



הכשרה חברה לביטוח בע"מ

**דוחות כספיים ליום 30 ביוני 2014 -
בלתי מבוקרים**

דוח הדירקטוריון

דוחות כספיים ביניים

הכשרה חברה לביטוח בע"מ
דין וחשבון הדירקטוריון ליום 30 ביוני 2014

הכשרה חברה לביטוח בע"מ ("הכשרה ביטוח" או "החברה") מתכבדת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופת הרבעון שנתיים ביום 30 ביוני 2014. דוח זה סוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה בחודשים ינואר עד וכולל יוני של שנת 2014 ("תקופת הדוח"). הדוח נערך בהתאם לתקנות הפיקוח על עסקי ביטוח (פרטי דין וחשבון), התשנ"ח-1998, במתכונת מצומצמת של העניינים בהם הוא עוסק, ובהתאם לחוזר המפקח על שוק ההון, ביטוח וחיסכון ("המפקח") מיום 20 בינואר 2014 בדבר "עדכון הוראות בדוח תקופתי של חברות ביטוח". הדוח נערך בהתחשב בכך שבפני המעיין בו מצוי גם הדוח התקופתי המלא של הכשרה ביטוח לשנת 2013.

1. תיאור החברה

1.1 מבנה החברה ובעלי מניותיה:

הכשרה חברה לביטוח בע"מ, הינה חברה פרטית שהיא תאגיד מדווח¹, הפועלת בכל ענפי תחום הביטוח הכללי ותחום ביטוח החיים. החברה הינה חברה בת בשליטה ובבעלות של חברת הכשרה החזקות ביטוח בע"מ ("החזקות ביטוח") בשיעור של כ-53.60%. כמו כן, מר אלי אלעזרא, בעל השליטה בחברה, מחזיק שיעור נוסף של כ-41.65%, מהם 1.87% ישירות, 34.67% באמצעות אפרידר החברה לשיכון ופיתוח ישראל בע"מ ("אפרידר"), חברה פרטית בבעלותו ובשליטתו של מר אלי אלעזרא, ו-5.11% באמצעות אלעזרא החזקות בע"מ, חברה פרטית שהינה תאגיד מדווח², בבעלותו ובשליטתו של מר אלי אלעזרא³. על פי נתוני הדוחות הכספיים ליום 31 במרס 2014, שפרסמו חברות הביטוח הפועלות בישראל, מהווה הכשרה ביטוח כ-5.3% משוק הביטוח הכללי בארץ וכ-2.7% משוק ביטוח החיים.

החברה פועלת וכפופה להוראות חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א – 1981, והתקנות שהוצאו על פיו. התקנות קובעות, בין היתר, הוראות בנוגע להון העצמי המינימאלי הנדרש ממבטח, תקנות ומגבלות השקעה, תקנות בדבר החזקת עתודות ביטוח, עקרונות בדבר חישוב תביעות תלויות ועקרונות חשבונאיים לעריכת הדוחות הכספיים.

¹ כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

² ראה ה.ש. 1 לעיל.

³ כמו כן, מנכ"ל החברה דאז, מר עופר טרמצי ז"ל, מחזיק ב-3.53% מהונה המונפק והנפרע של החברה ומנכ"לית החברה, הגב' אתי אלישקוב, מחזיקה ב-1.21% מהונה המונפק והנפרע של החברה.

1.2. תחומי הפעילות של החברה:

החברה פועלת במסגרת שני תחומי פעילות עיקריים:

1.2.1. תחום הביטוח הכללי הכולל שלושה ענפי פעילות עיקריים: ענף רכב חובה, ענף רכב

רכוש וענף ביטוח כללי אחר הכולל את יתר תחומי הביטוח הכללי שאינם רכב.

עיקר פעילותה של החברה הינו בתחום הביטוח הכללי, בעיקר בענף רכב רכוש וענף

רכב חובה.

1.2.2. תחום ביטוח החיים והחסכון לטווח ארוך המתמקד בעיקר בחיסכון (במסגרת

פוליסות ביטוח לסוגיהן וקופות גמל) לתקופת פרישה וכן בכיסויים ביטוחיים של

סיכונים שונים כגון: מוות, נכות, אובדן כושר עבודה, ביטוח בריאות המזכה בפיצוי

כספי בגין מחלות קשות ועוד.

1.3. החזקות החברה⁴

למועד הדו"ח אין לחברה החזקות למעט החזקותיה במלוא הון המניות של פנינת

אפרידר בע"מ (איגוד מקרקעין), חברה פרטית שהתאגדה בישראל ביום 24.02.2009

(להלן: "**פנינת אפרידר**"). לתקופת הדו"ח מחזיקה פנינת אפרידר בנכס מקרקעין בעיר

אשקלון.

⁴ לחברה החזקות נוספות בחברות לא פעילות אשר אינן נכללות בדוח.

2. תיאור הסביבה העסקית

2.1. מגבלות ופיקוח על עסקי התאגיד

תחומי הפעילות של החברה נתונים לשינויים תכופים בהסדרים תחיקתיים. בפרק זה יסקרו חוקים, תקנות, חוזרים וניירות עמדה מהותיים או טיוטות של חוקים, תקנות חוזרים וניירות עמדה מהותיים, שפורסמו על ידי הכנסת, הממשלה או המפקח על הביטוח, לפי העניין, במהלך תום הרבעון הראשון של שנת 2014 ועד למועד פרסום דוח זה.

2.1.1. הסדרים תחיקתיים המתייחסים לגופים מוסדיים והוראות כלליות

2.1.1.1. טיוטת חוזר חידוש חוזה ביטוח

בחודש מרץ 2014, פורסמה טיוטת חוזר "חידוש חוזה ביטוח". מטרת החוזר, הינה קביעת כללים הן במקרה בו חברת הביטוח מעוניינת לחדש את חוזה הביטוח והן במקרה בו החברה מבקשת לסיים את ההתקשרות בינה ובין המבוטח. טיוטת החוזר מסדירה, בין השאר, את המועדים לשליחת ההודעה והמידע שיש לשלוח למבוטח במסגרת ההודעות, לרבות לעניין דמי הביטוח, שינויים בתנאי הפוליסה והציון שניתן לחברה בקשר עם יישוב תביעות. בנוסף, טיוטת החוזר מסדירה את החובה של חברת ביטוח לקבל את הסכמתו של המבוטח לחידוש הפוליסה ולתעד הסכמה זו. בהתאם לטיוטה במקרים שלא התקבלה הסכמתו של המבוטח או שנשלחה לבעל הפוליסה הודעה על אי חידוש פוליסה, חברת הביטוח מחויבת לשלוח לבעל הפוליסה 14 ימים לפני תום תקופת הביטוח, הודעה נוספת תוך פירוט מועד תום תקופת פוליסת הביטוח, השלכות הנוגעות להעדר רצף ביטוחי ועל אחריותו של בעל הפוליסה לדאוג לכיסוי ביטוחי. טיוטת החוזר, ככל שתתקבל, תחול על פוליסות שתקופת הביטוח שלהן עולה על 3 חודשים בענפי הביטוח הבאים: ביטוח חיים – סיכון בלבד; ביטוח מפני תאונות אישיות; ביטוח מפני מחלות ואשפוז; ביטוח מקיף לדירות ולבתי עסק; ביטוח רכב רכוש; ביטוח רכב חובה.

להערכת החברה, ככל שטיוטת החוזר תתקבל, היא צפויה להביא לגידול בהוצאות התפעוליות של החברה לרבות צורך בגידול בכוח אדם ובמערכות המחשוב של החברה. כמו כן, ככל שטיוטת החוזר תתקבל, היא תשפיע על התחרות בתחום באופן שעלול לגרום לירידה בהיקף המכירות החדשות וכפועל יוצא על הרווחיות בענפים אליהם מתייחסת הטיוטה. בנוסף, הוראות הטיוטה ככל שיתקבלו, ישפיעו על מערכת היחסים החוזית עם המבוטחים, לאור הדרישות הרגולטוריות ביחס למועד סיום תקופת הביטוח.

הערכת החברה בקשר עם טיוטת חידוש חוזה ביטוח הינה בגדר מידע צופה פני עתיד המבוסס על המידע המצוי בידי החברה במועד הדוח. התוצאות בפועל

עשויות להיות שונות מן התוצאות המוערכות וזאת כתוצאה, בין היתר, מהנוסח הסופי של התקנות, ומהתנהגות המתחרים והלקוחות בשוק.

2.1.1.2. חוזר ותיקון חוק בעניין התיישנות בחוזה ביטוח הכולל כיסוי ביטוחי לנכות

בחודש אוגוסט 2013 פורסם חוזר בנושא התיישנות בחוזה ביטוח הכולל כיסוי ביטוחי לנכות (להלן: "החוזר") וכן הבהרה ביחס לנושא זה. במסגרת החוזר, נקבעו כללים לטיפול בבקשות להארכת תקופת ההתיישנות בתביעות נכות שטרם התגבשו וכן הוסדרו חובות גילוי למבוטחים בדבר זכויותיהם לקבלת ארכה כאמור. במקביל בחודש מרס 2014 פורסם תיקון מספר 6 לחוק חוזה הביטוח, תשמ"א – 1981, במסגרתו נקבע כי במקרה בו עילת התביעה על פי הפוליסה מקורה בנכות שנגרמה למבוטח מתאונה או ממחלה, תחל תקופת ההתיישנות מהמועד שבו קמה למבוטח הזכות לתבוע תגמולי ביטוח לפי תנאי חוזה הביטוח. לאור פרסומו של התיקון האמור לחוק חוזה הביטוח, הודיעה המפקחת על הביטוח בחודש אפריל 2014 על ביטול החוזר.

2.1.1.3. טיוטת עמדת הממונה – הגדרת מקרה הביטוח בביטוח סיעודי

בחודש יולי 2014 פורסמה טיוטת עמדת הממונה ביחס להגדרת מקרה ביטוח בביטוח סיעודי. עמדת הממונה בטייטה קובעת כי על אף הכלל הקבוע "לפחות 50% מהפעולה" ככל שהפעולה, מבחינה מהותית, אינה ניתנת לביצוע, לא יתכן כי ייקבע על ידי חברת הביטוח כי ניתן לבצע לפחות 50% ממנה.

להערכת החברה, ככל שטיטת עמדת הממונה תתקבל, ההשפעה על עלויות יישוב התביעות עשויה לגדול באופן משמעותי. יחד עם זאת, טיוטת עמדת הממונה הינה טייטה ראשונית וחברות הביטוח מעורבות בדיונים לקראת הנוסח הקובע, לרבות ביחס לפוליסות שנמכרו טרם המועד הקובע להבהרת הממונה.

הערכת החברה בקשר עם טייטת עמדת הממונה – הגדרת מקרה הביטוח בביטוח סיעודי הינה בגדר מידע צופה פני עתיד המבוסס על המידע המצוי בידי החברה במועד הדוח. היות ומדובר בטייטה ראשונית לא ניתן להעריך בשלב זה את השלכותיה בפועל.

2.1.1.4. טיטת הכרעה עקרונית בעניין חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות

בחודש יוני 2014 פורסמה טייטת הכרעה עקרונית בעניין חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 (להלן: "החוק"). במסגרת טייטת ההכרעה מובהר, בין היתר, כי על חברת הביטוח למסור למבוטח עם מוגבלות שניתן לו יחס שונה, כהגדרתו בחוק, או לאדם עם מוגבלות שסירבה לקבלו לביטוח, הודעה מנומקת בכתב. בהודעה יצוין כי החלטת חברת הביטוח כאמור נבעה מכך שהסיכון הביטוחי של אותו אדם גדול עקב מוגבלותו בהשוואה לאדם שאינו בעל

אותה מוגבלות. בנוסף, תכלול ההודעה את תמצית הנתונים האקטואריים, הסטטיסטיים, או מידע רפואי או אחר, שהיוו בסיס להחלטת חברת הביטוח וכן את תמצית המידע עליו הסתמכה ביחס לאותו אדם. החברות מנהלות דיונים עם המפקחת בקשר עם טיוטת ההכרעה.

2.1.1.5. טיטות חוזר סוכנים יועצים "מעורבות גוף שאינו בעל רישיון בשיווק ומכירה

של מוצר ביטוח שאינו ביטוח קבוצתי

בחודש אפריל 2014 פורסמה טיוטת חוזר "סוכנים ויועצים" שמטרתה לקבוע עקרונות להסדרת אופן ההתקשרות בין גוף מפקח לבין גוף חיצוני שאינו בעל רישיון מטעם המפקח (להלן: "הגוף החיצוני"), בקשר לשיווק או מכירת מוצר ביטוח שאינו קבוצתי. טיוטת החוזר, קובעת, בין היתר, מהן הפעולות המותרות של הגוף החיצוני, אשר אינן סותרות את הוראות הדין בשיווק או מכירת ביטוח פרט. בנוסף, טיוטת החוזר קובעת את מאפייני ההתקשרות המותרת בין הגוף החיצוני לבין הגוף המפקח שמטרת ההתקשרות הינה להיעזר בגוף החיצוני בשיווק מוצר ביטוח פרט בלבד.

2.1.1.6. חוזר מדיניות תגמול בגופים מוסדיים

בחודש אפריל 2014 פורסם חוזר מדיניות תגמול בגופים מוסדיים והצעת חוק תגמול לנושאי משרה בתאגידים פיננסיים (אישור מיוחד ואי-התרת הוצאה לצורכי מס בשל תגמול חריג), התשע"ד-2014 שתיקן וביטל חוזר קודם בעניין מדיניות התגמול משנת 2009, לצד התאמתו לסטנדרטים בינלאומיים ורגולציה שנקבעה בישראל, לרבות תיקון 20 והוראות המפקח על הבנקים לגבי תאגידים בנקאיים. בהתאם לחוזר, מדיניות התגמול תחול על נושאי משרה, מנהלי השקעות וכן על קבוצה נוספת של עובדים שתגמולם עולה על הסך שנקבע בחוזר ומי שנכלל בקבוצה של עובדים, הכפופה לאותם הסדרי תגמול לפי מדיניות התגמול של הגוף המוסדי, ואשר הרכיב המשתנה בתגמול עשוי, במצטבר, לחשוף את הגוף המוסדי או את כספי חוסכים באמצעותו לסיכון מהותי. במסגרת החוזר נקבע, בין היתר, כי יקבע יחס הולם בין מרכיב התגמול הקבוע ומרכיב התגמול המשתנה, כך ששיעורו של הרכיב המשתנה השנתי לא יעלה על 100% מהרכיב הקבוע השנתי ובתנאים חריגים שיקבעו (הנוגעים לאירוע עסקי חד פעמי) ניתן יהיה לקבוע כי שיעורו של הרכיב המשתנה השנתי לא יעלה על 200% מהרכיב הקבוע, זאת למעט ביחס למנכ"ל וליו"ר הדירקטוריון. בנוסף נקבע, כי כל תשלום של רכיב משתנה יהיה כפוף להסדרי דחיה, כך שלפחות 50% מהרכיב המשתנה ידחה וייפרס בשיטת הקו הישר על פני תקופה שלא תפחת משלוש שנים. במסגרת החוזר נקבעו הסדרים שונים בקשר עם הענקת של מניות או מכשירים מבוססי מניות, בקשר עם מענקי פרישה ונושאים נוספים. החוזר ייכנס לתוקף ביום 1 ביולי 2014 (להלן: "מועד התחולה") ואולם הסכמי תגמול

שאושרו לפני מועד פרסום טיוטת החוזר (25 בדצמבר 2013) יותאמו להוראות החוזר עד לתום שנת 2016 ואילו הסכמי תגמול שאושרו החל ממועד פרסום טיוטת החוזר ועד למועד התחולה, יותאמו עד לתום שנת 2014. יצוין כי ביום 30 ביוני 2014, דירקטוריון החברה אישר את מדיניות התגמול של החברה שהותאמה להוראות חוזר זה (לפרטים נוספים ראה סעיף 6.5 להלן).

