



ביטוח ישיר השקעות פיננסיות בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2014

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

א - 10 .2 מידע כספי לגבי תחומי הפעילות

3. מידע על תחומי הפעילות של החברה:

א. מגזר ביטוח ופיננסים

עסקי ביטוח

- א - 11 .1 תת תחום פעילות א' – ביטוח רכב חובה
- א - 14 .2 תת תחום פעילות ב' – ביטוח רכב רכוש
- א - 16 .3 תת תחום פעילות ג' – ביטוחי רכוש ואחרים
- א - 18 .4 תת תחום פעילות ד' – ביטוח חיים וחסכון לטווח ארוך
- א - 23 .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 - 46 .8 תחום פעילות ו' – אשראי צרכני
- א - 53 .9 פעילות מופסקת

ב. מגזר הנדל"ן

- א - 54 .10 תחום פעילות ז' – השקעה בנכסים מניבים

א - 104 .4 מידע נוסף ברמת החברה

פרק ב' – דוח הדירקטוריון

פרק ג' – דוחות כספיים

פרק ד' – פרטים נוספים על החברה

פרק ה' – נתונים כספיים על החברה

פרק ו' – דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

א - 1

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:	31.12.2014
תאריך הדוח:	19.03.2015

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- 76.75% (כ-76.58% בדילול מלא) מהון המניות של החברה. מניות החברה והחברה האם רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה").

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")¹. יחודה 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 רשומות 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"). פעילות מימון ישיר הינה בעיקרה מתן אשראי למימון רכישת כלי רכב המגובה ברובו בשעבוד כלי הרכב 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"). ביום 19 במרס 2013 הושלם מיזוג בין מיטב לבין דש איפקס הולדינגס בע"מ ("דש"), במסגרתו הוקצו לישיר אי.די.איי אחזקות בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של התאגיד ("ישיר אחזקות") מניות של החברה הממוזגת, מיטב דש השקעות בע"מ ("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 לדוחות הכספיים.

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

מגזר הנדל"ן

ד. פעילות נדל"ן

הפעילות בתחום הנדל"ן המניב בישראל ובחו"ל מתבצעת באמצעות אדגר השקעות ופיתוח בע"מ ("אדגר")². מניות אדגר רשומות למסחר בבורסה.

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

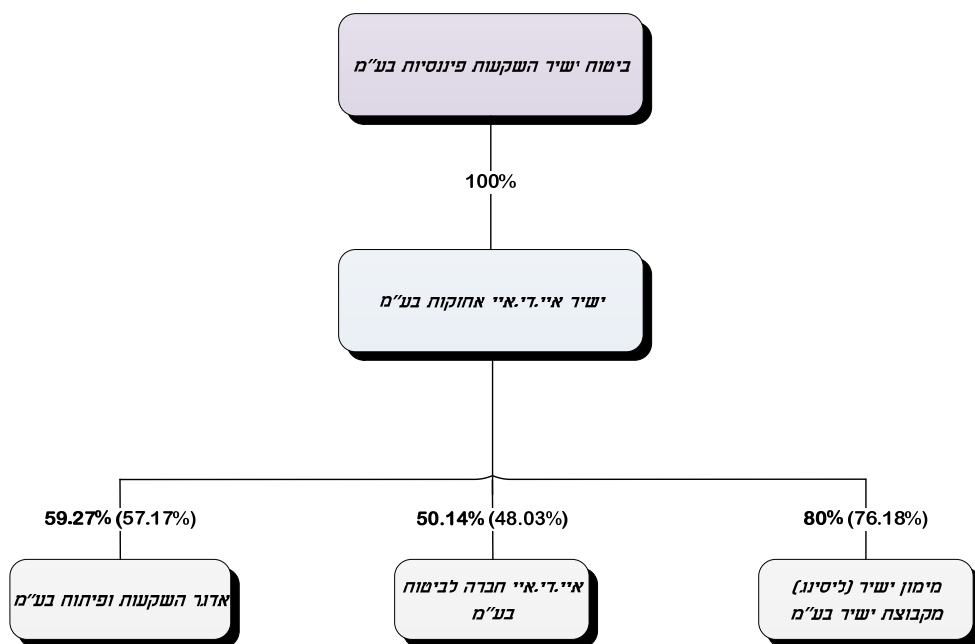
¹ לפרטים בדבר שינויים בשיעורי האחזקה בישיר ביטוח במהלך תקופת הדוח, ראה סעיפים 1.4.2 ו-1.4.3 להלן.
² בנוסף לאחזקות החברה, אדגר מוחזקת בשיעור של 11.04% (כ-10.65% בדילול מלא) על ידי צור שמיר. יובהר כי אין הסכם, בין בעל פה ובין בכתב, בין החברה ו/או ישיר אחזקות לבין צור שמיר בקשר עם אחזקותיהן באדגר. לפרטים בדבר שינויים בשיעורי האחזקה באדגר במהלך תקופת הדוח, ראה סעיפים 1.4.2 ו-1.4.5 להלן.

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. במהלך תקופת הדוח מימשה החברה את השקעתה במיזם האמור. למימוש המיזם לא הייתה השפעה מהותית על תוצאותיה של החברה.

כמו כן, החברה מחזיקה, 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 הינם זניחים לפעילות הקבוצה ולתוצאותיה הכספיות. לפרטים נוספים ראה באור 6 לדוח הכספי.

1.3. תרשים מבנה האחזקות של החברה

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



* חברות פעילות

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 רכש חליפין

ביום 9 בפברואר 2014, פרסמה ישיר אחזקות הודעה משלימה, כהגדרתה בתקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף) התשס"ז-2007, למפרט להשלמה (להלן: "הודעה משלימה"), 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").

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 רכשה מכל ניצע שנענה להצעת הרכש 94.3429% מהמניות שניתנו הודעות קיבול בעבורן, ובסך הכל רכשה 7,288,073 מניות של החברה המהוות כ- 12.95% מהונה המונפק והנפרע של החברה (12.81% בדילול מלא) (להלן: "המניות הנרכשות").

הצעת הרכש 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 ישיר ביטוח (המהוות כ- 8.42% מהונה המונפק והנפרע של ישיר 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). כתוצאה מהצעת הרכש, החברה רשמה במהלך תקופת הדוח קיטון בהון בסך כ-112 מיליון ש"ח. ביום 7 בדצמבר 2014 הכריזה ישיר אחזקות על חלוקת המניות הנרכשות כדיבידנד בעין לחברה.

1.4.3. שינויים בהון ישיר ביטוח ובאחזקות הקבוצה בישרי ביטוח

1.4.3.1. ביום 27 במרס 2014 מכרה ישיר אחזקות 890,000 מניות בנות 1 ש"ח ע.ג. של ישיר ביטוח במחיר של כ-106 ש"ח למניה ובתמורה כוללת ברוטו של כ-94 מיליוני ש"ח. כתוצאה מהמכירה, החברה רשמה במהלך תקופת הדוח גידול בהון בסך של כ-50 מיליון ש"ח.

1.4.3.2. ביום 10 באפריל 2014 הנפיקה ישיר ביטוח 25,000 מניות בנות 1 ש"ח ע.ג. למשקיע מסווג, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך") בתמורה כוללת של 2,650 אלפי ש"ח.

1.4.3.3. ביום 31 באוגוסט 2014 מומשו 620,596 אופציות לא רשומות של ישיר ביטוח שהוקצו לנושאי משרה של ישיר ביטוח ל-403,972 מניות בנות 1 ש"ח ע.ג. של ישיר ביטוח בתמורה לסך של כ-404 אלפי ש"ח. המימוש בוצע באמצעות מנגנון Net Exercise הקבוע בתכנית האופציות של ישיר ביטוח.

1.4.3.4. ביום 31 באוגוסט 2014 רכשה ישיר אחזקות 200,000 מניות בנות 1 ש"ח ע.ג. של ישיר ביטוח במחיר של כ-122 ש"ח למניה ובעלות כוללת ברוטו של כ-24 מיליוני ש"ח. כתוצאה מהרכישה, החברה רשמה במהלך תקופת הדוח קיטון בהון בסך של כ-18 מיליון ש"ח.

לפרטים אודות שיעורי האחזקה המעודכנים בישרי ביטוח ראו את תרשים מבנה האחזקות של החברה לעיל.

1.4.4. מימושים, רכישות והשקעות מהותיות בנכסים מניבים

לפרטים בדבר מימושים, רכישות והשקעות מהותיות בנכסים מניבים בשנת 2014 ראה סעיף 3.10.1 להלן וביאורים ה' ו-ו' לדוחות הכספיים.

1.4.5. שינויים בהון אדגר ובאחזקות הקבוצה באדגר

- 1.4.5.1. בתקופת הדוח רכשה החברה (באמצעות ישיר אחזקות) 3,850,000 מניות בנות 1 ש"ח ע.ג. של אדגר, המהוות 3.38% מהון המניות המונפק והנפרע של אדגר, במחיר של 5.19 ש"ח למניה ובעלות כוללת של כ-20 מיליון ש"ח. הרכישה בוצעה מחוץ לבורסה. כתוצאה מרכישת המניות, החברה רשמה במהלך תקופת הדוח גידול בהון בסך של כ-9 מיליון ש"ח.
- 1.4.5.2. בתקופת הדוח מומשו 1,650,000 אופציות לא רשומות של אדגר שהוקצו לנושאי משרה של אדגר ל-1,524,239 מניות בנות 1 ש"ח ע.ג. של אדגר בתמורה לסך של כ-7.4 מיליון ש"ח. מתוך המימוש האמור, 150,000 אופציות מומשו באמצעות מנגנון Net Exercise הקבוע בתכנית האופציות של אדגר.

לפרטים אודות שיעורי האחזקה המעודכנים של החברה ושל צור שמיר באדגר ראו את תרשים מבנה האחזקות של החברה לעיל.

1.4.6. שינויים בהתחייבויות הפיננסיות

במהלך תקופת הדוח ביצעה ישיר אחזקות פירעון מוקדם מלא של הלוואה בסך של כ-120 מיליון ש"ח שנתקבלה מתאגיד בנקאי.

1.4.7. עסקת איגוח תיק הלוואות רכב של מימון ישיר

ביום 11 בנובמבר 2014, השלימה מימון ישיר הנפקות (סדרה 1) בע"מ ("מימון ישיר הנפקות"), חברה בת בבעלות מלאה של מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של מימון ישיר, להלן: "ישיר מימון"), עסקת איגוח של תיק הלוואות של ישיר מימון ("תיק ההלוואות") במסגרתה הונפקה סדרה של אגרות חוב המגובות בתזרים מזומנים, הנובע מתיק ההלוואות האמור, למשקיעים מסווגים כהגדרתם בסעיף 1 לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007, וזאת במסגרת התקשרותה בהסכם המחאה ותפעול עם ישיר מימון. לפרטים נוספים ראה באור 3'ג'19 לדוחות הכספיים.

1.4.8. המלצות הועדה להגברת התחרותיות במשק

ביום 11 בדצמבר, 2013, פורסם ברשומות החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות התשע"ד-2013 ("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. על כן מינו החברות האמורות דירקטורים חיצוניים נוספים במסגרת אסיפות כלליות שהתכנסו ביום 18 במאי 2014 וביום 15 במאי 2014, בהתאמה.

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. לפרטים 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

לפרטים בדבר הצעת רכש חליפין למניות החברה בשנת הדוח ראה סעיף 1.4.2 לעיל. במהלך שנת 2013 לא בוצעו רכישות עצמיות של מניות החברה.

1.6.2 עסקאות מהותיות שבוצעו ע"י בעלי עניין מחוץ לבורסה

להלן פעולות שבוצעו על-ידי בעלי עניין במניות החברה, מחוץ לבורסה, בשנתיים שקדמו למועד הדוח:

מועד השינוי	שם בעל העניין	תפקיד	כמות	סוג הפעולה: מכירה/רכישה	מחיר למניה (ש"ח)	הפנייה לדיווח מיידי (אסמכתא)
20.11.2014	צור שמיר	בעלת השליטה	5,450,000	מכירה	22.5	2014-01-199719

1.7. חלוקת דיבידנדים

1.7.1 דיבידנדים שחולקו

לפרטים בדבר דיבידנדים שחולקו במהלך השנים 2014 ו-2013 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, 2014 יתרת הרווחים הראויים לחלוקה של החברה מסתכמת בכ- 640,673 אלפי ש"ח.

2. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

2.1 ריכוז תוצאות הפעילות

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

2.2 סביבה כלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

החברה הינה חברת 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, מממוש 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 מממוש 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

3.1.1 תת תחום פעילות א' – ביטוח רכב חובה

3.1.1.1 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").

3.1.1.2 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 אויר 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.

3.1.1.3 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 אף נושאות בעלות קיום מרביתם:

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 מבטחי הפול הם אופנועיים. 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 2014, 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.

קרנית מרכזת את כל המידע בשוק לגבי הכיסוי הביטוחי לכל כלי הרכב מכל חברות הביטוח והיא מקור המידע המוסמך בנושא זה לרשויות מדינה שונות ובכלל זה משטרת ישראל. כיום על פי דרישת הדין מועבר המידע מהמבטחות לקרנית אחת לחודש. ישיר ביטוח פיתחה יכולת להעביר את המידע לקרנית מדי לילה ופועלת להעביר אותו במתכונת זו לקרנית, בתיאום עימה ועם הפיקוח.

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 2014 הינו 7.7% מכלל הפרמיות בתחום זה בישראל. יודגש כי ישיר ביטוח מתמקדת בתת תחום זה בלקוחות פרטיים בלבד ובכלי רכב פרטי ומסחרי עד 4 טון בלבד, ולהערכת ישיר ביטוח שיעורה בפלח שוק זה גבוה יותר מהנתון הנ"ל באופן משמעותי. כל חברות הביטוח הפועלות בישראל בתחום זה הן מתחרות של ישיר ביטוח. הכיסוי הביטוחי בתחום זה אחיד והתחרות מתמקדת בתעריף ובשירות. משלהי שנת 2012, מאפשרת ישיר ביטוח ללקוחותיה לקבל ממנה העתק תעודת ביטוח חלף המקור, ולאשר לה לשמור אצלה את המקור על מנת שיוכלו לבצע שינויים וביטול של הפוליסה בכל עת ובאופן מיידי. 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 ואת מותגיה (Ucompare).

בהתאם לנתוני משרד האוצר³, חל בענף ביטוח רכב חובה גידול של כ-0.1% בהיקף דמי ביטוח ברוטו בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2014 לעומת התקופה המקבילה אשתקד. באותה תקופה נרשמה בישיר ביטוח עליה של כ-9% 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):

2012	2013	2014	
313,263	343,326	377,694	מבטחים פרטיים ולקוחות עסקיים קטנים
5,967	3,253	1,730	קולקטיבים (לקוחות צי)
319,230	346,579	379,424	סה"כ פרמיות ברוטו

³ נתוני השוק מבוססים על עיבוד דיווחי משרד האוצר שפורסמו באינטרנט ("דוחות ניהוליים").

ביטוח ישיר – השקעות פיננסיות בע"מ

שיעור החידושים ברוטו בתת-תחום זה לשנת דיווח 2013 הינו כ-70.1%. שיעור החידושים ברוטו, ללא לקוחות צי, הינו כ-71.5%. שיעור החידושים מייצג את היחס בין כמות הפוליסות בשנת הדיווח 2014 שהיו בתוקף בשנה הקודמת, לבין הכמות המדווחת בשנת 2013. שיעור החידושים נטו (דהיינו, מתוך אוכלוסיית הלקוחות שישיר ביטוח מאפשרת להם לחדש הביטוח אצלה) עומד על כ-88.2%. שיעור פלח משותף של לקוחות מבוטחים בתחום זה עם תת-תחום רכב רכוש לשנת הדיווח 2014 הינו כ-88%.

להלן פרטים אודות ותק של לקוחות תת-תחום ביטוח רכב חובה במונחי כמות פוליסות לשנת 2014 באחוזים:

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

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 ולאחריות המבוטח לנזקי רכוש שנגרמו לצד ג' מפגיעת הרכב המבוטח וזאת בהתאם להוראות הכיסוי הביטוחי הקבועות בתקנות הפיקוח על עסקי ביטוח (תנאי חוזה לביטוח רכב פרטי), התשמ"ו-1986 (להלן: "הפוליסה התקנית-רכב") ובכפוף לחוק הפיקוח, 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 ("צ"י"), 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 וגרירה, 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 לצייס וקולקטיביים אך גם בהן הכיסוי הוא לרוב בהתאם לפוליסה התקנית-רכב. בין היתר, משווקת ישיר ביטוח חבילה המאפשרת ללקוחותיה לרכוש כיסוי מפני מקרי הביטוח הכלולים בפוליסה תקנית-רכב למעט פריצה, גניבה ונזק בזדון וכך לייצר עבורם את הצורך להתקין אמצעי מיגון הנדרשים לצורך הקלת סיכונים אלה.

התעריף בביטוח רכב רכוש מחייב אישור המפקח והינו תעריף אקטוארי דיפרנציאלי (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 לאמצעים הננקטים להקלת הסיכון.

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.

על יסוד פטור שניתן ע"י הממונה על הגבלים עסקיים ב-30 ביוני 2010, הקים מרכז הסליקה מאגר מידע ביחס לתביעות בגין נזקים לכלי רכב (ללא שמות מבוטחים) אשר הושק ב-20 למאי 2013 לראשונה, ובשנית לאחר חידוש הפטור של הממונה על הגבלים עסקיים למאגר, מיום 29 ביולי 2013 (ועד ליום 28 ביוני 2016), במסגרתו הורחב היחס להיקף המידע, אך עדיין רק ביחס לרכב עצמו. העבודה עם המאגר עשויה לסייע בשיפור החיתום וניהול התביעות על ידי חברות הביטוח שיעשו בו שימוש, שכן הוא יאפשר לקבל מידע על הסטוריית 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.

תקנות התעבורה, התשכ"א-1961

ביום 10 באפריל 2014, פורסם תיקון לתקנות התעבורה (תיקון מס' 5) לפיו, בין היתר, הורחבה והובהרה במסגרת תקנה 309 לתקנות אלה ההגדרה של נזק בטיחותי לרכב שקיומו מחייב בדיקה כי הרכב תוקן וניתנה עליו תעודת בדיקה של בודק מוסמך כי הוא כשיר לנהיגה כתנאי להעלאתו מחדש לכביש; נקבע תהליך הבדיקה והדיווח על מקרה כזה למשרד התעבורה; וכן נקבע כי קיומה של בדיקה כזו ואישור תקינות הרכב יצוינו ברישיון הרכב תחת הכותרת "נזק בטיחותי תוקן ונבדק". במסגרת זו נקבע כי תיקון זה לתקנות ייכנס לתוקף ביום 1 באוגוסט 2014. למיטב ידיעת ישיר ביטוח צפוי התיקון להביא לשינוי, שטרם הובהר, ביחס לחישוב שווי רכב שעבר תהליך תיקון בטיחותי כאמור ועל כן טרם ניתן להעריך את ההשפעה של התקנות הנ"ל, ככל שתהיה, על תוצאותיה הכספיות של ישיר ביטוח.

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 האוצר⁴, חל בענף ביטוח רכב רכוש גדול של כ-5% בהיקף דמי ביטוח ברוטו בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2014 לעומת התקופה המקבילה אשתקד. באותה תקופה נרשמה בישיר ביטוח עליה של כ-14.4% 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 2014 הינו 13.8% 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, ולהערכתה שיעורה בפלח שוק זה גבוה יותר מהנתון הנ"ל באופן משמעותי. כל חברות הביטוח הפועלות בישראל בתחום זה הן מתחרות של החברה. הכיסוי הביטוחי בתחום זה אחיד ברובו והתחרות מתמקדת בתעריף ובשירות.

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):

2012	2013	2014	
539,013	625,009	721,305	מבוטחים פרטיים ולקוחות עסקיים קטנים
7,808	4,848	1,699	קולקטיבים ומפעלים גדולים
546,821	629,857	723,004	סה"כ פרמיות ברוטו

שיעור החידושים ברוטו בתת-תחום זה, במונחי כמות פוליסות, לשנת דיווח 2014, הינו כ-84.4%. שיעור החידושים ברוטו, ללא לקוחות צי, הינו כ-85.4%. שיעור החידושים מייצג את היחס בין כמות הפוליסות בשנת הדיווח 2014 שהיו בתוקף בשנה הקודמת, לבין הכמות המדווחת בשנת 2013. שיעור החידושים נטו (דהיינו, מתוך אוכלוסיית הלקוחות שישיר ביטוח מאפשרת להם לחדש הביטוח אצלה) עומד על כ-89%. אחוז פלח משותף של לקוחות מבוטחים בתת-תחום זה עם תת-תחום רכב חובה לשנת הדיווח 2014 הינו כ-90.8%.

להלן פרטים אודות ותק של לקוחות תת-תחום ביטוח רכב רכוש במונחי כמות פוליסות לשנת 2014 באחוזים:

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

⁴ 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) כפי שנוסחה בשנת הדוח. הפוליסה התקנית-דירה מהווה סל כיסויים מוגדר, שניתן לשנותו אך ורק לטובת המבוטח, אך ניתן, לפי בחירת המבוטח ובכפוף להסכמת המבטח, למכור כיסוי לפי פרקים מסוימים של הפוליסה התקנית-דירה, במקום את כולה כמקשה אחת, והמבוטח גם יכול לבחור אם לרכוש כיסוי מפני סיכון של רעידת אדמה, אם-לאו, 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. שירותים וכיסויים נוספים אלה ניתנים באמצעות ספקים חיצוניים המתמחים בהם ובהתאם ל**כתבי השירות** המצורפים לפוליסה.

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. בין יתר החבילות, משווקת ישיר ביטוח חבילה המאפשרת ללקוחותיה לרכוש כיסוי מפני מקרי הביטוח הכלולים בפוליסה תקנית-דירה למעט פריצה, גניבה ונזק בזדון. וכך לייתר עבורם את הצורך להתקין אמצעי מיגון הנדרשים לצורך הקלת סיכונים אלה. לקוחות ישיר ביטוח בתת-תחום פעילות זה נוהגים לבחור בין רכישת הפוליסה המלאה לבין הפוליסה הצרה יותר כמפורט לעיל, או רכישת כיסוי למבנה או לתכולה בלבד.

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 לאמצעים הננקטים להקלת הסיכון. מראשית שנת 2008 מוכרת ישיר ביטוח ביטוחי דירה למשכנתאות גם באמצעות סוכנויות ביטוח של תאגידים בנקאיים⁵. 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 המסוימת.

⁵ 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 הוצע להסדיר מחדש סוגיות רבות בפוליסה. ביום 27 בינואר 2015, פורסם בקובץ התקנות תיקון סופי הכולל שינויים נרחבים בהיקף הכיסוי שייכלל בפוליסה התקנית-דירה. השינוי יחול על פוליסות שתאריך תחילתן מיום 27 ביולי 2015.

עיקרי השינויים הינם: הוספת נוסח אחיד של פרק האחריות כלפי צדדים שלישיים ופרק כיסוי לשווי קרקע במקרה של הרס הבית המשותף כתוצאה מרעידת אדמה – למעוניינים לרכוש כיסוי לפי פרקים אלה; ביטול או שינוי הוראות בקשר עם ביטוח חסר, הרחבת היקף הכיסוי של מספר מקרי ביטוח, החלפת המדד הרלוונטי ביחס למרכיבים מסוימים למדד תשומת הבניה, קביעת שווי נכסים ועוד. אין לישייר ביטוח אפשרות להעריך בשלב זה את השפעתם של תיקונים אלה עליה והיא לומדת אותם בד בבד עם הטמעתם. בנוסף, ולמיטב ידיעת ישיר ביטוח, בכוונת הפיקוח לפרסם באתר הפיקוח מחשבון לחישוב תעריפי ביטוח דירה בחברות השונות (כפי שכבר קיים ביחס לביטוח רכב חובה). אין לישייר ביטוח אפשרות להעריך בשלב זה את ההשפעה שתהיה לפרסום המחשבון עליה ובכלל זה לשאלת אופן שיקוף מחירה במחשבון זה.

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 העמילות 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 עמד 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 13 חברות ביטוח. לפי אותם פרסומים, חלקה של ישיר ביטוח בפרמיות בענף ביטוח דירות רכוש (לא כולל בנקים למשכנתאות) בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2014 הינו 111.12% מכלל הפרמיות בתחום זה בישראל.

בהתאם לנתוני משרד האוצר⁶, חל בשוק ענף ביטוח דירות (מקיף דירות+בנקים למשכנתאות) גידול של כ-2.3% בהיקף דמי ביטוח ברוטו בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2014 לעומת התקופה המקבילה אשתקד. אין בידי ישיר ביטוח נתונים דומים ביחס לביטוח בתי עסק.

באותה תקופה נרשמה בישייר ביטוח עליה של כ-7.3% בהיקף דמי ביטוח ברוטו בתת התחום בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד.

3.3.5. לקוחות

לישייר 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 2014 הינו כ-92.2%. שיעור החידושים מייצג את היחס בין כמות הפוליסות בשנת הדיווח 2014 שהיו בתוקף בשנה הקודמת, לבין הכמות המדווחת ב-2013. שיעור החידושים נטו (דהיינו, מתוך אוכלוסיית הלקוחות שישיר ביטוח מאפשרת להם לחדש הביטוח אצלה) עומד על כ-94.7%.

להלן פרטים אודות ותק של לקוחות מוצר דירות במונחי כמות פוליסות לשנת 2014 באחוזים:

שנות ותק	פוליסות			שנות ותק
	חדשות	שנה	שנתיים	
התפלגות ותק לקוחות	20%	15%	13%	52%
				סה"כ 100%

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

3.4. תת תחום פעילות ד' – ביטוח חיים וחיסכון 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 וחיסכון ארוך טווח (הוצאות רפואיות, תאונות אישיות ומחלות קשות) וכן פוליסות נסיעות לחו"ל, הכל כמפורט בסעיף 3.5 להלן.

3.4.1. מידע כללי על תת-תחום הפעילות

תחום פעילות זה מתייחס לענף עסקי ביטוח חיים וחיסכון ארוך טווח בלבד. ישיר ביטוח עוסקת בביטוחי חיים ("ריסק" למיניהם), בביטוח חיים עם מרכיב חיסכון וביטוח למקרה של אובדן כושר עבודה. תחום ביטוח חיים וחיסכון לטווח ארוך מתאפיין מזה כעשור ברפורמות ששינו את השוק באופן מהותי וההסדרה שלו נמשכה באופן מואץ גם במהלך שנת הדוח וצפויה להימשך גם בעתיד. חלק מהרפורמות טרם הושלמו עד היום ותמשיך להיות להן השפעה בשנים הבאות. לפרטים ראו סעיף 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 כיסויים ביטוחיים כנגד סיכונים שונים בענף ביטוח החיים (מוות, נכות, אובדן כושר עבודה) (להלן: "הסיכון" או "הריסק") וכן מוצרים הכוללים מרכיב של חיסכון פרט (תוכנית שאינה קופת ביטוח), ומוצרי חיסכון לטווח ארוך קופת ביטוח לעצמאים, קופת ביטוח לשכירים (תוכנית משלמת קצבה ולא משלמת קצבה) (להלן: "החיסכון") וביטוחים קבוצתיים. כל מוצרי החיסכון של ישיר ביטוח הם מוצרים של השתתפות ברווחים ואינם מבטיחים תשואה כלשהי. ישיר ביטוח אינה מפתחת את מוצרי החיסכון שלה ואינה מקדמת את שיווקם והיא מתמקדת במוצרי הביטוח.

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 או גבוה ממנו לפי בחירת המבוטח, 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 רכישה).

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 מס רלוונטיות לפי סעיפים 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. בגין פוליסות שנרכשו החל משנת 2013 גובה ישיר ביטוח דמי ניהול בשיעור 1.1% ובגין פוליסות שנרכשו החל משנת 2014 גובה ישיר ביטוח דמי ניהול בשיעור 1.05%.

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 וצמודת מדד והפרמיה בגין הכיסויים הביטוחיים קבועה או משתנה בהתאם לכיסוי הנרכש. באפשרות המבוטח לשנות את גובה ההפקדה בכל עת.

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

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 על פני העשור האחרון מספר רפורמות בתחום, אשר משנות את פניו. האסדרה של התחום נמשכה גם בשנת הדוח בקצב מואץ וצפויה להימשך גם בשנים הקרובות והיא צורכת תשומות רבות מצד החברות על מנת לבצע את כל ההתאמות הנדרשות במערכות המידע שלהן, במוצרים שהן משווקות ובתמחורם וטומנת בחובה חשיפה בשל הקושי הטבעי הכרוך בהטמעה של ריבוי של הנחיות בפרק זמן קצר יחסית. להערכת ישיר ביטוח, מכיוון שגל 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 סופיות שפורסמו בשנת הדוח ועד המועד הסמוך לתאריך אישור הדוחות ושיש להן, לדעת ישיר ביטוח, פוטנציאל לייצר על פני השנים הבאות שינוי של ממש במבנה התחרות וסוגי המוצרים שישווקו בתחום זה וכן טיטות של הנחיות כאמור אם לדעת ישיר ביטוח יש בקבלתן כהנחיה סופית בנוסחן זה משום השפעה מהותית כאמור.

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-ידה בתאריך אישור דוח זה.

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, המסלוקה 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. מאז שנת 2012 פרסם הפיקוח מספר רב של חוזרים והנחיות לצורך קידום מטרה זו. חוזרים אלה מבקשים להביא למצב שבו:

א. החל מיום 30 בנובמבר 2013 הגופים המוסדיים ובעלי רישיון (יועצים ומשווקים) יפעלו רק באמצעות המסלוקה 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 בין יצרנים ללא פגיעה בזכויותיו.

ג. יתקיים הליך יעיל של איתור עמיתים שנותק עימם הקשר ושל איתור מוטבים לאחר מותו של עמית, ידועם 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 המסלוקה המורכבת, היא תייעל, ולמעשה תאפשר, את תהליך הניוד ואת הגברת התחרות בתחום. עם זאת, בטווח הקצר, ישיר ביטוח נאלצת לשאת בהוצאות רבות הכרוכות בהתממשקות למסלוקה, בדומה להוצאה של חברות שנתח השוק שלהן בתחום הרלוונטי גבוה משמעותית משלה (בחלק מהמוצרים ישיר ביטוח אינה פעילה כלל).

עמדת ממונה "תשלום גוף מוסדי לבעל רישיון"

עמדה זו, מיום 18 בינואר 2015, מבקשת להבהיר כי, לדעת הממונה, קישור בין גובה עמלות שמשלם גוף מוסדי לבעל רישיון משווק פנסיוני לבין גובה דמי הניהול בפוליסה המשווקת על ידי אותו בעל רישיון מהווה הפרה של הוראות הדין החלות על אותו בעל רישיון בקשר עם נאמנותו ללקוחותיו. נייר עמדה זה פורסם לאחר שטיוטת תקנות האוסרות יצירת קשר בין עמלות המשווק לבין דמי הניהול, שפורסמה בספטמבר 2014, לא פורסמה כתקנות מחייבות נכון למועד אישור הדוחות.

סמוך לאחר פרסום עמדה זו פורסמה גם טיוטת עדכון לחוזר "מידע נדרש באתר אינטרנט של גוף מוסדי" במסגרתו מוצע לחייב פרסום של העמלות וטובות ההנאה שמקבלים סוכנים בקשר עם שיווק מוצרי הגוף המוסדי תוך ציון פרטי הסוכנים. אין באפשרות ישיר ביטוח להעריך, בשלב זה את השפעת הטיוטה, היה ותיכנס לתוקף, על השוק, ככל שתהיה כזו.

להוראות דין נוספות אשר יש להם השפעה גם על תחום זה, ראו סעיפים 3.5.3 ו-3.7.1.3 להלן.

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 מוצרי הביטוח לפרט.

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 החיסכון 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 מבוטח באמצעותה וכן כתוצאה מפניה עצמאית של הלקוח לישיר ביטוח לצורך רכישת ביטוח חיים, למשל בעקבות נטילת משכנתא מהבנק ועל בסיס פרסומי ישיר ביטוח בהקשר זה. מאז תחילת פעילותה 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 סוכנויות ביטוח של תאגידים בנקאיים, ולתקופות - גם בערוצי שיווק נוספים.

הפרמיות של ישיר ביטוח בביטוח חיים הסתכמו בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2014 בכ-162,661 אלפי ש"ח. על-פי נתוני הפיקוח הסתכמו הפרמיות בביטוח חיים בכל משק ביטוח החיים בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2014 בסך של כ-17,400 מיליון ש"ח. חלקה של ישיר ביטוח בשוק ביטוחי החיים, לפי נתונים אלה, עמד על כ-0.93% בתקופה זו, אך למיטב ידיעת ישיר ביטוח חלקה בשוק מוצרי הביטוח לפרט גבוה יותר.

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-13.7% לעומת כ-15.4% בשנת 2013 וכ-19.2% בשנת 2012.

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 וביטוחי 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 בתחום. ישיר ביטוח מציעה שילובים שונים של מוצרים אלה, ככל שהם רלוונטיים, בהתאם לצרכי המבוטח, וכן כתבי שירות נוספים המוענקים ללקוחות באמצעות ספקים חיצוניים, דוגמת התייעצות עם רופאים מומחים, ביקור רופא, מוקד רפואי, חוות דעת שנייה ופיצוי בגין אשפוז:

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 הכסוי 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** - כסוי 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 60-18. ניתן להיות מבוטח לכל היותר עד גיל 70.

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). קהל היעד של מוצר זה הינו גברים ונשים בגילאים 65-3. ניתן להיות מבוטח לכל היותר עד גיל 80.

7) **ביטוח נסיעות לחו"ל** - מוצר המעניק כסוי 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 וכיו"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.

טיוטת תקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) (תנאים בחוזה ביטוח לניתוחים, טיפולים מחליפי ניתוח והתייעצויות בישראל), התשע"ד-2014 וטיטת חוזר הוראות יישום לתקנות הנ"ל

טיטת התקנות, מיום 25 בנובמבר 2014, מבקשת לקבוע פוליסה תקנית אחידה ביחס לכיסוי ביטוחי לניתוחים, טיפולים מחליפי ניתוח והתייעצויות בישראל (בדומה לקיים בביטוחי רכב חובה, רכב רכוש ודירה) (להלן: "פוליסה תקנית – ניתוחים"), וכן לקבוע, במסגרת חוזר, את אופן הפנייה למבוטחים קיימים והצגת האפשרות לעבור לכיסוי על בסיס הפוליסה התקנית הנ"ל ללא חיתום רפואי מחודש וללא תקופת המתנה לגבי חלקי הכיסוי החופפים. במסגרת טיטת התקנות מבקש הפיקוח לקבוע שורה של הוראות ביחס לתנאי הכיסוי ותעריפי הכיסוי אך ללא אפשרות להוסיף או להרחיב כיסויים לטובת המבוטח, וזאת במטרה לאפשר לציבור לבחור כיסוי אך ורק על בסיס מחיר וללא גמישות בתנאי המוצרים, גם אם הם נחותים מהקיים בשוק כיום. במסגרת טיטת התקנות מוצע לאפשר לחברות ביטוח, שנתח השוק שלהן בתחום הבריאות הוא קטן, דוגמת ישיר ביטוח, להציע מוצר טוב יותר בהיבטים מסויימים.

כוונת הפיקוח היא שההוראות ביחס לעבודה עם רופא בהסדר וביחס לגובה השתתפות עצמית יוחלו על חברות הביטוח רק במקביל להחלתן על קופות החולים.

טיטת חוזר 2014-107 "עריכת תכנית לביטוח בריאות פרט"

הטיטה, מיום 4 בדצמבר 2014, מבקשת לקבוע מנגנון שיאפשר עדכון של תוכניות הביטוח בתחום זה במקביל להתפתחויות בעולם הרפואה ובאופן שיאפשר ללקוח לקבל באופן שוטף את הכיסוי העדכני ביותר ועדכוני תעריף על בסיס משכי ביטוח קצרים יותר, במקום השיטה הקיימת של ביטוח ארוך שנים.

במסגרת זו מוצע לכפות תהליך של חידוש פוליסה אחת לשנתיים כאשר רק ללקוח קיימת האפשרות לבחור אם לחדש הביטוח באותה חברת ביטוח או לעבור לחברה אחרת ואילו למבטח אין אפשרות לסרב לחידוש כזה. בנוסף, מציעה הטיטה שלא ניתן יהיה לחדש ללקוחות את הביטוח אוטומטית אלא בתנאים שפורטו בטיטה אבל המבטח יידרש להאריך ללקוחות פאסיביים את הביטוח באופן אוטומטי ולכסות תביעות שאירעו בתקופה זו, לרבות במצבים בהם הפוליסה לא חודשה, ובכל מקרה יידרש לאפשר ביטול רטרואקטיבי אם הלקוח ביקש זאת. גם בטיטה זו מופיעים הוראות דומות לאלה המופיעות בטיטות בקשר עם פוליסה תקנית – ניתוחים לגבי מעבר לקוחות קיימים בין מוצרים. אין באפשרות ישיר ביטוח להעריך, בשלב זה, את ההשפעה של הטיטה, היה ותיכנס לתוקף, על השוק ועליה, ככל שתהיה כזו.

טיטת חוזר 2015-5 "אי תלות בין כיסויים בביטוח בריאות פרט – טיטה"

הטיטה, מיום 2 בפברואר 2015, מבקשת להפריד מכירתו של כל כיסוי וכיסוי שמקובל למכור במסגרת פוליסת בריאות אחת בנימוק שאין ביניהן קשר ענייני המצדיק את מכירתם כחבילת כיסויים מקיפה. הטיטה מבקשת לראות בכל אחד מהכיסויים הבאים: מחלות קשות, ניתוחים, השתלות, תרופות ככיסוי בסיסי נפרד שאין לקשור ביניהם.

3.5.4. תחרות ונתח שוק

למיטב ידיעת ישיר ביטוח, בענף ביטוח הבריאות פועלות נכון לתאריך הדוח 8 חברות ביטוח, אשר מדווחות אותו כתחום נפרד אך יש חברות נוספות הפעילות בתחום ומדווחות אותו ביחד עם תחום ביטוח חיים. ישיר ביטוח ו-AIG משווקות מוצרים אלה ישירות ללקוחותיהן ושמות דגש על מכירה לפרט, ואילו שאר החברות - בעיקר באמצעות סוכני ביטוח ועם הטייה לכיוון שוק של קולקטיבים. לפי נתוני הפיקוח חלקה של ישיר ביטוח בתחום זה בשנת 2014 עמד על כ-1.5%, אך למיטב ידיעת ישיר ביטוח חלקה בשוק מוצרי הביטוח לפרט גבוה יותר.

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

בישר ביטוח, שיווק מוצרי בריאות מקורו, בדרך כלל, בקשר קיים בין ישיר ביטוח לבין לקוח קיים של ישיר ביטוח. מאז תחילת פעילותה 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, וצפויה להתחזק היה ויפורסמו פוליסות תקניות כמפורט בסעיף 3.5.3 לעיל.

הפרמיות של ישיר ביטוח בביטוח בריאות הסתכמו בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2014 בכ-96,207 אלפי ש"ח. על-פי נתוני הפיקוח הסתכמו הפרמיות בביטוח בריאות בכל משק ביטוח הבריאות בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2014 בסך של כ-6,388 מיליון ש"ח. חלקה של ישיר ביטוח בשוק ביטוחי הבריאות לפי נתונים אלה, עמד על כ-1.5% בתקופה זו.

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

3.5.5 לקוחות

לישר 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 פרמיות⁷ עמד על כ-15.3% בשנת הדוח לעומת כ-16.7% בשנת 2013 וכ-19% בשנת 2012.

⁷ 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 תעריפם.

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

3.6.1. כללי

המוצרים שלא נכללו בתחומי הפעילות הינם: ביטוחי חבויות הנלווים לביטוחי רכוש וביטוח אחריות מקצועית. מוצרים אלה כלולים בעסקי הביטוח הכללי של ישיר ביטוח ומהווים פחות מ-1% מכלל הכנסות ישיר ביטוח 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 הינם רק "ענפי חבויות אחרים" והם כולם ענפים שאינם סטטיסטיים ביטוח.

3.6.2. ביטוחי חבות מעבידים וצד ג'

מהות הכיסוי הביטוחי ומאפיינים ייחודיים של המוצר

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

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

3.6.3. ביטוח אחריות מקצועית

מהות הכיסוי הביטוחי ומאפיינים ייחודיים של המוצר

ביטוח אחריות מקצועית נמכר כמוצר עצמאי ונפרד, במסגרת ענף אחריות כלפי צדדים שלישיים המהווה חלק מרישיון המבטח של ישיר ביטוח. מהות הכיסוי: כיסוי נזקים שגרם המבוטח ללקוח שלו ו/או לצדדים שלישיים בשל הפרת חובתו המקצועית כלפיו, מכוח עיסוקו / משלח ידו. ביטוח אחריות מקצועית מבוסס על קיומו של כיסוי ביטוחי במועד היוודע על מקרה ביטוח אפשרי ובלבד שהדבר דווח ליסיר ביטוח במהלך תקופת הביטוח ומיד עם היוודע על אפשרות 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.

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 מסדיר 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")
ישיר ביטוח נדרשת לעמוד בדרישות הון עצמי מינימאלי, לרבות כתנאי לחלוקת דיבידנד. לפרטים בדבר דרישות ההון הרגולטוריות החלות על ישיר ביטוח ראו ביאור ט' לדוחות הכספיים.

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 QISS 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 דר"ח מיוחד של רואה החשבון המבקר על סבירות החישוב. ביום 11 בנובמבר 2014 הפיץ הפיקוח מכתב (שה. 2014-3982) במסגרתו עידכן כי השוק האירופי מתקדם באימוץ ויישום דירקטיבה מעודכנת בהקשר זה ולאור זאת קבע לוחות זמנים (עד סוף 2015) והנחיות מעודכנים להמשך חישוב ההון על ידי החברות על פי דירקטיבה זו כשהיא מותאמת לשוק הישראלי. בכלל זה התבקשו החברות לבצע תרגיל חישוב פנימי ביחס לתוצאות לשנת 2013 במהלך רבעון ראשון 2015. ביום 5 בפברואר 2015 (לאחר שנת הדיווח) פורסמה טיוטת הנחיה (2014-52) לגבי ביצוע שאלון IQIS4 על תוצאות החברות לשנת 2014 וזאת עד ליום 31 ביולי 2015.

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

להלן פירוט הצעדים שפרסם הפיקוח בחודשים האחרונים לצורך יישום משטר כושר הפירעון והטמעתם בישיר ביטוח במהלך שנת הדוח ולאחריה:

- א. התאמת מסגרת הרגולציה - גיבוש תזכיר חוק המכיל תיקונים ליישום העקרונות בישראל.
- ב. הגשה של IQIS2 - הוגש בפברואר 2014 על בסיס דוחות 2012 לאחר דיון בדירקטוריון ישיר ביטוח כנדרש.

- ג. ביצוע תרגיל פנימי לבחינת כושר פירעון לפי IQIS3 - הוגש בפברואר 2015 על בסיס הדוחות הכספיים השנתיים של ישיר ביטוח לשנת 2013.
- ד. דיווח על כושר פירעון לפי IQIS4 - כאמור בסעיף זה לעיל, בפברואר 2015 פרסם הפיקוח טיוטת הנחיה לביצוע תרגיל חישוב כושר פרעון כזה שאמור להיות מוגש לפיקוח (על פי הטייטה) עד יום 31 ביולי 2015.
- ה. דיווחים נוספים על כושר פירעון לפי IQIS – יידרשו בתדירות חצי שנתית לפחות.
 - ו. הערכה עצמית של סיכונים וכושר פירעון ORSA – ישיר ביטוח ערוכה להכנת טיוטה בהתאם להנחיות שתתקבלנה מהפיקוח.
 - ז. תוספות הון ככל וידרשו על פי המשטר החדש: הערכת ישיר ביטוח הינה כי דרישה כאמור תכנס לתוקף לא לפני שנת 2016.

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 וכיו"ב. מדובר בשורה ארוכה וחדשה של דרישות שיש בהן להקשות משמעותית על קבלת היתר שליטה במבטח. הוראות המסמך חלות עם פרסומו על כל מבקש היתר 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.

טיטת חוזר גופים מוסדיים 2014-9-2 "מדיניות תגמול בגופים מוסדיים" ותזכיר חוק הצעת חוק תגמול נושאי משרה במוסדות פיננסיים (אישור מיוחד והגבלת הוצאות בשל תגמול חריג), התשע"ד-2014

- א. ביום 15 במאי 2014, אישרה האסיפה הכללית של ישיר ביטוח, את מדיניות התגמול של ישיר ביטוח לנושאי משרה (בהתאם להמלצות ועדת התגמול של החברה כפי שאושרו על ידי דירקטוריון ישיר ביטוח).
- ב. ביום 13 באפריל 2014, פורסם חוזר הפיקוח הנ"ל שחייב את החברות לקבוע מדיניות תגמול תלת שנתית מושתתת יעדים ארוכי טווח של החברה תוך התייחסות לכל עובדי החברה בחלוקה לדרגים ולסוגי תפקידים שונים. החוזר קובע שורה ארוכה של הגבלות על תכני ומבנה מדיניות התגמול, בדגש על התגמול המשתנה (בונוסים).
- ג. סמוך לאחר מכן פורסם תזכיר החוק הנ"ל, שביקש לחוקק תקרת שכר מוכר לצרכי מס של 3.5 מיליון ש"ח בשנה לנושאי משרה בגופים פיננסיים. הפיקוח הורה לגופים שתחת פיקוחו להתייחס לתזכיר זה כבר עם פרסומו כתזכיר ועל אף שלא התקבל כחוק.

ביום 22 ביוני 2014 אישר דירקטוריון ישיר ביטוח (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של ישיר ביטוח) מדיניות תגמול לכלל עובדי ישיר ביטוח בהתאם להוראות החוזר הנ"ל ובהתייחס לתזכיר הנ"ל ובאופן שמדיניות התגמול לנושאי המשרה בה כפי שאושרה על ידי האסיפה הכללית ביום 15 במאי 2014 הפכה להיות חלק ממדיניות התגמול הכוללת שלה. באישור המדיניות הכוללת אין כדי לשנות מתוקפה של מדיניות התגמול לנושאי משרה. במסגרת דיווח ישיר ביטוח על כך לציבור (ראו דיווח מיידי של ישיר ביטוח מיום 22 ביוני 2014 (אסמכתא מס' 095433-01-2014)), הצהירה ישיר ביטוח על כוונתה להחיל על מדיניות זו את התקרה בגובה עלות השכר המרבית הנקובה בתזכיר החוק, קרי 3.5 מיליון ש"ח, אלא אם גובה התקרה ישתנה במסגרת החוק שיתקבל כחוק בכנסת, שאז תבוצע ההתאמה הנדרשת.

חוזר גופים מוסדיים 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 פנסיבית 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 סוכנים ויועצים 2014-10-2 "מעורבות גוף שאינו בעל רישיון בשיווק ומכירה מוצר ביטוח שאינו ביטוח קבוצתי"

ביום 13 בנובמבר 2014 פורסם החוזר שבנדון המבקש להסדיר לראשונה את כל המצבים בהם גוף מפקח נעזר בגוף שאינו מפקח על מנת לשווק ולפרסם את מוצריו לפרט, ולקבוע את המותר והאסור בהקשר זה. במסגרת זו הובהר ביחס למגוון שיתופי פעולה שיווקיים ופרסומיים כי הם אינם מהווים תיווך בענייני ביטוח ולפיכך מותרים גם כאשר לגוף החיצוני אין רישיון סוכן או מבטח. הבהרות אלה למעשה משקפות מציאות שיווקית שהיתה קיימת גם טרם פרסום החוזר. לדעת ישיר ביטוח, עיקר השינויים שיוצר חוזר זה, הם שניים: האפשרות, לראשונה, להקים אתרי השוואות מחירים שלא על ידי הקמת סוכנות ביטוח והאיסור המפורש (ביחד עם חוזר ביטוח 2014-1-8 "ביטוח נסיעות לחו"ל קבוצתי לחברי קופות חולים וללקוחות סוכנויות נסיעות", שפורסם במקביל אליו) לשווק ולמכור ביטוחי נסיעות לחו"ל באמצעות סוכנויות תיירות וקופות חולים כידן הארוכה של חברות הביטוח. השינויים יאפשרו, לדעת ישיר ביטוח, הרחבה של תחרות יצרנים, היה וחברות הביטוח יבנו את התשתיות הדרושות לקליטה של פניות לקוחות ישירות אליהן (לרבות באמצעות נציג מטעם הלקוחות).

טיוטת חוזר 2014-48 "הצטרפות לתוכניות ביטוח"

הטייטה, מיום 31 בדצמבר 2014, מבקשת להסדיר את אופן ניהול שלב המו"מ לקראת צירוף מבטח לתוכנית ביטוח פרט מכל סוג שהוא, לרבות תדירות הפניות בשיווק יזום. אין באפשרות ישיר ביטוח לדעת בשלב זה מה תהיה רמת ההשפעה של טיוטה זו על השוק ועליה, היה ותהפוך לחוזר סופי.

תיקון סעיף 40 לחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים ביטוח, התשמ"א-1981
התיקון לחוק, מיום 16 בדצמבר 2014, שינה את סעיף 40 לחוק הנ"ל באופן שברירת המחדל ביחס לעדכון תוכניות ביטוח הוחלפה מאישור פוזיטיבי של הפיקוח לכל השקה ותיקון של תוכנית ביטוח לאי התנגדות לתוכנית מבלי שיהיה בכך כדי לבסס טענה שהתוכנית עומדת בהוראות כל דין. גם לאחר השינוי נדרשות החברות להגיש לפיקוח כל תוכנית וכל שינוי בתוכנית שהן מבקשות לבצע.

חוזר גופים מוסדיים 2015-9-5 "הנהגת תכנית ביטוח ותקנון קופת גמל"

עוד טרם תיקון סעיף 40 לחוק הנ"ל, משלהי 2013 ובמהלך 2014, פירסם הפיקוח חוזרים בנושא הנ"ל ותיקונים להם, במסגרתם שינה כליל את ההנחיות הקודמות בקשר עם הגשת תכניות ביטוח ותקנוני קופות גמל ותכניות ביטוח חיים קבוצתי לפיקוח ואת אופן הבחינה וההתייחסות של הפיקוח להגשות אלה. בעקבות תיקון סעיף 40 הנ"ל, פירסם הפיקוח, ביום 22 בדצמבר 2014, טיוטה לתיקון הוראות החוזר הנ"ל (מס' 2014-116), שנועדה להטמיע השינויים שאיפשר תיקון החוק וביום 3 בפברואר 2015 – את החוזר שבנדון שהינו הסופי נכון ליום פרסום הדוחות.

כמסמך משלים לחוזר שבנדון פרסם הפיקוח כבר ביום 10 ביולי 2013 "עקרונות לניסוח תכניות ביטוח – עמדת ממונה", ו"הוראות לניסוח תוכניות ביטוח" הכוללים, בין היתר, עקרונות מנחים לניסוח תכניות ביטוח ודוגמאות להוראות חוזיות ראויות ושיאנן ראויות, לדעת הפיקוח, בתכניות ביטוח. כניסתן לתוקף של הוראות מסמך זה הינה מדורגת החל מיום 1 ביוני 2014 ועד יום 1 ביוני 2015, וגם אותו פועל הפיקוח לעדכן באופן שוטף. לאחרונה (ביום 4 בינואר 2015) פורסמה טיוטה להחלפתו בנוסח עדכני (מס. 122-2014) וכן טיוטה המרחיבה את רשימת ההוראות האסורות בהכללה במסגרת ניסוח פוליסות. לפי המסמך, הוראותיו אינן חלות מקום שהתנאים לכיסוי הביטוחי נקבעו בחוק או מכוחו או לפיו, לרבות פוליסות תקניות. לדעת ישיר ביטוח, שורת השינויים הנ"ל בשיטת הנהגת תוכניות ביטוח עשויה להעמיד את החברות בחשיפה מתמדת לטענות הפרה ובסיכון לאו בר כימות מראש.

חוזר ביטוח 2014-1-6 "חידוש חוזה ביטוח"

ביום 30 בספטמבר 2014 פורסם החוזר שבנדון המבטל החל מיום 31 במרס 2015 את הדין הקיים ביחס לחידוש פוליסות ביטוח רכב רכוש, דירה ותאונות אישיות שנתיות ומאפשר חידוש רק אם הלקוח אישר את החידוש מדי שנה באופן מפורש ואקטיבי, אלא אם הוסכם בין הלקוח לחברה, מראש, על חידוש רציף במסגרת פוליסות הכוללות חלופה זו. במסגרת החוזר נקבעו הוראות נוספות שנועדו לאפשר כיסוי ביטוחי במצבי ביניים שונים וכן הוראות לגבי אופן ההודעה על סיום תקופת ביטוח במוצרים הנ"ל ובביטוח חובה. ישיר ביטוח נערכת להשלכות התפעוליות של החוזר. בשלב זה אין באפשרות ישיר ביטוח להעריך את ההשפעה של חוזר זה, ככל שתהיה, על תוצאותיה הכספיות של החברה בעתיד אך לא מן הנמנע כי שיווי המשקל בין פוליסות חדשות לפוליסות בחידוש ישתנה וחלק מהציבור יוותר ללא כיסוי ביטוחי בשל אי רכישה במועד של פוליסה עדכנית, על השלכות הכרוכות בכך.

פרסום מדדי שירות

א. שה. 2014-1729 "פרסום נתונים לגבי אופן יישוב תביעות - טיוטה" מיום 15.1.2014 ושה. 2014-12287 "עמדת הממונה – ממצאי בדיקה ליישום חוזר איסוף מידע

סטטיסטי לגבי יישוב תביעות ..." מיום 26.3.2014

מתייחסים שניהם לחוזר 2011-9-6 (דיווח נתונים סטטיסטיים). ההנחיה השנייה מבהירה כיצד יש להבין את אופן הדיווח של כל נתון לפיקוח ואילו הראשונה מצהירה על כוונת הפיקוח לנקד את הדיווח של כל חברה ביחס לרמת שירות מסוימת שקבע הפיקוח כתקן של מצויינות - הן ביחס למשך הטיפול בתביעות והן ביחס לשיעור התביעות המאושרות על ידי כל חברה. בהתאם לדרישות הפיקוח, נתוני החברות לשנת 2013 פורסמו על ידן עד ה-1.7.2014. באתרי האינטרנט שלהן, ואילו הפיקוח פירסם את ציוני החברות בכל תחום סמוך לאחר מכן. חלק מאמצעי התקשורת ערכו ממוצע משוקלל של ציוני החברות בכל ענף ביטוח לכדי ציון בודד ובמסגרתו מוקמה ישיר ביטוח במיקום גבוה. לדעת ישיר ביטוח, דרישות הדיווח של הפיקוח נתונות לפרשנות רחבה מדי של החברות ובאופן שאינו מביא בהכרח לדיווח זהה של החברות את נתונין וממילא - לשיקוף אחיד של איכות יישוב התביעות אצלן.

ב. סקרי שביעות רצון לקוחות

החל מיולי 2014 החל הפיקוח לקדם מהלך של ביצוע סקרי שביעות רצון לקוחות מהשירות של חברות ביטוח. המהלך של הפיקוח היה בשנת הדוח בשלביו הראשונים והוא סוקר רק שירות ישיר שנותנות החברות ללקוחותיהן, שלא באמצעות סוכני ביטוח. המשמעות היא שסיקור החברות הישירות נעשה על טווח רחב יותר של שירותים מזה שמסוקר ביחס לחברות הביטוח המסורתיות המתחרות בה.

לאחר שנת הדוח, במהלך חודש פברואר 2015, שלח הפיקוח מכתב לחברות לפיו הוא מתעתד לפרסם מדד שירות משולב שיכלול מיצוע בין שלושה מדדים: סקרי שביעות רצון הלקוחות (הנ"ל), תלונות הציבור לפיקוח (מדרג שפורסם עד לאותו שלב במסגרת הדוח השנתי של הפיקוח), והשירות בתביעות (נתונים סטטיסטיים) (הנ"ל). לפי האמור במכתב, בכוונת הפיקוח לפרסם את המדד המשולב כבר במהלך שנת 2015 ביחס לנתוני החברות בשנת 2014. גם מדד משולב זה יתייחס אך ורק לשירות הישיר של החברות ויתעלם מהעובדה שברובן עיקר השירות ניתן באמצעות סוכני ביטוח מטעמן. בנוסף, החלטות מסויימות של הפיקוח במסגרת כל אחד מהמסמכים עשויות להביא לשיקוף לא מדוייק לגבי איכות השירות של כל חברה, אך בשלב זה טרם ניתן להעריך את ההשפעה של הנ"ל, ככל שתהיה, על תוצאותיה הכספיות של ישיר ביטוח, וכיצד ישפיע הפרסום על שירות החברות ללקוחותיהם ועל נתחי השוק שלהן.

3.7.2. חסמי כניסה ויציאה

- א. העיסוק בביטוח כפוף לחוק הפיקוח ולריבוי של הסדרה מכוחו.
- ב. הכניסה לעיסוק בתחום זה 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 ההצלחה 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 לשביעות רצון גבוהה 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.

3.7.4.1. 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 ובהתאם להוראות קודקס הרגולציה בנושא השקעות: ועדה לניהול תיק השקעות של כספים לכיסוי התחייבויות תלויות תשואה (להלן: "כספי המשתתפות") וועדה להשקעת ההון העצמי של ישיר ביטוח ולהשקעת כספים לכיסוי התחייבויות שאינן התחייבויות תלויות תשואה (להלן: "כספי הנוסטרו"). בהתאם להנחיות הפיקוח בנושא אשראי, משמשות ועדות ההשקעה כאמור גם כועדות אשראי.

דירקטוריון ישיר ביטוח מתווה את מדיניות ההשקעות הכוללת של ישיר ביטוח תוך חלוקה לפי השקעת כספי הנוסטרו והשקעת כספי המשתתפות, וכן את מדיניות החשיפה (ניהול סיכונים). במסגרת האמורים, 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 ובסמוך לתאריך אישור הדוחות, מוחזקים כספי הנוסטרו ברובם באגרות חוב ממשלתיות, אגרות חוב קונצרניות, במזומנים, במק"מ, תעודות סל מנייתיות בארץ ובחו"ל 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.
- 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 – 1,952,923 אלפי ש"ח	השקעות פיננסיות – 490,057 אלפי ש"ח
מזומנים – 365,216 אלפי ש"ח	מזומנים – 27,222 אלפי ש"ח

לפרטים נוספים בדבר תשואות שהושגו במסלולי ההשקעות והרכב ההשקעות של ישיר ביטוח ראו ביאור 23ב' 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.
- בנוסף, בפברואר 2014, רכשה ישיר ביטוח לראשונה כיסוי פרמטרי להגנה נוספת מנזקי רעידת אדמה. בחוזה זה, תמורת פרמיה קבועה, מבטח המשנה מעניק פיצוי בגין אירועים מסוימים המוגדרים בחוזה. באמצעות חוזה זה, מקטינה ישיר ביטוח את הסיכון שנותר בחלקה לאחר הפעלת חוזי ביטוח משנה אחרים, בעת רעידת אדמה. דירוג מבטחי המשנה איתם עבדה ישיר ביטוח בחוזה זה בשנת 2014 הוא מסוג AA ומעלה לפי דירוג Standard & Poors בגין 100% מהפרמיה בחוזה.
- הגבלת סיכון האשראי במבטחי משנה בודדים – אם חשיפת ישיר ביטוח למבטח משנה בודד עולה על 15% מההון העצמי הרגולטורי, ישיר ביטוח נוהגת לשקול נקיטת צעדים שיגבילו חשיפה זו לאותם 15%. לגבי מבטח משנה שדירוגו מתחת ל-"A+", יחס זה עומד על 10%. לגבי מבטח משנה שדירוגו מתחת ל-"A", יחס זה עומד על 5%.
- לישיר ביטוח אין עסקאות ביטוח משנה חריגות.

3.7.5.2. ביטוח משנה בתת תחום ביטוח חובה

תת-תחום ביטוח רכב חובה מאופיין בשכיחות תביעות סטטית יחסית, ובשונות גבוהה בגובה התביעה. לאור האמור, התחייבויות ישיר ביטוח 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.⁸ ישיר ביטוח הפעילה את חוזי ביטוח המשנה בשנת 2014, אך לא הגיעה לתקרות הכיסוי שנקבעו בתקופות המדווחות, ואין לה תביעות תלויות בהיקף המתקרב לתקרות הכיסוי שנקבעו. בשנת 2015 חודשו החוזים במתכונת דומה. כ-27% מהפרמיה בביטוח משנה בתת-תחום זה שנרשמה בשנת 2014, הינה בגין מבטחי משנה בדירוג מסוג AA ומעלה לפי דירוג Standard & Poors. כמו כן, אין לישיר ביטוח מבטחי משנה עם דירוג שנמוך מסוג A בתת-תחום זה. להלן פירוט לגבי מבטחי משנה שחלקם בפרמיה בתת-תחום זה מהווה יותר מ-10% מסך פרמיה המשנה של ישיר ביטוח בתחום ביטוח כללי בשנת 2014:

דרוג מבטח המשנה לפי S&P	פרמיית משנה בשנת 2014 (אלפי ש"ח)	שם החברה
A+	5,219	Scor Global P&C S.E.

3.7.5.3. ביטוח משנה בתת תחום ביטוח רכב רכוש

בגין שנת 2014 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 2015 חודש החוזה במתכונת דומה. בחוזה אין תקבולי עמלות ממבטח המשנה.⁹ ישיר ביטוח לא הגיעה לתקרות שנקבעו בתקופות המדווחות, ואין לה תביעות תלויות בהיקף המתקרב לתקרה שנקבעה. כ-9% מהפרמיה בביטוח משנה בתת-תחום זה שנרשמה בשנת 2014, הינה בגין מבטחי משנה בדירוג מסוג AA ומעלה לפי דירוג Standard & Poors. כמו כן, אין לישיר ביטוח מבטחים עם דירוג שנמוך מסוג A בתת-תחום זה.

3.7.5.4. ביטוח משנה בתת תחום ענפי רכוש אחרים

ישיר ביטוח רכשה שני סוגי חוזי ביטוח משנה עיקריים¹⁰:

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 2015 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 2015 חודשו החוזים הנ"ל במתכונת דומה.

⁸ 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.

⁹ 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.

¹⁰ 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-36% מהפרמיה בביטוח משנה שנרשמה 2014. אין לישיר ביטוח מבטחי משנה עם דירוג שנמוך מסוג A 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 2014:

דרוג מבטח המשנה לפי S&P	פרמיית משנה בשנת 2014 (אלפי ש"ח)	שם החברה
A+	1,405	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 התביעות¹¹. 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 2015 חודש חוזה ביטוח המשנה במתכונת דומה. בנוסף לתשלום חלקם היחסי בתביעות, מבטחי המשנה משלמים עמלה מתוך הפרמיות ועמלת רווחים. עמלת רווחים ("profit commission"), מהווה אחוז מהרווחים החיתומיים שהשיגו מבטחי המשנה בתקופת הדיווח. עמלה זו מחושבת רק בגין חלק המוצרים אשר מבטחים בידי אותו מבטח משנה. פוליסות בעלות סיכון מיוחד מועברות באופן פרטני ("פקולטיבי") ללא תקרת כיסוי.

בנוסף לנ"ל לישיר ביטוח 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 2015 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-84% מהפרמיה בביטוח משנה שנרשמה בשנת 2014. 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 2014:

דרוג מבטח המשנה לפי S&P	פרמיית משנה בשנת 2014 (אלפי ש"ח)	שם החברה
+AA	6,179	Kölnische Rückversicherungs-Gesellschaft AG
-AA	7,609	Swiss Reinsurance Company
-AA	4,788	Munich Reinsurance Company
+A	2,373	SCOR Global Life S.E.

¹¹ יצוין, כי בחוזה ביטוח חיים מול מבטחי המשנה נקבע שסכסוכים בין הצדדים יוסדרו בדרך של בוררות שתיערך בישראל ועל פי הדין הישראלי. מסכות 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 91% מהפרמיה בביטוח משנה שנרשמה בשנת 2014. החלק הנותר הועבר לחברת ביטוח ישראלית.

דירוג מבטחי המשנה איתם ישיר ביטוח עובדת בתת-תחום בריאות (השתלות, ניתוחים ותרופות) הוא מסוג AA ומעלה לפי דירוג Standard & Poors בגין כ-77% מהפרמיה בביטוח משנה שנרשמה בשנת 2014. החלק הנותר הועבר לחברת ביטוח ישראלית. בשנת 2015 חודש חוזה ביטוח המשנה במתכונת דומה. דירוג מבטחי המשנה איתם ישיר ביטוח עובדת בתת-תחום תאונות אישיות הוא מסוג AA ומעלה לפי דירוג Standard & Poors בגין 100% מהפרמיה בביטוח משנה שנרשמה בשנת 2014. לישיר ביטוח חוזה ביטוח משנה בתת-תחום זה רק בגין פוליסות שנרכשו בישיר ביטוח לראשונה עד סוף שנת 2013.

להלן פירוט לגבי מבטחי משנה שחלקם בפרמיה מהווה יותר מ-10% מסך הפרמיה בתחום בשנת 2014:

דרוג מבטח המשנה לפי S&P	פרמיית משנה בשנת 2014 (אלפי ש"ח)	שם החברה
-AA	10,374	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 2014. בשנת 2015 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-1,384 מליון ש"ח כשמתוכה כ-126 מליון ש"ח היא דרך חוזים יחסיים (אשתקד כ-1,184 מליון ש"ח וכ-114 מליון ₪ בהתאמה). ה-MPL (Maximum Probable Loss) של ישיר ביטוח לשנת הדוח עמד על כ-1.9% מסך שווי הנכסים בביטוח. מבט ישיר ביטוח על ה-MPL לשנת 2015 עומד על אותו שיעור.

38% מחשיפה זו מכוסה על-ידי חברות עם דירוג מסוג AA ומעלה לפי דרוג Standard & Poors, ושאר החשיפה מכוסה על-ידי חברות עם דירוג מסוג A. חשיפתן של חברה אחת עולה על 10% מסך החשיפה לרעידת אדמה, והיא: Hannover Re. לפרטים נוספים אודות מבטחי המשנה ראו ביאור 2)140 (לדוחות הכספיים המצורפים).

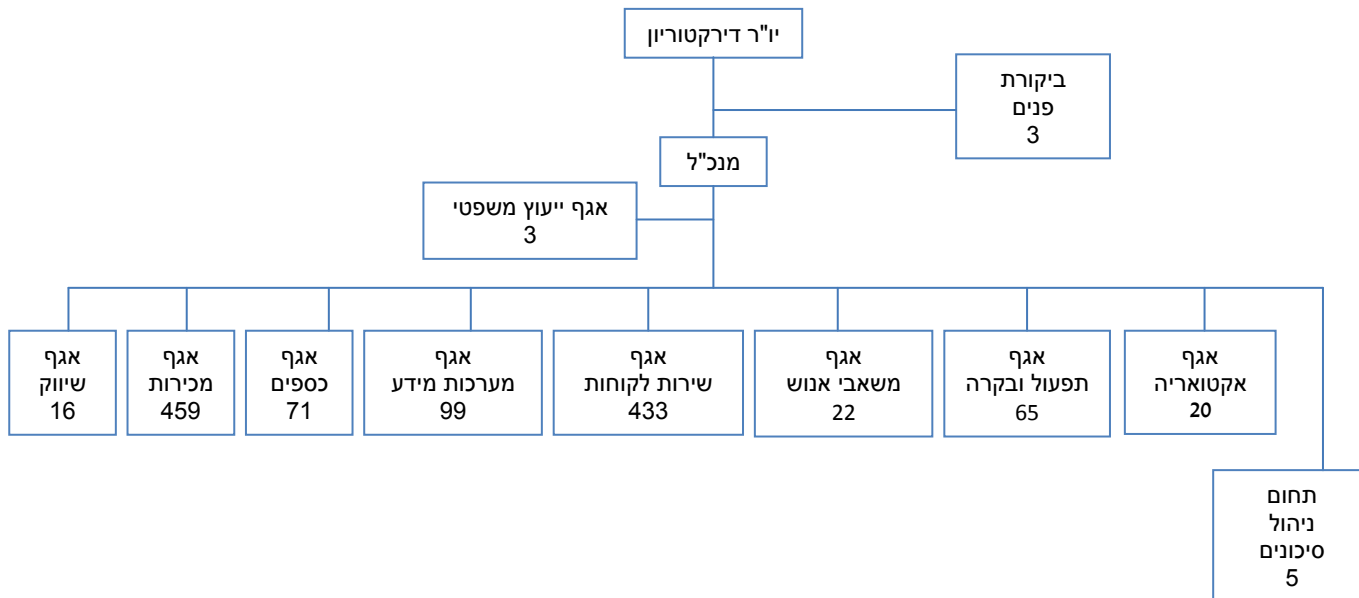
ריכוז תוצאות ביטוח משנה בביטוח כללי (אלפי ש"ח)

סה"כ			ענפי חבויות ואחרים			ענפי רכוש ואחרים			ביטוח רכב רכוש			ביטוח רכב חובה			שנת חיתום
2012	2013	2014	2012	2013	2014	2012	2013	2014	2012	2013	2014	2012	2013	2014	
18,027	21,013	22,537	-	-	-	18,027	21,013	22,537	-	-	-	-	-	-	רעידת אדמה
5,461	5,090	4,795	91	84	50	5,370	5,006	4,745	-	-	-	-	-	-	לא רעידת אדמה יחסי
20,491	21,580	25,022	333	624	894	-	-	-	801	1,107	1,049	19,357	19,849	23,079	לא רעידת אדמה לא יחסי
43,979	47,683	52,354	424	708	944	23,397	26,019	27,282	801	1,107	1,049	19,357	19,849	23,079	סה"כ פרמיות
35,768	37,020	46,768	233	276	399	15,187	14,139	19,139	810	80	1,052	19,538	22,525	26,178	רווח משנה

- העלייה ברווחי ביטוח משנה בענף רכב חובה בשנת 2014, בהשוואה לשנת 2013, נובעת מקיטון בהערכת התביעות התלויות.
- העלייה בפרמיות בענפי רכוש ואחרים בשנת 2014, בהשוואה לשנת 2013, נובעת בעיקר מענף דירות, עקב גידול בהיקף הסכומים בכיסוי לרעידת אדמה.

3.7.6.1. תרשים המבנה הארגוני של ישיר ביטוח

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



3.7.6.2. שינויים מהותיים במצבת עובדי ישיר ביטוח

נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי מאיישת ישיר ביטוח כ-1,092 משרות (באמצעות 1,192 עובדים) לעומת כ-1,049 משרות אשתקד (1,155 עובדים). נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי אגף מכירות מטפל בכל מערך המכירות והשימור (ביטוח כללי, חיים ובריאות) ואגף השירות מרכז את הטיפול בשירות, לרבות כל הטיפול בתביעות. 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 לתפקידים המקצועי, שירות לכל תחומי הפעילות של ישיר ביטוח. במהלך שנת הדוח חל גידול קל במצבת כוח האדם באגפי השירות והמכירות של ישיר ביטוח הן בשל העברת פעילויות שירות מאגף תפעול ובקרה לאגף השירות, הן בשל צמיחתה של ישיר ביטוח, והן בשל השלמת העברה של מוקד השירות של ישיר ביטוח ממשרדה בפתח תקווה למשרדים שפתחה ביוקנעם, אשר נועדה לחזק את שרירות ישיר ביטוח ואפשרויות ההתאוששות העסקית שלה ממשברים ולגוון ולהגדיל את מקורות הגיוס שלה (תהליך ההעברה הושלם בסוף חודש ינואר 2015). ליסיר ביטוח אין תלות מהותית בעובד מסוים. תחלופת העובדים בשנת הדוח נותרה נמוכה ביותר בהשוואה לשוק למרות העובדה שמרבית עובדי ישיר ביטוח הם עובדי מוקדים שמתאפיינים (בשוק העבודה בכללותו) בתחלופה גבוהה, וזאת בזכות ההשקעה הגדולה של ישיר ביטוח ברווחת העובדים ובתנאי העסקתם.

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

כל עובדי ישיר ביטוח, לרבות ההנהלה הבכירה, מועסקים בחוזה 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. שיטת תגמול זו של ישיר ביטוח עברה התאמות לדרישות חוזר הפיקוח בנושא מדיניות התגמול במסגרת תכנית התגמול לשנים הבאות – ראו לעניין זה פירוט בסעיף 3.7.1.2 לעיל ו-3.7.6.6 להלן.

3.7.6.4. השקעות ישיר ביטוח באימונים, בהדרכות ובפיתוח ארגוני

עיקר עובדי ישיר ביטוח הם נציגי מוקדים המעניקים שירות ישיר ללקוחות ישיר ביטוח. על מנת להכשירם לתפקידם מקיימת ישיר ביטוח מגוון רחב של קורסי קליטה והכשרה על פני כל השנה, במסגרתם מקבלים העובדים הכשרה בתחום דיני הביטוח, הכרות עם מערכות המחשוב והטלפוניה, ניהול הידע 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 מפתח חשוב להצלחתה. לפיכך, משקיעה משאבים ארגוניים רבים בפיתוח, טיפוח והשבחת ההון הניהולי על כל דרגיו, לרבות הכשרות ייעודיות.

בנוסף לקורסי ההדרכה המקצועיים, וכחלק מהשקעת ישיר ביטוח בפיתוח הפוטנציאל של המשאב האנושי ומימושו, מופעלת, בשנים האחרונות - 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, 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 הדוח על המצב הכספי ובסמוך למועד פרסום הדוח, נושאי המשרה של ישיר ביטוח מונים 7 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 וביטוחי המשנה של ישיר ביטוח וחשבת ישיר ביטוח.

ב. תגמול נושאי משרה בכירים

בגין שנת 2014 חילקה ישיר ביטוח מענקים לנושאי משרה בכירים, בסך כולל של כ-6.4 מיליון ש"ח, לא כולל מס שכר.

3.7.7. שיווק והפצה

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

ייחודיות 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 הן במחירים תחרותיים והן – 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, בדגש על אמצעי תקשורת דיגיטאליים.

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. גורם נוסף המגביר את התחרות, אשר הלך וצבר תאוצה בשנת הדוח הוא ההקמה והפרסום המוגבר של אתרי השוואות מחירים, הן על ידי הפיקוח והן על ידי גופים פרטיים שנכון להיום עדיין מאוגדים כסוכנויות ביטוח, למרות ההיתר להקמת אתר כאמור ללא צורך ברישיון כזה. פרסום זה הגביר את מודעות ונכונות הציבור לבדיקת מחירים ורכישת ביטוח באמצעות האינטרנט ובכך חיזק את חינוך השוק שיסיר ביטוח מקדמת בשנים האחרונות.

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

כל חברות הביטוח הפעילות בישראל בתחום זה הינן מתחרות של ישיר ביטוח אך ישיר ביטוח רואה את עיקר התחרות שלה בסוכני הביטוח, משום היותם ערוץ שיווק חליפי לערוצי השיווק הישירים, והיא פועלת, בין היתר באמצעות פרסום, על מנת לשנות את הרגלי הצריכה של הציבור לטובת רכישה ישירה וללא תיווך של גורם שלישי. כחלק מפעולות ישיר ביטוח לעודד תחרות כאמור, ועל מנת לחזק את הלגיטימציה של שיטת השיווק הישירה, מפעילה ישיר ביטוח מספר מותגים ומשקיעה בקידום. כמו כן, ישיר ביטוח משקיעה מעת לעת במיזמים ושיתופי פעולה שיווקיים שונים. נכון לתאריך המאזן, ההשקעות האחרונות כאמור אינן בסכומים מהותיים לישיר ביטוח ו/או לפעילותה. כיום פועלת ישיר ביטוח תחת שמות המותגים "ביטוח ישיר" – "הקש על החמש" ("5555555") וצירופים מקוצרים של סיפורה 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. כמו כן מנהלת ישיר ביטוח אתר השוואת תעריפי ביטוח בשם UCOMPARE שמשווה כיום תעריפי ביטוח חובה אך פעילותו מתרחבת בהתמדה.

ישיר ביטוח משקיעה מאמצים על מנת לחזק את הקשר הדיגיטאלי שלה עם לקוחותיה ולהרחיב את היקף הפעילות הדיגיטאלית שלה מולם על חשבון החלופה של התכתבות באמצעות ניירת, ובשנת הדוח כבר כ-61% מלקוחותיה ביצעו לפחות פעולה אחת אקטיבית מולה בערוצים דיגיטאליים. במסגרת ערוץ האינטרנט נמכרות כיום פוליסות לביטוח רכב, ביטוח דירה וביטוח נסיעות לחו"ל וניתנים שירותים שונים ללקוחות הן באינטרנט, והן בשירות עצמי בנתב השיחות של ישיר ביטוח.

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

כתוצאה משיטת העבודה שתוארה לעיל, יש לישיר ביטוח מבנה הוצאות שונה מזה של חברות ביטוח הפועלות באמצעות סוכנים. מבנה ההוצאות בתחום זה אינו כולל עמלות לסוכנים (למעט במסגרת מכירת ביטוחי משכנתא באמצעות סוכנויות ביטוח של תאגידים בנקאיים ומבנה התשלום בהסכם עם סופר פארם) והוצאות הרכישה כוללות בעיקר הוצאות פרסום ויחסי ציבור, הוצאות פיתוח של ערוצי המכירה ותשלום שכר עובדי ישיר ביטוח המוכרים את מוצריה. בהתאם להתפתחויות הסביבה התחרותית והרגולציה, ישיר ביטוח פועלת בהתמדה להרחבת מגוון הפונים אליה לקבלת הצעות ביטוח, לרבות באמצעות שיתופי פעולה שיווקיים בעסקים שונים. 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. כחלק ממהלכים אלה הגישה ישיר ביטוח לראשונה בשנת הדוח הצעה למכרז החשכ"ל לביטוח רכבי עובדי המדינה לשנת 2015 והוכרזה כאחת משלוש החברות שזכו במכרז.

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

כמו כל חברה, גם ישיר ביטוח תלות בערוצי השיווק שלה ובחשיפה של הציבור לפרסום, בעיקר בטלוויזיה ובמנועי החיפוש האינטרנטיים. למרות שלירידה בהיקף הצפייה של הציבור בפרסומות בטלוויזיה עשויה להיות השפעה שלילית על תוצאות פעילות ישיר ביטוח, הרי שלאור הפיזור של ערוצי הפרסום שלה, ולאור היות ערוצי השיווק שלה בשליטתה, והחזקתם של אמצעי גיבוי טכנולוגיים לערוצים אלה, אין לישיר ביטוח סיבה להאמין שפגיעה בהם תהיה בעלת השפעה מהותית לרעה על פעילותה.

לא היה שינוי מהותי בדינים המתייחסים לעמלות ותשלומים לערוצי הפצה של ישיר ביטוח בתקופת הדוח למעט האמור בסעיף 3.7.1.3 לעיל, שאין בו כדי להשפיע על העלויות לישיר ביטוח.

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 בנין

מאז חודש אפריל 2006 פועלת ישיר ביטוח משרדים 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 (ראו בהקשר זה גם סעיף 3.7.6.2 לעיל), 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 וכיו"ב), המתחדשים, נבחנים מחדש ומתוקפים מעת לעת. למרבית השירותים קיים 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 ממשירות הפיתוח מבוצעות על-ידי ישיר ביטוח באמצעות עובדים של חברות חיצוניות בפיקוח 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 וכיו"ב.

בשנת 2013 העבירה ישיר ביטוח את מאגר המידע של כרטיסי האשראי של לקוחותיה 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. קרדיט גארד מחוייבת כלפי ישיר ביטוח הן לאבטחת מידע הלקוחות השמור אצלה, הן לתקינות תהליכי הסליקה והן לזמינותה לישיר ביטוח וללקוחותיה, לרבות קיום גיבויים ראויים, פתרונות המשכיות עסקית וכיו"ב.

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. ליסיר ביטוח אגף מערכות מידע פנימי המספק את מרבית שירותי המחשוב השונים לאגף ישיר ביטוח והוא אשר מפעיל, במידת הצורך, ספקים וחברות תוכנה שונות לצורך קבלת שירותי המחשוב הנדרשים. אתר הפיתוח והייצור נמצא בבניין המרכזי של ישיר ביטוח בפתח תקווה. בנוסף קיים אתר גיבוי המשמש גם להיערכות בשעת חירום ביקנעם (ראו סעיף 3.7.8.1 לעיל). ישיר ביטוח משקיעה באופן שוטף סכומים גבוהים בשדרוג השירותים שהיא מעניקה ללקוחותיה בערוצים הדיגיטאליים השונים ובשנת 2013 החלה בפרוייקט רחב היקף לשדרוג השירותים הדיגיטאליים שלה ללקוחותיה בדגש על האינטרנט והמובייל. בשנת 2014 השקיעה ישיר ביטוח במחשבים ותוכנה כ-46,093 אלפי ש"ח. הוצאות המיכון השוטפות בשנת 2014 הסתכמו בכ-37,830 אלפי ש"ח. בהתאם לתוכנית רב שנתית שהחלה בשנת 2013, ביצעה ישיר ביטוח משמעותית בשדרוג החומרה, שיפור שרידותה ויציבותה, וכן בפיתוח מערכות התפעול וההפקה, פרויקט שילווה אותה גם בשנים הקרובות. 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 בעיקר ברבעון הראשון של השנה בשל מועדי חידוש הסכמי ביטוח של מבוטחים בתחילת שנה קלנדרית ולכן מייצגים עונתיות מסוימת. השפעתה של עונתיות זו על הרווח המדווח מנוטרלת באמצעות העתודה לסיכונים שטרם חלפו. במרכיבי ההוצאות האחרים (כגון תביעות) ובמרכיבי ההכנסות האחרים (כגון הכנסות מהשקעות) לא קיימת עונתיות מובהקת ולפיכך גם לא קיימת עונתיות מובהקת ברווח. עם זאת, עונת חורף קשה עלולה לגרום לעליה בתביעות (בעיקר בתתי-התחום רכב רכוש וענפי רכוש אחרים) ברבעונים הראשון והרביעי של השנה וכתוצאה מכך לקיטון ברווח המדווח. ההכנסות מפרמיות בביטוח חיים ובריאות אינן מתאפיינות בעונתיות.

3.7.10.2 פרמיות ברוטו בפילוח רבעוני לשנתיים האחרונות - ביטוח כללי

להלן התפלגות פרמיות ברוטו, לפי רבעונים:

2013		2014		
%	אלפי ש"ח	%	אלפי ש"ח	
26.2	292,387	26.4	332,282	רבעון 1
23.9	267,138	23.8	298,955	רבעון 2
26.1	292,072	25.7	322,587	רבעון 3
23.8	266,432	24.1	302,854	רבעון 4
100	1,118,029	100	1,256,678	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 בין היתר את השם "ביטוח ישיר", את הלוגו של "איש הטלפון", את מספרי הטלפון של ישיר ביטוח בשני מותגיה הראשיים (03-5555555 ו-03-9000000) ואת כתובות אתרי האינטרנט של המותגים ביטוח ישיר ו-9 מיליון, הם מסימני ההיכר המובהקים שלה, אשר מבססים את מעמדה בשוק הביטוח. בנוסף רשמה ישיר ביטוח את זכויותיה בשם ובכתובת אתר האינטרנט שהשיקה להשוואת מחירים (Ucompare) כסימן מסחר. להשפעה של מעורבות הפיקוח בתחרות בהקשר זה ראו האמור בסעיפים 3.3.3 ו-3.7.1 לעיל.

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 סיכוני רגולציה, 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 שיגרמו 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 ולפי תאבון הסיכון שלה. גורמי הסיכון בטבלה מדורגים על-פי השפעתם, לדעת הנהלת ישיר ביטוח, על עסקי החברות:

מידת השפעה		סיכון	
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	גורמי הסיכון
		√	האטה כלכלית בינלאומית ומקומית
		√	סיכוני שוק
		√	סיכוני אשראי
	√		סיכוני נזילות
		√	סיכונים ביטוחיים
	√		קטסטרופות: רעידת אדמה, נזקי טבע, אירועים חריגים
		√	אנטי סלקציה
		√	אי יכולת שימור התיק
	√		חיתום לקוי וסיכוני מודל
	√		סיכוני מבטחי משנה
		√	איכות שלמות וזמינות נתוני חברה
√			עזיבה של כוח אדם
	√		פגיעה בשמה הטוב של החברה
√			תלות במידע המועבר על-ידי גורמים חיצוניים
		√	רמאויות והונאות ספקים/עובדים
	√		מכירות לא מקצועיות
√			אי קיום מבצעים ושיתופי פעולה ****
		√	רשלנות מקצועית
		√	תלות במערכות מידע
		√	מתקפות סייבר
	√		אבטחת מידע
	√		פגיעה ביחסי עבודה
	√		דרישות רגולטוריות
	√		דרישות דין לרבות איסורי פעולה למרות סיכון גלוי וברור (גניבות לפי אזורים, אי ויתור על דרישות כתב, הגנת פרטיות) **
	√		פסיקות משפטיות, תקדימים משפטיים *

ביטוח ישיר – השקעות פיננסיות בע"מ

מידת השפעה			סיכון	
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	גורמי הסיכון	סיווג הסיכון
	√		ריבוי רשויות היוצרות חקיקה ומטילות סנקציות והרחבת סמכויותיהן	
√			רמת התעסוקה	סיכונים מצב המשק***
		√	מצב בטחוני	
√			שינוי בטעמי ציבור	
	√		שינוי בהרגלי הצריכה של הציבור	
		√	שינויים בהרגלי הצפייה של הצרכן	סיכונים אסטרטגיים
		√	דרכי השוואה בין חברות הביטוח	
	√		גידול ברשויות ובחקיקה	

* 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 והרחבת היקף האסדרה מקשה כאמור לעיל על התכנון העסקי ועל אבטחת הציות. ישיר ביטוח פועלת מול רשויות אלה בניסיון לשמר במידת האפשר את הפרדת הרשויות הנגזרת ממשטר דמוקרטי ואת האיזון הראוי בהפעלת הסמכויות של כל אחת מהן, אך מגמת ההסדרה פועלת בכיוון ההפוך.

** על-פי הנחיות האסדרה, חל איסור על כימות רמת הסיכון באיזור מסויים בהשוואה לאיזורים אחרים מטעמים של איסור אפליה בין האיזורים השונים. ויתור על כסוי 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 הגנתה 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.

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

**** חלק מההנחיות ומכשירי ההשוואה בין חברות הביטוח בהיבטים שונים, שמייצר הפיקוח (הנחזה להיות גורם אובייקטיבי), תוך התעלמות משוני רלוונטי בין החברות במסגרת ההשוואה מביאים לפגיעה בישיר ביטוח לרבות הצגה לא מאוזנת של ישיר ביטוח ביחס לאחרות ופגיעה אפשרית במוניטין שלה ובפניות של לקוחות אליה: ישיר ביטוח פועלת מול הפיקוח להבהרת הרלוונטיות של השוני והצורך להתאים את הדין ואת דרכי ההשוואה לשוני זה על מנת לייצר החלה והשוואה הוגנות (מחשבון ביטוח חובה ודירות, מדרג התלונות, דיווח נתוני תביעות סטטיסטי, סקרי שביעות רצון לקוחות 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. ההסכם 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 מאיסתא 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.
4. בין ישיר ביטוח למספר תאגידים בנקאיים קיימים הסכמים לפיהם לקוחות סוכנות הביטוח של הבנק יכולים לרכוש באמצעותה ביטוח משכנתא בקשר עם נטילת הלוואת משכנתא מהבנק, כאשר היקף השירות שמעניקה ישיר ביטוח לסוכנות הבנק וללקוחותיה מותאמת לצרכיהם השונים.
5. ביום 30 בספטמבר 2014 נחתם הסכם בין ישיר ביטוח לבין סמל"ת (יבואנית רכב), לפיו רוכשי כלי רכב מסמל"ת אשר ירצו בכך יוכלו לרכוש ביטוח רכב מישיר ביטוח בתנאים מיטביים, ובכלל זה יוכלו לתקן את כלי הרכב שלהם בקרות מקרה ביטוח במוסכי היבואן של סמל"ת כמוסכי הסדר.

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 כן 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 מוצריה, תוסיף ותגדל ככל שחברות נוספות ייכנסו לפעילות ישירה ותביא להגברת התחרות בתחום. פעילות הפיקוח לקידום שקיפות זו על ידי הסדרת דיווחים משוויים, המרת מוצרי ליבה לפוליסות תקניות ואחידות בכיסוייהן והענקת ציוני איכות בשנים הבאות עשויה לזרז את התהליך.

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

3.8. תחום פעילות ו' – אשראי צרכני

3.8.1. מידע כללי על תחום הפעילות

א. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

מימון ישיר פועלת בשוק האשראי הצרכני. תחומי הפעילות העיקריים של מימון ישיר בשוק זה הינם: מתן אשראי לרכישת רכב (בעיקר יד-שניה), מתן אשראי להלוואות לכל מטרה (להלן: "הלוואות סולר") ומתן אשראי לרכישת מוצרים בבתי עסק נבחרים.

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. חלק מחברות אלו עוסקות 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, סוכנויות למכירת רכב משומש ורשתות למכירת כלי רכב מיד שניה (כגון אוטו-דיל, אוטו-סנטר ורשתות טרייד-אין למיניהן) והגברת פעילות רשתות אלה בתחום ה"טרייד אין", תוך עלייה משמעותית במספר נקודות המכירה למכירת רכב בישראל 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 עלייה 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 2014, תיק האשראי של מימון ישיר מסתכם בכ- 509 מיליון ש"ח לאחר שבמהלך 2014 מכרה תיקי הלוואות בסך 742 מיליון ש"ח לבנק אגוד ולבנק מזרחי טפחות.

כמו כן, במהלך השנה האחרונה המשיכה מימון ישיר בצמיחה המהירה של פעילותה בתחום מתן האשראי לכל מטרה. בעוד שבשנת 2013 מכרה מימון ישיר הלוואות לכל מטרה בהיקף של 266 מיליון ש"ח, בשנת 2014 מכרה מימון ישיר הלוואות לכל מטרה בהיקף של 415 מיליון ש"ח, כאשר עיקר מכירות מימון ישיר בתחום זה הינם ללקוחות הקבוצה. פעילות מימון ישיר בתחום זה הינה הן באמצעות שיתוף פעולה עם לאומי קארד אשראים בע"מ והן באמצעות מכירה עצמאית של הלוואות סולו ממקורות החברה.

במהלך שנת 2014 החלה מימון ישיר לפעול בענף נוסף שהינו מתן אשראי בבתי עסק כאמצעי תשלום נוסף לאמצעים הקיימים היום. באמצעות כלי זה מעמידה מימון ישיר הלוואה ללקוח המועברת ישירות לבית העסק ומאפשרת בכך ללקוח לפרוס רכישות משמעותיות למספר תשלומים.

לפרטים בדבר עסקת איגוח שביצעה מימון ישיר הנפקות, ראה סעיף 1.4.7 לעיל.

ד. גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

- מקורות מימון בהיקפים משמעותיים לפעילות השוטפת.
- בניית מותג מוביל.
- 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.
- 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.
- מערך קשרים והסכמים עם רשתות מובילות בתחום הלוואות בבתי עסק.
- מותג משמעותי בעל רמת זכירות גבוהה וערכים חיוביים.
- יכולת בהפעלת מערך מוקד טלפוני אקטיבי.
- למימון ישיר אין חסמי יציאה משמעותיים בתחום הפעילות, מלבד התחייבותה להמשיך ולתפעל תיקי הלוואות שהומחו לצדדים שלישיים.

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.
- 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 סולו ולהלוואות בבתי עסק 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 2012	שנת 2013	שנת 2014	
102,430	140,958	173,839	סך ההכנסות מתחום אשראי צרכני
14,108	40,033	53,617	רווח לפני מסים מתחום הפעילות

סך ההכנסות בשנת 2014 מאשראי צרכני הסתכמו בכ- 173,839 אלפי ש"ח ומהווים גידול של כ- 23% למול שנת 2013. יתרת תיק האשראי של מימון ישיר וההכנסות שנבעו ממנו, מושפעים מעסקאות מכירה של תיק האשראי שמבצעת מימון ישיר, ראה גם באור 42' לדוחות הכספיים בדבר המחאות תיק האשראי שבוצעו בשנת 2014. תיק האשראי של מימון ישיר הסתכם ביום 31 בדצמבר, 2014 בכ- 491 מיליוני ש"ח, וזאת בנוסף ליתרת תיקי האשראי שנרכשו על ידי ישיר ביטוח במהלך השנים 2009-2012 ואשר הסתכמו ביום 31 בדצמבר 2014 בכ- 50 מיליוני ש"ח.

בשנת 2014, רשמה מימון ישיר בדוחותיה רווח לפני מס בסך 50,061 אלפי ש"ח, לעומת רווח לפני מס בסך 30,252 אלפי ש"ח בשנת 2013. בדוחות החברה נרשם רווח לפני מס בסך כ- 53,617 אלפי ש"ח בשנת 2014, לעומת רווח לפני מס בסך כ- 40,033 אלפי ש"ח בשנת 2013. הפערים בין הרווח בדוחות החברה לבין הרווח בדוחות מימון ישיר נובעים מהכרה ברווחים הדדיים מהמחאות תיקי אשראי לישיר ביטוח בשנים 2009-2012. השיפור הניכר בפעילות אשראי צרכני בשנת 2014 למול שנת 2013 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. לקוחות אלו הינם מכל רחבי הארץ, ובעיקר מהשכבות הסוציאליות האקונומיות הקרובות למוצע והגבוהות במקצת מהמוצע באוכלוסייה.

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

3.8.5. שיווק והפצה

מימון ישיר משווקת את פעילותה באמצעות פרסום באמצעי המדיה 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- 700 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.

ד. תכניות שותפים

למימון ישיר קיימים מספר שיתופי פעולה עם גורמים שונים לצורך שיווק מוצריה באופן אינטרנטי ובעיקר עם חברת אגוגה בע"מ. באמצעות שיתוף הפעולה עם חברת אגוגה, מציעה מימון ישיר לגורמים שונים המחזיקים באמצעי פרסום להפנות לקוחות לשימוש במוצריה. השותפים השונים משווקים את מוצרי מימון ישיר בעיקר באמצעות אמצעי ניו-מדיה ומפנים את הלקוחות לאחד מאמצעי המכירה של מימון ישיר לצורך המשך המכירה. בגין כל לקוח שהופנה על ידי השותפים וקיבל הצעה לקבלת הלוואה, מתגמלת מימון ישיר את השותף בתשלום עמלה. היקף המכירות שנבע מתוכניות השותפים צמח בצורה משמעותית בשנת 2014 ומימון ישיר צופה כי תחום זה ימשיך ויצמח בצורה משמעותית בשנים הבאות.

ה. בתי עסק שונים

למימון ישיר קיימים שיתופי פעולה עם כ-300 בתי עסק/רשתות שונים בתחום הפעילות של מתן הלוואות בבתי עסק, חלקן רשתות קמעונאיות מהשורה הראשונה בישראל. בתי העסק מביעים רצון רב להשתמש במוצר ומצטרפים אליו בקצב ניכר, בעיקר עקב היתרונות הבאים על פני המוצרים החליפיים בשוק: פתרון לרכישת מוצרים בהיקף כספי גדול מאוד, אי סגירת מסגרת כרטיס האשראי ללקוחות, הלוואה חוץ בנקאית, מספר תשלומים גדול והעברת תמורת העסקה בו ביום לבית העסק.

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, חברות כרטיסי האשראי וחברות מימון פרטיות, כדלקמן:

- **בנקים** - פעילים בתחום זה באמצעות מתן אשראי מגובה רכב בהלוואות לרכב חדש, ובמתן אשראי מגובה בטוחת הרכב וכן הלוואות סולו לכל מטרה.
- **חברות מימון פרטיות** – פועלות בעיקר בתחום מימון הרכב בקרב רשתות ומגרשים למכירת רכב יד שנייה. החברה הבולטת בתחום זה הינה פמה מימון בע"מ.
- **חברות כרטיסי האשראי** – חברות כרטיסי האשראי פעילות במתן אשראי לפרטיים במספר סניפים ברחבי הארץ לצורך רכישת כלי רכב וחכירת כלי רכב פרטיים במסלול "ליסינג לפרטיים". כמו כן, קיימים מסלולי תשלום בכרטיס אשראי בגין חלק מסכום רכישת רכב בסוכנויות שונות ברחבי הארץ, 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 3.8.1 ד' לעיל – בדבר גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות.

3.8.8 הון אנושי

ליום 31 בדצמבר 2014, מימון ישיר מעסיקה 223 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 39' 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.
- ב. למימון ישיר הסכם מסגרת עם בנק מזרחי להמחאת תיקי הלוואות עד למסגרת של 200 מיליון ש"ח.
- ג. לפרטים נוספים אודות הסכמים להמחאת תיקי הלוואות של מימון ישיר ראה באור 42' הדוחות הכספיים.
- ד. 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"). לפרטים בדבר הסכם ההשקעה האמור ראה סעיף 3.8.9' ב' לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2013.
- ה. למימון ישיר הסכם שיתוף פעולה עם החברות לאומי קארד בע"מ ולאומי קארד אשראים בע"מ (להלן יחד - לאומי קארד) למתן אשראי ללקוחות פרטיים באמצעות העמדת אשראי וניהולו באמצעות לאומי קארד.
- ו. 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.
- ז. יתרת הלוואות שהועמדו ליום 31 בדצמבר, 2014 במסגרת ההסכם הינה כ-414 מיליון ש"ח. נכון לתאריך הדוחות הכספיים, מסגרת הלוואות המאושרת בין מימון ישיר ללאומי קארד עומדת על 450 מיליון ש"ח.
- ח. למימון ישיר הסכם תפעולי עם דואר ישראל להפצת הלוואות בסניפי בנק הדואר. לפרטים ראה סעיף 3.8.5' ב' 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 41' ד' לדוחות הכספיים. 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 600 מיליון ש"ח. סך האשראי שנוצל מתוך מסגרת האשראי ליום 31 בדצמבר 2014 הסתכם לסך של כ- 374 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 ולשפר את רווחיותה על ידי:

- א. 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.
- ב. הגדלת היתרון התחרותי בשוק האשראי באמצעות שימוש באמצעים טכנולוגיים.
- ג. כניסה לתחומי אשראי נוספים.
- ד. הגדלת היתרון התחרותי בתחום הערכת הסיכונים באמצעות שימוש בכלים טכנולוגיים וסטטיסטיים.
- ה. גיוון מקורות ההון באמצעות שיתופי פעולה גורמים נוספים להמחאת תיקי הלוואות והנפקת אג"ח.
- ו. שיתופי פעולה עם גורמים נוספים לצורך הגדלת מאגר הלקוחות שלה לצורך שיווק הלוואות.

3.8.16 דיון בגורמי סיכון במימון ישיר

א. חדלות פירעון של לקוחות

מטבע עיסוקה של מימון ישיר במתן אשראי, קיים למימון ישיר בתחום פעילות זה סיכון מהיעדר כושר הפירעון של לקוחותיה. כדי להתגונן מפני סיכון זה, נוקטת מימון ישיר במדיניות של פיזור הסיכון בין לקוחות רבים מאוד. כמו כן, הלוואות הרכב של מימון ישיר מובטחות בשעבוד כלי הרכב כנגדם ניתנות הלוואות, שרובם הגדול כלי רכב פרטיים ולכן סחירותם גבוהה ולפיכך לא צפוי 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 ובהלוואות בבתי עסק 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 הבטחה.

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 שווי. 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 סקרים בנושאי המערכת המאובטחת לתשלום למגרשים, התקשרות עם מגרשי רכב ותפעול הלוואות רכב, חיתום הלוואות רכב, מודל מימון הלוואות רכב.

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

ו. סיכונים רגולטוריים

נכון למועד הדוח, מימון ישיר לא פועלת תחת רגולציה משמעותית, למעט האמור בסעיף 3.8.1 ב' לעיל. במידה ותגבר הרגולציה החלה על תחום פעילותה של מימון ישיר, עלול הדבר לפגוע בפעילותה במידה מה, עקב החלת מגבלות מסוימות וכן עקב הוצאות שונות הנובעות מהרגולציה.

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	
		V	רגולציה	

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 59.27% למועד הדוח על המצב הכספי (אדגר מוחזקת בשיעור של 11.04% גם על ידי צור שמיר). עיקר פעילות אדגר הינה החזקת נכסים מניבים בארץ ובחו"ל.

3.10.1. מימושים, רכישות והשקעות מהותיות בנכסים מניבים בשנת 2014

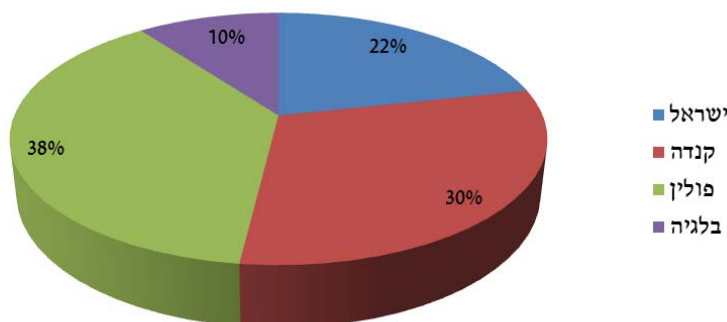
א. בחודש אוקטובר 2014 רכשה חברה מאוחדת של אדגר בפולין מבנה משרדים, במוקוטוב, וורשה, פולין בשטח כולל להשכרה של כ- 14 אלף מ"ר וכן כ- 300 מקומות חניה בתמורה לסך כ-31.5 מיליון אירו (כ- 146 מיליון ש"ח). לפרטים נוספים ראה באור 16ה'2 לדוחות הכספיים.

ב. בחודש אוגוסט 2014 רכשה חברת הבת של אדגר בקנדה 50% מהזכויות בנכס ובקרקע סמוכה לנכס אחר של אדגר הממוקמים ב- Fraser Avenue בטורונטו, קנדה, בתמורה כוללת בסך של כ- 10 מיליון דולר קנדי (כ- 32 מיליון ש"ח).

ג. בחודש יוני 2014 השלימה חברה מאוחדת של אדגר בבלגיה הסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, למכירת בניין ורלסטראט, באנטוורפן בלגיה בתמורה לסך כ-4.6 מיליון אירו, נטו בניכוי הוצאות מכירה. לפרטים נוספים ראה באור 16ה'2 לדוחות הכספיים.

ד. בחודש ינואר 2014 השלימה חברת הבת של אדגר בקנדה את ההסכם עם גוף פיננסי קנדי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "הרוכש") למכירת 25% נוספים מהזכויות במרבית הנכסים בקנדה, כך שלאחר המכירה, תחזיק חברת הבת של אדגר בקנדה ב- 50% מהבעלות בנכסים הנ"ל (לאחר מכירת 25% מהזכויות בנכסים בחודש מאי 2012). לפרטים נוספים ראה באור 1'116 לדוחות הכספיים.

נכון ל-31 בדצמבר 2014, מחזיקה אדגר בכ- 283 אלפי מ"ר שטחים להשכרה על פי החלוקה הבאה:



(*) 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 2 פרויקטים בפיתוח:

אדגר 360, רח' השלושה ת"א

בנוסף למבנה הקיים, אדגר ביזנס סנטר בת"א, לאדגר גם זכויות בנייה להקמת כ-37 אלפי מ"ר נוספים. לקראת סוף שנת 2012 החלה אדגר את הפרוייקט לבניית כ-21 אלפי מ"ר מתוכם – "אדגר 360" על גבי הבניין הקיים. לצורך ההקמה קיבלה אדגר מסגרת אשראי לבנייה בסך של 70 מיליון ש"ח משני הבנקים המממנים את הנכס הקיים. נכון לתאריך הדוח ניצלה אדגר 35 מיליון ש"ח ממסגרת זו. העלות הכוללת של הבנייה צפויה להסתכם בכ-278 מיליון ש"ח (כולל עלויות גמר, קרקע ומימון) והנכס צפוי להניב לאדגר הכנסה שנתית בתפוסה מלאה בסך כ-25 מיליון ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2014 יתרת ההשקעה הצפויה לסיום הפרוייקט הינה כ-71 מיליון ש"ח אשר להערכת הנהלת אדגר, תתבצע במהלך שנת 2015 עם התקדמות האכלוס.

נכון לתאריך הדוח שיווקה אדגר כ-49% מהשטחים המיועדים להשכרה, וכ-5% נוספים הינם במשא מתן מתקדם להשכרה.

Fraser 2, טורונטו קנדה

באוקטובר 2013 רכשה אדגר ביחד עם שותף מבנה משרדים לשיפוץ בשטח להשכרה של כ-10 אלפי מ"ר. אדגר רכשה 50% מהנכס בעלות כוללת בסך כ-6.4 מיליון דולר קנדי (כ-22 מיליון ש"ח) וצפויה להשקיע בשיפוץ המבנה והתאמות לדיירים סך של כ-7.5 מיליון דולר קנדי נוספים (כ-25.2 מיליון ש"ח). השיפוץ צפוי להסתיים עד סוף שנת 2015 והנכס צפוי להניב הכנסה שנתית בתפוסה מלאה בסך כ-1.2 מיליון דולר קנדי (כ-3.9 מיליון ש"ח).

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, נחתם חוזה להשכרת כ-50% מהנכס החל מחודש נובמבר 2015

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

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-4.3 דונם. סך זכויות הבנייה 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 פועלת להגדלת זכויות הבנייה לכ-40 אלפי מ"ר. אדגר טרם קיבלה החלטה לגבי מועד התחלת עבודות הבנייה, אך לא צפויה להתחיל בעבודות בשנה הקרובה. 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 50% מקרקעין בשטח כולל של כ-8 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 הבנייה. אדגר לא צפויה להתחיל בעבודות מהותיות בשנה הקרובה.

- 3.10.3.4. אדגר פועלת לקבלת זכויות בנייה להקמת מגדל לצרכי מגורים או לצרכי מסחר על גבי הקרקע הצמודה לבניין ברחוב Bloor 120 בטורונטו. בבעלות אדגר 50% מהנכס. בשלב זה עוסקת אדגר בצד התכנוני והכלכלי של זכויות הבנייה. אדגר בוחנת מספר אפשרויות וטרם הגישה לעירייה תכניות.
- 3.10.3.5. 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 הבנייה בשנה הקרובה.
- 3.10.3.6. לאדגר קרקע המשמשת כמגרש חניה לבניין משרדים בבעלותה בפולין. אדגר פועלת לקבלת היתר לבנייה של בניין Data Center בגודל של כ-4,000 מ"ר נטו להשכרה. אין בכוונת אדגר להתחיל את הבנייה במהלך השנה הקרובה.
- 3.10.3.7. לאדגר זכויות בניה בלתי מנוצלות להקמת כ-16,000 מ"ר משרדים נוספים בסמוך למבנה אדגר 360 ברח' השלושה בת"א. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי התקבל היתר לבנייה.

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

3.10.4. 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%. 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
31.12.13	31.12.14	2012	2013	2014	2012	2013	2014	31.12.14		31.12.14	
162,484	165,481	14,164	13,999	13,712	98%	99%	98%	99%	5/89	12,808	אפעל 35, פתח תקווה (מגדל אדגר) (1)
379,200	399,300	24,554	24,030	23,586	99%	97%	95%	95%	12/07	25,005	השלושה 2, תל אביב (2)
46,044	29,684	2,653	3,043	3,096	54%	55%	86%	87%	7/06	4,981	המלאכה 16 ראש העין
-	33,288	-	-	623	-	-	6%	41%		2,222	
19,170	20,450	936	2,599	1,876	100%	100%	100%	100%	6/90	11,800	ז'בוטינסקי, א"ת אופקים (4)
13,000	13,400	827	765	732	100%	100%	100%	100%	11/02	1,833	השחם 10, פתח תקווה
37,450	39,100	1,761	1,787	1,765	86%	86%	86%	86%	3/07	2,800	אפעל 33, פתח תקווה (5)
-	-	(65)	(203)	(152)	-	-	-	-	-	-	הפחתת תמריצים נדחים לשוכרים
657,348	700,703	44,830	46,020	45,238	92%	92%	93%	94%		61,449	סה"כ
65,566	65,674	-	-	-	-	-	-	-	12/07	כ- 16 אלף מ"ר זכויות לבניה	זכויות בנייה בבניין C - רח' השלושה 2, ת"א
130,500	214,100	-	-	-	-	-	-	-	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. שטח נטו של כ-1,700 מטר. החיוב למ"ר נעשה על בסיס שטח נטו.
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.

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 ב (1)	שם הנכס
31.12.13	31.12.14	2012	2013	2014	2012	2013	2014	31.12.14		31.12.14	31.12.14	
53,072	55,996	4,271	3,989	3,872	100%	99%	98%	98%	3/03	4,990	50%	Richmond st, Toronto (2)
47,780	50,026	2,835	2,987	3,827	68%	72%	96%	95%	7/02	4,731	50%	1881 Yonge street, Toronto
80,635	89,087	4,649	4,346	4,942	67%	70%	73%	92%	5/04	7,983	50%	800 Bay, Toronto
33,324	34,291	2,711	2,232	2,299	98%	96%	92%	84%	12/04	4,155	50%	110 Eglinton, Toronto
64,141	69,234	5,035	4,457	4,821	100%	97%	97%	97%	12/04	5,822	50%	55 York, Toronto
47,842	49,303	3,339	3,439	3,244	98%	100%	100%	100%	5/05	4,224	45%	365 Bay, Toronto
120,055	126,754	8,597	8,069	8,127	98%	98%	99%	100%	11/05	10,552	50%	120 Bloor, Toronto (3)
58,958	60,858	4,387	4,145	3,847	100%	100%	100%	100%	11/06	3,830	50%	75 Eglinton, Toronto
43,933	46,248	3,424	3,464	3,211	92%	94%	90%	91%	1/07	5,120	50%	40 Eglinton, Toronto
106,679	115,074	8,614	7,756	7,472	100%	100%	100%	100%	2/07	11,120	100%	Dufferin, Toronto (4)
45,466	48,008	3,880	3,628	3,572	99%	96%	97%	97%	7/07	4,926	50%	1867 Yonge street, Toronto
69,245	70,399	6,066	5,219	5,069	94%	94%	93%	93%	1/08	7,578	50%	350 Burnhamthopre, Toronto (5)
47,752	49,424	3,422	3,216	2,652	93%	79%	76%	77%	6/08	4,488	50%	170 University, Toronto
13,001	14,167	1,087	1,374	1,203	73%	97%	98%	93%	12/10	1,619	50%	Mowat 37-39, Toronto
-	37,447	-	-	710	-	-	100%	100%	8/14	4,712	50%	7-15 Fraser, Toronto + 30 Fraser (6)
-	-	(3,544)	(3,440)	(3,797)	-	-	-	-	-	-	-	הפחתת תמריצים נדחים לשוכרים
831,883	916,316	58,773	54,881	55,071	92%	93%	96%	95%		85,850		סה"כ
14,012	25,781	-	-	-	-	-	-	-	10/13	-	50%	Fraser 2, Toronto (7)

1. לעניין מכירת 25% נוספים מזכויות במרבית הנכסים בקנדה בינואר 2014 ראה באור 16' לדוחות הכספיים, לצורך השוואה נאותה הנתונים בתקופות קודמות עודכנו לפי שיעור אחזקה נוכחי. בנוסף, ההכנסות מהשכרת נכסים הינם על פי שטח הממוצע. בשנת 2014 ירד שטח הממוצע בסך כ-7% ביחס לשטח הממוצע בשנת 2013. ובשנת 2013 ירד שטח הממוצע בסך כ-9% ביחס לשטח הממוצע בשנת 2012.
2. כולל כ-200 מ"ר לשימוש עצמי של אדגר.
3. נכס מהותי, לפרטים נוספים ראה טבלת נכסים מהותיים.
4. כולל קרקע סמוכה בשווי של כ-10,919 אלפי ש"ח וכ-10,612 אלפי ש"ח ב-31.12.14 וב-31.12.13, בהתאמה.
5. כולל קרקע סמוכה בשווי של 3,274 אלפי ש"ח וכ-3,183 אלפי ש"ח ב-31.12.14 וב-31.12.13, בהתאמה.
6. כולל קרקע סמוכה בשווי של כ-4,366 אלפי ש"ח.
7. נדל"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
31.12.13	31.12.14	2012	2013	2014	2012	2013	2014	31.12.14		31.12.14	
104,725	104,340	7,257	7,705	7,518	76%	82%	82%	82%	4/94	16,159	Theater Building, Italielei, Antwerp
10,514	10,675	932	922	915	100%	100%	100%	100%	9/97	1,950	Veldkant ,Kontich
15,175	15,348	595	610	593	47%	50%	53%	53%	11/98	2,236	Frankrijklei , Antwerp
94,093	95,184	4,984	6,724	6,864	84%	100%	100%	100%	10/99	8,570	Plantin en Moretuslei, Antwerp
21,593	-	441	437	437	19%	19%	19%	-	9/97	-	Verlatstraat , Antwerp (1)
246,100	225,547	14,209	16,398	16,327	70%	77%	77%	86%		28,915	סה"כ

1. בחודש יוני 2014 הושלם הסכם למכירת הנכס, לפרטים נוספים ראו ביאור 106' 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
31.12.13	31.12.14	2012	2013	2014	2012	2013	2014	31.12.14		31.12.14	
101,746	101,907	9,067	8,678	8,755	98%	96%	93%	93%	10/99	12,263	Adgar Business Centre ,Postepu 15, Warsaw (1)
66,536	63,225	6,235	6,269	6,013	100%	100%	100%	100%	1/01	7,809	Konstruktorska , Warsaw
257,467	346,450	-	10,071	12,215	-	44%	49%	78%	6/13	42,302	Adgar Park West (2)
404,414	400,408	28,475	31,733	32,697	93%	98%	99%	99%	(3)	27,062	Adgar Plaza, Warsaw (3)
39,551	60,746	3,090	3,043	3,232	100%	100%	100%	100%	3/11	3,709	BMW, Warsaw (4)
-	148,886	-	-	3,311	-	-	93%	94%	10/14	14,014	Adgar Wave, Warsaw (5)
-	-	(704)	(787)	(763)	-	-	-	-	-	-	הפחתת תמריצים נדחים לשוכרים
869,714	1,121,622	46,163	59,007	65,460	96%	73%	78%	89%		107,159	סה"כ

1. כולל כ-84 מ"ר לשימוש עצמי של אדגר.
2. הנכס נרכש ביום 6 ביוני 2013, לפרטים נוספים ראה באור 16ג' לדוחות הכספיים. שווי הנכס כולל קרקע סמוכה בשווי 32,800 אלפי ש"ח ו- 36,802 אלפי ש"ח ב-31/12/2014 ו-31/12/2013, בהתאמה. כולל כ-580 מ"ר לשימוש עצמי. נכס מהותי מאוד. לפרטים נוספים ראה טבלת נכסים מהותיים מאוד להלן.
3. הנכס הינו נכס מהותי מאוד. למידע נוסף ראה טבלת נכסים מהותיים מאוד להלן.
4. המבנה הורחב בכ-620 מ"ר נוספים בעלות של כ-2.6 מיליון אירו. נחתם הסכם עם הדייר ל-20 שנים גם בגין השטח הנוסף.
5. הנכס נרכש באוקטובר 2014, לפרטים נוספים ראה באור 16ה' לדוחות הכספיים.

3.10.5. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות אדגר

בשל פעילותה חשופה אדגר לסיכונים הנובעים משינויים בגורמים חיצוניים כגון: המצב הביטחוני בארץ, היקף הפעילות במשק, 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.

3.10.5.1. היצע וביקוש למשרדים

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

3.10.5.2. המצב הכלכלי באירופה

נכון למועד פרסום הדוח, לא ניתן להעריך את היקף ההשלכות הכלכליות הישירות והעקיפות של משבר החובות במספר מדינות בגוש האירו. להתפתחויות בשווקים 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.

3.10.5.3. ענף הנדל"ן בארץ¹²

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 ממשרדים. 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, ובמקביל מגמה של הרחבה משמעותית בהיצע השטחים להשכרה במהלך שנת 2014, הצפויה להמשיך גם בשנה הקרובה.

3.10.5.4. המצב הביטחוני - מדיני בישראל

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

¹² 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.

3.10.5.5. מצב המשק במדינות בהן פועלת אדגר

פולין¹³

פולין מדורגת במקום 19 בעולם בגודל כלכלתה מבין כלכלות העולם. ענף הנדל"ן למשרדים בוורשה נהנה מהצמיחה הכלכלית בפולין. עם זאת, בעקבות המשבר הכלכלי העולמי נרשמה ירידה בביקוש למשרדים. בשנת 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, בוורשה דמי השכירות יציבים בהשוואה למשרדים שמחוצה לה. בשנת 2014 נרשמה צמיחה כלכלית גבוהה בהתאם לשיפור בכלכלה האירופאית. במהלך השנתיים הקרובות ההיצע צפוי לגדול בכ-18% ושיעור התפוסה צפוי לרדת בהתאמה. בשנת 2014 הושלמו בנייתם של כ-276,900 מ"ר שטחי משרדים בוורשה וכ-786,000 מ"ר נוספים נמצאים בבנייה. לפרמטרים המאפיינים את כלכלתה של פולין ראה סעיף 3.10.6 להלן.

בלגיה¹⁴

לבלגיה כלכלת שוק מפותחת, והיא מדורגת במקום 28 בעולם מבין כלכלות העולם. בלגיה נפגעה מהמשבר הכלכלי העולמי, ובמיוחד הסקטור הפיננסי בה. במחצית השנייה של שנת 2012 חלה עליה 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. על אף האמור דמי השכירות נשארו יציבים גם במהלך שנת 2013. במהלך שנת 2014 חלה עלייה מתונה בשכר הדירה בעקבות הירידה בהיצע למשרדים באיכות גבוהה במיקום מרכזי. הביקוש בענף המשרדים צפוי לגדול למרות הצמיחה הכלכלית המתונה. בטווח הקצר צפויה צמיחה מועטה, אך בטווח הארוך ישנם סימנים להתאוששות מהמשבר הכלכלי העולמי. לפרמטרים המאפיינים את כלכלתה של בלגיה ראה סעיף 3.10.6 להלן.

קנדה¹⁵

קנדה מדורגת במקום ה-13 בגודל כלכלתה מבין כלכלות העולם. החל מסוף שנת 2009 המשק הקנדי התייצב 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. בשנת 2014 חלה התפתחות בשוק הנדל"ן למשרדים, וכן חל גידול בשיעור של 2.6% בדמי השכירות בטורונטו. ברחבי קנדה ישנם כ-2.5 מיליון מטרים רבועים של שטחי משרדים בהקמה. לפרמטרים המאפיינים את כלכלתה של קנדה, ראה סעיף 3.10.6 להלן.

¹³ 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/>.

¹⁴ 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 Office Snapshot שביצעו Cushman & Wakefield בכתובת <http://www.cushmanwakefield.com>.

¹⁵ CIA ; Cushman & Wakefield S&P 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.

3.10.5.6 תנאי האשראי למימון נדל"ן להשקעה

בסוף שנת 2012 החלה התעוררות בשוק ההון הישראלי וישנו גידול בהיקפי גיוס ההון והחוב על ידי תאגידים, וזאת במקביל לירידה בשיעורי הריבית על רקע סביבת הריבית העולמית הנמוכה.

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

3.10.5.7 שינויים בשיעורי הריבית

ריבית לזמן קצר

חלק מן ההלוואות והאשראי שנתקבלו מבנקים למימון רכישת הנדל"ן הינו בריבית משתנה (ראה סעיף 3.10.20 להלן). לשינויים בשיעורי הריבית עשויה להיות השפעה על תוצאות הפעילות. אדגר מבצעת מעת לעת עסקאות הגנה מפני שינויים בשיעורי הריבית (לעניין עסקאות לקיבוע הריבית ראה באור 10 לדוחות הכספיים).

ריבית לזמן ארוך

מרבית האשראי של אדגר (הן בנקאי והן באמצעות אג"ח), הינו בריבית קבועה לזמן ארוך (בד"כ מח"מ של כ- 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.

3.10.5.8 שינויים בשערי 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 בש"ח) לצורך השקעות חדשות בחו"ל (לעניין עסקאות לגידור שערי חליפין ראה באור 10 לדוחות הכספיים).

להלן שיעור העלייה/ירידה) בשערי החליפין של המטבעות הרלבנטיים לפעילות אדגר בשנים 2012-2014, באחוזים:

שנה	דולר קנדי	זלוטי פולני	אירו
2014	2.9	(3.9)	(1.2)
2013	(13.0)	(5.0)	(2.8)
2012	0.3	8.8	(0.3)

לעניין השפעת השינוי בשערי החליפין לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ראה סעיף 27 בפרק ב' - דוח הדירקטוריון.

3.10.5.9 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 2014 נרשמה ירידה במדד המחירים הידוע, בשיעור של כ-0.1%. אדגר נוהגת מפעם לפעם לצמצם את החשיפה לשינויים במדד באמצעות עסקאות "פורוורד" על המדד (לפרטים אודות עסקאות פורוורד על המדד ראה באור 10 לדוחות הכספיים).

המידע בסעיף 3.10.5 לעיל כולל מידע הצופה פני עתיד המבוסס על המידע הקיים בידי אדגר במועד דוח זה. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מהערכות המפורטות לעיל, עקב אי התקיימות איזה מן הנחות שלעיל, אשר אינן בידי אדגר.

3.10.6. 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 3.10.4 לעיל.

להלן תמצית תוצאות פעילותה של אדגר:

תמצית תוצאות			
לשנה שנסתיימה ביום			
31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014	
באלפי ש"ח			
197,170	199,566	182,096	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
75,318	122,417	80,673	רווחים/הפסדים משערוכים (מאוחד)
258,689	307,828	247,919	רווחי הפעילות (מאוחד) (1)
153,806	160,447	160,433	NOI מנכסים זהים (מאוחד) (2)
153,806	152,835	150,533	NOI מנכסים זהים (חלק אדגר) (3)
190,461	191,810	172,555	סה"כ NOI (מאוחד) (4)
190,461	182,499	160,371	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% נוספים ממרבית הנכסים בקנדה בינואר 2014, ה- NOI מנכסים זהים חושב לכל התקופות על פי שיעור האחזקה לאחר המכירה.
- (3) חלק אדגר ב- NOI מפולין לפי 80.1% החל מיוני 2013.
- (4) בחישוב ה- NOI המאוחד הופחתו מהוצאות האחזקה, הוצאות שכר עבודה בסך כ-597 אלפי ש"ח, כ-442 אלפי ש"ח וכ-723 אלפי ש"ח בשנים 2013, 2014 ו-2012 בהתאמה.

ה- NOI הינו בנטרול הוצאות הפחתת תמריצים נדחים לשוכרים.

אזורים גאוגרפיים: כאמור לעיל, אדגר פועלת בתחום הנכסים המניבים בישראל, קנדה, פולין ובלגיה (להלן "אזורי הפעילות"). בכל אחת מהמדינות האמורות מרוכזים נכסי אדגר באזור גאוגרפי 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 (ובמונחי 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			ישראל			פרמטרים מאקרו כלכליים:
לשנה שנסתיימה ביום						
31.12.12	31.12.13	31.12.14	31.12.12	31.12.13	31.12.14	
1,736.051 מיליארד דולר	1,518.1 מיליארד דולר	1,457.1 מיליארד דולר	991,762 מיליון ש"ח	1,049,708 מיליון ש"ח	1,088,307 מיליון ש"ח	תוצר מקומי גולמי (PPP)
42.9 אלפי דולר	43.15 אלפי דולר	41.8 אלפי דולר	117.6 אלפי ש"ח	130.8 אלפי ש"ח	132.5 אלפי ש"ח	תוצר לנפש (PPP)
2%	3%	2.4%	4.8%	4.8%	4.2%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)
1.2%	2.0%	0.87%	2.6%	2.5%	1.9%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP)
1.2%	1.1%	1.0%	1.6%	1.8%	- 0.2%	שיעור אינפלציה
1.7%	2.75%	2.2%	4.0%	3.8%	2.5%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך
Aaa	Aaa	Aaa	A+	A+	A+	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך
3.746 ש"ח ל-1 דולר קנדי	3.26 ש"ח ל-1 דולר קנדי	3.3586 ש"ח ל-1 דולר קנדי	3.7330 ש"ח ל-1 דולר ארה"ב	3.471 ש"ח ל-1 דולר ארה"ב	3.8890 ש"ח ל-1 דולר ארה"ב	ש"ח מטבע מקומי ביחס לדולר או לשקל ליום האחרון של השנה

¹⁶ 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>.

¹⁷ 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 ¹⁸			פרמטרים מאקרו כלכליים:
לשנה שנסתיימה ביום						
31.12.12	31.12.13	31.12.14	31.12.12	31.12.13	31.12.14	
511.5	507.4	442.5	490.7	517.7	552.2	תוצר מקומי גולמי (PPP)
מיליארד דולר	מיליארד דולר	מיליארד דולר	מיליארד דולר	מיליארד דולר	מיליארד דולר	
38.0	37.8	40	22.6 אלפי דולר	23.3	24.4 אלפי דולר	תוצר לנפש (PPP)
אלפי דולר	אלפי דולר	אלפי דולר		אלפי דולר		
1.8%	2.0%	1%	2.6%	2.1%	3.3%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)
-1.04%	-1.1%	-4%	3.6%	2.7%	4.9%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP)
2.23%	1.3%	-0.4%	3.7%	0.9%	0.1%	שיעור אינפלציה
2.05%	2.43%	0.9%	0.93%	4.42%	2.6%	התשוואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך
Aa3	Aa3	Aa3	A2	A2	A2	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך
4.92	4.78 ש"ח ל-1 אירו	4.7246	3.26 זולטי פולני ל-1 דולר ארה"ב	3.18	3.513	שע"ח מטבע מקומי ביחס או לשקל ליום האחרון של השנה
ש"ח ל-1 אירו		ש"ח ל-1 אירו		זולטי פולני ל-1 דולר ארה"ב	זולטי פולני ל-1 דולר ארה"ב	

לפרטים אודות שיקולי אדגר בהשקעה בנכסים ובמימושם ראה סעיף 3.10.28 לדוח התקופתי לשנת 2013.

¹⁸ 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>.

¹⁹ 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 נוסף שאדגר הסבה חלק משטחי הבניין בו לטובת חוות שרתים, כמו כן נכס אחד המשמש לחניה ואחסנה זמניים על קרקע מיועדת לבנייה ומוצג בפילוח שטחי נדל"ן מניב תחת שימוש "אחר".

פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים ליום 31.12.14							מדינה	שימושים
אחוז מסך שטח הנכסים	סה"כ	אחר	חוות שרתים	תעשייה	משרדים			
22%	61,449	2,800	2,222	11,800	44,627	מאוחד	ישראל	
	36,421	1,660	1,317	6,994	26,450	חלק התאגיד		
30%	85,850	-	-	-	85,850	מאוחד	קנדה	
	50,883	-	-	-	50,883	חלק התאגיד		
38%	107,159	-	-	-	107,159	מאוחד	פולין	
	85,834	-	-	-	85,834	חלק אדגר		
	50,874	-	-	-	50,874	חלק התאגיד		
10%	28,915	-	-	-	28,915	מאוחד	בלגיה	
	17,138	-	-	-	17,138	חלק התאגיד		
100%	283,373	2,800	2,222	11,800	266,551	מאוחד	סה"כ	
	262,048	2,800	2,222	11,800	245,226	חלק אדגר		
	155,316	1,660	1,317	6,994	145,345	חלק התאגיד		
	100%	1.0%	0.7%	4.2%	94.1%	מאוחד	אחוז מסך שטח הנכסים	
	100%	1.1%	0.8%	4.5%	93.6%	חלק אדגר		
	100%	1.1%	0.8%	4.5%	93.6%	חלק התאגיד		

פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים ליום 31.12.13							מדינה	שימושים
אחוז מסך שטח הנכסים	סה"כ	אחר	תעשייה	משרדים				
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		
	286,522	2,800	11,800	271,922	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			

ביטוח ישיר – השקעות פיננסיות בע"מ

פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים ליום 31.12.14 (*)							
מדינה	שימושים	משרדים	תעשייה	חוות שרתים	אחר	סה"כ באלפי ש"ח	אחוז מסך שווי הנכסים
ישראל (באלפי ש"ח)	מאוחד	607,865	20,450	33,288	39,100	700,703	24%
	חלק התאגיד	360,280	12,121	19,730	23,175	415,306	
קנדה (באלפי דולר קנדי)	מאוחד	267,301	-	-	-	897,757	31%
	חלק התאגיד	158,429	-	-	-	532,101	
פולין (באלפי אירו)	מאוחד	230,500	-	-	-	1,089,022	37%
	חלק אדגר	184,631	-	-	-	872,307	
	חלק התאגיד	109,430	-	-	-	517,016	
בלגיה (באלפי אירו)	מאוחד	47,738	-	-	-	225,547	8%
	חלק התאגיד	28,294	-	-	-	133,682	
סה"כ (באלפי ש"ח)	מאוחד	2,820,191	20,450	33,288	39,100	2,913,029	100%
	חלק אדגר	2,603,476	20,450	33,288	39,100	2,696,314	
	חלק התאגיד	1,543,080	12,121	19,730	23,175	1,598,105	
אחוז מסך שווי הנכסים	מאוחד	96.9%	0.7%	1.1%	1.3%		
	חלק אדגר	96.6%	0.7%	1.2%	1.5%		
	חלק התאגיד	96.6%	0.7%	1.2%	1.5%		

(* שווי נדל"ן מניב אינו כולל זכויות בנייה וקרקעות בשווי של 116,833 אלפי ש"ח (במאוחד) (110,345 אלפי ש"ח חלק אדגר) המוצגים בדוח הכספי כנדל"ן להשקעה.

פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים ליום 31.12.13 (*)							
מדינה	שימושים	משרדים	תעשייה	אחר	סה"כ באלפי ש"ח	שווי הנכסים	אחוז מסך שווי הנכסים
ישראל (באלפי ש"ח)	מאוחד	600,728	19,170	37,450	657,348	22%	
	חלק התאגיד	376,176	12,004	23,451	411,631		
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	2,689,248	19,170	37,450	2,745,868		
	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.

ביטוח ישיר – השקעות פיננסיות בע"מ

פילוח NOI לפי אזורים ושימושים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.14 (*)						
מדינה	שימושים	משרדים	תעשייה	חוות שרתים	אחר	סה"כ באלפי ש"ח
ישראל (באלפי ש"ח)	מאוחד	38,908	1,876	473	1,559	42,816
	חלק התאגיד	23,061	1,112	280	924	25,377
קנדה (באלפי דולר קנדי)	מאוחד	16,504	-	-	-	53,503
	חלק התאגיד	9,782	-	-	-	31,711
פולין (באלפי אירו)	מאוחד	12,918	-	-	-	61,227
	חלק אדגר	10,347	-	-	-	49,043
בלגיה (באלפי אירו)	מאוחד	3,166	-	-	-	29,068
	חלק התאגיד	1,876	-	-	-	15,009
סה"כ (באלפי ש"ח)	מאוחד	168,647	1,876	473	1,559	172,555
	חלק אדגר	156,463	1,876	473	1,559	160,371
	חלק התאגיד	92,736	1,112	280	924	95,052
אחוז מסך ה-NOI של הנכסים	מאוחד	97.7%	1.1%	0.3%	0.9%	100%
	חלק אדגר	97.6%	1.1%	0.3%	1.0%	100%
	חלק התאגיד	97.6%	1.1%	0.3%	1.0%	100%

פילוח NOI לפי אזורים ושימושים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.13 (*)						
מדינה	שימושים	משרדים	תעשייה	אחר	סה"כ באלפי ש"ח	אחוז מסך ה-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	
בלגיה (באלפי אירו)	מאוחד	6,281	-	-	30,152	7%
	חלק התאגיד	2,983	-	-	14,319	
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	111,668	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 ה-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	117,865	587	948	119,400	
	אחוז מסך ה-NOI של הנכסים	98.7%	0.5%	0.8%	100%	

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

ביטוח ישיר – השקעות פיננסיות בע"מ

פילוח רווחי (הפסדי) שערך לפי אזורים ושימושים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.14								
מדינה	שימושים		משרדים (*)	תעשייה	חוות שרתים	אחר	סה"כ באלפי ש"ח	אחוז מסך רווחי השערך
ישראל (באלפי ש"ח)	מאוחד		24,690	1,153	8,000	391	34,234	44%
	חלק התאגיד		14,634	683	4,742	232	20,291	
קנדה (באלפי דולר קנדי)	מאוחד		4,154	-	-	-	13,548	17%
	חלק התאגיד		2,462	-	-	-	8,030	
פולין (באלפי אירו)	מאוחד		5,844	-	-	-	27,741	35%
	חלק אדגר		4,681	-	-	-	22,221	
	חלק התאגיד		3,464	-	-	-	13,170	
בלגיה (באלפי אירו)	מאוחד		713	-	-	-	3,383	4%
	חלק התאגיד		423	-	-	-	2,005	
סה"כ (באלפי ש"ח)	מאוחד		69,362	1,153	8,000	391	78,906	
	חלק אדגר		63,842	1,153	8,000	391	73,386	
	חלק התאגיד		37,839	683	4,742	232	43,496	
אחוז מסך רווחי השערך	מאוחד		87.9%	1.5%	10.1%	0.5%	100%	
	חלק אדגר		87.0%	1.6%	10.9%	0.5%	100%	
	חלק התאגיד		87.0%	1.6%	10.9%	0.5%	100%	

פילוח רווחי 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	-	-	39,777	
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		64,807	1,338	86	66,231	
אחוז מסך רווחי השערך	מאוחד		98.1%	1.8%	0.1%	100%	
	חלק אדגר		97.9%	2.0%	0.1%	100%	
	חלק התאגיד		97.9%	2.0%	0.1%	100%	

(*) כולל שערורים 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)	(31)	
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)	47,415	
אחוז מסך רווחי השערך			100.3%	0.1%	(0.4%)	100%	

פילוח דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש) בפועל במטבע הפעילות ^א								שימושים מדינה
אחר ^א		חוות שרתים ^ב		תעשייה		משרדים		
31.12.13	31.12.14	31.12.13	31.12.14	31.12.13	31.12.14	31.12.13	31.12.14	
61.8	61.1	-	644.2	14.5	13.2	80.4	80.7	ממוצע
-	-	-	-	-	-	35-91	33-93	טווח
-	-	-	-	-	-	17.5	18.1	ממוצע
-	-	-	-	-	-	10-24	11-23	טווח
-	-	-	-	-	-	15.2	15.9	ממוצע
-	-	-	-	-	-	13-20.7	10-21	טווח
-	-	-	-	-	-	11.2	11.5	ממוצע
-	-	-	-	-	-	8.2-14.0	8.2-14.1	טווח

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

פילוח דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש) לגבי חוזים שנחתמו בתקופה, במטבע הפעילות								
אחר		חוות שרתים (3)		תעשייה		משרדים		
31.12.13	31.12.14	31.12.13	31.12.14	31.12.13	31.12.14	31.12.13	31.12.14	
-	-	-	491.4	-	-	76.8	88.4	ישראל (בש"ח)
-	-	-	-	-	-	17.8	18.9	קנדה (בדולר קנדי)
-	-	-	-	-	-	(1) 11.7	14.3	פולין (באירו)
-	-	-	-	-	-	(2) 8	-	בלגיה (באירו)

- (1) בעיקר בגין חוזים שנחתמו בבניין Adgar Park West שנרכש ביוני 2013.
- (2) בגין כ-700 מ"ר שחלקם בבניינים שבהם דמי השכירות נמוכים מהממוצע בבלגיה.
- (3) דמי שכירות ממוצעים למטר בחוות שרתים מחושבים לפי מ"ר נטו.