בחדש יולי 2014 פורסמה הצעת חוק תגמול לנושאי משרה בתאגידים פיננסיים (אישור מיוחד ואי התרת הוצאה לצורכי מס בשל תגמול חריג), התשע"ד-2014 ("הצעת החוק"), שאושרה בקריאה ראשונה, וזאת בהמשך לתזכיר החוק בעניין שפורסם ב-5 ביוני 2014. מטרתה של הצעת החוק להגביל ולהפחית את שכר נושאי המשרה הבכירים בגופים פיננסיים. הצעת החוק קובעת מנגנון תאגידי לאישור התקשרות למתן תגמול לעובד בתאגיד פיננסי (גוף פיננסי או תאגיד הנשלט או שולט בגוף הפיננסי) שההוצאה החזויה בשלו, כפי שחושבה למועד האישור בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים, צפויה לעלות על 3.5 מיליוני ש"ח, לפיו תנאי העסקתו יובאו לאישור ועדת התגמול (או ביקורת), הדירקטוריון (ברוב מיוחד של דירקטורים חיצוניים) והאסיפה הכללית של אותה חברה, ובחברה ציבורית אף בקרב רוב מיוחד של בעלי מניות המיעוט באסיפה הכללית. בנוסף, מוצע לקבוע כי עלות שכרו של עובד בתאגיד פיננסי שתעלה על 3.5 מיליוני ש"ח בניכוי הוצאה בשל הענקת מניות או זכות לקבלת מניות, לא תותר בניכוי לצרכי מס לחברה. בהתאם להוראות המעבר, בתום שנה מיום פרסום החוק, יחולו הוראותיו על התקשרויות שאושרו לפני פרסום החוק, לא יהיו תקפות. ביום 9 ביוני 2014 הודיע אגף שוק ההון לגופים המוסדיים כי המפקחת על הביטוח מצפה שבעת גיבוש מדיניות התגמול, יתייחסו הגופים המוסדיים לעלות השכר המרבית הנקובה בתזכיר, אשר לעמדתה משקפת תגמול מרבי נאות למנהלים בגופים פיננסיים. כמו כן, הודיעה המפקחת כי לנוכח תיקון תקנות השתתפות חברה מנהלת באסיפה כללית, בעת אישור מדיניות תגמול בחברות ציבוריות שהינן תאגידים פיננסיים או שולטים בתאגידים כאמור או תאגידים בנקאיים, היא מצפה כי בבואו של גוף מוסדי להצביע באסיפה כאמור, תינתן התייחסות לעלות השכר המרבית הנקובה בתזכיר.

בהתאם להנחיות הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון, שפורסמו ערב גיבוש מדיניות התגמול של החברה, אגב הצעת החוק, עלות השכר המרבית לנושאי משרה הבכירים ביותר בחברה (יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה) לא תעלה על שיעור מרבי בסך של 3.5 מליון ש"ח, אלא אם גובה התקרה במסגרת החוק שיתקבל בכנסת ישונה, שאז תבוצע התאמה. יצוין, על אף האמור ומדיניות החברה, הסכמי ההעסקה התקפים של יו"ר הדירקטוריון ומנכ"לית החברה במועד גיבוש מדיניות התגמול של החברה, יובאו לדיון בחברה בסמוך למועד פקיעתם כמפורט בדיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 9 ביולי, 2014 באתר הבורסה (אסמכתא מספר 2014-01-110940).

2.1.1.7. חוק הריכוזיות

בהמשך לאמור בסעיף 4.1.4 בחלק ד' לדוח התקופתי, נקבע, כי במסגרת חוק הריכוזיות בוצעו תיקונים עקיפים במספר חוקים נוספים כגון: חוק החברות, חוק הפיקוח, חוק קופות גמל וחוק ניירות ערך. החוק מגביל, בין היתר, את פעולתן של קבוצות המאוגדות במבנה פירמידלי, רב שכבתי, ומחייב אותן לצמצם את שכבות הפירמידה. החל מיום פרסום החוק, נאסר על חברת שכבה שניה, לשלוט בחברה שכבה אחרת, קרי מבנה החזקה פירמידלי יוגבל לשתי חברות שכבה בלבד, כאשר ביחס למבנים פירמידליים קיימים (כדוגמת מבנה ההחזקות בקבוצה) נקבע, בהוראות המעבר של החוק, כי חברה שביום פרסום החוק היא חברת שכבה שניה, רשאית להמשיך ולשלוט בחברת שכבה אחרת עד תום שש שנים מיום פרסום חוק הריכוזיות אם שלטה בה לפני יום הפרסום. אך נדרש כי בחברה "שכבה אחרת" רוב הדירקטורים שלה יהיו דירקטורים בלתי תלויים. חברת שכבה הוגדרה כחברה שהינה תאגיד מדווח, לרבות חברת אגרות חוב.

על פי הגדרת החוק הנ"ל מתקיים בקבוצה מבנה פירמידלי בן 3 שכבות – אלעזרא החזקות, החזקות בטוח והחברה. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד זה, הקבוצה בוחנת את החוק, השפעותיו והחלופות העומדות בפניה. בהתאם להוראות המעבר של החוק, החברה, שמוגדרת כחברה שכבה אחרת, סיווגה ביום 10 ביוני 2014, את מר מיכאל בר חיים כדירקטור בלתי תלוי בחברה, כך שרוב חברי דירקטוריון החברה הינם דירקטורים בלתי תלויים.

2.1.1.8. טיוטת תקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (קופות גמל) (עמלות הפצה)

התשע"ד – 2014.

בחודש יוני 2014 הועברה לוועדת הכספים של הכנסת טיוטת תקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (קופות גמל) (עמלות הפצה) התשע"ד – 2014 (להלן: "התקנות"). טיוטת התקנות חלה גם על פוליסות ביטוח הנמכרות על ידי מבטח אשר קיבלו את אישור הממונה כקופת גמל (למעט פוליסות המבטיחות תשואה).

טיוטת התקנות מציעה לשנות את שיעור עמלת ההפצה המשולמת ליועץ פנסיוני בגין שירותי הייעוץ באופן הבא: (א) הנמוך מבין (1) 0.2% מהצבירה (2) 40% מדמי הניהול שגובה המבטח מהצבירה (ב) הנמוך מבין 1.6% מסך כל ההפקדות או 40% מדמי הניהול שגובה המבטח מההפקדות.

כמו כן, נקבע בטיטת התקנות כי גוף מוסדי יוכל להתקשר עם יועץ פנסיוני רק אם ההתקשרות היא בגין כלל תכניות הביטוח שבניהולו. תחילת התקנות הינה ביום 1 בינואר 2015.

להערכת החברה, ככל שטיטת התקנות תתקבל, ולאור העובדה, שעד אישור התקנות בפועל, אין לחברה ולא היו הסכמי הפצה, פוטנציאל השיווק של החברה יגדל לאור הגברת התחרות. זאת לצד, אפשרות של ייקור עליות של הוצאות

הפוליסה בגין תשלום דמי ההפצה.

הערכת החברה בקשר עם טיטות התקנות הינה בגדר מידע צופה פני עתיד המבוסס על המידע המצוי בידי החברה במועד הדוח. היות ומדובר בטיטות לא ניתן להעריך בשלב זה את השלכותיהן של התקנות בפועל ומידת השפעתן על התחרות.

2.1.1.9. תקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (קופות גמל) (תשלומים לקופות גמל) התשע"ד 2014.

בחודש אוגוסט 2014 פורסמו תקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (קופות גמל) (תשלומים לקופות גמל) התשע"ד 2014 (להלן "התקנות"). מטרת התקנות הינה לקבוע כללים ברורים לאופן הפקדת התשלומים לקופת גמל לרבות אמצעי התשלום, והנתונים שעל המעביד למסור בעת הפקדת התשלומים וכן בעבור עובד שהופסקו להפריש בגינו תשלומים לקופת הגמל. בנוסף, התקנות קובעות כי על החברה לשלוח למעסיק היזון חוזר על הנתונים שהתקבלו בחברה. עוד נקבע בתקנות כי על החברה המנהלת לפעול לגביית תשלומים והריביות שנצברו כתוצאה מאיחורים של המעביד בהעברת הכספים. מועד תחילת התקנות חל באופן הדרגתי מינואר 2015.

2.1.1.2. חיסכון ארוך טווח

2.1.2.1. טיטות חוזר בעניין התניות בהסדרים פנסיונים הכוללים כיסויים ביטוחיים

בחודש מאי 2014 פורסמה טיטות חוזר בעניין התניות בהסדרים פנסיונים הכוללים כיסויים ביטוחיים שמטרתה לקבוע הוראות שיצמצמו את החשש לניגודי עניינים בין מעסיק לעובדיו במסגרת הצטרפות להסדרי חיסכון פנסיוני. במסגרת הטיטות מוצע לקבוע מגבלות לעניין התנית רכישת כיסוי ביטוחי לאובדן כושר עבודה או מוות בפוליסה פרטית, בנייהול מוצר חיסכון פנסיוני אצל הגוף המוסדי ולקבוע כי הנחה שתינתן בצירוף מבטח באמצעות מעסיקו לכיסוי ביטוחי בפוליסה פרטית, תינתן למשך כל תקופת הביטוח ולא תקופה קצובה. החברה לומדת את טיטות החוזר.

2.1.1.3. ביטוח כללי

2.1.3.1. טיטות שניה לתיקון תקנות הפיקוח על עסקי ביטוח (תנאי חוזה לביטוח דירות ותכולת) (תיקון), התשע"ד – 2014

בחודש מאי 2014 פרסם המפקח על הביטוח טיטות שניה לתיקון תקנות הפיקוח על עסקי ביטוח (תנאי חוזה לביטוח דירות ותכולת) (תיקון) התשע"ד 2014 (להלן: "טיטות התקנות"). הטיטות מציעה לתקן את נוסח הפוליסה התקנית לביטוח דירה (להלן: הפוליסה התקנית) באופן בו יורחבו הכיסויים הקיימים אשר לא היו קיימים עד היום ולא היוו חלק מן התנאים המינימליים

המתחייבים לביטוח דירות במסגרת הפוליסה התקנית. עוד הוצע, כי הפוליסה התקנית תכלול סעיף, בה ייקבע, כי מבוטח יוכל ביוזמתו לבטל את הפוליסה בכל עת ולקבל החזר יחסי של דמי הביטוח, ללא קנס ביטול.

להערכת החברה, אם וככל שטיטות התקנות תאושר תהפוך לנוסח מחייב ובשל השפעה מצטברת של מספר שינויים הכלולים בטייטה, צפוי גידול בהיקף התביעות ובגובה התביעה הממוצעת. בנוסף, במסגרת טיטות התקנות, קיימות הוראות אשר שוללות מהמבטח את הזכות לסעדים הקבועים במסגרת הוראות חוק חוזה הביטוח, התשמ"א -1981 ביחס לביטוח חסר ומשום כך, צפויה עלייה בהוצאות החיתום ועלייה בתשלום תביעות בגין ביטוח חסר וזאת ללא קנסות מצד המבוטח. כמו כן, החברה תהיה חשופה לגידול בהיקף ביטולי הפוליסות ביוזמת המבוטחים ולחייבן בהחזר יחסי למבוטחים של דמי הביטוח, לתקופת הביטוח שנותרה, מבלי יכולת להשיב את ההוצאות שהוצאו בעקבות מכירת הפוליסה ואשר טרם הוחזרו.

הערכת החברה בקשר עם טיטות תקנות הפוליסה התקנית הינה בגדר מידע צופה פני עתיד המבוסס על המידע המצוי בידי החברה במועד הדוח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מן התוצאות המוערכות וזאת כתוצאה, בין היתר, מהנוסח הסופי של התקנות, ומהתנהגות המתחרים והלקוחות בשוק.

2.1.4. השקעות

2.1.4.1. תקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (קופת גמל) (הוצאות ישירות בשל ביצוע

עסקאות) התשס"ח -2008

בחודש מרץ 2014, פרסם הממונה תיקון לתקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (קופות גמל) (הוצאות ישירות בשל ביצוע עסקאות), התשס"ח-2008. במסגרתו מוצע, בין היתר, להגביל את היקף ההוצאות הנובעות מהשקעות לא סחירות – התיקון קובע כי סך ההוצאות בגין השקעה לא סחירה, עמלות ניהול חיצוני, הוצאה הנובעת ממתן משכנתה והוצאות ישירות נוספות מסוג שאישר הממונה לא יעלה על 0.25% מסך השווי המשוער של נכסי המשקיע המוסדי בתום שנת הכספים שחלפה.

בחודש אפריל 2014 פורסם ונכנס לתוקף תיקון לתקנות ההוצאות (להלן: "התיקון") במסגרתו נעשו מס' תיקונים שהמהותי מבניהם הינו החלת מגבלה כמותית מצטברת, בשיעור של 0.25% מהנכסים, בגין סכום ההוצאות הכולל שניתן לחייב בו את העמיתים, עבור חלק מסוגי ההוצאות הנכללים בתקנות ההוצאות. בנוסף בוטלה אפשרות גביית הוצאות בגין הליכי דירוג פנימיים לשם הערכת הסיכון של הלוואות ועסקאות למתן פרויקטים לתשתיות שניתנו על ידי הגופים המוסדיים בעבר ואשר טרם נפרעו.

כמו כן, בחודש אפריל 2014, פורסם התיקון לחוזר הוצאות ישירות בשל ביצוע עסקאות המשלים את התיקון לעיל. במסגרת החוזר, נקבע, כי ניתן יהיה לחייב

את העמיתים, בעמלה בשיעור שלא יעלה על 0.1%, גם בגין השקעה בתעודות סל שמשקיעה לפחות 75% מהחשיפה בנכסים שהונפקו בישראל וזאת בהתאם למדדים שיפרסם המפקח. נציין, כי דמי הניהול כאמור יכללו במסגרת ההגבלה. הוראות החוזר קובעות כי בשנת 2014 גוף מוסדי יהיה רשאי לגבות הוצאות מנכסי קופת גמל או מכספים העומדים כנגד התחייבויות תלויות תשואה, לפי העניין, גם בעד השקעה בתעודות סל העוקבות אחרי מדדים מסוימים הנמנים בחוזר ובלבד שהתעודות נרכשו לפני 1 באפריל 2014, בתעודות סל על מדד ת"א 25 ומדד ת"א 100 לא ניתן יהיה לנכות הוצאות מהעמיתים.

כמו כן, בהמשך לתקנות, בחודש אוגוסט 2014 פרסמה הממונה טיוטת עמדה ביחס להוצאות ישירות בשל השקעה בקרן של קרנות. בהתאם לטיוטה, במבני השקעה של קרן של קרנות או במבנים דומים לה, יש לכלול במסגרת המגבלה, בנוסף להוצאות שנובעות מההשקעה בקרן של קרנות, גם את ההוצאות שמשלם המשקיע המוסדי, במישרין או בעקיפין, בהתאם לחלקו, בכל אחת מהקרנות המשניות שמוחזקות על ידי קרן של קרנות.

כמו כן, בהמשך לתקנות, בחודש אוגוסט 2014 פרסמה הממונה טיוטת עמדה ביחס להוצאות ישירות בשל השקעה בקרן של קרנות. בהתאם לטיוטה, במבני השקעה של קרן של קרנות או במבנים דומים לה, יש לכלול במסגרת המגבלה, בנוסף להוצאות שנובעות מההשקעה בקרן של קרנות, גם את ההוצאות שמשלם המשקיע המוסדי, במישרין או בעקיפין, בהתאם לחלקו, בכל אחת מהקרנות המשניות שמוחזקות על ידי קרן של קרנות.

החברה נערכה לכניסת התקנות מבעוד מועד ולהערכתה לתקנות לא תהיה השפעה מהותית על תוצאות החברה.

2.1.4.2. דו"ח סופי של הועדה לבחינת אופן השקעת גופים מוסדיים בהלוואות מותאמות

בחודש יוני 2013 פרסמה ועדת גולדשמיט, דוח ביניים ובו המלצות להסדרה רגולטורית של הלוואות מתואמות הניתנות על ידי גופים מוסדיים. בחודש אפריל 2014 פורסם דו"ח סופי של המלצות הועדה, המתייחס, בין היתר, להתאמת מבנה ומאפייני הממשל התאגידי הראוי בגופים מוסדיים המעניקים או מארגנים הלוואות מותאמות ובכלל זה (1) קביעת תפקידים לדירקטוריון, לוועדות ההשקעה ולוועדת האשראי של גוף מוסדי. (2) אישור תשתית כוח אדם נאותה למערך האשראי. (3) אישור מדיניות השקעות נפרדת לאשראי מתואם. (4) אישור מנגנוני בקרה ופיקוח על אשראי מותאם. (5) הפיכת ועדות השקעה ואשראי לוועדות הדירקטוריון ומינוי גורמים בעלי מומחיות וניסיון באשראי לוועדות אלו. הדוח אף ממליץ על הסדרת עסקאות סינדיקציה או קונסורציום, הכולל טיפול בחשש לניגוד ענייני מהותיים של מארגן העסקה, הסדרת תפקידיו של מארגן העסקה וזכות להכרה בתשלום לגוף המוסדי, מארגן העסקה כהחזר הוצאות מתיקי העמיתים.

בשלב זה בטרם פורסמו הוראות מחייבות בקשר עם יישום המלצות הועדה ולא ניתן להעריך את השלכותיו על פעילות החברה בתחום ההשקעות.

2.2. התפתחויות ושינויים מהותיים בסביבה המאקרו כלכלית בתקופת הדוח:

להלן תיאור תמציתי, של מגמות, אירועים והתפתחויות בסביבה המאקרו כלכלית של החברה שיש להם או צפויה להיות להם השפעה על החברה.