פילוח שיעורי תפוסה ממוצעים לפי אזורים ושימושים												
אחר			חוות שרתים (*)			תעשייה			משרדים			שימושים מדינה
לשנת 2013	לשנת 2014	ליום 31.12.14	לשנת 2013	לשנת 2014	ליום 31.12.14	לשנת 2013	לשנת 2014	ליום 31.12.14	לשנת 2013	לשנת 2014	ליום 31.12.14	
86%	86%	86%	-	6%	6%	100%	100%	100%	92%	94%	95%	ישראל
-	-	-	-	-	-	-	-	-	93%	93%	93%	קנדה
-	-	-	-	-	-	-	-	-	83%	78%	83%	פולין
-	-	-	-	-	-	-	-	-	77%	77%	86%	בלגיה

(*) ליום 31.12.14 נחתמו חוזים להשכרת כ-35% נוספים מהשטח המיועד לחוות השרתים לאכלוס מחודש יוני 2015.

פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל (לפי שווי בסוף שנה) לפי אזורים ושימושים (1)								
אחר		חוות שרתים		תעשייה		משרדים		שימושים מדינה
31.12.13	31.12.14	31.12.13	31.12.14	31.12.13	31.12.14	31.12.13	31.12.14	
4.2%	4.0%	-	1.8%	10.7%	9.2%	6.6%	6.4%	ישראל
-	-	-	-	-	-	6.1%	6.3%	קנדה
-	-	-	-	-	-	6.9%	6.5%	פולין
-	-	-	-	-	-	5.8%	6.6%	בלגיה

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

נכסים בהקמה

נכסים בהקמה בישראל ובקנדה					
תקופה (שנה שנסתיימה ביום)		פרמטרים		אזור	
31.12.12	31.12.13	31.12.14			
1	1	1	מס' נכסים בהקמה	ישראל	
כ-21 אלפי מ"ר	כ-21 אלפי מ"ר	כ-21 אלפי מ"ר	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה		
5,510	31,877	77,743	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (באלפי ש"ח)		
כ-35,000	כ-102,000	כ-71,000	תקציב בהקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (באלפי ש"ח) (1)		
כ-135,000	כ-102,000	כ-71,000	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (אומדן) לתום התקופה, באלפי ש"ח (1)		
-	-	-	הכנסה שנתית צפויה מפרוייקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטחים (באלפי ש"ח)		
-	-	49%	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי השכירות		
97,370	130,500	214,100	סה"כ שווי נכסי נדל"ן בהקמה בישראל (באלפי ש"ח)		
-	1	1	מס' נכסים בהקמה		קנדה
-	כ-10 אלפי מ"ר	כ-10 אלפי מ"ר	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה		
-	-	1,236	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (באלפי דולר קנדי)		
-	כ-4,900	כ-7,500	תקציב בהקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (באלפי דולר קנדי)		
-	כ-4,900	כ-7,500	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (אומדן) לתום התקופה, באלפי דולר קנדי (1)		
-	-	-	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	7,676	סה"כ שווי נכסי נדל"ן בהקמה בקנדה (באלפי דולר קנדי)		
97,370	151,518	239,881	סה"כ שווי נכסי נדל"ן בהקמה (באלפי ש"ח)		

(1) לשנים 2012-2013 יתרת התקציב להשלמה הינה ברמת מעטפת. ליום 31 בדצמבר 2014 יתרת התקציב להשלמה הינה בגמר מלא (כולל עלויות שיווק והתאמה לדיירים).

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

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

תקופה (שנה שנסתיימה ביום)		פרמטרים	אזור
31.12.13	31.12.14		
103,016	104,774	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	כ-35	סה"כ זכויות בניה בתום התקופה (באלפי מ"ר)	
משרדים	משרדים	שימושים	קנדה
4,714	5,525	הסכום בו מוצגות הקרקעות וזכויות הבנייה בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי דולר קנדי)	
כ-6.2 דונם	כ-7 דונם	סך הכל שטח הקרקעות	
כ-29	כ-29	סה"כ זכויות בניה בתום התקופה (באלפי מ"ר)	פולין
משרדים	משרדים	שימושים	
7,696	6,900	הסכום בו מוצגות הקרקעות וזכויות הבנייה בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	
כ-8.3	כ-13.2	סה"כ זכויות בניה (באלפי מ"ר)	פולין
משרדים	משרדים	שימושים	
155,203	155,933	סה"כ שווי הקרקעות וזכויות הבנייה באלפי ש"ח	

רכישת ומכירת נכסים (מצרפי), לפי אזורים:

רכישת ומכירת נכסים (מצרפי), לפי אזורים					
תקופה (שנה שנסתיימה ביום)			פרמטרים	אזור	
31.12.12	31.12.13	31.12.14		נכסים שנמכרו	קנדה
12	-	12	מס' נכסים שנמכרו בתקופה (1)		
98,926	-	110,232	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד באלפי דולר קנדי)		
34.5	-	34.5	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד, באלפי מ"ר)		
2,255	-	7,019	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד, אלפי דולר קנדי)		
(540)	-	(161)	הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד, אלפי דולר קנדי)		
-	-	1	מס' נכסים שנרכשו בתקופה	נכסים שנרכשו	קנדה
-	-	9,976	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) באלפי דולר קנדי		
-	-	4.7	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד, באלפי מ"ר)		
-	-	113	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד, אלפי דולר קנדי)		
-	-	1	מס' נכסים שנמכרו בתקופה	נכסים שנמכרו	בלגיה
-	-	4,577	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד באלפי אירו) (2)		
-	-	4.5	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד, באלפי מ"ר)		
-	-	(14)	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד, אלפי אירו)		
-	-	286	רווח שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד, אלפי אירו)		
-	1	1	מס' נכסים שנרכשו בתקופה	נכסים שנרכשו	פולין
-	36,041	31,513	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) באלפי אירו		
-	42.4	14.0	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד, באלפי מ"ר)		
-	1,778	679	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד, אלפי אירו)		

(1) בחודש מאי 2012 נמכרו 25% מהזכויות בנכסים הנ"ל. בינואר 2014 נמכרו 25% נוספים, לפרטים ראה באור 1/116 (1) לדוחות הכספיים.

(2) תמורה נדחית לפי תנאי הסכם המכירה, לפרטים ראה באור 2/116 (2) לדוחות הכספיים.

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 ⁽³⁾ (ש"ח)	רווחי הפסדי/שערוך באלפי ש"ח	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה	
אפעל 35	2014	אזור	165,481	13,598	13,542	8.2%	8.4%	99%	92.7	4,127	אינג' יוסף זרניצקי שמאי מקרקעין מ-1970	היוון מזומנים	שיעור היוון של 7.50% עד 10.0% (בעיקר 7.50%)	הנחות נוספות בבסיס ההערכה
		פתח תקווה												
		ציון מטבע הפעילות												
		שימוש עיקרי	102,003											
		עלות מקורית באלפי ש"ח	100%											
	2013	חלק התאגיד	162,484	13,883	13,939	8.6%	8.9%	99%	91	2,029	היוון מזומנים	שיעור היוון של 7.75% עד 10.5% (בעיקר 7.75%)	הנחות נוספות בבסיס ההערכה	
		שטח (מ"ר)	12,808											
		פתח תקווה												
		ציון מטבע הפעילות												
		שימוש עיקרי	103,018											
	2012	עלות מקורית באלפי ש"ח	160,876	14,126	13,858	8.6%	8.7%	97%	95	(974)	היוון מזומנים	שיעור היוון של 7.75% עד 10% (בעיקר 7.75%)	הנחות נוספות בבסיס ההערכה	
		חלק התאגיד	100%											
		שטח (מ"ר)	12,808											
		פתח תקווה												
		ציון מטבע הפעילות	103,323											

(1) כ-3% מהנכס הינו לשימוש עצמי של אדגר (בשנה קודמת כ-2.5%), 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											
שם הנכס	שנה	מאפייני הנכס	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי דולר קנדי)	הכנסות מדמ"ש בתקופה (מאוחד) באלפי דולר קנדי	NOI בפועל (מאוחד) באלפי דולר קנדי	שיעור תשואה בפועל	שיעור תשואה המתואם ⁽²⁾	שיעור התפוסה התקופה	דמ"ש ממוצעים למ"ר לחודש (דולר קנדי)	שערך באלפי ש"ח	רווחי שערך באלפי ש"ח	זיהוי מעריך השווי	ההערכה שמעריך השווי לפי מודל	הנחות נוספות בהערכה
Bloor 120	2014	אזור	37,740	2,501	2,434	6.4%	6.7%	100%	20.1	1,987	CB Richard Ellis "CBRE"	היוון מזומנים בוצע בשני מודלים Direct) Capitalization Method and DCF) ונלקח ממוצע ביניהם וכן סבירות במודל ההשוואה	שיעור היוון של 6.00% / 6.75% בהתאם לשיטה	הנחות נוספות בהערכה
		ציון מטבע הפעילות												
		שימוש עיקרי												
		עלות מקורית באלפי דולר קנדי	29,596											
		חלק התאגיד	(1)											
	שטח (מ"ר)	10,552												
	2013	אזור	36,779	2,301	2,242	6.1%	7.2%	98%	19.0	3,219	CB Richard Ellis "CBRE"	היוון מזומנים בוצע בשני מודלים Direct) Capitalization Method and DCF) ונלקח ממוצע ביניהם וכן סבירות במודל ההשוואה	שיעור היוון של 6.00% / 6.75% בהתאם לשיטה	הנחות נוספות בהערכה
		ציון מטבע הפעילות												
		שימוש עיקרי												
		עלות מקורית באלפי דולר קנדי	29,294											
		חלק התאגיד	(1)											
	שטח (מ"ר)	10,395												
2012	אזור	35,711	2,237	2,027	5.7%	6.8%	98%	18.6	5,389	CB Richard Ellis "CBRE"	היוון מזומנים בוצע בשני מודלים Direct) Capitalization Method and DCF) ונלקח ממוצע ביניהם וכן סבירות במודל ההשוואה	שיעור היוון של 6.00% / 6.75% בהתאם לשיטה	הנחות נוספות בהערכה	
	ציון מטבע הפעילות													
	שימוש עיקרי													
	עלות מקורית באלפי דולר קנדי	29,128												
	חלק התאגיד	(1)												
שטח (מ"ר)	10,081													

1. בינואר 2014 נמכרו 25% נוספים מהזכויות בנכס. לצורך השוואה נאותה הנתונים בתקופות קודמות עודכנו לפי שיעור אחזקה נוכחי של אדגר 50%.

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, בשנת 2012 התשואה בפועל והתשואה המותאמת נמוכה משמעותית מן התשואה המייצגת של הנכס לאחר השכרת המרתף.

נכסים מהותיים (המשך)									
נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8 ב (ט) (לפי עניין)			פרטי מידע						
שם הנכס	שנה	מאפייני הנכס (1)	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)	עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (באלפי ש"ח)	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (באלפי ש"ח) (2)	סה"כ יתרת התקציב משוער להשלמת עבודות ההקמה (אומדן לתום התקופה) (2)	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה
אדגר 360 (פרוייקט בניין A רח' השלושה ת"א)	2014	אזור	214,100	77,743	כ-71,000	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	גישת השווי השיורי, אומדן ושווי הנכס בגמר בניית יתרת עלויות בנייה ורווח זימי בחינה בשיטת השוואה	חוזים חתומים הווננו בשיעור של 7.75% שטחים פנויים בשיעור 8.0%. מגלם שווי למ"ר בין 13-15 אלפי ש"ח למטר בגמר מלא. 8 נכסים ברי השוואה בטווח 9-18.5 אלפי ש"ח בגמר מלא ובמעטפת.	הנחות נוספות בבסיס ההערכה
		תל אביב	214,100	77,743	כ-71,000				
		ציון מטבע הפעילות							
		שימוש עיקרי							
		עלות מקורית באלפי ש"ח							
		חלק התאגיד							
	שטח זכויות בניה (מ"ר)	21,332							
	2013	אזור	130,500	31,877	כ-102,000	אינג' יוסף זרניצקי שמאי מוסמך ועוסק בתחום מ-1970 עד היום.	גישת השוואה	בשיטת העלות (שווי שיורי) שטח ברוטו לבניה 20,468 מ"ר, 17 נכסים ברי השוואה בטווח 8-16.5 אלפי ש"ח, מחיר למ"ר בנוי, מעטפת לשיווק. לפיכך נקבע שווי של 11 אלפי ש"ח, למעט שתי קומות עליונות לפי 13 אלפי ש"ח.	הנחות נוספות בבסיס ההערכה
		תל אביב	130,500	31,877	כ-102,000				
		ציון מטבע הפעילות							
		שימוש עיקרי							
		עלות מקורית באלפי ש"ח							
חלק התאגיד									
שטח זכויות בניה	21,016								
2012	אזור	97,370	5,510	כ-135,000	גישת השוואה וגישת שווי השיורי כביקורת לגישת השוואה	בשיטת ההשוואה: שטח ברוטו בר השכרה - 20,468 מ"ר, אומדן שווי למ"ר מבונה 3,385 ש"ח, מספר נכסים ברי השוואה - 11, טווח מחירים לנכסים ברי השוואה 2,800-6,750 ש"ח למ"ר מבונה.	הנחות נוספות בבסיס ההערכה		
	תל אביב	97,370	5,510	כ-135,000					
	ציון מטבע הפעילות								
	שימוש עיקרי								
	עלות מקורית/עלות הקמה באלפי ש"ח								
	חלק התאגיד								
שטח זכויות בניה (מ"ר)	21,016								
		אזור	97,370	5,510	כ-135,000	גישת השוואה וגישת שווי השיורי כביקורת לגישת השוואה	בשיטת העלות (שווי שיורי) שטח ברוטו לבניה 20,468 מ"ר, 23 נכסים ברי השוואה, מחיר למ"ר בנוי, מעטפת לשיווק בנכסים ברי השוואה 11,000 ש"ח.	הנחות נוספות בבסיס ההערכה	
		תל אביב							
		ציון מטבע הפעילות							
		שימוש עיקרי							

1. זכויות בניה המוצגות כנדל"ן להשקעה בהקמה.
2. לשנים 2012-2013 יתרת התקציב להשלמה הינה ברמת מעטפת. ליום 31 בדצמבר 2014 השלמת עלויות בגמר מלא (כולל עלויות שיווק והתאמה לדיירים).

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

(מאוחד) (באלפי ש"ח)			
ליום			
31.12.13	31.12.14		
2,911,618	2,913,029	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה שהקמתם נסתיימה כפי שמוצג בעמודת "סה"כ" בטבלה בעמוד א-68	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד של אדגר
(37,450)	(39,100)	קרקע המיועדת לבנייה ומשמשת באופן זמני לאחסנה וחנייה ולפיכך נכללה בטבלה בעמוד א-57	
151,518	239,881	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה כפי שמוצג בטבלה שבעמוד א-73	
155,203	155,933	סה"כ שווי קרקעות וזכויות בנייה שסווגו כנדל"ן להשקעה כפי שמוצג בטבלה שבעמוד א-73	
3,180,889	3,269,743	סה"כ	
התאמות			
2,649,017	3,029,862	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי	הצגה בדו"ח על המצב הכספי של אדגר
151,518	239,881	סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי	
(*) 380,354	-	סעיף נכסים לא שוטפים מיועדים למכירה	
3,180,889	3,269,743	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 2012	שנת 2013	שנת 2014	
70,752	97,885	75,384	רווח נקי המיוחס לבעלי מניות אדגר
			התאמות:
(75,318)	(122,417)	(80,673)	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
9,408	7,790	6,048	פחת והפחתות
2,840	723	-	תשלום מבוסס מניות
18,444	30,544	(3,192)	הוצאות מיסים נדחים
-	(4,057)	(4,226)	FFO מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
-	8,817	-	הפחתת הוצאות בגין הנפקה בקנדה שלא יצאה לפועל
-	9,272	2,000	מחיקת נכס מס בגין שנים קודמות
7,396	375	27,412	הוצאות מס בגין עסקה המכירה בקנדה ובבלגיה ורווחי הון כתוצאה ממימון מחדש
(872)	(524)	7,481	שינויים בשווי הוגן בגין מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.
(38,102)	(69,547)	(45,150)	סה"כ התאמות
32,650	28,338	30,234	FFO נומינלי לפי הגדרת הרשות (1)
			התאמות נוספות:
13,297	22,393	3,529	הפרשי הצמדה למדד ושערי חליפין
45,947	50,731	33,763	FFO ריאלי (2)
11,859	-	-	מימון בגין זכויות הבנייה בת"א (כולל חניון שישמש את הבניינים שיוקמו)
57,806	50,731	33,763	FFO לפי הגדרת הנהלה (3)

(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) ה- FFO לשנת 2014 הינו לאחר מכירת 25% ממרבית הנכסים בקנדה, כאשר התמורה מהמכירה הושקעה בפרוייקטים בביצוע ורכישות שבוצעו במהלך השנה אשר הניבו הכנסה חלקית בלבד.

(3) בחישוב FFO לשנת 2012 - על פי גישת ההנהלה הופחתו הוצאות מימון בגין זכויות בנייה.

נכסים להשקעה מהותיים מאוד

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

א. הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.2014				
Adgar Plaza				שם הנכס:
באזור מוקוטוב שבוורשה				מיקום הנכס:
12/2012	12/2013	12/2014		שטחי הנכס - פיצול לפי שימושים
כ-27	כ-27	כ-27	שטחי משרדים (באלפי מ"ר)	
807	807	807	חניות (יחידות)	
אחזקה בנכס דרך חברת בת של אדגר המחזיקה 100% מהנכס ומוחזקת ע"י אדגר בשיעור של 80.1%				מבנה האחזקה בנכס
חלקה האפקטיבי של אדגר בנכס 80.1%				חלקה האפקטיבי של אדגר בנכס
הקרקע ברשות אדגר משנת 1999. בניית שלב א' הסתיימה ב 12/2008 ובניית שלב ב' הסתיימה ב 12/2009.				תאריך רכישת הנכס:
הקרקע הינה בחכירה לדורות				פירוט זכויות משפטיות בנכס
לאדגר זכות חכירה לדורות על הקרקע. המבנים הינם בבעלות אדגר.				מצב רישום זכויות משפטיות:
אין				זכויות בניה בלתי מנוצלות
אין				משמעותיות
אין				נושאים מיוחדים
איחוד				שיטת הצגה בדוחות הכספיים

ב. נתונים עיקריים

שנת 2012	שנת 2013	שנת 2014	נתונים לפי 100% חלק אדגר בנכס 80.1%
403,457	404,414	400,408	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
81,993	84,572	84,750	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי אירו)
5,704	4,653	(984)	רווחי / הפסדי שערות (באלפי ש"ח)
455,828	457,819	459,879	עלות ההקמה (באלפי ש"ח)
שלב א' בסוף שנת 2008 ושלב ב' בסוף שנת 2009			
88%	97%	99%	מועד סיום בניה
26,382	26,529	26,700	שיעור תפוסה ממוצע (%)
28,287	31,522	32,460	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
98 ש"ח (19.8 אירו)	99.4 ש"ח (20.7 אירו)	101.4 ש"ח (21.4 אירו)	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
98 ש"ח (19.8 אירו)	91.2 ש"ח (19 אירו)	94.3 ש"ח (19.9 אירו)	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (1)
27,418	31,013	31,958	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח) (1)
31,831	31,175	32,621	NOI (אלפי ש"ח)
6.7%	7.6%	8.0%	NOI מותאם (אלפי ש"ח)
7.9%	7.7%	8.1%	שיעור תשואה בפועל (%)
26	29	30	שיעור תשואה מותאם (%)
4.96	4.8	4.74	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
			שער חליפין ממוצע לתקופה (אירו/ש"ח)

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

ג. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

שנת 2012	שנת 2013	שנת 2014	נתונים לפי 100% חלק אדגר בנכס 80.1%
(באלפי ש"ח)			הכנסות
23,454	26,122	26,208	מדמי שכירות – קבועות
4,833	5,400	6,252	רווח מניהול ואחרות
28,287	31,522	32,460	סה"כ הכנסות
			עלויות:
1,056	720	739	ניהול, אחזקה ותפעול
27,231	30,802	31,721	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 המשוך לשוכר (%), בשנת 2014	נתונים לפי 100% חלק אדגר בנכס 80.1%
ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבויות (ככל שקיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותרה (שנים)					
אין	פקדון בסך כ-1.9 מ' ש"ח	באירו צמוד למדד MUICP (מדד אינפלציוני של הבנק האירופאי)	ב-3 שנים	10/2010-8/2018 3.7 שנים	פרמצבטיקה	לא	לא	17%	שוכר א'
אין	אין	בזלוטי צמוד למדד GUS (מדד אינפלציוני של פולין)	אין	עד 5/22 7.5 שנים	מוסד ממשלתי	לא	לא	15%	שוכר ב'

ה. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (*)

לשנה שתסתיים ביום 31.12.2019 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.18	לשנה שתסתיים ביום 31.12.17	לשנה שתסתיים ביום 31.12.16	לשנה שתסתיים ביום 31.12.15	נתונים לפי 100% חלק אדגר בנכס 80.1%
אלפי ש"ח					מרכיבים קבועים
22,822	13,490	19,676	25,493	27,515	

(*) 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		
	3,766	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2014 (אלפי ש"ח)
196,103	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
3,655	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2013 (אלפי ש"ח)	
202,295	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
199,869	שווי הוגן ליום 31.12.2014 (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.			
ראה תיאור בסעיף הקודם.			
הלוואה בריבית משתנה-1.57% (לעסקאות קיבוע מרכיב הריבית המשתנה ראה באור 10 לדוחות הכספיים)			
שיעור ריבית אפקטיבית 31.12.14 (%)			
מועדי פירעון קרן וריבית			
תניות פיננסיות מרכזיות			
תניות מרכזיות אחרות			
עליית ריבית של 0.25% במידה ושיעור התפוסה נמוך מ-85% החל מספטמבר 2011.			
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה פיננסיות לתום שנת הדיווח			
לא הופרו אמות מידה פיננסיות.			
האם מסוג non-recourse?			
כן			

ח. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

הסכום המובטח 31.12.14 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג	
323,163	שעבוד הנכס על ידי בנק Euro Hypo להבטחת הלוואה שניתנה בגין הנכס	דרגה ראשונה	שעבודים
177,173	שעבוד פרויקט אדגר פלאזה על ידי בנק Euro Hypo כבטחון להלוואה בגין נכסים נוספים בפולין	דרגה שנייה	
18,898	שעבוד הנכס על ידי בנק Euro Hypo כבטחון לעסקת קיבוע ריבית	דרגה שלישית	

ט. פרטים אודות הערכת השווי

שנת 2012		שנת 2013		שנת 2014		נתונים לפי 100% חלק אדגר בנכס 80.1%
403,457		404,414		400,532		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?
31.12.12		31.12.13		30.09.14		תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
היוון תזרים מזומנים (HARDCORE)				מודל הערכת השווי(השוואה/הכנסה/עלות אחר)		
28,082		28,085		28,029		שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר) כולל שטחי אחסנה
3%		2%		2%		שיעור הוצאות תקופתיות לשמירה על הקיים ויצוג שטחים פנויים כאחוז מההכנסות (Shortfall)
13.5 אירו למ"ר		13 אירו למ"ר		13 אירו למ"ר		דמי שכירות [חודשיים] מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי *
30,231 ש"ח 6,095 אלפי אירו		28,715 אלפי ש"ח 6,005 אלפי אירו		28,338 אלפי ש"ח 5,998 אלפי אירו		תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח ובאלפי אירו) – ראה טבלה להלן
7.0-8.25 (בעיקר 7.0)		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
6.9-7.12		6.75-6.93		6.77-6.96		מכפיל / שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני ב-% (Reversionary Rate)
7.16-7.26		7.1-7.16		7.07-7.18		שיעור היוון/תשואה משוכלל (Equivalent Yield) ב-%
שינוי של:				ניתוחי רגישות לשווי (בהתאם לגישה שנבחרה):		
אלפי אירו	אלפי ש"ח	אלפי אירו	אלפי ש"ח	אלפי אירו	אלפי ש"ח	
9,692	47,690	8,378	40,064	8,492	40,121	Equivalent Yield of 6.5%
3,152	15,510	1,854	8,866	1,984	9,373	Equivalent Yield of 7.0%
(2,519)	(12,394)	(3,815)	(18,243)	(3,663)	(17,306)	Equivalent Yield of 7.5%
(7,486)	(36,835)	(8,761)	(41,894)	(8,607)	(40,664)	Equivalent Yield of 8.0%
(11,871)	(58,412)	(13,139)	(62,829)	(12,974)	(61,296)	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
(*)		31.12.2014
100%	6,823	2015
100%	6,332	2016
100%	6,383	2017
100%	6,171	2018
100%	6,163	2019
100%	6,143	2020
100%	6,113	2021
100%	5,883	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 (החל מ-1/15 תוספת של 350 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. לפרטים נוספים אודות זכויות הבנייה ראה סעיף 3.10.2 לעיל.

א. הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.14				
אדגר ביזנס סנטר				שם הנכס:
רח' השלושה 2 תל אביב				מיקום הנכס:
12/2012	12/2013	12/2014		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 (יחידות)	
אחזקה בנכס ב 100%				מבנה האחזקה בנכס
100%				חלק אדגר האפקטיבי 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 .				זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות:
אין				נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):
איחוד				שיטת הצגה בדוחות הכספיים

ב. נתונים עיקריים

שנת 2012	שנת 2013	שנת 2014	נתונים לפי 100% חלק אדגר בנכס 100%
	1/12/07		מועד רכישה
	337,300		עלות הרכישה (באלפי ש"ח) בתאריך רכישת הנכס
300	(559)	16,100	רווחי או הפסדי שיעור (באלפי ש"ח)
379,800	379,200	399,300	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
99%	97%	95%	שיעור תפוסה ממוצע משטחי המשרדים (%)
24,349	23,782	23,787	שטחי משרדים ומסחר מושכרים בפועל (מ"ר)
24,554	23,989	23,586	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
83	82.4	82.6	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)
-	100	-	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)
23,996	23,316	22,736	NOI (אלפי ש"ח)
23,733	22,974	22,831	NOI מותאם (אלפי ש"ח)
6.3%	6.2%	5.7%	שיעור תשואה בפועל (%) (1)
6.2%	6.1%	5.7%	שיעור תשואה מותאם (%)
6	6	6	מספר שוכרים לתום שנת דיווח

(1) 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 2012	שנת 2013	שנת 2014	נתונים לפי 100% חלק אדגר בנכס 100%
	באלפי ש"ח		הכנסות:
23,681	23,175	22,814	מדמי שכירות - קבועות
873	814	772	רווח מניהול וחניה
24,554	23,989	23,586	סה"כ הכנסות
			עלויות:
558	714	850	ניהול, אחזקה ותפעול
23,996	23,275	22,736	רווח:

ד. שוכרים עיקריים בנכס

ציון תלות מיוחדת	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 2014	נתונים לפי 100% חלק אדגר בנכס 100%
	פירוט ערבויות (ככל שקיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותרה (שנים) (**)					
אין	אין	הצמדה למדד המחירים לצרכן	אין	31/12/19 – 31/1/00 5 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 31.12.2019 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.18	לשנה שתסתיים ביום 31.12.17	לשנה שתסתיים ביום 31.12.16	לשנה שתסתיים ביום 31.12.15	נתונים לפי 100% חלק אדגר בנכס 100%
20,664	20,756	20,848	20,860	22,162	מרכיבים קבועים (ללא מימוש אופציות)

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

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

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	
50,565	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2014 (אלפי ש"ח)	יתרות בדוח על המצב הכספי
151,309	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
12,490	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2013 (אלפי ש"ח)	
201,246	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
201,874		שווי הוגן ליום 31/12.2014 (אלפי ש"ח)	
מורכב ממספר הלוואות, החלק המירבי מחודש בדצמבר 2010		תאריך נטילת הלוואה מקורי	
236,610		גובה הלוואה מקורי (אלפי ש"ח)	
111,863 אלפי ש"ח הלוואות צמודות מדד בריבית של 4.1%-4.4%.		שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31.12.2014 (%)	
90,011 אלפי ש"ח בריבית משתנה פריים + 2.2%-2.0%			
<u>אלפי ש"ח בשנה</u>	<u>מועדי התשלום</u>	<u>תדירות</u>	<u>סוג תשלום</u>
9,600-כ	6.2011 -12.2017	חצי שנתיים	פרעונות קרן וריבית
720-כ	9.2011 -3.2019	חצי שנתיים	פרעונות קרן וריבית
2,958-כ	11.2014-11.2026	רבעוניים	פרעונות קרן וריבית
<u>אלפי ש"ח בסוף תקופה</u>			מועדי פירעון קרן וריבית
36,000-כ	3.2015	סוף תקופה	פרעון קרן בולט
81,600-כ	12.2017	סוף תקופה	פרעון קרן בולט
6,120-כ	3.2019	סוף תקופה	פרעון קרן בולט
8,874-כ	11.2024	סוף תקופה	פרעון קרן בולט
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 מותאם נמוך מ-14 בשנת 2012 (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%.			
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).

ה. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס –

הסכום המובטח ע"י השעבוד 31.12.14 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג	
ללא הגבלה בסכום	שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ושווה (פרי פסו) לטובת הבנקים המממנים על כל זכויות אדגר מכח הסכם רכישת הנכס.	דרגה ראשונה	שעבודים
ללא הגבלה בסכום	שעבוד קבוע בדרגה ראשונה ושווה והמחאה על דרך השעבוד לטובת הבנקים המממנים של כל זכויות אדגר מכח הסכמים שטחי החניות בפרוייקט.	דרגה ראשונה	

ט. פרטים אודות הערכת השווי –

שנת 2012			שנת 2013			שנת 2014			נתונים לפי 100% חלק אדגר בנכס 100%
379,800			379,200			399,300			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?
31.12.12			31.12.13			31.12.14			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 לפי שווי למטר בהתייחס לשיטת ההשוואה לנכסים דומים באיזור			היוון לאינסוף של דמי שכירות המתקבלים מהשטחים המושכרים תוך התאמה לדמי שכירות ראויים לפי שיטת ההשוואה						מודל הערכת השווי
1,036			1,036			1,036			מספר חניות שנלקחו בחשבון בחישוב
550			1,118			793			שטח מסחרי פנוי בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
786			786			1,859			שטח אחסון בר השכרה פנוי שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
70			70			70% לפי 95 ו-30% לפי 76			מחיר מכירה לחניה שנלקח בחישוב (באלפי ש"ח למקום חניה)
13			13			11.3-12.7			מחיר מכירה לשטח מסחרי פנוי שנלקח בחישוב (באלפי ש"ח)
5.5			5.5			4.3			מחיר מכירה לשטח אחסון פנוי שנלקח בחישוב (באלפי ש"ח למ"ר)
24			27			24			מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (משרדים, מסחר חנייה)
שטח			שטח			שטח			הנכסים הרלוונטים העיקריים שנלקחו לצורך השוואה
מיקום			מיקום			מיקום			
שם			שם			שם			
-			26,665 מ"ר			31,000 מ"ר			
יגאל אלון, ת"א			מגדלי בסר			שאוול המלך פינת מנחם בגין בת"א			איינר ישראל
3,696 מ"ר			1,650 מ"ר			39,000 מ"ר			מגדל פלטיניום
הארבעה, ת"א			מגדלי הארבעה			תל אביב			מגדל פלטיניום
6,075 מ"ר			7,200 מ"ר			1,650			מגדל משה אביב
הארבעה, ת"א			מגדל מילניום			רמת גן			מגדל פלטיניום
27,645			27,645			(1) 28,718			שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב למשרדים, מסחר ואחסנה (מ"ר)
לא רלבנטי לשיטת הערכה שיושמה בשנה זו									
משרדים 76 בממוצע מסחר 86 בממוצע מחסנים לפי 38									
שיעור היוון/ שיעור תשואה/מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (9%)									
שיעור היוון עד סיום השכירות 7%-7.25% (בעיקר 7.0%) שיעור להיוון אומדן שווי דחוי ליום הקובע (לפי שווי למטר) 7.5%-10% (בעיקר 7.5%) שינוי בשווי באלפי ש"ח									
8% לשטחי המשרדים והמסחר המושכרים ו-8.5% לשטחים הפנויים									
ניתוחי רגישות לשווי (שנבחרה באלפי ש"ח):									
3,926			1,800			35,700			עליה של 10%
1,992			1,050			18,400			עליה של 5%
1,935			1,050			20,900			ירידה של 5%
3,929			2,100			44,700			ירידה של 10%

(1) כולל כ-350 מ"ר שהושכרו בגג האחד הבניינים ויוכשרו לצרכי משרדים. יתרת הגידול בגין שטחי אחסון ששימשו בעבר לצרכים טכניים.

3. Adgar Park West

מבנה משרדים בוורשה הכולל:

- שטחי משרדים בשטח של כ- 35,000 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- 3,500 מ"ר.

בנוסף למבנה גם קרקעות לבנייה

א. הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.14			
Adgar Park West			שם הנכס:
באזור אוחוטו בוורשה			מיקום הנכס:
12/2013	12/2014		שטחי הנכס -
כ- 37	כ- 35	שטחי משרדים (באלפי מ"ר)	
כ- 5	כ- 6	שטחי מסחר (באלפי מ"ר)	
כ- 5	כ- 3.5	מחסנים (באלפי מ"ר)	
709	709	חניות (יחידות)	
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	שנת 2014	נתונים לפי 100% חלק אדגר בנכס 80.1%
6/6/13		מועד רכישה
172,344		עלות הרכישה (באלפי ש"ח) בתאריך רכישת הנכס
80,798	22,563	רווחי או הפסדי שערוך (באלפי ש"ח)
257,467	346,450	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח) (1)
53,842	73,329	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי אירו)
44%	49%	שיעור תפוסה ממוצע משטחי המשרדים ומסחר (%)
10,126	32,808	שטחי משרדים ומסחר מושכרים בפועל (מ"ר)
9,951	12,168	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
15.8	48.8 ש"ח (10.3 אירו)	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש)
43.7 ש"ח (9.1 אירו)	62.1 ש"ח (13.1 אירו)	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה
8,535	8,262	NOI בפועל (אלפי ש"ח)
10,279	14,808	NOI מותאם (אלפי ש"ח) (2)
7.7%	2.6%	שיעור תשואה בפועל (%) (3)
4.6%	4.7%	שיעור תשואה מותאם (%)
20	23	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
4.8	4.74	שער חליפין ממוצע לתקופה (אירו/ש"ח)

- (1) כולל שווי הקרקעות בסך של 32,600 אלפי ש"ח ו- 36,800 אלפי ש"ח לימים 31.12.2014 ו- 31.12.2013 בהתאמה.
- (2) ה-NOI המותאם הינו במונחים שנתיים וכולל חוזים שנחתמו במהלך שנת 2014, שיחלו להניב הכנסות במהלך שנת 2015.
- (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	שנת 2014	נתונים לפי 100% חלק אדגר בנכס 80.1%
באלפי ש"ח		הכנסות:
9,850	11,694	מדמי שכירות – קבועות
101	474	רווח מניהול ואחרות
9,951	12,168	סה"כ הכנסות
		עלויות:
1,536	3,953	ניהול, אחזקה ותפעול
8,415	8,215	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 2014	נתונים לפי 100% חלק אדגר בנכס 80.1%
ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבויות (ככל שקיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותרה (שנים)					
אין	אין	בזלוטי צמוד למדד GUS (מדד אינפלציוני של פולין)	אין	4/14-4/29 14.3 שנים	מוסד ממשלתי	כן	לא	31%	שוכר א'
אין	אין	בזלוטי צמוד למדד GUS (מדד אינפלציוני של פולין)	אין	9/13-9/23 8.7 שנים	מוסד ממשלתי	לא	לא	10%	שוכר ב'

ה. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים –

לשנה שתסתיים ביום 31.12.2019 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.18	לשנה שתסתיים ביום 31.12.17	לשנה שתסתיים ביום 31.12.16	לשנה שתסתיים ביום 31.12.15	נתונים לפי 100% חלק אדגר בנכס 80.1%
77,595	17,309	17,319	17,664	17,603	מרכיבים קבועים (ללא מימוש אופציות)

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

ו. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

אדגר ביצעה שיפוץ מסיבי של המבנה כולל שינוי חלק מהחזיתות, שדרוג מערכות ושיפוץ מקיף של הלובי וקומת המסחר. כמו-כן בוצעו התאמות לדיירים בגין השטחים שאוכלסו. להערכת אדגר צפויה השקעה נוספת על סך של כ- 9.8 מיליון אירו (מתוכם סך של כ-6.7 מיליון אירו התאמות לדיירים על פי קצב האיכלוס). 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':	נתונים לפי 100% חלק אדגר 80.1%		
117,978	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2014 (אלפי ש"ח)	יתרות בדוח על המצב הכספי של אדגר
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2013 (אלפי ש"ח)	
102,380	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
117,978	שווי הוגן ליום 31.12.2013 (אלפי ש"ח)		
6/2013	תאריך נטילת הלוואה מקורי		
102,380	גובה הלוואה מקורי (אלפי ש"ח)		
הלוואה בריבית משתנה-3.58% (לעסקאות קיבוע מרכיב הריבית המשתנה ראה באור 10 לדוחות הכספיים)	שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31.12.2014 (%)		
בסוף כל רבעון	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 מיידי של אדגר מיום 2.6.2013 אסמכתא 2013-01-081715. (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).	תניות מרכזיות אחרות		
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה פיננסיות לתום שנת הדיווח		
כן	האם מסוג non-recourse		

ח. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס –

הסכום המובטח ע"י השעבוד 31.12.14 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג	
177,173	שעבוד הנכס על ידי בנק Bank Zachodni WBK S.A להבטחת הלוואה שניתנה בגין הנכס	דרגה ראשונה	שעבודים
9,447	שעבוד הנכס על ידי בנק Bank Zachodni WBK S.A כבטחון לעסקת קיבוע ריבית	דרגה שניה	

ט. פרטים אודות הערכת השווי –

שנת 2013		שנת 2014		נתונים לפי 100% חלק אדגר בנכס 80.1%
				חלק המבנה
223,697		346,450		השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
Cushman & Wakefield		Cushman & Wakefield		זהות מעריך השווי
כן		כן		האם המעריך בלתי תלוי?
כן		כן		האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.13		31.12.14		תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
היוון תזרים מזומנים (HARDCORE)		היוון תזרים מזומנים (HARDCORE)		מודל הערכת השווי(השוואה/הכנסה/עלות אחר)
47,301		45,102		שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר) כולל שטחי אחסנה (1)
5%		2%		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		11 אירו למ"ר משרדים 8-19 אירו למ"ר מסחר (בממוצע 15.8) 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 (2)
31,622 אלפי ש"ח 6,613 אלפי אירו		33,502 אלפי ש"ח 7,091 אלפי אירו		תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח ובאלפי אירו) – ראה טבלה להלן
8.25-8.75		8.0		שיעור היוון לצורך הערכת השווי (%)
בסוף כל חוזה קיים		בסוף כל חוזה קיים		זמן עד מימוש רעיוני
9.66		9.0		מכפיל / שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני ב-% (Reversionary Rate)
8.46		8.0		שיעור היוון /תשואה משוכלל (Equivalent Yield) ב-%
				(בהתאם לגישה שנבחרה): ניתוחי רגישות לשווי
אלפי אירו	אלפי ש"ח	אלפי אירו	אלפי ש"ח	Equivalent Yield of 7.6%
-	-	4,372	20,645	Equivalent Yield of 7.8%
-	-	2,129	10,059	Equivalent Yield of 8.0%
4,497	21,504	-	-	Equivalent Yield of 8.2%
2,178	10,405	(2,022)	(9,553)	Equivalent Yield of 8.4%
-	-	3,945	(18,639)	Equivalent Yield of 8.7%
(2,049)	(9,798)	-	-	Equivalent Yield of 8.9%
(3,981)	(19,036)	-	-	

(1) לאחר שיפוץ ומדידה מחדש.

(2) בשנת 2014, חישוב הערכת השווי נעשה לפי headline market rent + חודשי שכ"ד ללא תשלום, על מנת להשוות מול שנה קודמת, חושב שכ"ד ממוצע על בסיס 5 שנים.

פירוט התפתחות השכירות והתפוסה ב- NOI המייצג (*)

שנה	דמי שכירות מיציגים לשנה אלפי אירו	אחוז תפוסה
31.12.2014		(*)
2015	5,726	94%
2016	6,658	99%
2017	6,702	100%
2018	6,797	100%
2019	6,703	100%
2020	5,894	95%
2021	5,746	100%
2022	6,572	97%
2023	5,995	99%
2024	6,440	99%
2025	6,390	97%
2026	6,390	100%
2029	5,191	100%
2030	7,091	95%

(*) 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.

ביטוח ישיר – השקעות פיננסיות בע"מ

שנת 2013		שנת 2014		קרקע D - 7,350 מ"ר
26,663		21,260		השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
Cushman & wakefield				זהות מעריך השווי
כן		כן		האם המעריך בלתי תלוי?
כן		כן		האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.13		31.12.14		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)		גישת השווי השירוי (residual approach)		מודל הערכת השווי(השוואה/הכנסה/עלות אחר)
מחיר למ"ר	שטח	מיקום	-	הנכסים שנלקחו לצורך השוואה.
1,093 אירו	3,943 מ"ר	Warsaw, Stycznia	-	
836 אירו	17,958 מ"ר	Warsaw, Marynarska	-	
254 אירו	2,074 מ"ר	Warsaw, Lopuszanska	-	
-		6,358 מ"ר משרדים 1,574 מ"ר מסחרי 308 מ"ר מחסנים 148 חניות (מתוכן 121 תת קרקעיות)		שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר) לאחר הבנייה בהתאם להיתר שהתקבל
-		לפי 5,264 מ"ר משרדים (בגמר מלא) ו- 4,750 מ"ר מסחרי (בגמר מלא)		עלויות בנייה
-		שכ"ד ממוצע מייצג: 12.1 אירו למ"ר למשרדים, 13.5 אירו למ"ר מסחרי, 7 אירו למ"ר מחסנים 60 אירו לחנייה תת קרקעית ו- 30 לחנייה חיצונית		דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (*)
-		7.25%		שיעור היוון לצורך הערכת השווי (%)

(* בשנת 2014, חישוב הערכת השווי נעשה לפי headline market rent + חודשי שכ"ד ללא תשלום, על מנת להשוות מול שנה קודמת, חושב שכ"ד מוצע על בסיס 5 שנים

ביטוח ישיר – השקעות פיננסיות בע"מ

		קרע A- עם זכויות לבנייה של 5,300 מ"ר	
10,137	11,400	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	
Cushman & wakefield		זהות מעריך השווי	
כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?	
כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?	
31.12.13	31.12.14	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)	
4,580 מ"ר משרדים 720 מ"ר מסחרי 61 מקומות חנייה תת קרקעיים	4,580 מ"ר משרדים 720 מ"ר מסחרי 61 מקומות חנייה תת קרקעיים	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר) לאחר הבנייה	ההערכה בגישת השווי השיורי (residual approach)
לפי 5,660 ש"ח למ"ר (בגמר מלא)	לפי 5,670 ש"ח למ"ר משרדים (בגמר מלא) לפי 5,200 ש"ח למ"ר מסחרי (בגמר מלא)	עלויות בנייה	
11.5 אירו למ"ר משרדים 20 אירו למ"ר מסחרי 60 אירו לחנייה תת קרקעית	12.1 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%	7.25%	שיעור היוון לצורך הערכת השווי (%)	

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

לפרטים אודות גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות של אדגר וחסמים לכניסה ויציאה מפעילות בתחום, ראה סעיף 3.10.9 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2013, כפי שפורסם ביום 20 במרס 2014, מס' אסמכתא: 2014-01-019992 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה) (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2013").

3.10.8. תחליפים למוצרי תחום הפעילות

לפרטים אודות תחליפים למוצרי תחום הפעילות של אדגר, ראה סעיף 3.10.10 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2013.

3.10.9. 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).

3.10.10. 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 2014 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 2014 (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
מנהל הדיור - ממשלת ישראל	משרדים ומסחרי	20,438	11.2%	הצמדה למדד המחירים לצרכן	משרדי ממשלה	אין	5 שנים	לשוכר עומדת הזכות לקצר את תקופת השכירות החל מה- 31/12/14, בהודעה של שנה מראש.

3.10.11. שיווק שטחים להשכרה

לפרטים אודות תהליך שיווק שטחים להשכרה, ראה סעיף 3.10.13 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2013.

3.10.12. 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
6.4	21	46,151	רבעון 1	2015
5.0	15	45,712	רבעון 2	
4.8	13	44,859	רבעון 3	
15.4	22	44,966	רבעון 4	
42.9	71	167,515		2016
27.5	44	143,948		2017
26.1	48	132,765		2018
129.1	109	413,529		2019 ואילך
257.2	343	1,039,445		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.

3.10.13. תחרות

לפרטים אודות התחרות בפעילות אדגר, ראה סעיף 3.10.15 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2013.

3.10.14. רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה

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

מספר נכסים מניבים לפי אזורים ושימושים									שימושים / מדינה
אחר			תעשייה			משרדים			
31 בדצמבר									
2012	2013	2014	2012	2013	2014	2012	2013	2014	
1	1	1	1	1	1	4	4	4	ישראל
-	-	-	-	-	-	14	14	15	קנדה
-	-	-	-	-	-	4	5	6	פולין
-	-	-	-	-	-	5	5	4	בלגיה
1	1	1	1	1	1	27	28	29	סה"כ מספר נכסים מניבים

באדגר מועסקים 59 עובדים לפי הפירוט כדלקמן:

מספר עובדים ליום 31.12.13	מספר עובדים ליום 31.12.14	מדינה
12	11	ישראל
23	40	פולין
6	6	קנדה
2	2	בלגיה
43	59	סה"כ

הגידול במצבת העובדים באדגר נובע בעיקר מגידול בהיקף הפעילות בפולין.

חלק מעובדי אדגר מועסקים כשכירים בשכר חודשי וחלקם כנותני שירותים.

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

להלן פירוט אודות המבנה הארגוני של אדגר:

מספר עובדים 31.12.13	מספר עובדים 31.12.14	מדינה
7	7	הנהלה בכירה
12	14	כספים
3	2	מזכירות חברה
3	4	שיווק ומכירות
18	32	כללי
43	59	סה"כ

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

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

תוכנית מענקים למנהלים

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

לאדגר גרעון בהון החוזר בסך של כ- 79 מיליון ש"ח. כחברת נדל"ן מניב הממנת את מרבית השקעותיה באמצעות אשראי מגופים פיננסיים, לרבות אשראי לזמן קצר, לאדגר יש לעיתים קרובות גרעון בהון החוזר. גרעון זה אינו צפוי לפגוע בפעילותה העסקית של אדגר היות והבנקים נוהגים למחזר באופן שוטף את האשראי הניתן על ידם לזמן קצר.

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.

3.10.17. 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 ממוסדות בנקאיים על ידי אדגר:

ישראל				
תנאי הריבית		יתרת הלוואה באלפי ש"ח	שווי נכס בספרים באלפי ש"ח	הנכס המשועבד
ריבית משתנה	ריבית קבועה צמודת מדד			
31.12.2014				
לייבור + 4.0%	-	944	13,400	השחם 10, פתח תקוה
פריים + 1.95%	-	1,000		
פריים + 2.20%	-	59,762	165,481	מגדל אדגר (אפעל 35, פתח תקווה)
פריים + 1.95%	-	12,000	20,450	ז'בוטינסקי, איזור התעשייה אופקים
-	5.65%	2,521	39,100	אפעל 33, פתח תקוה
-	5.50%	10,092	62,972	המלאכה 16, ראש העין
-	4.10%	77,607	679,074	השלושה 2, תל אביב
-	4.38%	77,688		
פריים + 2.00%	-	50,479		
פריים + 2.20%	-	12,626		
פריים + 2.07%	-	12,398		
פריים + 2.07%	-	49,582		
פריים + 1.90%	-	35,353		
		402,052	980,477	סה"כ

²⁰ 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 תתממנה באופן חלקי או מלא, הואיל והינן תלויות בגורמים חיצוניים ומקרו כלכליים שאין לאדגר כל יכולת השפעה עליהם או שיכולתה להשפיע עליהם מוגבלת.

ביטוח ישיר – השקעות פיננסיות בע"מ

בלגיה (הלוואות באירו - מוצגות באלפי ש"ח)			
ריבית משתנה (*)	יתרת ההלוואה באלפי ש"ח	שווי נכס בספרים באלפי ש"ח	הנכס המשועבד
31.12.2014			
Euribor לחודש + 0.85%	57,791	104,340	Theater Building, Italielei, Antwerp
		10,675	Veldkant ,Kontich
		15,348	Frankrijklei , Antwerp
Euribor ל-3 חודשים + 1.75%	37,731	95,184	Plantin en Moretuslei , Antwerp
	95,522	225,547	סה"כ

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

פולין (הלוואות באירו מוצגות באלפי ש"ח)			
ריבית משתנה (*)	יתרת ההלוואה באלפי ש"ח	שווי נכס בספרים באלפי ש"ח	הנכס המשועבד
31.12.2014			
Euribor לחודש + 1.75%	60,078	101,907	Adgar Business Centre , Warsaw
Euribor לחודש + 1.75%	39,049	63,225	Konstruktorska , Warsaw
Euribor ל-3 חודשים + 3.5%	117,978	346,450	Adgar Park West
Euribor לחודש + 1.55%	199,869	400,408	Plaza
Wibor לחודש + 2.6%	18,960	60,746	(** BMW
Euribor ל-3 חודשים + 2.6%	98,471	148,886	Adgar Wave
	534,405	1,121,622	סה"כ

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

(** הלוואה במטבע זלוטי פולני.)

קנדה (הלוואות בדולר קנדי – מוצגות באלפי ש"ח)			
ריבית קבועה	יתרת ההלוואה באלפי ש"ח	שווי נכס בספרים באלפי ש"ח	הנכס המשועבד
31.12.2014			
3.83%	32,289	55,996	Richmond st, Toronto
5.99%	19,490	50,026	1881 Yonge street, Toronto
4.23%	41,120	89,087	800 Bay
4.92%	14,570	34,291	110 Eglinton
4.13%	42,714	69,234	55 York
3.95%	28,659	49,303	365 Bay
4.08%	70,658	126,754	120 Bloor
5.99%	22,993	60,858	75 Eglinton
5.42%	18,892	46,248	40 Eglinton
5.76%	46,728	115,074	Dufferin
5.99%	18,059	48,008	1867 Yonge
4.86%	35,538	70,399	350 Burnhamthopre
4.95%	29,005	49,424	170 University
4.31%	11,318	14,167	161 liberty
5.00%	20,554	37,447	7-15 Fraser
	452,587	916,316	סה"כ

3.10.18. 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.

3.10.19. מסגרות אשראי ותנאיהן

לאדגר מסגרות אשראי כנגד שעבוד ראשון על המקרקעין שמרביתן מנוצלות בהלוואות לזמן ארוך למעט מסגרת אשראי שטרם נוצלה בסך כ-98 מיליון ש"ח.

3.10.20. אשראי בריבית משתנה

כ- 60% מסך ההלוואות ממוסדות פיננסיים לזמן ארוך הינן בריבית משתנה, האשראי לזמן קצר כולו בריבית משתנה. להלן פירוט ההלוואות לזמן ארוך ואשראי לזמן קצר בריבית משתנה:

שיעור הריבית ליום 31.12.14	שיעור הריבית ליום 31.12.14	מנגנון קביעת הריבית	יתרה ליום 31.12.14 (באלפי ש"ח)	
הלוואות לזמן ארוך				
3.50%-3.80%	3.65%-3.95%	פריים+2.2%-1.9%	233,199	בש"ח
4.14%	4.58%	Wibor לחודש + 2.5%	18,960	זלוטי פולני (*)
0.9%-3.5%	0.9%-3.6%	0.8%-3.5% + Euribor	680,723	אירו (*)
4.26%	4.26%	לייבור ל-3 חודשים + 4%	944	דולר ארה"ב

* לעניין עסקאות לקיבוע מרכיב הריבית המשתנה ראה באור 10 לדוחות הכספיים.

3.10.21. דירוג אשראי

לפרטים אודות דירוג אגרות החוב של אדגר ראה באור 19 לדוחות הכספיים המצ"ב.

3.10.22. מיסוי

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

3.10.23. הסכמים מהותיים

3.10.23.1 לפרטים אודות מכירת 25% נוספים מהזכויות במרבית הנכסים בקנדה של חברת הבת בקנדה, לגוף פיננסי קנדי, ראה באור 1'116 לדוחות הכספיים.

3.10.23.2 לפרטים אודות הסכם בקשר עם בעלות וניהול נכסי הנדל"ן בבעלות חברות בנות של אדגר בקנדה ראה סעיף 3.10.25.1 לדוח התקופתי לשנת 2013.

3.10.23.3 לפרטים אודות הסכם השקעה בחברה בלגית המחזיקה בנכסי הנדל"ן של חברת בת של אדגר בפולין והוראות הסכם בעלי המניות בין הצדדים, ראה סעיף 3.10.25.3 לדוח התקופתי לשנת 2013.

3.10.24. 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.

3.10.25. הליכים משפטיים

נכון למועד הדוח, אדגר אינה צד להליכים משפטיים מהותיים.

3.10.26. יעדים ואסטרטגיה עסקית

לפרטים אודות יעדים ואסטרטגיה עסקית של אדגר, ראה סעיף 3.10.28 לדוח התקופתי לשנת 2013.

3.10.27. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

בשנים האחרונות, אדגר בוחנת במשנה זהירות את אסטרטגית ההשקעות והיזמות, תוך מתן דגש על השקעה ופיתוח הנכסים הקיימים והגדלת התזרים השוטף. במקביל בוחנת מפעם לפעם מימוש נכסים, בעיקר כשמדובר בנכסים אשר אינם עולים בקנה אחד עם האסטרטגיה שלה. לנוכח האפשרות של המשך אי הוודאות בשווקים, אדגר צפויה להמשיך בגישה זהירה זו.

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

3.10.28. מידע כספי לגבי מגזרים גיאוגרפיים

לפרטים בדבר מגזרי הנדל"ן הגיאוגרפיים בהם פועלת אדגר ראה סעיף 3.10.14 לעיל.

3.10.29. דיון בגורמי סיכון

לפרטים אודות גורמי הסיכון בפעילותה של אדגר, ראה סעיף 3.10.31 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2013.

4. מידע נוסף ברמת החברה²¹

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 41'ד' לדוחות הכספיים.

4.2.2. הון אנושי

נכון ליום 31 בדצמבר 2014 מעסיקה החברה כ-6 עובדים/ נושאי משרה. לפירוט אודות נושאי משרה בכירה ראה תקנה 26א 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 41'ד' ו-39ב' לדוחות הכספיים.

4.2.3. הון חוזר

ההון החוזר של החברה ליום 31 בדצמבר 2014 ולתקופה של 12 חודשים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2014 מורכב בעיקרו ממזומנים וניירות ערך סחירים, בניכוי התחייבויות פיננסיות שוטפות, והסתכם בכ-10 מיליוני ש"ח.

4.2.4. מימון

לפרטים אודות פרעון מוקדם של הלוואה 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, 2014 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.

²¹ 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 של מניות ישיר ביטוח על ידי באטרי בשנת 2012, נכנס לתוקפו הסכם בין ישיר אחזקות, ישיר ביטוח ו-Battery המסדיר את יחסיהן בקשר לאחזקותיהן בישיר ביטוח (להלן: "הסכם בעלי המניות המקורי").

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 בה²², 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 קשור²³, 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 למכרו, 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;
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.

²² העברת מניות ישיר אחזקות על ידי החברה ו/או העברת מניות החברה על ידי צור שמיר.

²³ 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.

4.2.9. שינוי, אירוע או עניין החורגים מעסקי החברה הרגילים

בשנת 2014, לא חל אירוע החורג מעסקי החברה הרגילים ולמועד דוח זה לא ידוע לחברה על אירוע או עניין כאמור. לפרטים אודות שינויים מהותיים בשנים 2013-2014 ראה סעיף 1.4 לעיל.

4.2.10. יעדים ואסטרטגיה

בנוסף למפורט בסעיפים 3.8.15 ו- 3.10.26 לעיל, 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. כמו כן, הקבוצה פועלת לגיבוש אסטרטגיה לטווח הבינוני-ארוך לפיתוח עסקי הקבוצה, תוך בחינת חלופות שונות לעמידה במגבלות הקבועות בחוק הריכוזיות כמפורט בסעיף 1.4.8 לעיל. 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.

המידע הכלול בסעיף זה מכיל מידע הצופה פני עתיד והוא משקף את הערכותיה של החברה. הערכות אלה מבוססות בין השאר על כלל העובדות והנתונים במפורטים בחלק זה לעיל. התוצאות בפועל עלולות להיות שונות באופן מהותי מן הערכות כתוצאה משינויים שיחולו באיזה מהעובדות והנתונים המפורטים לעיל, ו/או כתוצאה משינויים שיחולו בגורמי הסיכון שחלים על החברה והחברות הבנות שלה, המפורטים בסעיפים 3.7.12, 3.8.16 ו- 3.10.29 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 31.12.2014	337,500
ליום 31.12.2013	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 ²⁴).
בפועל ליום 31.12.2014	החברה עומדת בהתחייבות
בפועל ליום 31.12.2013	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 31.12.2014	כ- 626 מיליון ש"ח
בפועל ליום 31.12.2013	כ- 685 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 31.12.2014	כ-51.1%
בפועל ליום 31.12.2013	כ-49.6%
אמת מידה ג'	החוב הפיננסי נטו ²⁵ של החברה, בהתאם לדוחותיה הכספיים (סולו) מבוקרים או סקורים (לפי העניין) האחרונים לא יעלה על 70% משווי השוק של הבטוחה בבורסה ²⁶ . או לחלופין לא יעלה על 50% משווי הבטוחה כפי שייקבע על פי הערכת שווי חיצונית לבטוחה שתזמין החברה (אם וככול שתזמין).
בפועל ליום 31.12.2014	יחס חוב פיננסי, נטו לשווי בטוחה כ- 22%
בפועל ליום 31.12.2013	יחס חוב פיננסי, נטו לשווי בטוחה כ- 22%
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 31.12.2014	כ- 746 מיליון ש"ח
בפועל ליום 31.12.2013	כ- 885 מיליון ש"ח

²⁴ 164,733,340 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 בישיר 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.

²⁵ חוב פיננסי נטו – חוב פיננסי בניכוי מזומנים, פיקדונות וניירות ערך סחירים.

²⁶ 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 31.12.2014	270,000
ליום 31.12.2013	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 31.12.2014	החברה עומדת בהתחייבות
בפועל ליום 31.12.2013	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 31.12.2014	כ- 626 מיליון ש"ח
בפועל ליום 31.12.2013	כ- 685 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 31.12.2014	כ-58%
בפועל ליום 31.12.2013	כ-57%
אמת מידה ג'	החוב הפיננסי נטו ²⁷ של החברה, בהתאם לדוחותיה הכספיים מבוקרים או סקורים (לפי העניין) האחרונים על בסיס סולו לא יעלה על 700 מיליון ש"ח.
בפועל ליום 31.12.2014	כ- 272 מיליון ש"ח
בפועל ליום 31.12.2013	כ- 240 מיליון ש"ח
אמת מידה ד'	החוב פיננסי נטו של החברה לא יעלה על 65% משווי אחזקות החברה ²⁸ למשך תקופה העולה על רבעון אחד.
בפועל ליום 31.12.2014	יחס חוב פיננסי, נטו לשווי אחזקות חברה כ- 21%
בפועל ליום 31.12.2013	יחס חוב פיננסי, נטו לשווי אחזקות חברה כ- 17%

²⁷ "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.

²⁸ "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.

פרק ב' - דוח הדירקטוריון

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2014

דוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2014 סוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה והחברות המאוחדות שלה ("הקבוצה") בשנת 2014 ("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:
50.14%	238	ישיר איי.די.איי חברה לביטוח בע"מ ("ישיר ביטוח")
59.27%	509	אדגר השקעות ופיתוח בע"מ ("אדגר")
80%	124	מימון ישיר (ליסינג) מקבוצת ישיר בע"מ ("מימון ישיר")
	871	סך כל ההשקעות בחברות בנות
	40	נכסים בלתי מוחשיים
	(19)	זכאים אחרים, נטו
	(266)	חוב פיננסי, נטו *
	626	הון עצמי

(* בחברה - חוב פיננסי ברוטו בסך כ-582 מיליון ש"ח בניכוי מזומנים וניירות ערך בסך כ-151 מיליון ש"ח. בישיר אחזקות - מזומנים וניירות ערך בסך כ-165 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.

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.

2. המצב הכספי

ההון המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 31 בדצמבר 2014 הסתכם ב- 625,744 אלפי ש"ח, לעומת 684,771 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2013. השינוי בהון בתקופת הדוח נבע בעיקרו מרווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה בסך של 93,060 אלפי ש"ח, אשר קוזז על ידי הפסד כולל אחר בסך של 222 אלפי ש"ח, וכן מגידול בהון בסך של 41,695 אלפי ש"ח כתוצאה משינויים בשיעורי האחזקה בחברות מאוחדות (בעיקר בישיר ביטוח ובאדגר, כאמור בסעיפים 1.4.3 ו-1.4.5 לפרק א' לעיל). מנגד, חילקה החברה בתקופת הדוח דיבידנד בסך של 80,000 אלפי ש"ח ורשמה קיטון בהון בסך של 112,210 אלפי ש"ח עקב הצעת רכש כאמור בסעיף 1.4.2 לפרק א'.

בדבר עמידה בדרישות ההון של חברת ביטוח מאוחדת - ליום 31 בדצמבר 2014 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- 240 מיליוני ש"ח. באשר לפרטים נוספים בדבר ההון הנדרש בישיר ביטוח ובעניין חוזרים ותקנות שפרסם המפקח על הביטוח, ראה באור 26 לדוחות הכספיים.

חברה מאוחדת של החברה נמצאת בתהליך של ביקורות שומות מס. על סמך הדיונים עם רשויות המס, יתכן ותעלה דרישת מס בקשר עם הקצאת מניות בחברה נכדה. להערכת החברה המאוחדת אין ממש בטענה אפשרית זו, אך בכל זאת בוצעה הפרשה חלקית בדוחות הכספיים. לפרטים נוספים ראה באור 37 לדוחות הכספיים.

להלן נתונים עיקריים מהמאזנים המאוחדים:

ליום 31 בדצמבר		הסעיף המאזני
2013	2014	
מיליוני ש"ח		
1,221	952	מזומנים ושווי מזומנים
100	142	חייבים ויתרות חובה
230	261	פרמיות לגבייה
2,232	3,081	נכסים פיננסיים
2,729	3,196	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
305	347	נכסים לא מוחשיים והוצאות רכישה נדחות
484	177	נכסים המוחזקים למכירה
375	348	נכסים אחרים
7,676	8,504	סך כל הנכסים
685	626	הון המיוחס לבעלי מניות של החברה
542	679	זכויות שאינן מקנות שליטה
2,354	2,503	התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה
3,527	4,050	התחייבויות פיננסיות
568	646	התחייבויות אחרות
7,676	8,504	סך כל ההון וההתחייבויות

2.1 נכסים פיננסיים

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

¹ עודף ההון, בהתחשב בדיבידנד שחולק ו/או הוכרז על ידי ישיר ביטוח לאחר מועד הדוח, הינו כ-115 מיליון ש"ח.

2.2 נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

השינוי בסעיף נדל"ן להשקעה ונדל"ן להקמה בתקופת הדוח (כולל השינוי בסעיף נכסים המוחזקים למכירה) נובע בעיקר מהבאים (א) השלמת מכירת 25% נוספים ממרבית הנכסים של אדגר בקנדה וממכירת נכס נוסף של אדגר בבלגיה, כאשר בגין המכירות הנ"ל נגרעו נכסים בסך כ- 380 מיליון ש"ח ו- (ב) מרכישת נכסים בקנדה ובפולין בסך כ-179 מיליון ש"ח, מהשקעות בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך כ- 200 מיליון ש"ח (כ-70 מיליון ש"ח בגין פרוייקט APW בפולין עבור שיפוץ המבנה והתאמות לדיירים עם העלייה בשיעור האכלוס בנכס, ומרבית היתרה בגין פרוייקט בהקמה בת"א) ומשערוך נכסים בסך של כ-80 מיליון ש"ח.

2.3 נכסים לא מוחשיים והוצאות רכישה נדחות

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

2.4 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.

2.5 התחייבויות פיננסיות

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

3. תוצאות הפעילות

הרווח הנקי של החברה בשנת 2014 הסתכם ב- 208,064 אלפי ש"ח, לעומת רווח נקי בסך 168,665 אלפי ש"ח בשנת 2013. הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות של החברה בשנת 2014 הסתכם ב- 93,060 אלפי ש"ח, לעומת רווח נקי המיוחס לבעלי המניות של החברה בסך 85,496 אלפי ש"ח בשנת 2013. העלייה ברווח הנקי נובעת בעיקרה מצמיחה בתוצאות של ישיר ביטוח ומימון ישיר, ומירידה בהוצאות המימון של החברה לאור ירידת מדד המחירים לצרכן בשנת 2014 בשיעור של 0.1%, לעומת עליית מדד בשיעור של 1.9% בשנת 2013. כמו כן, בשנת 2013 נרשם הפסד ברוטו בסך של כ-45 מיליון ש"ח (הפסד נטו ממס בסך כ-18 מיליון ש"ח) בגין השינוי בשווייה הבורסאי של השקעה במיטב-דש השקעות בע"מ (להלן: "מיטב דש"), כאשר ההשקעה האמורה נמכרה בסוף שנת 2013. השיפור בתוצאות לתקופת הדוח קוזז על ידי ירידה ברווחי מגזר הנדל"ן, לאור רישום הכנסות נמוכות יותר מעליית ערך נדל"ן להשקעה בתקופת הדוח לעומת שנת 2013, כאמור להלן.

סך כל ההכנסות בשנת 2014 הסתכמו ב- 2,012,674 אלפי ש"ח, לעומת 1,861,996 אלפי ש"ח בשנת 2013 – עלייה של כ-8%. בשנת 2014 נרשמה עלייה של כ-12% בפרמיות שהורווחו במגזר הביטוח וצמיחה של כ-23% בהכנסות ממתן אשראי צרכני. מנגד, נרשמה ירידה של כ-9% בהכנסות מהשכרת נכסים (בעיקר כתוצאה מהשלמת מכירת 25% נוספים ממרבית נכסי הנדל"ן בקנדה בחודש ינואר 2014, ובגין ירידת שערי החליפין הממוצעים של הדולר הקנדי והאירו). בנוסף, נרשמה עלייה בהכנסות מהשקעות בשנת 2014, בעיקר לאור העובדה כי בשנת 2013 נרשם הפסד בגין השינוי בשווי ההשקעה במיטב דש, כאמור לעיל. כמו כן, בשנת 2014 נרשמה עליית ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ-78,906 אלפי ש"ח, מול שנת 2013 בה נרשמה עליית ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ-121,548 אלפי ש"ח.

סך כל ההוצאות בשנת 2014 הסתכמו ב- 1,653,580 אלפי ש"ח, לעומת 1,593,081 אלפי ש"ח בשנת 2013 – עלייה של כ-4%, הנובעת בעיקרה מגידול בהיקף העסקים בתחומי הביטוח והאשראי הצרכני. מנגד, נרשם קיטון בהוצאות המימון, בעיקר כתוצאה מירידת מדד המחירים לצרכן בשנת 2014, כאמור לעיל.

סך הרווח הכולל האחר בשנת 2014 הסתכם ב- 1,974 אלפי ש"ח, לעומת הפסד כולל אחר בסך 81,770 אלפי ש"ח בשנת 2013. ההפסד הכולל האחר בשנת 2013 נובע בעיקרו מהשפעת השינויים בשערי החליפין על פעילות הנדל"ן בחו"ל, כאשר בשנת 2013 נרשמה ירידה חדה של 12.9% בשער החליפין של הדולר הקנדי וירידה של 2.8% בשער החליפין של האירו, לעומת שנת 2014 בה נרשמה עלייה של 2.9% בשער החליפין של הדולר הקנדי וירידה של 1.2% בשער החליפין של האירו.

סך הרווח הכולל של החברה בשנת 2014, הנובע מן הרווח הנקי בתוספת הרווח הכולל האחר, הסתכם ב- 210,038 אלפי ש"ח, לעומת רווח כולל בסך 86,895 אלפי ש"ח בשנת 2013. הרווח הכולל המיוחס לבעלי המניות של החברה בשנת 2014 הסתכם ב- 92,838 אלפי ש"ח, לעומת רווח כולל המיוחס לבעלי המניות של החברה בסך 33,708 אלפי ש"ח בשנת 2013. העלייה ברווח הכולל המיוחס לבעלי המניות של החברה נובעת מהקיטון בהפסד הכולל האחר ומהעלייה ברווח הנקי, כאמור לעיל.

להלן הרכב ההכנסות במאוחד לפי תחומי הפעילות:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			סעיף	
2012	2013	2014		
אלפי ש"ח				
1,320,900	1,414,108	1,550,621	3.1	מגזר הביטוח
102,524	141,067	173,839	3.2	אשראי צרכני
278,154	325,114	267,539	3.3	מגזר הנדל"ן
1,701,578	1,880,289	1,991,999		סך ההכנסות ממגזרי פעילות
34,326	(18,293)	20,675		הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו (*)
1,735,904	1,861,996	2,012,674		סך הכל הכנסות

(*) בשנת 2013, בסעיף זה נכלל הפסד ברוטו בסך כ-45 מיליון ש"ח בגין השינוי בשווייה בבורסה של ההשקעה במיטב-דש.

להלן פירוט תוצאות הפעולות במאוחד לפי תחומי פעילות:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			סעיף	
2012	2013	2014		
אלפי ש"ח				
177,731	229,713	261,383	3.1	מגזר הביטוח
14,113	40,033	53,617	3.2	אשראי צרכני (*)
98,077	135,762	98,656	3.3	מגזר הנדל"ן
289,921	405,508	413,656		סך הרווח ממגזרי פעילות
(8,218)	-	-	3.4	הפסד מפעילות מופסקת (**)
(54,945)	(136,593)	(54,562)	3.5	הוצאות אחרות, נטו
100,993	100,250	151,030		מסים על ההכנסה
125,765	168,665	208,064		רווח נקי לתקופה
(8,052)	(81,770)	1,974		רווח (הפסד) כולל אחר, נטו (***)
(33,421)	(53,187)	(117,200)		מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
84,292	33,708	92,838		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 ליסיר ביטוח, לפרטים ראה סעיף 3.2 להלן.

(**) בשנת 2012 - חלק הקבוצה בתוצאות בית ההשקעות מיטב, טרם מיזוגו למיטב דש.

(***) נובע בעיקרו מהשפעת השינוי בשערי החליפין הרלוונטיים בפעילות הנדל"ן בחו"ל, כאמור לעיל.

3.1. מגזר הביטוח

פרמיות שהורווחו ברוטו בשנת 2014 הסתכמו ב- 1,546,301 אלפי ש"ח (בשייר 1,457,376 אלפי ש"ח) - גידול של כ- 12% לעומת שנת 2013. הגידול נבע מעלייה של כ- 13% בפרמיות שהורווחו בעסקי ביטוח כללי, עלייה של כ- 21% בפרמיות שהורווחו בעסקי ביטוח בריאות ועלייה של כ- 1% בפרמיות שהורווחו בעסקי ביטוח חיים, ללא פרמיות בגין חוזי השקעה.

רווחים מהשקעות נטו בשנת 2014 הסתכמו ב-68,678 אלפי ש"ח, לעומת רווחים בסך 93,544 אלפי ש"ח בשנת 2013. ירידה אשר נובעת בעיקר מהשפעת המדד השלילי וירידת הריבית בתקופת הדוח על תיק ההשקעות של מגזר הביטוח.

מתוך סכומים אלו, בשנת 2014 נרשמו רווחים מהשקעות נטו בעסקי ביטוח חיים וחסכון לטווח ארוך בסך 30,184 אלפי ש"ח (בשנת 2013 – 34,366 אלפי ש"ח). מרבית הרווחים מהשקעות בעסקי ביטוח חיים וחסכון לטווח ארוך נזקפים לעתודות בגין פוליסות משתתפות ברווחים ואינם בעלי השפעה מהותית על רווחי מגזר הביטוח.

בשנת 2014 הסתכמו הרווחים לפני מס מתחומי הפעילות במגזר הביטוח בסך 261,383 אלפי ש"ח, לעומת רווחים לפני מס בסך 229,713 אלפי ש"ח בשנת 2013. הגידול ברווחים נבע בעיקרו משיפור בתוצאות החיתומיות, שהושג, בין השאר, בשל תנאי מזג אוויר נוחים בשנת הדוח. העלייה האמורה ברווחים קוזזה על ידי הירידה בהכנסות מהשקעות לעומת שנת 2013, כאמור לעיל.

להלן נתונים עיקריים במגזר הביטוח:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2012	2013	2014	
אלפי ש"ח			
1,253,095	1,379,028	1,546,301	פרמיות שהורווחו ברוטו
74,216	83,115	88,925	פרמיות שהורווחו על ידי מבטחי משנה
1,178,879	1,295,913	1,457,376	פרמיות שהורווחו בשייר
125,319	93,544	68,678	רווחים מהשקעות, נטו והכנסות מימון
16,702	24,651	24,567	דמי ניהול, עמלות ואחרות
1,320,900	1,414,108	1,550,621	סך הכל הכנסות
847,085	886,777	946,588	סך הכל תביעות בשייר
296,084	297,618	342,650	סך הכל הוצאות
177,731	229,713	261,383	רווח לפני מסים במגזר הביטוח

להלן הרכב ההכנסות לפי תחומי הפעילות במגזר הביטוח:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2012	2013	2014	סעיף	
אלפי ש"ח				
315,825	333,183	364,644	3.1.1	ביטוח רכב חובה
524,443	586,304	682,265	3.1.2	ביטוח רכב רכוש
114,799	128,619	140,422	3.1.3	ביטוחי רכוש אחרים
4,597	5,932	8,987	3.1.4	ענפי חבויות אחרים
208,104	217,118	219,237	3.1.5	ביטוח חיים וחסכון לטווח ארוך
85,327	107,872	130,746	3.1.6	ביטוח בריאות
1,253,095	1,379,028	1,546,301		סך פרמיות שהורווחו ברוטו

להלן הרכב תוצאות הפעילות לפי תחומי הפעילות במגזר הביטוח:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2012	2013	2014	סעיף	
אלפי ש"ח				
42,535	58,340	51,759	3.1.1	ביטוח רכב חובה
36,163	54,808	75,112	3.1.2	ביטוח רכב רכוש
28,748	32,436	39,281	3.1.3	ביטוחי רכוש אחרים
1,219	1,691	1,707	3.1.4	ענפי חבויות אחרים
49,166	58,210	58,084	3.1.5	ביטוח חיים וחסכון לטווח ארוך
19,900	24,228	35,440	3.1.6	ביטוח בריאות
177,731	229,713	261,383		סך הכל רווח מתחומי הביטוח

3.1.1 ביטוח רכב חובה

פרמיות שהורווחו ברוטו בשנת 2014 בעסקי ביטוח רכב חובה הסתכמו ב- 364,644 אלפי ש"ח (בשייר 341,565 אלפי ש"ח) - עלייה של כ- 9% מול שנת 2013 הנובעת מגידול במספר הלקוחות ובהיקף הפעילות.

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 זרבות 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 51,759 אלפי ש"ח בשנת 2014 בעסקי ביטוח רכב חובה - קיטון של כ- 11% מול שנת 2013 בה נרשם רווח לפני מס בסך 58,340 אלפי ש"ח. הקיטון ברווח נובע בעיקר מהירידה בהכנסות מהשקעות, כאמור לעיל.

3.1.2 ביטוח רכב רכוש

פרמיות שהורווחו ברוטו בשנת 2014 בעסקי ביטוח רכב רכוש הסתכמו ב- 682,265 אלפי ש"ח (בשייר 681,216 אלפי ש"ח) - עלייה של כ- 16% מול שנת 2013 הנובעת בעיקרה מגידול במספר הלקוחות והיקף הפעילות.

החברה רשמה רווח לפני מס בסך 75,112 אלפי ש"ח בשנת 2014 בעסקי ביטוח רכב רכוש - גידול של כ-37% מול שנת 2013 בה נרשם רווח לפני מס בסך 54,808 אלפי ש"ח. הגידול ברווח נובע בעיקר מגידול בהיקף התיק ומשיפור בתוצאות החיתומיות, אשר הושג, בין היתר, בשל השפעת נזקי מזג אוויר נוחים בשנת הדוח.

3.1.3 ביטוחי רכוש אחרים

פרמיות שהורווחו ברוטו בשנת 2014 בעסקי ביטוחי רכוש ואחרים הסתכמו ב- 140,422 אלפי ש"ח (בשייר 113,157 אלפי ש"ח) - עלייה של כ- 9% מול שנת 2013 הנובעת בעיקרה מגידול במספר הלקוחות ובהיקף הפעילות.

החברה רשמה רווח לפני מס בסך 39,281 אלפי ש"ח בשנת 2014 בעסקי ביטוחי רכוש ואחרים - גידול של כ-21% מול שנת 2013 בה נרשם רווח לפני מס בסך 32,436 אלפי ש"ח. הגידול ברווח נובע בעיקר משיפור בתוצאות החיתומיות בענף דירות, אשר בתקופה המקבילה אשתקד הושפעו לרעה מנזקי מזג האוויר.

3.1.4 ענפי חבויות אחרים

פרמיות שהורווחו ברוטו בשנת 2014 בעסקי ביטוחי חבויות אחרים הסתכמו ב- 8,987 אלפי ש"ח (בשייר 8,043 אלפי ש"ח) - עלייה של כ- 52% מול שנת 2013 הנובעת בעיקרה ממוצר אחריות מקצועית.

החברה רשמה רווח לפני מס בסך 1,707 אלפי ש"ח בשנת 2014 בעסקי ביטוחי חבויות אחרים - כמעט ללא שינוי מול שנת 2013 בה נרשם רווח לפני מס בסך 1,691 אלפי ש"ח.

3.1.5 ביטוח חיים וחסכון לטווח ארוך

פרמיות שהורווחו ברוטו בשנת 2014 בעסקי ביטוח חיים וחסכון לטווח ארוך הסתכמו ב-219,237 אלפי ש"ח (בש"ח 195,134 אלפי ש"ח) - עלייה מינורית מול שנת 2013 הנובעת מצמיחה של כ- 8% בפרמיות מוצרי הריסק (פוליסות ללא מרכיב חסכון), בקיזוז ירידה של כ- 12% בפרמיות מוצרי החיסכון, כתוצאה ממיקוד המכירות של ישיר ביטוח במוצרי ריסק פרט.

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

החברה רשמה רווח לפני מס בסך 58,084 אלפי ש"ח בשנת 2014 בעסקי ביטוח חיים וחסכון לטווח ארוך - כמעט ללא שינוי מול שנת 2013 בה נרשם רווח לפני מס בסך 58,210 אלפי ש"ח. כאשר הרווחיות אשתקד הושפעה לטובה מהיקף נמוך של תביעות.

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

3.1.6 ביטוח בריאות

פרמיות שהורווחו ברוטו בשנת 2014 בעסקי ביטוח בריאות הסתכמו ב- 130,746 אלפי ש"ח (בש"ח 118,261 אלפי ש"ח) - עלייה של כ- 21% מול שנת 2013 הנובעת בעיקרה מגידול במספר הלקוחות ובהיקף הפעילות.

החברה רשמה רווח לפני מס בסך 35,440 אלפי ש"ח בשנת 2014 בעסקי ביטוח בריאות - גידול של כ-46% למול שנת 2013 בה נרשם רווח לפני מס בסך 24,228 אלפי ש"ח. הגידול ברווח נובע מהעלייה בהיקף התיק ומשיפור ביחס התביעות.

3.2 אשראי צרכני

סך ההכנסות בשנת 2014 מאשראי צרכני הסתכמו ב- 173,679 אלפי ש"ח - גידול של כ-23% מול שנת 2013. הגידול בהכנסות נובע בעיקרו 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.

לפרטים בדבר המחאה של תיק הלוואות אשר בוצע לאחר מועד הדוח, ראה באור 43א' לדוחות הכספיים.

בדוחות החברה נרשם רווח לפני מס בסך 53,617 אלפי ש"ח בשנת 2014, לעומת שנת 2013 בה נרשם רווח לפני מס בסך 40,033 אלפי ש"ח. יש לציין כי קיימים פערים בין הרווח בדוחות מימון ישיר לרווח ממגזר האשראי הצרכני בדוחות החברה, אשר נובעים מהכרה בהכנסות בגין תיקי הלוואות שנמכרו בעבר על ידי מימון ישיר לישיר ביטוח, ואשר הרווח בגינם מוכר על ידי החברה לאורך חיי תיק הלוואות.

בשנת 2014 רשמה מימון ישיר בדוחותיה (בהם לא באות לידי ביטוי השפעות מכירת תיקי אשראי לגורמים קשורים לקבוצה), הכנסות ברוטו בסך 170,123 אלפי ש"ח ורווח לפני מס בסך 50,061 אלפי ש"ח, לעומת שנת 2013 בה נרשמו הכנסות ברוטו בסך 131,177 אלפי ש"ח ורווח לפני מס בסך 30,252 אלפי ש"ח. הגידול בהכנסות וברווח לפני מס של מימון ישיר נבע מצמיחה בהיקפי פעילותה.

תיק האשראי של מימון ישיר הסתכם ביום 31 בדצמבר 2014 בכ-509 מיליוני ש"ח, וזאת בנוסף ליתרת תיקי האשראי שנרכשו על ידי ישיר ביטוח אשר הסתכמו ביום 31 בדצמבר 2014 בכ-44 מיליוני ש"ח.

3.3. מגזר הנדל"ן

החברה רשמה רווח לפני מס בתחום הנדל"ן בסך 98,656 אלפי ש"ח בשנת 2014, לעומת רווח לפני מס בסך 135,762 אלפי ש"ח בשנת 2013. בתקופת הדוח הושפעו ההכנסות מהשכרת הנכסים ותוצאות הפעילות משינויים בשערי החליפין של המטבעות הרלוונטיים לפעילות מגזר הנדל"ן.

ההכנסות מהשכרת נכסים הסתכמו בשנת 2014 ב- 182,096 אלפי ש"ח - ירידה של כ- 9% מול שנת 2013. הירידה בהכנסות מהשכרת נכסים נובעת בעיקר כתוצאה מהשלמת מכירת 25% נוספים ממרבית נכסי הנדל"ן בקנדה בחודש ינואר 2014. בנוסף, ירידה בשערי החליפין הממוצעים של הדולר הקנדי והאירו הביאה אף היא לקיטון בהכנסות מהשכרת נכסים, אשר קוזזה על ידי עלייה בהכנסות מהשכרת נכסים בפולין בעקבות רכישת נכס בחודש אוקטובר 2014 ועלייה בשיעור האכלוס בגין נכס שנרכש ביוני 2013.

בשנת 2014 רשמה החברה רווח מעליית ערך נדל"ן להשקעה בסך 78,906 אלפי ש"ח, לעומת שנת 2013 בה נרשם רווח מעליית ערך נדל"ן להשקעה בסך 121,548 אלפי ש"ח. הרווח מעליית ערך נדל"ן להשקעה בתקופת הדוח נבע בעיקר מהבאים: (א) שערוכים בסך כ-28 מיליון ש"ח בגין נכסים בפולין, הנובעים בעיקר מהפחתת שיעורי ההיוון בשני נכסים, עלייה בשכ"ד המייצג בפרוייקט APW והארכת הסכם בבניין BMW, בקיזוז ההשפעה של עלייה בשיעור ההיוון בבניין ABC2 (ב) שערוכים בסך כ-36 מיליון ש"ח בגין נכסים בישראל, בעיקר כתוצאה מעליית שווי פרויקט ברחוב השלושה והחניון הצמוד אליו, לאור התקדמות הבנייה, עלייה בשיעור השיווק ועלייה צפויה בשיעור התפוסה, וכתוצאה מהסבת חלק משטחים בבניין אחר לשימוש כדאטה סנטר וחתימת חוזי שכירות בגין אותו בניין (ג) שערוכים בסך כ-14 מיליון ש"ח אשר נרשמו בקנדה לאור עלייה בשיעור התפוסה והארכת חוזים. לפרטים בדבר הערכות שווי שבוצעו לנכסי נדל"ן להשקעה מהותיים ומהותיים מאוד באדגר ראה סעיף 3.10 לפרק א'.

סך הוצאות אחזקה, הנהלה וכלליות הסתכמו ב- 49,911 אלפי ש"ח בשנת 2014, לעומת 57,660 אלפי ש"ח בשנת 2013. הירידה בהוצאות נובעת בעיקר מקיטון בהוצאות משפטיות והוצאות בגין בדיקות כלכליות.

הוצאות המימון הסתכמו בשנת 2014 ב- 118,972 אלפי ש"ח, לעומת הוצאות מימון בסך 131,762 אלפי ש"ח בשנת 2013. הירידה בהוצאות המימון נבעה בעיקר מירידת מדד המחירים לצרכן בשנת 2014 בשיעור של 0.1%, לעומת שנת 2013 בה מדד המחירים לצרכן עלה בשיעור של 1.9%.

להלן נתונים עיקריים במגזר הנדל"ן:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2012	2013	2014	
אלפי ש"ח			
197,170	199,566	182,096	הכנסות מהשכרת נכסים *
75,636	121,548	78,906	רווח מעליית ערך נדל"ן
5,348	4,000	6,537	הכנסות מימון והכנסות אחרות
278,154	325,114	267,539	סך-הכל הכנסות
48,947	57,660	49,911	הוצאות אחזקה, הנהלה וכלליות
131,130	131,692	118,972	הוצאות מימון והוצאות אחרות, נטו
98,077	135,762	98,656	רווח לפני מסים במגזר הנדל"ן
61,603	(3,113)	66,708	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 בשנת 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 2014 רשמה החברה הוצאות נטו שאינן מוקצות למגזרי הפעילות בסך 54,562 אלפי ש"ח למול הוצאות נטו בסך 136,593 אלפי ש"ח בשנת 2013. השינוי בהוצאות האמורות נובע בעיקר מן העובדה כי בשנת 2013 נרשם הפסד ברוטו בסך של כ-45 מיליון ש"ח בגין השינוי בשווייה הבורסאי של השקעה במיטב-דש. בנוסף, נרשמה ירידה בהוצאות המימון הנובעת בעיקר מירידת מדד המחירים לצרכן בשנת 2014, כאמור לעיל.

4. תזרימי מזומנים

המזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת בשנת 2014 הסתכמו ב- 321,220 אלפי ש"ח לעומת מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת בשנת 2013 בסך 180,457 אלפי ש"ח. המזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה בשנת 2014 הסתכמו ב- 108,231 אלפי ש"ח, לעומת מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בשנת 2013 בסך 256,041 אלפי ש"ח. המזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון בשנת 2014 הסתכמו ב- 47,578 אלפי ש"ח, לעומת מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון בשנת 2013 בסך 392,709 אלפי ש"ח.

בעיקר כתוצאה מהנ"ל, חלה בשנת 2014 ירידה ביתרת המזומנים ושווי המזומנים בסך 268,212 אלפי ש"ח, לעומת עלייה ביתרת המזומנים ושווי המזומנים בסך 307,116 אלפי ש"ח בשנת 2013.

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 2014, 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 הוודאות הרבה השוררת כיום באשר לתקופתו ועוצמתו של המשבר הפיננסי ואופן והיקף השפעתו על החברה ופעילותה. במידה והנחות החברה כאמור לא תתממשנה במלואן או בחלקן עשוי לחול שינוי מהותי לרעה ביכולת החברה לעמוד בהתחייבויותיה.

עובר לפרסום דוח זה, פרסמה החברה דוח ובו נתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה, כנדרש בתקנה 9'ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 19 במרס 2015 (אסמכתא: 2015-01-055639).

6. 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 15 במרס 2015, ובישיבה שקיים דירקטוריון החברה ביום 19 במרס 2015, 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.

7. 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-0.5 מיליארד ש"ח וכ-0.6 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-6.5%, וירידה בשער החליפין של האירו ביחס לש"ח, בשיעור של כ-9.7%. היקף ההשפעה של השינוי בשערי החליפין לאחר תאריך הדוחות (ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים), על ההון המיוחס לבעלי מניות אדגר, נטו, הינה קיטון בסך של כ-58 מיליוני ש"ח (חלק החברה כ-34 מיליון ש"ח).

8. 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 וטיפוח בני נוער מקרב אוכלוסיות מעוטות יכולת, לגופים רפואיים (בעיקר גופי מחקר בתחום) וכן לארגונים הפועלים למען איכות הסביבה. בשנת 2014 תרמו חברות הקבוצה תרומות בסך כ- 3,390 אלפי ש"ח. חלק החברה מתוך סך זה הינו 346 אלפי ש"ח.

9. חשיפה לסיכונים 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 סיכונים אשראי וריבית של הקבוצה ראה באור 40 לדוחות הכספיים.

9.1. האחראי על ניהול סיכונים שוק בחברה

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

9.2. תיאור סיכונים השוק

סיכונים השוק המהותיים אליהם חשופה החברה הינם, בין היתר, שינויים בשווי הסחיר של החזקות, שינויים בשיעורי ריבית ומדד אשר עלולים לפגוע בתוצאות העסקיות, בהון העצמי, בתזרימי המזומנים ובערך החברה. ככלל, החברה אינה נוהגת לבצע פעולות הגנה כנגד סיכונים אלו, למעט כמפורט בסעיף 9.7 להלן.

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

נכון למועד הדוח החברה התחייבויות ברוטו בגין אגרות חוב צמודות למדד בהיקף של כ- 643 מיליוני ש"ח למשך חיים ממוצע משוקלל של כ- 2 שנים.

החברה מבצעת מפעם לפעם הגנות חלקיות לחשיפה זו באמצעות רכישת חוזי פורוורד על המדד. נכון למועד הדוח על המצב הכספי, החברה החזיקה חוזי פורוורד כאמור בסעיף 9.7 להלן.

ליום 31 בדצמבר 2014, לחברה מזומנים ופקדונות בבנקים בסך כ- 100,104 אלפי ש"ח (הכוללים כ- 61,137 אלפי ש"ח בנאמנות בגין אגרות חוב סדרה י') והשקעות בנכסים פיננסיים (בעיקר אגרות חוב סחירות וקרנות כספיות) בסך כ- 111,640 אלפי ש"ח. בגין הנכסים כאמור חשופה החברה לסיכון שוק - שינויים במדד ובריביות.

9.4. חשיפות נוספות

החברה חשופה בעקיפין ובעיקר דרך השקעתה העיקרית בישיר 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 לסיכוני שוק עשויה להשפיע באופן מהותי על החברה:

א. ישיר אחזקות

שינויים בריבית

ליום 31 בדצמבר, 2014 לישיר אחזקות מזומנים ופיקדונות בבנקים בסך כ- 124,966 אלפי ש"ח והשקעות בנכסים פיננסיים (בעיקר קרנות כספיות) בסך כ-40,125 אלפי ש"ח. בגין הנכסים הפיננסיים כאמור חשופה ישיר אחזקות לסיכון שוק - שינויים במדד ובריביות.

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, 2014 (באלפי ש"ח):

ש"ח	אירו	דולר ארה"ב	זלוטי פולני
233,199	680,724	944	18,960

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 2014 (במיליוני ש"ח):

אירו	דולר ארה"ב	דולר קנדי	זלוטי	נכסים לא כספיים, נטו עודף נכסים כספיים (התחייבויות כספיות) עודף נכסים (התחייבויות)
1,226	-	864	60	
(668)	(1)	(400)	(4)	
558	(1)	464	56	

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 2014 לאדגר התחייבויות צמודות מדד בסך כ- 1,263 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, 2014 למימון ישיר מזומנים ופיקדונות בסך כ- 1,168 אלפי ש"ח, נכסי חוב לא סחירים בסך כ- 335,311 אלפי ש"ח הכוללים בעיקרם הלוואות בשעבוד רכב, והלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים בסך כ- 374,421 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.

9.5. מדיניות החברה בניהול סיכוני שוק

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

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 באור 10 לדוחות הכספיים.

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. VAR (Value at Risk): השפעת הסכום בסיכון (מבוסס על השינויים בשערי החליפין בתקופה של כשנתיים האחרונות בפרקי זמן קבועים של 10 ימי מסחר, בהתחשב במקדם המתאם בין המטבעות, ותוך יישום הסתברות של 99.75%), נטו לאחר מס, לא תביא לכדי ירידה של יחס ההון למאזן (בניכוי מזומנים) של אדגר מתחת ל-20%. נכון ל-31.12.2014 הסכום בסיכון בפועל, על בסיס המודל שאומץ, הסתכם בסך כ-29.3 מיליון ש"ח. השפעת הסכום בסיכון (נטו לאחר מס) תביא לירידה של יחס ההון למאזן (בניכוי מזומנים) של אדגר לכ-26.7%.

ב. תרחיש קיצוני: בהנחה של ירידה בשיעור של 12% בשערי החליפין של כל המטבעות הרלוונטיים (כיום: דולר קנדי ואירו) ביחס לש"ח, הפגיעה בהון אדגר, לפני הטבת מס, לא תגרום לכדי ירידה מתחת ל-16% של יחס ההון למאזן (בניכוי מזומנים). נכון לדוחות הכספיים ליום 31.12.14, השפעת השינוי תביא לירידה של יחס ההון למאזן (בניכוי מזומנים) של אדגר לכ-25.4%.

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 באור 10 לדוחות הכספיים.

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. לפרטים נוספים ראה באור 10 לדוחות הכספיים.

9.6 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.

9.7 פוזיציות בנגזרים ליום 31 בדצמבר 2014

לפרטים בדבר עסקאות הקבוצה בנגזרים, ראה באור 10 לדוחות הכספיים.

נכון למועד הדוח, החזיקה החברה עסקאות פורוורד על מדד המחירים לצרכן בישראל כדלקמן:

- עסקה לתקופה של שנתיים, ממדד ספטמבר 2013 ועד מדד ספטמבר 2015 בסכום של 150 מיליון ש"ח ובשיעור של 1.76% לשנה.
- עסקה לתקופה של שנתיים, ממדד אוגוסט 2014 ועד מדד אוגוסט 2016 בסכום של 75 מיליון ש"ח ובשיעור של 1.13% לשנה.

לאחר תקופת הדוח הקימה החברה עסקת פורוורד נוספת לתקופה של שנתיים, ממדד דצמבר 2014 ועד מדד דצמבר 2016 בסכום של 150 מיליון ש"ח ובשיעור של 0.54% לשנה.

9.8 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 10 בפרק ה' - דוחות כספיים המיוחסים לחברה.

9.9 טבלאות מבחני רגישות למכשירים פיננסיים הכלולים בדוח הכספי ליום 31 בדצמבר, 2014 לפי גורמי שוק

מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן:

רווח (הפסד) משינויים במדד					
ירידה		שווי הוגן נכסים (התחייבויות) אלפי ש"ח	עליה		
0.2%	0.1%		0.1%	0.2%	
(613)	(306)	306,326	306	613	נכסי חוב לא סחירים
348	174	(173,991)	(174)	(348)	הלוואות זמן ארוך
3,582	1,791	(1,791,197)	(1,791)	(3,582)	אגרות חוב
(1,198)	(599)	(21,487)	599	1,198	נגזרים פיננסיים
<u>2,119</u>	<u>1,060</u>	<u>(1,680,349)</u>	<u>(1,060)</u>	<u>(2,119)</u>	

מבחן רגישות לשינויים בריבית שקלית צמודת מדד:

רווח (הפסד) משינויים בריבית					
ירידה		שווי הוגן נכסים (התחייבויות) אלפי ש"ח	עליה		
10%	5%		5%	10%	
2,481	1,241	306,326	(1,241)	(2,481)	נכסי חוב לא סחירים
(1,167)	(582)	(173,991)	579	1,155	הלוואות זמן ארוך
(15,140)	(7,532)	(1,791,197)	7,458	14,842	אגרות חוב
146	73	(21,487)	(73)	(145)	נגזרים פיננסיים
<u>(13,680)</u>	<u>(6,800)</u>	<u>(1,680,349)</u>	<u>6,723</u>	<u>13,371</u>	

מבחן רגישות לשינויים בריבית שקלית לא צמודה:

רווח (הפסד) משינויים בריבית

ירידה		שווי הוגן נכסים (התחייבויות) אלפי ש"ח		עליה	
10%	5%	5%	10%	5%	10%
(9)	(5)	5,195	9	5	9
(861)	(430)	(21,487)	428	428	854
(870)	(435)	(16,292)	433	433	863

סעיף נכסי חוב לא סחירים
גגזרים פיננסים

מבחן רגישות לשינויים בריבית הדולר הקנדי:

רווח (הפסד) משינויים בריבית

ירידה		שווי הוגן נכסים (התחייבויות) אלפי ש"ח		עליה	
10%	5%	5%	10%	5%	10%
(9,146)	(4,540)	(480,024)	4,474	4,474	8,885

סעיף הלוואות זמן ארוך

מבחן רגישות לשינויים בריבית האירו:

רווח (הפסד) משינויים בריבית

ירידה		שווי הוגן נכסים (התחייבויות) אלפי ש"ח		עליה	
10%	5%	5%	10%	5%	10%
(175)	(88)	(27,563)	87	87	175

סעיף גגזרים פיננסים

מבחן רגישות לשינויים בריבית הזלוטי:

רווח (הפסד) משינויים בריבית

ירידה		שווי הוגן נכסים (התחייבויות) אלפי ש"ח		עליה	
10%	5%	5%	10%	5%	10%
(335)	(167)	(3,033)	165	165	329

סעיף גגזרים פיננסים

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%	5%	10%
94	47	(944)	(47)	(47)	(94)

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%	5%	10%
48,002	24,001	(480,024)	(24,001)	(24,001)	(48,002)

סעיף הלוואות זמן ארוך

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של האירו:

רווח (הפסד) משינויים בשע"ח					סעיף הלוואות זמן ארוך נגזרים פיננסיים
ירידה		שווי הוגן נכסים (התחייבויות) אלפי ש"ח	עליה		
10%	5%		5%	10%	
68,072	34,036	(680,723)	(34,036)	(68,072)	
25,225	11,035	(22,751)	(7,799)	(15,538)	
93,297	45,071	(703,474)	(41,835)	(83,610)	

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של הזלוטי:

רווח (הפסד) משינויים בשע"ח					סעיף נגזרים פיננסיים
ירידה		שווי הוגן נכסים (התחייבויות) אלפי ש"ח	עליה		
10%	5%		5%	10%	
277	139	(2,773)	(139)	(277)	

מבחן רגישות לשינויים בשווי שוק של נכסים סחירים:

רווח (הפסד) משינויים בשווי שוק					סעיף נכסים פיננסיים סחירים
ירידה		שווי הוגן נכסים (התחייבויות) אלפי ש"ח	עליה		
10%	5%		5%	10%	
(20,179)	(10,090)	201,793	10,090	20,179	

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.

10. 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 גל-ים.
3. ג'רי מנדל.
4. אבי זמיר.

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

11. גילוי בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים

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

12. 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 ובדיקות 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, שבוצעו בתקופת הדוח, על ידי מבקרת הפנים.

היקף העסקת מבקרת הפנים וצוות העובדים הכפופים לה :

מס' שעות ביקורת בתאגידים מוחזקים	מס' שעות ביקורת בתאגיד עצמו	
4,278	390	מס' שעות ביקורת לגבי פעילות בישראל
-	-	מס' שעות ביקורת לגבי פעילות בחו"ל
590	576	מס' שעות ביקורת שבוצעו על ידי יועצים חיצוניים בישראל
100	-	מס' שעות ביקורת שבוצעו על ידי יועצים חיצוניים בחו"ל
4,968	966	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 2014 ל- 6 ישיבות במועדים: 30.1.14, 17.3.14, 18.5.14, 25.8.14, 16.11.14 ו- 19.11.14 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-267 אלפי ש"ח. סכום התגמול כולל תשלומים ליועצים חיצוניים שביצעו חלק מעבודות הביקורת, כאמור לעיל. לדעת דירקטוריון החברה התגמול הוא סביר ואין בו כדי להשפיע על שיקול דעתה של מבקרת הפנים בבואה לבקר את החברה.

13. 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 2014 (באלפי ש"ח)

חברות מאוחדות		חברה		
שעות	סכום	שעות	סכום	
10,431	1,985	1,029	209	שרותי בקורת, סקירת דוחות רבעוניים וייעוץ מס ייעוץ אחר – תשקיפים ועבודות מיוחדות שרותי בקורת בחו"ל:
1,908	507	-	-	
929	540	-	-	Ernst & Young
1,924	422	-	-	BAAC
555	198	-	-	Soberman LLP
<u>15,747</u>	<u>3,652</u>	<u>1,029</u>	<u>209</u>	סך – הכל בשנת 2014

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
				שרותי בקורת בחו"ל:
1,253	480	-	-	Ernst & Young
1,323	309	-	-	BAAC
468	228	-	-	Soberman LLP
14,282	4,003	1,084	209	סך – הכל בשנת 2013

שכר הטרחה של רואי החשבון נקבע בהתאם למשא ומתן עם רואי החשבון בהתבסס על היקף עבודתם בפועל, ואושר על ידי וועדת הביקורת של החברה.

14. הליך אישור הדוחות הכספיים

הוועדה

בחודש פברואר 2011 החליט דירקטוריון החברה על הקמת ועדה לבחינת הדוחות הכספיים ("ועדת הדוחות"). בועדת הדוחות חברים, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, חברי ועדת הביקורת של החברה, קרי, גב' ציפורה גל-ים (דח"צית ויו"ר ועדת הדוחות) וה"ה אברהם (בייגה) שוחט (דח"צ), אבי זמיר (דח"צ), וג'רי מנדל (דירקטור בלתי תלוי). כולם בעלי מיומנות חשבונאית פיננסית וזאת בשים לב להשכלתם ולניסיונם המקצועי. לפרטים נוספים אודות חברי ועדת הדוחות ראה תקנה 26 לפרק ד' להלן.²

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 מזומנת 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 2014 נמסרה לחברי ועדת הדוחות ביום 11 במרס 2015. בישיבת ועדת הדוחות בקשר עם הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2014, שנערכה ביום 15 במרס 2015 נכחו כל חברי ועדת הדוחות, וכן נכחו ה"ה דורון שנידמן (מנכ"ל החברה), רונן נקר (סמנכ"ל הכספים), חשב החברה, אורי שטרן, יעציה המשפטיים של החברה ורו"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 2014.

המלצת ועדת הדוחות הועברה לדירקטוריון החברה ביום 15 במרס 2015. בישיבת דירקטוריון החברה, אשר נערכה ביום 19 במרס 2015, פרק זמן של 5 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 2014.

² 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.

15. 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.

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

19 במרס, 2015

נספח א' - תעודות התחייבות שבמחזור

להלן פרטים באשר לתעודות התחייבות שהחברה הנפיקה ואשר נמצאות במחזור:

סדרה	מועד הנפקה	ההנפקה	שווי נקוב			מועדי תשלום			בסיס הצמדה קרן וריבית	זכות התאגיד לבצע פדיון מוקדם	הערב לתשלום ההתחייבות
			במועד	לתאריך המאזן	מוערך מחדש	ריבית שנצברה	שווי הוגן בספרים	שווי בורסאי ³			
			אלפי ש"ח								
ט'	22/3/2011 והרחבה ב-18/10/2011	450,000	337,500	369,116	3,489	369,116	388,800	369,116	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).	מדידת המחירים לצרכן	אין
י'	6/12/2012	270,000	270,000	273,589	-	273,589	294,381	273,589	ריבית שנתיית קבועה (צמודה למדד) של 5%	מדידת המחירים לצרכן	יש, כאמור בסעיף 33 לשטר הנאמנות

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 רח"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- 49.66% (כ- 47.90% 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.

³ לתאריך הדוח על המצב הכספי.

ביטוח ישיר השקעות פיננסיות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר, 2014

ביטוח ישיר השקעות פיננסיות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2014

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
12-184	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים
185-186	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, 2014. 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, 2014.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2014 ו-2013 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2014 והדוח שלנו, מיום 19 במרס, 2015 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 2014 ו-2013 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2014. 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- 26.1%, וכ- 28.7% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2014 ו-2013, בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 6.2%, כ- 7.9% וכ- 8.4% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר, 2014, 2013 ו-2012, 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 2014 ו-2013 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2014 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, 2014 והדוח שלנו מיום 19 במרס, 2015 כלל חוות דעת בלתי מסוייגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2013	2014		
אלפי ש"ח			
נכסים שוטפים			
1,200,224	925,127	8	מזומנים ושווי מזומנים
20,337	27,222	8	מזומנים ושווי מזומנים עבור חוזים תלויי תשואה
304,340	779,155	9	נכסים פיננסיים
8,885	4,812	10	נגזרים
229,740	260,791	11	פרמיות ביטוח לגבייה
(** 82,553	109,574	12	חייבים ויתרות חובה
29,586	13,022	13	פקדונות
6,257	7,766		מסים שוטפים לקבל
48,921	51,922	21	נכסי ביטוח משנה
76,259	75,075	14	הוצאות רכישה נדחות
2,007,102	2,254,466		
484,316	177,364	15	נכסים המיועדים למימוש
2,491,418	2,431,830		
נכסים לא שוטפים			
1,927,876	2,301,419	9	נכסים פיננסיים
124,403	100,706	21	נכסי ביטוח משנה
(** 17,345	32,913	12	חייבים לזמן ארוך
20,662	30,632	13	פקדונות
118,246	132,965	14	הוצאות רכישה נדחות
2,728,664	3,196,232	16	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
133,969	136,442	17	רכוש קבוע
110,271	139,143	18	מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים
(* 2,723	1,450	37	מסים נדחים
5,184,159	6,071,902		
7,675,577	8,503,732		

(* שינוי מדיניות חשבונאית – ראה באור ככד' להלן.
 (** סווג מחדש – ראה באור ככו' להלן.)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2013	2014		
אלפי ש"ח			
התחייבויות שוטפות			
535,121	1,071,387	19	התחייבויות פיננסיות
(** 313,794)	351,193	20	זכאים ויתרות זכות
31,130	53,740		מסים שוטפים לשלם
11,831	20,527	10	נגזרים
869,593	930,459	21,22	התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה
1,761,469	2,427,306		
165,050	-		התחייבויות פיננסיות בגין נכסים המיועדים למימוש
1,926,519	2,427,306		
התחייבויות לא שוטפות			
2,826,548	2,978,237	19	התחייבויות פיננסיות
12,709	12,062	25	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
(* 6,073)	7,298	20	זכאים ויתרות זכות
1,484,070	1,572,239	21,22	התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה
23,114	31,296	10	נגזרים
(* 169,943)	170,303	37	מסים נדחים
4,522,457	4,771,435		
הון			
		26	
77,305	77,627		הון מניות
179,052	180,494		פרמיה על מניות
(* (28,061)	(23,317)		קרנות
(* 539,202)	640,673		יתרת רווח
(82,727)	(249,733)		מניות אוצר
684,771	625,744		סך הכל הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
(* 541,830)	679,247		זכויות שאינן מקנות שליטה
1,226,601	1,304,991		סך הכל הון
7,675,577	8,503,732		

(* שינוי מדיניות חשבונאית – ראה באור כד' להלן.
 (** סווג מחדש – ראה באור ככ' להלן.)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

19 במרס, 2015

רוגן נקר
 סמנכ"ל כספים

דורון שנידמן
 מנהל כללי

משה (מוקי) שנידמן
 יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2012	2013	2014		
אלפי ש"ח				
1,178,879	1,295,913	1,457,376	27	<u>הכנסות</u> פרמיות שהורווחו בשייר
191,444	193,797	176,125		הכנסות מהשכרת נכסים
75,636	121,548	78,906		עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה, נטו
173,415	87,438	103,834	28	רווחים מהשקעות, נטו והכנסות מימון אחרות
6,789	7,158	7,224	29	הכנסות מדמי ניהול
100,319	139,567	173,076	30	הכנסות ממתן אשראי צרכני
9,913	17,493	17,343		הכנסות מעמלות
(897)	(1,232)	(1,400)	'ב6	חלק החברה בהפסדי חברה כלולה
406	314	190	31	הכנסות אחרות
<u>1,735,904</u>	<u>1,861,996</u>	<u>2,012,674</u>		סך כל ההכנסות
				<u>הוצאות</u>
845,915	885,591	945,391	32	תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה בשייר
251,031	258,033	305,003	33	הוצאות שיווק והוצאות רכישה אחרות
203,134	222,797	216,915	34	הוצאות אחזקה הנהלה וכלליות
200,620	226,550	185,687	35	הוצאות מימון
228	110	584	36	הוצאות אחרות
<u>1,500,928</u>	<u>1,593,081</u>	<u>1,653,580</u>		סך כל ההוצאות
234,976	268,915	359,094		רווח לפני מסים על ההכנסה
(* 100,993)	(* 100,250)	151,030	37	מסים על ההכנסה
133,983	168,665	208,064		רווח מפעילויות נמשכות
(8,218)	-	-	7	הפסד מפעילות מופסקת
<u>125,765</u>	<u>168,665</u>	<u>208,064</u>		רווח נקי
				רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
(9,213)	9,830	22		רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
(* 1,859)	(* 90,911)	667		התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(698)	(689)	1,285		רווח (הפסד) ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת
<u>(8,052)</u>	<u>(81,770)</u>	<u>1,974</u>		סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
<u>117,713</u>	<u>86,895</u>	<u>210,038</u>		סה"כ רווח כולל

(* שינוי מדיניות חשבונאית – ראה באור כנד' להלן.)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור
2012	2013	2014	
אלפי ש"ח [למעט נתוני רווח נקי למניה]			

רווח נקי מיוחס ל:

89,489	85,496	93,060
36,276	83,169	115,004
<u>(* 125,765)</u>	<u>(* 168,665)</u>	<u>208,064</u>

בעלי מניות של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ רווח כולל מיוחס ל:

84,292	33,708	92,838
33,421	53,187	117,200
<u>(* 117,713)</u>	<u>(* 86,895)</u>	<u>210,038</u>

בעלי מניות החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

38 רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח):

רווח נקי בסיסי:

(* 1.66 (0.14))	(* 1.53 -)	1.85 -
<u>1.52</u>	<u>1.53</u>	<u>1.85</u>

רווח מפעילויות נמשכות
הפסד מפעילות מופסקת

רווח נקי בסיסי

רווח נקי מדולל:

(* 1.66 (0.14))	(* 1.47 -)	1.81 -
<u>1.52</u>	<u>1.47</u>	<u>1.81</u>

רווח מפעילויות נמשכות
הפסד מפעילות מופסקת

רווח נקי מדולל

(* שינוי מדיניות חשבונאית – 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			פרמיה על מניות	הון מניות		
		סה"כ	אוצר	יתרת רווח				
אלפי ש"ח								
915,677	(* 308,836)	606,841	(10,163)	(* 345,603)	(* 46,860)	148,773	75,768	יתרה ליום 1 בינואר, 2012 (מבוקר)
125,765	36,276	89,489	-	89,489	-	-	-	רווח נקי
(8,052)	(2,855)	(5,197)	-	-	(5,197)	-	-	סה"כ הפסד כולל אחר
117,713	33,421	84,292	-	89,489	(5,197)	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
4,629	3,014	1,615	-	-	1,615	-	-	עלות תשלום מבוטס מניות הנפקה ומכירת מניות של חברה מאוחדת
114,126	62,439	51,687	-	51,687	-	-	-	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
964,513	(* 385,609)	578,904	(82,727)	(* 388,171)	(* 26,296)	170,743	76,421	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2012 (מבוקר)
168,665	83,169	85,496	-	85,496	-	-	-	רווח נקי
(81,770)	(29,982)	(51,788)	-	-	(51,788)	-	-	סה"כ הפסד כולל אחר
86,895	53,187	33,708	-	85,496	(51,788)	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
232,451	111,701	120,750	-	115,471	5,279	-	-	הנפקת ומכירת מניות של חברות מאוחדות
14,683	14,191	492	-	-	492	-	-	לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
853	-	853	-	-	(8,340)	8,309	884	עלות תשלום מבוטס מניות 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
1,226,601	(* 541,830)	684,771	(82,727)	(* 539,202)	(* 28,061)	179,052	77,305	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2013 (מבוקר)
208,064	115,004	93,060	-	93,060	-	-	-	רווח נקי
1,974	2,196	(222)	-	-	(222)	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
210,038	117,200	92,838	-	93,060	(222)	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
33,723	(7,972)	41,695	-	41,695	-	-	-	הנפקת ומכירת מניות נטו של חברות מאוחדות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(24,139)	88,071	(112,210)	(167,006)	48,459	6,337	-	-	רכישה עצמית של מניות במסגרת הצעת רכש חליפין (ראה באור 6'א'1'ג' להלן)
6,147	6,076	71	-	-	71	-	-	עלות תשלום מבוטס מניות
322	-	322	-	-	(1,442)	1,442	322	מימוש כתבי אופציה למניות החברה מימוש כתבי אופציה למניות בחברה מאוחדת על ידי בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
6,637	8,380	(1,743)	-	(1,743)	-	-	-	דיבידנד לבעלי המניות של החברה
(80,000)	-	(80,000)	-	(80,000)	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(74,338)	(74,338)	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
1,304,991	679,247	625,744	(249,733)	640,673	(23,317)	180,494	77,627	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2014 (מבוקר)

(* שינוי מדיניות חשבונאית – ראה באור 2'כד' להלן.)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			נספח	
2012	2013 אלפי ש"ח	2014		
339,523	180,457	(321,220)	א'	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת נמשכת
350	-	-		תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת מופסקת
339,873	180,457	(321,220)		תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>				
6,303	49,308	152,657		פרעון פקדונות
(15,344)	(28,109)	(25,417)		רכישת רכוש קבוע
(35,608)	(248,122)	(344,032)		רכישת נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה
-	(6,705)	(7,474)		ריבית ששולמה והוונה לעלות נדל"ן להשקעה בהקמה
(21,405)	(36,995)	(45,661)		השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
3,176	2,345	4,855		תמורה ממימוש רכוש קבוע
211,017	-	358,733		תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה
583	(689)	(1,400)		השקעה בחברות כלולות, נטו
-	-	13,585		תמורה ממימוש עסקאות הגנה
-	-	2,385		יציאה מאיחוד של חברה שאוחדה בעבר
2,574	-	-		פרעון הלוואה שניתנה לחברה כלולה
151,296	(268,967)	108,231		מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה נמשכת
-	12,926	-		מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה מופסקת
151,296	(256,041)	108,231		מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>				
-	-	(1,397)		פרעון עסקאות הגנה על המדד
5,641	853	322		תמורה ממימוש כתבי אופציה למניות החברה
-	122	6,637		תמורה ממימוש כתבי אופציה למניות בחברה מאוחדת
(3)	(263,742)	(6,146)		מתן פקדון בגין אגרות חוב והתחייבויות לתאגידים בנקאיים
(72,564)	-	-		רכישה עצמית של מניות החברה
114,126	269,739	7,609		מכירה, נטו והנפקת מניות של חברה מאוחדת לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה, נטו ממס
(9,425)	-	-		רכישה עצמית של אגרות חוב בחברה מאוחדת
117,727	656,120	347,980		הנפקת אגרות חוב וכתבי התחייבות נדחים
(191,542)	(184,109)	(249,549)		פרעון אגרות חוב וכתבי התחייבות נדחים
241,953	250,932	353,936		קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
(79,651)	(188,159)	(341,465)		פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
(9,328)	(34,297)	(74,338)		דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(40,000)	(110,000)	(80,000)		דיבידנד ששולם לבעלי המניות של החברה
(* (33,390)	(* (4,750)	(11,167)		ירידה באשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר, נטו
43,544	392,709	(47,578)		מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון נמשכת
114	(9,601)	(7,679)		קרן הון מהפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ
(130)	(408)	34		השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
534,697	307,116	(268,212)		<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
378,748	913,445	1,220,561	ב'	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
913,445	1,220,561	952,349	ג'	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

(* סווג מחדש – ראה באור כו' להלן).

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2012	2013	2014	
אלפי ש"ח			
			נספח א' - תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת נמשכת
			רווח נקי מפעילות נמשכת
			התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
			רווחים נטו מהשקעות פיננסיות עבור חוזי ביטוח וחוזי השקעה תלויי תשואה
			רווחים נטו מהשקעות פיננסיות אחרות
			הוצאות מימון בגין התחייבויות פיננסיות ואחרות
			הכנסות מהשקעות, נטו והכנסות מימון אחרות
			עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה, נטו
			הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע, נטו
			פחת והפחתות:
			רכוש קבוע
			נדל"ן להשקעה
			נכסים בלתי מוחשיים
			שינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה
			שינוי בעסקאות תשלום מבוסס מניות
			שינוי בנכסי ביטוח משנה
			שינוי בהוצאות רכישה נדחות
			חלק החברה בהפסדי חברות כלולות
			מסים על ההכנסה
			השקעות פיננסיות אחרות:
			מכירות (רכישות) של השקעות פיננסיות עבור חוזי ביטוח וחוזי השקעה תלויי תשואה
			מכירות (רכישות) נטו של השקעות פיננסיות אחרות
			שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות אחרים:
			אשראי נטו לזמן קצר מתאגידים בנקאיים בגין פעילות מתן אשראי צרכני
			רכישה עצמית של מניות בחברה מאוחדת
			פרמיות ביטוח לגבייה
			חייבים ויתרות חובה
			זכאים ויתרות זכות
			התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
			סך ההתאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת נמשכת
			מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:
			ריבית ששולמה
			ריבית שהתקבלה
			מסים ששולמו
			מסים שהתקבלו
			דיבידנד שהתקבל
			סך הכל תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת נמשכת

(* שינוי מדיניות חשבונאית – ראה באור כד' להלן.
(** סווג מחדש – ראה באור ככו' להלן.)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2012	2013	2014	
אלפי ש"ח			
			נספח ב' - מזומנים ושווי מזומנים לתחילת 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 לתחילת השנה
			נספח ג' - מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
19,739	20,337	27,222	מזומנים ושווי מזומנים עבור חוזים תלויי תשואה
893,706	1,200,224	925,127	מזומנים ושווי מזומנים אחרים
<u>913,445</u>	<u>1,220,561</u>	<u>952,349</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
			נספח ד' - פעילויות מהותיות שאינן במזומן
9,134	13,505	40,738	רכישת נדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות
-	-	22,259	מכירת נדל"ן להשקעה כנגד חייבים
<u>60,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	דיבידנד שהוכרז וטרם שולם לבעלי המניות של החברה
<u>11,381</u>	<u>-</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 2014 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.

ב. לחברה הבת, אדגר השקעות ופיתוח בע"מ (להלן - אדגר), המוחזקת בשיעור של 59.27% על ידי ישיר אחזקות, הון חוזר שלילי בסך של כ- 79 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2014. כחברת נדל"ן מניב המממנת את מרבית השקעותיה באמצעות אשראי מגופים פיננסים, לרבות אשראי לזמן קצר, לאדגר יש לעיתים קרובות גרעון בהון החוזר. להערכת הנהלת אדגר, גרעון זה אינו צפוי לפגוע בפעילותה העסקית, היות והתאגידים הבנקאיים נוהגים למחזר באופן שוטף את האשראי הניתן על ידם 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 או שותפויות אשר דוחותיהן מאוחדים, במישרין או בעקיפין, 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 ממבטח), 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 (המבטח) 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 ותביעות 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 ובריאות 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 ניתנות 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 הונויות בנרכשת שהוחזקו על ידי הרוכשת קודם להשגת השליטה נמדדות בשווי הוגן למועד הרכישה תוך הכרה בדוח רווח או הפסד משערוך ההשקעה הקודמת במועד העלייה לשליטה.

תמורה מותנית מוכרת בשוויה ההוגן במועד הרכישה. תמורה מותנית מסווגת כנכס או כהתחייבות פיננסית בהתאם ל- IAS 39. שינויים עוקבים בשווי ההוגן של התמורה המותנית מוכרים ברווח או הפסד או בדוח על הרווח הכולל האחר. אם התמורה המותנית מסווגת כמכשיר הוני, היא נמדדת לפי שוויה ההוגן במועד הרכישה ללא מדידה עוקבת.

מוניטין נמדד לראשונה לפי העלות, שהינה ההפרש בין תמורת הרכישה והזכויות שאינן מקנות שליטה לבין הסכום נטו של הנכסים המזוהים שנרכשו ושל ההתחייבויות שניטלו. אם סכום המוניטין שהתקבל הינו שלילי, הרוכש יכיר ברווח שנוצר במועד הרכישה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. 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)

2. פריטים כספיים צמודי מדד

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (להלן - המדד) מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם.

3. להלן שיעורי השינוי של מדד המחירים לצרכן ושיעורי החליפין

מדד חודש דצמבר (בנקודות *)	שער החליפין היציג של			ליום
	אירו	דולר קנדי	דולר ארה"ב	
223.4	4.724	3.358	3.889	31.12.2014
223.6	4.782	3.264	3.471	31.12.2013
219.4	4.921	3.749	3.733	31.12.2012
				שיעור השינוי בשנה שהסתיימה בתאריך
%	%	%	%	
(0.1)	(1.2)	2.9	12.0	31.12.2014
1.9	(2.8)	(12.9)	(7.0)	31.12.2013
1.4	(0.3)	0.3	(2.3)	31.12.2012

(* המדד הידוע 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 הודן 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 (1) להלן.

(ד) הוצאות רכישה נדחות

(1) הוצאות הרכישה הנדחות בגין פוליסות ביטוח חיים (להלן - ה-DAC) הכרוכות בהפקת פוליסות חדשות לרבות הוצאות הנהלה וכלליות והוצאות מכירה. 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 מספיקה, ושהפוליסות צפויות ליצור הכנסות עתידיות שתכסנה את הפחתת ה-DAC ואת ההתחייבויות הביטוחיות, הוצאות התפעול והשיווק בגין אותן פוליסות.

ההנחות המשמשות לבדיקה זו, כוללות הנחות בגין ביטולים, הוצאות תפעול, תשואה מנכסים, תמותה ותחלואה, הנקבעות על-ידי אקטוארית חברת הביטוח המאוחדת מדי שנה על-פי בדיקות, ניסיון העבר ומחקרים רלוונטיים עדכניים.

(ה) בדיקת נאותות ההתחייבויות בגין חוזי ביטוח חיים (Liability Adequacy)

חברת הביטוח המאוחדת עורכת בדיקה לגבי הלימות של ההתחייבויות בגין חוזי ביטוח חיים. במידה והבדיקה מעלה כי הפרמיות המתקבלות אינן מספיקות לכיסוי התביעות הצפויות, נרשמת הפרשה מיוחדת בגין החוסר. 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.

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 ההשקעות), בניכוי חלקם של מבטחי המשנה, לפי ענפי הביטוח ושנת החיתום המתייחסת. העודף המצטבר עד למועד שחרורו ממועד שנת תחילת הביטוח בניכוי הפרשה לפרמיה שטרם הורווחה בניכוי הוצאות רכישה נדחות, ובניכוי התביעות התלויות כפי שחושבו כמפורט לעיל, נכלל 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 צפויים 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)

- (1) 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.
- (2) 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.

(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. 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 מביטוח משנה בביטוח כללי, חיים ובריאות נזקפות בעת התהוותן.

4. רווחים (הפסדים) מהשקעות נטו והכנסות מימון

רווחים (הפסדים) מהשקעות נטו, והכנסות מימון כוללים הכנסות ריבית והפרשי הצמדה בגין נכסי חוב, הכנסות מדיבידנדים, רווחים (הפסדים) נטו ממכירת נכסים פיננסיים, שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, רווחים (הפסדים) ממטבע חוץ ורווחים (הפסדים) ממימוש השקעות המחושבים כהפרש בין תמורת המימוש נטו ובין העלות המקורית או העלות המופחתת ומוכרים בעת קרות אירוע המכירה.

5. הכנסות מהשכרת נכסים

הכנסות מחוזי שכירות מוכרות לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות. הכנסות מחוזי שכירות בהן קיימת עליה קבועה בדמי השכירות לאורך תקופת החוזה מוכרות כהכנסה בהתאם לשיטת הקו הישר, וזאת רק כאשר קיימת וודאות לגבי גביית הפרשי שכירות בעתיד.

6. הכנסות ממכירת נדל"ן להשקעה

הכנסות ממכירת נדל"ן להשקעה מוכרות כאשר הסיכונים וההטבות העיקריים הכרוכים בבעלות עברו לרוכש. הכנסות אינן מוכרות במידה וקיימות אי וודאויות משמעותיות ביחס לגביית התמורה מהעסקה, העלויות הקשורות או אם קיימת מעורבות ניהולית נמשכת של הקבוצה ביחס לנדל"ן להשקעה שנמסר.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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 הקבוצה מחזיקה בחברת נכס, והאופן שבו הקבוצה צופה לממש את ההשקעה הוא על ידי מכירת מניות חברת הנכס ולא על ידי מימוש הנכס עצמו, החברה נדרשת להכיר במסים נדחים הן בהתייחס להפרשים הזמניים הפנימיים (inside differences) הנובעים מהפער בין בסיס המס של הנכס לבין ערכו בספרים והן ביחס להפרשים הזמניים החיצוניים (outside differences) הנובעים מהפער בין בסיס המס של המניות לבין חלק החברה המחזיקה בנכסים נטו של החברה הבת בדוחות המאוחדים.

לעניין השפעת השינוי במדיניות החשבונאית על הדוחות הכספיים של החברה ראה סעיף כד' להלן.

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)

יג. 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 ממימושו. 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.

יד. 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 לשימושו המיועד. הוצאות פיתוח אחרות נזקפות לרווח או הפסד עם התהוותן.

הוצאות פיתוח שהוונו 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 10-3 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, סווגו 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. לעניין טכניקת חישוב השווי ההוגן ראה גם באור 9' להלן.

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 נמדדים על פי עלות מופחתת. מניות וקרנות השקעה יועדו לקבוצת שווי הוגן דרך רווח או הפסד.

5. קזוז מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת זכות שניתנת לאכיפה משפטית לקזוז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות במקביל.

הזכות לקזוז חייבת להיות ניתנת לאכיפה משפטית לא רק במהלך העסקים הרגיל של הצדדים לחוזה אלא גם במקרה של פשיטת רגל או חדלות פירעון של אחד הצדדים. על מנת שהזכות לקזוז תהיה קיימת באופן מיידי, אסור שהיא תהיה תלויה באירוע עתידי או שיהיו פרקי זמן שבהם היא לא תחול, או שיהיו אירועים שיגרמו לפקיעתה.

6. התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת

הלוואות ואשראי מוכרים לראשונה לפי שווי הוגן בתוספת עלויות עסקה 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 פיננסיות מוכרות לראשונה לפי השווי ההוגן תוך התחשבות גם בעלויות עסקה ישירות המיוחסות למתן הערבות. לאחר ההכרה הראשונית, ההתחייבות נמדדת לפי הסכום הגבוה מבין הסכום שהוכר לראשונה (בניכוי הפחתה מתאימה על פני תקופת הערבות) והאומדן לסכום שנדרש (אם נדרש) להכיר בו לתאריך הדיווח על פי IAS 37 בהתייחס להסכם הערבות.

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 הפסד הממכשיר 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 ומיעור 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.

היטלים

היטלים המוטלים על הקבוצה על ידי מוסדות ממשלה באמצעות חקיקה, מטופלים בהתאם לפרשנות IFRIC 21, לפיה ההתחייבות לתשלום ההיטל תוכר רק בעת קרות האירוע היוצר את המחויבות לתשלום.

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 תוכניות להפקדה מוגדרת, בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין שלפיהן היא משלמת באופן קבוע תשלומים מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים גם אם בקרן לא הצטברו סכומים מספיקים כדי לשלם את כל ההטבות לעובד המתייחסות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות. הפקדות לתוכנית להפקדה מוגדרת בגין פיצויים או בגין תגמולים, מוכרות כהוצאה בעת ההפקדה לתוכנית במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד.

בנוסף, לקבוצה תוכנית להטבה מוגדרת בגין תשלום פיצויים בהתאם לחוק פיצויי פיטורין. לפי החוק, זכאים עובדים לקבל פיצויים עם פיטוריהם או עם פרישתם. ההתחייבות בשל סיום העסקה נמדדת לפי שיטת שווי אקטוארי של יחידת הזכאות החזויה. החישוב האקטוארי מביא בחשבון 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 בהתאם לתשואה במועד הדיווח של אגרות חוב קונצרניות צמודות מדד באיכות גבוהה, 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 הונניים וחלק מהעובדים זכאים להטבות בדרך של תשלום מבוסס מניות המסולקות במזומן והנמדדות על בסיס עליית ערך מניות של חברות הקבוצה.

1. עסקאות המסולקות במכשירים הונניים

עלות העסקאות עם עובדים ודירקטורים המסולקות במכשירים הונניים נמדדת לפי השווי ההוגן של המכשירים הונניים שהוענקו במועד ההענקה. השווי ההוגן נקבע באמצעות שימוש במודל תמחור אופציות מקובל.

עלות העסקאות המסולקות במכשירים הונניים 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 הונניים בתום כל מועד דיווח עד למועד ההבשלה משקפת את מידת חלוף תקופת ההבשלה ואת האומדן הטוב ביותר של הקבוצה לגבי מספר המכשירים הונניים 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 ההענקה מוכרת מיידית. עם זאת, אם ההענקה שבוטלה מוחלפת בהענקה חדשה ומיועדת כהענקה תחליפית לתאריך בו הוענקה, ההענקה המבוטלת וההענקה החדשה טופלנה שתיהן כשינוי של ההענקה המקורית כמתואר לעיל.

2. עסקאות המסולקות במזומן

עלות עסקה המסולקת במזומן נמדדת לפי השווי ההוגן במועד ההענקה באמצעות שימוש במודל תמחור אופציות מקובל. השווי ההוגן מוכר כהוצאה על פני תקופת ההבשלה ובמקביל מוכרת התחייבות. ההתחייבות נמדדת מחדש בכל תקופת דיווח לפי השווי ההוגן עד לסילוקה, כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד.

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 בדבר יצירת מסים נדחים בגין חברות נכס

בחודש יולי 2014, פרסם ה-IFRIC החלטה לגבי נושא יצירת מסים נדחים בגין הפרשים זמניים המתייחסים לחברות נכס כאשר החברה צופה שהיפוך הפרש הזמני בגין הנכס יהיה בדרך של מכירת מניות בחברת הנכס ולא בדרך של מכירת הנכס עצמו. בהתאם להחלטה האמורה של ה-IFRIC נקבע כי לאור הוראות IAS 12 הקבוצה נדרשת להכיר במסים נדחים בהתייחס להפרשים הזמניים הפנימיים (inside differences) הנובעים מהפער בין בסיס המס של הנכס לבין ערכו בספרים.

עובר למועד פרסום ההחלטה כאמור, המדיניות החשבונאית של החברה הייתה ליצור מסים נדחים בגין הפרשים הזמניים שנוצרו, בהתאם להשלכות המס ושיעור המס הרלוונטיים למכירת המניות בחברת הנכס ולא למכירת הנכס עצמו.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כד. שינוי במדיניות חשבונאית בדבר יצירת מסים נדחים בגין חברות נכס (המשך)

השפעת השינוי במדיניות החשבונאית לאור החלטת ה- IFRIC כאמור על הדוחות הכספיים של הקבוצה הינה כדלקמן:

בדוחות המאוחדים על המצב הכספי

כמוצג בדוחות כספיים אלו	השינוי אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר	
82,553	1	82,552	ליום 31 בדצמבר, 2013 (מבוקר)
2,723	(2,831)	5,554	חייבים ויתרות חובה
169,943	6,324	163,619	מסים נדחים (במסגרת נכסים לא שוטפים)
(28,061)	1,166	(29,227)	מסים נדחים (במסגרת התחייבויות לא שוטפות)
539,202	(6,351)	545,553	קרנות
541,830	(3,969)	545,799	יתרת רווח
			זכויות שאינן מקנות שליטה

ליום 31 בדצמבר, 2012 (מבוקר)

26,296	303	25,993	קרנות
388,171	(11,011)	399,182	יתרת רווח
385,609	(7,259)	392,868	זכויות שאינן מקנות שליטה

בדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

כמוצג בדוחות כספיים אלו	השינוי אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר	
			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2013 (מבוקר)
100,250	(7,436)	107,686	מסים על ההכנסה
168,665	7,436	161,229	סה"כ רווח נקי
(81,770)	1,377	(83,147)	סה"כ הפסד כולל אחר (במסגרת סעיף התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ)
1.53	0.08	1.45	רווח נקי בסיסי למניה (בש"ח)
1.47	0.08	1.39	רווח נקי מדולל למניה (בש"ח)

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כד. שינוי במדיניות חשבונאית בדבר יצירת מסים נדחים בגין חברות נכס (המשך)

בדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר (המשך)

כמוצג בדוחות אלו כספיים	השינוי	כפי שדווח בעבר	
<u>אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)</u>			
			<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2012</u> (מבוקר)
100,993	(158)	101,151	מסים על ההכנסה
125,765	158	125,607	סה"כ רווח נקי
(8,052)	184	(8,236)	סה"כ הפסד כולל אחר (במסגרת סעיף התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ)
1.52	-	1.52	רווח נקי בסיסי למניה (בש"ח)
1.52	-	1.52	רווח נקי מדולל למניה (בש"ח)

בדוח על השינויים בהון

כמוצג בדוחות אלו כספיים	השינוי	כפי שדווח בעבר	
<u>אלפי ש"ח</u>			
			<u>ליום 1 בינואר, 2013</u> (מבוקר)
26,296	303	25,993	קרנות
388,171	(11,011)	399,182	יתרת רווח
385,609	(7,259)	392,868	זכויות שאינן מקנות שליטה
			<u>ליום 1 בינואר, 2012</u> (מבוקר)
46,860	188	46,672	קרנות
345,603	(11,110)	356,713	יתרת רווח
308,836	(7,387)	316,223	זכויות שאינן מקנות שליטה

כה. שינוי באומדנים

בחודש נובמבר 2014 פרסם סגל רשות ניירות ערך את עמדה חשבונאית מספר 1-21 בדבר קימו של שוק עמוק באגרות חוב קונצרניות באיכות גבוהה בישראל (להלן - "העמדה"), וזאת לצורך קביעת שיעור ההיוון של מחויבויות להטבה מוגדרת והטבות אחרות לטווח ארוך הנקובות בשקל בהתאם ל- IAS 19. על פי העמדה, יש לטפל במעבר משימוש בשיעור תשואה של אגרות חוב ממשלתיות לשיעור תשואה של אגרות חוב קונצרניות באיכות גבוהה בדרך של מכאן ולהבא כשינוי אומדן חשבונאי. כתוצאה מהשינוי האמור בשיעור ההיוון, בשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014 נרשם קיטון בהתחייבות בשל תוכנית להטבה מוגדרת בסך של 1,110 אלפי ש"ח וגידול במיסים הנדחים בסך של 418 אלפי ש"ח, אשר הוכרו כנגד רווח כולל אחר. ההשפעה הצפויה על הוצאות הריבית, נטו לשנת 2015 הינה בסכומים לא מהותיים.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כו. סיווג מחדש

א. במהלך השנה, שינתה חברה מאוחדת של החברה סיווג של הכנסות לקבל ודמי הערבות לשלם בגין לאומי קארד בדוחות על המצב הכספי מסעיף חייבים ויתרות חובה במסגרת נכסים שוטפים לסעיף חייבים ויתרות חובה במסגרת נכסים לא שוטפים ומסעיף זכאים ויתרות זכות במסגרת התחייבויות שוטפות לסעיף זכאים ויתרות זכות במסגרת התחייבויות לא שוטפות. הסיווג בוצע על מנת לשקף נכונה את מועד התקבולים והתשלומים הצפויים.