2.2.1. סביבה כלכלית

מצבו הכלכלי, הפוליטי והביטחוני של המשק הישראלי משליך על עסקי הכשרה ביטוח ותוצאות פעילותה בתחומים שונים, החל מהיקף תביעות הביטוח ועד עלויות שונות הכרוכות בתפעולה. בפרט, לרמת התעסוקה והשכר השפעה על היקף הפעילות בעסקי ביטוח החיים והחיסכון לטווח ארוך.

להערכת חטיבת המחקר של בנק ישראל⁵, התוצר המקומי הגולמי צפוי לצמוח ב-2.9 אחוזים בשנת 2014, וב-3.0 אחוזים ב-2015. בניכוי ההערכות לתרומה של הפקת הגז ממאגר "תמר", צפוי קצב צמיחת התוצר להשתפר מעט מ-2.5 אחוזים בשנת 2013 ל-2.6 אחוזים ב-2014, זאת על רקע שיפור בסביבה העולמית ותחזיות להמשך מגמת השיפור בשנים 2014-2015. שיעור האבטלה נותר נמוך, על אף החולשה בפעילות הכלכלית וברבעון הראשון הוא הגיע לשפל של 5.8%.

מעבר לסיכון הביטוחי, חשופה החברה גם לסיכונים שוק⁶ (MARKET RISK). סיכון זה נובע משינויים במדדי שוק או מחירי שוק. החשיפה לסיכון זה נובעת מהרכיבים שלהלן:

1. שיעור ריבית - סיכון זה נובע משינויים בשיעורי ריבית אשר משפיעים על שווי השוק של הנכסים בתיק הנוסטרו החברה. הסיכון עלול לגדול כאשר קיים שוני בין מח"מ הנכסים למח"מ ההתחייבויות וכתוצאה מהפרשי עיתוי בין מועד מדידת הנכסים וההתחייבויות.
2. שער חליפין - סיכון זה נובע מתנודות בשערי חליפין למטבעות שונים בהם יש לחברה אחזקה בנכסים (מניות, אג"חים, נדל"ן).
3. שינוי בשיעור האינפלציה - מבטחים הפועלים בתחום ביטוח החיים, חשופים לסיכונים אינפלציה ודפלציה. האינפלציה מלווה לעתים קרובות בעליית שיעור הריבית המורידה את ערך התוצאה של ההשקעות. במקרה של דפלציה, או במידה ואינפלציה נמוכה מאוד נמשכת, שיעורי הריבית נוטים לרדת. לרשות המבטחים עומדות מספר דרכים אפשריות להקלת סיכון האינפלציה: לגוון את

⁵ בנק ישראל תחזית מאקרו כלכלית של חטיבת המחקר, חודש יוני 2014.
⁶ ההגדרה לקוחה מתוך פרסום של משרד האוצר - אגף שוק ההון, ביטוח וחיסכון.

השקעותיהם ולהשקיע בנוסף לנכסים, גם בנכסי קומודיטי, בנדל"ן ובאגרות חוב צמודות מדד. עפ"י מדיניות ההשקעות של החברה לפחות 50% מסך תיק הנוסטרו אלמנטארי יהיו צמודי מדד ולפחות 70% מתיק הנוסטרו חיים. לעליית המדד תהייה השפעה חיובית על הנכסים הצמודים בתיק. כמו כן, בהתאם למדיניות, פער המח"מ בתיק לא יהיה יותר מ-1.5 שנים של נכסים מול התחייבויות. סיכון השוק שחברות הביטוח חשופות אליו עולה ככל שהמתאם בין התשואה בשווקים הפיננסיים לבין התשואה על ההון העצמי גבוה יותר. תשואה זו מושפעת מהכנסות החברה מדמי ניהול, ואלו מושפעות מביצועי השוק, כיוון שחברות הביטוח גובות דמי ניהול מהחיסכון המצטבר בשיעורים שונים בהתאם לסוגי הפוליסות ששווקו לאורך שנות החיתום. לדוגמה, בגין פוליסות מסוג משתתף ברווחים שהופקו עד סוף שנת 2003 נגבים מסכום החיסכון המצטבר דמי ניהול בשיעור 0.6% וכן עמלה בשיעור 15% מהרווח הריאלי.

2.2.2. מגמות בשער חליפין, אינפלציה, ריבית ושוק ההון לרבעון שני 2014.

האינפלציה וציפיות האינפלציה: שיעור האינפלציה לתקופה של שנים עשר חודשים קדימה, קרי עד ליום 30 ביוני 2015, צפויה להסתכם לפי התחזיות בכ-1.6 אחוזים.

שער חליפין: במהלך הרבעון השני, חל ייסוף במטבע השקל למול סל המטבעות של כ-1.7% במונחי שער החליפין הנומינלי האפקטיבי, וכ-1.1% מול מטבע הדולר.

ריבית: לפי התחזיות, בסוף שנת 2014 צפויה ריבית בנק ישראל לעמוד על 0.25%. לפי ההערכות, בנק ישראל צפוי להתחיל בהעלאת הריבית לקראת אמצע שנת 2015, כך שבסוף שנת 2015 הריבית צפויה לעמוד על כ-1.0 אחוזים.

קרן המטבע הבין-לאומית צופה צמיחה בכלכלה העולמית בשיעור של 3.4% בשנת 2014. המגמות העולמיות מסתמנות בהאטה בקצבי הצמיחה של משקים מתפתחים: בארה"ב מסתמנת יציבות עם צמיחה של 1.7% ע"פ תחזיות של קרן המטבע, וכן מסתמנת האטה בהיקף תוכנית ההרחבה הכמותית של הבנק המרכזי; באירופה מסתמנת יציבות יחסית אשר שיעור האבטלה בה נותר גבוה; ביפן מסתמן המשך הרחבה מוניטרית.

התפתחויות בשוק ההון בישראל: בתקופת הדוח נרשמה מגמה חיובית בשוק המניות המקומי, בעיקר במדד הראשי ת"א 25. שוק האג"ח התאפיין גם הוא בעלויות שיערים הן באפיק הממשלתי והן באפיק הקונצרני. לתשואות בשוק ההון השפעה על רווחיות החברה.

להלן נתוני השינוי במדדי מניות ואג"ח עיקריים בישראל בתקופת הדוח:

<u>תשואות מדדי מניות בישראל</u>		<u>תשואות מדדי מניות בישראל</u>	
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2014		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2014	
0.46	מק"מ	4.43	ת"א 25
3.88	אג"ח כללי	3.75	ת"א 100
4.48	אג"ח ממשלתי כללי	0.94	יתר 50
2.18	תל בונד 60	-1.72	ת"א 75

התפתחויות בשוק ההון בעולם: בתקופת הדוח, בארה"ב הנתונים הכלכליים היו בעיקרם חיוביים וגבוהים מהתחזיות השונות. המדדים העיקריים הפגינו ברובם עליות גבוהות מהשוק המקומי. באירופה הנתונים הכלכליים בתקופת הדוח היו מעורבים. המדד הראשי בגרמניה סיים בעליות מתונות, בעוד שהמדד העיקרי בבריטניה סיים ללא שינוי. להלן נתוני השינוי במדדי מניות עיקריים בארה"ב ובאירופה בתקופת הדוח:

<u>תשואות מדדי מניות באירופה</u>		<u>תשואות מדדי מניות בארה"ב</u>	
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2014		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2014	
3.83	Eurostoxx 50	1.51	דאו ג'ונס
-0.08	פוטסי לונדון	7.17	נאסד"ק 100
2.94	דאקס פרנקפורט	6.05	S&P 500

2.2.3. התפתחויות בסביבה הכלכלית לאחר תאריך הדיווח

לאחר תאריך הדיווח ועד סמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים, נחלש מדד המעו"ף בכ-0.6% ומדד ת"א 75 נחלש בכ-4.2%. החולשה במדדים ובעיקר במדדים המשניים בארץ ובעולם, נובעת משינוי בסנטימנט המשקיעים שמעדיפים להיצמד לנכסים בטוחים יותר ולסקטורים דפנסיביים יותר, כנראה גם בגלל החשש מהמתרחבות הגיאופוליטית בגבול רוסיה ואוקראינה והשלכותיה על יחסי רוסיה והמערב. מדד המחירים לצרכן לחודש יולי עלה ב-0.1%. העלייה של המדד הייתה בצפי של הערכות הכלכלנים. המדד הנמוך נובע בעיקר מההאטה המתמשכת בצריכה הפרטית במשק שגברה בעקבות מבצע "צוק איתן" בעזה. האטה זאת הובילה את בנק ישראל להפחית את הריבית במשק ביום 25 באוגוסט ברבע אחוז, מרמה של 0.5% לרמה של 0.25%, מדובר בהפחתת ריבית שנייה ברציפות כאשר גם בחודש קודם, בנק ישראל הפחית את הריבית ברבע אחוז. שיעור הריבית במשק למועד פרסום הדוח, הינו "בשפל היסטורי". למדד הנמוך קיימת השפעה חיובית על התחייבויות החברה שהינן ברובן צמודות מדד.

אירועים מהותיים בתקופת הדו"ח

3.

להלן יפורטו שינויים וחידושים מהותיים שאירעו בעסקי החברה, מאז התקופה המתוארת בדוח השנתי של החברה לשנת 2013 ועד למועד פרסום הדוח, בהתאם להוראות תקנה 39א' לתקנות ניירות ערך:

▪ **רכישת נכס נדל"ן** – ביום 20 במרץ, 2013, אישר דירקטוריון החברה, באופן עקרוני, רכישת מגרש מסחרי בקו חוף המרינה בעיר אשקלון ("מגרש 17"), כאשר אישור עקרוני זה, התבסס, בין היתר, על רווח הזדמנותי פוטנציאלי למימוש מיידי. הרווח ההזדמנותי נקרה בדרכה של החברה, בצל כניסת אחד משני השותפים בשותפות שהחזיקה בבעלות במגרש, "מרינה אשקלון 1992- שותפות מוגבלת" ("השותפות") להליכי כינוס, תוך שהבנק מינה כונס נכסים לנכסיו (להלן "הבנק הכונס"). הבנק הכונס הבין כי רק באמצעות הסכמתו למכירת המגרש, יוכל לפרוע את חובות השותפות אליו. בהתאם אולצה השותפות להשלים את עסקת המכר.

למיטב ידיעת החברה, חלון ההזדמנויות שנוצר לטובת החברה, נבע בין השאר מהפרמטרים הבאים: (1) משבר ביחסים בין יחיד השותפות וידיעת השותף הסולבנטי כי הוא הגוף היחיד הנושא בחלקו באחריות לחובות השותפות לבנק; (2) העובדה כי לשותף הסולבנטי נכסים נוספים במתחם המרינה אשר לגביהם לא בוצעה כל עסקה במשך העשורים האחרונים; (3) הלחץ הכבד של הבנק להגיע להסדר כולל של חובות השותפות ונכונותו החד פעמית למחוק חלק מהחובות כנגד הסדר כולל ומימוש המכירה של כל מגרש 17; (4) הידיעה שקבוצת השליטה של השותף שנכנס להליכי כינוס עומדת אף היא לפני מינוי כונס דבר שהיה עלול לסרב את המכירה ולחייבה בקבלת הסכמות מצד הכונס, ביהמ"ש וגורמים נוספים; (5) העובדה ששלביו האחרונים של המשא ומתן התנהלו במחלקתו של מנהל המחלקה לאשראים מיוחדים בבנק הפועלים, והלחץ המתמיד להשלים את מימוש המגרש ללא דיחוי.

בהתאם לאמור, ביום 11 ביוני 2013, התקשרה החברה בהסכם מכר עם השותפות, לרכישת חלק ממגרש 17 כאמור בשטח של כ-12,000 מ"ר. בהסכם המכר ניתנה לחברה אופציה לרכוש את יתרת שטח המגרש (כ-8,000 מ"ר) הכולל זכויות בנייה נוספות. במהלך חודש דצמבר 2013, לאחר התקיימות מלוא התנאים המתלים כמפורט בהסכם האמור, הושלמה עסקת הרכישה והחברה מימשה את האופציה כאמור, כך שבעלותה חולשת על המגרש כולו, ללא שותפים וללא שעבודים. המשא ומתן למימוש האופציה לרכישת יתרת המגרש (חלק 2) בוצע תחת אותם קשיים אליהם נכנסה השותפות ורצון הבנק להחלתה של עסקת המכר. תוספת המימוש של האופציה, כפי שתומחרה בין הצדדים, הושפעה גם מהעובדה שהניצול המיטבי של חלק 2 יכול היה להתבצע אך ורק על ידי החברה שהחזיקה בחלק 1, ובהתאם הושפע מהיכולת להקמת פרויקט על השטח הכולל את חלק 1 וחלק 2. בעזרת תכנון משולב בלחץ הבנק, ובמשא ומתן מהיר, נקבע גובה הרכישה ששיקף את מכלול הנסיבות דלעיל. לאור האמור, הצליחה החברה להוריד את מחיר האופציה לסכום של 15 מליון ש"ח חלף 28 מיליון ש"ח שנקבעו בהסכם במקור, כאמור בשל לחץ הבנק לסיום העסקה וקבלת כספי המימוש וכן לאור כמות אופציונלית מועטה של רוכשים לחלק 2 של מגרש 17 ללא החזקה בחלק 1.

כלומר, סך ההטבות הכלכליות שניתן להפיק מהיחידה המאגדת את חלק 1 וחלק 2 עולה על סך ההטבות הכלכליות שניתן להפיק מחלק 1, בתוספת לסך ההטבות הכלכליות שניתן להפיק מחלק 2.

מגרש 17 הינו מגרש המיועד לבנייה מסחרית בלבד במתחם המרינה באשקלון. במשך מספר שנים נעשו מספר ניסיונות מצד השותפות לביצוע פרויקט במגרש, אולם ניסיונות אלה כשלו. הכישלונות האמורים נבעו בעיקרם מעימות מתמשך וחילוקי דעות בין השותפות לבין עיריית אשקלון, אשר בעטייה לא בוצע פיתוח במתחם בכללותו ובפרויקט בפרט. בנוסף, ובשל חילוקי דעות בין השותפים בשותפות, ובהעדר נכונות לצאת למיזמים משותפים ביניהם, נותרו מרבית נכסי השותפות במשך כעשור ללא טיפול ממשי וללא קידום עסקי נאות. לפני מספר שנים יזמה השותפות בקשה להיתר בניה ביחס להיתר בניה לחלק ממגרש 17 ובפועל התקבל היתר בניה אשר פקע בגין אי מימוש במועד. מצב דברים זה והעדר הפיתוח, גרמו להשפעה מרתיעה שפגעה בשווי המגרש. כמו כן, ההכרח לבנות חניונים ציבוריים פגע אף הוא בכדאיות והרתיע יזמים פוטנציאליים. גם לאחר השלמת חלק מהבנייה באתרי החנייה הציבוריים הנדרשים במתחם, לא פעלה השותפות כנדרש להקמת הפרויקט.

במסגרת ההסכם, המחתה השותפות את כל זכויותיה לפי היתר הבנייה לטובת החברה. לפני מספר חודשים יזמה החברה בקשה להיתר המתבססת בחלקה על ההבנות התכנוניות שהושגו במסגרת ההיתר הקודם. לכל האמור לעיל, יש לצרף את העובדה כי בשל ויכוח כספי מול המינהל ותביעתו לקבלת תשלום של עשרות מיליונים מהשותפות, והכללת המגרשים דגן בסל הנכסים לגביהם הייתה מחלוקת מול המינהל והעיריה, לא ניתן היה לקדם המכר או המימוש של נכסים אלה.

חודשים ספורים לפני השלמת העסקה ברקע חילופי ראשי הערים בעיריית אשקלון, עיריית אשקלון באמצעות החברה הכלכלית באשקלון, ביצעו באורך חד צדדי את פיתוח מתחם המרינה (חרף חילוקי הדעות עם השותפות למימון הפיתוח). לעניין זה יש לציין כי עיריית אשקלון, בהנהלתה החדשה, התוותה עקרונות לפיתוח העיר בה היא מעודדת יזמים לפיתוח קו החוף כיעד מרכזי לפיתוח העיר.

כתוצאה מכל האמור, החברה זיהתה את הפוטנציאל העסקי והסדירה מול העירייה, בתקופה שבין מועד החתימה על ההסכם ובמהלך תקופת התקיימות התנאים המתלים ("תקופת הביניים"), את החרגת המגרש מהמחלוקת הכוללת שהייתה לשותפות מולה וקבלת אישורה. כמו כן במשך אותה תקופה, הצליחה החברה לקבל את הסכמת המנהל

ואת ההפניה הנדרשת לשם רישום המגרש כיחידה עצמאית בלשכת רישום המקרקעין. כלומר, החברה הסדירה בעצמה וביוזמתה, את רישומו של המגרש בטאבו, כמגרש הראשון והיחיד מכל מגרשי המרינה, דבר אשר חריג את המגרש סופית "מהנגעים הקנייניים" המאפיינים את יתר נכסי השותפות. תהליך ההסדרה כאמור חל במהלך שנת 2013 לאחר החתימה על ההסכם לרכישת חלק 1.

ביחס לעלויות פיתוח ופתרונות חניה, יצוין כי בהערכת השווי ישנה התייחסות להסכמת החברה הכלכלית אשקלון ("החכ"ל") והשותפות לביצוע עבודות הפיתוח במתחם עורף המרינה בעלות של 11 מליון ש"ח. במתחם זה נכלל גם פיתוחו של מגרש 17. עבודות

הפיתוח של החכ"ל הושלמו בכל הקשור למגרש 17, ואין לחברה חובות ועלויות נוספות בגין היטלי פיתוח אלו.

ביחס לפתרונות החניה, בהתאם להוראות הסכם הרכישה, זכאית החברה לקבל 123 חניות במגרש 16 וזאת ללא כל תמורה נוספת ובגין תירשומה זכויות חכירת משנה לטובת החברה. התחייבות זו אינה מתמצת רק בהסכם עם השותפות אלא שהוראות התוכנית הסטטוטורית הרלבנטית מכפיפות את זכויות הבעלים במגרש 16 לזכויות החניה של בעלי מגרש 17. במגרש 28 נבנו ע"י המוכרת חניות בהתאם להוראות התב"ע וההסכם עם עיריית אשקלון. בניית חניות אלו הושלמה ובהסכם הוענקה לרוכשת הזכות להשתמש בחניות אלו. כמו כן, בהתאם להסכם הרכישה ישנה התחייבות של השותפות למצוא פתרונות חניה נוספים במידה ובניית החניות במגרש 16 טרם תסתיים.

במשך שנים סבל מתחם המרינה מעזובה, שבילי עפר והעדר פיתוח, זאת בשל הוויכוח המתמשך בין החברה הכלכלית לבין שותפות מרינה ותביעות הדדיות. עקב יוזמה שנטלה החברה הכלכלית והחלטת העירייה להשלים את הפיתוח באופן עצמאי, זכה מתחם זה לתאוצת פיתוח והסדרת שטחי הציבור, דבר אשר השביח מהותית את ערך הנכס הנרכש, כתוצר לוואי של הפיתוח שהושלם. חשוב לציין כי עיירת אשקלון בהנהלתה החדשה הכריזה על רצועת החוף – בתוכה נכלל מגרש 17 כבעל עדיפות לפיתוח, והבהירה כי בכוונתה להאיץ את השלמת הפיתוח ובינוי המגרשים הפנויים דבר שהוביל אף הוא לעליית שווי המקרקעין.

מן המקובץ עולה, כי בשעה שיזמים רבים נרתעו מהקשיים האמורים ומההתמודדות בעסקה ברת סיכון בשל סכנת הקריסה של שותפי המרינה והעובדה שההיתר שניתן פקע, הרי שהחברה זיהתה בכך פוטנציאל עסקי, הזדמנות לרכישת הנכס במחיר מופחת המשקף את בעיותיו, ובמהלך משפטי זהיר, מבוקר ומחושב לפרטיו נרכש הנכס והעסקה הושלמה כדין ברישום בטאבו בניגוד לכל התחזיות שהרתיעו יזמים אחרים, כך שזמינות ההיתר שפקע והיכולת לקבל היתר בזמינות גבוהה, הפכו מגורם מרתיע ליתרון יחסי בעל ערך כלכלי רב.

שווי השוק של המקרקעין שנרכשו מבוסס על הערכת שווי שהוכנה על ידי גב' נחמה בוגין, שמאית מקרקעין חיצונית בלתי תלויה, שהיא בעלת כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוגי הנדל"ן שהוערכו. על פי הערכת השמאית ליום 31 בדצמבר, 2013, שוויו של הנכס הינו 78,500 אלפי ש"ח. אומדן שווי השוק של הקרקע נערך באמצעות שלוש גישות השומה המקובלות: גישת ההשוואה לפיה נאמד שווי השוק של הנכס לאור השוואה לנתוני שוק ועסקאות לנכסים הדומים באופים, במיקומם, ברמת הסיכון בהם מידת הסחירות וכיו"ב. האומדן מבוצע ע"י התאמה וסקלול מכלול הפרמטרים בין נכסי ההשוואה לנכס הנדון, גישת היוון הכנסות אשר בוחנת נכס מקרקעין ב"עניים כלכליות" ומדגישה את התפישה לפיה שווי נכס הינו ערך נוכחי של ההנאות העתידיות הצפויות להתקבל ממנו ביתרת החיים הכלכליים שלו וגישת העלות לפיה אומדים את שווי הנכס כגמור על ידי העלות הצפויה בבניית נכס אחר, דומה לנכס הנישום.

חוות הדעת נערכה בהתבסס, בין היתר, על הנחות העבודה הבאות: שטח הבניה העיקרי שנרכש הינו 14,500 מ"ר, אין בעיה לעמוד בתקני החניה לצורך מימוש הזכויות, זכויות במקרקעין הינן חכירה מהוונת מרמ"י, שולמו עלויות הפיתוח, קיים תכנון מתקדם במקרקעין והחלו בהליך של שיווק. כלומר, בהערכת השווי נלקח בחשבון כי שווי העסקה

נמוך משמעותית משווי הקרקע הריאלי, נציין שעובדה זו הובאה בחשבון באופן עריכת התחשיב, בין היתר במקדמי השווי ושטחי הבנייה אשר הובאו על הצד הזהיר ביותר. שיעור התשואה על שווי המגרש המשוער (הכולל את עלויות הבנייה הצפויות) עומד על כ- 11.3% בהתאם להכנסות משכירות שיתקבלו מהשוכרים השונים. מהחוזים שנחתמו וטיטות החוזים בגין יחידות ההשכרה הקטנות יותר ניתן ללמוד כי סכומי השכירות שנלקחו לצורך חישוב התשואה תואמים למחירים על בסיסם נבנה תחזית ההכנסות. (הערכת השווי בגין מגרש 17 מצורפת כנספח לדוחות הכספיים של החברה).

■ **רכישת נכס נדל"ן** - ביום 19 בינואר, 2014 רכשה החברה בניין משרדים הממוקם במרכז העסקים "גב ים" (להלן: "**מרכז העסקים**") בחלקו הצפוני של אזור התעשייה של העיר חולון. הבניין כולל תשע קומות משרדים מעל קומת כניסה בה לובי ולצידו שטח מסחר/מסעדות בגודל של כ-535 מ"ר ו-230 חניות. סה"כ שטחים עיליים כ- 12,000 מ"ר. עלות הרכישה של בניין המשרדים הינה 76.5 מליון ש"ח לא כולל מע"מ ועלויות רכישה נוספות. הבניה הושלמה ברמת מעטפת, לרבות קבלת טופס 4. החברה מייעדת את חמש הקומות העליונות לשימושה העצמי ועלותן בסך 51.4 מליוני ש"ח הכוללת מע"מ ועלויות רכישה נוספות, מסווגות כרכוש קבוע, ואילו את קומת המסחר וארבע הקומות התחתונות בעלות של כ-37.2 מליוני ש"ח הכוללת עלויות רכישה נוספות, מייעדת החברה לנדל"ן להשקעה. עם כניסתו לתוקף של חוזה רכישה זה שונה סיווג נכס אחר שיועד בעבר לשימושה העצמי של החברה בעיר אזור מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה. מרכז העסקים, בו נמצא בניין המשרדים, הינו על מגרש בשטח של כ- 19.7 דונם ויכלול במצבו הסופי 3 בנייני משרדים נוספים לבניין האמור בגובה 10 קומות כ"א מעל 3 קומות מרתפי חניה.

בניית מרתפי החניה שישמשו את שני המגדלים הראשונים (מתוך 4 בניינים בסה"כ) הושלמה. המבנים מתוכננים בצורת L פינתיים סביב רחבה פנימית פרטית משותפת מעל גג החניון. מרכז העסקים מוקם בשלבים. הנכס כולו שוער לראשונה ליום 30 ביוני, 2014 לרבות הרכוש הקבוע.

החברה התקשרה עם הגברת נחמה בוגין, מעריכת שווי מוסמכת בלתי תלויה, שהיא בעלת כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום ולסוג הנדל"ן שהוערך, על מנת לקבוע את השווי ההוגן של הקרקע והמבנה אשר בבעלותה. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות החברה, שכירות על פי משא ומתן שמנהלת החברה עם מספר שוכרים פוטנציאליים וכן בהתבסס על אומדן דמי שכירות ראויים לנכסים דומים. בחישוב השווי ההוגן השתמשה מעריכת השווי בשיעורי היוון שבין 8.3% ל- 9% לשנה.

סך הכל ההשפעה הכוללת על הרווח הכולל של החברה הינה כ-10.7 מליוני ש"ח לפני מס וכ-7.2 מליוני ש"ח לאחר מס לתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2014 (לפרטים נוספים ראה ביאור 8 לדוחות הכספיים של החברה) (הערכת השווי בגין מרכז העסקים מצורפת כנספח לדוחות הכספיים של החברה).

■ **דירוג אגרות החוב של החברה** - ביום 28 בינואר, 2014, פרסמה מדרוג דוח דירוג לחברה ולאגרות החוב (סדרה 1 וסדרה 2 שהחברה באותו מועד בחנה להנפיק) של החברה, לפיו

הותירה את דירוגה של החברה בדירוג A3 negative ואת דירוגן של אגרות החוב לרבות הדירוג הראשוני של סדרה 2 בדירוג Baa2 negative (אסמכתא: 2014-01-025714).

■ הנפקת אגרת חוב סדרה 2 – ביום 9 בפברואר, 2014, פרסמה החברה דוח הצעת מדף לציבור, במסגרתו גייסה כ-40 מליון ש"ח ערך נקוב בדרך של הצעה אחידה בהתאם לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007. (לפרטים נוספים ראה דוחות מיידיים מיום 9 בפברואר 2014 ומיום 10 בפברואר 2014, מספרי אסמכתאות 2014-01-035644 ו-2014-01-036523).

■ דחיית תשלום הלוואה – ביום 24 בפברואר, 2014, הודיעה חברת אפרידר החברה לשיכון ופיתוח ישראל בע"מ כי בהתאם להסכם ההלוואה שנכרת עם החברה, בכוונתה לממש את האופציה שניתנה לה לדחיית תשלום הקרן הראשונה.

■ חלוקת דיבידנד – ביום 3 באפריל, 2014, לאחר קבלת אישור הממונה על שוק הון, ביצעה החברה חלוקת דיבידנד בסך של 21.5 מיליון ש"ח. החלוקה האמורה הינה בהתאם לאישור דירקטוריון החברה מיום 30 במרס 2014. (לפרטים נוספים ראה דוח מיידי מיום 3 אפריל, 2014, אסמכתא מספר 2014-01-037677).

■ רכישת שירותי רכב וגרירה – ביום 30 באפריל, 2014, אישר דירקטוריון החברה את חידוש התקשרות החברה, לאחר אישורה של ועדת הביקורת בחברה שסיווגה את ההתקשרות כהתקשרות שאיננה חריגה, את ההתקשרות עם חברת ממסי שירותי דרך וגרירה בע"מ ("ממסי") שהינה חברה שלבעל השליטה בהכשרה ביטוח, מר אלי אלעזרא, עניין אישי בהתקשרות מכוח החזקותיו במישירין ו/או באמצעות חברות בשליטתו באפרידר, בעלת השליטה באלבר. כמו כן, מכהן מר אלעזרא כנושא משרה באלבר ובאפרידר. לקראת סוף שנת 2011 החלה הכשרה ביטוח להציע למבוטחיה אשר רכשו פוליסות ביטוח רכב, שירותי דרך וגרירה באמצעות ממסי. ההתקשרות מאושרת בכל שנה על ידי דירקטוריון החברה. התקשרות עם חברת ממסי, הינה במקביל להתקשרות קיימת של החברה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה, אשר מעניק לחברה שירותים זהים לאלו המוענקים על ידי ממסי. תנאי ההתקשרות המוצעים עם חברת ממסי עדיפים לחברה מאלו של הצד השלישי (לפרטים נוספים ראה דוח מיידי מיום 30 באפריל, 2014, מספר אסמכתא: 2014-01-053829).

■ אישור להארכת תשקיף המדף – במסגרת תשקיף המדף (להלן: "תשקיף המדף") של החברה מיום 31 במאי 2013 (להלן: "מועד פרסום"), הודיע סגל רשות ניירות ערך (להלן: "הרשות") לחברה כי לאור מספר הפרות שלה של חובות הדיווח החלות עליה בתקופה שלפני מועד פרסום תשקיף המדף, החברה תהא רשאית להציע ניירות ערך על פי תשקיף המדף במהלך השנה הראשונה ממועד פרסומו (בכפוף להוראות כל דין). ביום 1 במאי, 2014, התקבל אישור מרשות ניירות ערך להארכת תשקיף המדף של החברה בשנה נוספת, עד ליום 30 במאי 2015 (לפרטים נוספים ראה דוח מיידי מיום 1 במאי 2014, מספר אסמכתא: 2014-01-055266).

■ דירוג החברה ואגרות החוב – ביום 21 במאי, 2014, פרסמה מדרוג דוח דירוג לחברה ולאגרות החוב (סדרה 1 וסדרה 2) של החברה, לפיו הותירה את דירוגה של החברה

בדירוג A3 ואת האופק העלתה מ-negative ל-stable. בהתאם דירוגן של אגרות החוב

נשאר בדירוג Baa2 ואופקן עלה מ-negative ל-stable (אסמכתא : 2014-01-069816).

■ שינוי תקנון - ביום 22 במאי, 2014 הוחלט באסיפה הכללית של החברה על שינוי תקנון התאגיד. השינוי הינו בעקבות הפיכת החברה מחברה ציבורית לחברת אגרות חוב (לפרטים נוספים ראה דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 22 במאי 2014, אסמכתא מספר 2014-01-070398).

■ חלוקת דיבידנד - ביום 1 ביוני 2014, לאחר קבלת אישור הממונה על שוק הון, ביצעה החברה חלוקת דיבידנד בסך של 4.5 מיליון ש"ח. החלוקה האמורה הינה בהתאם לאישור דירקטוריון החברה מיום 28 במאי 2014. (לפרטים נוספים ראה דוח מידי מיום 1 ביוני, 2014, אסמכתא מספר 2014-01-081615).

■ רכישת מניות המשביר 365 החזקות בע"מ - בחודש יוני, 2014 רכשה החברה כ- 17.5 מיליון ממניות המשביר 365 החזקות בע"מ (להלן: "**המשביר**"), המהוות כ- 12.62% מהון המניות המונפק והנפרע לאחר העסקה, בתמורה לסך של כ- 49.2 מיליון ש"ח. שווי העסקה מגלם מחיר מניה של 281.4 אגורות למניה. במסגרת העסקה קיבלה החברה מנגנון הגנה כדלקמן: במהלך תקופת ההתחייבות (כ- 5 שנים מיום הרכישה) המשביר מתחייבת לשמור על קרן ההשקעה (49.2 מיליון ש"ח) וזאת על ידי בחינת ממוצע 30 יום אחת לשנה של ערך חברתה כפי שהיא נסחרת בו (במועד הבדיקה) ועד לרמה של 194.1 מיליון ש"ח אחרי הכסף (40 אגורות למניה). במידה ושווי החזקת החברה במניות המשביר ירד ממחיר העסקה תקצה המשביר לחברה מניות נוספות עד לשיעור של 20% ו/או תשלום במזומן, כך שישמר לחברה שווי השקעתה במשביר.

במסגרת ההסכם נקבע כי לאחר שנה וחצי מיום הקצאת המניות ועד תום תקופת ההסכם (כ- 5 שנים מיום הרכישה) יבחן שווי השוק של המשביר כך שבמקרה והשווי הממוצע במהלך 90 יום יעלה על סכום של 700 מיליון ש"ח הרי שמנגנון ההגנה יבוטל. במסגרת הסכם הרכישה נקבעה בין היתר תקופת חסימה למכירת המניות, כאשר המגבלות הינן בהתאם לחוק ניירות ערך (סעיף 15ג' לחוק ניירות ערך), על פיו במהלך תקופה של שישה חודשים מיום ההקצאה חל איסור על מכירת ניירות הערך, ובמהלך תקופה של שישה רבעונים עוקבים תותר מכירה של ניירות הערך, בכפוף להתקיימות תנאים ספציפיים כגון: כמות ניירות הערך המוצעים בכל יום מסחר, שיעור ניירות הערך המוצעים מההון המונפק והנפרע של התאגיד וכדומה. ההשפעה הכוללת על דוחות החברה הינה כ- 15.0 מיליון ש"ח לפני מס וכ- 9.3 מיליון ש"ח לאחר מס (לפרטים נוספים ראה ביאור 8 לדוחות הכספיים של החברה).