לשם העקביות, מספרי ההשוואה לשנת 2013 סווגו מחדש, כך שסכום של 17,345 אלפי ש"ח סווג מסעיף חייבים ויתרות חובה במסגרת נכסים שוטפים לסעיף חייבים ויתרות חובה במסגרת נכסים לא שוטפים, וסכום של 6,073 אלפי ש"ח סווג מחדש מסעיף זכאים ויתרות זכות במסגרת התחייבויות שוטפות לסעיף זכאים ויתרות זכות במסגרת התחייבויות לא שוטפות.

ב. במהלך השנה, שינתה החברה את סיווג השינוי באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו בגין אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים בגין פעילות מתן אשראי צרכני, בדוחות המאוחדים על תזרימי מזומנים מפעילות מימון לפעילות שוטפת על מנת לשקף נכונה את מהות פעילותו.

מספרי ההשוואה סווגו מחדש לשם עקביות, כך שסכום של 106,617 אלפי ש"ח ו- 49,213 אלפי ש"ח סווג מחדש משינוי באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו מפעילות מימון לשינוי באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים בגין פעילות מתן אשראי צרכני בפעילות שוטפת בשנים 2012 ו-2013, בהתאמה.

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).

- שליטה בחברה יעודית לצרכי איגוח (להלן- החברה היעודית)

החברה מעריכה אם קיימת לה שליטה בחברה יעודית לצורכי איגוח שהוקמה על ידי החברה הבת בעיקר על ידי בחינת היכולת שלה להתוות את הפעילויות הרלוונטיות של החברה היעודית (ניהול תיק הלוואות בעת כשל אשראי), קיומן של זכויות ממשיות לשלילת סמכות החברה מתפקידה כמקבלת החלטות וכן הגודל וההשתנות של הזכויות הכלכליות של החברה בחברה היעודית.

באור 3: - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים (המשך)

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:

- 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.

- 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.

במדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נדרשים מעריכי השווי והנהלת החברה להשתמש בהנחות מסוימות לגבי שיעורי התשואה הנדרשים לגבי נכסי הקבוצה, מחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, חידושי חוזים, הסתברות להשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, איתנותם הפיננסית של השוכרים והשלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח עתידי, על מנת להעריך את תזרימי המזומנים העתידיים מהנכסים. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה עשוי לגרום לשינוי בשווי ההוגן.

- מדידה מהימנה של שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה

לצורך הבחינה האם השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה ניתן למדידה מהימנה, מביאה הקבוצה בחשבון, בין היתר, את הקריטריונים 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 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.

באור 3: - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ב. אומדנים והנחות (המשך)

- 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 ובריאות ובבאור 40(2) לגבי ביטוח כללי.

ההערכות האקטואריות וההנחות השונות נגזרות בעיקר מניסיון העבר ומבוססות על כך שדפוס ההתנהגות והתביעות בעבר מייצג את מה שיקרה בעתיד. השתנות בגורמי הסיכון, בשכיחות האירועים או בחומרתם, וכן שינוי המצב המשפטי עשויים להשפיע באופן מהותי על גובה ההתחייבויות בגין חוזי ביטוח.

לגבי ניתוחי רגישות של הסיכון הביטוחי בביטוח חיים ובריאות ראה באור 40(1).

- קביעת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים לא סחירים

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 הפסד נזקף לדוח רווח או הפסד, ראה באור 9 להלן.

בכל תאריך דיווח בוחנת הקבוצה האם קיימת ראייה אובייקטיבית כאמור.

באור 3: - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ב. אומדנים והנחות (המשך)

- קביעת ברות ההשבה של הוצאות רכישה נדחות
ברות ההשבה של הוצאות הרכישה הנדחות נבדקת אחת לשנה תוך שימוש בהנחות לגבי שיעורי ביטולים, תמותה ותחלואה ומשתנים נוספים כאמור בבאור 40ה(1). אם בהתאם להנחות אלו לא תתקיים ברות ההשבה, יתכן ויהיה צורך בהאצת ההפחתה או אף במחיקת הוצאות הרכישה הנדחות.
- 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-IFRS 11 הסדרים משותפים, בדבר רכישת זכויות בפעילות משותפת המהווה עסק כהגדרתו ב-IFRS 3

ביום 6 במאי, 2014 פרסם ה-IASB תיקונים ל-IFRS 11 הסדרים משותפים (להלן - התיקונים) אשר דנים בטיפול החשבונאי ברכישת זכויות בפעילות משותפת המהווה עסק כהגדרתו ב-IFRS 3. התיקונים קובעים כי הזכויות הנרכשות בעסקה כאמור יטופלו כצירוף עסקים על פי IFRS 3 ותקנים לרווונטיים נוספים, לרבות מדידת הנכסים וההתחייבויות המזוהים על פי שוויים ההוגן, הכרה במסים נדחים הנובעים ממדידה זו, טיפול בעלויות עסקה והכרה במוניטין או רווח מרכישה הזדמנותית.

התיקונים יישמו בדרך של מכאן ולהבא החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2016 או לאחרי. אימוץ מוקדם אפשרי.

ב. IFRS 9 מכשירים פיננסיים

בחודש יולי 2014 ה-IASB פירסם את הנוסח המלא והסופי של IFRS 9 - מכשירים פיננסיים, המחליף את IAS 39 - מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה. IFRS 9 (להלן - התקן) מתמקד בעיקר בסיווג ובמדידה של נכסים פיננסיים והוא חל על כל הנכסים הפיננסיים שבתחולת IAS 39. התקן קובע כי בעת ההכרה לראשונה כל הנכסים הפיננסיים יימדדו בשווי הוגן. בתקופות עוקבות יש למדוד מכשירי חוב בעלות מופחתת רק אם מתקיימים שני התנאים המצטברים הבאים:

- הנכס מוחזק במסגרת מודל עסקי שמטרתו היא להחזיק בנכסים על מנת לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים הנובעים מהם.

- על פי התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי, החברה זכאית, במועדים מסויימים, לקבל תזרימי מזומנים המהווים אך ורק תשלומי קרן ותשלומי ריבית על יתרת קרן.

המדידה העוקבת של כל יתר מכשירי החוב והנכסים הפיננסיים האחרים תהיה על פי שווי הוגן. התקן קובע הבחנה בין מכשירי חוב אשר ימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ומכשירי חוב שימדדו בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.

נכסים פיננסיים שהינם מכשירים הוניים יימדדו בתקופות עוקבות בשווי הוגן, וההפרשים ייזקפו לרווח והפסד או לרווח (הפסד) כולל אחר, על פי בחירת החברה לגבי כל מכשיר ומכשיר. אם מדובר במכשירים הוניים המוחזקים למטרות מסחר, חובה למדוד אותם בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

באור 4: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

ב. IFRS 9 מכשירים פיננסיים (המשך)

לעניין גריעה ובנושא התחייבויות פיננסיות קובע התקן את אותן הוראות שנדרשות לפי הוראות IAS 39 לגבי גריעה ולגבי התחייבויות פיננסיות שלא נבחרה לגביהן חלופת השווי ההוגן. לפי התקן, סכום השינוי בשווי ההוגן של ההתחייבות - שמיוחס לשינויים בסיכון האשראי - ייקף לרווח כולל אחר. כל יתר השינויים בשווי ההוגן ייקפו לרווח או הפסד.

התקן כולל דרישות חדשות בנוגע לחשבונאות גידור.

התקן ייושם החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2018. אימוץ מוקדם אפשרי.

ג. IFRS 15 - הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות

IFRS 15 (להלן - התקן) פורסם על ידי ה-IASB במאי, 2014.

התקן מציג מודל בן חמישה שלבים שיחול על הכנסות הנובעות מחוזים עם לקוחות:

- שלב 1 - זיהוי החוזה עם הלקוח, לרבות התייחסות לקיבוץ חוזים וטיפול בשינויים (modifications) בחוזים.
- שלב 2 - זיהוי מספר מחויבויות ביצוע נפרדות (distinct) בחוזה.
- שלב 3 - קביעת מחיר העסקה, לרבות התייחסות לתמורה משתנה, רכיב מימון משמעותי, תמורות שאינן במזומן ותמורה שתשולם ללקוח.
- שלב 4 - הקצאת מחיר העסקה לכל מחויבות ביצוע נפרדת על בסיס מחיר המכירה היחסי הנפרד תוך שימוש במחירים נצפים אם הם זמינים, או באומדנים והערכות.
- שלב 5 - הכרה בהכנסה בעת עמידה במחויבות ביצוע, תוך הבחנה בין קיום מחויבות במועד מסוים לבין קיום מחויבות לאורך זמן.

החברה בוחנת את ההשפעה האפשרית של התקן, אך אין ביכולתה, בשלב זה, לאמוד את השפעתו, אם בכלל, על הדוחות הכספיים.

באור 5: - מגזרי פעילות

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 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 ובעיקר ענף דירות.

ד. ענפי חבויות אחרים

ענפי החבויות מיועדים לכיסוי של חבויות המבוטח בגין נזק שהוא יגרום לצד שלישי. ענפים אלו כוללים: אחריות כלפי צד ג', אחריות מעבידים ואחריות מקצועית.

4. מגזר מתן אשראי צרכני

כולל פעילות מתן אשראי למימון רכישת כלי רכב המגובה ברובו בשעבוד רכב וכן העמדת הלוואות לכל מטרה.

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 2014

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					
1,546,301	-	-	1,196,318	8,987	140,422	682,265	364,644	130,746	219,237	-	הכנסות:	
88,925	-	-	52,337	944	27,265	1,049	23,079	12,485	24,103	-	פרמיות שהורווחו ברוטו	
1,457,376	-	-	1,143,981	8,043	113,157	681,216	341,565	118,261	195,134	-	פרמיות שהורווחו בשייר	
176,125	(5,971)	-	-	-	-	-	-	-	-	182,096	הכנסות מהשכרת נכסים	
78,906	-	-	-	-	-	-	-	-	-	78,906	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה, נטו	
103,834	28,621	-	36,547	354	2,689	10,939	22,565	1,947	30,184	6,535	רווחים מהשקעות, נטו והכנסות מימון אחרות	
7,224	-	-	-	-	-	-	-	-	7,224	-	הכנסות מדמי ניהול	
173,076	(603)	173,679	-	-	-	-	-	-	-	-	הכנסות ממתן אשראי צרכני	
17,343	-	-	4,375	-	4,375	-	-	2,420	10,548	-	הכנסות מעמלות חלק החברה בהפסדי חברה כלולה	
(1,400)	(1,400)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	הכנסות אחרות	
190	28	160	-	-	-	-	-	-	-	2		
2,012,674	20,675	173,839	1,184,903	8,397	120,221	692,155	364,130	122,628	243,090	267,539	סך הכל הכנסות	
962,747	(1,197)	-	774,530	5,312	52,129	479,509	237,580	49,935	139,479	-	הוצאות:	
17,356	-	-	1,262	544	3,820	(3)	(3,099)	6,746	9,348	-	תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה ברוטו	
945,391	(1,197)	-	773,268	4,768	48,309	479,512	240,679	43,189	130,131	-	תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח בשייר	
305,003	(2,972)	66,297	179,417	1,432	25,060	99,992	52,933	28,059	34,202	-	הוצאות שיווק והוצאות רכישה אחרות	
216,915	19,713	46,405	64,273	490	7,485	37,539	18,759	15,940	20,673	49,911	הוצאות אחזקה, הנהלה וכלליות	
185,687	59,109	7,520	86	-	86	-	-	-	-	118,972	הוצאות מימון	
584	584	-	-	-	-	-	-	-	-	-	הוצאות אחרות	
1,653,580	75,237	120,222	1,017,044	6,690	80,940	617,043	312,371	87,188	185,006	168,883	סך הכל הוצאות	
359,094	(54,562)	53,617	167,859	1,707	39,281	75,112	51,759	35,440	58,084	98,656	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	
8,503,732	1,200,752	592,551	2,037,672					119,827	701,518	3,851,412	נכסי המגזר ליום 31 בדצמבר 2014	
7,198,741	1,096,578	435,641	2,043,931					58,967	623,182	2,940,442	התחייבויות המגזר ליום 31 בדצמבר 2014	

באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. להלן תוצאות מגזרי הפעילות: (המשך)

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	-	-	1,006,052	5,224	102,297	585,197	313,334	94,893	194,968	-	פרמיות שהורווחו בשייר	
193,797	(5,769)	-	-	-	-	-	-	-	-	199,566	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 חלק החברה בהפסדי חברה כלולה	
(1,232)	(1,232)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	הכנסות אחרות	
314	188	91	-	-	-	-	-	-	-	35		
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	
7,675,577	1,108,553	283,698	1,889,866					118,604	670,231	3,604,625	נכסי המגזר ליום 31 בדצמבר 2013	
6,448,976	993,243	150,656	1,904,606					56,953	598,909	2,744,609	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 וחסכון לטווח ארוך	ביטוח בריאות	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	-	תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח בשייר
251,031	(3,004)	43,683	167,226	783	25,070	89,571	51,802	16,921	26,205	-	הוצאות שיווק והוצאות רכישה אחרות
203,134	33,990	34,552	57,058	279	7,004	31,793	17,982	9,555	19,032	48,947	הוצאות אחזקה, הנהלה וכלליות
200,620	59,227	10,176	87	-	87	-	-	-	-	131,130	הוצאות מימון
228	228	-	-	-	-	-	-	-	-	-	הוצאות אחרות
1,500,928	89,271	88,411	889,350	3,675	69,546	506,568	309,561	59,305	194,514	180,077	סך הכל הוצאות
234,976	(54,945)	14,113	108,665	1,219	28,748	36,163	42,535	19,900	49,166	98,077	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
7,141,566	1,043,937	321,586	1,753,082					104,030	633,663	3,285,268	נכסי המגזר ליום 31 בדצמבר 2012
6,159,086	1,077,159	263,937	1,800,979					45,409	547,864	2,423,738	התחייבויות המגזר ליום 31 בדצמבר 2012

א. פרטים בדבר ההחזקה בחברות המוחזקות

שיעור הבעלות והשליטה (%) ליום 31 בדצמבר		סעיף	
2013	2014		
100	100	1	ישיר אחזקות
51	51	2	אנמוי אינטרנשיונל בע"מ (בפירוק)
15.5	15.5	3	הון הטבע בע"מ

1. ישיר אחזקות

א. החברה מחזיקה 100% ממניותיה של ישיר אחזקות שהינה חברה פרטית. ליום 31 בדצמבר 2014, ישיר אחזקות מחזיקה בחברות הפעילות הבאות:

(1) איי.די.איי. חברה לביטוח בע"מ (להלן - "ישיר ביטוח" או "חברת הביטוח המאוחדת") - ישיר ביטוח הינה חברה ציבורית שמניותיה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב. נכון ליום 31 בדצמבר 2014, ישיר ביטוח מוחזקת בשיעור של 50.14% על ידי ישיר אחזקות. ישיר ביטוח 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 בישיר ביטוח בתקופת הדוח:

א. לפרטים בדבר שינוי באחזקותיה של ישיר אחזקות בישיר ביטוח בעקבות הצעת רכש חליפין, ראה באור 6'א'ג' להלן.

ב. ביום 27 במרס 2014, מכרה ישיר אחזקות בעסקה מחוץ לבורסה 890,000 מניות של ישיר ביטוח בתמורה לסך כולל ברוטו של כ-94 מיליון ש"ח. המניות הנמכרות היו, במועד מכירתן, כ-6.47% מהונה המונפק והנפרע של ישיר ביטוח (כ-5.93% בדילול מלא). כתוצאה מהמכירה, החברה רשמה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2014 גידול בהון בסך כ-50 מיליון ש"ח.

ג. ביום 31 באוגוסט 2014 מומשו 620,596 אופציות לא רשומות של ישיר ביטוח שהוקצו לנושאי משרה של ישיר ביטוח ל-403,972 מניות בנות 1 ש"ח ע.ג. של ישיר ביטוח בתמורה לסך של כ-404 אלפי ש"ח. המימוש בוצע באמצעות מנגנון Net Exercise הקבוע בתכנית האופציות של ישיר ביטוח. כתוצאה מהמימוש והנפקת המניות, החברה רשמה במהלך תקופת הדוח קיטון בהון בסך של כ-0.7 מיליון ש"ח.

ד. ביום 31 באוגוסט 2014 רכשה ישיר אחזקות 200,000 מניות בנות 1 ש"ח ע.ג. של ישיר ביטוח במחיר של כ-122 ש"ח למניה ובעלות כוללת ברוטו של כ-24 מיליון ש"ח. כתוצאה מהרכישה, החברה רשמה במהלך תקופת הדוח קיטון בהון בסך של כ-18 מיליון ש"ח.

באור 6: - חברות מוחזקות (המשך)

א. פרטים בדבר ההחזקה בחברות המוחזקות (המשך)

1. ישיר אחזקות (המשך)

א. (המשך)

(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 2014, אדגר מוחזקת בשיעור של 59.27% על ידי ישיר אחזקות. בנוסף, אדגר מוחזקת בשיעור של 11.04% 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.

שינויים בשיעורי האחזקה של ישיר אחזקות באדגר בתקופת הדוח:

א. בתקופת הדוח, בעקבות השלמת הצעת רכש חליפין למניות החברה על ידי ישיר אחזקות, השתנה שיעור האחזקה של ישיר אחזקות באדגר. לפרטים נוספים ראה באור באור 6'א'ג' להלן.

ב. ביום 10 בדצמבר 2014 רכשה ישיר אחזקות 3,850,000 מניות בנות 1 ש"ח ע.ג. של אדגר במחיר של כ-5.19 ש"ח למניה ובעלות כוללת ברוטו של כ-20 מיליוני ש"ח. כתוצאה מהרכישה, החברה רשמה במהלך תקופת הדוח גידול בהון בסך של כ-9 מיליון ש"ח.

(3) **מימון ישיר (ליסינג) מקבוצת ישיר בע"מ (להלן - ישיר מימון) - ישיר מימון** עוסקת במתן אשראי צרכני באמצעות מתן הלוואות למימון רכישת כלי רכב ואשראי המגובה ברובו בשעבוד רכב וכן העמדת הלוואות לכל מטרה. ישיר מימון מוחזקת על ידי ישיר אחזקות בשיעור של 80%.

שינויים בהון ישיר מימון בתקופת הדוח:

ביום 23 באוקטובר 2014, מומשו 7,838,120 אופציות לא רשומות של ישיר מימון שהוקצו לנושאי משרה ועובדים של ישיר מימון ומימון ישיר ל-4,677,666 מניות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. של ישיר מימון בתמורה לסך של כ-47 אלפי ש"ח. המניות נרכשו על ידי ישיר מימון באותו מועד בתמורה לכ-5.5 מיליוני ש"ח. כתוצאה ממימוש האופציות ורכישת המניות על ידי ישיר מימון, רשמה החברה קיטון בהון בסך של כ-0.8 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי של שנת 2014. המימוש בוצע באמצעות מנגנון Net Exercise.

שינויים בהון ישיר מימון בשנת 2013:

ביום 21 במרס 2013, נחתם ובוצע הסכם השקעה ביסיר 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 ביסיר 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.

באור 6: - חברות מוחזקות (המשך)

א. פרטים בדבר ההחזקה בחברות המוחזקות (המשך)

1. ישיר אחזקות (המשך)

א. (המשך)

(3) ישיר מימון (המשך)

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 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 ביסיר מימון כפי שיהיו באותה עת תמורת הקצאת מניות בחברה, ביחס שיקבע בהתאם להערכות שווי כלכליות ליסיר מימון ולחברה, כפי שיהיה שווין במועד האמור.

4. ההסכם מסדיר את יחסיהן של ישיר אחזקות ולאומי בקשר לאחזקותיהן ביסיר 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 ביסיר 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 ביסיר מימון שלא לפעול בתחום הפעילות של ישיר מימון.

ב. להלן פרטים בדבר מסגרת אשראי ושטרי הון שהעמידה החברה ליסיר אחזקות:

31 בדצמבר	
2013	2014
אלפי ש"ח	
1,084	109
80,457	86,089
186,819	199,897
<u>268,360</u>	<u>286,095</u>

הלוואה שקלית לא צמודה לפרעון ביום 31 בדצמבר 2015 שטר הון שאינו צמוד ואינו נושא ריבית, לפרעון ביום 1 בינואר 2015 שטר הון שאינו צמוד ואינו נושא ריבית, לפרעון ביום 16 במאי 2015

השווי ההוגן של סך ההלוואות ושטרי ההון מהחברה מסתכם ליום 31 בדצמבר 2014 בכ- 289,414 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2013 - שווי הוגן של כ- 289,356 אלפי ש"ח).

באור 6: - חברות מוחזקות (המשך)

א. פרטים בדבר ההחזקה בחברות המוחזקות (המשך)

1. ישיר אחזקות (המשך)

ג. הצעת רכש למניות החברה

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 לרכושן.

מפורט בהצעת הרכש, ישיר אחזקות רכשה מכל ניצע שנענה להצעת הרכש 94.3429% מהמניות שניתנו הודעות קיבול בעבורן, ובסך הכל רכשה 7,288,073 מניות של החברה המהוות כ- 12.95% מהונה המונפק והנפרע של החברה (12.81% בדילול מלא) ("להלן: "המניות הנרכשות").

הצעת הרכש 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 ישיר ביטוח (המהוות כ- 8.42% מהונה המונפק והנפרע של ישיר 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) (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.

כתוצאה מהצעת הרכש, החברה רשמה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2014 קיטון בהון בסך כ-112 מיליון ש"ח. ביום 7 בדצמבר 2014 הכריזה ישיר אחזקות על חלוקת המניות הנרכשות כדיבידנד בעין לחברה.

ד. מיזוג ישיר מימון

לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, בחודש ינואר 2015, הושלם מיזוג בהתאם להוראות חוק החברות ולסעיף 103 לפקודת מס הכנסה בין חברה בת בבעלות מלאה של ישיר מימון, מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ (לעיל ולהלן - "מימון ישיר") ובין ישיר מימון, במסגרתו מוזגה ישיר מימון לתוך מימון ישיר. לאחר המיזוג, ישיר אחזקות מחזיקה 80% ממניותיה של החברה הממוזגת.

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 הקימה במסגרת פיילוט שלוש טורבינות רוח בהיקף של 100 קילוואט כל אחת. במהלך תקופת הדוח מימשה החברה את השקעתה במיזם האמור. למימוש המיזם לא הייתה השפעה מהותית על תוצאותיה של החברה.

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.

באור 6: - חברות מוחזקות (המשך)

ב. להלן התנועה בהשקעה בחברות כלולות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	
157,623	-	יתרה לתחילת השנה
(144,154)	-	מיון לנכסים פיננסיים
689	1,400	השקעה בחברות כלולות
(1,232)	(1,400)	חלק הקבוצה בהפסדים, נטו
(12,926)	-	חלק הקבוצה בדיבידנדים ששולמו
-	-	סך הכל השקעה בחברות כלולות לסוף השנה

באור 7: - פעילות מופסקת

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 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 שליטתם 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	
2013	2014
אלפי ש"ח	
1,200,224	925,127
20,337	27,222
<u>1,220,561</u>	<u>952,349</u>

מזומנים ושווי מזומנים אחרים (ב)
מזומנים ושווי מזומנים עבור חוזים תלויי תשואה (ג)

ב. מזומנים ושווי מזומנים אחרים

31 בדצמבר	
2013	2014
אלפי ש"ח	
70,600	54,184
1,129,624	870,943
<u>1,200,224</u>	<u>925,127</u>

מזומנים ופקדונות למשיכה מיידית
פקדונות לזמן קצר

המזומנים בתאגידים הבנקאיים נושאים ליום הדוח על המצב הכספי ריבית שוטפת המבוססת על שיעורי ריבית בגין הפקדות בנקאיות יומיות (עד 0.1%).

פקדונות לזמן קצר המופקדים בתאגידים הבנקאיים הינם לתקופות של בין שבוע לשלושה חודשים. הפיקדונות נושאים ריבית הנקבעת בהתאם לתקופת הפקדונות (0.1%-1.9%).

באשר לתנאי ההצמדה וריבית של המזומנים והפקדונות לזמן קצר, ראה באור 40 להלן.

ג. מזומנים ושווי מזומנים עבור חוזים תלויי תשואה

31 בדצמבר	
2013	2014
אלפי ש"ח	
20,337	27,222

מזומנים ופקדונות למשיכה מיידית

באור 9 - נכסים פיננסיים

א. ההרכב:

31 בדצמבר	
2013	2014
אלפי ש"ח	
473,277	490,057
1,861,841	2,767,881
<u>2,335,118</u>	<u>3,257,938</u>

נכסים עבור חוזים תלויי תשואה (ג)
השקעות פיננסיות אחרות ונכסים המיועדים למימוש (ד)

ב. הצגה בדוחות על המצב הכספי

31 בדצמבר	
2013	2014
אלפי ש"ח	
304,340	779,155
102,902	177,364
1,927,876	2,301,419
<u>2,335,118</u>	<u>3,257,938</u>

מוצג בנכסים שוטפים
מוצג בנכסים המיועדים למימוש
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		
2013	2014	
אלפי ש"ח		
365,032	382,529	נכסי חוב סחירים
12,107	10,753	נכסי חוב שאינם סחירים
39,438	28,932	מניות
56,700	67,843	השקעות פיננסיות אחרות
<u>473,277</u>	<u>490,057</u>	סך הכל השקעות פיננסיות

ד. השקעות פיננסיות אחרות ונכסים המיועדים למימוש

להלן חלוקת ההשקעות הפיננסיות האחרות לפי בסיסי מדידה:

31 בדצמבר 2014			
סך הכל	מוצגים בעלות מופחתת אלפי ש"ח	מוצגים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	
807,046	-	807,046	נכסי חוב סחירים (1)
1,500,088	1,397,297	102,791	נכסי חוב שאינם סחירים (2)
48,398	-	48,398	מניות (3)
234,985	-	234,985	אחרות (4)
177,364	-	177,364	נכסים המיועדים למימוש (ראה באור 15 להלן)
<u>2,767,881</u>	<u>1,397,297</u>	<u>1,370,584</u>	סך הכל

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)
102,902	-	102,902	נכסים המיועדים למימוש (ראה באור 15)
<u>1,861,841</u>	<u>978,921</u>	<u>882,920</u>	סך הכל

באור 9: - נכסים פיננסיים (המשך)

ד. השקעות פיננסיות אחרות (המשך)

1. נכסי חוב סחירים

ההרכב:

31 בדצמבר	
2013	2014
אלפי ש"ח	

אגרות חוב ממשלתיות המוצגות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

313,222	535,685
---------	---------

נכסי חוב אחרים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

שאינם ניתנים להמרה
ניתנים להמרה

323,056	270,120
262	1,241

סך הכל נכסי חוב סחירים

636,540	807,046
---------	---------

2. נכסי חוב שאינם סחירים

שווי הוגן		ערך בספרים	
31 בדצמבר		31 בדצמבר	
2013	2014	2013	2014
אלפי ש"ח			

שאינם ניתנים להמרה

מוצגים בעלות מופחתת, לרבות פיקדונות בתאגידים בנקאיים מוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

1,029,382	1,488,496	978,921	1,397,297
1,594	102,791	1,594	102,791

סך הכל נכסי חוב שאינם סחירים

1,030,976	1,591,287	980,515	1,500,088
-----------	-----------	---------	-----------

ירידות ערך שנזקפו לרווח או הפסד (במצטבר)

18,710	22,781
--------	--------

3. מניות

31 בדצמבר	
2013	2014
אלפי ש"ח	

מניות סחירות המוצגות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

51,230	48,398
--------	--------

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		
2013	2014	
אלפי ש"ח		
77,088	217,921	השקעות פיננסיות סחירות
13,566	17,064	השקעות פיננסיות שאינן סחירות
<u>90,654</u>	<u>234,985</u>	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 הוגן שלהם.

31 בדצמבר 2014				
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
אלפי ש"ח				
1,189,575	-	-	1,189,575	נכסי חוב סחירים
113,544	102,791	10,753	-	נכסי חוב שאינם סחירים
77,330	-	-	77,330	מניות
302,828	20,946	-	281,882	השקעות פיננסיות אחרות
177,364	177,364	-	-	נכסים המיועדים למימוש
<u>1,860,641</u>	<u>301,101</u>	<u>10,753</u>	<u>1,548,787</u>	סך הכל

31 בדצמבר 2013				
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
אלפי ש"ח				
1,001,572	-	-	1,001,572	נכסי חוב סחירים
13,701	1,594	12,107	-	נכסי חוב שאינם סחירים
90,668	-	-	90,668	מניות
147,354	10,555	6,034	130,765	השקעות פיננסיות אחרות
102,902	102,902	-	-	נכסים המיועדים למימוש
<u>1,356,197</u>	<u>115,051</u>	<u>18,141</u>	<u>1,223,005</u>	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

<u>אלפי ש"ח</u>	
115,051	יתרה ליום 1 בינואר, 2014
74,919	סך הרווחים שהוכרו ברווח או הפסד
<u>111,131</u>	רכישות, נטו
<u>301,101</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2014
<u>16,136</u>	סך הרווחים לתקופה שנכללו ברווח או הפסד בגין נכסים המוחזקים נכון ליום 31 בדצמבר 2014

<u>אלפי ש"ח</u>	
201,860	יתרה ליום 1 בינואר, 2013
50,638	סך הרווחים שהוכרו ברווח או הפסד
<u>(137,447)</u>	מימושים, נטו
<u>115,051</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2013
<u>6,180</u>	סך הרווחים לתקופה שנכללו ברווח או הפסד בגין נכסים המוחזקים נכון ליום 31 בדצמבר 2013

ו. לגבי התחייבויות חברת הביטוח המאוחדת להשקעה בקרנות השקעה, ראה באור 42ה(1) להלן.

באור 9: - נכסים פיננסיים (המשך)

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 ושיערי ריבית לגופים מוסדיים. החל מיום 20 במרס, 2011 מספקת חברת מרווח הוגן בע"מ ("מרווח הוגן") ציטוטי מחירים ושיערי ריבית היוון לגופים מוסדיים לשערוך נכסי חוב לא סחירים.

מודל מרווח הוגן מתבסס בעיקרו על חלוקת השוק הסחיר לעשירונים בהתאם לתשואה לפדיון של נכסי החוב וקביעת מיקום הנכס הלא סחיר באותם עשירונים, זאת בהתאם לפרמיית הסיכון הניגזרת ממחירי עסקאות/הנפקות בשוק הלא סחיר (להלן – "מודל מרווח הוגן").

בעקבות פסק דין של בית המשפט העליון אשר הורה על ביטול המכרז בו זכתה מרווח הוגן פורסם מכרז חדש.

בהתאם למכתב שפרסם משרד האוצר בחודש ספטמבר 2014, החליטה ועדת המכרזים להכריז על מרווח הוגן כזוכה במכרז החדש. כמו כן, צויין במכתב כי על לוחות הזמנים להטמעת המודל המעודכן של מרווח הוגן תצא הודעה נפרדת. בשלב זה, אין ביכולת החברה להעריך את השפעת העדכון הצפוי במתודולוגיה על השווי ההוגן של נכסי חוב לא סחירים והאם תהיה השפעה כאמור.

31 בדצמבר

2013	2014
אחוזים	

נכסים פיננסיים:

עבור נכסי חוב שאינם סחירים - בארץ, לפי דירוג מקומי*:

1.32-2.14	1.13-2.27	AA ומעלה
1.28-2.19	2.36-3.76	A
3.08-8.86	5.56-12.17	BBB ומטה

(* 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
31.12.13	31.12.14			31.12.13	31.12.14		
<u>עסקאות אקדמה על המדד (1)</u>							
			עליית מדד שנתית				
(309)	-	מדד ספטמבר 2013 עד מדד ספטמבר 2014	1.57%	75,000	-	מדד	
(323)	(2,493)	מדד ספטמבר 2013 עד מדד ספטמבר 2015	1.77%	75,000	75,000	מדד	
-	(519)	מדד אוגוסט 2014 עד מדד אוגוסט 2015	0.82%	-	75,000	מדד	
-	(1,008)	מדד אוגוסט 2014 עד מדד אוגוסט 2016	1.13%	-	75,000	מדד	
(1,558)	(3,825)	מדד יולי 2011 עד מדד יולי 2016	2.40%	50,000	50,000	מדד	
-	(679)	מדד אוגוסט 2014 עד מדד אוגוסט 2016	1.13%	-	50,000	מדד	
(298)	(2,844)	מדד יוני 2012 עד מדד יוני 2017	2.05%	50,000	50,000	מדד	
(1,405)	(4,435)	מדד יולי 2011 עד מדד יולי 2021	2.44%	50,000	50,000	מדד	
(595)	(4,726)	מדד ספטמבר 2013 עד מדד ספטמבר 2015	1.76%	150,000	150,000	מדד	
-	(958)	מדד אוגוסט 2014 עד מדד אוגוסט 2016	1.13%	-	75,000	מדד	
(4,488)	(21,487)			450,000	650,000		
<u>עסקאות צילינדר על האירו (2)</u>							
			שערי חליפין אירו/ש"ח				
-	4,812	31/12/2015	4.65-5.2	-	300,000	אירו	
<u>עסקאות קיבוע ריבית (3)</u>							
			שיעור קיבוע ריבית				
(17,842)	(13,564)	30/12/2016	3.40%	205,950	199,871	אירו	
(5,330)	(6,618)	17/06/2023	3.07%	59,965	53,010	אירו	
(2,068)	(1,703)	30/12/2016	2.24%	40,947	39,046	אירו	
(31)	(76)	30/06/2017	0.93%	4,089	3,827	אירו	
(285)	(693)	30/06/2017	0.94%	35,616	33,904	אירו	
(3,774)	(3,009)	30/12/2016	2.53%	63,144	60,227	אירו	
(451)	(526)	30/11/2015	0.62%	102,379	118,113	אירו	
-	(1,114)	18/06/2021	0.40%	-	99,188	אירו	
(29,781)	(27,303)			512,090	607,186		
<u>עסקת גידור על ריבית הזלוטי</u>							
-	(2,773)	29/12/2023	4.15%	-	19,325	זלוטי	
<u>עסקה באופציות דולר קנדי/שקל (4)</u>							
8,885	-	31/03/2014	3.43	163,210	-	דולר קנדי	
<u>עסקאות החלפת תזרימי מזומנים אירו/זלוטי (5)</u>							
			שער אירו/זלוטי				
(497)	(205)	27/11/2015	4.482	10,105	5,612		
(179)	(55)	27/11/2015	4.454	3,878	1,834		
(676)	(260)			13,983	7,446		
(26,060)	(47,011)						סך-הכל נטו

באור 10: - נגזרים (המשך)

- (1) לקבוצה עסקאות החלפת בסיס הצמדה על המדד. השווי ההוגן של העסקאות נעשה על בסיס היוון תזרימי המזומנים. הקבוצה לא טיפלה בעסקאות אלו 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. השווי ההוגן של העסקאות נעשה על בסיס היוון תזרימי המזומנים. הקבוצה טיפלה בעסקאות אלו כחשבונאות גידור תזרים מזומנים.
- (4) לקבוצה עסקאות באופציות דולר קנדי/שקל. השווי ההוגן של העסקה נעשה על בסיס מתודולוגיית החישוב של נוסחת German & Kohlhagen. הקבוצה לא טיפלה בעסקאות אלו כחשבונאות גידור.
- (5) לקבוצה עסקאות החלפת תזרימי מזומנים זלוטי/אירו. השווי ההוגן של העסקאות נעשה על בסיס היוון תזרימי המזומנים. הקבוצה טיפלה בעסקאות אלו 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 בעסקה זו כחשבונאות גידור.

מוצג בדוחות על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר	
2013	2014
אלפי ש"ח	
8,885	4,812
(11,831)	(20,527)
(23,114)	(31,296)
<u>(26,060)</u>	<u>(47,011)</u>

נכסים שוטפים
 התחייבויות שוטפות
 התחייבויות לא שוטפות

באור 11: - פרמיות ביטוח לגבייה

א. ההרכב

31 בדצמבר		
2013	2014	
אלפי ש"ח		
232,837	262,565	פרמיות ביטוח לגבייה (*)
(3,097)	(1,774)	בניכוי הפרשה לחובות מסופקים (ג)
<u>229,740</u>	<u>260,791</u>	סך הכל פרמיות ביטוח לגבייה
<u>22,854</u>	<u>24,083</u>	(*) כולל המחאות לגבייה והוראות קבע

ב. להלן גיול יתרות הפרמיה לגבייה

31 בדצמבר		
2013	2014	
אלפי ש"ח		
		פרמיה לגבייה שערכה לא נפגם
225,859	255,187	ללא פיגור
		בפיגור (**):
2,133	3,938	מתחת ל- 90 ימים
21	277	בין 90 ל- 180 ימים
75	160	מעל 180 ימים
<u>228,088</u>	<u>259,562</u>	סך הכל פרמיה לגבייה שערכה לא נפגם
<u>1,652</u>	<u>1,229</u>	פרמיה לגבייה שערכה נפגם (***)
<u>229,740</u>	<u>260,791</u>	סך הכל פרמיה לגבייה

(**) כולל בעיקר חובות בפיגור במגזר הביטוח הכללי.

(***) לאחר הפרשה לחובות מסופקים.

ג. להלן התנועה בהפרשה לחובות מסופקים:

2013	2014	
אלפי ש"ח		
3,012	3,097	יתרה ליום 1 בינואר
85	(1,323)	שינוי בהפרשה בשנה
<u>3,097</u>	<u>1,774</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר

באור 12: - חייבים ויתרות חובה

א. ההרכב

31 בדצמבר	
2013	2014
אלפי ש"ח	
28,213	27,945
40,659	51,688
3,822	5,046
14,845	16,422
1,424	33
6,460	15,666
374	505
-	22,443
6,191	4,610
101,988	144,358
(2,090)	(1,871)
99,898	142,487

הוצאות מראש
הכנסות לקבל
חברות ביטוח
לקוחות (ג)
חברות קשורות
מוסדות
מקדמות לספקים
חייבים בגין תמורה נדחית (ראה באור 2'116 להלן)
אחרים

בניכוי הפרשה לחובות מסופקים

סך הכל

הצגה בדוח על המצב הכספי:

82,553	109,574
17,345	32,913
99,898	142,487

נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים

סך הכל

ב. להלן ניתוח יתרת הלקוחות שלא הוכרה בגינם ירידת ערך (הפרשה לחובות מסופקים), לקוחות נטו, לפי תקופת הפיגור בגבייה ביחס לתאריך הדיווח:

לקוחות שטרם הגיע מועד פרעונם (ללא פיגור בגבייה)					לקוחות שמועד פרעונם עבר והפיגור בגבייתם הינו	
עד 30 יום	30-60 יום	60-90 יום	מעל 90 יום	סה"כ (*)	אלפי ש"ח	
4,247	438	2,121	2,430	12,618	31 בדצמבר, 2014	
5,960	960	349	995	12,755	31 בדצמבר, 2013	

(*) לא כולל לקוחות בחברת הביטוח המאוחדת.

באור 13: - פקדונות

31 בדצמבר		
2013	2014	
אלפי ש"ח		
50,248	43,654	פקדונות בגין נדל"ן להשקעה (1)
50,248	43,654	סך-הכל
29,586	13,022	מוצג בפקדון לזמן קצר
20,662	30,632	מוצג בפקדון לזמן ארוך

(1) הפקדונות נובעים בעיקרם מפקדון בחברה מאוחדת של אדגר בפולין כנגד הלוואה בנקאית שנתקבלה בחברה המאוחדת, 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.

בשנת 2013 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.

כ-15 מיליון ש"ח מתוך הסכום האמור, נועדו להבטחת התשלום כנגד ההתחייבות לספקים בגין עבודות לשיפוץ המבנה.

באור 14: - הוצאות רכישה נדחות

א. ההרכב

31 בדצמבר		
2013	2014	
אלפי ש"ח		
76,259	75,075	ביטוח כללי - מוצג כנכסים שוטפים
42,470	47,832	ביטוח בריאות (ב) - מוצג כנכסים לא שוטפים
75,776	85,133	ביטוח חיים וחיסכון ארוך טווח (ב) - מוצג כנכסים לא שוטפים
194,505	208,040	סך הכל הוצאות רכישה נדחות

ב. התנועה בהוצאות רכישה נדחות בביטוח חיים וחיסכון ארוך טווח וביטוח בריאות

ביטוח		
חיים וחיסכון		
בריאות	ארוך טווח	
אלפי ש"ח		
30,306	66,217	יתרה ליום 1 בינואר, 2013
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
27,849	31,326	תוספות (הוצאות רכישה)
(11,795)	(7,820)	הפחתה שוטפת
(10,692)	(14,149)	הפחתה בגין ביטולים
47,832	85,133	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2014

באור 15: - נכסים המיועדים למימוש

31 בדצמבר	
2013	2014
אלפי ש"ח	
102,902	177,364
381,414	-
<u>484,316</u>	<u>177,364</u>

הלוואות (ראה באור 43'א' להלן)
נכסי נדל"ן להשקעה (ראה באור 16'ו'1) להלן)

באור 16: - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

א. הרכב ותנועה

שנת 2014

סך הכל	נדל"ן בהקמה אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה
<u>2,728,664</u>	<u>151,518</u>	<u>2,577,146</u>
378,905	81,897	297,008
13,870	609	13,261
472	-	472
<u>78,906</u>	<u>5,857</u>	<u>73,049</u>
<u>472,153</u>	<u>88,363</u>	<u>383,790</u>
(127)	-	(127)
<u>4,712</u>	-	<u>4,712</u>
<u>4,585</u>	-	<u>4,585</u>
<u>3,196,232</u>	<u>239,881</u>	<u>2,956,351</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2014

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 מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע
פחת והפחתות

סך הכל גריעות

יתרה ליום 31 בדצמבר 2014

באור 16: - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

א. הרכב ותנועה (המשך)

שנת 2013

סך הכל	נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	נדל"ן בהקמה אלפי ש"ח	
2,929,742	97,370	2,832,372	יתרה ליום 1 בינואר 2013
תוספות במשך השנה:			
259,209	53,595	205,614	רכישות התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ מיון מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה התאמת שווי הוגן
(196,255)	-	(196,255)	
727	-	727	
121,548	553	120,995	
185,229	54,148	131,081	סך הכל תוספות
גריעות במשך השנה:			
380,350	-	380,350	מיון לנכסים מיועדים למימוש (ראה סעיף ו' (1) להלן) פחת והפחתות
5,957	-	5,957	
386,307	-	386,307	סך הכל גריעות
2,728,664	151,518	2,577,146	יתרה ליום 31 בדצמבר 2013

ב. כל נכסי הנדל"ן להשקעה מסווגים ברמה 3 במדרג השווי ההוגן. לא היו מעברים בין רמה 3 לרמה 1 או 2 בשנים 2013-2014.

ג. נדל"ן להשקעה מוצג על בסיס השווי ההוגן כפי שנקבע בהערכות שווי שבוצעו בעיקר על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהינם בעלי כישורים מקצועיים מוכרים ונסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכס וכן על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לנדל"ן שבבעלות הקבוצה, תוך התאמה למאפייני הנכס. באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה שלהם. בחישוב השווי ההוגן השתמשו מעריכי השווי בשיעורי היוון 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			
661,603	<ul style="list-style-type: none"> ▪ שיעור היוון 7.5%-9.5% ▪ שיעור תפוסה ממוצע 98% ▪ שכ"ד ממוצע למ"ר משרדים כ-80.7 ▪ אומדן שווי למ"ר משרדים ומסחר ▪ אומדן שווי למקומות חנייה 	היוון תזרים מזומנים, בחלק מהנכסים בדיקה לפי גישת ההשוואה	מבנים
104,774	<ul style="list-style-type: none"> ▪ אומדן שווי למ"ר 	גישת ההשוואה, בחלק מהקרקות בדיקה בשווי חילוף	קרקות
פולין			
1,028,245	<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 86% 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ההערכה בגישות היוון תזרימי מזומנים ▪ DCF (Hard Core) מבוסס על שכ"ד מייצג 	מבנים
60,777	<ul style="list-style-type: none"> ▪ שיעור היוון ל-10 שנים 6.25% ▪ שיעור היוון משנה 11 והלאה 7.5% 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ההערכה בגישת היוון תזרים מזומנים (DCF) היוון ל-10 שנים ותזרים מייצג משנה 11 והלאה 	מבנה (דייר יחיד בחוזה ארוך טווח)
32,600	<ul style="list-style-type: none"> ▪ אומדן שווי למ"ר ▪ אומדן 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 השירוי 	קרקות
קנדה			
897,760	<ul style="list-style-type: none"> ▪ שיעורי היוון בין 6%-7% ▪ שכ"ד ממוצע למ"ר 18.1 דולר קנדי ▪ שיעורי התפוסה בממוצע 96% 	היוון תזרים מזומנים בוצע בשני מודלים (Direct Capitalization Method and DCF), וכן בדיקת סבירות במודל ההשוואה	מבנים
18,556	<ul style="list-style-type: none"> ▪ אומדן שווי למ"ר 	בשיטת ההשוואה, תוך התאמות מיוחדות לפי מאפייני הנכס	קרקות
בלגיה			
225,547	<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- 86,411 אלפי ש"ח ואילו ירידה בשיעור הריבית להיוון של 0.25% תגרום לעלייה בשווי הנכסים בסך כ- 93,129 אלפי ש"ח.

באור 16: - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ה. רכישת נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

שנת 2014

1. בחודש אוגוסט 2014 רכשה חברת בת של אדגר בקנדה 50% מהזכויות בנכס ובקרקע סמוכה לנכס אחר שלה הממוקמים ב- Fraser Avenue בטורונטו, קנדה, בתמורה כוללת בסך של כ- 10 מיליון דולר קנדי (כ- 32 מיליון ש"ח).
2. בחודש אוקטובר 2014 רכשה חברה מאוחדת של אדגר בפולין מבנה משרדים, במוקוטוב, וורשה, בשטח כולל להשכרה של כ- 14 אלף מ"ר וכ- 300 מקומות חניה בתמורה לסך כ- 31.5 מיליון אירו (כ- 146 מיליון ש"ח). מתוך התמורה הנ"ל, סך של כ- 21 מיליון אירו (כ- 98 מיליון ש"ח) מומן באמצעות הלוואה בנקאית. הנכס מאוכלס בשיעור תפוסה של כ- 93% והוא צפוי להניב הכנסה שנתית בסך של כ- 3 מיליון אירו (כ- 14 מיליון ש"ח) בתפוסה מלאה (חלק אדגר הינו 80.1%).
3. בתקופת הדוח השקיעה אדגר בפרוייקט בהקמה בתל-אביב, אדגר^o 360, כ- 78 מיליון ש"ח (בשנה קודמת כ- 31 מיליון ש"ח). להערכת הנהלת אדגר, הפרוייקט צפוי להסתיים במהלך הרבעון השני של שנת 2015.
4. בתקופת הדוח השקיעה חברה מאוחדת של אדגר בפולין סך של כ- 71 מיליון ש"ח בפרוייקט APW. ההשקעה הינה בגין שיפוץ המבנה החיצוני וקומת הקרקע, שדרוג מערכות הבניין והתאמות לדיירים עם הגידול בקצב האיכלוס (נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי שיעור השיווק בנכס הינו כ- 78%).

שנת 2013

5. 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 (פרוייקט APW). 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.
6. בחודש אוקטובר 2013 רכשה חברת 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). חברת הבת ביחד עם השותף בנכס החלו בעבודות שיפוץ להתאמת הנכס למבנה משרדים בשטח להשכרה של כ- 10 אלפי מ"ר.

באור 16: - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

1. מכירת נדל"ן להשקעה

1. ביום 28 בינואר 2014 (להלן: "מועד השלמת העסקה"), השלימה חברה בת של אדגר בקנדה (להלן: "חברת הבת") הסכם למכירת 25% נוספים מהזכויות במרבית הנכסים של אדגר בקנדה לגוף פיננסי קנדי שאינו קשור לאדגר ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "הרוכש"). לאחר המכירה, מחזיקה 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-359 מיליון ש"ח) כאשר חלק התמורה בסך של כ- 62 מיליון דולר קנדי (כ-202 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-156 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. בגין ההתאמה לעיל רשמה אדגר הוצאה בסך כ- 161 אלפי דולר קנדי (כ-541 אלפי ש"ח).

2. בחודש יוני 2014 השלימה חברה מאוחדת של אדגר בבלגיה הסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי שליטה בה, למכירת בניין ורלסטרט באנטוורפן, בלגיה בתמורה לסך של כ-4.6 מיליון אירו, לאחר הוצאות מכירה.

התמורה תתקבל לשיעורין עד תום 18 חודשים ממועד החתימה על ההסכם (מרס 2014). לרוכש ניתנה האפשרות להאריך את מועד התשלום של 25% מהתמורה עד ל-24 חודשים ממועד החתימה ושל 25% מהתמורה עד ל-30 חודשים ממועד החתימה.

באור 17: - רכוש קבוע

הרכב ותנועה:

שנת 2014

סך הכל	כלי רכב	מחשבים	מכונות וציוד אלפי ש"ח	ריהוט וציוד	שיפורים במושכר	קרקע ומבנים	
							<u>עלות</u>
216,967	20,412	28,173	126	40,360	26,398	101,498	יתרה ליום 1 בינואר, 2014
25,417	8,831	11,514	-	1,812	3,260	-	תוספות
(14,618)	(7,760)	(5,433)	-	(1,190)	(235)	-	גריעות
(599)	-	-	-	-	-	(599)	מיון מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
(6,641)	(99)	-	-	(76)	-	(6,466)	יציאה מאיחוד
(14)	-	-	-	(1)	-	(13)	התאמות מהפרשי תרגום
<u>220,512</u>	<u>21,384</u>	<u>34,254</u>	<u>126</u>	<u>40,905</u>	<u>29,423</u>	<u>94,420</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2014
							<u>פחת שנצבר</u>
82,998	4,174	16,968	58	26,938	11,415	23,445	יתרה ליום 1 בינואר, 2014
16,580	3,144	4,928	14	3,364	3,052	2,078	תוספות
(10,266)	(3,447)	(5,430)	-	(1,153)	(236)	-	גריעות
(5,242)	(25)	-	-	(31)	-	(5,186)	יציאה מאיחוד
<u>84,070</u>	<u>3,846</u>	<u>16,466</u>	<u>72</u>	<u>29,118</u>	<u>14,231</u>	<u>20,337</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2014
<u>136,442</u>	<u>17,538</u>	<u>17,788</u>	<u>54</u>	<u>11,787</u>	<u>15,192</u>	<u>74,083</u>	יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2014

באור 17: - רכוש קבוע (המשך)

הרכב ותנועה: (המשך)

שנת 2013

קרקע ומבנים	שיפורים במושכר	ריהוט וציוד	מכונות וציוד אלפי ש"ח	מחשבים	כלי רכב	סך הכל	
							<u>עלות</u>
102,492	18,713	38,372	748	21,325	16,259	197,909	יתרה ליום 1 בינואר, 2013
1,712	7,685	2,579	17	6,857	9,259	28,109	תוספות גריעות
-	-	(563)	(639)	(9)	(5,103)	(6,314)	מיון מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
(727)	-	-	-	-	-	(727)	מיון לנכסים המיועדים למימוש
(1,097)	-	-	-	-	-	(1,097)	התאמות מהפרשי תרגום
(882)	-	(28)	-	-	(3)	(913)	
101,498	26,398	40,360	126	28,173	20,412	216,967	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2013
							<u>פחת שנצבר</u>
18,117	9,309	24,369	665	12,686	4,463	69,609	יתרה ליום 1 בינואר, 2013
5,411	2,106	3,066	73	4,286	2,499	17,441	תוספות גריעות
-	-	(497)	(680)	(4)	(2,787)	(3,968)	מיון לנכסים המיועדים למימוש
(33)	-	-	-	-	-	(33)	התאמות מהפרשי תרגום
(50)	-	-	-	-	(1)	(51)	
23,445	11,415	26,938	58	16,968	4,174	82,998	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2013
							<u>יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2013</u>
78,053	14,983	13,422	68	11,205	16,238	133,969	

באור 18: - מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים

א. הרכב ותנועה:

שנת 2014

סך הכל	תוכנות אלפי ש"ח	מוניטין (ב)	עלות
221,746	149,721	72,025	יתרה ליום 1 בינואר, 2014
45,661	45,661	-	תוספות
(35,398)	(35,398)	-	גריעות
<u>232,009</u>	<u>159,984</u>	<u>72,025</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2014
<u>הפחתה שנצברה</u>			
111,475	79,914	31,561	יתרה ליום 1 בינואר, 2014
16,789	16,789	-	תוספות
(35,398)	(35,398)	-	גריעות
<u>92,866</u>	<u>61,305</u>	<u>31,561</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2014
<u>139,143</u>	<u>98,679</u>	<u>40,464</u>	<u>עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2014</u>

שנת 2013

סך הכל	תוכנות אלפי ש"ח	מוניטין (ב)	עלות
184,751	112,726	72,025	יתרה ליום 1 בינואר, 2013
36,995	36,995	-	תוספות
-	-	-	גריעות
<u>221,746</u>	<u>149,721</u>	<u>72,025</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2013
<u>הפחתה שנצברה</u>			
98,900	67,339	31,561	יתרה ליום 1 בינואר, 2013
12,575	12,575	-	תוספות
-	-	-	גריעות
<u>111,475</u>	<u>79,914</u>	<u>31,561</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2013
<u>110,271</u>	<u>69,807</u>	<u>40,464</u>	<u>עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2013</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 2014 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		
2013	2014	2013	2014	
אלפי ש"ח				
				התחייבויות פיננסיות המוצגות בעלות מופחתת:
				אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים [ג(1) להלן]
117,764	374,421	117,764	374,421	הלוואות מתאגידים בנקאיים [ג(1) להלן]
1,343,086	1,587,841	1,327,735	1,554,323	אגרות חוב [ג(2) להלן]
1,890,574	1,730,060	1,665,023	1,660,404	התחייבויות לישות מובנית שאינה מאוחדת [ג(3) להלן]
-	79,302	-	82,061	כתבי התחייבויות נדחים [ג(4) להלן]
273,171	405,562	251,147	378,415	
<u>3,624,595</u>	<u>4,177,186</u>	<u>3,361,669</u>	<u>4,049,624</u>	סך התחייבויות פיננסיות

(* שווי הוגן של התחייבויות פיננסיות הנסחרות בשוק פעיל מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל למועד הדוח על המצב הכספי.

שווי הוגן של התחייבויות פיננסיות שאינן נסחרות בשוק פעיל ואשר נושאות ריבית קבועה מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית המקובל להלוואה דומה בעלת מאפיינים דומים.

פרטים בדבר ריבית והצמדה של התחייבויות פיננסיות המוצגות בעלות מופחתת

31 בדצמבר		בסיס הצמדה
2014		
ריבית אפקטיבית		
%		
2.4-4.6		לא צמוד
4.1-6.1		צמוד מדד
2.1-4.6		צמוד מט"ח

ב. להלן מועדי פירעון ההתחייבויות הפיננסיות לאחר תאריך הדיווח:

31 בדצמבר		
2013	2014	
אלפי ש"ח		
535,121	1,071,387	שנה ראשונה (מוצג בהתחייבויות שוטפות)
624,770	663,505	שנה שנייה
401,255	812,297	שנה שלישית
673,718	156,265	שנה רביעית
1,126,805	1,346,170	שנה חמישית ואילך
<u>3,361,669</u>	<u>4,049,624</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. במסגרת הסכם ההלוואה ישיר אחזקות התחייבה כלפי הבנק לעמוד באמות המידה הפיננסיות ונקבעו עילות לפירעון מידי כמקובל בהסכמים מסוג זה.

במהלך שנת 2013, פרעה ישיר אחזקות כ-80 מיליון ש"ח מן ההלוואה האמורה בפירעון 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 הפירעון המוקדם שילמה ישיר אחזקות עמלת פירעון מוקדם בסך של כ-1 מיליון ש"ח.

במהלך שנת 2014 פרעה ישיר אחזקות את יתרת ההלוואה בסך כ-120 מיליון ש"ח בפירעון מוקדם.

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%.

2. 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 תפעולי מותאם (NOI עם התאמות בגין נכסים חדשים) שלא יעלה על 13 בשנת 2014.

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)

3. 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%.
4. במסגרת קבלת הלוואות מבנקים בגין נכסים בפולין, התחייבה חברה מאוחדת של אדגר בפולין כי היחס בין ההכנסות משכירות מכל נכס לבין התשלום השוטף של ההלוואה בגינו (קרן + 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.
5. במסגרת קבלת הלוואות מבנק בגין נכס בפולין, התחייבה חברה מאוחדת של אדגר בפולין כי היחס בין יתרת ההלוואה לבין שווי הנכס לא יעלה על 60% וכי היחס בין ההכנסות משכירות מהנכס לבין התשלום השוטף של ההלוואה בגינו (קרן + ריבית) לא יפחת מ-1.
6. במסגרת קבלת הלוואות מבנק בגין נכס בפולין, התחייבה חברה מאוחדת של אדגר בפולין כי היחס בין יתרת ההלוואה לבין שווי הנכס לא יעלה על 65% וכי היחס בין ההכנסות משכירות מהנכס לבין התשלום השוטף של ההלוואה בגינו (קרן + ריבית) לא יפחת מ-1.2.
7. במסגרת קבלת הלוואות מבנק בגין נכס בפולין, התחייבה חברה מאוחדת של אדגר בפולין כי היחס בין יתרת ההלוואה לבין שווי הנכס לא יעלה על 55% וכי היחס בין ההכנסות משכירות מהנכס לבין התשלום השוטף של ההלוואה בגינו (קרן + ריבית) לא יפחת מ-1.2.
8. על פי הסכם הלוואה למימון מבנה של חברה מאוחדת של אדגר בבלגיה התחייבה אדגר כי ההון שלה לא יפחת מ-20% מסך הדוח על המצב הכספי.

ליום 31 בדצמבר, 2014 אדגר עומדת בכל תנאים האמורים.

ג. במימון ישיר

1. בחודש אוקטובר 2010 עודכנה למימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ (לעיל להלן - מימון ישיר), חברה בת של ישיר מימון, מסגרת אשראי בנקאית בבנק הפועלים, כך שסך מסגרת האשראי המאושרת שהועמדה למימון ישיר בבנק הפועלים לאותו מועד עומדת על סך 250 מיליון ש"ח.
- ביום 19 בפברואר 2014, עודכנה מסגרת האשראי האמורה 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%.
- ביום 29 בספטמבר, 2014 חתמה מימון ישיר עם בנק הפועלים על תיקון להסכם מסגרת האשראי, המגדיל את מסגרת האשראי של מימון ישיר בבנק הפועלים ל-500 מיליון ש"ח.

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)

2. בחודש מרס, 2012 אושרה למימון ישיר מסגרת אשראי בנקאי בבנק אגוד לישראל בע"מ (להלן - בנק אגוד) ולצורך כך נחתם הסכם פארי פאסו בין בנק הפועלים לבנק אגוד. נכון ליום 31 בדצמבר 2014, סך מסגרת האשראי המאושרת למימון ישיר בבנק אגוד עומדת על סך של 100 מיליון ש"ח.

ליום 31 בדצמבר 2014, סך האשראי הבנקאי שנוצל על ידי מימון ישיר מתוך מסגרות האשראי האמורות לעיל הסתכם לסך של כ- 374 מיליון ש"ח. בסמוך ליום אישור הדוחות הכספיים, סך האשראי הבנקאי המנוצל של מימון ישיר הסתכם לסך של כ- 430 מיליון ש"ח.

לצורך הבטחת פרעון האשראי של ישיר מימון כלפי בנק הפועלים ובנק אגוד, בהתאם להסכם על תיקוניו, 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- 15%.
2. סך ההון העצמי המוחשי של מימון ישיר לא יפחת מ-80 מיליון ש"ח.
3. שיעור החוב הפיננסי מסך הלוואות ללקוחות לא יעלה על 85%.
4. שיעור המימון הממוצע של מימון ישיר בהלוואות ללקוחותיה לא יעלה, בכל עת, על 70%.
5. רווח נקי - בכל מועד בדיקה שיקבע, למימון ישיר יהיה רווח נקי ב-12 חודשים שיקדמו למועד הבדיקה.

בנוסף, התחייבה ישיר מימון כי לא יחולו ביחס למימון ישיר כל שינוי מבנה או בעלות, ללא הסכמת התאגידים הבנקאיים. כמו כן, התחייבה מימון ישיר לא לפרוע אשראי אשר ניתן לישיב מימון קודם לפרעון האשראי לתאגידים בנקאיים אלא אם כן נתנו התאגידים הבנקאיים לכך הסכמתם בכתב מראש.

לאחר המיזוג בין ישיר מימון למימון ישיר, כאמור בבאור 6 לעיל, אמות המידה שחלו עד כה על ישיר מימון יחולו על מימון ישיר, בהתאמה.

ליום 31 בדצמבר, 2014 מימון ישיר עומדת בהתניות הפיננסיות שנקבעו כאמור לעיל.

באור 19: - התחייבויות פיננסיות (המשך)

ג. פרטים בדבר בטחונות, התניות פיננסיות ותנאים כלליים של ההתחייבויות הפיננסיות (המשך)

2. אגרות חוב

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 פירעונן המלא של אגרות החוב (סדרה ט'), התחייבה החברה לשעבד שעבוד ראשון בדרגה מניית 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.

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%.

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)

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 לשרט 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).

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.

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)

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.

ביום 20 במאי 2014 פרסמה החברה הערכת שווי למניות ישיר אחזקות, בהתאם להתחייבויותיה 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 (65.14%), אדגר (62.62%) ומימון ישיר (80%), שוויה ההוגן של ישיר אחזקות ליום 31 בדצמבר 2013 הינו בטווח של $\pm 5\%$ מ-1,473 מיליון ש"ח.

ביום 11 בנובמבר 2014, 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: (א) ירידה באחזקותיה של ישיר אחזקות באדגר ובישיר ביטוח (ב) חלוקת דיבידנד בסך 170 מיליון ש"ח, בניכוי דיבידנד שקיבלה מחברות מוחזקות בסך 52 מיליון ש"ח במהלך ששת החודשים הראשונים של שנת 2014 (ג) עלייה בסך של כ-99 מיליון ש"ח בשווי של ישיר ביטוח. ההשפעה של השינויים האמורים הינה ירידה של כ-261 מיליון ש"ח בשווי השוק ההוגן של ישיר אחזקות לעומת הערכת השווי ליום 31 בדצמבר 2013, לטווח של $\pm 5\%$ מ-1,212 מיליון ש"ח.

ליום 31 בדצמבר 2014 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)

א. החברה (המשך)

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.

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.

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)

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.

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.

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)

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').

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 2014 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 ה')

בחודשים מרס ומאי 2007, הנפיקה אדגר 250,000 אלפי ש"ח ע.ג. אג"ח (סדרה ה') למשקיעים מוסדיים. אגרות החוב עומדות לפירעון 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 מיליוני ש"ח.

תנאי אגרות החוב הינם בהתאם לאגרות החוב (סדרה ה') שהונפקו בשנת 2007.

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, בחודש מרס 2015, נפרעו אגרות החוב (סדרה ה') במלואן.

2. 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 לפירעון 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 שנתי בשיעור 6.1% המשולמת פעמיים בשנה החל מיום 1 בנובמבר, 2010 ועד ליום 1 במאי, 2017 (ריבית שנתי 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, 2014 עומדת אדגר בכל אמות המידה הפיננסיות המוזכרות לעיל.

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 ז')

ביום 13 בינואר 2011 הנפיקה אדגר 200 מיליוני 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%.

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% (1% 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 קלנדארית 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, 2014 עומדת אדגר בכל אמות המידה הפיננסיות המוזכרות לעיל.

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 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.

בחודש מאי 2014, ביצעה אדגר הרחבת אג"ח (סדרה ח') בסך של 22 מיליון ש"ח ע.ג. על דרך של הקצאה פרטית, בתמורה לסך של כ-22.5 מיליון ש"ח (הקצאה בפרמיה).

בחודש אוגוסט 2014, הנפיקה אדגר לציבור סך של 200 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח') על דרך של הרחבת סדרה, בתמורה נטו בסך של כ-200.5 מיליון ש"ח (בניכוי הוצאות הנפקה).

תנאי אגרות החוב הינם בהתאם לאגרות החוב (סדרה ח') שהונפקו על-ידי אדגר על-פי תשקיף מיום 29 במאי, 2012.

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 מזומנים, 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%.

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.

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 ח') (המשך)

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 2014 עומדת אדגר בכל אמות המידה הפיננסיות המוזכרות לעיל.

5. דירוג אגרות החוב של אדגר

בחודש אוגוסט, 2014 אישרה מידרוג את הדירוג A3 יציב עבור סדרות אגרות החוב של אדגר שבמחזור (סדרות ה'-ח') וכן אישרה דירוג של A3 יציב להנפקת אגרות חוב נוספות בהיקף של עד 200 מיליון ש"ח ע.ג., אשר יצאה לפועל בחודש אוגוסט 2014, כאמור לעיל.

ביום 2 באוקטובר, 2014, העלתה מעלות (Standard&Poor's) את הדירוג עבור אגרות החוב של אדגר שבמחזור (סדרה ה') לדירוג ilA עם תחזית יציבה מידרוג ilBBB+ עם תחזית יציבה.

3. התחייבות לישות מובנית שאינה מאוחדת

ביום 11 בנובמבר 2014, השלימה חברה בת של מימון ישיר, מימון ישיר הנפקות (סדרה 1) בע"מ (להלן: "מימון ישיר הנפקות") שהינה SPC שהתאגדה אך ורק למטרת עסקת האיגוח האמורה) עסקת איגוח של תיק הלוואות של מימון ישיר (להלן: "תיק ההלוואות") במסגרתה הונפקה סדרה של אגרות חוב המגובות בתזרים מזומנים (הנובע מתיק ההלוואות האמור) למשקיעים מסווגים כהגדרתם בתקנות ניירות ערך, בהיקף של כ- 89 מיליון ש"ח ע.ג. ובתמורה לכ-93 מיליון ש"ח (להלן: "איגרת החוב העיקרית") ו-"תמורת ההנפקה", וזאת במסגרת התקשרותה בהסכם המחאה ותפעול עם מימון ישיר (להלן: "ההסכם").

איגרת החוב העיקרית שהונפקה למשקיעים מסווגים מדורגת בדירוג AA ע"י חברת הדירוג סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ, והיא תיפרע באמצעות תזרים תשלומים שיתקבל מידי חודש מהלווים, עד לחודש ספטמבר 2019, בגין תיק ההלוואות, בהתאם למנגנון Pass-Through. איגרת החוב העיקרית צמודה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן (להלן: "המדד") ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 1.55%, כפי שנקבע במכרז למשקיעים המסווגים.

בנוסף, בהתאם להסכם הנפיקה מימון ישיר הנפקות איגרת חוב משנית, בסך של כ- 5 מיליון ש"ח ע.ג. למימון ישיר, המשולמת אחת לשנה, החל ביום 30 ביוני 2016 (בכפוף לפירעון מלוא התשלומים לבעלי איגרת החוב העיקרית) והנושאת ריבית שנתית בשיעור של 1.55% צמודה למדד. כמו כן הנפיקה מימון ישיר הנפקות אגרת חוב נחותה לחברה בסכום זניח לחברה אשר תפרע בכפוף לפירעון מלא של אגרות החוב העיקרית והמשנית במלואן.

תיק ההלוואות רשום בדוחות המאוחדים של החברה בשווי של כ-82 מיליון ש"ח במסגרת הנכסים הפיננסיים, וכנגדו נרשמה התחייבות פיננסית בסך כ-82 מיליון ש"ח כלפי ישות מובנית שאינה מאוחדת - מימון ישיר הנפקות.

באור 19: - התחייבויות פיננסיות (המשך)

ג. פרטים בדבר בטחונות, התניות פיננסיות ותנאים כלליים של ההתחייבויות הפיננסיות (המשך)

4. כתבי התחייבות נדחים באי.די.איי הנפקות (2010) בע"מ (להלן – "אי.די.איי הנפקות" או "ישיר הנפקות")

א. ביום 15 באוגוסט 2010 הקימה ישיר ביטוח את חברת 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 בישיר ביטוח לשימושה על-פי שיקוליה ועל אחריותה.

ב. ביום 29 בנובמבר 2010 הנפיקה אי.די.איי הנפקות על-פי תשקיף הנפקה, שתי סדרות של תעודות התחייבות אשר על פי אישור הפיקוח על הביטוח נחשבות כהון שלישוני מורכב (סדרה א') וכהון משני מורכב (סדרה ב') של ישיר ביטוח. ביום 11 בדצמבר, 2012 הנפיקה אי.די.איי הנפקות, על-פי תשקיף הנפקה, תעודות התחייבות אשר על פי אישור הפיקוח על הביטוח נחשבות כהון משני מורכב (סדרה ג') של ישיר ביטוח. ביום 23 ביולי 2014 הנפיקה אי.די.איי הנפקות, על-פי תשקיף הנפקה, תעודות התחייבות אשר על פי אישור הפיקוח על הביטוח נחשבות כהון משני מורכב (סדרה ד') של ישיר ביטוח.

ג. ביום 8 ביולי 2014 הודיעה מדרוג על העלאת דירוג האיתנות הפיננסית של ישיר ביטוח (IFSR) מדירוג A1 לדירוג Aa3, את דירוגי כתבי ההתחייבויות הנדחים סדרה א' מדירוג A2 לדירוג A1 ואת דירוג סדרות ב' ו-ג' מדירוג A3 לדירוג A2 וקביעת אופק דירוג יציב.

ד. תעודות ההתחייבות הינן בעלות מאפיינים מיוחדים כמפורט להלן:

1. בהתקיימן של "נסיבות משהות להון משני מורכב" ידחו תשלום קרן ו/או תשלומי ריבית בגין תעודות התחייבות (סדרה ב', סדרה ג' וסדרה ד') אשר תמורתן הוכרה על ידי המפקח על הביטוח כהון משני מורכב.

"נסיבות משהות להון משני מורכב" בהתאם להוראות המפקח על הביטוח משמען: התקיימות אחת או יותר מהנסיבות הבאות:

ביחס לדחיית תשלום ריבית - היעדר רווחים ראויים לחלוקה בחברת הביטוח המאוחדת, כמשמען בחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"), וזאת על פי הדוחות הכספיים האחרונים (שנתיים או רבעוניים) שקדמו למועד פירעון הריבית הרלוונטי;

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).

באור 19: - התחייבויות פיננסיות (המשך)

ג. פרטים בדבר בטחונות, התניות פיננסיות ותנאים כלליים של ההתחייבויות הפיננסיות (המשך)

4. כתבי התחייבות נדחים באי.די.איי הנפקות (המשך)

ד. תעודות ההתחייבות הינן בעלות מאפיינים מיוחדים כמפורט להלן: (המשך)

2. 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).

ה. 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.

ו. שעבודים

בהתאם לשטר הנאמנות, תעודות ההתחייבות אינן מובטחות בשעבוד כלשהו. אי.די.איי הנפקות תהא רשאית להנפיק כתבי התחייבות נוספים וכן סדרות נוספות של אגרות חוב ו/או כתבי התחייבות, שתעמודנה בדרגת בטחון עדיפה, זזה או נחותה לתעודות ההתחייבות, וכן להנפיק כתבי התחייבות נדחים וסדרות של כתבי התחייבות נדחים.

ז. פדיון מוקדם

אי.די.איי הנפקות תהיה רשאית לפדות בפדיון מוקדם, מלא או חלקי, באישורו מראש של הפיקוח על הביטוח ובתנאים שיקבע, את תעודות ההתחייבות (סדרה א') כעבור 5 שנים ממועד הנפקתן, ואת תעודות ההתחייבות (סדרה ב'), תעודות התחייבות (סדרה ג') ותעודות ההתחייבות (סדרה ד') כעבור 8 שנים ממועד הנפקתן (להלן: "המועד הראשון לפדיון מוקדם"). לאחר המועד הראשון לפדיון מוקדם, ביחס לכל סדרה, תהיה אי.די.איי הנפקות רשאית לפדות בפדיון מוקדם, מלא או חלקי, את תעודות ההתחייבות מהסדרה הרלבנטית, במועד כל תשלום ריבית. ככל שלא תנצל אי.די.איי הנפקות את זכותה לפדות בפדיון מוקדם איזו מתעודות ההתחייבות במועד הראשון לפדיון מוקדם ביחס לכל סדרה, תשולם תוספת ריבית למחזיקי תעודות ההתחייבות הרלוונטיות על הריבית אותה נושאות תעודות ההתחייבות הרלוונטיות באותה עת, בגין יתרת התקופה בשיעור של 30% ממרווח הסיכון המקורי שנקבע בהנפקה ביחס לתעודות ההתחייבות (סדרה א'), של 50% ממרווח הסיכון המקורי שנקבע בהנפקה ביחס לתעודות ההתחייבות (סדרה ב'), של תעודות ההתחייבות (סדרה ג') ושל תעודות התחייבות (סדרה ד'), בהתאמה. על אף האמור, אם שיעור ההון המוכר של חברת הביטוח המאוחדת לאחר הפדיון המוקדם יעלה על 120% מההון המינימאלי הנדרש, תוכל אי.די.איי הנפקות לבצע פדיון מוקדם ללא צורך באישורו המוקדם של הפיקוח על הביטוח.

באור 19: - התחייבויות פיננסיות (המשך)

ג. פרטים בדבר בטחונות, התניות פיננסיות ותנאים כלליים של ההתחייבויות הפיננסיות (המשך)

4. כתבי התחייבות נדחים באיי.די.איי הנפקות (המשך)

ח. להלן פרטים לגבי תעודות ההתחייבות

זכות לפדיון מוקדם	מועדי תשלום הריבית	מועדי תשלום הקרן	סוג הריבית	סחיר/לא סחיר	תנאי הצמדה	דירוג החוב וחברה מדרגת	גורם מנפיק	סכום הלוואה מקורי (אלפי ש"ח)	מועד הנפקה	סדרה
	בחודשים יוני ודצמבר של כל אחת מהשנים 2011 עד 2017 (כולל)	בתשלום אחד, בדצמבר 2017	3.7% קבועה	סחיר	צמוד למדד המחירים לצרכן	מידרוג - A1 (דירוג ביום ההנפקה A2)	איי.די.איי הנפקות	71,000	29.11.2010	סדרה א'
כן (ראה סעיף ז' לעיל)	בחודשים יוני ודצמבר של כל אחת מהשנים 2011 עד 2021 (כולל)	בתשלום אחד, בדצמבר 2021	5% קבועה	סחיר	צמוד למדד המחירים לצרכן	מידרוג - A2 (דירוג ביום ההנפקה A3)	איי.די.איי הנפקות	51,000	29.11.2010	סדרה ב'
	בחודשים יוני ודצמבר של כל אחת מהשנים 2013 עד 2023 (כולל)	בתשלום אחד, בדצמבר 2023	4.3% קבועה	סחיר	צמוד למדד המחירים לצרכן	מידרוג - A2 (דירוג ביום ההנפקה A3)	איי.די.איי הנפקות	120,000	11.12.2012	סדרה ג'
	בחודשים ינואר ויולי של כל אחת מהשנים 2015 עד 2025 (כולל)	בתשלום אחד, בדצמבר 2025	4.35% קבועה	סחיר	לא צמוד	מידרוג - A2	איי.די.איי הנפקות	126,775	23.07.2014	סדרה ד'

ט. פרמיה והוצאות הנפקה שטרם הופחתו

יתרת רכיב ההתחייבויות הינה בתוספת פרמיה בסך של 1,328 אלפי ש"ח ובניכוי הוצאות הנפקה בסך של 3,774 אלפי ש"ח המופחתות לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

5. לעניין שעבודים ראה באור 142' להלן. לעניין אמות מידה פיננסיות ראה לעיל.

באור 20: - זכאים ויתרות זכות

31 בדצמבר		
2013	2014	
אלפי ש"ח		
62,098	67,986	עובדים והתחייבויות אחרות בשל שכר ומשכורת
31,640	36,308	הוצאות לשלם
47,265	64,188	ספקים ונותני שירותים
20,495	32,234	תשלומים בגין פרויקטים בביצוע של נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה
33,893	33,600	חברות ביטוח
4,684	3,881	שכר דירה ואחזקה מראש
13,138	13,126	מוסדות ורשויות ממשלתיות
274	233	חברות קשורות
725	640	הוצאות רכישה נדחות בגין ביטוח משנה
38,327	33,370	זכאים בגין תביעות
34,671	41,918	פרמיה מראש
32,657	31,007	אחרים
<u>319,867</u>	<u>358,491</u>	סך הכל
<u>הצגה בדוח על המצב הכספי:</u>		
313,794	351,193	התחייבויות שוטפות
6,073	7,298	התחייבויות לא שוטפות
<u>319,867</u>	<u>358,491</u>	סך הכל

באור 21: - התחייבויות בגין חוזי ביטוח

א. התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה שאינם תלויי תשואה

31 בדצמבר					
2013	2014	2013	2014	2013	2014
שייר		ביטוח משנה		ברוטו	
אלפי ש"ח					
57,910	61,247	13,295	14,238	71,205	75,485
43,660	46,834	10,157	8,863	53,817	55,697
1,589,787	1,729,755	149,872	129,527	1,739,659	1,859,282
<u>1,691,357</u>	<u>1,837,836</u>	<u>173,324</u>	<u>152,628</u>	<u>1,864,681</u>	<u>1,990,464</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	
2013	2014
ברוטו ושייר	
אלפי ש"ח	
468,392	488,671
25,077	28,535
493,469	517,206
4,487	4,972
488,982	512,234

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.

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					
2013	2014	2013	2014	2013	2014
שייר		ביטוח משנה		ברוטו	
820,672	878,537	48,921	51,922	869,593	930,459
1,359,667	1,471,533	124,403	100,706	1,484,070	1,572,239
2,180,339	2,350,070	173,324	152,628	2,353,663	2,502,698

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					
2013	2014	2013	2014	2013	2014
שייר		ביטוח משנה אלפי ש"ח		ברוטו	
156,135	171,377	-	-	156,135	171,377
130,018	114,325	6,844	7,447	136,862	121,772
856,788	923,909	135,001	115,552	991,789	1,039,461
1,142,941	1,209,611	141,845	122,999	1,284,786	1,332,610
347,427	392,528	4,832	4,848	352,259	397,376
99,419	127,616	3,195	1,680	102,614	129,296
446,846	520,144	8,027	6,528	454,873	526,672
1,589,787	1,729,755	149,872	129,527	1,739,659	1,859,282
23,420	22,621	-	-	23,420	22,621
52,114	51,814	725	640	52,839	52,454
75,534	74,435	725	640	76,259	75,075
1,119,521	1,186,990	141,845	122,999	1,261,366	1,309,989
394,732	468,330	7,302	5,888	402,034	474,218
1,514,253	1,655,320	149,147	128,887	1,663,400	1,784,207
1,127,115	1,190,552	139,067	119,977	1,266,183	1,310,529

ענפי רכב חובה וחבויות
 הפרשה לפרמיה שטרם הורווחה
 עודף הכנסות על הוצאות (צבירה)
 תביעות תלויות
 סך הכל ענפי רכב חובה (**)
 וחבויות

ענפי רכוש ואחרים
 הפרשה לפרמיה שטרם הורווחה
 תביעות תלויות
 סך הכל ענפי רכוש ואחרים (ראה ב2 להלן)
 סך הכל התחייבויות בגין חוזי ביטוח הכלולים במגזר ביטוח כללי
 הוצאות רכישה נדחות :
 ענפי רכב חובה וחבויות
 ענפי רכוש ואחרים
 סך הכל הוצאות רכישה נדחות
 התחייבויות בגין חוזי ביטוח כללי בניכוי הוצאות רכישה נדחות:
 ענפי רכב חובה וחבויות (ראה ב1 להלן)
 ענפי רכוש ואחרים (ראה ב2 להלן)
 סך הכל התחייבויות בחוזי ביטוח כללי בניכוי הוצאות רכישה נדחות
 (** מתוך זה סך ההתחייבויות בגין 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					
2013	2014	2013	2014	2013	2014
שייר		ביטוח משנה אלפי ש"ח		ברוטו	
956,207	1,051,525	138,196	117,232	1,094,403	1,168,757
503,562	563,905	4,832	4,848	508,394	568,753
130,018	114,325	6,844	7,447	136,862	121,772
633,580	678,230	11,676	12,295	645,256	690,525
<u>1,589,787</u>	<u>1,729,755</u>	<u>149,872</u>	<u>129,527</u>	<u>1,739,659</u>	<u>1,859,282</u>

הערכות אקטואריות: גב' ליאת כהן
 הפרשות על בסיס הערכות אחרות
 הפרשה לפרמיה שטרם הורווחה
 עודף הכנסות על הוצאות (צבירה)

סך כל ההתחייבויות הביטוח בגין חוזי ביטוח הכלולים במגזר ביטוח כללי

באור 22: - התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה הכלולים במגזר ביטוח כללי (המשך)

ב. תנועה בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח הכלולים במגזרי ביטוח כללי, בניכוי הוצאות רכישה נדחות (המשך):

1. ענפי רכב חובה וחבויות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2013	2014	2013	2014	2013	2014
שייר		ביטוח משנה		ברוטו	
		אלפי ש"ח			
1,078,357	1,119,521	172,860	141,845	1,251,217	1,261,366
282,798	300,766	11,872	14,334	294,670	315,100
18,137	(968)	3,283	(132)	21,420	(1,100)
(59,096)	(22,616)	(23,307)	(17,360)	(82,403)	(39,976)
241,839	277,182	(8,152)	(3,158)	233,687	274,024
(6,645)	(7,217)	-	-	(6,645)	(7,217)
(195,568)	(186,803)	(28,770)	(16,291)	(224,338)	(203,094)
(202,213)	(194,020)	(28,770)	(16,291)	(230,983)	(210,311)
19,099	28,269	647	881	19,746	29,150
(58,450)	(61,719)	(251)	(5,923)	(58,701)	(67,642)
40,888	17,757	5,512	5,645	46,400	23,402
1,538	(15,693)	5,907	603	7,445	(15,090)
1,119,521	1,186,990	141,845	122,999	1,261,366	1,309,989

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.
- (*) השינוי באומדן עלות התביעות המצטברות בגין שנות חיתום קודמות, נובע ברובו מירידה בהפרשות אקטואריות בענף רכב חובה כתוצאה מהתפתחות חיובית של התביעות.

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

2013	2014	2013	2014	2013	2014
שייר		ביטוח משנה אלפי ש"ח		ברוטו	
322,240	394,732	6,856	7,302	329,096	402,034
464,611	524,820	8,081	4,284	472,692	529,104
5,979	3,002	999	(469)	6,978	2,533
470,590	527,822	9,080	3,815	479,670	531,637
(354,290)	(410,204)	(5,604)	(2,781)	(359,894)	(412,985)
(91,274)	(89,421)	(2,849)	(2,549)	(94,123)	(91,970)
(445,564)	(499,625)	(8,453)	(5,330)	(454,017)	(504,955)
47,467	45,401	(181)	101	47,286	45,502
394,732	468,330	7,302	5,888	402,034	474,218

יתרה לתחילת השנה
 עלות התביעות המצטברת בגין אירועים בשנת הדוח
 שינוי בעלות התביעות המצטברות בגין אירועים שקדמו לשנת הדוח
 סך השינוי בעלות מצטברת
 תשלומים לישוב 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 לרבות הוצאות ישירות ועקיפות לישוב תביעות.
3. תשלומים לישוב תביעות במהלך השנה כוללים תשלומים בגין אירועים שקדמו לשנת הדוח ובתוספת השינוי ביתרת תביעות תלויות בגין אירועים שקדמו לשנת הדוח.
4. התשלומים לישוב תביעות כוללים הוצאות ישירות ועקיפות ליישובן (הוצאות הנהלה וכלליות הנרשמות בתביעות) בייחוס לשנות הנזק.

באור 22: - התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה הכלולים במגזר ביטוח כללי (המשך)

1.ג. בדיקת התפתחות הערכת התחייבויות בגין חוזי ביטוח בניכוי הוצאות רכישה נדחות, ברוטו בענפי ביטוח רכב חובה וחבויות (1)

ליום 31 בדצמבר 2014										
שנת חיתום										
סך הכל	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
אלפי ש"ח מותאמים למדד נובמבר 2014*										
	7,217	6,638	5,379	6,648	8,822	4,243	3,541	6,679	3,361	3,354
		30,770	27,304	24,822	28,060	27,469	30,736	28,772	29,186	27,759
			68,679	65,294	60,033	61,177	62,918	59,127	57,078	57,946
				104,116	101,090	96,574	93,429	101,195	81,149	86,495
					128,728	125,968	128,148	127,099	112,134	114,968
						149,432	153,047	143,687	131,434	144,578
							175,448	160,862	162,873	164,039
								168,270	186,077	176,816
									195,631	187,379
										191,475
	344,250	314,238	295,929	284,390	287,539	274,934	250,186	240,138	218,181	237,468
		318,858	304,140	292,423	302,345	293,514	277,334	273,263	249,099	270,639
			311,077	298,192	308,663	298,767	281,831	276,154	244,934	277,411
				233,271	242,274	231,490	245,669	231,326	207,199	210,407
					233,132	221,655	237,463	213,794	212,805	215,782
						219,247	232,876	211,462	214,063	213,970
							222,978	201,088	220,156	210,736
								196,621	214,695	207,221
									211,501	203,199
										203,580
81,307					9,143	12,243	22,691	34,705	(4,302)	6,827
5.94%					3.77%	5.29%	9.24%	15.00%	(2.08%)	3.24%
2,494,514	344,250	318,858	311,077	233,271	233,132	219,247	222,978	196,621	211,501	203,580
1,219,767	7,217	30,770	68,679	104,116	128,728	149,432	175,448	168,270	195,631	191,475
1,274,747	337,033	288,088	242,398	129,154	104,404	69,815	47,530	28,351	15,870	12,105
35,242										
1,309,989										

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 2014
 תשלומים מצטברים עד ליום 31 בדצמבר 2014
 יתרת התביעות התלויות
 תביעות תלויות בגין שנים עד וכולל שנת חיתום 2004
 סה"כ התחייבויות בגין חוזי ביטוח בענפי רכב חובה וחבויות בניכוי
 הוצאות רכישה נדחות ליום 31 בדצמבר 2014

(*) 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 הורוחה 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 וחבויות (1) (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2014										
שנת חיתום										
סך הכל	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
אלפי ש"ח מותאמים למדד נובמבר 2014*)										
	7,217	6,645	5,377	6,645	8,822	4,240	3,539	6,667	2,925	3,354
		30,770	27,297	24,806	27,627	27,454	30,724	28,758	28,749	27,708
			68,259	65,102	59,551	61,149	62,891	59,103	56,637	57,887
				103,581	95,651	93,831	93,354	90,005	80,707	86,427
					123,275	125,380	120,502	115,856	108,581	113,835
						146,394	142,993	132,029	127,772	137,322
							157,594	144,573	150,563	155,556
								150,625	165,510	166,509
									174,892	173,884
										177,860
	329,035	301,738	280,234	268,931	266,137	257,930	232,296	216,152	204,405	224,346
		296,862	278,727	269,114	266,691	261,863	238,912	221,790	219,939	246,846
			285,639	275,319	273,039	267,841	244,169	226,334	219,270	250,400
				218,726	212,733	208,028	205,143	192,137	181,789	186,730
					210,402	206,555	204,024	180,433	181,171	188,974
						210,233	201,629	182,921	186,575	191,102
							195,885	177,788	194,232	192,819
								174,214	191,897	191,278
									189,410	188,607
										189,391
	17,026				2,331	(2,204)	9,258	17,923	(7,621)	(2,661)
	1.43%				1.10%	(1.06%)	4.51%	9.33%	(4.19%)	(1.43%)
	2,299,797	329,035	296,862	285,639	218,726	210,402	210,233	195,885	174,214	189,410
	1,140,467	7,217	30,770	68,259	103,581	123,275	146,394	157,594	150,625	174,892
	1,159,330	321,818	266,092	217,380	115,145	87,127	63,839	38,291	23,589	14,518
	27,659									11,531
	1,186,989									

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 2014
 תשלומים מצטברים עד ליום 31 בדצמבר 2014
 יתרת התביעות התלויות
 תביעות תלויות בגין שנים עד וכולל שנת חיתום 2004
 סה"כ התחייבויות בגין חוזי ביטוח בענפי רכב חובה וחבויות בניכוי
 הוצאות רכישה נדחות ליום 31 בדצמבר 2014

(*) 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 רכב 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 2014										
שנת חיתום										
סך הכל	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
אלפי ש"ח מותאמים למדד נובמבר 2014*										
	6,956	6,479	5,365	6,634	8,821	4,229	3,539	6,667	3,343	3,307
		30,489	27,230	24,677	27,977	27,405	30,697	28,748	29,143	27,649
			67,874	64,994	59,691	61,047	62,740	59,078	57,023	57,788
				103,553	100,667	96,194	93,068	101,025	81,075	86,310
					128,183	125,395	127,441	126,510	111,974	114,370
						148,467	151,980	143,081	131,013	143,946
							174,249	160,196	162,450	163,373
								167,443	185,492	175,184
									195,038	185,681
										189,778
	336,061	308,798	291,815	280,738	284,555	271,952	247,798	238,169	216,162	233,128
		313,279	299,970	288,637	299,265	290,041	274,438	270,913	246,988	268,551
			306,815	294,329	305,527	295,108	278,777	273,510	242,754	274,600
				231,614	240,197	229,299	244,105	230,128	205,614	209,112
					231,270	220,038	235,921	212,506	211,334	214,403
						217,703	231,511	210,232	212,585	212,467
							221,647	199,812	218,652	208,782
								195,416	213,572	205,223
									210,443	201,439
										201,834
80,145					8,928	11,597	22,458	34,712	(4,829)	7,279
5.90%					3.72%	5.06%	9.20%	15.08%	(2.35%)	3.48%
2,466,080	336,061	313,279	306,815	231,614	231,270	217,703	221,647	195,416	210,443	201,834
1,212,031	6,956	30,489	67,874	103,553	128,183	148,467	174,249	167,443	195,038	189,778
1,254,049	329,105	282,790	238,940	128,061	103,086	69,236	47,397	27,973	15,404	12,056
34,172										
1,288,221										

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 2014

תשלומים מצטברים עד ליום 31 בדצמבר 2014

יתרת התביעות התלויות

תביעות תלויות בגין שנים עד וכולל שנת חיתום 2004

סה"כ התחייבויות בגין חוזי ביטוח בענף רכב חובה בניכוי הוצאות

רכישה נדחות ליום 31 בדצמבר 2014

(*) 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 הורוחה 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 והיעיתי 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 2014										
שנת חיתום										
סך הכל	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
אלפי ש"ח מותאמים למדד נובמבר 2014*										
	6,956	6,479	5,365	6,634	8,821	4,135	3,539	6,657	2,918	3,307
		30,489	27,230	24,677	27,579	27,310	30,697	28,738	28,718	27,649
			67,591	64,822	59,258	60,953	62,740	59,067	56,598	57,788
				103,103	95,304	93,389	93,068	89,885	80,650	86,310
					122,819	124,744	120,035	115,361	108,450	113,308
						145,384	142,168	131,520	127,434	136,773
							156,637	144,006	150,224	154,974
								149,940	165,015	165,593
									174,391	172,902
										176,878
	321,794	296,999	276,552	265,704	263,495	255,182	229,985	214,206	202,397	220,005
		291,946	275,121	265,900	264,115	258,809	236,412	219,630	217,889	244,810
			281,941	272,018	270,402	264,650	241,600	224,113	217,175	248,028
				217,238	210,840	205,921	203,935	191,258	180,360	185,706
					208,780	204,921	202,725	179,407	179,904	187,878
						208,688	200,505	181,950	185,253	189,868
							194,796	176,789	192,869	191,581
								173,244	190,872	189,996
									188,443	187,563
										188,361
15,709					2,060	(2,767)	9,139	18,014	(8,083)	(2,654)
1.33%					0.98%	(1.34%)	4.48%	9.42%	(4.48%)	(1.43%)
2,275,230	321,794	291,946	281,941	217,238	208,780	208,688	194,796	173,244	188,443	188,361
1,134,187	6,956	30,489	67,591	103,103	122,819	145,384	156,637	149,940	174,391	176,878
1,141,043	314,838	261,457	214,351	114,135	85,961	63,304	38,159	23,304	14,053	11,482
27,201										
1,168,244										

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 2014

תשלומים מצטברים עד ליום 31 בדצמבר 2014

יתרת התביעות התלויות

תביעות תלויות בגין שנים עד וכולל שנת חיתום 2004

סה"כ התחייבויות בגין חוזי ביטוח בענף רכב חובה בניכוי הוצאות

רכישה נדחות ליום 31 בדצמבר 2014

(*) 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 הורוחה 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)

ג(5). נתונים בדבר שנות חיתום בענפי ביטוח רכב חובה:

שנת חיתום						
2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
אלפי ש"ח						
254,753	290,852	293,814	303,086	319,444	345,662	383,678
48,450	64,211	66,107	58,646	-	-	-
-	-	-	-	47,971	34,718	26,404
37,723	43,287	36,611	31,871	24,833	14,861	4,503

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014:

פרמיות ברוטו רווח כולל בשייר בגין שנת החיתום מצטבר עודף הכנסות על הוצאות בשייר השפעת ההכנסות מהשקעות מצטבר על הרווח הכולל המצטבר בשייר בגין שנת החיתום

ג(6). נתונים מצטברים בדבר שנות חיתום בענפי ביטוח חבויות אחרות:

שנת חיתום						
2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
אלפי ש"ח						
2,710	3,044	3,213	4,075	4,808	6,299	9,380
1,448	1,452	1,037	1,795	-	(118)	(256)
-	-	-	-	1,585	1,781	1,865
409	560	412	424	345	235	96

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014:

פרמיות ברוטו רווח (הפסד) כולל בשייר בגין שנת החיתום מצטבר עודף הכנסות על הוצאות בשייר השפעת ההכנסות מהשקעות מצטבר על הרווח הכולל המצטבר בשייר בגין שנת החיתום

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, 2014

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		
674	-	-	674	-
255,026	-	-	254,424	602
232,971	-	-	164,917	68,054
75,485	2,172	62,699	9,934	680
564,156	2,172	62,699	429,949	69,336
28,535	-	-	24,059	4,476
<u>592,691</u>	<u>2,172</u>	<u>62,699</u>	<u>454,008</u>	<u>73,812</u>
517,206	-	-	444,074	73,132
75,485	2,172	62,699	9,934	680
<u>592,691</u>	<u>2,172</u>	<u>62,699</u>	<u>454,008</u>	<u>73,812</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, 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		
183	-	-	183	-
237,667	-	-	237,411	256
230,542	-	-	161,500	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

באור 23 - נתונים נוספים אודות מגזר ביטוח חיים וחיסכון ארוך טווח (המשך)

ב. פירוט התוצאות לפי סוגי פוליסות

נתונים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2014

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 תקבולים בגין חוזי השקעה שנזקפו ישירות לעתודות ביטוח דמי ניהול קבועים תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח ברוטו תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי השקעה רווח מעסקי ביטוח חיים רווח כולל אחר מעסקי ביטוח חיים רווח כולל מעסקי ביטוח חיים פרמיה משוננת בגין חוזי ביטוח - עסק חדש (1) פרמיה משוננת בגין חוזי השקעה - עסק חדש העברות מחברת הביטוח המאוחדת בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה
	קבוצתי	אלפי ש"ח	משנת 2004	עד שנת 2003	
67,020	-	-	64,074	2,946	
152,217	1,583	140,344	8,449	1,841	
219,237	1,583	140,344	72,523	4,787	
5,278	-	-	5,222	56	
7,224	-	-	6,159	1,065	
137,966	13	42,476	88,854	6,623	
1,513	-	-	1,260	253	
58,084	1,465	53,211	1,801	1,607	
328	-	213	108	7	
58,412	1,465	53,424	1,909	1,614	
35,781	-	31,960	3,821	-	
985	-	-	985	-	
3,394	-	-	2,957	437	

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, 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	עד שנת
			2004	2003
75,660	-	-	72,153	3,507
141,458	4,180	126,256	9,077	1,945
217,118	4,180	126,256	81,230	5,452
2,682	-	-	2,566	116
7,158	-	-	6,049	1,109
144,536	2,162	36,133	98,695	7,546
1,556	-	-	1,279	277
58,210	1,728	52,847	2,086	1,549
(183)	(4)	(106)	(68)	(5)
58,027	1,724	52,741	2,018	1,544
31,997	-	27,595	4,402	-
648	-	-	648	-
5,519	-	-	4,618	901

פרמיות ברוטו:
מרכיב החיסכון
אחר
סך הכל
תקבולים בגין חוזי השקעה שנוקפו ישירות לעתודות ביטוח דמי ניהול קבועים
תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח ברוטו
תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי השקעה רווח מעסקי ביטוח חיים
הפסד כולל אחר מעסקי ביטוח חיים
רווח כולל מעסקי ביטוח חיים
פרמיה משוננת בגין חוזי ביטוח - עסק חדש (1)
פרמיה משוננת בגין חוזי השקעה - עסק חדש
העברות מחברת הביטוח המאוחדת בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה

1. הגדלות בפוליסות קיימות אינן נכללות במסגרת הפרמיה המשוננת בגין עסק חדש, אלא במסגרת תוצאות הפעילות של הפוליסה המקורית.

באור 23: - נתונים נוספים אודות מגזר ביטוח חיים 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 תקבולים בגין חוזי השקעה שנזקפו ישירות לעתודות ביטוח דמי ניהול קבועים תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח ברוטו תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי השקעה רווח (הפסד) מעסקי ביטוח חיים הפסד כולל אחר מעסקי ביטוח חיים רווח (הפסד) כולל מעסקי ביטוח חיים פרמיה משוננת בגין חוזי ביטוח - עסק חדש (1) העברות מחברת הביטוח המאוחדת בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה
	קבוצתי	פרט אלפי ש"ח	משנת	עד שנת	
			2004	2003	
83,640	-	-	79,236	4,404	
124,464	4,230	106,708	12,915	611	
208,104	4,230	106,708	92,151	5,015	
2,065	-	-	1,943	122	
6,789	-	-	5,626	1,163	
157,009	1,813	31,787	112,315	11,094	
2,153	-	-	1,795	358	
49,166	1,378	47,324	(30)	494	
(198)	(7)	(170)	(21)	(1)	
48,968	1,371	47,154	(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.

ג. 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	2014	2013	2012	2011	2010	
שנה 2014								
אלפי ש"ח								
1,658	3.8	5.3	4.8	5.8	9.5	(0.6)	7.4	
2,455	3.5	5.1	4.8	4.9	8.2	0.6	7.1	
942	3.5	5.0	5.0	5.6	8.2	(0.5)	7.0	
502	4.4	6.0	8.5	10.4	9.3	(7.1)	9.9	
1,667	4.5	6.1	7.1	9.0	10.0	(4.4)	9.5	
-	-	-	-	-	2.8	0.1	-	
7,224								

(* פעילות המסלול נפסקה בחודש מרס 2013)

באור 23: - נתונים נוספים אודות מגזר ביטוח חיים וחסכון ארוך טווח (המשך)

ד. 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			
2013	2014		
אלפי ש"ח			
433	765	העברות לחברות ביטוח אחרות	
2,054	894	העברות לקרנות פנסיה	
3,032	1,735	העברות לקופות גמל	
<u>5,519</u>	<u>3,394</u>	סך כל העברות מחברת הביטוח המאוחדת	

ה. 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	
8,134	39,962	521,464	24,886	496,578	יתרה ליום 1 בינואר 2013
-	-	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
<u>2,273</u>	<u>15,089</u>	<u>14,314</u>	<u>-</u>	<u>14,314</u>	שינויים אחרים
10,157	53,817	564,674	25,077	539,597	יתרה ליום 31 בדצמבר 2013
-	-	20,937	1,138	19,799	ריבית, הפרשי הצמדה ורווחי השקעה
-	-	73,735	5,278	68,457	גידול בגין פרמיות שנזקפו להתחייבויות
-	-	(69,034)	(2,958)	(66,076)	קיטון בגין תביעות, פדיונות ותום תקופה
(1,369)	(3,522)	1,008	-	1,008	שינויים בגין שינוי בהנחות
<u>75</u>	<u>5,402</u>	<u>1,371</u>	<u>-</u>	<u>1,371</u>	שינויים אחרים
<u>8,863</u>	<u>55,697</u>	<u>592,691</u>	<u>28,535</u>	<u>564,156</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2014

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 עיתיות, IBNR (על פי ההנחות שהיו בשימוש בסוף השנה הקודמת). בנוסף הסעיף כולל גם את השפעת הריבית, הפרשי הצמדה ורווחי ההשקעה שלא נכללו בסעיף "ריבית, הפרשי הצמדה ורווחי השקעות", כגון: ריבית, הפרשי הצמדה ורווחי השקעה על תשלומי תביעות ועל פרמיות שאינן חסכון.

באור 24: - נתונים נוספים אודות מגזר ביטוח בריאות

א(1). פירוט ההתחייבויות בגין חוזי ביטוח לפי חשיפה פיננסית

נתונים ליום 31 בדצמבר 2014			
ז"א	ז"ק	סה"כ	
אלפי ש"ח			
53,437	2,260	55,697	שאינו תלוי תשואה
53,437	2,260	55,697	סה"כ
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

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 2014			
ז"א	ז"ק	סה"כ	
אלפי ש"ח			
(*125,465)	5,408	130,873	פרמיות ברוטו
35,384	56	35,440	רווח מעסקי ביטוח בריאות
270	6	276	רווח כולל אחר מעסקי ביטוח בריאות
35,654	62	35,716	סך הכל רווח כולל מעסקי ביטוח בריאות
36,664	-	36,664	פרמיה משוננת - עסק חדש
			(* כולל בעיקר פוליסות פרט.

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.

באור 24: - נתונים נוספים אודות מגזר ביטוח בריאות (המשך)

ב. פירוט התוצאות לפי סוגי פוליסות (המשך)

נתונים לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר 2012

סה"כ	ז"ק	ז"א
	אלפי ש"ח	
85,327	1,266	(*84,061)
19,900	625	19,275
(80)	(1)	(79)
19,820	624	19,196
33,182	-	33,182

פרמיות ברוטו
רווח מעסקי ביטוח בריאות
הפסד כולל אחר מעסקי ביטוח בריאות
סך הכל רווח כולל מעסקי ביטוח בריאות
פרמיה משוננת - עסק חדש

(* כולל בעיקר פוליסות פרט.)

באור 25: - התחייבויות בשל הטבות לעובדים

הטבות לעובדים כוללות הטבות לזמן קצר, הטבות לאחר סיום העסקה, הטבות אחרות לטווח ארוך, הטבות בגין פיטורין וכן תשלומים מבוססי מניות.

הטבות לאחר סיום העסקה

דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל מחייבים את החברה לשלם פיצויים לעובד בעת פיטורין או פרישה או לבצע הפקדות שוטפות בתוכנית להפקדה מוגדרת, לפי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963 (להלן - "סעיף 14"). התחייבויות החברה בשל כך מטופלות כהטבות לאחר סיום העסקה. חישוב התחייבות החברה בשל הטבות לעובדים מתבצע על פי הסכם העסקה בתוקף ומבוסס על משכורת העובד ותקופת העסקתו אשר יוצרים את הזכות לקבלת הפיצויים.

ההטבות לעובדים לאחר סיום העסקה, ממומנות, בדרך כלל, על ידי הפקדות המסווגות כתוכנית להטבה מוגדרת או כתוכנית להפקדה מוגדרת כמפורט להלן:

תוכניות להפקדה מוגדרת

לגבי חלק מתשלומי הפיצויים, חלים תנאי סעיף 14, על-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 בתוכנית 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

2012	2013	2014
	%	
3-5	2-3	3-4.8
2-4	3-4	2-5

שיעור ההיוון

שיעור עליית שכר צפויה

ב. שינויים בהתחייבות להטבה מוגדרת ובשווי הוגן של נכסי תוכנית

שנת 2014

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2014	הפקדות שהופקדו על ידי המעביד	הפסד (רווח) בגין מדידה מחדש ברווח כולל אחר						הוצאות (הכנסות) שנזקפו לרווח או הפסד					יתרה ליום 1 בינואר, 2014
		השפעה על רווח כולל אחר בתקופה	הפסד (רווח) אקטוארי בגין סטיות בניסיון	הפסד (רווח) אקטוארי בגין שינויים בהנחות הפיננסיות	תשואה על נכסי תוכנית (למעט סכומים שהוכרו בהוצאות ריבית נטו)	הפסד (רווח) אקטוארי בגין שינויים בהנחות הדמוגרפיות	הפסד (רווח) אקטוארי בגין שינויים בהנחות הפיננסיות	סה"כ הוצאות (הכנסות) שנזקפו לרווח או הפסד בתקופה	עלות שירות עבר והשפעת סילוקים	עלות שירות (הכנסות) ריבית, נטו	עלות שירות שוטף		
31,946	-	2,639	2,809	(818)	648	-	(4,989)	9,616	484	541	8,591	24,680	התחייבויות להטבה מוגדרת
2,635	-	(131)	(115)	(66)	50	-	(511)	339	292	47	-	2,938	התחייבויות להסתגלות שווי הוגן של נכסי תוכנית
(22,519)	(5,035)	(4,605)	-	646	(824)	(4,427)	2,464	(434)	-	(434)	-	(14,909)	
12,062	(5,035)	(2,097)	2,694	(238)	(126)	(4,427)	(3,036)	9,521	776	154	8,591	12,709	התחייבות נטו בגין הטבות לעובדים

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
		השפעה על רווח כולל אחר בתקופה	הפסד (רווח) אקטוארי בגין סטיות בניסיון	הפסד (רווח) אקטוארי בגין שינויים בהנחות הפיננסיות	תשואה על נכסי תוכנית (למעט סכומים שהוכרו בהוצאות ריבית נטו)	הפסד (רווח) אקטוארי בגין שינויים בהנחות הפיננסיות	הפסד (רווח) אקטוארי בגין שינויים בהנחות הפיננסיות	סה"כ הוצאות (הכנסות) שנזקפו לרווח או הפסד בתקופה	עלות שירות עבר והשפעת סילוקים	עלות שירות (הכנסות) 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 שווי הוגן של נכסי תוכנית	
(14,909)	(3,837)	(1,210)	-	(7)	(1,203)	1,595	(319)	-	(319)	-	(11,138)		
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	

באור 26: - הון

א. הון המניות

הרכב:

31 בדצמבר 2014		מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א
מונפק ונפרע (* רשום)	מספר מניות	
75,000,000	66,605,032	

31 בדצמבר 2013		מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א
מונפק ונפרע (* רשום)	מספר מניות	
75,000,000	66,283,481	

(* כולל 17,301,394 ו-10,013,321 מניות רדומות לימים 31 בדצמבר 2014 ו-2013, בהתאמה.)

ב. התנועה בהון המניות

ההון המונפק והנפרע:

מספר 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
321,551	הנפקת מניות במהלך שנת 2014 (*)
66,605,032	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2014

(* בשנת הדוח מומשו 434,714 אופציות בלתי סחירות על מניות החברה ל- 321,551 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.

ד. דיבידנד שהוכרז

הדיבידנדים הבאים הוכרזו ושולמו על ידי החברה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		1.627 ש"ח למניה רגילה (שולם ביום 16 ביוני 2014)
2013	2014	
-	80,000	0.534 ש"ח למניה רגילה (שולם ביום 18 בדצמבר 2013)
30,000	-	0.361 ש"ח למניה רגילה (שולם ביום 12 באוגוסט 2013)
20,000	-	
50,000	80,000	

באור 26: - הון (המשך)

ה. מניות אוצר

החזקות החברה במניות החברה הינן כדלקמן:

31 בדצמבר		
2013	2014	
10,013,321	(* 17,301,394)	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א
15.1%	26.0%	שיעור מההון המונפק (באחוזים) ליום 31 בדצמבר
82,727	249,733	עלות (אלפי ש"ח)

(* לפרטים בדבר הצעת רכש חליפין למניות החברה שבוצעה במהלך שנת 2014 ראה באור 6א'וג' לעיל.

ו. אופציות להמרה במניות

לעניין אופציות שהוענקו לעובדים ולנותני שירותים של החברה להמרה למניות החברה ראה באור 39ב' להלן.

ז. זכויות שאינן מקנות שליטה

הרכב הזכויות שאינן מקנות שליטה בדוח על המצב הכספי:

31 בדצמבר		
2013	2014	
אלפי ש"ח		
517,005	662,813	החלק בנכסים נטו
24,825	16,434	קרן הון מעסקאות תשלום מבוסס מניות בחברות מאוחדות
541,830	679,247	

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 מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת	
				מכשירים הונניים של החברה האם שהוענקו לעובדים	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים			
26,296	791	(9,470)	8,092	1,481	2,764	22,853	(215)	<u>יתרה ליום 1 בינואר 2013</u>
(8,340)	-	-	(6,859)	(1,481)	-	-	-	פקיעת אופציות ומימושים של אופציות למניות החברה
5,279	-	3,072	-	-	2,207	-	-	הנפקת מניות של חברה מאוחדת לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(450)	-	-	-	-	-	-	(450)	הפסד ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת
(56,780)	-	-	-	-	(56,780)	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
492	-	-	492	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
5,442	-	5,442	-	-	-	-	-	רווח בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
(28,061)	791	(956)	1,725	-	(51,809)	22,853	(665)	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2013</u>
(1,442)	-	-	(1,442)	-	-	-	-	פקיעת אופציות ומימושים של אופציות למניות החברה
6,337	-	128	-	-	6,209	-	-	הצעת רכש חליפין למניות החברה
644	-	-	-	-	-	-	644	רווח ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת
(723)	-	-	-	-	(723)	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
71	-	-	71	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(143)	-	(143)	-	-	-	-	-	הפסד בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
(23,317)	791	(971)	354	-	(46,323)	22,853	(21)	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2014</u>

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

2013	2014
אלפי ש"ח	
539,426	564,504
443,822	482,579
173,633	246,680
74,860	75,038
248,493	321,718
692,315	804,297
152,889	239,793

הסכום הנדרש על פי תקנות והנחיות המפקח (א)
 הסכום הקיים המחושב על פי תקנות ההון:
 הון ראשוני בסיסי
 הון משני מורכב (ב)
 הון שלישוני מורכב (ב)
 סה"כ הון משני ושלישוני מורכב
 סך ההון הקיים המחושב על פי תקנות ההון
 עודף

פעולות הוניות לאחר תקופת הדיווח:

2013	2014
(70,000)	(75,000)
-	(50,000)
82,889	114,793

דיבידנד שהוכרז:
 השפעה על הון ראשוני
 השפעה על הון משני
 עודף בהתחשב באירועים לאחר תקופת הדיווח

(א) הסכום הנדרש כולל דרישות הון בגין:

167,414	177,091	פעילות בביטוח כללי
118,014	132,811	הוצאות רכישה נדחות בביטוח חיים ובביטוח מפני מחלות ואישפוז
90,105	109,164	בגין סיכונים יוצאים מן הכלל בביטוח חיים
2,559	2,353	נכסים בלתי מוכרים כהגדרתם בתקנות ההון ולפי הנחיות המפקח
68,270	60,903	נכסי השקעה ונכסים אחרים
55,249	42,311	סיכונים קטסטרופה בביטוח כללי
37,815	39,871	סיכונים תפעוליים
539,426	564,504	

(ב) לעניין הנפקת כתבי התחייבות ו/או אגרות חוב אשר תמורתן משמשות כהון עצמי מורכב של חברת הביטוח המאוחדת, ראה באור 19 לעיל.

ט. ניהול ודרישות הון (המשך)

3. Solvency II

בחודש נובמבר 2014 פרסמה המפקחת מכתב למנהלי חברות הביטוח ("המכתב") בעניין מתווה ליישום משטר כושר פירעון מבוסס Solvency II. במכתב מציינת המפקחת כי הפרלמנט האירופי החליט כי יישום הדירקטיבה באירופה יהיה בתחילת שנת 2016 ונקבעו לוחות זמנים ליישום ההנחיות הסופיות. לנוכח הכוונה לפרסם הנחיות סופיות באירופה עד יוני 2015, מתכוונת המפקחת, במהלך 2016, לפרסם הנחיות בדבר התאמת הנדבך הראשון של הדירקטיבה לשוק המקומי שיחליפו את ההנחיות הנוכחיות וכי חברות הביטוח ידרשו לעמוד בהנחיות אלו החל מהדוחות השנתיים לשנת 2016. בתהליך ההיערכות המתוכנן לקראת היישום הסופי, ישנם עוד שני שלבים שעניינם ביצוע תרגילי IQIS לשנים 2014 ו-2015 ולאחר מכן דיווח רבעוני לפי המתווה החדש במקביל לדיווח דרישות ההון ועל פי ההנחיות הנוכחיות.

כמו כן, בדעת המפקחת לפרסם הנחיות לעניין ניהול הון וקביעת יעד הון פנימי, לעניין סקר פערים שעל החברות יהיה לבצע ביחס למערך ניהול הסיכונים, הבקורות והממשל התאגידי ונייר התייעצות לקידום תהליך להערכה עצמית של סיכונים וכושר פירעון (ORSA).

יישום הוראת Solvency II, על פי מודל ה-IQIS הנוכחי, עשוי להביא להגדלה משמעותית של דרישות ההון. למודל, בשלב הנוכחי, רגישות גבוהה מאוד לשינויים במשתני שוק ואחרים ולפיכך דרישות ההון המשתקפות ממנו עשויות להיות תנודתיות מאוד.

המודל טרם אושר, וקיימים נושאים מהותיים לגביהם מתקיימים דיונים. כמו כן, יצוין שטרם גובשו כללים לגבי התאמת ההון אם וככל שיידרש. מכל מקום, חברת הביטוח המאוחדת עוקבת אחר ההתפתחויות על מנת להיערך למסגרת החדשה ככל שתקבע.

אין ביכולת חברת הביטוח המאוחדת להעריך את תוצאות הדיונים כאמור, וההחלטות הרגולטוריות הנגזרות על דרישות ההון העתידיות והשפעתן העיסקית על מרכיבי הפעילות שלה בעתיד.

4. היתר שליטה

ביום 31 בדצמבר 2009, נתקבל היתר ליחיד קבוצת השליטה בישר-ביטוח לפי שיעורי השליטה, במישרין או בעקיפין, להחזיק, במישרין או בעקיפין, באמצעי שליטה ולשלוט בישר 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 מישר 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).

באור 27: - פרמיות שהורווחו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014			
שייר	ביטוח משנה אלפי ש"ח	ברוטו	
195,134	24,103	219,237	פרמיות בביטוח חיים וחסכון ארוך טווח
118,388	12,485	130,873	פרמיות בביטוח בריאות
1,204,324	52,354	1,256,678	פרמיות בביטוח כללי
1,517,846	88,942	1,606,788	סך הכל פרמיות
(60,470)	(17)	(60,487)	בניכוי - שינוי ביתרת הפרמיה שטרם הורווחה (*)
<u>1,457,376</u>	<u>88,925</u>	<u>1,546,301</u>	סך הכל פרמיות שהורווחו

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

(*) בעיקרו בביטוח כללי.

באור 28: - רווחים מהשקעות, נטו והכנסות מימון אחרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2012	2013	2014	
אלפי ש"ח			
			רווחים (הפסדים) מנכסים המוחזקים כנגד התחייבויות תלויות תשואה
			השקעות פיננסיות:
28,950	(31,066)	13,083	נכסי חוב סחירים
1,629	510	284	נכסי חוב שאינם סחירים
4,229	6,856	2,705	מניות
3,746	8,646	11,324	אחרות
450	139	303	מזומנים ושווי מזומנים
<u>39,004</u>	<u>(14,915)</u>	<u>27,699</u>	סך הכל רווחים (הפסדים) מנכסים המוחזקים כנגד התחייבויות תלויות תשואה, נטו
			רווחים (הפסדים) מנכסים המוחזקים כנגד התחייבויות שאינן תלויות תשואה, הון ואחרים
			רווחים (הפסדים) מהשקעות פיננסיות, למעט ריבית, הפרשי הצמדה, הפרשי שער ודיבידנד בגין:
39,701	20,423	18,677	נכסים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
147	582	(307)	נכסים המוצגים בעלות מופחתת (א)
39,848	21,005	18,370	הכנסות ריבית והפרשי הצמדה מנכסים פיננסיים שאינם בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
55,621	52,240	34,972	הכנסות ריבית והפרשי הצמדה מנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
37,516	27,846	18,135	רווח (הפסד) מהפרשי שער בגין השקעות שאינן נמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ומנכסים אחרים
(303)	(1,567)	727	הכנסות מדיבידנד
1,729	2,829	3,931	
<u>173,415</u>	<u>87,438</u>	<u>103,834</u>	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			
2012	2013	2014	
אלפי ש"ח			
442	156	1,357	רווחים נטו מממוש נכסים המוצגים בעלות מופחתת
(295)	426	(1,664)	עלויות (ירידות) ערך נטו שנזקפו לרווח או הפסד
147	582	(307)	סך הכל רווחים (הפסדים) מהשקעות בגין נכסים המוצגים בעלות מופחתת

באור 29: - הכנסות מדמי ניהול

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2012	2013	2014	
אלפי ש"ח			
6,410	6,787	6,849	דמי ניהול קבועים בגין חוזי ביטוח חיים
379	371	375	דמי ניהול קבועים בגין חוזי השקעה
6,789	7,158	7,224	סך הכל הכנסות מדמי ניהול

באור 30: - הכנסות ממתן אשראי צרכני

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2012	2013	2014	
אלפי ש"ח			
45,024	62,644	65,389	הכנסות מריבית ממתן אשראי והלוואות
35,608	52,735	72,411	שינויים בשווי הוגן של תיקי הלוואות
3,221	5,408	7,066	הכנסות משירותי תפעול
16,466	18,780	28,210	הכנסות מעמלות
100,319	139,567	173,076	סך הכל הכנסות ממתן אשראי צרכני

באור 31: - הכנסות אחרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2012	2013	2014	
אלפי ש"ח			
-	107	27	רווח הון ממכירת רכוש קבוע
406	207	163	אחרות
406	314	190	סך הכל הכנסות אחרות

באור 32 - תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה בשייר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2012	2013	2014	
אלפי ש"ח			
33,835	37,711	41,952	בגין חוזי ביטוח חיים:
8,515	6,307	8,991	תביעות ששולמו ותלויות בגין מקרי מוות, נכות ואחרים
			בניכוי ביטוח משנה
25,320	31,404	32,961	
79,561	70,174	66,076	פוליסות שנפדו
104,881	101,578	99,037	סך כל התביעות
41,073	33,987	28,384	גידול בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח חיים (למעט שינוי בתלויות) בשייר
2,153	1,556	1,513	גידול בהתחייבויות בגין חוזי השקעה בשל מרכיב התשואה
148,107	137,121	128,934	סך כל התשלומים והשינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח חיים וחוזי השקעה בשייר
671,075	716,181	774,530	סך כל התשלומים והשינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח כללי:
6,096	6,837	1,262	ברוטו
664,979	709,344	773,268	ביטוח משנה
			בשייר
39,801	47,384	49,935	סך כל התשלומים והשינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח בריאות:
6,972	8,258	6,746	ברוטו
32,829	39,126	43,189	ביטוח משנה
			בשייר
845,915	885,591	945,391	סך כל התשלומים והשינוי בהתחייבות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה בשייר

באור 33 - הוצאות שיווק והוצאות רכישה אחרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2012	2013	2014	
אלפי ש"ח			
216,695	220,979	236,137	הוצאות רכישה
(28,759)	(33,809)	(13,535)	שינוי בהוצאות רכישה נדחות
187,936	187,170	222,602	סך הכל הוצאות רכישה
63,095	70,863	82,401	הוצאות שיווק אחרות ועמלות שוטפות אחרות
251,031	258,033	305,003	סך הכל הוצאות שיווק והוצאות רכישה אחרות

באור 34 - הוצאות אחזקה, הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2012	2013	2014	
אלפי ש"ח			
273,597	298,007	317,047	שכר עבודה ונלוות
28,910	29,944	33,007	פחת והפחתות
50,976	54,505	61,658	אחזקת משרדים ותקשורת
75,514	74,656	82,306	שיווק ופרסום
22,191	19,539	19,917	ייעוץ משפטי ומקצועי
77,764	90,453	86,915	אחרות
528,952	567,104	600,850	סך הכל
			בניכוי:
(53,101)	(59,754)	(69,763)	סכומים שסווגו בסעיף שינוי בהתחייבויות ותשלומים בגין חוזי ביטוח
(272,717)	(284,553)	(314,172)	סכומים שסווגו בסעיף הוצאות שיווק והוצאות רכישה אחרות
203,134	222,797	216,915	סך הכל הוצאות אחזקה, הנהלה וכלליות

באור 35 - הוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2012	2013	2014	
אלפי ש"ח			
102,364	92,367	63,410	הוצאות ריבית והפרשי הצמדה בגין:
97,924	126,701	117,315	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
87	83	86	אגרות חוב וכתבי התחייבויות נדחים
182	6,514	4,123	הוצאות ריבית למבטחי משנה
63	885	753	הפרשי שער, נטו בגין התחייבויות
200,620	226,550	185,687	עמלות והוצאות מימון אחרות
			סך הכל הוצאות מימון

באור 36 - הוצאות אחרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2012	2013	2014	
אלפי ש"ח			
95	103	584	הפסד ממימוש רכוש קבוע
133	7	-	הוצאות אחרות
228	110	584	

א. חוקי המס החלים על חברות הקבוצה בישראל

1. חברת הביטוח המאוחדת, ישיר מימון 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.

בהמשך לתיקון האמור 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.

3. הסדרי מס ייחודים לענף הביטוח החלים על חברת הביטוח המאוחדת

(א) הסכם עם שלטונות המס

בין התאחדות חברות הביטוח לבין שלטונות המס קיים הסכם (להלן - הסכם המס) המתחדש ומתעדכן מדי שנה, המסדיר סוגיות מס ייחודיות לענף בגין שנות המס עד וכולל 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.

3. מיסוי הכנסות מנכסים המוחזקים כהשקעות חופפות להתחייבויות תלויות תשואה.

טרם נחתם הסכם לשנות המס 2013 ו-2014. 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.

באור 37: - מסים על ההכנסה (המשך)

ב. שיעורי המס החלים על חברות הקבוצה בישראל

1. המס הסטטוטורי החל על החברות בקבוצה הינו מס החברות כמפורט להלן. על חברות המוגדרות כמוסדות כספיים חל בנוסף מס רווח כאמור בסעיף 2 להלן.
2. להלן שיעורי המס הסטטוטוריים:

שיעור מס כולל במוסדות כספיים	שיעור מס רווח %	שיעור מס חברות	שנה
36.22	(* 17.58)	25.0	2013
37.71	18.00	26.5	2014 ואילך

(* שיעור משוקלל.)

ג. חוקי ושיעורי המס החלים על חברות הקבוצה בחו"ל

להלן מידע כללי בדבר משטרי המס בסמוך למועד דוח זה, במדינות בהן פעילה אדגר, ככל שהדבר נוגע להשלכות מיסוי ישיר:

1. מיסוי ישיר של הישויות הזרות המחזיקות בנדל"ן

על הישויות הזרות בקבוצה חלה חובת תשלום מס בחו"ל בהתאם לדיני המס המקומיים. חבות המס של הישויות הזרות המחזיקות בנדל"ן הינה בגין רווח מפעילות כגון מימוש נכסים או לחילופין, בגין דמי השכירות שהתקבלו, בניכוי הוצאות אשר הוצאו בקשר ישיר עם הנכסים, לרבות הוצאות ריבית המשולמת בגין הלוואה לרכישת הנכסים, הוצאות בנייה ושיפוץ (במקרים מסוימים), אחזקה וניהול הנכסים וכן פחת שמותר בניכוי על חלק מעלות הנכסים (בשיעור משתנה מנכס לנכס), והכל בהתאם לדיני המס המקומיים במדינה שבה התאגדה הישות הזרה.

פעילות הקבוצה בחו"ל במדינות בהן היא פועלת נעשית על פי רוב באמצעות ישויות זרות. ניהול הישויות הללו מבוצע הלכה למעשה במדינות הפעילות, והן כפופות לחוקי המס באותן מדינות. סעיף 1 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן - הפקודה), מגדיר, בין היתר, כ"תושב ישראל", חבר בני אדם "שהשליטה על עסקיו וניהולים מופעלים בישראל". המונח "שליטה וניהול" אינו מוגדר בפקודה. נהוג לקבוע את מקום השליטה והניהול, בין היתר, כמקום בו מתקבלות ההחלטות המאפשרות את התנהלות החברה וכן כמקום בו נקבעת 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- 0.412% (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 (3)
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 אשר ניתנו בפועל לפני ה-31.12.14 מצד קשור (כהגדרתו בחוק) החורגות מיחס חוב-הון של 3:1 (כהגדרתם בחוק) אינן מותרות בניכוי. החל מה-1.1.15 נכנס לתוקף בפולין חוק חדש לעניין מימון דק. כעקרון, לגבי הלוואות הניתנות בפועל אחרי ה-1.1.15, הוצאות ריבית על הלוואות מצד קשור (כהגדרתו בחוק החדש) החורגות מיחס חוב-הון של 1:1 (כהגדרתם בחוק החדש) 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 יס"ף). בנוסף, הכנסת ריבית בידי חברה בלגית אמורה להיות כפופה למס בבלגיה בהתאם לשיעור מס החברות הרגיל החל (33.99% לרבות מס יס"ף).

רווח הון בידי חברה בלגית ממכירת החזקותיה בחברת נדל"ן פולנית – ככל שרווח ההון יהא כפוף למס בפולין בהתאם להוראות האמנה בין בלגיה לפולין, הוא יהא פטור ממס בבלגיה. ככל שזכות המיסוי של רווח הון כאמור תינתן לבלגיה, רווח ההון יהא כפוף למס בבלגיה בשיעור 0.412% בהתקיים תנאי פטור ההשתתפות.

יצוין כי 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

החל מה- 1.1.2014 נכנס לתוקף תיקון 198 לפקודה. תיקון 198 כולל מספר שינויים בחקיקת החנ"ז אשר חלים על הכנסות אשר הופקו או נצמחו החל מה- 1.1.2014 ואילך. הוראות הפקודה קובעות כי רווחיה הבלתי מחולקים שמקורם בהכנסות פסיביות ("רווחים שלא שולמו") של "חברה נשלטת זרה" (להלן בסעיף זה: "החברה הזרה"), יראו אותם כאילו חולקו לתושבי ישראל שהינם בעלי השליטה בה, כ"דיבידנד רעיוני". את הרווחים הבלתי מחולקים של החברה הזרה יש לכמת בהתאם לסעיף 175ב(ב) ו-175ג לפקודה. סעיף זה קובע כי אם החברה הזרה תושבת מדינת אמנה (מדינה עמה חתומה ישראל על אמנה למניעת כפל מס) – יחושבו רווחיה הבלתי מחולקים לפי דיני המס החלים באותה מדינה, כאשר בחישוב הרווחים כאמור יכללו גם הפריטים הבאים, ככל שרלוונטי:

- דיבידנד או רווח הון גם אם הם פטורים ממס או שאינם הכנסה לפי דיני המס באותה מדינה, למעט רווח הון במסגרת שינוי מבנה שמהותו דחיית אירוע מס. לעניין זה, יחושב רווח ההון בהתאם לחלק ה' לפקודה;

סכומים שנוכו לצורך מס באותה מדינה שאינם מוכרים כהוצאה או כניכוי לפי כללי חשבונאות מקובלים, כדלקמן: ריבית רעיונית, תמלוגים רעיוניים, פחת בשל קביעת בסיס עלות חדש בלי שעלות זו שולמה, פחת מעבר לעלות ששולמה בפועל וכן הוצאות נוספות כפי שיקבע שר האוצר.

ביתר המקרים, דהיינו במקרים בהם החברה הזרה אינה תושבת מדינת אמנה, יחושבו רווחיה הבלתי מחולקים של החברה הזרה לפי דיני המס בישראל. בעת חלוקה בפועל של דיבידנד ששולם בגינו מס בישראל תחת חקיקת החנ"ז, יינתן זיכוי בגובה הניכוי במקור שחל בחו"ל (מנגנון "הזיכוי הרעיוני" שהיה בתוקף עד ה- 1.1.2014, בוטל).

בעת החלוקה בפועל, יופחת מסכום הדיבידנד ששולם בפועל הדיבידנד הרעיוני (מתואם) כל עוד אינו עולה על הסכום הדיבידנד בפועל. לעניין זה נקבע כי אילו קוזז הפסד או נוכתה הוצאה כנגד הדיבידנד הרעיוני יראו בכך כתשלום מס.

ככל ששולם מס זר בפועל בשל חלוקת הדיבידנד (לרבות בדרך של ניכוי מס במקור), יחולו ההוראות להלן:

- זיכוי סכום המס הזר יינתן תחילה כנגד המס החל על הכנסות החוץ של בעל המניות שהופקו או נצמחו מחוץ לישראל באותה שנת מס;
- זכוי יתרת סכום המס הזר שלא ניתן בגינה זיכוי כאמור יינתן כנגד המס החל על בעל המניות בשל הכנסות שהופקו או נצמחו בישראל בשנת המס.
- בהתקיים תנאים מסוימים, יתרת סכום המס הזר שלא ניתן בגינה זיכוי כאמור לעיל - תשולם לבעל המניות בתום שנת המס שבה שולם המס הזר בפועל.

"חברה נשלטת זרה" מוגדרת בפקודה כחברה תושבת חוץ העומדת בתנאים המצטברים שלהלן:

- מניותיה או הזכויות בה אינן רשומות למסחר בבורסה ואולם אם נרשמו, אזי פחות מ-30% מהמניות או מהזכויות בה הונפקו לציבור או נרשמו למסחר. לעניין זה לא יילקחו בחשבון זכויות המוחזקות בידי בעל שליטה.
- רוב הכנסתה של החברה בשנת המס או רוב רווחיה נובעים מהכנסות פסיביות. שיעור המס החל על הכנסתה הפסיבית במדינת החוץ אינו עולה על 15%.
- למעלה מ-50% באחד או יותר מאמצעי השליטה בחברה מוחזקים, במישרין או בעקיפין, בידי תושבי ישראל.

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)

"הכנסה פסיבית" מוגדרת בפקודה כהכנסה מהמקורות שלהלן, שאינה מהווה הכנסה מעסק או ממשלח יד: (א) הכנסה מריבית; (ב) הכנסה מדיבידנד. לעניין זה לא יובא בחשבון דיבידנד שמקורו בהכנסה ששלום עליה מס זר בשיעור העולה על 15%, בתנאי ששיעור ההחזקה, במישרין או בעקיפין, של החברה מקבלת הדיבידנד בחברה משלמת הדיבידנד הוא 5% לפחות בחברה הנסחרת בבורסה מחוץ לישראל או 10% לפחות בחברה אחרת; (ג) הכנסה מתמלוגים; (ד) הכנסה מדמי שכירות; (ה) הכנסה ממכירת נכס, למעט ממכירת נכס ששימש בידי החברה בעסק או במשלח יד או ממכירת נייר ערך; (ה) תמורה ממכירת נייר ערך, אלא אם נייר הערך הוחזק לתקופה שאינה עולה על שנה והוכח להנחת דעתו של פקיד השומה כי נייר הערך שימש בידי החברה בעסק; (ז) הכנסה כלשהי שמקורה בהכנסות או בתמורה כאמור לעיל, אף אם היא הכנסה מעסק או ממשלח יד.

מכאן, שאם סוגי ההכנסות המנויות מעלה מגיעות כדי עסק בידי חברה זרה לא תיחשב היא כחברה נשלטת זרה כהגדרתה בפקודה.

יש לציין כי מהגדרת "הכנסה פסיבית" ו"רווחים שלא שולמו" יוחרג דיבידנד שמקורו בהכנסה ששלום עליה מס זר בשיעור העולה על 15%, וזאת רק במקרה בו שיעור ההחזקה המשוקלל של החברה מקבלת הדיבידנד בחברה משלמת הדיבידנד הוא 5% לפחות במקרה של חברה זרה נסחרת או 10% בחברה זרה פרטית.

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 (רווחי ההון), ככל שיסווגו כפאסיביים, אשר לא מוסו בחו"ל או שמוסו בשיעור שאינו עולה על 15%, עשויים להיות חשופים למס בישראל במסגרת משטר החנ"ז הישראלי.

ד. שומות מס סופיות

לחברות הקבוצה שומות מס סופיות או הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2010, בהתאם לאמור בסעיף 145 לפקודת מס הכנסה.