4. הסבר הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

להלן נתונים עיקריים מהדוחות על המצב הכספי (באלפי ש"ח):

31.12.2013	30.6.2013	30.6.2014	
323,383	293,020	351,480	סה"כ הון עצמי
2,922,716	2,915,046	3,037,377	התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה שאינם תלויי תשואה
3,161,861	2,658,460	3,605,885	התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה תלויי תשואה
750,745	824,399	755,785	התחייבויות אחרות
6,835,322	6,397,905	7,399,047	סה"כ התחייבויות
2,986,428	2,463,390	3,375,593	השקעות פיננסיות עבור חוזים תלויי תשואה
2,298,636	2,345,394	2,114,648	השקעות פיננסיות אחרות
1,873,641	1,882,141	2,260,286	נכסים אחרים
7,158,705	6,690,925	7,750,527	סה"כ מאזן

4.1. הון

ההון לתאריך הדוח הסתכם בכ-351.5 מליון ש"ח בהשוואה ל-323.4 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2013. הגידול בהון העצמי נובע מרווח כולל בתקופת הדוח בסך של כ-54.1 מליון ש"ח, בקיזוז חלוקת דיבידנד בסך של 26 מליון, כמפורט בסעיף 3 לעיל.

ההון של החברה ליום 30 ביוני 2014, כמוגדר בתקנות הפיקוח על עסקי ביטוח (הון עצמי מינימאלי הנדרש ממבטח), התשנ"ח – 1998, על תיקוניהן (להלן - "תקנות ההון") גבוה בכ-82.9 מליון ש"ח מההון העצמי המינימאלי הנדרש המתחייב לפי התקנות הנ"ל.

לאחר תאריך המאזן, ביום 27 באוגוסט, 2014, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 20.0 מליון ש"ח. החלוקה האמורה הינה בכפוף לאישורו של הממונה על שוק ההון, ביטוח וחסכון. כמפורט בסעיף 6.5 להלן. עודף ההון לאחר החלוקה האמורה, יהיה גבוה בכ-51.0 מליון ש"ח מההון העצמי המינימאלי הנדרש המתחייב לפי תקנות ההון.

למידע נוסף בעניין דרישות ההון ואופן העמידה בהן ראה באור 4 לדו"ח הכספי של החברה.

4.2. רווח והפסד - נתונים עיקריים דוחות כספיים מאוחדים (במיליוני ש"ח):

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני			
	השנתי באחוזים 2014/2013	2013	2014	השנתי באחוזים 2014/2013	2013	2014	
2013							
בטוח כללי							
935.4	4.4	466.1	486.5	4.3	234.1	244.1	פרמיות שהורווחו ברוטו
828.6	3.9	415.1	431.3	4.6	206.0	215.4	פרמיות שהורווחו בשייר
91.9	82.1	34.1	62.1	50.9	21.2	32.0	רווח כולל לפני מס ממגזר ביטוח כללי
31.0	-	-	-	-	-	-	מתוכו רווח הזדמנותי מרכישת נדל"ן
ביטוח חיים וחסכון לטווח ארוך							
557.9	(1.9)	293.2	287.7	(5.2)	137.9	130.8	פרמיות שהורווחו ברוטו
514.4	(4.7)	274.2	261.3	(6.9)	129.2	120.3	פרמיות שהורווחו בשייר
36.6	70.3	12.1	20.6	142.9	3.5	8.5	הכנסות מדמי ניהול בביטוח החיים
14.5	144.2	4.3	10.5	-	(1.4)	0.6	רווח כולל לפני מס ממגזר ביטוח חיים
פריטים שלא יוחסו למגזרי הפעילות							
23.2	47.8	9.2	13.6	67.3	4.9	8.2	רווחים מהשקעות נטו, הכנסות מימון והכנסות אחרות
1.4	-	0.7	0.7	-	0.4	0.4	הוצאות הנהלה וכלליות
16.5	(12.0)	7.5	6.6	-	4.4	4.4	הוצאות מימון
רווח (הפסד) כולל לפני מס							
111.8	114.9	39.5	84.9	111.6	19.9	42.1	
סה"כ רווח (הפסד) כולל, נטו ממס							
74.4	108.1	26.0	54.1	107.7	13.0	27.0	

תיאור התפתחות הרווח הכולל לאחר מס:

תוצאות מגזרי הפעילות בהם עוסקת החברה (מגזר ביטוח כללי וחיים), הסתכמו בתקופת הדוח ברווח כולל לפני מס של 72.6 מליון ש"ח בהשוואה לרווח כולל לפני מס בסך 38.4 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון השני של שנת 2014 הסתכמו התוצאות ממגזרי הפעילות ברווח כולל לפני מס בסך של כ-32.6 מליון ש"ח בהשוואה לרווח כולל לפני מס בסך של כ-19.8 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

הגידול ברווח הכולל בתקופת הדוח וברבעון השני של שנת 2014, לעומת התקופות המקבילות אשתקד, מושפע מגידול בהכנסות מהשקעות לאור התשואה החיובית שהחברה השיגה בתקופת הדוח וברבעון השני של השנה, לעומת התקופות המקבילות אשתקד, וכן מהמשך רווחיות חיתומית בענפי הרכוש והחובה בביטוח כללי ומגידול בדמי הניהול המשתנים בפוליסות משתתפות ברווחים בביטוח חיים. הגידול בהכנסות מהשקעות בביטוח כללי ובדמי הניהול המשתנים נובע בין היתר ממניות המשביר אותן רכשה החברה (לפירוט נוסף, ראה סעיף 3 לעיל). כמו כן, הרווח בתקופת הדוח מושפע מהאינפלציה שלילית בשיעור של 0.19%, לעומת אינפלציה חיובית בשיעור של 0.71% בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הכולל לפני מס מסעיפים שלא יוחסו למגזרי פעילות הסתכם בתקופת הדוח לכ-12.3 מליון ש"ח, בהשוואה לכ-1.1 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח הכולל לפני מס מסעיפים שלא יוחסו למגזרי פעילות הסתכם ברבעון השני של שנת 2014 לכ-9.6 מליון ש"ח, בהשוואה לכ-0.1 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. השיפור בתוצאות בתקופת הדוח וברבעון השני של שנת 2014 לעומת התקופות המקבילות אשתקד, נובע בעיקר מירידה בשיעור מדד המחירים לצרכן בתקופת הדוח שהביא לקיטון בהוצאות המימון ומגידול בהכנסות מהשקעות שיוחסו למגזר זה, בין היתר, לאור שערך בניין משרדים הממוקם במרכז העסקים "גב ים" אותו רכשה החברה ומיוחס לשימושה העצמי (לפירוט נוסף, ראה סעיף 3 לעיל).

בתקופת הדוח הסתכם הרווח הכולל לפני מס לסך של כ-84.9 מליון ש"ח לעומת רווח של כ-39.5 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון השני של שנת 2014 הסתכם הרווח הכולל לפני מס לסך של 42.1 מליון ש"ח לעומת 19.9 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

4.2.1. ניתוח מגזר ביטוח חיים וחיסכון לטווח ארוך

שינוי באחוזים	מליוני ש"ח	ביטוח חיים
פרמיות שהורווחו ברוטו		
(1.9)	287.7	1-6/2014
	293.2	1-6/2013
(5.2)	130.8	4-6/2014
	137.9	4-6/2013
רווח לפני מס		
135.7	9.9	1-6/2014
	4.2	1-6/2013
*	1.1	4-6/2014
	(1.5)	4-6/2013
רווח כולל לפני מס		
144.2	10.5	1-6/2014
	4.3	1-6/2013
*	0.6	4-6/2014
	(1.4)	4-6/2013

*מעבר מהפסד לרווח

נתונים עיקריים מהדוחות הכספיים בדבר רווחי השקעות ותשואות למבטחים

להלן פרטים בדבר אומדן סכום רווחי ההשקעות, נטו שנקפו למבטחים בפוליסות תלויות תשואה ודמי הניהול הממושבים בהתאם להנחיות המפקח על הביטוח, על בסיס התשואה והיתרות של עתודות הביטוח:

1-12/2013	4-6/2013	4-6/2014	1-6/2013	1-6/2014	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
212.8	3.8	43.6	42.3	99.3	רווחי (הפסדי) השקעות שנקפו למבטחים לאחר דמי ניהול
36.6	3.5	8.5	12.1	20.6	סה"כ דמי ניהול לחברה

התשואות הנומינליות בפוליסות המשתתפות ברווחים בשל פוליסות שהוצאו משנת 1992 ואילך (קרו י') היו כדלקמן:

1-12/2013	4-6/2013	4-6/2014	1-6 /2013	1-6/2014	
%	%	%	%	%	
10.18	0.13	1.33	2.30	3.76	תשואה ברוטו
0.6	0.15	0.15	0.3	0.3	דמי ניהול קבועים
1.12	(0.11)	0.1	0.19	0.49	דמי ניהול משתנים
8.48	0.1	1.08	1.81	2.89	תשואה נטו למבוטח

התשואות הנומינליות בפוליסות שהוצאו משנת 2004 ואילך (במסלול ההשקעה "מסלולית כללית") היו כדלקמן:

1-12/2013	4-6/2013	4-6/2014	1-6 /2013	1-6/2014	
%	%	%	%	%	
10.54	0.19	1.44	2.47	3.48	תשואה ברוטו
0.83	0.21	0.21	0.43	0.43	דמי ניהול קבועים
9.58	(0.03)	1.24	2.02	3.04	תשואה נטו למבוטח

ניתוח מגזר פעילות ביטוח חיים וחשכון לטווח ארוך

בתקופת הדוח הסתכמו תוצאות מגזר ביטוח חיים ברווח כולל לפני מס של כ-10.5 מליון ש"ח בהשוואה לרווח כולל לפני מס בסך של כ-4.3 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון השני של שנת 2014 הסתכמו תוצאות מגזר ביטוח חיים ברווח כולל לפני מס של כ-0.6 מליון ש"ח בהשוואה להפסד כולל לפני מס בסך של כ-1.4 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הגידול ברווח בענף ביטוח חיים בתקופת הדוח, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, מושפע בעיקר מגביית דמי ניהול משתנים בתקופת הדוח בסך של כ-7.1 מליון ש"ח, לעומת גביית דמי ניהול משתנים בסך של כ-2.6 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. המעבר מהפסד לרווח ברבעון השני של שנת 2014 מושפע בעיקר מגביית דמי ניהול משתנים ברבעון הנוכחי בסך של כ-1.5 מליון ש"ח אל מול החזר של כ-1.4 מליון ש"ח דמי ניהול משתנים בתקופה המקבילה אשתקד וזאת עקב תשואה ריאלית שלילית.

הפרמיות שהורווחו בתקופת הדוח הסתכמו בסך של כ-287.7 מליון ש"ח בהשוואה לסך של כ-293.2 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון של כ-1.9% הנובע מירידה של כ-26 מליון ש"ח בפרמיה החד פעמית במוצר "בסט אינווסט מנהלים" בתקופת הדוח לעומת אשתקד. מנגד, חלה עליה בפרמיה השוטפת בתיק ביטוח החיים בתקופת הדוח לעומת אשתקד בסכום של כ-21 מליון ש"ח.

סכומי הפדיונות בתקופת הדוח הסתכמו בכ-79.8 מיליון ש"ח בהשוואה לכ-75.8 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-5.3%.

שיעור הפדיונות במונחים שנתיים ביחס לממוצע עתודות ביטוח חיים ברוטו ליום 30.6.14 וליום 30.6.13 הינו כ-4.9% וכ-5.6% בהתאמה.

4.2.2. ניתוח תחום ביטוח כללי לפי ענפים (רכב חובה, רכב רכוש וביטוח כללי אחר):

הצגה לתקופת הדוח (במליוני ש"ח):

אחוז מסה"כ תקופת הדוח		השינוי באחוזים בין תקופות הדוחות	לתקופת הדוח 1 בינואר - 30 ביוני		
2013	2014	2014/2013	2013	2014	
רכב חובה					
43.2	40.9	0.6	233.8	235.1	פרמיות ברוטו
46.2	44.5	2.1	222.3	226.9	פרמיות שייך
65.1	74.1	107.3	22.2	46.0	רווח כולל לפני מס
רכב רכוש					
32.2	32.1	6.1	174.4	185.0	פרמיות ברוטו
36.2	36.1	5.7	174.2	184.2	פרמיות שייך
7.3	8.6	112.0	2.5	5.3	רווח (הפסד) כולל לפני מס
			77.6	76.0	ברוטו/שייך Loss ratio באחוזים
			102.0	101.0	ברוטו/שייך Combined ratio באחוזים
ביטוח כללי אחר					
ענפי חבויות					
8.3	8.8	12.0	45.1	50.5	פרמיות ברוטו
8.6	9.1	13.6	41.2	46.8	פרמיות שייך
(5.6)	0.5	*	(1.9)	0.3	רווח כולל לפני מס
ענפי רכוש אחרים					
16.3	18.2	18.7	88.4	104.9	פרמיות ברוטו
9.0	10.3	20.5	43.5	52.4	פרמיות שייך
33.1	16.9	(7.1)	11.3	10.5	רווח (הפסד) כולל לפני מס
			51.8	54.9	ברוטו Loss ratio באחוזים
			42.1	42.4	בשייך Loss ratio באחוזים
			70.1	78.1	ברוטו Combined ratio באחוזים
			62.0	68.1	בשייך Combined ratio באחוזים
סה"כ					
100	100	6.2	541.7	575.5	פרמיות ברוטו
100	100	6.1	481.2	510.3	פרמיות שייך
100	100	82.1	34.1	62.1	רווח כולל לפני מס

*מעבר מהפסד לרווח.

4.2.3. ניתוח תחום ביטוח כללי לפי ענפים (רכב חובה, רכב רכוש וביטוח כללי אחר):

הצגה רבעונית (במליוני ש"ח):

אחוז משה"כ לרבעון		השינוי באחוזים בין הרבעונים	לרבעון שהסתיים ביום 30 ביוני		
2013	2014	2014/2013	2013	2014	
רכב חובה					
42.1	37.3	(9.6)	87.2	78.8	פרמיות ברוטו
44.9	40.9	(6.8)	80.4	74.9	פרמיות שייך
67.9	84.1	86.8	14.4	26.9	רווח כולל לפני מס
רכב רכוש					
30.9	32.3	6.7	63.9	68.2	פרמיות ברוטו
35.7	37.2	6.7	63.8	68.1	פרמיות שייך
1.9	6.9	450.0	0.4	2.2	רווח (הפסד) כולל לפני מס
			75.5	72.7	ברוטו/שייך Loss ratio באחוזים
			103.7	103.7	ברוטו/שייך Combined ratio באחוזים
ביטוח כללי אחר					
ענפי חבויות					
9.0	9.3	5.9	18.6	19.7	פרמיות ברוטו
9.2	9.8	8.5	16.5	17.9	פרמיות שייך
(2.4)	0.3	*	(0.5)	0.1	רווח כולל לפני מס
ענפי רכוש אחרים					
18.1	21.1	19.5	37.4	44.7	פרמיות ברוטו
10.2	12.1	22.0	18.2	22.2	פרמיות שייך
32.1	8.7	(58.8)	6.8	2.8	רווח (הפסד) כולל לפני מס
			37.6	58.8	ברוטו Loss ratio באחוזים
			34.4	46.0	בשייך Loss ratio באחוזים
			50.7	88.8	ברוטו Combined ratio באחוזים
			51.3	85.6	בשייך Combined ratio באחוזים
סה"כ					
100	100	2.1	207.1	211.4	פרמיות ברוטו
100	100	2.3	178.9	183.1	פרמיות שייך
100	100	50.9	21.2	32.0	רווח כולל לפני מס

*מעבר מהפסד לרווח

ניתוח ענפי פעילות ביטוח כללי (רכב חובה, רכב רכוש וביטוח כללי אחר)

ההכנסות מפרמיות ברוטו בתקופת הדוח הסתכמו בכ-575.5 מליון ש"ח בהשוואה לכ-541.7 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-6.2%. ההכנסות מפרמיות ברוטו ברבעון השני של שנת 2014 הסתכמו בכ-211.4 מליון ש"ח בהשוואה לכ-207.1 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-2.1%.

בענפי פעילות ביטוח כללי נרשם בתקופת הדוח רווח כולל לפני מס בסך כ-62.1 מליון ש"ח בהשוואה לרווח כולל לפני מס בסך של כ-34.1 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון השני של שנת 2014 הסתכם הרווח כולל לפני מס בסך כ-32.0 מליון ש"ח בהשוואה לרווח כולל לפני מס בסך של כ-21.2 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול ברווח בתקופת הדוח נובע בעיקר מגידול בהכנסות מהשקעות שהיו גבוהות מההשקעות הריאליות הנדרשת לחישוב עודף הכנסות על הוצאות, בין היתר בעקבות רכישת חלק ממניות המשביר על ידי החברה (לפירוט נוסף, ראה באור 3 לעיל), וכן מהמשך רווחיות חיתומית בענף רכב חובה וענפי הרכוש (ללא רכב רכוש).

ענף פעילות רכב חובה

ההכנסות מפרמיות ברוטו במגזר פעילות רכב חובה הסתכמו בתקופת הדוח בכ-235.1 מליון ש"ח לעומת כ-233.8 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-0.6%. ההכנסות מפרמיות ברוטו הסתכמו ברבעון השני לכ-79.0 מליון ש"ח, לעומת 87.2 בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח הכולל לפני מס בתקופת הדוח הסתכם בכ-46.0 מליון ש"ח לעומת רווח של כ-22.2 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון השני של שנת 2014 נרשם רווח כולל לפני מס בסך של כ-26.9 מליון ש"ח לעומת רווח כולל לפני מס בסך של כ-14.4 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הגידול בתקופת הדוח וברבעון הנוכחי למול התקופות המקבילות אשתקד, נובע בעיקר מתשואה ריאלית חיובית שהשיגה החברה מעבר לשיעור הנדרש לחישוב עודף הכנסות על הוצאות, בין היתר בעקבות רכישת חלק ממניות המשביר על ידי החברה וכן המשך רווחיות חיתומית.

ביום 1 באפריל 2014 הפחיתה החברה את ריבית ההיוון, המשמשת בחישוב ההתחייבויות הביטוחיות, משיעור שנתי ריאלי של 2.25% ל-2.0%. למידע נוסף בעניין הפחתת ריבית ההיוון, ראה באור 2(ב) לדו"ח הכספי של החברה.

ענף פעילות רכב רכוש

ההכנסות מפרמיות ברוטו בענף פעילות רכב רכוש הסתכמו בתקופת הדוח בכ-185.0 מליון ש"ח לעומת כ-174.4 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-6.1%. ברבעון השני של שנת 2014 הסתכמו ההכנסות מפרמיות ברוטו בכ-68.2 מליון ש"ח בהשוואה לכ-63.9 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול מקורו בעדכון תעריפים ושינוי תמהיל רכבים.

תוצאות ענף פעילות רכב רכוש הסתכמו בתקופת הדוח ברווח כולל לפני מס של כ-5.3 מליון ש"ח לעומת רווח כולל לפני מס של כ-2.5 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

ברבעון השני של שנת 2014 הסתכמו תוצאות ענף פעילות רכב רכוש ברווח כולל לפני מס בכ-2.2 מליון ש"ח בהשוואה לכ-0.4 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הגידול ברווח בתקופת הדוח וברבעון הנוכחי לעומת התקופות המקבילות אשתקד, נובע בעיקר מגידול בהכנסות מהשקעות וכן משיפור חיתומי הנובע מירידה בשכירות הגניבות. יצוין כי בתקופה המקבילה אשתקד אירעה סופה שנוקיה השפיעו על התוצאות החיתומיות.

בביטוחי הרכוש (ללא רכב)

ההכנסות מפרמיות ברוטו במגזר פעילות ביטוחי הרכוש (ללא רכב) הסתכמו בתקופת הדוח בכ-104.9 מליון ש"ח, לעומת כ-88.4 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון השני לשנת 2014 הסתכמו ההכנסות מפרמיות ברוטו לסך של כ-44.7 מליון ש"ח לעומת כ-37.4 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בפרמיות הן בתקופת הדוח וברבעון השני של שנת 2014 לעומת התקופות המקבילות אשתקד נובע מהרחבת הפעילות בתחום, זאת בהתאם למדיניות החברה.

הרווח הכולל לפני מס בתקופת הדוח הסתכם בכ-10.5 מליון ש"ח לעומת כ-11.3 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון השני לשנת 2014 הסתכם הרווח הכולל לפני מס לכ-2.8 מליון ש"ח בהשוואה לרווח כולל של כ-6.8 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה ברווח בתקופת הדוח וברבעון השני לשנת 2014 לעומת התקופות המקבילות אשתקד נובע מהרעה בתוצאות החיתומיות של הענף שגרמה להגדלת ההפרשות ומן העובדה שאשתקד אירעה סופה שנוקיה השפיעו על התוצאות החיתומיות.

ענפי החבויות

בתקופת הדוח הסתכמה הפרמיה ברוטו בכ-50.5 מליון ש"ח לעומת כ-45.1 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון השני לשנת 2014 הסתכמו ההכנסות מפרמיות ברוטו לסך של כ-19.7 מליון ש"ח לעומת כ-18.6 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בענף החבויות בתקופת הדוח וברבעון השני של שנת 2014 לעומת התקופות המקבילות אשתקד מושפע מגידול בענף העסקים, במסגרתו נרכשים כיסויים ביטוחים מסוג חבויות.

החברה אינה משווקת פוליסות מסוג חבויות Stand alone.

הרווח הכולל לפני מס מתחום זה בתקופת הדוח הסתכם בכ-0.3 מליון ש"ח לעומת הפסד של כ-1.9 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הכולל לפני מס ברבעון השני לשנת 2014 הסתכם לכ-0.1 מליון ש"ח לעומת הפסד בסך כ-0.5 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. המעבר מהפסד לרווח בתקופת הדוח וברבעון השני השנה, לעומת התקופות המקבילות אשתקד, נובע מהתשואות הראליות בשוק ההון אותן השיגה החברה ביחס לתשואה הראלית השנתית הנדרשת בשיעור 3%. כשמנגד, נרשמו הפסדים חיתומים המיוחסים לענפים צד ג', בשל ריבוי תביעות בשנים ישנות ולחבות מעבידים.

ביום 1 באפריל 2014 הפחיתה החברה את ריבית ההיוון, המשמשת בחישוב ההתחייבויות הביטוחיות, משיעור שנתי ריאלי של 2.25% ל-2.0%. למידע נוסף בעניין הפחתת ריבית ההיוון, ראה באור 2(ב)1 לדו"ח הכספי של החברה.

בתקופת הדוח עלייה ירידה בסכום המזומנים ושווי המזומנים בסך של 215,756 אלפי ש"ח, מסכום מזומנים של 447,277 אלפי ש"ח ביום 31 לדצמבר 2013 לסכום מזומנים של 663,033 אלפי ש"ח ביום 30 ליוני 2014. להלן הרכב עלייה זו: בתקופת הדוח המזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת הסתכמו בסך של 266,037 אלפי ש"ח. תזרים המזומנים אשר שימש לפעילות השקעה הסתכם בתקופת הדוח בסך 60,415 אלפי ש"ח, ששימש בעיקר לרכישת בניין משרדים (לפירוט נוסף ראה סעיף 3 לעיל). תזרים המזומנים אשר נבע מפעילות מימון הסתכם בסך של 10,134 אלפי ש"ח, ונבע מהנפקת כתב התחייבות נדחה בניכוי תשלומים עבור כתבי התחייבות נדחים לבנקים ודיבידנד ששולם לבעלי המניות.

מקורות מימון 4.4

- 4.4.1 החברה מממנת את פעילותה מהון עצמי ומהתחייבויות בגין כתבי התחייבות נדחים לבנקים ומכתבי התחייבות נדחים סחירים. החברה נוהגת לגייס כתבי התחייבות נדחים מעת לעת בהתאם לצרכי ההון שלה הנובעים מתקנות ההון.
 - 4.4.2 החברה הנפיקה לציבור שתי סדרות של כתבי התחייבות נדחים – אגרות חוב (סדרה 1) ואגרות חוב (סדרה 2) אשר הוכרו בידי החברה בהון משני מורכב. נכון למועד תקופת הדוח קיימות במחזור 122,401,000 אגרות חוב (סדרה 1) ו-40,000,000 אגרות חוב (סדרה 2).
 - 4.4.3 נכון ליום 30 ביוני 2014, לחברה כתבי התחייבות נדחים ואגרות חוב לזמן ארוך בסך של כ-239,821 אלפי ש"ח, וכתבי התחייבות נדחים ואגרות חוב לזמן קצר בסך של כ-6,404 אלפי ש"ח.
 - 4.4.4 לחלוקת דיבידנד שביצעה החברה, ראה סעיף 3 לעיל וסעיף 6.5 להלן.
- כחלק מניהול ההון השוטף של החברה, ובכלל זה עמידה בתקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) (הון עצמי מינימלי הנדרש ממבטח) תשנ"ח-1998, יתכן והחברה תגייס הון משני ו/או שלישוני ו/או תחליף הון משני קיים בהון משני ו/או שלישוני בעל מח"מ ארוך יותר.

לפרטים נוספים בקשר למקורות המימון של החברה, ראו לעניין זה פירוט נוסף בביאור 19 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה.

5. פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

5.1. פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

לא חלו שינויים מהותיים בחשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם ביחס למתואר בדוח התקופתי לשנת 2013.

5.2. הליכים משפטיים מהותיים

נכון למועד הדוח החברה אינה צד להליך משפטי מהותי. לפרטים בדבר בקשות לאישור תובענות ייצוגיות ראו ביאור 6 לדוחות הכספיים.

6. היבטי ממשל תאגידי

6.1. גילוי בדבר הליך אישור הדוחות הכספיים בתאגיד מדווח

האורגן המופקד על בקרת העל בחברה הינו דירקטוריון החברה. לתאריך פרסום דוח דירקטוריון זה חברי דירקטוריון החברה הינם: מר אלי אלעזרא- יו"ר הדירקטוריון, יצחק קאול, דניאל חזוט, מיכאל בר חיים, יעקב דיין – דח"צ, שמעון שטרית – דח"צ ורות רלבג – דח"צ.

הועדה לאישור הדוחות הכספיים של החברה כוללת את ה"ה: רות רלבג – דח"צ ויושב ראש הוועדה, יצחק קאול - דירקטור, יעקב דיין - דח"צ ופרופ' שמעון שטרית – דח"צ. עובר למינויים חתמו חברי ועדת המאזן על הצהרת מועמד לכהונה כחבר בוועדה לבחינת הדוחות הכספיים לפיה יש להם היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולגבי דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית כי בשל השכלתם, ניסיונם וכישוריהם הינם בעלי מיומנות גבוהה והבנה בנושאים עסקיים-חשבונאיים ודוחות כספיים באופן המאפשר להם להבין לעומקם את הדוחות הכספיים של החברה ולעורר דיון בקשר לאופן הצגתם של הנתונים הכספיים.

לפירוט הכישורים, ההשכלה, הנסיון והידע של חברי הוועדה שבהסתמך עליהם רואה אותם החברה כמי שהם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית – ראה תקנה 26 בדוח הפרטים הנוספים לדוח השנתי של החברה לשנת 2013.

הוועדה מתכנסת ודנה בהרחבה בתוצאות של הדוחות הכספיים, קודם להצגתם לאישור הדירקטוריון. לשיבות ועדת המאזן כמו גם לשיבות הדירקטוריון בהן נדונים ומאושרים הדוחות הכספיים מוזמנים רואי החשבון המבקרים של החברה, שמתארים את הממצאים העיקריים שעלו מתהליך הביקורת והסקירה, וכן מוזמנים מבקרת הפנים של החברה, אקטואר ביטוח חיים ובריאות ואקטואר ביטוח אלמנטארי.

לאחר דיון, הנערך במסגרת ועדת המאזן אודות הדוחות הכספיים, נמסרת טיוטת הדוחות הכספיים לעיונם של חברי דירקטוריון החברה בצירוף המלצות ועדת המאזן.

הדוחות הכספיים נמסרים לחברי ועדת המאזן ולחברי הדירקטוריון מספר ימים לפני מועד אישורם.

בישיבת הדירקטוריון, בה נדונים ומאושרים הדוחות הכספיים, סוקרים מנכ"לית החברה וסמנכ"ל הכספים של החברה באופן מפורט את עיקרי הדוחות הכספיים וכן סוגיות מהותיות בדיווח הכספי, לרבות עסקאות שאינן במהלך העסקים הרגיל, אם ישנן, את ההערכות המהותיות והאומדנים הקריטיים שיושמו בדוחות הכספיים ואת כלל השינויים שחלו במהלך התקופה המדווחת בהשוואה לתקופות מקבילות, לרבות שינויים הנובעים מיישום לראשונה של תקנים חדשים, וכן מוצג דוח רווח גלום של החברה.

במסגרת זו מתקיים דיון בהשתתפות נציגי החשבונות האחראיים על עריכת הדוחות הכספיים ורואי החשבון המבקרים הנוהגים להוסיף את הערותיהם והסבריהם בנוגע לדוחות הכספיים. במהלך הדיון מעלים חברי הדירקטוריון שאלות הנוגעות לאופן הצגת הדוחות הכספיים ומקבלים כאמור את המלצות וממצאי ועדת המאזן בקשר לדוחות. בתום הדיון, משהובהר כי הדוחות הכספיים משקפים באופן נאות את מצב עסקי החברה ואת תוצאות פעולותיה, מאשר הדירקטוריון את הדוחות הכספיים.

עיקרי התוצאות הכספיות של החברה נדונו בישיבה של ועדת המאזן, אשר נערכה ביום 26 באוגוסט 2014. כל חברי ועדת המאזן, השתתפו בדיון הועדה. מלבד חברי הועדה האמורים נכחו: הגב' אתי אלישקוב - מנכ"לית, מר דוד סלמה - סמנכ"ל הכספים, מר רועי דבורין יועץ משפטי ומזכיר חברה, אקטואר ביטוח חיים וביטוח בריאות – מר שלמה בן עמרם, עוזרת אקטואר ביטוח אלמנטארי – הגב' ענת סטנשו, נושאי משרה נוספים בחברה וכן מר משה שחף – רואה חשבון מטעם משרד קוסט פורר גבאי את קסירר, רואי החשבון החיצוניים של החברה.

עיקרי התוצאות הכספיות של החברה לרבעון השני של שנת 2014, לרבות דוח הדירקטוריון נמסרו לחברי ועדת המאזן מספר ימים לפני מועד הדיון אודותם. במסגרת ישיבת ועדת המאזן (בה נכחו כל חברי הועדה), הועדה בחנה, באמצעות הצגה מפורטת של נושאי המשרה בחברה, את הסוגיות המהותיות בדיווח הכספי, כאשר בפני הנוכחים נסקר המידע הנלווה לנתונים הנכללים בדוחות הכספיים, לרבות מידע הנוגע למצב הכספי והתפעולי של החברה. בתום ישיבת ועדת המאזן, ולאחר היוועצות עם רואי החשבון המבקרים של החברה, חברי הועדה הגיעו למסקנה כי החברה יישמה מדיניות חשבונאית נאותה והשתמשה באומדנים והערכות נאותים.

בהתאם, גיבשה הועדה המלצה לדירקטוריון החברה לאשר את הדוחות הכספיים של החברה.

הדוחות הכספיים של החברה נדונו ואושרו בישיבת הדירקטוריון של החברה מיום 27 באוגוסט 2014, בה נכחו כל חברי דירקטוריון החברה, במסגרת ישיבת הדירקטוריון הובאו בפני חברי הדירקטוריון המלצות ועדת המאזן, וכן בוצעה על-ידי מנכ"לית החברה וסמנכ"ל הכספים של החברה סקירה וניתוח מפורט של עיקרי הדוחות הכספיים, לרבות תוצאות הפעילות, תזרים המזומנים והמצב הכספי של החברה וכן, בין היתר, הסוגיות המהותיות בדיווח הכספי.

6.2. אפקטיביות הבקורות הפנימית והנהלים על דיוח הכספי והגילוי של החברה

6.2.1. בקורות ונהלים לגבי הגילוי:

לאור פרסום חוזרי המפקח, בהתאם להוראות סעיף 302 ו-404 של ה - SOX Act, החברה פועלת ליישום שוטף של ההוראות ובכללן, בחינה של תהליכי עבודה והבקורות הפנימיות המבוצעות. החברה אימצה את מודל הבקרה הפנימי (COSO) ופועלת במסגרתו.