חברה מאוחדת של החברה נמצאת בתהליך של ביקורות שומות מס. על סמך הדיונים עם רשויות המס, יתכן ותעלה דרישת מס בקשר עם הקצאת מניות בחברה נכדה. להערכת החברה המאוחדת אין ממש בטענה אפשרית זו, אך בכל זאת בוצעה הפרשה חלקית בדוחות הכספיים.

שומות מס במחלוקת:

לחברת הביטוח המאוחדת הוצאה שומה לפי מיטב השפיטה לשנת המס 2012, בגין הפרשה להוצאות עקיפות ליישוב תביעות. ביום 27 בינואר 2015 הגישה חברת הביטוח המאוחדת השגה על השומה. מאחר והמחלוקת הינה רק בגין עיתוי ההכרה בהוצאה, לשומה זו לא צפויה להיות השפעה על ההון העצמי או על הרווח של חברת הביטוח המאוחדת.

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 2014 לסך של כ-55 מיליוני ש"ח (שנה קודמת 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, 2014 לסך של כ-562 מיליוני ש"ח (שנה קודמת כ-561 מיליון ש"ח). בגין הפסדים בסך כ-290 מיליוני ש"ח נרשמו מסים נדחים (שנה קודמת כ-239 מיליון ש"ח).

ו. מסים על ההכנסה הכלולים בדוחות רווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	2014
אלפי ש"ח		
52,280	50,846	146,508
2,745	9,788	4,875
45,968	39,616	(353)
<u>100,993</u>	<u>100,250</u>	<u>151,030</u>

מסים שוטפים
מסים בגין שנים קודמות
מסים נדחים

ז. מסים נדחים

הרכב ותנועה:

סך הכל	אחרים	הטבות לעובדים	הפסדים לצרכי מס אלפי ש"ח	נכסים פיננסיים	נכסים רכישה נדחות	נדל"ן להשקעה	מחשיים בני פחת	נכסים בלתי מוחשיים בני פחת
(139,190)	25,263	2,549	132,581	(13,723)	(14,544)	(262,948)	(8,368)	יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 1 בינואר, 2013
(39,616)	97	(25)	(55,284)	(4,632)	(2,399)	22,624	3	שינויים אשר נזקפו לרווח או הפסד
416	-	416	-	-	-	-	-	שינויים אשר נזקפו לרווח או הפסד כולל אחר
(2,875)	-	-	(2,875)	-	-	-	-	שינויים אשר נזקפו להון התאמות הנובעות מתרגום דוחות של פעילויות חוץ
14,045	(481)	-	(3,790)	-	-	18,316	-	יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר, 2013
(167,220)	24,879	2,940	70,632	(18,355)	(16,943)	(222,008)	(8,365)	שינויים אשר נזקפו לרווח או הפסד
353	7,589	1,172	5,293	2,151	(2,172)	(13,462)	(218)	שינויים אשר נזקפו לרווח או הפסד כולל אחר
(778)	-	(778)	-	-	-	-	-	שינויים אשר נזקפו להון התאמות הנובעות מתרגום דוחות של פעילויות חוץ
330	-	-	330	-	-	-	-	יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר, 2014
(1,538)	(192)	-	34	-	-	(1,380)	-	שינויים אשר נזקפו לרווח או הפסד
<u>(168,853)</u>	<u>32,276</u>	<u>3,334</u>	<u>76,289</u>	<u>(16,204)</u>	<u>(19,115)</u>	<u>(236,850)</u>	<u>(8,583)</u>	

באור 37: - מסים על ההכנסה (המשך)

ח. המסים הנדחים מוצגים בדוחות על המצב הכספי כדלקמן:

31 בדצמבר		
2013	2014	
אלפי ש"ח		
2,723	1,450	נכסים לא שוטפים
(169,943)	(170,303)	התחייבויות לא שוטפות
<u>(167,220)</u>	<u>(168,853)</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			
2012	2013	2014	
אלפי ש"ח			
<u>234,976</u>	<u>268,915</u>	<u>359,094</u>	רווח לפני מסים על ההכנסה
<u>25%</u>	<u>25%</u>	<u>26.5%</u>	שיעור המס הסטטוטורי הכולל החל על החברה
58,744	67,229	95,160	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי הכולל
			עלייה (ירידה) במסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:
2,665	8,750	6,370	הוצאות שאינן מותרות בניכוי לצורכי מס
(248)	(181)	(262)	הכנסות פטורות
(1,274)	(10,941)	(1,319)	יצירת מסים נדחים בגין הפסדים שלא נוצרו בגינם
(158)	(7,436)	-	מסים נדחים בשנים קודמות
-	-	155	תיקון מס נדחה בגין שינוי מדיניות חשבונאית
14,102	9,764	16,140	גידול בהפסדים לצורכי מס בגינם לא נזקפו מסים נדחים
23,607	18,492	28,533	הפרשים זמניים בגינם לא נזקפו מסים נדחים
(143)	2,568	-	הפרשים בחישוב המס בחברות מאוחדות
2,745	9,788	4,875	עדכון יתרות מסים נדחים בגין שינויים בשיעורי המס
953	2,217	1,378	מסים בגין שנים קודמות
			אחרים
<u>100,993</u>	<u>100,250</u>	<u>151,030</u>	מסים על ההכנסה
<u>43%</u>	<u>37%</u>	<u>42%</u>	שיעור מס אפקטיבי ממוצע

באור 38: - רווח למניה

א. פרוט כמות המניות והרווח (ההפסד) ששימשו בחישוב רווח נקי (הפסד) למניה מפעילויות נמשכות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2012		2013		2014	
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
97,707	58,836	85,496	55,729	93,060	50,305
-	-	(88,822)	-	(85,236)	-
-	-	86,133	-	83,319	-
-	99	-	338	-	81
97,707	58,935	82,807	56,067	91,143	50,386

לצורך חישוב רווח נקי בסיסי

נטרול חלק החברה ברווח בסיסי למניה של חברות מוחזקות חלק החברה ברווח מדולל של חברות מוחזקות

השפעת מניות רגילות פוטנציאליות מדללות

לצורך חישוב רווח נקי מדולל

ב. פרוט כמות המניות והרווח ששימשו בחישוב הפסד למניה מפעילות מופסקת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2012		2013		2014	
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
(8,218)	58,836	-	55,729	-	50,305
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	99	-	338	-	81
(8,218)	58,935	-	56,067	-	50,386

כמות המניות והרווח (ההפסד)

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

באור 39: - תשלום מבוסס מניות

א. הוצאה שהוכרה בדוחות הכספיים של הקבוצה בעבור שירותים שנתקבלו מעובדים וחברי דירקטוריון מוצגת בטבלה שלהלן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	2014
אלפי ש"ח		
		תוכנית תשלום מבוסס מניות המסולקות במכשירים הוניים
4,629	14,683	6,147
2,607	1,805	2,597
		תוכנית תשלום מבוסס מניות המסולקות במזומן
		סך ההוצאה שהוכרה מעסקאות תשלום מבוסס מניות
7,236	16,488	8,744

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.

הזכאות 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 2.4-2.6 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 0.6-0.7 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 ד'	סדרה ג'	סדרה ב'	סדרה א'	
58.7%	36.1%	32.5%	32.9%	תנודתיות במחירי המניה
4.01%	2.55%	3.70%	3.46%	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:

2013		2014		
ממוצע משוקלל של מחיר המימוש בש"ח	מספר האופציות	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש בש"ח	מספר האופציות	
7.93	2,377,736	6.82	625,509	אופציות לתחילת השנה
-	(1,610,572)	-	(434,714)	אופציות שמומשו במהלך השנה
-	(141,655)	-	(76,319)	אופציות שפקעו
6.82	625,509	6.33	114,476	אופציות לסוף השנה
6.82	276,924	6.33	114,476	אופציות אשר ניתנות למימוש לסוף השנה

יב. הממוצע המשוקלל של יתרת אורך החיים החזוי של האופציות למניות ליום 31 בדצמבר, 2014 הינו שנתיים (31 בדצמבר 2013 - 3 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:

2013		2014		
ממוצע משוקלל של מחיר המימוש בש"ח	מספר האופציות	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש בש"ח	מספר האופציות	
0.52	15,821,982	0.48	15,712,668	אופציות למניות לתחילת השנה
-	-	-	109,314	אופציות למניות שהוענקו במשך השנה
-	-	-	(7,838,120)	אופציות למניות שמומשו במשך השנה
0.52	(109,314)	-	-	אופציות למניות שחולטו במשך השנה
0.52	15,712,668	0.48	7,983,862	אופציות למניות לסוף השנה
0.52	15,300,919	0.48	7,892,767	אופציות למניות אשר ניתנות למימוש לסוף השנה

ה. הממוצע המשוקלל של יתרת אורך החיים החוזי של האופציות למניות ליום 31 בדצמבר, 2014 הינו 1.53 שנים (31 בדצמבר 2013 - 2.42 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.ג. 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.ג. כתבי אופציה נוספים הניתנים למימוש ל-300,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. 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, 2014 הינו שנה (31 בדצמבר 2013 - שנתיים).

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:

2013		2014		
ממוצע משוקלל של מחיר המימוש בש"ח	מספר האופציות	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש בש"ח	מספר האופציות	
5.47	6,670,000	5.02	5,832,500	אופציות למניות לתחילת השנה
-	(325,000)	-	-	אופציות למניות שפקעו במהלך השנה
-	(512,500)	-	(1,650,000)	אופציות למניות שמומשו במהלך השנה
5.02	5,832,500	4.79	4,182,500	אופציות למניות לסוף השנה
5.02	5,832,500	4.79	4,182,500	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:

מחיר המימוש של האופציות המוקצות הינו 45.12 ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן. האופציות תהיינה ניתנות למימוש על ידי כ"א מהניצעים, בהתאם למועדי הבשלה כדלקמן, ובלבד שהניצע הרלבנטי יהיה מועסק על-ידי ישיר ביטוח בתקופת ההבשלה: 50% מהאופציות המוקצות, שהוקצו לכ"א מהניצעים, תהיינה ניתנות למימוש על ידו, החל מיום 21 במאי 2014. 25% מהאופציות המוקצות, שהוקצו לכ"א מהניצעים, תהיינה ניתנות למימוש על ידו, החל מיום 21 במאי 2015. 25% מהאופציות המוקצות, שהוקצו לכ"א מהניצעים, תהיינה ניתנות למימוש על ידו, החל מיום 21 במאי 2016.

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.

ב. הממוצע המשוקלל של יתרת אורך החיים החוזי של האופציות למניות ליום 31 בדצמבר, 2014 הינו 2.4 שנים (31 בדצמבר 2013 - 3.4 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:

2013		2014		
ממוצע משוקלל של מחיר המימוש בש"ח	מספר האופציות	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש בש"ח	מספר האופציות	
45.12	1,318,692	45.13	1,241,192	אופציות למניות לתחילת השנה
-	-	-	(620,596)	אופציות למניות שמומשו במהלך השנה
45.89	(77,500)	-	-	וויתור על אופציות למניות
-	-	-	-	אופציות למניות שהוענקו במשך השנה
45.13	1,241,192	42.45	620,596	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. חברת הביטוח המאוחדת

פעילויות חברת הביטוח המאוחדת חושפות אותה לסיכונים הבאים:

- סיכוני שוק;
- סיכוני נזילות;
- סיכונים ביטוחיים;
- סיכוני אשראי;
- סיכונים תפעוליים.

לסיכונים אלה נלווים סיכונים כלליים כגון: סיכונים משפטיים, סיכוני מוניטין, סיכונים עיסקיים (כדוגמת שינוי בטעמי הציבור וכו').

סיכוני שוק

הסיכון שהשווי ההוגן או תזרימי המזומנים העתידיים של נכסים פיננסיים, התחייבויות פיננסיות או התחייבויות ביטוחיות ישתנו כתוצאה משינויים במחירי שוק. סיכוני שוק כוללים, בין היתר, סיכונים הנובעים משינויים בשערי הריבית, בשערי מניות, במדד המחירים לצרכן ובשערי החליפין של מטבע חוץ.

סיכוני נזילות

הסיכון שחברת הביטוח המאוחדת תתקשה לקיים מחויבויות הקשורות להתחייבויותיה במועדן ועל מנת לעמוד בהן תידרש לממש את נכסיה במחיר נחות.

סיכונים ביטוחיים

סיכוני הביטוח העיקריים נובעים בעיקר מתמחור, חיתום, הערכת רזרות ביטוחיות וקטסטרופות.

סיכוני אשראי

סיכון להפסד כתוצאה מאי עמידה של לווה/מבטח משנה בהתחייבויותיו, או כתוצאה משינויים במרווחי האשראי בשוק ההון.

סיכונים תפעוליים

הסיכון להפסד כתוצאה מאי נאותות או מכשל של תהליכים פנימיים, אנשים ומערכות או כתוצאה מאירועים חיצוניים. חלק מהותי מפעילויות חברת הביטוח המאוחדת נשען על מערכות מידע שונות. היעדר תשתיות מספקות ו/או ליקויים או כשלים במערכות המידע עלול לחשוף את חברת הביטוח המאוחדת לאי עמידה בדרישות רגולטוריות וכן לכשלים בתפעול התהליכים השונים.

מדיניות ניהול הסיכונים של חברת הביטוח המאוחדת מכוונת להבטיח חשיפה מבוקרת לסיכונים לעיל, תוך עמידה בדרישות הרגולטוריות ותאבון סיכון שנקבעו מראש ומתוך שמירה על יעדיה העסקיים של חברת הביטוח המאוחדת ועל איתנותה הפיננסית.

חברת הביטוח המאוחדת פועלת ליישום מסגרת של ניהול סיכונים כולל (Enterprise Risk Management) במטרה ליצור מודעות לסיכון בכל פעילויותיה, ליצור יכולת להערכת הסיכונים השונים, להטמיע את מדידת הסיכונים בתהליכים העסקיים ולהתאים את החשיפה הכוללת לתיאבון הסיכון ולסיבולת הסיכון של חברת הביטוח המאוחדת. במסגרת זו ננקטות פעולות לבניית תשתית תהליכית לטיפול בסיכונים העיקריים אליהם חשופה חברת הביטוח המאוחדת. מבוצע זיהוי, מיפוי, הערכה וכימות של סיכונים פיננסיים, ביטוחיים ותפעוליים והערכת הבקורות על סיכונים אלה לרוחב הפעילויות של חברת הביטוח המאוחדת, תוך שיפור מתמיד ביכולת הכימות של הסיכונים השונים.

א. תיאור הליכי ושיטות ניהול הסיכונים (המשך)

1. בחברת הביטוח המאוחדת (המשך)

במסגרת ההיערכות ליישום משטר כושר פירעון, המבוסס על עקרונות סולבנסי II בישראל, פועלת חברת הביטוח המאוחדת במטרה ליצור יכולת להערכה עצמית של ההון הכלכלי הנדרש לפעילותה. בשלב הראשון, בהתבסס על מתודולוגיה הגישה הסטנדרטית בנדבך הראשון של סולבנסי II, עורכת חברת הביטוח המאוחדת סקרים כמותיים ובהמשך נערכת חברת הביטוח המאוחדת ליישום הנדבך השני.

חברת הביטוח המאוחדת רואה במתודולוגיה זו בסיס להערכת הסיכון הכולל אליו היא חשופה, על בסיס כלכלי, ובוחנת את הלימות ההון הכלכלי המוערך שלה ביחס לסיכון כולל זה. בנוסף, חברת הביטוח המאוחדת בונה תהליכים לבחינה של הלימות ההון שלה אל מול הסיכון הכולל, גם בהתייחס להשפעת השינויים בגורמי הסיכון על הונה הרגולטורי המוכר, הנקבע בהתבסס על דוחותיה הכספיים. בחינה כזו מבוצעת על בסיס תרחישים לגורמי סיכון ומספקת לחברת הביטוח המאוחדת אינדיקציה לגבי הלימות ההון ביחס לסיכונים.

דירקטוריון חברת הביטוח המאוחדת מספק עקרונות כתובים לניהול הסיכונים הכולל, וקובע מדיניות בדבר תאבון סיכון וחשיפות מסוימות לסיכונים (כגון סיכונים ביטוח, סיכון שער חליפין, סיכון שיעור ריבית, סיכון אשראי, וכן שימוש במכשירים פיננסיים שונים), דרכי המדידה שלהם, המגבלות לסיכונים השונים ודרכי הבקרה והדיווח על סיכונים אלו. הדירקטוריון עוקב אחר עמידה במגבלות שנקבעו באמצעות הדיווחים המוגשים לו.

מדיניות ניהול הסיכונים של חברת הביטוח המאוחדת נועדה לתמוך בהשגת יעדיה העסקיים ושמירה על איתנותה הפיננסית תוך הערכת ההפסדים העלולים לנבוע מהחשיפה לסיכונים העומדים בפני החברה כתוצאה מפעילותה העסקית והגבלת הפסדים אלו בהתאם לתאבון הסיכון והמדיניות שנקבעה, זאת תוך התייחסות לשינויים החלים בסביבה העסקית ובהנחיות ודרישות הרגולציה.

בין היתר מקבל דירקטוריון חברת הביטוח המאוחדת מידע בדבר:

- (1) גודל ההפסד המירבי הצפוי כתוצאה מהחשיפה לנזק בודד גדול או הצטברות נזקים בגין אירוע גדול במיוחד, כמו גם החשיפה להשתנות בלתי צפויה של גורמי סיכון, ברמת וודאות נתונה בתקופה של שנה.
- (2) 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.
- (3) השפעתן הפוטנציאלית של החשיפות לסיכונים הביטוחיים המהותיים על המצב הכספי העתידי של חברת הביטוח המאוחדת וההון העצמי הנדרש כנגד סיכונים אלו (הון כלכלי) וזאת בהתחשב בפעולותיה להקטנת/הגבלת הסיכונים, לרבות הסדרי ביטוח משנה.

מערך ניהול הסיכונים בחברת הביטוח המאוחדת

ניהול הסיכונים בחברת הביטוח המאוחדת מרוכז על ידי מחלקת ניהול הסיכונים בהתאם למדיניות שאושרה על ידי הדירקטוריון ובהתאמה לדרישות המפקח. ניהול הסיכונים הינו פעילות חוצת-ארגון המבוססת על אחריות הגורמים העיסקיים בחברת הביטוח המאוחדת לסיכונים הנלקחים על ידם. מחלקת ניהול הסיכונים אחראית על ריכוז הנושאים העיקריים, בשיתוף עם היחידות האחראיות בתחומים השונים. יחידות תומכות כוללות בין היתר אקטואריה, השקעות, ביטוח משנה, חשבונות, ייעוץ משפטי וביקורת פנימית. נושאים עיקריים אלו כוללים בין היתר זיהוי, מיפוי, הערכה, מדידה ודיווח על סיכונים שוטפים ומיוחדים (לוועדות השקעה, דירקטוריון, פורום ניהול הסיכונים וכו'), יישום מערך להערכת הסיכונים וניהולם ויישום הוראות הרגולציה בכל הקשור לניהול סיכונים בתחומי השונים.

א. תיאור הליכי ושיטות ניהול הסיכונים (המשך)

1. בחברת הביטוח המאוחדת (המשך)

בחברת הביטוח המאוחדת פועל פורום לניהול סיכונים אשר מתכנס על בסיס תקופתי, כמו כן, בוצע בחברת הביטוח המאוחדת סקר סיכונים לזיהוי והערכת הסיכונים התפעוליים המהותיים והערכת הבקורות והכלים לניהולם. תהליכי העבודה בחברת הביטוח המאוחדת מוסדרים על ידי נהלים וחברת הביטוח המאוחדת פועלת לשיפור מתמיד של תהליכי העבודה ומערכי הבקרה והדיווח.

תהליך השקת מוצרים חדשים בחברת הביטוח המאוחדת 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.

בקה על סיכונים

חברת הביטוח המאוחדת רואה בבקרה אפקטיבית רכיב חשוב במערך ניהול הסיכונים. חברת הביטוח המאוחדת מפעילה מערך בקרה ארגוני. מערך זה אחראי על ביצוע בקרה על מכלול היבטים בפעילות חברת הביטוח המאוחדת, בכלל זה בקרה על הסיכונים לסוגיהם.

כמו כן, פעילותם הבלתי תלויה של מחלקת ניהול סיכונים, אגף אקטואריה ואגף כספים מספקת רובד בקרה נוסף על הסיכונים.

בפרט, מחלקת ניהול הסיכונים מבקרת את החשיפה הכוללת לסיכונים בפעילות חברת הביטוח המאוחדת ומבצע בקורות על סיכוני השוק, אשראי ונזילות, בכלל זה בקרה על עמידה במגבלות לסיכוני שוק בפעילות הנוסטרו והמשתתפות של חברת הביטוח המאוחדת, במגבלות לחשיפות למבטחי משנה ובמגבלות לסיכוני אשראי שנקבעו במסגרת מדיניות ניהול הסיכונים.

בנוסף, המבקרת הפנימית של חברת הביטוח המאוחדת עורכת ביקורות תקופתיות, בין השאר, בהתבסס על סקרי סיכונים שבוצעו ע"י מחלקת ניהול סיכונים.

לפרטים נוספים בדבר הסיכונים ומעריך ניהול הסיכונים של חברת הביטוח המאוחדת, ראה בדוחותיה הכספיים של 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 אדגר מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של אדגר. 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- 98 מיליון ש"ח שטרם נוצלה (מתוכם 35 מיליון ש"ח בגין פרויקט בהקמה) ומזומנים המופקדים בתאגידים בנקאיים בסך כ- 445 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 ושבינו קיימת לאדגר חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן, הינו כ- 1,263 מיליון ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר, 2014.

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 צמודות לשינויים במדד. הסכום נטו של המכשירים הפיננסיים אשר צמוד למדד המחירים לצרכן ושבינו קיימת למימון ישיר חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן, הינו כ- 511 מיליון ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר, 2014 (31 בדצמבר, 2013 - כ- 211 מיליון ש"ח).

ג. סיכון נזילות

ההתחייבות העיקרית של מימון ישיר היא במסגרת אשראי בנקאי לזמן קצר. פירעון האשראי ימומן באמצעות פרעונות והמחאות זכויות של תיק הלוואות של מימון ישיר. סיכון הנזילות הוא בכך שהתאגידים הבנקאיים לא יחדשו את מסגרת האשראי או אם מימון ישיר לא תעמוד באמות המידה הפיננסיות. ראה בנוסף באור 19 לעיל.

ב. דרישות חוקיות בגופים מוסדיים בישראל

על גופים מוסדיים בישראל מוטלת חובה חוקית למנות מנהל סיכונים שתפקידו העיקריים הינם:

- זיהוי הסיכונים הביטוחיים והפיננסיים המהותיים לחוסנה של חברת הביטוח המאוחדת ולעמידה בחבותה למבוטחים קיימים ועתידיים, לרבות סיכונים מהותיים הנובעים מהנכסים המוחזקים כנגד התחייבויות תלויות תשואה (משתתפות ברווחים).
 - כימות החשיפה והערכת השפעה 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.
 - דיווח תקופתי למנהל הכללי, לדירקטוריון ולוועדות ההשקעה של חברת הביטוח המאוחדת בדבר הסיכונים.
 - מתן התייחסות לסיכונים הגלומים במוצרים חדשים, שינויי תקנון, כניסה לתחום השקעות חדש ובעת התקשרות בעסקה שעל פי קביעת דירקטוריון חברת הביטוח המאוחדת יש לה פוטנציאל להשפעה מהותית על התוצאות העסקיות של הגוף המוסדי או על כספי לקוחותיו.
- חברת הביטוח המאוחדת מינתה מנהל סיכונים אשר פועל, בין השאר, ליישום הדרישות הרגולטוריות בתחום זה.

ג. סיכוני שוק

סיכון שוק הוא הסיכון שהשווי ההוגן או תזרימי המזומנים העתידיים של נכסים פיננסיים, התחייבויות פיננסיות או התחייבויות ביטוחיות ישתנו כתוצאה משינויים במחירי שוק. סיכוני שוק כוללים, בין היתר, סיכונים הנובעים משינויים בשערי הריבית, בשערי מניות, במדד המחירים לצרכן ובשערי החליפין של מטבע חוץ.

1. חוזים תלויי תשואה

התחייבויות תלויות תשואה הינן התחייבויות בגין חוזים בהם תגמולי הביטוח שלהם זכאי המוטב תלויים בתשואה שמניבות השקעות מסוימות של חברת הביטוח המאוחדת, בניכוי דמי ניהול.

לגבי הנכסים וההתחייבויות - בגין מוצרים אלו לא קיימת לחברת הביטוח המאוחדת חשיפה ישירה בגין שינויים בריבית, בשווי ההוגן של ההשקעות או במדד. השפעת התוצאות הכספיות על רווחי חברת הביטוח המאוחדת מצטמצמות לשינוי בדמי הניהול הנגזרים מהיקף הנכסים.

לאור האמור, מבחני הרגישות ומועדי הפירעון של ההתחייבויות המפורטים בסעיפים הבאים אינם כוללים חוזים תלויי תשואה.

2. ניתוחים

לשם ביצוע פעולות חישוב, כימות ובחינת סיכוני שוק עושה חברת הביטוח המאוחדת שימוש במערכת ממוכנת לניהול סיכונים אשר בין היתר מבצעת את הניתוחים הבאים:

Value at Risk - VAR - הערך הנתון בסיכון. ה-VAR אומד את ההפסד המרבי הצפוי כתוצאה משינויים במחירי השוק, עבור תקופה ורמת בטחון נתונות. ישנן מספר שיטות מקובלות לחישוב ה-VAR, כמו סימולציה היסטורית, סימולציית מונטה קרלו, ושיטת מטריצת השונות המשותפת. הערך הנתון בסיכון מחושב על סמך שינויים בשווי ההוגן או ביתרה החשבונאית של הנכסים. חברת הביטוח המאוחדת בחרה בשיטת הסימולציה ההיסטורית אשר מדמה את שווי תיק המכשירים הפיננסיים שלה בתקופה שנבחרה. שווי התיק נבחן מול שינויים במחירי ותשואות השוק על פני רצף של תקופות זמן עבר שנקבעו. הסימולציה ההיסטורית מניחה שמה שקרה בעבר הוא שיתרחש בעתיד.

Asset Liability Management - ALM - ניהול נכסים והתחייבויות הנו תהליך הכולל התאמה דינאמית בין הנכסים וההתחייבויות. זהו תהליך מתמשך של בניה, יישום, בקרה ושינוי אסטרטגיה לגבי הנכסים וההתחייבויות במטרה להשיג יעדים פיננסיים וזאת בהתאם לתאבון הסיכון של הדירקטוריון וועדות ההשקעה של חברת הביטוח המאוחדת, כפי שנקבעו על ידם. ALM כולל דוחות לניתוח פוזיציות חברת הביטוח המאוחדת במגזרים השונים ואמידת החשיפה בבסיסי ההצמדה והחשיפה לריבית.

הדוחות העיקריים הם:

1. דוח מאזן הצמדה לפי מגזרים.
2. דוח לאמידת המח"מ והשת"פ בכל אחד מהסעיפים.
3. דוח המשווה בין שווי הוגן לשווי חשבונאי.

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.

קביעת מדיניות ההשקעות נעשית על ידי ועדות השקעה בחברת הביטוח המאוחדת בהתאם לדין במסגרת מדיניות ההשקעה השנתית. דירקטוריון חברת הביטוח המאוחדת מגדיר את תאבון הסיכון בכל אחד מהפרמטרים שלהלן. מנהל הסיכונים בחברת הביטוח המאוחדת מוודא את העמידה במדיניות בהתאם לתאבון הסיכון שנקבע.

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 פרמנטית 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 2014

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								
(6,756)	6,756	7,015	(9,148)	(25,853)	25,853	3,010	688	רווח (הפסד) (3)
(6,756)	6,756	7,015	(9,148)	(25,853)	25,853	(8,576)	12,275	רווח כולל (הון) (2)

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)

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, לחברת הביטוח המאוחדת אין מידע ביחס לתזרים זה.
- (3) תוצאות מבחני הרגישות מוצגים נטו לאחר ניכוי השפעת המס, בהתאם לשיעור המס החל בשנת הדיווח.

31 בדצמבר 2014

שיעור שינוי		שיעור השינוי		
בשע"ח של הדולר הקנדי		בשע"ח של האירו		
-5%	+5%	-5%	+5%	
אלפי ש"ח				
(1,547)	1,547	7,608	(4,372)	רווח (הפסד)
(24,606)	24,606	(18,862)	22,098	רווח כולל (הון)

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)

ג. סיכוני שוק (המשך)

4. סיכון ריבית ישיר

סיכון ריבית ישיר הינו הסיכון ששינוי בריבית השוק יגרום לשינוי בשווי ההוגן של הנכס או ההתחייבות הפיננסית. סיכון זה מתייחס לנכסים שהסליקה שלהם נעשית במזומן. תוספת המילה "ישיר" ממחישה את העובדה ששינוי הריבית יכול להשפיע גם על סוגי נכסים אחרים אבל לא באופן ישיר, כדוגמת השפעת שינוי הריבית על שערי המניות.

להלן פירוט הנכסים וההתחייבויות לפי החשיפה לסיכוני ריבית:

31 בדצמבר 2014			
סך הכל	תלוי תשואה אלפי ש"ח	שאינו תלוי תשואה	
1,101,314	382,529	718,785	נכסים עם סיכון ריבית ישיר:
1,073,529	10,753	1,062,776	נכסי חוב סחירים
392,438	27,222	365,216	נכסי חוב שאינם סחירים
152,628	-	152,628	מזומנים ושווי מזומנים
			נכסי ביטוח משנה
2,719,909	420,504	2,299,405	סך הכל נכסים עם סיכון ריבית ישיר
901,252	96,775	804,477	נכסים ללא סיכון ריבית ישיר (1)
3,621,161	517,279	3,103,882	סך הכל נכסים בחברת הביטוח המאוחדת
4,882,571	-	4,882,571	סך הכל נכסים אחרים
8,503,732	517,279	7,986,453	סך הכל נכסים
			התחייבויות עם סיכון ריבית ישיר:
378,415	-	378,415	התחייבויות פיננסיות (2)
11,128	4,972	6,156	התחייבות בשל הטבות לעובדים
2,502,698	512,234	1,990,464	התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה
2,892,241	517,206	2,375,035	סך הכל התחייבויות עם סיכון ריבית ישיר
246,341	20	246,321	התחייבות ללא סיכון ריבית ישיר (3)
3,138,582	517,226	2,621,356	סך הכל התחייבויות בחברת הביטוח המאוחדת
4,060,159	-	4,060,159	סך הכל התחייבויות אחרות
1,304,991	-	1,304,991	סך הכל הון
8,503,732	517,226	7,986,506	סך הכל הון והתחייבויות
-	53	(53)	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 ריבית בגינם נמוך יחסית (פרמיות לגביה, יתרות שוטפות של חברות ביטוח, חייבים ויתרות חובה).
- ההתחייבויות הפיננסיות של ישיר ביטוח כוללות ארבע סדרות של אגרות חוב סחירות.
- התחייבויות ללא סיכון ריבית ישיר כוללות מיסים נדחים וזכאים ויתרות זכות.

ג. סיכוני שוק (המשך)

4. סיכון ריבית ישיר (המשך)

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
4,375,332	-	4,375,332	סך הכל נכסים אחרים
7,675,577	493,614	7,181,963	סך הכל נכסים
			התחייבויות עם סיכון ריבית ישיר:
251,147	-	251,147	התחייבויות פיננסיות (2)
11,359	4,487	6,872	התחייבות בשל הטבות לעובדים
2,353,663	488,982	1,864,681	התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה
2,616,169	493,469	2,122,700	סך הכל התחייבויות עם סיכון ריבית ישיר
240,254	-	240,254	התחייבות ללא סיכון ריבית ישיר (3)
2,856,423	493,469	2,362,954	סך הכל התחייבויות בחברת הביטוח המאוחדת
3,592,553	-	3,592,553	סך הכל התחייבויות אחרות
1,226,601	-	1,226,601	סך הכל הון
7,675,577	493,469	7,182,108	סך הכל הון והתחייבויות
-	145	(145)	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 ישיר ביטוח כוללות שלוש סדרות של אגרות חוב סחירות.
- התחייבויות ללא סיכון ריבית ישיר כוללות מיסים נדחים וזכאים ויתרות זכות.

הערות

בגין יתר השקעות חברת הביטוח המאוחדת במסגרת עסקי ביטוח חיים קיימת חשיפה לשערי ריבית שישררו בעת מיחזור ההשקעות אשר משך החיים שלהן עשוי להיות נמוך מאורך החיים הממוצע של התחייבויות הביטוחיות. בגין מוצרים אלה וכן בגין תביעות מתמשכות בתשלום, בביטוח סיעודי ובביטוח אי-כושר עבודה, מבוסס חישוב ההתחייבות הביטוחית על שיעור הריבית התעריפית שבפוליסה.

באור 40: - ניהול סיכונים (המשך)

ד. סיכוני נזילות

סיכון נזילות הינו הסיכון שהקבוצה תידרש לממש את נכסיה במחיר נחות על מנת לעמוד בהתחייבויותיה.

1. חברת הביטוח המאוחדת חשופה לסיכונים הנובעים מאי הוודאות לגבי המועד בו תידרש לשלם תביעות והטבות אחרות למבוטחים, ביחס להיקף הכספים שיהיו זמינים לכך באותו מועד. אולם, חלק ניכר מהתחייבויותיה הביטוחיות במגזר ביטוח חיים אינן חשופות לסיכון הנזילות בגלל אופיים של חוזי הביטוח כמתואר להלן. יצוין, עם זאת, כי צורך אפשרי לגיוס מקורות באופן בלתי צפוי ובזמן קצר עשוי לחייב מימוש נכסים משמעותי באופן מהיר ומכירתם במחירים שלא בהכרח ישקפו את שווי השוק שלהם.
2. חוזים תלויי תשואה בביטוח חיים - על פי תנאי החוזים זכאים בעליהם לקבל את שווי ההשקעות האמורות ותו לא. לפיכך אם ערך ההשקעות ירד מכל סיבה שהיא, תהיה במקביל ירידה זהה בגובה התחייבויות חברת הביטוח המאוחדת.
3. 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.

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 קצבה.

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	מעל 5 שנים	מעל שנה	עד שנה	
131,182	99,385	5,923	3,967	4,041	12,192	5,674	ליום 31 בדצמבר 2014
125,022	97,602	6,125	4,084	2,957	10,293	3,961	ליום 31 בדצמבר 2013

(*) לא כולל חוזים תלויי תשואה.

באור 40: - ניהול סיכונים (המשך)

ד. סיכוני נזילות (המשך)

התחייבויות בגין חוזי ביטוח כללי

סך הכל	ללא מועד פרעון מוגדר	מעל 5 שנים	מעל 3 שנים ועד 5 שנים	מעל שנה ועד 3 שנים	עד שנה	
אלפי ש"ח						
1,784,207	121,772	239,281	269,926	486,144	667,084	ליום 31 בדצמבר 2014
1,663,400	136,862	258,447	277,964	466,253	523,874	ליום 31 בדצמבר 2013

התחייבויות בגין חוזי השקעה

סך הכל	מעל 15 שנים	15-11 שנים	10-6 שנים	5-2 שנים	עד שנה (*)	
אלפי ש"ח						
28,535	-	-	-	-	28,535	ליום 31 בדצמבר 2014: התחייבויות בגין חוזי השקעה תלויי תשואה
25,077	-	-	-	-	25,077	ליום 31 בדצמבר 2013: 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	15-11 שנים	10-6 שנים	5-2 שנים	עד שנה	
אלפי ש"ח						
4,592,601	-	78,320	1,150,564	2,174,680	1,189,037	ליום 31 בדצמבר 2014
3,886,573	-	75,204	788,945	2,372,382	650,042	ליום 31 בדצמבר 2013

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-1.9% הינו כ-1,384 מיליון ש"ח ברוטו ו-כ-25 מיליון ש"ח בשייר עצמי.

1. סיכון ביטוחי בחוזי ביטוח חיים ובריאות

כללי

להלן תיאור מוצרי הביטוח השונים והשיטות וההנחות המשמשות לחישוב ההתחייבויות בגינם בהתאם לסוג המוצר.

באופן כללי ההתחייבויות הביטוחיות מחושבות על ידי אקטואר, על-פי שיטות אקטואריות מקובלות ובאופן עקבי לשנה קודמת. ההתחייבויות מחושבות בהתאם לנתוני הכיסויים הרלוונטיים, כגון: גיל ומין המבוטח, תקופת הביטוח, מועד תחילת הביטוח, סוג הביטוח, פרמיה תקופתית וסכום הביטוח.

השיטות האקטואריות לחישוב ההתחייבויות הביטוחיות

(1) תוכניות ביטוח מסוג "מסלולי השקעה":

בתוכניות ביטוח מסוג "מסלולי השקעה" קיים מרכיב חיטון מזהה. 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 כסויי כהיוון של תזרים המזומנים בגין התביעות הצפויות, בניכוי הפרמיות העתידיות הצפויות. חישוב זה מבוסס על ההנחות לפיהן תומחרו המוצרים כולל שיעור הריבית (להלן ריבית תעריפית) לוח התמותה או התחלואה. החישוב נעשה על ידי חישוב תיאורטי, הידוע בשם "Net premium Reserve" לפיו במקום להתחשב בהוצאות ועמלות באופן ישיר, החישוב מבוסס על "פרמיה נטו" אשר כוללת את העלות הצפויה במרכיב התביעות בלבד ואינה כוללת את השיעור הכלול בתעריף עבור העמלות וההוצאות וזאת לפי הנחות החישוב.

(3) תביעות מתמשכות בתשלום:

- בתביעות בתשלום מסוג אובדן כושר עבודה העתודה מחושבת לפי מקדמי הרזרבה של מבטחי משנה המתבססים על גיל המבוטח ביום התביעה, ותק התביעה וצפי לתקופת תשלום עתידית של התביעה.

- בתביעות בתשלום מסוג הכנסה למשפחה, בה חברת הביטוח המאוחדת מתחייבת לתשלום הקצבה עד לסיום תקופת הביטוח, העתודה מחושבת כהיוון יתרת התשלומים לתאריך הדוח הכספי בריבית היוון התואמת את שיעור הריבית חסרת סיכון לטווח ארוך.

(4) התחייבויות בגין גמלאות המשולמות לכל החיים בגין פוליסות בתוקף (משולמות ומסולקות) שטרם הגיעו לשלב מימוש הגמלא או הגיעו לגיל פרישה וטרם התחיל התשלום בפועל, כוללות עתודה בסיסית המשקפת את ערך הפדיון שנצבר לזכות המבוטח ועתודה משלימה לגמלאות. העתודה המשלימה לגמלאות מחושבת בהתאם להסתברות למשיכת גמלא ובהתאם לתוחלת החיים הצפויה על בסיס לוחות תמותה עדכניים וכן על פי שיעורי ביטולים צפויים ושיעורי ההיוון הרלוונטיים בתיק הגמלא עד למועד הפרישה. אומדנים אלו מחושבים בהתאם לניסיון חברת הביטוח המאוחדת בשילוב עם נתונים שפורסמו על ידי המפקח. שינויים בהנחות לגבי שיעור ההיוון, תוחלת החיים, שיעורי הביטולים, שיעור המבוטחים שיבחרו במשיכת גמלה ו/או שינויים אחרים ישפיעו על ההתחייבויות האמורות. ההפרשה לעתודה המשלימה לגמלאות מבוצעת באופן הדרגתי על ידי שימוש בפקטור היוון K, הנקבע כך שיביא לצבירה הדרגתית נאותה של העתודה עד למועד הפרישה הצפוי. פקטור זה מוגבל עד לשיעור ההכנסות העתידיות הצפויות מדמי ניהול או ממרווח פיננסי הנובעים מהשקעות המוחזקות כנגד עתודת הביטוח בשל הפוליסה או מתשלומי פרמיות בניכוי ההוצאות המתייחסות לפוליסה. באופן דומה תחושב הפרשה הדרגתית גם עבור פרמיות שתקבלנה בעתיד במסגרת הפוליסות וזאת ממועד קבלת הפרמיות.

הסכום להשלמה שייפרס בעתיד באמצעות K אינו מהותי.

(5) עתודות ל-IBNR (תביעות אשר ארעו וטרם דווחו) במוצרי סיכון טהור, מחלות קשות, הוצאות רפואיות ותאונות אישיות מחושבות בהתבסס על ניסיון מצטבר בתיק תוך שימוש במודלים סטטיסטיים עם מרווח שמרנות כמקובל לחישוב עתודות.

(6) ההתחייבות הביטוחית בגין ביטוח קבוצתי מורכבת מעתודה ל-IBNR (תביעות אשר אירעו אך טרם דווחו), הפרשה להמשכיות והפרשה להפסדים עתידיים, ככל שנדרשת.

(7) ההתחייבות בגין תביעות תלויות בביטוח חיים ובריאות מבוססות על הערכות של מחלקת תביעות וכוללות הוצאות עקיפות.

ה. סיכונים ביטוחיים (המשך)

1. סיכון ביטוחי בחוזי ביטוח חיים ובריאות (המשך)

ההנחות העיקריות המשמשות לחישוב ההתחייבויות הביטוחיות

1. שיעור ההיוון

בגין מוצרי סיכון טהור עם פרמיה קבועה הריבית המשמשת להיוון הינה בשיעור 2.5%, צמודה.

שיעור ההיוון יכול להשתנות כתוצאה משינויים מהותיים בשיעור הריבית שוק לטווח ארוך.

ירידה בשיעור הריבית 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.

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.

ה. סיכונים ביטוחיים (המשך)

1. סיכון ביטוחי בחוזי ביטוח חיים ובריאות (המשך)

ההנחות העיקריות המשמשות לחישוב ההתחייבויות הביטוחיות (המשך)

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 הקולקטיבים 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.

6. ניתוחי רגישות בביטוח חיים ובריאות

ליום 31 בדצמבר 2014 ו-2013

שיעור תחלואה (*)		שיעור תמותה (*)		שיעור הביטולים (פדיונות, סילוקים והקטנות)	
				10	10
-10%	+10%	-10%	+	-%	+
אלפי ש"ח					
-	-	-	-	-	-

רווח (הפסד)

(*) נבחן הצורך בהגדלת עתודה הנובעת מחישוב נאותות העתודה בתנאי התרחישים שלעיל. בבדיקה נמצא כי אין השפעה על הרווח והפסד בתרחישים אלו.

ה. סיכונים ביטוחיים (המשך)

2. סיכון ביטוחי בחוזי ביטוח כלליתיאור 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 וחבובות.

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 חבובות 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 החבובות מתאפיינות ב-"זנב ארוך" LONG TAIL דהיינו, לעיתים חולף זמן ארוך ממועד קרות האירוע ועד מועד הסילוק הסופי של התביעה.

פוליסות לביטוח מקיף ולביטוח צד ג' בענף רכב רכוש מעניקות למבוטח כיסוי לנזקים לרכוש. הכיסוי בדרך כלל מוגבל לשווי הרכב הניזוק, והכיסוי בגין צד שלישי מוגבל בנוסף לסכום המצוין בפוליסה. הפוליסה בכללותה חייבת אישור על ידי המפקח על הביטוח. התעריף גם הוא מחייב אישור. התעריף הינו תעריף אקטוארי, בחלקו דיפרנציאלי, דהיינו מותאם לסיכון ולא אחיד לכלל המבוטחים. התעריף האמור מבוסס על מספר פרמטרים, בחלקם קשורים לרכב המבוטח בפוליסה (כגון סוג הרכב, שנת ייצור, וכיו"ב) ובחלקם קשורים לאפיוני המבוטח והנוהג ברכב (גיל הנהג, ניסיון תביעות וכו'). תהליך החיתום משולב באופן ממוכן בתהליך ההפקה של הפוליסות, מתבצע בחלקו באמצעות התעריף עצמו ובחלקו באמצעות מערכת נהלים, נועד לבדוק את ניסיון התביעות של המבוטח וכולל בין היתר הצגת אישור 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 דירות רכוש ועסק רכוש הינם סיכוני אש, התפוצצות, פריצה, רעידת אדמה ונזקי טבע. ביטוחי הרכוש כוללים לעיתים כיסוי לנזקי אובדן רווחים עקב הנזק הפיזי שנגרם לרכוש. במרבית המקרים, תביעות בגין פוליסות אלו מתבררות בסמוך למועד קרות מקרה הביטוח.

ה. סיכונים ביטוחיים (המשך)

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 ושכיחות 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 ו-Risk Premium לבין התפתחות התביעות בפועל. משקל גדול יותר ניתן להערכה המבוססת על ניסיון ככל שהזמן עובר ומצטבר מידע נוסף על התביעות.

- (ד) כן נכללות הערכות איכותיות ושיקול דעת באשר למידה שמגמות העבר לא ימשכו בעתיד. לדוגמה: עקב אירוע חד פעמי (לדוגמה - נזק טבע חריג בהיקפו), שינויים פנימיים, כגון שינוי בתמהיל התיק, במדיניות החיתום ונוהלי הטיפול בתביעות וכן בגין השפעת גורמים חיצוניים כגון פסיקה משפטית, חקיקה וכו'. כאשר שינויים כאמור לעיל, לא באו לידי ביטוי באופן מלא בניסיון העבר, האקטואר מעדכן את המודלים ו/או מבצע הפרשות ספציפיות על סמך הערכות סטטיסטיות ו/או משפטיות לפי העניין.

- (ה) בתביעות גדולות בעלות אופי לא סטטיסטי, העתודה נקבעת (בברוטו ובשייר) על סמך חוות דעת מומחי חברת הביטוח המאוחדת, ובהתאם להמלצות 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.

ה. סיכונים ביטוחיים (המשך)

4. פירוט השיטות האקטואריות בענפי הביטוח העיקריים

מודלים אקטואריים המשמשים בקביעת התחייבויות תלויות בביטוח כללי:

Chain ladder/Link Ratio

שיטות אלו מתבססות על התפתחות התביעות ההיסטוריות (התפתחות התשלומים ו/או התפתחות סך התביעות וכן התפתחות כמות התביעות), כדי להעריך את ההתפתחות הצפויה לתביעות קיימות ועתידיות. תנאי הכרחי לשימוש בשיטות אלה הנו קיום מידע מספיק של תביעות שאירעו בעבר על מנת להעריך את סך כל התביעות הצפויות. ההבדל בין שתי השיטות נובע מדרך חישוב ממוצע ההתפתחות (ממוצע פשוט או ממוצע משוקלל).

Bornhuetter Ferguson

שיטה זו משלבת בין אומדן מוקדם (אפריורי) הידוע בחברת הביטוח המאוחדת או בענף ואומדן נוסף המבוסס על התביעות עצמן. האומדן המוקדם משתמש בדרך כלל בפרמיות ושיעור הנזקים להערכת סך כל התביעות. האומדן השני משתמש בניסיון התביעות בפועל, על סמך שיטות אחרות (כגון: chain ladder). הערכת התביעות המשולבת משקללת את שני האומדנים. ככל שהזמן עובר ומצטבר מידע נוסף על התביעות ניתן משקל גדול יותר להערכה המבוססת על ניסיון התביעות בפועל. השימוש בשיטה זו מתאים בעיקר במקרים בהם אין מספיק מידע וביניהם לתקופת החשיפה הטריה. שימוש בשיטה זו דורש תשומת לב האקטואר בבחירת התקופה לפיה יחושב האומדן המוקדם, על האומדן להיות מהימן מספיק וכן רלוונטי דיו לתקופה האמורה.

(א) ענף רכב רכוש

המודל בו חברת הביטוח המאוחדת משתמשת הינו 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.

(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.

ה. סיכונים ביטוחיים (המשך)

4. פירוט השיטות האקטואריות בענפי הביטוח העיקריים (המשך)

(ב) ענף רכב חובה (המשך)

עבור מרכיב ההפרשות הראשון חושבו שתי שיטות ונעשה ביניהן מיצוע, כדלקמן:

- השיטה הראשונה מבוססת על התפתחות תשלומים נטו 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 והשניה על בסיס תביעות משולמות ותביעות תלויות נטו מגביל את ה-IBNR לסכום גדול שווה לאפס על מנת לוודא כי ההערכות האקטואריות לא תהיינה נמוכות מסך הערכת מחלקת התביעות בחברת הביטוח המאוחדת.

בשתי השיטות ישנה התייחסות מיוחדת וזהה עבור התביעות הגדולות. מכיוון שהמודל המחשב את הרזרבות נטו מבוסס על נתוני שייר בלבד אזי מחשבת חברת הביטוח המאוחדת רזרבות נוספת בעבור תביעות שיתפתחו לכדי מקסימום השייר.

ההפרשות בגין ביטוח משנה מבוססות התפתחות תשלומי תביעות ותלויות כאשר בסיס הנתונים כולל את כל התביעות שהוערכו מעבר למיליון ש"ח.

ההפרשות בגין נזקים שמקורם בתיק אישי ישיר חברה לביטוח בע"מ מחושבת על בסיס נתוני התביעות בתיק אישי ישיר 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 2014 (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 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 2015 (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 2015, 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 ינואר 2015 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. זהירות משמעה כי, לגבי עתודה שחושבה על ידי אקטואר, "עתודה הולמת לכיסוי התחייבויות המבטח" פרושה כי קיים סיכוי סביר למדי ("fairly likely") - כי ההתחייבות הביטוחית שנקבעה תספיק לכיסוי התחייבויות המבטח. לגבי תביעות תלויות בענפי חובה וחבויות הבחינה של "סיכוי סביר למדי" תכוון לאומדן הסתברות של 75% לפחות.
 - ב. התייחסות לשיעור היוון תזרים התחייבויות.
 - ג. קיבוץ - לצורך עקרון הזהירות בענפים שאינם מקובצים (כהגדרתם בחוזר - ענפים סטטיסטיים), יש להתייחס לכל ענף בנפרד, אך ניתן לקבץ את הסיכונים מכל שנות החיתום (או נזק) בענף.
 - ד. בענפים מקובצים (שאינם סטטיסטיים), ניתן להתייחס לכולם כמקשה אחת.
- קביעת גובה התחייבויות ביטוחיות בגין פוליסות שנמכרו בפרקי זמן הסמוכים ליום המאזן ולסיכונים שטרם חלפו

חברת הביטוח המאוחדת בוחנת את ההשפעה הכוללת על הדוחות הכספיים של התיקון יחד עם עמדת הממונה. בשלב זה לא ניתן להעריך את ההשפעה שכן היישום לראשונה של עמדת הממונה מחייב היערכות ממושכת.

ה. סיכונים ביטוחיים (המשך)

6. ההנחות העיקריות שנלקחו לצורך ההערכה האקטוארית

- (א) חברת הביטוח המאוחדת מהוונת את התחייבויותיה בריבית ריאלית 0% 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 2014 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 מבטחיהם על פי פוליסות הביטוח.

לחברת הביטוח המאוחדת אין תלות במבטחי משנה כלשהם. הסדרי ביטוח המשנה בהם התקשרה חברת הביטוח המאוחדת מעבירים סיכון ביטוחי למבטחי המשנה. עם זאת, התחייבויות מבטחי המשנה כלפי חברת הביטוח המאוחדת אינן משחררות את חברת הביטוח המאוחדת ממחויבויותיה כלפי מבטחיה. בביטוח משנה משולמת פרמיה למבטחי המשנה, ותמורתה מבטחי המשנה משלמים תגמולים בגין תביעות, וכן עמלות.

חברת הביטוח המאוחדת חשופה לסיכונים הנובעים מאי וודאות לגבי יכולת מבטחי המשנה לשלם את חלקם בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח (נכסי ביטוח המשנה) ואת חובותיהם בגין תביעות ששולמו. חשיפה זו מנוהלת על ידי מעקב שוטף אחר מצבו של מבטח המשנה בשוק העולמי וכן אחר קיום התחייבויותיו הכספיות.

חברת הביטוח המאוחדת חשופה לריכוז סיכון אשראי למבטח משנה בודד, עקב מבנה שוק ביטוח המשנה והכמות המוגבלת של מבטחי משנה בעלי דירוג מספק.

דירקטוריון חברת הביטוח המאוחדת קובע אחת לשנה, מסגרות חשיפה מרביות למבטחי המשנה, עימם התקשרה ו/או תתקשר, המבוססות על דירוגם הבינלאומי. חשיפות אלו מנוהלות על ידי הערכה פרטנית של כל אחד ממבטחי המשנה באופן נפרד ובהתאם לתאבון הסיכון של חברת הביטוח המאוחדת.

כמו כן, חשיפות מפוזרות בין מבטחי משנה שונים, והעיקריות שבהן הינן למבטחי משנה המדורגים בדירוגים בינ"ל גבוהים.

באור 40: - ניהול סיכונים (המשך)

1. ביטוח משנה (המשך)

2. מידע בדבר חשיפה לסיכוני אשראי של מבטחי משנה

ליום 31 בדצמבר, 2014

חובות בפיגור	נכסי ביטוח משנה							סך פרמיות למבטחי משנה לשנת 2014	קבוצת דירוג	
	ביטוח כללי		תביעות תלויות		הורוחה בביטוחי רכוש וחבויות		יתרות בחובה (זכות) נטו (ב)			
מפל שנה	סה"כ חשיפה (א)	פיקדונות מבטחי משנה	בביטוח חבויות	בביטוח רכוש	רכוש וחבויות	בביטוח בריאות	בביטוח חיים	2014		
אלפי ש"ח										
-	15,962	487	15,229	161	485	-	-	574	3,800	AA ומעלה
-	5,817	6,405	3,758	71	-	7,204	5,398	(4,209)	19,379	Caisse Centrale de Reassurance SA
-	15,967	389	14,985	110	436	-	-	825	3,814	Swiss Reinsurance Co R+V Versicherung AG
-	5,592	5,297	4,661	256	679	1,028	6,702	(2,437)	21,129	אחרים
-	43,338	12,578	38,633	598	1,600	8,232	12,100	(5,247)	48,122	סה"כ
-	22,197	563	22,418	172	630	-	-	(460)	6,624	A
-	674	681	-	-	-	130	1,798	(573)	2,525	SCOR Global P&C SCOR Global Life
-	15,617	476	13,867	153	533	-	-	1,540	2,740	Everest Reinsurance Co
13	47,287	2,113	47,405	757	2,085	58	340	(1,245)	27,912	אחרים
13	85,775	3,833	83,690	1,082	3,248	188	2,138	(738)	39,801	סה"כ
-	(246)	-	-	-	-	443	-	(689)	1,019	BBB
-	697	-	676	-	-	-	-	21	-	נמוך מ-BBB - או לא מדורג (ו)
13	129,564	16,411	122,999	1,680	4,848	8,863	14,238	(6,653)	88,942	סה"כ

באור 40: - ניהול סיכונים (המשך)

1. ביטוח משנה (המשך)

2. מידע בדבר חשיפה לסיכוני אשראי של מבטחי משנה (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2013

חובות בפיגור	נכסי ביטוח משנה								קבוצת דירוג	
	ביטוח כללי									
	פיקדונות מבטחי משנה	תביעות תלויות		פרמיה שטרם הורוחה		בביטוח רכוש וחבויות	בביטוח בריאות	בביטוח חיים		יתרות בחובה (זכות) נטו (ב)
סה"כ חשיפה (א)		בביטוח חבויות	בביטוח רכוש	בביטוח רכוש	בביטוח בריאות					
שנה לשנה	סה"כ חשיפה (א)	פיקדונות מבטחי משנה	בביטוח חבויות	בביטוח רכוש	בביטוח רכוש	בביטוח בריאות	בביטוח חיים	יתרות בחובה (זכות) נטו (ב)	סך פרמיות למבטחי משנה לשנת 2013	
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)

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, Fitch ו Moody's והומר הדירוג לפי מפתח שנקבע בתקנות דרכי ההשקעה.
- (ד) סך-כל החשיפה של מבטחי המשנה לאירוע רעידת אדמה בהסתברות נזק של 1.9% (MPL) הינה 1,384 מליוני ש"ח, ממנה חלקו של מבטח המשנה המשמעותי ביותר בחשיפה זו הינו 21%.
- (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 2014.
- (ו) בחברה הלא מדורגת נכללות יתרות בגין תביעות תלויות באמצעות ברוקרים עד וכולל שנת 2002 אשר החשיפה בגינם הינה 697 אלפי ש"ח.

2. מידע בדבר סיכוני אשראי

סיכון אשראי הוא סיכון לחדלות פירעון של הלווה וסיכון לירידה באיכות האשראי שלו. חברת הביטוח המאוחדת משקיעה חלק מנכסיה באגרות חוב ממשלתיות וקונצרניות, סחירות ושאין 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 2014			
סך הכל	שאינם סחירים אלפי ש"ח	סחירים	
2,284,120	1,481,968	802,152	בארץ בחו"ל
23,014	18,120	4,894	
<u>2,307,134</u>	<u>1,500,088</u>	<u>807,046</u>	סך הכל נכסי חוב
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

ראה גם סעיף 2 להלן - פירוט הנכסים בחלוקה לדירוגים.

ז. מידע בדבר סיכוני אשראי (המשך)

2. פירוט נכסים בחלוקה לדרוגים

(א) נכסי חוב

דרוג מקומי				
ליום 31 בדצמבר 2014				
סך הכל	לא מדורג	נמוך מ-BBB	BBB עד A+	AA ומעלה
535,685	-	-	-	535,685
266,467	10,490	709	136,116	119,152
802,152	10,490	709	136,116	654,837
179,786	85,263	65	14,141	80,317
736,967	-	-	-	736,967
99	99	-	-	-
564,412	564,412	-	-	-
704	704	-	-	-
1,481,968	650,478	65	14,141	817,284
2,284,120	660,968	774	150,257	1,472,121

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
לא מבוטחים

סך הכל נכסי חוב שאינם
סחירים בארץ

סך הכל נכסי חוב בארץ

דירוג בינלאומי				
ליום 31 בדצמבר 2014				
סך הכל	לא מדורג	נמוך מ-BBB	+BBB	A - ומעלה
4,894	-	-	4,894	-
18,120	18,120	-	-	-
23,014	18,120	-	4,894	-

נכסי חוב בחו"ל

נכסי חוב סחירים:
אגרות חוב קונצרניות

נכסי חוב שאינם סחירים:
נכסי חוב אחרים

סך הכל נכסי חוב בחו"ל

ז. מידע בדבר סיכוני אשראי (המשך)

2. פירוט נכסים בחלוקה לדרוגים (המשך)

(א) נכסי חוב (המשך)

דרוג מקומי				
ליום 31 בדצמבר 2013				
סך הכל	לא מדורג	נמוך מ-BBB	BBB עד A+	AA ומעלה
313,222	-	-	-	313,222
265,205	-	194	154,403	110,608
55,385	55,385	-	-	-
633,812	55,385	194	154,403	423,830
103,101	-	107	24,522	78,472
462,789	-	-	-	462,789
195	195	-	-	-
398,194	398,194	-	-	-
864	864	-	-	-
965,143	399,253	107	24,522	541,261
1,598,955	454,638	301	178,925	965,091

נכסי חוב בארץ

נכסי חוב סחירים:

אגרות חוב ממשלתיות

אגרות חוב קונצרניות

נכסי חוב אחרים

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

לא מבוטחים

סך הכל נכסי חוב שאינם
סחירים בארץ

סך הכל נכסי חוב בארץ

דירוג בינלאומי				
ליום 31 בדצמבר 2013				
סך הכל	לא מדורג	נמוך מ-BBB	+BBB	A - ומעלה
4,322	-	-	4,322	-
13,778	13,778	-	-	-
18,100	13,778	-	4,322	-

נכסי חוב בחו"ל

נכסי חוב סחירים:

אגרות חוב קונצרניות

נכסי חוב שאינם סחירים:

נכסי חוב אחרים

סך הכל נכסי חוב בחו"ל

באור 40: - ניהול סיכונים (המשך)

ח. פירוט הנכסים וההתחייבויות בחלוקה לבסיסי הצמדה

ליום 31 בדצמבר 2014

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					
952,349	27,222	-	2,268	13,390	75,802	19,938	-	813,729	<u>רכוש</u>
3,080,574	490,057	-	105,090	-	18,120	-	1,464,680	1,002,627	מזומנים ושווי מזומנים
4,812	-	-	-	-	-	4,812	-	-	נכסים פיננסיים
260,791	-	-	-	-	-	-	260,791	-	נגזרים פיננסיים
142,487	-	28,451	-	9	9,256	44,705	3,761	56,305	פרמיות לגביה
43,654	-	-	-	5,528	-	7,269	-	30,857	חייבים ויתרות חובה
7,766	-	-	-	-	-	49	7,717	-	פקדונות
152,628	-	-	-	-	-	-	147,781	4,847	מסים שוטפים לקבל
3,196,232	-	3,196,232	-	-	-	-	-	-	נכסי ביטוח משנה
136,442	-	136,442	-	-	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה ובהקמה
139,143	-	139,143	-	-	-	-	-	-	רכוש קבוע
1,450	-	1,450	-	-	-	-	-	-	נכסים בלתי מוחשיים
208,040	-	208,040	-	-	-	-	-	-	מסים נדחים
177,364	-	-	-	-	-	-	177,364	-	הוצאות רכישה נדחות
8,503,732	517,279	3,709,758	107,358	18,927	103,178	76,773	2,062,094	1,908,365	נכסים המיועדים למימוש
									סך הכל נכסים
									<u>התחייבויות</u>
4,049,624	-	-	944	18,960	452,587	680,723	2,161,230	735,180	התחייבויות פיננסיות
69,926	-	-	-	1,091	3,070	10,152	-	55,613	התחייבויות לספקים ונותני שירותים
288,565	-	45,799	-	-	24,198	23,884	419	194,265	זכאים ויתרות זכות
53,740	-	-	-	-	16,928	2,309	34,503	-	מסים שוטפים לשלם
51,823	-	-	-	2,773	-	27,563	21,487	-	נגזרים פיננסיים
2,502,698	512,234	-	-	-	-	-	1,421,711	568,753	התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה
170,303	-	170,303	-	-	-	-	-	-	מסים נדחים
12,062	4,972	-	-	-	-	-	-	7,090	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
7,198,741	517,206	216,102	944	22,824	496,783	744,631	3,639,350	1,560,901	סך הכל התחייבויות

באור 40: - ניהול סיכונים (המשך)

ח. פירוט הנכסים וההתחייבויות בחלוקה לבסיסי הצמדה (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2013									
סך הכל	נכסים בגין חוזים תלויי תשואה	פריטים לא פיננסיים 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 צמוד	
אלפי ש"ח									
1,220,561	20,337	-	177	11,216	28,089	66,133	-	1,094,609	רכוש
2,232,216	473,277	-	58,470	-	13,778	-	977,204	709,487	מזומנים ושווי מזומנים
8,885	-	-	-	-	8,885	-	-	-	נכסים פיננסיים
229,740	-	-	-	-	-	-	229,740	-	נגזרים פיננסיים
99,898	-	28,124	-	-	2,973	14,666	2,725	51,410	פרמיות לגביה
50,248	-	-	-	14,527	-	6,135	-	29,586	חייבים ויתרות חובה
6,257	-	-	-	-	-	1,244	5,013	-	פקדונות
173,324	-	-	-	-	-	-	168,492	4,832	מסים שוטפים לקבל
2,728,664	-	2,728,664	-	-	-	-	-	-	נכסי ביטוח משנה
133,969	-	133,969	-	-	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה ובהקמה
110,271	-	110,271	-	-	-	-	-	-	רכוש קבוע
2,723	-	2,723	-	-	-	-	-	-	נכסים בלתי מוחשיים
194,505	-	194,505	-	-	-	-	-	-	מסים נדחים
484,316	-	381,414	-	-	-	-	102,538	364	הוצאות רכישה נדחות
									נכסים המיועדים למימוש
7,675,577	493,614	3,579,670	58,647	25,743	53,725	88,178	1,485,712	1,890,288	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
169,943	-	169,943	-	-	-	-	-	-	מסים נדחים
12,709	4,487	-	-	-	-	-	-	8,222	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
6,448,976	493,469	209,209	1,684	-	569,240	618,120	3,505,168	1,052,086	סך הכל התחייבויות

באור 40: - ניהול סיכונים (המשך)

ט. מידע בדבר השקעות פיננסיות עבור חוזים תלויי תשואה בחברת ביטוח מאוחדת

1. פירוט הרכב השקעות לפי בסיס הצמדה

ליום 31 בדצמבר 2014				
אלפי ש"ח				
סך הכל	במטבע חוץ או בהצמדה אליו	בש"ח צמוד למדד	בש"ח לא צמוד	
27,222	1,180	-	26,042	מזומנים ושווי מזומנים
475,320	53,318	57,351	364,651	נכסים סחירים
14,737	3,198	10,708	831	נכסים בלתי סחירים
<u>517,279</u>	<u>57,696</u>	<u>68,059</u>	<u>391,524</u>	סך כל הנכסים

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

2. סיכון אשראי עבור נכסים בארץ

ליום 31 בדצמבר 2014

סך הכל (**)	דרוג מקומי (*)				
	לא מדורג	מ-BBB	עד A	AA ומעלה	
אלפי ש"ח					
332,105	-	-	-	332,105	נכסי חוב בארץ:
48,721	-	38	18,199	30,484	אגרות חוב ממשלתיות
10,753	113	65	1,124	9,451	נכסי חוב אחרים - סחירים
<u>391,579</u>	<u>113</u>	<u>103</u>	<u>19,323</u>	<u>372,040</u>	נכסי חוב אחרים - בלתי סחירים
					סך הכל נכסי חוב בארץ

ליום 31 בדצמבר 2013

סך הכל (**)	דרוג מקומי (*)				
	לא מדורג	מ-BBB	עד A	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
<u>375,630</u>	<u>4</u>	<u>112</u>	<u>27,920</u>	<u>347,594</u>	נכסי חוב אחרים - בלתי סחירים
					סך הכל נכסי חוב בארץ

(*) המקורות לרמת הדירוג בישראל הינן חברות הדירוג "מעלות" ו"מדורג". נתוני חברת מדורג הועברו לסמלי הדירוג לפי מקדמי המרה מקובלים. כל דירוג כולל בתוכו את כל הטווחים, לדוגמא: דירוג A כולל A- ועד A+.

(**) הערך בספרים מהווה קירוב לסיכון האשראי המירבי. לפיכך, טור סך הכל מייצג סיכון אשראי מירבי.

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 2014				
סך הכל (**)	לא מדורג	מ-BBB אלפי ש"ח	BBB	A ומעלה
1,703	-	-	1,541	162

סך הכל נכסי חוב בחו"ל

דרוג בינלאומי (*)				
ליום 31 בדצמבר 2013				
סך הכל (**)	לא מדורג	מ-BBB אלפי ש"ח	BBB	A ומעלה
1,509	-	-	1,362	147

סך הכל נכסי חוב בחו"ל

(*) המקורות לרמת הדירוג בחו"ל הינם חברות הדירוג אשר אושרו על-ידי המפקח; S&P, Moody's ו-Fitch. כל דירוג כולל בתוכו את כל 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, 2014

בעל עניין וצדדים קשורים אחרים	בעל שליטה	אלפי ש"ח
-------------------------------	-----------	----------

33 -
233 -

חייבים ויתרות חובה
זכאים ויתרות זכות

31 בדצמבר, 2013

בעל עניין וצדדים קשורים אחרים	בעל שליטה	אלפי ש"ח
-------------------------------	-----------	----------

64 -
56 -
225 -

נכסי חוב - הלוואה לדירקטור
חייבים ויתרות חובה
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)

ג. הטבות לאנשי מפתח ניהוליים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2012		2013		2014	
מס' סכום	מס' אנשים	מס' סכום	מס' אנשים	מס' סכום	מס' אנשים
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
25,242	5	26,557	5	23,078	5
2,460	2	1,274	2	1,682	1
הטבות לזמן קצר					
תשלום מבוסס מניות					

ג. הטבות לצדדים קשורים ולבעלי עניין אחרים שאינם מועסקים בחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2012		2013		2014	
מס' סכום	מס' אנשים	מס' סכום	מס' אנשים	מס' סכום	מס' אנשים
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
3,929	20	2,932	17	2,906	21
1,132	11	150	9	392	2
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.