הנהלת הגוף המוסדי, בשיתוף המנכ"ל וסמנכ"ל הכספים של הגוף המוסדי, העריכו לתום התקופה המכוסה בדוח זה את האפקטיביות של הבקורות והנהלים לגבי הגילוי של הגוף המוסדי. על בסיס הערכה זו, מנכ"ל הגוף המוסדי וסמנכ"ל הכספים הסיקו כי לתום תקופה זו הבקורות והנהלים לגבי הגילוי של הגוף המוסדי הנן אפקטיביות על מנת לרשום, לעבד, לסכם ולדווח את המידע שהגוף המוסדי נדרש לגלות בדוח השנתי בהתאם להוראות הדין והוראות הדיווח שקבע הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון ובמועד שנקבע בהוראות אלו. במקביל ממשיכה החברה להיערך ליישום תיעוד ואימות של דוח לעמית, בהתאם להוראות המפקח.

6.2.2. בקרה פנימית על דיווח כספי:

במהלך התקופה המכוסה המסתיימת ביום 30 ביוני 2014, לא אירע כל שינוי בבקרה הפנימית של הגוף המוסדי על דיווח כספי אשר השפיע באופן מהותי, או סביר שצפוי להשפיע באופן מהותי, על הבקרה הפנימית של הגוף המוסדי על דיווח כספי.

6.3. היערכות ליישום משטר כושר הפירעון לפי דירקטיבה Solvency II

להלן פרטים בדבר התקדמות החברה בהיערכות ליישום הוראות ה - Solvency II ("הדירקטיבה"):

6.3.1. כללי

היערכות ארגונית - מונה צוות מפתח לקידום ההיערכות ליישום הדירקטיבה. מנהל הפרויקט הינו מנהל הסיכונים, וחברי הצוות הנוספים הינם: סמנכ"ל הכספים, מנהל הכספים, חשבי מחלקת הכספים, אקטואר ביטוח חיים ובריאות, אקטואר ביטוח כללי, אקטוארית ביטוח כללי, סגנית מנהל הסיכונים, מבקרת הפנים, סמנכ"ל אגף מערכות מידע וכן יועצים חיצוניים.

היערכות הדירקטוריון – אחת לחצי שנה נערך דיון בדירקטוריון החברה בדבר היערכות החברה ליישום הדירקטיבה, מונתה וועדת דירקטוריון לעניין זה ואושרה

תכנית היערכות רב שנתית של החברה ליישומה: היערכות ארגונית, הקצאת משאבים ליישום תכנית ההיערכות, לוחות זמנים לביצוע הסקר הכמותי ואישורו. בסוף שנת 2012 העביר המפקח לחברות הביטוח מכתב בדבר משטר כושר פירעון ישראלי. במכתב כאמור, מציין המפקח כי עקב אי וודאות בנוגע ללוחות הזמנים ליישום הדירקטיבה באירופה מתכוון אגף שוק ההון לפתח משטר כושר פירעון מבוסס סיכונים ברוח הדירקטיבה ולקדם תרבות עסקית המתחשבת בשיקולי ניהול סיכונים והקצאת הון בעת קבלת החלטות, וכן כי החלטתו היא להמשיך ולגבש משטר כושר פירעון ישראלי שלא ייצמד להתקדמות התהליך באירופה אולם יתבסס על עקרונות הדירקטיבה בהתאמות הנדרשות לישראל ותוך שימוש בידע ובמתודולוגיות של משטרי פיקוח אחרים בעולם.

6.3.2. היערכות החברה בתקופת הדוח

בחודש דצמבר 2013 פרסם המפקח חוזר הנחיה לביצוע IQIS2 לשנת 2012 במסגרתו נקבעה הנחיה לביצוע סקר IQIS על בסיס מאזני 2012 הכולל שינויים ועדכונים שעיקרם נוגעים לתרחיש אריכות ימים, לתרחיש ריבית ולסטיות תקן בביטוח כללי. כמו כן, נוספה דרישה לדוח מיוחד של רואה חשבון מבקר על סקר ה-QIS 2. בהתאם להנחיה טרם הגשת התוצאות למפקח, על החברה לקיים דיון בדירקטוריון בממצאי IQIS 2 ולהגיש עותק מן פרוטוקול הדיון למפקח. דירקטוריון החברה דן בתוצאות הסקר ביום 27 בינואר 2014. החברה הגישה למפקח את ה-IQIS2 ואת הדוח המיוחד של רואה החשבון המבקר ובו דיווח מתומצת אודות הבדיקות שבוצעו על ידו ואת ממצאיו, ביום 16 בפברואר 2014. בנוסף, המפקח פנה לחברות הביטוח במהלך חודש מרץ 2014 ועדכן על ההיערכות ליישום הדירקטיבה. בפנייה זו צוין כי לאחר ההצבעה בפרלמנט האירופאי על דירקטיבת אומניבוס 2, הכוללת לוו"ז ליישום דירקטיבת סולבנסי 2 באירופה, בכוונת המפקח להוציא מכתב הכולל לוח זמנים מעודכן ליישום עם התייחסות כוללת לכל אבני הדרך וחלקי הדירקטיבה (בהתאם ללוח זמנים שפורסם על ידי EIOPA).

6.4. שינויים בהרכב הדירקטוריון ובמצבת נושאי משרה בכירה בחברה בתקופת הדוח ועד

לפרסום הדוח

- ביום 27 בינואר, 2014 החליט דירקטוריון החברה להגדיר את מר נוריאל חזות המשמש כראש אגף אלמנטארי תחום פרט בחברה כנושא משרה (לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 27 בינואר, 2014, אסמכתא מספר 01-2014-024859).
- ביום 27 בינואר, 2014 החליט דירקטוריון החברה להגדיר את מר שרון עמירה המשמש כראש אגף אלמנטארי תחום עסקים בחברה כנושא משרה (לפרטים נוספים

ראה דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 27 בינואר, 2014, אסמכתא מספר 2014-01-024874.

- ביום 09 בפברואר 2014, אישרה אסיפת בעלי מניות החברה את מינויו של מר יעקב דיין לתקופת כהונה נוספת של 3 שנים כדירקטור חיצוני החל מיום 18.02.2014. יובהר כי זאת כהונתו השלישית של מר דיין (לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 09 בפברואר 2014, אסמכתא מספר 2014-01-035521) יצוין כי חידוש הכהונה, אושר על ידי הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון ביום 28 בינואר 2014.
- ביום 27 בפברואר, 2014, הודיע מר שמעון חזות על התפטרותו מדירקטוריון החברה (לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 27 בפברואר 2014, אסמכתא מספר 2014-01-001233).
- ביום 15 במאי 2014, אישרה אסיפת בעלי מניות החברה את מינויו של פרופסור שמעון שטרית לתקופת כהונה נוספת של 3 שנים כדירקטור חיצוני החל מיום 29.05.2014. יובהר כי זאת כהונתו השלישית של פרופסור שטרית (לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 15 במאי 2014, אסמכתא מספר 2014-01-064926) יצוין כי חידוש הכהונה, אושר על ידי הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון ביום 13 במאי 2014.
- ביום 15 במאי, 2014, אישרה אסיפת בעלי מניות החברה את מינויים מחדש של חברי דירקטוריון החברה, ה"ה אלי אלעזרא, דניאל חזוט, יצחק קאול, מיכאל בר חיים. יובהר כי הדירקטורים החיצוניים מר יעקב דיין, מר שמעון שטרית והגברת רות רלבג, אשר חתמו גם הם על הצהרה כאמור לעיל, ממשיכים בכהונתם. (לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 15 במאי, 2014, אסמכתא מספר 2014-01-064926).
- ביום 10 ביוני, 2014, סווג מיכאל בר חיים כדירקטור בלתי תלוי בחברה, לאחר שוועדת הביקורת אישרה כי הוא ממלא אחר התנאים הנדרשים בהתאם לחוק החברות התשנ"ט 1999 (לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 10 ביוני, 2014, אסמכתא מספר 2014-01-087849).

6.5. אירועים לאחר תאריך המאזן

- מדיניות תגמול - ביום 9 ביולי, 2014, אישרה אסיפת בעלי המניות בחברה מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה. אישור האסיפה הכללית התקבל לאחר שוועדת התגמול ודירקטוריון החברה אישרו את המדיניות האמורה (לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 9 ביולי, 2014, אסמכתא מספר 2014-01-110940).
- בקשה לאישור תובענה ייצוגית – ביום 13 באוגוסט, 2014, הוגשה כנגד החברה וכנגד חברות ביטוח נוספות (להלן: "הנתבעות") תביעה לבית המשפט המחוזי בירושלים וכן בקשה לאישור התביעה כייצוגית (להלן: "התובענה"). עניינן של התביעה והבקשה בהתנהלות הנתבעות, שעה שהן גובות תשלומי פרמיה גבוהים במסגרת פוליסות ביטוח חיים המונפקות על ידן לצרכי ביטוחי משכנתא שרכשו מהן

המבוטחים, ובכך מתעשרות שלא כדין על גב המבוטחים. לטענת התובעים, תשלומי הפרמיה העודפים נגרמים עקב קביעת סכומי ביטוח גבוהים מיתרות ההלוואה בבנק המלווה, וכפועל יוצא מכך נאלצים המבוטחים לשלם לנתבעות סכומי פרמיה חודשיים גבוהים מאלו שהיו משלמים להן, לו הסכום המבוטח היה מותאם לסכום הלוואת המשכנתא הרשומה באותה עת בספרי הבנק. בשלב זה החברה לומדת את התביעה והבקשה. לפירוט נוסף ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 14 באוגוסט, 2014 (אסמכתא מספר 134697-01-2014) וכן באור 6 לדוחות הכספיים.

- הכרזת דיבידנד - ביום 27 באוגוסט, 2014, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך 20.0 מליון ש"ח, בכפוף לאישורו המקדמי של הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון.

בתקופת הדוח התקיימו 8 ישיבות של הדירקטוריון.

הדירקטוריון מודה להנהלת החברה, לעובדי החברה ולסוכניה על תרומתם להישגי החברה.

אתי אלישקוב
מנכ"לית

אלי אלעזרא
יו"ר הדירקטוריון

תל-אביב, 27 באוגוסט, 2014

הצהרה (certification)

אני, אתי אלישקוב, מצהירה כי:

1. סקרתי את הדוח הרבעוני של הכשרה חברה לביטוח בע"מ (להלן: "חברת הביטוח") לרבעון שהסתיים ביום 30 ביוני 2014 (להלן: "הדוח").
 2. בהתבסס על ידיעתי, הדוח איננו כולל כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בו מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בו, לאור הנסיבות בהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופה המכוסה בדוח.
 3. בהתבסס על ידיעתי, הדוחות הכספיים הרבעוניים ומידע כספי אחר הכלול בדוח משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים של חברת הביטוח למועדים ולתקופות המכוסים בדוח.
 4. אני ואחרים בחברת הביטוח המצהירים הצהרה זו אחראים לקביעתם ולקיומם של בקורות ונהלים לגבי הגילוי¹ ולבקרה הפנימית על דיווח כספי של חברת הביטוח; וכן-
 - א) קבענו בקורות ונהלים כאלה, או גרמנו לקביעתם תחת פיקוחנו של בקורות ונהלים כאלה, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברת הביטוח, לרבות חברות מאוחדות שלה, מובא לידיעתנו על ידי אחרים בחברת הביטוח ובאותן חברות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוח;
 - ב) קבענו בקרה פנימית על דיווח כספי, או פיקחנו על קביעת בקרה פנימית על דיווח כספי, המיועדת לספק מידה סבירה של ביטחון לגבי מהימנות הדיווח הכספי ולכך שהדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח בינלאומיים (IFRS) ולהוראות הממונה על שוק ההון;
 - ג) הערכנו את האפקטיביות של הבקורות והנהלים לגבי הגילוי של חברת הביטוח והצגנו את מסקנותינו לגבי האפקטיביות של הבקורות והנהלים לגבי הגילוי, לתום התקופה המכוסה בדוח בהתבסס על הערכתנו; וכן-
 - ד) גילינו בדוח כל שינוי בבקרה הפנימית של חברת הביטוח על דיווח כספי שאירע ברבעון זה שהשפיע באופן מהותי, או סביר שצפוי להשפיע באופן מהותי, על הבקרה הפנימית של חברת הביטוח על דיווח כספי; וכן -
 5. אני ואחרים בחברת הביטוח המצהירים הצהרה זו גילינו לרואה החשבון המבקר, לדירקטוריון ולוועדה לבחינת הדוחות הכספיים (ועדת המאזן) של חברת הביטוח, בהתבסס על הערכתנו העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על דיווח כספי:
- א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על דיווח כספי, אשר סביר שצפויים לפגוע ביכולתה של חברת הביטוח לרשום, לעבד, לסכם ולדווח על מידע כספי; וכן-

¹ כהגדרתם בהוראות חוזר גופים מוסדיים לעניין בקרה פנימית על דיווח כספי - הצהרות, דוחות וגילויים.

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, בה מעורבת ההנהלה או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית של חברת הביטוח על דיווח כספי.

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

אתי אלישקוב, מנהלת כללית

תאריך: 27.8.2014

הצהרה (certification)

אני, דוד סלמה, מצהיר כי:

1. סקרתי את הדוח הרבעוני של הכשרה חברה לביטוח בע"מ (להלן: "חברת הביטוח") לרבעון שהסתיים ביום 30 ביוני 2014 (להלן: "הדוח").
 2. בהתבסס על ידיעתי, הדוח איננו כולל כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בו מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בו, לאור הנסיבות בהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופה המכוסה בדוח.
 3. בהתבסס על ידיעתי, הדוחות הכספיים הרבעוניים ומידע כספי אחר הכלול בדוח משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים של חברת הביטוח למועדים ולתקופות המכוסים בדוח.
 4. אני ואחרים בחברת הביטוח המצהירים הצהרה זו אחראים לקביעתם ולקיומם של בקורות ונהלים לגבי הגילוי² ולבקרה הפנימית על דיווח כספי של חברת הביטוח; וכן-
 - א) קבענו בקורות ונהלים כאלה, או גרמנו לקביעתם תחת פיקוחנו של בקורות ונהלים כאלה, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברת הביטוח, לרבות חברות מאוחדות שלה, מובא לידיעתנו על ידי אחרים בחברת הביטוח ובאותן חברות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוח;
 - ב) קבענו בקרה פנימית על דיווח כספי, או פיקחנו על קביעת בקרה פנימית על דיווח כספי, המיועדת לספק מידה סבירה של ביטחון לגבי מהימנות הדיווח הכספי ולכך שהדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח בינלאומיים (IFRS) ולהוראות הממונה על שוק ההון;
 - ג) הערכנו את האפקטיביות של הבקורות והנהלים לגבי הגילוי של חברת הביטוח והצגנו את מסקנותינו לגבי האפקטיביות של הבקורות והנהלים לגבי הגילוי, לתום התקופה המכוסה בדוח בהתבסס על הערכתנו; וכן-
 - ד) גילינו בדוח כל שינוי בבקרה הפנימית של חברת הביטוח על דיווח כספי שאירע ברבעון זה שהשפיע באופן מהותי, או סביר שצפוי להשפיע באופן מהותי, על הבקרה הפנימית של חברת הביטוח על דיווח כספי; וכן -
 5. אני ואחרים בחברת הביטוח המצהירים הצהרה זו גילינו לרואה החשבון המבקר, לדירקטוריון ולוועדה לבחינת הדוחות הכספיים (ועדת המאזן) של חברת הביטוח, בהתבסס על הערכתנו העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על דיווח כספי:
- ב) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על דיווח כספי, אשר סביר שצפויים לפגוע ביכולתה של חברת הביטוח לרשום, לעבד, לסכם ולדווח על מידע כספי; וכן-

² כהגדרתם בהוראות חוזר גופים מוסדיים לעניין בקרה פנימית על דיווח כספי - הצהרות, דוחות וגילויים.

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, בה מעורבת ההנהלה או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית של חברת הביטוח על דיווח כספי.

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

דוד סלמה, סמנכ"ל כספים

תאריך: 27.8.2014

הכשרה חברה לביטוח בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני, 2014

בלתי מבוקרים

הכשרה חברה לביטוח בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני, 2014

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
3-4	דוחות ביניים מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות ביניים מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
6-7	דוחות בייניים מאוחדים על השינויים בהון
8-10	דוחות ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים
11-47	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים
48-51	נספח א' - פירוט השקעות פיננסיות אחרות

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של הכשרה חברה לביטוח בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של הכשרה חברה לביטוח בע"מ וחברת הבת (להלן: "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני, 2014 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים" ובהתאם לדרישות הגילוי שנקבעו על ידי המפקח על הביטוח, בהתאם לחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, וכן הם האחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 עד כמה שתקנות אלה חלות על חברות ביטוח. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 ובהתאם לדרישות הגילוי שנקבעו על ידי המפקח על הביטוח בהתאם לחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981.

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

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 6 לדוחות הכספיים בדבר חשיפה להתחייבויות תלויות.