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 ההסכם הניהול לידי סיום לאלתר ללא מתן הודעה מוקדמת, בהתקיים אחד או יותר מהמקרים המפורטים בהסכם.

באור 41: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. פרטים נוספים (המשך)

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. 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

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 ייכללו 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 הוני.

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 2010-2012.

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.
3. "תקרת המענק" - סכום המענק המרבי בגין שנה נתונה, שלא יעלה על סך של 1,500,000 (מיליון וחמש מאות אלף) ש"ח.
4. 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.
5. רווח או הפסד לפני מס הנובעים מעסקאות המביאות לשינוי בשיעור ההחזקה 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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;
9. 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 המירבי 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).

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.

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 סעיף קטן 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 לסעיף קטן 1 לעיל לשנה השוטפת השנייה.

3. בשנה השוטפת השנייה, תערוך הבחינה האמורה בסעיף 1 לעיל ביחס למענק הנדחה בגין השנה השנייה המהווה מחצית מהמענק הנדחה (12.5% מהמענק השנתי המדיד בכללותו) (להלן: "חלק ב' של המענק הנדחה"), באופן בו ככל ואדגר עמדה בתשואות הסף בגין השנה השנייה, ישולם 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 דצמבר 2011 ("תכנית המענקים הישנה"), ואשר פרטיה יובאו 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.

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 בישיב אחזקות, וזאת בתמורה לסכום של 40,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדון, עבור כל חודש קלנדרי ("התמורה הקבלנית החודשית") התמורה הקבלנית החודשית תהיה צמודה למדד. בנוסף, 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, שתמסר לצד השני לפחות 3 חודשים מראש.

על פי שיקול דעתו והחלטתו הבלעדית של דירקטוריון החברה ובכפוף לתוצאות העסקות 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 שישא 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 פרסום הדוחות הכספיים השנתיים של ישיר ביטוח.

ב. 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.

ג. בראשית שנת 2015, במסגרת אישור חלוקת הבונוסים מכוח תוכנית התגמול התלת שנתית של ישיר ביטוח לשנים 2012-2014, אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון של ישיר ביטוח בונוס למנכ"ל, בגין שנת 2014, בסך כולל של 2.1 מיליון ש"ח.

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).

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		
2012	2013	2014
אלפי ש"ח		
394	415	523

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 ויעוץ מקצועי. דמי הניהול נקבעים בעיקר בהתאם להיקף הנכסים של החברות המאוחדות.

ב. בין החברה לישיר 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 שיופקו 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, בקריית 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- 11,000 מ"ר שטחי משרדים, מחסנים וחניות בבית אדגר, כדלקמן:

הסכם השכירות הוארך עד ליום 31 במרס 2029. החל מיום 1 בינואר 2013, דמי השכירות בגין משרדים יעמדו על כ- 70 ש"ח למ"ר לחודש צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע בגין חודש נובמבר 2012, ישיר ביטוח רשאית לסיים את תקופת השכירות ביום 31 במרס 2026 ובלבד שמסרה על כך הודעה בכתב לא יאוחר מיום 30 בספטמבר 2025, ביתר תנאי הסכם השכירות לא חל שינוי.

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 2014 חלקה של אדגר היה כ- 82% בעלויות (ובבעלות בנכסים הכלולים במערכות המידע הטכנולוגי). החיוב החודשי של החברה הסתכם בכ- 9 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.

14. בין ישיר אחזקות לבין מימון ישיר, נחתם הסכם למתן הלוואה והעמדת אשראי, לפיו תעניק ישיר אחזקות למימון ישיר מסגרת אשראי בסכום כולל של 50 מיליון ש"ח. כל הלוואה שתיתן למימון ישיר בגין מסגרת האשראי תישא ריבית שנתית שקלית בשיעור 10%. בהתאם להסכם בין החברות, מסגרת האשראי תהיה בתוקף עד ליום 1 במאי, 2015. נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי אין יתרה בין הצדדים.

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 נדחת 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 שונים של התדיינות.

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, נכללו בדוחות הכספיים הפרשות לכיסוי החשיפה המוערכת על ידי חברת הביטוח המאוחדת. בהליכים אשר מצויים בשלב ראשוני ולא ניתן להעריך את סיכויי ההליך, לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים.

במקרה בו, במי מההליכים הנ"ל, יש לחברת הביטוח המאוחדת נכונות לפשרה, נכללה הפרשה בגובה הנכונות לפשרה, וזאת אף אם יותר סביר מאשר לא ("more likely than not") כי טענות ההגנה של חברת הביטוח המאוחדת תתקבלנה, או שההליך מצוי בשלב ראשוני שבו לא ניתן להעריך את סיכויי ההליך.

1. ביום 7 בדצמבר, 2011, הוגשה לבית המשפט המחוזי מרכז תביעה כנגד חברת הביטוח המאוחדת וכן בקשה לאישורה כתובענה ייצוגית בטענה שחברת הביטוח המאוחדת נוהגת לחדש את ביטוחי הרכב-רכוש של לקוחותיה ללא אישורם, שלא כדין, וכאשר הם מבקשים לבטל את החידוש מוחזרת להם הפרמיה שנגבתה ללא תוספת הפרשי הצמדה וריבית. כמו כן, מי שמחודשת לו הפוליסה כאמור ללא יצירת קשר עם חברת הביטוח המאוחדת, אינו נהנה מהנחות חידוש שהיה מקבל בקלות לו היה יוצר קשר עם חברת הביטוח המאוחדת.

התביעה הוגשה בשם שתי קבוצות. אחת, המורכבת מכל לקוחות חברת הביטוח המאוחדת אשר פוליסת הרכב רכוש שלהם חודשה באופן אוטומטי ללא קבלת הסכמתם הפוזיטיבית. לגביהם 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.

באור 42: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

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

1. (המשך)

לאחר סיום שלב ההוכחות בבקשה נקבעו מועדים להגשת סיכומי הצדדים בבקשה. ביום 30 בספטמבר פורסם חוזר חדש מטעם הפיקוח המסדיר בראייה צופת פני עתיד את נושא חידושי הפוליסות והודעה על כך נמסרה לביהמ"ש אשר הורה לצדדים להתייחס לכך במסגרת סיכומיהם. המועד להגשת אחרון סיכומי הצדדים הוא 1 באוגוסט 2015. תזכורת פנימית של ביהמ"ש קבועה ליום 2 ביוני 2015.

2. ביום 6 בדצמבר 2012 הוגשה לבית המשפט המחוזי מרכז תביעה נגד חברת הביטוח המאוחדת וכנגד 6 חברות ביטוח נוספות וכן בקשה לאישורה כתובענה ייצוגית, בטענה שתעריף ביטוח החובה ו/או הרכוש לבעלי רכב פנאי שטח ומיניוואנים משנת ייצור 2007 (כולל) וקודם לכן מחושב כרכב מסחרי למרות שהם מוגדרים על ידי משרד התחבורה כרכב פרטי, סיווג שאם יוחל גם בביטוח - יוזיל את תעריף ביטוח החובה והרכוש לכלי רכב אלה בעשרות אחוזים.

חברי הקבוצה אותם מבקשים המבקשים לייצג הינם כל מבוטחי חברת הביטוח המאוחדת, אשר בוטחו אצלה בביטוח חובה ו/או רכוש החל מיום 9 בינואר 2007, מועד כניסתו לתוקף של תיקון מס' 3 לתקנות התעבורה, אשר ברישיון הרכב שברשותם ו/או היה ברשותם במועדים הרלוונטיים לבקשה, מופיע הסיווג M-1, ואשר נגבתה מהם 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 550,213 אלפי ש"ח. סכום התובענה הייצוגית הנתבע מחברת הביטוח המאוחדת הינו 42,071 אלפי ש"ח בגין ביטוח חובה ו-54,244 אלפי ש"ח בגין ביטוח רכוש. המשיבים, וביניהם חברת הביטוח המאוחדת, הגישו תשובה לבקשה לאישור התובענה כייצוגית והמבקשים הגישו תשובתם לתשובות אלו. לאחר קיום דיוני הוכחות בהליך הורה בית המשפט על הגשת סיכומים בתיק. המועד להגשת אחרון סיכומי הצדדים הוא 18 ביוני 2015. תזכורת פנימית של ביהמ"ש קבועה ליום 12 באפריל 2015.

3. 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 כדון 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 רצתה 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.

בעקבות הנחיה של ביהמ"ש תוקן כתב התביעה ביום 16 בפברואר 2014. במסגרת זו נתבעו רק 8 חברות, ובכללן הפול, וסיכומי התביעה הועמדו על הסכומים הבאים:

סכום התובענה האישית כנגד חברת הביטוח המאוחדת הועמד על 73.29 ש"ח, סכום התובענה הנתבעת כנגד כלל חברי הקבוצה הועמד בבקשה המתקוננת על 26,732 אלפי ש"ח, מתוכם סכום התובענה כלפי הפול בלבד הועמד על כ-3,422 אלפי ש"ח מבלי שצוין הסכום הנתבע מחברת הביטוח המאוחדת בשם כל מבוטחיה הרלוונטיים.

ביום 21 בספטמבר 2014 הוגשה תשובה לבקשה המתקוננת. ביום 26 בינואר 2015 הוגשה עמדת המפקחת על הביטוח ובדיון קדם משפט שהתקיים ביום 8 בפברואר 2015 נקבעו מועדים להגשת סיכומי הצדדים ולחקירות מצהירים, היה והצדדים יבקשו לנהל דיון הוכחות. כרגע קבוע מועד לתזכורת פנימית לאחר סיכומים ליום 16 ביולי 2015.

באור 42: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

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

4. 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 הוערך בכ- 258.5 ש"ח. סכום התובענה של כלל חברי הקבוצה הוערך בסך של כ-36,750 אלפי ש"ח, מתוכם סכום התובענה כלפי חברת הביטוח המאוחדת הוערך בסך של כ-8,750 אלפי ש"ח.

ביום 9 באפריל 2014 הגישה חברת הביטוח המאוחדת כתב תשובה לבקשה לאישור התובענה כייצוגית, וביום 25 באוגוסט הגישו המבקשות את תשובתן. דיון הוכחות בתיק קבוע ליום 18 ביוני 2015.

5. 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.

חברת הביטוח המאוחדת הגישה תשובתה לבקשה ביום 26 באוגוסט 2014 והתובע הגיש התייחסות לכך ביום 5 בפברואר 2015 דיון קדם משפט בתיק נקבע ליום 9 באפריל 2015.

6. ביום 8 בינואר 2014, הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו כנגד חברת הביטוח המאוחדת וכנגד שתי חברות ביטוח נוספות, תביעה כספית ובקשה לאשרה כתובענה ייצוגית בטענה שתעריף ביטוח רכב מקיף מחושב על ידי חברת הביטוח המאוחדת לפי שווי רכב "מלא" במועד רכישת הביטוח או בסמוך לכך, ללא התחשבות במשתנים מיוחדים המביאים להפחתת שווי כבד במועד רכישת הפוליסה, אשר לטענת המבקשים היו צריכים להביא להפחתת 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.

חברת הביטוח המאוחדת הגישה תשובתה לבקשה ביום 31 ביולי 2014. ביום 2 בדצמבר 2014 הגישו המבקשים תגובה. דיון קדם משפט בתיק נקבע ליום 21 באפריל 2015.

באור 42: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

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

7. ביום 7 במאי 2014 הוגשה לבית המשפט המחוזי מרכז תביעה כנגד חברת הביטוח המאוחדת ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית בטענה שחברת הביטוח המאוחדת גובה מגברים בלבד השתתפות עצמית בגין הפעלת שירות של החלפת גלגל במקרה של תקר ואילו נשים פטורות ממנה, באופן הפוגע בשוויון בניגוד לדין.

חברי הקבוצה אותם מבקש התובע לייצג הינם: (1) גברים שעשו בפועל שימוש בשירות החלפת גלגל ושילמו השתתפות עצמית; (2) כל הציבור שנחשף לפרסום של חברת הביטוח המאוחדת בדבר השירות הנ"ל בשל היותו, לפי הטענה, מפלה.

הנזק האישי הנטען כלפי הנתבעת הינו בסך של 65 אלפי ש"ח שהוא הסכום שניתן לפי הטענה לתבוע כפיצוי ללא הוכחת נזק מכוח חוק איסור ההפליה. כתוצאה מכך, הסכום הנתבע כנזק הכולל הנטען לכלל חברי הקבוצות הינו כ-108 מיליון ש"ח אשר כולל גם תביעה בשם גברים שעשו שימוש בשירות וזכאים לפי הטענה להשבת שיעור ההשתתפות העצמית.

חברת הביטוח המאוחדת הגישה תשובתה לבקשה ביום 22 בספטמבר 2014, והמבקש הגיש תגובה לתשובה לבקשה ביום 9 בנובמבר 2014. דיון קדם משפט הבא נקבע ליום 22 במרס 2015.

8. ביום 23 ביוני 2014 הוגשה לבית המשפט המחוזי בירושלים כנגד חברת הביטוח המאוחדת וכנגד 6 חברות ביטוח נוספות תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית בטענה שתעריף ביטוח החיים להבטחת הלוואת דיור (משכנתא) מחושב על בסיס סכום ביטוח גבוה מיתרת ההלוואה לבנק באופן שבידי חברת הביטוח המאוחדת עודף פרמיה לעומת הסכום שאותו תחוייב לשלם בבוא העת.

חברי הקבוצה אותם מבקשים התובעים לייצג הינם כל מי שבוטחו אצל מי מהחברות בשבע השנים שקדמו להגשת התביעה, בפוליסת ביטוח חיים לצורך ביטוח הלוואת משכנתא אותה נטלו באחד מהבנקים למשכנתאות בישראל, ואשר סכום הביטוח בפוליסה הנ"ל עלה, במהלך התקופה האמורה, על גובה יתרת ההלוואה בבנק ותוצאה מכך הם לכאורה תשלומי פרמיה ביתר.

סכום התובענה האישית הועמד על כ-389 ש"ח וסכום התובענה של כלל חברי הקבוצה כלפי חברת הביטוח המאוחדת הועמד על כ-15.2 מיליון ש"ח. סכום התובענה כלפי כלל חברות הביטוח הועמד על כ-1,182 מיליון ש"ח.

ביום 5 בינואר 2015 הגישה חברת הביטוח המאוחדת תשובה לבקשת האישור. דיון קדם משפט בתיק הבא נקבע ליום 22 באפריל, 2015

9. ביום 27 באוקטובר 2014 הוגשה לבית המשפט המחוזי מרכז תביעה כנגד חברת הביטוח המאוחדת ובקשה לאשרה כייצוגית בטענה שחברת הביטוח המאוחדת גובה דמי פריסת תשלומים בביטוחים אישיים בשיעור גבוה מהמוסכם בפוליסה ומהמותר על פי דין.

חברי הקבוצה אותם מבקשים התובעים לייצג הינם כל מי שבוטחו בחברת הביטוח המאוחדת בשבע השנים שקדמו להגשת התביעה ואשר נגבו מהם דמי אשראי ו/או דמי פריסת תשלומים בשיעור העולה על שיעור הריבית השנתית שהוצג להם ו/או בשיעור העולה על תקרת דמי האשראי החוקית לפי הנחיות הפיקוח.

סכום התובענה האישית הועמד על כ-18 ש"ח וסכום התובענה של כלל חברי הקבוצה כלפי חברת הביטוח המאוחדת הועמד על כ-58.5 מיליון ש"ח.

חברת הביטוח המאוחדת לומדת את התביעה ותגיש הגנתה במועד הקבוע לכך. לתיק נקבעה תזכורת פנימית ליום 22 במרס 2015.

באור 42: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

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

10. ביום 31 בדצמבר 2014 הוגשה לבית המשפט המחוזי בחיפה כנגד חברת הביטוח המאוחדת תביעה ובקשה לאשרה כייצוגית בקשר עם פעילותה של חברת הביטוח המאוחדת בטענה לגביית תשלומי פרמיה עבור ביטוח מקיף מלא גם כאשר חברת הביטוח המאוחדת משנה את הפוליסה לפוליסת ביטוח מקיף מודולרי (כיסוי חלקי) בשל אי התקנת אמצעי מיגון על ידי המבוטח, ובטענה לגביית "דמי כינון" בשיעור גבוה לכאורה מהנדרש כאשר מבוצע כינון של סכום הביטוח בפוליסה לאחר קרות מקרה הביטוח.

חברי הקבוצה אותם מבקשים התובעים לייצג הינם כל לקוחות/מבוטחי חברת הביטוח המאוחדת אשר בתקופה של שבע שנים לפני הגשת התביעה והבקשה ועד למועד אישורה: (א) רכשו פוליסת ביטוח מקיף מלא שבמהלך תקופת הביטוח שונתה לפוליסת ביטוח מקיף מודולרי ו-(ב) רכשו ביטוח מקיף ונגרם נזק לרכב המבוטח ומתוך תגמולי הביטוח שקיבלו נוכח "דמי כינון" ("דמי החזרת היקף הכיסוי לקדמותו") בשיעור שאינו תואם לנוסחת החישוב שבמפרט הפוליסה.

סכום הפיצוי הכולל הנדרש לחברי הקבוצה הינו 30 מיליון ש"ח וכן חיוב חברת הביטוח המאוחדת בהוצאות התביעה, בגמול למבקשים בשיעור של 5% משווי הפיצוי לקבוצה ובשכר טרחה לבאי כוחם בשיעור של 20% משווי הפיצוי לקבוצה.

חברת הביטוח המאוחדת תגיש את הגנתה במועד הקבוע לכך. דיון קדם משפט בתיק קבוע כרגע ליום 26 במאי 2015.

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-2,500 אלפי 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 וכי"ב.

לאחר שהתקיימו מספר דיוני הוכחות בתיק במהלך החודשים מאי ויוני 2014, הציע ביהמ"ש שהתביעה תידחה ללא צו להוצאות.

ביום 5 ביוני 2014, לאחר שהתובעים הודיעו כי הם מקבלים את הצעת ביהמ"ש, נתקבל פסק דין לפיו התביעה נגד חברת הביטוח המאוחדת נדחתה במלואה.

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 9 בפברואר 2014 התקיים דיון נוסף בבית המשפט המחוזי במסגרתו 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. נכון לתאריך הדוח הוגש כתב הגנה מתוקן מטעם חברת הביטוח המאוחדת, כתב תשובה של התובעים ועדויות מטעם הצדדים. התיק קבוע לדיוני הוכחות לחודשים מרס ואפריל 2015.

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		
516,771	7	בקשות תלויות לאישור תובענות כייצוגיות: צוין סכום המתייחס לחברת הביטוח המאוחדת
226,732	2	התביעה מתייחסת למספר חברות ולא יוחס סכום ספציפי לחברת הביטוח המאוחדת
-	1	לא צויין סכום התביעה
2,500	1	תביעות מהותיות אחרות:
746,003	11	סך הכל

סכום ההפרשה הנכללת בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2014, בגין כלל התביעות המשפטיות, הנו בסך של כ-1,100 אלפי ש"ח.

ד. קיימת חשיפה כללית, אשר לא ניתן להעריכה ו/או לכמתה, הנובעת, בין היתר, ממורכבותם של השירותים הניתנים על ידי חברת הביטוח המאוחדת למבוטחים. 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.

בנוסף, קיימים מספר הליכים משפטיים כנגד חברות הקבוצה, במסגרת הפעילות העסקית הרגילה שלהן. להערכת הקבוצה, הסכומים אליהם חשופה הקבוצה בגין תביעות אלו אינם בעלי השפעה מהותית על תוצאות פעילותה. להערכת הנהלת הקבוצה, בהסתמך, בין היתר, על חוות דעתם של יועציה המשפטיים, ההפרשות הכלולות בדוחותיה הכספיים מספיקות לכיסוי נזק אפשרי שייגרם לה, אם בכלל, כתוצאה מתביעות אלו.

באור 42: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

ה. התקשרויות

1. ישיר ביטוח

לישיר ביטוח התחייבות להשקעות נוספת בקרנות השקעה בסך כ-11,933 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' ד' 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.

במהלך השנים 2011 ו-2013 חתמה מימון ישיר על תוספות להסכם אשר קבעו, בין השאר, את הפחתת עלויות הגיוס שמשלמת מימון ישיר ללאומי קארד בגין לקוחות ואת הגדלת המסגרת ליתרת ההלוואות שהפנתה או תפנה מימון ישיר ללאומי קארד עד לסך של 450 מיליון ש"ח.

ביום 25 בפברואר, 2014, חתמה מימון ישיר על תוספת להסכם מול לאומי קארד המתואר 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.

יתרת ההלוואות שהועמדו ליום 31 בדצמבר, 2014 במסגרת ההסכם הינה כ- 414 מיליון ש"ח.

ב. הסכם מסגרת למכר הלוואות עם בנק אגוד

ביום 28 בדצמבר, 2011 התקשרה מימון ישיר בהסכם מסגרת עם בנק אגוד לפיו תהיה מימון ישיר רשאית להמחות לבנק אגוד בהמחאת זכויות והתחייבויות על דרך מכר, תיקי הלוואות שהועמדו על ידי מימון ישיר ללקוחות פרטיים לצורך רכישת כלי רכב וכן את כל הבטחונות שניתנו להבטחתם (להלן - תיק הלוואות). 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.

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- 637 מיליון ש"ח. המחאות בוצעו בהתאם להסכם המסגרת להמחאת הלוואות כאמור לעיל.

באור 42: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

ה. התקשרויות (המשך)

3. מימון ישיר

ג. הסכם מסגרת למכר הלוואות עם בנק מזרחי

ביום 18 בנובמבר, 2014 התקשרה מימון ישיר בהסכם מסגרת עם בנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן – בנק מזרחי), לפיו תהיה מימון ישיר רשאית להמחות לבנק מזרחי בהמחאת זכויות והתחייבויות על דרך מכר, תיקי הלוואות שהועמדו על ידיה ללקוחות פרטיים לצורך רכישת כלי רכב וכן את כל הבטחונות שניתנו להבטחתם (להלן – תיק הלוואות). בין הצדדים הוסכם כי הסכום המירבי של קרן הלוואות שיוחזק על ידי בנק מזרחי בכל עת יהיה 200 מיליון ש"ח (להלן – סכום התקרה). ביצוען של עסקאות המחאה נוספות בכפוף לסכום התקרה מותנה באישור בנק מזרחי בכתב ומראש ובכל מקרה הוגבלה תקופת רכישת הלוואות בכפוף לאמור לעיל עד ליום 18 בנובמבר, 2015 אלא אם תוארך בהסכמת הצדדים.

במסגרת ההסכם התחייבה מימון ישיר לשפות את הבנק בגין אי פרעון סכומים על חשבון הלוואות המועברות וזאת עד לסכום השווה ל- 20% מסכום היתרה הבלתי מסולקת של כל הלוואה מועברת שלא תיפרע לבנק על ידי הלווים. להבטחת ההתחייבות בגין השיפוי, הפקידה מימון ישיר במועד השלמת המחאה פקדון בבנק מזרחי בסכום השווה ל- 20% מיתרת הקרן הכוללת של הלוואות המועברות. הפקדון נושא ריבית והצמדה בגובה שנקבע בהסכם ויפרע מדי חודש ע"י בנק מזרחי לחשבון מימון ישיר במקביל לקצב פרעון תיק הלוואות.

מכוח ההסכם הנ"ל, ביצעה מימון ישיר ביום 27 בנובמבר 2014 עסקת המחאת הלוואות לבנק מזרחי בתמורה לסך של כ-105 מיליון ש"ח.

1. 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 1,485 מיליוני ש"ח רשמו אדגר וחברות מאוחדות שלה שעבודים קבועים ללא הגבלת סכום על נכסים וזכויות ביטוח. כמו כן, רשמו אדגר וחברות מאוחדות שלה משכנתא מדרגה ראשונה על נכסי נדל"ן לטובת תאגידים בנקאיים.

3. מימון ישיר

א. 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.

ב. במסגרת עסקת המחאת תיק הלוואות לבנק מזרחי שביצעה מימון ישיר, כמתואר בסעיף ה'3 לעיל, רשמה מימון ישיר שעבוד לטובת בנק מזרחי על פקדון שהפקידה בבנק מזרחי כחלק מעסקת המחאה. נכון לתאריך הדוח הכספי סכום הפקדון המשועבד הינו 18,828 אלפי ש"ח.

באור 42: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

ז. 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-96 מיליוני ש"ח שהתקבלו על ידי החברות הבנות שלה בבלגיה.
- ד. אדגר הפקידה ערבות בסך של כ-134 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 - 13.5 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.
- על פי ההסכם, 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. בגין ההכנסה המובטחת רשמה אדגר הפרשה בדוחותיה הכספיים. ליום 31 בדצמבר 2014 יתרת הפרשה הנ"ל עומדת על כ- 355 אלפי ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2014 הערבות עומדת על כ- 6.1 מיליון ש"ח.
- ו. נכון ליום 31 בדצמבר 2014, לאדגר ערבות אשראי דוקומנטרי בקשר עם פרויקט בנייה בתל אביב בסך כ-0.7 מיליון ש"ח. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי עם ביצוע התשלום, הערבות הסתיימה.

2. ישיר אחזקות

- א. 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 2014 הערבות מסתכמת בכ- 26 מיליוני ש"ח.
- ב. ישיר אחזקות ערבה למסגרת אשראי של מימון ישיר מבנק הפועלים אשר ליום 31 בדצמבר, 2014 מסתכמת בכ- 274 מיליון ש"ח.

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 ושבועקבות צו פיצול משנת 2008 עברה לאחריות חברת הביטוח המאוחדת. תוקף הערבות פג ביום 30 לאפריל 2014.

באור 43: - אירועים לאחר תאריך הדיווח

- א. בימים 28 בינואר 2015 ו-26 בפברואר 2015 ביצעה מימון ישיר המחאת תיקי הלוואות לבנק אגוד בתמורה לסך של כ-75 מיליון ש"ח וכ-132 מיליון ש"ח, בהתאמה. ההמחאות בוצעו בהתאם להסכם המסגרת כאמור בבאור 42'ה'צב' לעיל.
- ב. בהמשך להסכם המסגרת האמור בבאור 42'ה'צב' לעיל על תיקוניו, ביום 23 בפברואר 2015 חתמו מימון ישיר ובנק אגוד על הסכם מסגרת עדכני ביניהן ("ההסכם"), כדלקמן:
1. במסגרת ההסכם הוקנתה לצדדים אפשרות לביצוע המחאת זכויות והתחייבויות על דרך מכר, אף ביחס לתיקי הלוואות לכל מטרה שהועמדו על ידי מימון ישיר ללקוחות פרטיים.
 2. תקופת ההתקשרות בין בנק אגוד לבין מימון ישיר הוארכה עד ליום 22 בפברואר 2016.
 3. הסכום המרבי של יתרת הקרן הכוללת של הלוואות שירכשו על ידי בנק אגוד ממימון ישיר במסגרת הסכמים, קיימים ועתידים, הוגדל ויעמוד על 1.5 מיליארד ש"ח (להלן: "סכום התקרה").
- ביצועה של כל עסקת מכירת תיק הלוואות כאמור בין הצדדים, בכפוף לסכום התקרה, מותנית בקיומם של תנאים שסוכמו במסגרת ההסכם בין הצדדים ולכל דין, ובקבלת אישור בנק אגוד בכתב ומראש.
- ג. ביום 12 במרס 2015, חתמו מימון ישיר ולאומי קארד על תוספת להסכם האמור בבאור 42'ה'צא' לעיל. לפי התוספת להסכם, הזכויות והחובות בקשר עם הלוואות בהיקף כולל של 91 מיליון ש"ח הומחו ללאומי קארד במלואן. בתמורה להמחאת הזכויות האמורה תשלם לאומי קארד לחברה סך של כ-5 מיליון ש"ח.
- ד. ביום 15 בפברואר 2015 דיווחה החברה כי מימון ישיר הודיעה לה כי היא מנהלת משא ומתן עם אלטשולר שחם גמל ופנסיה בע"מ, צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "אלטשולר"), לפיו תקצה מימון ישיר לאלטשולר מניות רגילות של מימון ישיר אשר יהוו לאחר הקצאתן כ-17% מהונה המונפק והנפרע של מימון ישיר, כך שישיר אחזקות תחזיק כ-67% מהון המניות המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה במימון ישיר (כ-64% בדילול מלא). ההשקעה משקפת למימון ישיר שווי חברה של 240 מיליון ש"ח לפני ביצוע ההשקעה האמורה.
- השלמת העסקה האמורה כפופה להשלמת המשא ומתן בין הצדדים וחתימה על הסכם מחייב, המסדיר בין היתר את יחסי הצדדים כבעלי מניות במימון ישיר, לרבות הוראות כמקובל לעניין זכויות בעלי המניות.
- ה. ביום 8 במרס 2015 חילקה מימון ישיר דיבידנד בסך 10 מיליון ש"ח לבעלי מניותיה. חלק ישיר אחזקות בדיבידנד האמור הינו 8 מיליון ש"ח.
- ו. ביום 19 במרס 2015 הודיעה ישיר ביטוח על חלוקת דיבידנד בסך 75 מיליון ש"ח לבעלי מניותיה. החלוקה תבצע ביום 14 באפריל 2015, חלקה של ישיר אחזקות בדיבידנד האמור הינו בסך של כ-37.6 מיליון ש"ח.

רשימת חברות הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2014

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	
59.27	59.27	אדגר השקעות ופיתוח בע"מ	ישיר איי.די.איי אחזקות בע"מ
50.14	50.14	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	מימון ישיר הנפקות (סדרה 1) בע"מ	מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ
100	100	אדגר אחזקות בינלאומיות בע"מ	אדגר השקעות ופיתוח בע"מ
100	100	ADGAR TRUST	
100	100	ADGAR CANADA INC	
100	100	אי.בי.סי (יד אליהו) ניהול ואחזקה בע"מ	
100	100	אי.בי.סי (יד אליהו) ניהול חניונים בע"מ	
100	100	ADGAR INVESTMENT AND DEVELOPMENT BELGIUM N.V.	אדגר אחזקות בינלאומיות בע"מ
100	100	ADGAR PLANTIN N.V.	ADGAR INVESTMENT AND DEVELOPMENT BELGIUM N.V.
80.1	80.1	ADGAR INVESTMENT AND DEVELOPMENT POLAND N.V.	
100	100	ADGAR PLANTIN PARKING N.V.	
80.1	80.1	ADGAR POSTEPU S.P.Z.O.O.	ADGAR INVESTMENT AND DEVELOPMENT POLAND N.V.
80.1	80.1	ADGAR POLAND S.P.Z.O.O.	
80.1	80.1	ADGAR BCI SP.K	ADGAR POLAND S.P.Z.O.O.
80.1	80.1	ADGAR BCII SP.K	
80.1	80.1	ADGAR BCIII SP.K	
80.1	80.1	ADGAR BCIV SP.K	
80.1	80.1	ADGAR BCVI SP.K	
80.1	80.1	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, 2014 (המשך)

<u>שיעור השליטה</u> %	<u>שיעור הבעלות</u> %	<u>שם החברה</u>	<u>החברה המחזיקה</u>
80.1	80.1	REAL ESTATE SOLUTIONS Sp. Zo.o CONFERENCE CENTRE SP.K.	REAL ESTATE SOLUTIONS SP.Z.O.O SP.K
0.5	0.5	GREEN AND EFFICIENCY SERVICES REAL ESTATE SOLUTIONS SP.ZO.O. SP.K.	
80.1	80.1	ADGAR BCIV SP.K	REAL ESTATE SOLUTIONS Sp. Zo.o CONFERENCE CENTRE SP.K.
100	100	1881 YONGE STREET L.P.	ADGAR 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.	
100	100	7-15 FRASER AVENUE LP	ADGAR CANADA INC
100	100	30 FRASER AVENUE LP	

F:\W2000\w2000\52077\M\14\C12-IFRS-DIFI.docx

פרק ד' – פרטים נוספים על התאגיד

תמצית דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

(תקנה 10א)

שנת 2014	רבעון				
	4/2014	3/2014	2/2014	1/2014	
	באלפי ש"ח				
					<u>הכנסות:</u>
1,457,376	382,254	369,985	358,806	346,331	פרמיות שהורווחו בשייר
176,125	49,253	42,872	43,159	40,841	הכנסות מהשכרת נכסים
78,906	46,723	5,418	23,458	3,307	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה, נטו
103,834	20,055	33,516	20,895	29,368	רווחים מהשקעות, נטו והכנסות מימון אחרות
7,224	1,821	1,813	1,804	1,786	הכנסות מדמי ניהול
173,076	46,085	43,983	44,018	38,990	הכנסות ממתן אשראי צרכני
17,343	5,243	3,256	4,891	3,953	הכנסות מעמלות
(1,400)	(667)	-	-	(733)	חלק החברה בהפסדי חברה כלולה, נטו
190	45	45	49	51	הכנסות אחרות
2,012,674	550,812	500,888	497,080	463,894	סך-הכל הכנסות
					<u>הוצאות:</u>
945,391	246,876	247,615	228,406	222,494	תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה בשייר
305,003	84,944	74,258	73,734	72,067	הוצאות שיווק והוצאות רכישה אחרות
216,915	58,731	50,201	53,976	54,007	הוצאות אחזקה, הנהלה וכלליות
185,687	47,397	53,199	54,797	30,294	הוצאות מימון
584	244	170	19	151	הוצאות אחרות
1,653,580	438,192	425,443	410,932	379,013	סך-הכל הוצאות
359,094	112,620	75,445	86,148	84,881	רווח לפני מס
151,030	39,934	36,149	38,460	36,487	מסים על ההכנסה
208,064	72,686	39,296	47,688	48,394	רווח נקי לתקופה
1,974	17,133	6,573	(4,636)	(17,096)	רווח (הפסד) כולל אחר, נטו
210,038	89,819	45,869	43,052	31,298	סך-הכל רווח כולל
					<u>רווח נקי מיוחס ל:</u>
93,060	32,582	14,058	17,674	28,746	בעלי המניות של החברה
115,004	40,104	25,238	30,014	19,648	זכויות שאינן מקנות שליטה
208,064	72,686	39,296	47,688	48,394	רווח נקי לתקופה
					<u>רווח כולל מיוחס ל:</u>
92,838	41,449	17,923	15,597	17,869	בעלי המניות של החברה
117,200	48,370	27,946	27,455	13,429	זכויות שאינן מקנות שליטה
210,038	89,819	45,869	43,052	31,298	סך-הכל רווח כולל

שימוש בתמורת ניירות ערך שהוצעו בתשקיף

(תקנה 10א)

ביום 6 בדצמבר 2012, השלימה החברה הנפקה לציבור של אגרות חוב (סדרה י') שנרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ בהיקף של 270 מיליון ש"ח ע.ג., 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 וכיו"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 כלולות לתאריך הדוח על המצב הכספי

(תקנה 11)

שם החברה ¹	סוג המניה	הון מונפק (ע.ג.) ונפרע (ע.ג.)	הון מונפק ונפרע (ע.ג.) המוחזק ע"י החברה או חברה כלולה	ערך בדוח הכספי הנפרד של התאגיד (אלפי ש"ח)	יתרת הלוואות הון ושטרי הון (אלפי ש"ח)	שיעור החזקה ²
א. חברות בת וכלולות של החברה:						
ישיר אי.די.איי. אחזקות בע"מ	רגילה 1 ש"ח	193,091,523	193,091,523	785,704	286,095	100%
אנמוי אינטרנשיונל בע"מ	רגילה 1 ש"ח	10,000	10,000	-	-	51%
ב. חברות בת וכלולות של ישיר אי.די.איי. אחזקות בע"מ:						
אי.די.איי. חברה לביטוח בע"מ ³	רגילה 1 ש"ח	14,188,097	7,113,236	-	-	50.14%
אדגר השקעות ופיתוח בע"מ ⁴	רגילה 1 ש"ח	113,757,109	67,424,622	-	-	59.27%
מימון ישיר (ליסינג) מקבוצת ישיר בע"מ ⁵	רגילה 0.01 ש"ח	159,324,980	127,459,984	-	-	80%
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 וכלולות 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%
Adgar Canada Inc	רגילה 10 דולר קנדי	160,001	160,001	-	-	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%

¹ לפרטים נוספים ראה באור 6 לדוחות הכספיים.

² שיעור ההחזקה בהון, בזכויות הצבעה ובסמכות למנות דירקטורים.

³ מספר המניה בבורסה 1129501. שער המניה בבורסה ליום 31 בדצמבר 2014 הינו 134.5 ש"ח.

⁴ מספר המניה בבורסה 1820083. שער המניה בבורסה ליום 31 בדצמבר 2014 הינו 5.007 ש"ח.

⁵ לאחר מועד הדיווח מוזגה לתוך מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ. לאחר המיזוג האמור, מחזיקה ישיר אחזקות מניות של מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ המהוות 80% מהון המניות של מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ.

שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות בשנת הדיווח

(תקנה 12)

עלות/תמורה באלפי ש"ח	סה"כ ערך נקוב	סוג המניה	שם החברה	מהות השינוי	תאריך השינוי
					חברות בת וכלולות של ישיר איי.די.איי. אחזקות בע"מ:
- ⁶	1,158,904	רגילה	איי.די.איי חברה לביטוח בע"מ	מכירה	27/02/2014
93,968	890,000	רגילה	איי.די.איי חברה לביטוח בע"מ	מכירה	27/03/2014
24,400	200,000	רגילה	איי.די.איי חברה לביטוח בע"מ	רכישה	31/08/2014
-	6,705,028	רגילה	אדגר השקעות ופיתוח בע"מ	מכירה	27/02/2014
20,049	3,850,000	רגילה	אדגר השקעות ופיתוח בע"מ	רכישה	10/12/2014
					חברות בת וכלולות של אדגר השקעות ופיתוח בע"מ:
5,374	160,001	רגילה	Adgar Canada Inc	הקמה	14/08/2014

הכנסות של חברות בנות וכלולות והכנסות מהן בשנת הדיווח (באלפי ש"ח)

(תקנה 13)

סכומים שנתקבלו (שולמו)						רווח נקי (הפסד) לתקופה ⁸	רווח (הפסד) כולל אחר ⁹	שם החברה
ריבית		דיבידנד		דמי ניהול				
לאחר שנת הדיווח	בשנת הדיווח	לאחר שנת הדיווח	בשנת הדיווח	לאחר שנת הדיווח	בשנת הדיווח			
								א. חברות בת וכלולות של החברה: ישיר איי.די.איי. אחזקות בע"מ
-	3	-	190,000	2,441	8,966	440	122,141	אנמוי אינטרנשיונל בע"מ
-	-	-	-	-	-	(592)	109,674	חברות בת וכלולות של ישיר – איי.די.איי. אחזקות בע"מ:
-	-	-	-	-	-	1,285	158,363	איי.די.איי חברה לביטוח בע"מ
-	-	-	-	-	-	1,659	65,049	אדגר השקעות ופיתוח בע"מ
-	-	-	-	-	-	-	33,626	מימון ישיר (ליסינג) מקבוצת ישיר בע"מ
								ג. חברת הבת של מימון ישיר (ליסינג) מקבוצת ישיר בע"מ:
-	-	-	-	-	-	-	32,467	מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ
								ד. חברות בת וכלולות של אדגר השקעות ופיתוח בע"מ:
-	-	-	-	-	-	32,404	36,806	אדגר אחזקות בינלאומיות בע"מ
-	-	-	-	-	-	37,794	25,434	Adgar Trust
-	-	-	-	-	-	3,457	3,116	Adgar Canada Inc
								ה. חברת בת של אדגר אחזקות בינלאומיות בע"מ:
-	-	-	-	-	-	36,568	40,970	Adgar I&D Belgium N.V
								ו. חברת בת של Adgar I&D Belgium N.V:
-	-	-	-	-	-	29,485	28,851	Adgar I&D Poland N.V
								ז. חברות בת וכלולות של אנמוי אינטרנשיונל בע"מ
-	713	-	-	-	-	-	123,978	¹¹ Anemoi International Luxemburg S.a.r.l
-	-	-	-	-	-	-	(378)	¹³ Anemoi International Italy One S.r.l

⁶ מניות ישיר ביטוח אשר ניתנו במסגרת הצעת רכש חליפין למניות החברה, כאמור בסעיף 1.4.2 לפרק א' לעיל – דוח תיאור עסקי התאגיד.

⁷ מניות אדגר אשר ניתנו במסגרת הצעת רכש חליפין למניות החברה, כאמור בסעיף 1.4.2 לפרק א' לעיל – דוח תיאור עסקי התאגיד.

⁸ מיוחס לבעלי המניות.

⁹ מיוחס לבעלי המניות.

¹⁰ עיקר הרווח נבע ממחילת חוב בגין הלוואה שניתנה על ידי החברה לאנמוי ולחברה מאוחדת של אנמוי.

¹¹ במהלך תקופת הדוח החברה פורקה.

¹² הרווח נבע ממחילת חוב בגין הלוואה שניתנה על ידי החברה.

¹³ במהלך תקופת הדוח החברה נמכרה לצד ג' שאינו קשור לחברה.

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 דוחות כספיים רבעוניים של החברה ו/או של חברות בנות. כמו כן 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, שכיחנו בה בשנת 2014 וכן לבעלי העניין בחברה לשנת 2014 (באלפי ש"ח)¹⁵:

שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון התאגיד	תגמולים בעבור שירותים				תגמולים אחרים		
				שכר	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	ריבית	דמי שכירות	אחר
משה (מוקי) שנידמן *	י"ר הדירקטוריון	-	**	-	1,800	-	967	-	-	2,767
דורון שנידמן *	מנכ"ל החברה	-	**	-	1,800	-	1,518	-	-	3,318
	י"ר אדגר השקעות ופיתוח	-	-	-	450	-	670	-	-	1,120
יוסי קוצ'יק	סגן י"ר החברה	-	**	-	-	-	581	-	-	581
רביב צולר *	מנכ"ל ישיר ביטוח	100%	-	-	1,760	3,473	-	-	-	7,778
ערן וולף ***	מנכ"ל מימון ישיר	100%	-	-	2,267	1,682	1,383	-	-	5,332
רועי גדיש *	מנכ"ל אדגר	100%	-	-	1,548	-	1,350	-	-	2,898
רונן נקר ****	סמנכ"ל הכספים בחברה	-	**	-	1,800	19	979	-	-	2,798
חיים רמון	דירקטור בחברה ובחברה מאוחדת	-	**	-	-	-	189	-	-	189

* לפרטים - ראה באור 41' לדוחות הכספיים.

** לפרטים, ראה תקנה 24 להלן.

גמול דירקטורים

1. לפרטים בדבר הסכם שירותים עם הדירקטור מר יוסי קוצ'יק ראה באור 41' לדוחות הכספיים.
2. בנוסף לאמור בסעיף 1 לעיל, החברה שילמה בגין שנת 2014 גמול לדירקטורים ולדירקטורים חיצוניים של החברה שאינם מפורטים בטבלה לעיל, בגין כהונתם, סך כולל של כ- 453 אלפי ש"ח.
3. לפרטים אודות הקצאת אופציות, בשנים קודמות, לדירקטורים בחברה, ראה באור 39' לדוחות הכספיים.

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.

בהתאם להסכם שאושר על ידי דירקטוריון מימון ישיר ביום 5 במרס 2013, מר וולף מעניק למימון ישיר שירותי 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 בע"מ 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 אלפי ש"ח צמוד למדד פברואר 2013. 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. כל אחד מהצדדים רשאי להביא לסיום ההתקשרות בהודעה מוקדמת של 3 חודשים לפחות. כמו כן, הוקצו למר וולף אופציות בשיעור השווה ל- 7.5% מהונה המונפק והנפרע של מימון ישיר.

בהתאם להסכם שאושר על ידי דירקטוריון החברה ביום 21 בנובמבר 2013, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול מיום 14 בנובמבר 2013, מר נקר מעניק לחברה שירותי סמנכ"ל כספים באמצעות חברה בבעלותו המלאה בתמורה לדמי ניהול חודשיים בסך כ-82 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ, הצמודים למדד המחירים לצרכן בגין חודש ספטמבר 2013. 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. כל אחד מהצדדים רשאי להביא לסיום ההתקשרות בהודעה מוקדמת של 3 חודשים לפחות. במסגרת ההסכם נקבע כי חברת הניהול תהא זכאית למענק שנתי 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;
2. חברת הניהול תהיה זכאית למענק בסך של 0.625% 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 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;
3. 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 במזמן 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 הוניה.

לפרטים אודות אופציות לא רשומות שהוענקו למר נקר בשנת 2010 ראה באור 39ב' לדוחות הכספיים לעיל.

בעל השליטה בתאגיד

(תקנה 21א)

החברה רואה בצור שמיר אחזקות בע"מ ("צור"), חברה ציבורית שמניותיה רשומות למסחר בבורסה, והמחזיקה בכ- 76.75% מהונה המונפק והנפרע של החברה כבעלת השליטה בה. 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:

שעור בהון ובהצבעה בדילול מלא	שעור בהון ובהצבעה למועד הד"ח	כמות (ע"נ) למועד הדוח	בעל העניין
16.25%	16.30%	10,382,093	שנידמן שרה באמצעות חברה בבעלותה ¹⁷
24.19%	24.26%	15,449,230	שנידמן משה (מוקי) באמצעות חברות בבעלותו ¹⁸
24.51%	24.58%	15,658,388	א.ד.ש. אחדות אחזקות בע"מ חברה פרטית בבעלות שנידמן אבינועם ושנידמן דורון ¹⁹
2.06%	2.07%	1,316,727	שנידמן דורון באמצעות חברה בבעלותו ²⁰

עסקאות עם בעל שליטה

(תקנה 22)

א. עסקאות החברה עם בעל שליטה:

1. עסקאות המניות בסעיף 4)270 לחוק החברות

א. 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.

ב. 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

ג. בדבר היתר ליחיד קבוצת השליטה בישר-ביטוח, ראה באור 26ט' לדוחות הכספיים.

ד. לפרטים אודות נוהל עסקאות זניחות, ראה סעיף 15 לפרק ב' - דוח הדירקטוריון.

ב. עסקאות אדגר, חברה מאוחדת של החברה, עם בעל שליטה:

1. עסקאות המניות בסעיף 4)270 לחוק החברות

א. לפרטים בדבר עדכון תנאי ההתקשרות בהסכם שירותי ניהול ותוכנית מענקים ליו"ר דירקטוריון אדגר, מר דורון שנידמן, ראה באור 41ד' לדוחות הכספיים.

ב. 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

ג. אודות פרטים בדבר שכירות משרדים מחברה מאוחדת אדגר, ראה באור 41ד' לדוחות הכספיים.

ד. אודות הסכם לשימוש משותף במערכות טכנולוגיות, ראה באור 41ד' לדוחות הכספיים.

ג. עסקאות ישיר ביטוח, חברה מאוחדת של החברה, עם בעל שליטה:

1. עסקאות המניות בסעיף 4)270 לחוק החברות

לפרטים בדבר הענקת שיפוי וביטוח לה"ה משה (מוקי) שנידמן ודורון שנידמן, בגין כהונתם כנושאי משרה בישר ביטוח, ראה באור 41ד' לדוחות הכספיים.

¹⁷ 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, יו"ר הדירקטוריון, המקנה לו את זכויות ההצבעה בחברת ש.ש. אחזקות.

¹⁸ מ.ש. אחדות אחזקות בע"מ, ומשה שנידמן שרותי ניהול בע"מ, חברות פרטיות בבעלות ובשליטת מר משה (מוקי) שנידמן.

¹⁹ 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).

²⁰ בטא השקעות ופיתוח בע"מ, חברה פרטית בבעלות ובשליטת מר דורון שנידמן.

החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה ובחברות מוחזקות

(תקנה 24)

לפרטים אודות אחזקות בעלי עניין בחברה בניירות ערך של החברה ושל חברות מוחזקות מהותיות של החברה, ראה דיווח מיידי מיום 5 בפברואר 2015 (מס' אסמכתא 2015-01-025321).

מניות רדומות:

לפרטים אודות מניות רדומות של החברה ראה באור 26'א' לדוחות הכספיים.

הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים

(תקנה 24א)

לפרטים אודות ההון הרשום, ההון המונפק וניירות ערך המירים של החברה ראה דיווח מיידי מיום 30 בספטמבר 2014 מס' אסמכתא 2014-01-166356.

מרשם בעלי המניות של החברה

(תקנה 24ב)

לפרטים אודות מרשם בעלי המניות של החברה ראה דיווח מיידי מיום 30 בספטמבר 2014 מס' אסמכתא 2014-01-166356.

מען רשום של החברה

(תקנה 25א)

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 העודת 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 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 האחרונות 5-שנים 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	י"ר החברה, י"ר איי.די.איי. חברה לביטוח בע"מ, מנכ"ל ישראל איי.די.איי אחזקות בע"מ, מנכ"ל צור שמיר אחזקות בע"מ.	12.9.1994	השכלה אקדמאית חלקית	מכהן כדירקטור בחברות: ישיר איי.די.איי אחזקות 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 יוסי קוצ'יק	051008035	14.11.1951	האשל 10, הרצליה פיתוח	ישראלית	לא	לא	לא	סגן י"ר דירקטוריון החברה, י"ר דירקטוריון צור שמיר אחזקות בע"מ וחבר בוועדות השקעות ונוסטרו באי.די.איי חברה לביטוח בע"מ.	10.07.2005	בוגר מדעי המדינה ויחסים בינלאומיים מהאוניברסיטה העברית בירושלים ומוסמך במנהל ציבורי מהאוניברסיטה העברית בירושלים.	לא	

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 מקצועית	תפקיד שממלא כעובד החברה, שלה, של חברה בת קשורה שלה, או של בעל עניין בה	התאריך שבו החלה כהונתו כדירקטור של החברה	השכלה	עיסוק האחרונות 5-שנים האחרונות בהם משמש כדירקטור	בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה
3	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
4	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
5	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

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 האחרונות 5-שנים ופירוט תאגידים בהם משמש כדירקטור	בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה
6	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.	דירקטור בתאגידים הבאים: מפעלים פטרוכימיים בישראל בע"מ, יו"ר בלייפויב בע"מ, הראל אחזקות מועדון הכדורגל הפועל תל אביב 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.	לא
7	אבי זמיר	55351159	22.05.1958	חיים בר לב 21, נס ציונה	ישראלית	דירקטור חיצוני	כן	אין	7.10.2014	תואר ראשון במדעי החברה מאוניברסיטת חיפה ותואר שני (מוסמך במנהל עסקים) מאוניברסיטת בן גוריון.	מנכ"ל תדיראן גרופ בין השנים 2011-2014, ראש אגף כוח אדם בצה"ל בין השנים 2008-2011.	לא

דירקטורים שכהונתם נסתיימה במהלך תקופת הדוח:

שם הדירקטור	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	נתינות	חברות בועדה או ועדות של הדירקטוריון	דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	התאריך שבו החלה כהונתו של הדירקטור של החברה	תאריך כהונה	סיום	בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה
אמנון נויבך	03432432	14.4.1944	ישראלית	ועדה פנימית לאכיפה מנהלית	לא	כן	23.5.2011	1.6.2014		לא

▪ דורון שניידמן (ממשיך לכהן כמנכ"ל החברה, ראה תקנה 26 א להלן)

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 דורון שנידמן ²¹	022682140	24.9.1966	12.9.1994	מנכ"ל החברה, יו"ר אדגר השקעות ופיתוח בע"מ, מימון ישיר (ליסינג) מקבוצת ישיר בע"מ וישיר איי.די.איי אחזקות בע"מ.	כן	כן, בנו של אבינועם שנידמן, ובן דודו של משה (מוקי) שנידמן.	תואר ראשון בכלכלה מאונ' תל אביב	מכהן כדירקטור בחברות: צור שמיר אחזקות בע"מ, איי.די.איי. חברה לביטוח בע"מ, מימון ישיר (ליסינג) מקבוצת ישיר בע"מ, אדגר אחזקות בינלאומיות בע"מ, אנמוי אינטרנשיונל בע"מ, בטא השקעות ופיתוח בע"מ, דורון שנידמן בע"מ, א.ד.ש. אחדות אחזקות בע"מ. כיהן כדירקטור בחברה עד ליום 5.1.2014. כיהן כדירקטור בהאודן סוכנות לביטוח בע"מ.
2 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
3 אורי שטרן	034409292	25.3.1978	1.9.2011	חשב בחברה ומנהל כספים בישר איי.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, רואת 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.

²¹ ביום 5 בינואר 2014 חדל לשמש כדירקטור בחברה, ממשיך לכהן כמנכ"ל החברה.

נושאי משרה בכירה שכהונתם נסתיימה במהלך תקופת הדוח:

שם נושא המשרה הבכירה	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	תאריך תחילת כהונה	תאריך סיום 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
שרון חרן	028958650	16.11.1971	1.1.2011	30.6.2014	סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה	לא	לא

מורשי חתימה עצמאיים של התאגיד

(תקנה 26)

מורשי החתימה העצמאיים בחברה, הינם:

- מר משה (מוקי) שנידמן, המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה.
- מר דורון שנידמן, המכהן כמנכ"ל החברה.

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)

- לפרטים בדבר הצעת רכש חליפין למניות החברה, ראה סעיף 1.4.2 לפרק א' לעיל.
- לפרטים אודות חלוקת דיבידנד ראה סעיף 1.7 בפרק א' לדוח התקופתי.
- בשנת הדוח לא התקבלו החלטות דירקטוריון בנושאים המפורטים בתקנות 29(ב).

החלטות אסיפה כללית מיוחדת:

- לעניין החלטות בדבר התקשרויות עם נושאי משרה בכירה ראה תקנה 21 לעיל.
- לפרטים בדבר שיפוי וביטוח ראה תקנה 29א' להלן.
- 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 הפניה).

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

19 במרס, 2015

ביטוח ישיר השקעות פיננסיות בע"מ

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

ליום 31 בדצמבר, 2014

(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 ורווח כולל אחר המיוחסים לחברה
6-7	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
8-13	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 2014 ו-2013 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2014 ואשר נכלל מעמוד ה-3 (כולל) עד עמוד ה-13 (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 376,758 אלפי ש"ח ו-385,283 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2014 ו-2013, בהתאמה, ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של 36,037 אלפי ש"ח, 76,678 אלפי ש"ח ו-57,705 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2014, 2013 ו-2012, 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 ולבצעה 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.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
19 במרס, 2015

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, 2014 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	
2013	2014		
אלפי ש"ח			
53,864	38,967	3	<u>נכסים שוטפים</u>
399	370		מזומנים ושווי מזומנים
128,555	111,640	4	חייבים ויתרות חובה
			נכסים פיננסיים
182,818	150,977		
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
(* 1,196,589	1,071,799	5	השקעות, הלוואות וסטרי הון לחברות מוחזקות
2,194	1,848		רכוש קבוע
1,198,783	1,073,647		
1,381,601	1,224,624		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
8,793	10,271		זכאים ויתרות זכות
310	259		מסים שוטפים לשלם
-	4,726		נגזרים פיננסיים
126,482	125,338	6	התחייבויות פיננסיות
135,585	140,594		
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
559,450	456,639	6	התחייבויות פיננסיות
595	958		נגזרים פיננסיים
1,200	689		התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
561,245	458,286		
			<u>הון</u>
77,305	77,627		הון מניות
179,052	180,494		פרמיה על מניות
(* (28,061)	(23,317)		קרנות הון
(* 539,202	640,673		יתרת רווח
(82,727)	(249,733)		מניות אוצר
684,771	625,744		סך הכל הון
1,381,601	1,224,624		

(* שינוי מדיניות חשבונאית - ראה סעיף 2 במידע נוסף להלן.

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	19 במרס, 2015 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
2012	2013	2014	
אלפי ש"ח			
24,128	26,527	24,449	רווחים מהשקעות, נטו והכנסות מימון אחרות
23,207	19,961	8,966	הכנסות מדמי ניהול
(* 106,405	(* 115,248	132,843	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
-	107	28	הכנסות אחרות
153,740	161,843	166,286	7 סך הכל הכנסות
27,426	19,973	17,708	הוצאות הנהלה וכלליות
36,730	56,374	55,518	הוצאות מימון
95	-	-	הוצאות אחרות
64,251	76,347	73,226	סך הכל הוצאות
89,489	85,496	93,060	רווח נקי המיוחס לחברה
			רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):
(5,776)	5,442	(143)	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים, נטו
(* 1,158	(* (56,780)	(723)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות
(579)	(450)	644	חוץ
			רווח (הפסד) אקטוארי בגין תכנית להטבה מוגדרת
(5,197)	(51,788)	(222)	סך הכל הפסד כולל אחר המיוחס לחברה
84,292	33,708	92,838	סך הכל רווח כולל המיוחס לחברה

(* שינוי מדיניות חשבונאית - ראה סעיף 2 במידע נוסף להלן.

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	
2012	2013	2014		
אלפי ש"ח				
(22,981)	(31,844)	(41,415)		א' תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת של החברה
<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>				
120,000	-	190,000		קבלת דיבידנד מחברה בת
-	-	20,000		פרעון פקדון בגין אגרות חוב
100,000	-	-		פרעון מניות בנות פדיון שהונפקו על ידי חברה בת
(13,102)	27,815	2,986		פרעון (מתן) הלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות
(561)	(91,986)	17,257		מכירה (רכישה) של נכסים פיננסיים אחרים, נטו
(5,548)	(689)	(1,400)		השקעה בחברות מוחזקות
(359)	(1,215)	(193)		רכישת רכוש קבוע
456	173	223		תמורה ממכירת רכוש קבוע
200,886	(65,902)	228,873		מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה
<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>				
(72,564)	-	-		רכישה עצמית של מניות החברה
-	-	(122,677)		פרעון אגרות חוב
-	267,122	-		תמורה מהנפקת אגרות חוב
-	(80,098)	-		מתן פקדון בגין אגרות חוב
5,641	853	322		תמורה נטו ממימוש אופציות למניות החברה
(40,000)	(110,000)	(80,000)		דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(106,923)	77,877	(202,355)		מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
70,982	(19,869)	(14,897)		<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
2,751	73,733	53,864		<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
<u>73,733</u>	<u>53,864</u>	<u>38,967</u>		<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		
2012	2013	2014
אלפי ש"ח		

נספח א' - תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

93,060	(* 85,496)	(* 89,489)
--------	------------	------------

רווח נקי המיוחס לחברה

התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:

344	403	487
71	492	1,615
(132,843)	(* (115,248)	(* (106,405)
(28)	(107)	95
(24,449)	(26,527)	(24,128)
(511)	600	-
55,518	56,374	36,730
(101,898)	(84,013)	(91,606)

פחת והפחתות
עלות תשלום מבוסס מניות
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
הוצאות (הכנסות) אחרות
רווחים מהשקעות, נטו והכנסות מימון אחרות
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
הוצאות מימון

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

104	737	(1,086)
1,478	3,581	6,223
1,582	4,318	5,137

חייבים ויתרות חובה
זכאים ויתרות זכות

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה בחברה עבור:

(38,383)	(41,717)	(28,669)
3,731	3,966	2,660
544	176	-
(51)	(70)	(45)
-	-	53
(34,159)	(37,645)	(26,001)
(41,415)	(31,844)	(22,981)

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
דיבידנד שהתקבל
מסים ששולמו
מסים שהתקבלו

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של החברה

נספח ב' - פעילויות מהותיות שאינן במזומן

-	-	60,000
---	---	--------

דיבידנד שהוכרז וטרם שולם לבעלי המניות של החברה

(* שינוי מדיניות חשבונאית - ראה סעיף 2 במידע נוסף להלן.

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, 2014.
- 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. שינוי מדיניות חשבונאית בדבר יצירת מסים נדחים בגין חברות נכס

בחודש יולי 2014, פרסם ה-IFRIC החלטה לגבי נושא יצירת מסים נדחים בגין הפרשים זמניים המתייחסים לחברות נכס כאשר החברה צופה שהיפוך הפרש הזמני בגין הנכס יהיה בדרך של מכירת מניות בחברת הנכס ולא בדרך של מכירת הנכס עצמו. בהתאם להחלטה האמורה של ה-IFRIC נקבע כי לאור הוראות IAS 12 החברה נדרשת להכיר במסים נדחים בהתייחס להפרשים הזמניים הפנימיים (inside differences) הנובעים מהפער בין בסיס המס של הנכס לבין ערכו בספרים.

עובר למועד פרסום ההחלטה כאמור, המדיניות החשבונאית של החברה הייתה ליצור מסים נדחים בגין הפרשים הזמניים שנוצרו, בהתאם להשלכות המס ושיעור המס הרלוונטיים למכירת המניות בחברת הנכס ולא למכירת הנכס עצמו.

השפעת השינוי במדיניות החשבונאית לאור החלטת ה-IFRIC כאמור על הדוחות הכספיים של החברה הינה כדלקמן:

בנתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

כמוצג בדוחות כספיים אלו	השינוי אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר	
1,196,589	(5,185)	1,201,774	ליום 31 בדצמבר, 2013 (מבוקר)
(28,061)	1,166	(29,227)	השקעות, הלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות
539,202	(6,351)	545,553	קרנות יתרת רווח

בנתונים הכספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח (הפסד) כולל המיוחסים לחברה

כמוצג בדוחות כספיים אלו	השינוי אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר	
115,248	4,660	110,588	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2013 (מבוקר)
85,496	4,660	80,836	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
(51,788)	863	(52,651)	סה"כ רווח נקי
			סה"כ הפסד כולל אחר (במסגרת סעיף התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ)
106,405	99	106,306	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2012 (מבוקר)
89,489	99	89,390	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
(5,197)	115	(5,312)	סה"כ רווח נקי
			סה"כ הפסד כולל אחר (במסגרת סעיף התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ)

3. מזומנים ושווי מזומנים

ההרכב:

31 בדצמבר	
2013	2014
אלפי ש"ח	
53,859	38,541
5	426
<u>53,864</u>	<u>38,967</u>

מזומנים בקופה ובתאגיד בנקאי במטבע ישראלי
מזומנים בקופה ובתאגיד בנקאי במטבע חוץ

4. נכסים פיננסיים

ההרכב:

31 בדצמבר	
2013	2014
אלפי ש"ח	
9,261	9,132
61,246	65,617
38,233	23,194
19,815	13,697
<u>128,555</u>	<u>111,640</u>

אגרות חוב ממשלתיות מוצגות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
נכסי חוב אחרים מוצגים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
קרנות כספיות מוצגות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
מניות

סך הכל נכסים פיננסיים

5. השקעות, הלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות

ההרכב:

סך הכל השקעות והלוואות בחברות מוחזקות	הלוואות ושטרי הון אלפי ש"ח	היקף השקעה בחברה	שיעור ההחזקה		
				31 בדצמבר, 2014	31 בדצמבר, 2013
1,071,799	286,095	785,704	100%	ישיר איי.די.איי. אחזקות בע"מ	
-	-	-	51%	אנמוי אינטרנשיונל בע"מ	
-	-	-	15.5%	הון הטבע בע"מ	
<u>1,071,799</u>	<u>286,095</u>	<u>785,704</u>		סך הכל השקעה בחברות מוחזקות	
1,198,624	268,360	930,264	100%	ישיר איי.די.איי. אחזקות בע"מ	
3,150	15,314	(12,164)	51%	אנמוי אינטרנשיונל בע"מ (*)	
-	-	-	15.5%	הון הטבע בע"מ	
<u>1,201,774</u>	<u>283,674</u>	<u>918,100</u>		סך הכל השקעה בחברות מוחזקות	

(*) כולל הלוואה לחברה בת של אנמוי אינטרנשיונל בע"מ.

לפרטים נוספים בדבר השקעה בחברות מוחזקות, ראה באור 6 לדוחות המאוחדים.

6. 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	
2013	2014	2013	2014
אלפי ש"ח			
771,540	622,044	685,932	581,977
		(126,482)	(125,338)
		559,450	456,639

אגרות חוב (לפרטים ראה באור 19 לדוחות המאוחדים)

מוצג כהתחייבויות פיננסיות שוטפות

31 בדצמבר	
2013	2014
%	
0.8-1.5	2.4

שיעורי הריבית ששימשו בקביעת השווי ההוגן

ב. להלן מועדי פרעון ההתחייבויות הפיננסיות לאחר תאריך הדיווח:

31 בדצמבר	
2013	2014
אלפי ש"ח	
126,482	125,338
121,969	121,992
122,112	334,647
315,369	-
685,932	581,977

שנה ראשונה (מוצג כהתחייבויות פיננסיות שוטפות)
שנה שנייה
שנה שלישית
שנה רביעית

7. הכנסות אחרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	2014
אלפי ש"ח		
-	107	28

רווח הון ממכירת רכוש קבוע

8. מסים על ההכנסה

לפרטים ראה באור 37 לדוחות המאוחדים.

9. יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

31 בדצמבר	
2013	2014
אלפי ש"ח	

56 -
225 153

חייבים ויתרות חובה
זכאים ויתרות זכות

היתרות לעיל הינן יתרות חשבונות שוטפים עם חברות קשורות ואינן כוללות ריבית.

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

31 בדצמבר	
2013	2014
אלפי ש"ח	

19,961 8,966
18,767 19,425
694 611
- 75

הכנסות דמי ניהול
הכנסות מימון
הוצאת שכר דירה
הכנסות 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.

10. תנאי הצמדה של מכשירים פיננסיים

31 בדצמבר 2014			בהצמדה למדד המחירים לצרכן
סך הכל	לא הצמדה	בהצמדה לדולר אלפי ש"ח	

נכסים פיננסיים

38,967 38,966 1 -
111,640 60,473 1,416 49,751
286,397 286,095 - 302

מזומנים ושווי מזומנים
נכסים פיננסיים
הלוואות לחברות מוחזקות

התחייבויות פיננסיות

581,977 - - 581,977

התחייבויות פיננסיות

10. תנאי הצמדה של מכשירים פיננסיים (המשך)

31 בדצמבר 2013			
סך הכל	לא הצמדה	בהצמדה לאירו אלפי ש"ח	בהצמדה למדד המחירים לצרכן

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
---------	---	---	---------	---------------------

11. שעבודים והתקשרויות

לפרטים בדבר התחייבויות תלויות, ערבויות ושעבודים, ראה באור 42 לדוחות המאוחדים.

12. 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);

אי.די.איי. חברה לביטוח בע"מ, חברה מאוחדת של התאגיד, היא גוף מוסדי, שחלות עליו הוראות הממונה על אגף שוק ההון, ביטוח וחסכון במשרד האוצר, בדבר הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על דיווח כספי. ביחס לחברה המאוחדת האמורה, ביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על דיווח כספי והאפקטיביות שלה, בהתבסס על: חוזר גופים מוסדיים 2009-9-10 בנושא "אחריות ההנהלה על הבקרה הפנימית על דיווח כספי", חוזר גופים מוסדיים 2010-9-6 בנושא "אחריות ההנהלה על הבקרה הפנימית על דיווח כספי - תיקון" וחוזר גופים מוסדיים 2010-9-7 בנושא "בקרה פנימית על דיווח כספי - הצהרות, דוחות וגילויים".

בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי, בהתייחס לבקרה הפנימית בגוף המוסדי ליום 31 בדצמבר 2014 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 2014 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 2014 (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 2014 (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.