נכסים

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2013	2013	2014
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
26,204	24,382	29,166
183,274	184,234	218,052
37,769	37,762	68,829
32,000	32,100	32,000
330,004	245,383	405,165
607,531	650,252	550,048
-	5,059	-
29,714	62,246	30,696
179,868	226,657	263,297
2,986,428	2,463,390	3,375,593
1,165,465	1,016,566	967,768
1,118,657	1,075,296	1,102,451
8,303	245,475	4,235
-	-	31,157
6,211	8,057	9,037
2,298,636	2,345,394	2,114,648
170,943	180,711	229,087
276,334	233,355	433,946
7,158,705	6,690,925	7,750,527
3,247,755	2,735,401	3,703,831

נכסים

נכסים בלתי מוחשיים
הוצאות רכישה נדחות
רכוש קבוע, נטו (ראה באור 8 (ז))
נדל"ן להשקעה עבור חוזים תלויי תשואה
נדל"ן להשקעה - אחר (ראה באור 8 (ז) ובאור 10)
נכסי ביטוח משנה
נכסי מסים שוטפים
חייבים ויתרות חובה
פרמיה לגביה
השקעות פיננסיות עבור חוזים תלויי תשואה
השקעות פיננסיות אחרות:
נכסי חוב סחירים
נכסי חוב שאינם סחירים
פקדונות בבנקים
מניות
אחרות
סה"כ השקעות פיננסיות אחרות
מזומנים ושווי מזומנים עבור חוזים תלויי תשואה
מזומנים ושווי מזומנים אחרים
סך הכל הנכסים
סך הכל נכסים עבור חוזים תלויי תשואה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

הון והתחייבויות

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2013	2013	2014
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

הון

200,201	200,201	200,201	הון מניות
47,885	47,885	47,885	פרמיה על מניות
8,386	5,876	19,914	קרנות הון
66,911	39,058	83,480	יתרת עודפים
323,383	293,020	351,480	סך כל ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה

התחייבויות

2,922,716	2,915,046	3,037,377	התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה שאינם תלויי תשואה
3,161,861	2,658,460	3,605,885	התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה תלויי תשואה
350,217	432,751	297,377	חברות ביטוח
210,393	223,898	246,225	התחייבויות פיננסיות
32,643	20,547	45,957	התחייבויות בגין מיסים נדחים
15,000	11,110	16,632	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
2,212	-	16,300	התחייבויות למיסים שוטפים
140,280	136,093	133,294	זכאים ויתרות זכות
6,835,322	6,397,905	7,399,047	סך הכל ההתחייבויות
7,158,705	6,690,925	7,750,527	סך הכל ההון וההתחייבויות

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

27 באוגוסט, 2014
תאריך אישור הדוחות הכספיים

אלי אלעזרא
יו"ר הדירקטוריון

אתי אלישקוב
מנכ"לית

דוד סלמה
סמנכ"ל כספים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2013	2013	2014	2013	2014
מבוקר	בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח [למעט נתוני רווח נקי למניה]				
1,493,283	371,947	374,902	759,290	774,180
150,218	36,795	39,229	69,954	81,563
1,343,065	335,152	335,673	689,336	692,617
414,889	53,761	103,146	131,510	197,413
36,590	3,457	8,527	12,127	20,622
30,274	7,466	8,412	15,601	17,041
32,604	-	-	-	-
1,857,422	399,836	455,758	848,574	927,693
1,527,096	314,703	359,350	692,966	734,709
135,354	22,651	33,017	51,812	46,148
1,391,742	292,052	326,333	641,154	688,561
271,342	67,613	77,677	127,545	129,912
46,460	9,772	14,306	19,775	28,733
38,871	9,881	8,368	19,728	14,070
1,748,415	379,318	426,684	808,202	861,276
109,007	20,518	29,074	40,372	66,417
(35,993)	(7,086)	(10,131)	(13,648)	(23,848)
73,014	13,432	18,943	26,724	42,569
פרמיות שהורווחו ברוטו				
פרמיות שהורווחו על ידי מבטחי משנה				
פרמיות שהורווחו בשייר				
רווחים מהשקעות, נטו והכנסות מימון				
הכנסות מדמי ניהול				
הכנסות מעמלות				
הכנסות אחרות (ראה ביאור 10)				
סך הכל הכנסות				
תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה ברוטו				
חלקם של מבטחי המשנה בתשלומים ובשינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח				
תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה בשייר				
עמלות, הוצאות שיווק והוצאות רכישה אחרות				
הוצאות הנהלה וכלליות				
הוצאות מימון				
סך הכל הוצאות				
רווח לפני מסים על הכנסה				
מסים על ההכנסה				
רווח נקי לתקופה				
רווח (הפסד) כולל אחר:				
סכומים שייסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים				
23,541	6,490	22,258	8,124	32,190
(20,175)	(7,087)	(15,338)	(9,009)	(20,005)
-	-	28	-	263
(1,537)	185	(2,620)	204	(4,694)
1,829	(412)	4,328	(681)	7,754
-	-	6,059	-	6,059
(622)	-	-	-	-
185	-	(2,285)	-	(2,285)
(437)	-	3,774	-	3,774
1,392	(412)	8,102	(681)	11,528
74,406	13,020	27,045	26,043	54,097
0.40	0.07	0.10	0.15	0.23
רווח נקי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):				
רווח בסיסי ומדולל				

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

קרן הון בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה					
סך הכל	יתרת עודפים	קרן הערכה מחדש	פרמיה על מניות	הון מניות	
בלתי מבוקר					
אלפי ש"ח					
323,383	66,911	8,386	-	47,885	200,201
42,569	42,569	-	-	-	-
11,528	-	7,754	3,774	-	-
54,097	42,569	7,754	3,774	-	-
(26,000)	(26,000)	-	-	-	-
351,480	83,480	16,140	3,774	47,885	200,201

יתרה ליום 1 בינואר , 2014 (מבוקר)
רווח נקי לתקופה
רווח כולל אחר, נטו ממס
סה"כ רווח כולל
דיבידנד ששולם
יתרה ליום 30 ביוני, 2014

קרן הון בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה	פרמיה על מניות	הון מניות	יתרה ליום 1 בינואר, 2013 (מבוקר)		
סך הכל	יתרת עודפים				
בלתי מבוקר					
אלפי ש"ח					
280,977	26,334	6,557	47,885	200,201	
26,724	26,724	-	-	-	רווח נקי לתקופה
(681)	-	(681)	-	-	הפסד כולל אחר, נטו ממס
26,043	26,724	(681)	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
(14,000)	(14,000)	-	-	-	דיבידנד ששולם
293,020	39,058	5,876	47,885	200,201	יתרה ליום 30 ביוני, 2013

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הערכה מחדש	קרן בגין נכסים פיננסים זמינים למכירה	יתרת עודפים	סך הכל
בלתי מבוקר					
אלפי ש"ח					
200,201	47,885	-	11,812	90,537	350,435
-	-	-	-	18,943	18,943
-	-	3,774	4,328	-	8,102
-	-	3,774	4,328	18,943	27,045
-	-	-	-	(26,000)	(26,000)
200,201	47,885	3,774	16,140	83,480	351,480

יתרה ליום 1 באפריל, 2014

רווח נקי לתקופה

רווח כולל אחר, נטו ממס

סה"כ רווח כולל

דיבידנד ששולם

יתרה ליום 30 ביוני, 2014

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן בגין נכסים פיננסים זמינים למכירה	יתרת עודפים	סך הכל
בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח				
200,201	47,885	6,288	39,626	294,000
-	-	-	13,432	13,432
-	-	(412)	-	(412)
-	-	(412)	13,432	13,020
-	-	-	(14,000)	(14,000)
200,201	47,885	5,876	39,058	293,020

יתרה ליום 1 באפריל, 2013

רווח נקי לתקופה

הפסד כולל אחר, נטו ממס

סה"כ רווח (הפסד) כולל

דיבידנד ששולם

יתרה ליום 30 ביוני, 2013

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן בגין נכסים פיננסים זמינים למכירה	יתרת עודפים	סך הכל
מבוקר				
אלפי ש"ח				
200,201	47,885	6,557	26,334	280,977
-	-	-	73,014	73,014
-	-	1,829	(437)	1,392
-	-	1,829	72,577	74,406
-	-	-	(32,000)	(32,000)
200,201	47,885	8,386	66,911	323,383

יתרה ליום 1 בינואר, 2013

רווח נקי לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר, נטו ממס

סה"כ רווח כולל

דיבידנד ששולם

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2013

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2013	2013	2014	2013	2014	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				נספח
137,948	178,110	437,449	64,239	266,037	א' <u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
(1,027)	(265)	(1,119)	(378)	(52,835)	<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(11,992)	(3,383)	(4,356)	(5,817)	(7,580)	רכישת רכוש קבוע
(13,019)	(3,648)	(5,475)	(6,195)	(60,415)	השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
					<u>מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה</u>
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
60,000	60,000	-	60,000	39,276	תמורה מהנפקת כתבי התחייבויות נידחים
(58,849)	(40,350)	(1,570)	(43,175)	(3,142)	בניכוי הוצאות הנפקה
(32,000)	(14,000)	(26,000)	(14,000)	(26,000)	פירעון כתבי התחייבויות מבנקים ואחרים
(30,849)	5,650	(27,570)	2,825	10,134	דיבידנד ששולם
94,080	180,112	404,404	60,869	215,756	<u>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון</u>
353,197	233,954	258,629	353,197	447,277	<u>עלייה במזומנים ושווי מזומנים</u>
447,277	414,066	663,033	414,066	663,033	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
					<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>
					ג' ב' א'

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

נספח א' - תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לתקופה
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
התאמות לסעיפי רווח והפסד:
 רווחים נטו מהשקעות פיננסיות עבור חוזי ביטוח וחוזי השקעה תלויי תשואה
 רווחים נטו מהשקעות פיננסיות אחרות:
 נכסי חוב סחירים
 נכסי חוב שאינם סחירים ופקדונות מניות
 השקעות אחרות
 הוצאות מימון בגין התחייבויות פיננסיות ואחרות
 שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה עבור חוזי ביטוח תלויי תשואה
 שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה אחר פחת והפחתות:
 רכוש קבוע
 נכסים בלתי מוחשיים
 שינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה שאינם תלויי תשואה
 שינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה תלויי תשואה
 שינוי בנכסי ביטוח משנה
 שינוי בהוצאות רכישה נדחות
 מסים על הכנסה
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
 השקעות פיננסיות ונדל"ן להשקעה עבור חוזי ביטוח וחוזי השקעה תלויי תשואה:
 רכישות, נטו של השקעות פיננסיות
 השקעות פיננסיות ונדל"ן להשקעה אחר:
 רכישת נדל"ן להשקעה
 מכירות (רכישות), נטו של השקעות פיננסיות
 פרמיות לגבייה
 חייבים ויתרות חובה
 זכאים ויתרות זכות
 התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
 סך ההתאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
 מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:
 ריבית ששולמה
 ריבית שהתקבלה
 מסים ששולמו
 מסים שהתקבלו
 דיבידנד שהתקבל

סך הכל תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת

באורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2013	2013	2014	2013	2014
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			
73,014	13,432	18,943	26,724	42,569
(246,513)	(6,335)	(50,802)	(53,516)	(118,325)
(46,875)	(8,191)	11,390	(17,493)	(2,213)
(115,113)	(27,734)	(8,040)	(39,856)	(7,488)
(584)	(545)	(11,740)	(584)	(11,740)
(10,800)	(3,813)	1,278	(5,310)	(1,528)
16,268	4,435	4,415	7,434	6,603
100	-	-	-	-
(37,770)	-	(4,655)	-	(4,655)
1,287	313	280	645	805
8,362	2,036	2,356	4,009	4,618
129,051	(5,785)	(12,183)	121,381	114,661
822,698	170,308	219,016	319,297	444,024
113,134	37,952	36,535	70,413	57,483
(17,146)	4,042	194	(18,106)	(34,778)
35,993	7,086	10,131	13,648	23,848
(602,970)	(88,480)	(134,893)	(250,043)	(328,609)
(46,851)	-	(4,614)	-	(43,477)
31,031	20,439	301,162	(78,585)	162,827
(21,206)	34,820	31,047	(67,995)	(83,429)
(3,375)	(7,527)	23,968	(31,051)	(982)
(116,147)	(8,120)	(43,094)	(41,884)	(60,322)
4,316	164	562	426	1,632
(103,110)	125,065	372,313	(67,170)	118,955
(12,117)	(5,007)	(5,019)	(6,224)	(6,409)
153,077	47,129	41,179	92,638	102,276
(8,625)	(2,590)	(3,022)	(4,225)	(4,647)
20,722	24	1,432	20,714	1,432
14,987	57	11,623	1,782	11,861
168,044	39,613	46,193	104,685	104,513
137,948	178,110	437,449	64,239	266,037

דוחות ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2013	2014	2013	2014
	בלתי מבוקר			
מבוקר				
אלפי ש"ח				

נספח ב' - מזומנים ושווי מזומנים לתחילת
התקופה

מזומנים ושווי מזומנים עבור חוזים תלויי
תשואה

104,848	70,749	183,680	104,848	170,943
248,349	163,205	74,949	248,349	276,334
353,197	233,954	258,629	353,197	447,277

נספח ג' - מזומנים ושווי מזומנים לסוף
התקופה

מזומנים ושווי מזומנים עבור חוזים תלויי
תשואה

170,943	180,711	229,087	180,711	229,087
276,334	233,355	433,946	233,355	433,946
447,277	414,066	663,033	414,066	663,033

מזומנים ושווי מזומנים אחרים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

באור 1: - כללי

1. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2014 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2013 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

2. החברה המאוחדת היחידה של החברה הינה איגוד מקרקעין בשם פנינת אפרידר (להלן - "פנינת אפרידר") המוחזקת בבעלות מלאה. בדוחות הביניים ליום 30 ביוני, 2014 לא צורף מידע כספי נפרד כנדרש לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 לאור ההשפעה הזניחה שיש לדוחות הכספיים של פנינת אפרידר על הדוחות הכספיים המאוחדים.

הפרמטרים ששימשו את החברה בכדי לקבוע את ההשפעה האמורה הם: נכסים, הכנסות, רווח כולל ותזרים מזומנים מפעילות שוטפת של עד 5% מסך הנכסים, ההכנסות, הרווח הכולל ותזרים מזומנים מפעילות שוטפת שבדוחות הכספיים המאוחדים בהתאמה. לחברה לא קיימות התקשרויות עם החברה המאוחדת שלה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת הדוחות הכספיים ביניים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS), נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שההנחות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

שיקול הדעת של ההנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של החברה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בדוחות הכספיים השנתיים, למעט האמור להלן:

1. התחייבויות בבטוח כללי

לאור הירידה בשיעור התשואה הגלומה בתיק הנכסים החופפים להתחייבויות בבטוח כללי, ולאור הירידה המתמשכת בתשואת השוק הרלוונטי לתיק, הופחתה ריבית ההיוון, המשמשת בחישוב ההתחייבויות הביטוחיות בענפים רכב חובה, אחריות צד ג' וחבות מעבידים, משיעור שנתי ריאלי של 2.25% לשיעור שנתי ריאלי של 2.0%. לפרטים נוספים בדבר עקרונות, שיטות והנחות המשמשות בחישוב ההתחייבויות האמורות, ראה ביאור 34(ה)2 לדוחות השנתיים. כתוצאה משינוי אומדן זה, ליום 30 ביוני, 2014, גדלו ההתחייבויות הביטוחיות בענפים כאמור בשייר בסך של כ- 1.5 מיליון ש"ח (גידול בתביעות התלויות בשייר בסכום של כ- 8.8 מיליון ש"ח המקוזז על ידי קיטון בצבירה בסך של כ- 7.3 מיליון ש"ח), וקטן באותו סכום הרווח לפני מסים על הכנסה לתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ב- 30 ביוני, 2014. הרווח לאחר מס לתקופות האמורות קטן בסך של כ- 0.9 מיליון ש"ח.

2. התחייבויות להשלמה לעתודות לקצבה והתחייבויות לגמלאות בתשלום

לאור הירידה בשיעור ריבית חסרת הסיכון, בהתאם למח"מ הרלוונטי, עדכנה החברה את שיעור הריבית המשמש להיוון ההתחייבויות לעתודות לקצבה והתחייבויות לגמלאות בתשלום. לפרטים נוספים בדבר שיעורי ההיוון המשמשים לחישוב ההתחייבויות הביטוחיות ובדבר שיטות אקטואריות לחישוב ההתחייבויות הביטוחיות, ראה ביאור 35(ה)1 לדוחות השנתיים.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת (המשך)

2. התחייבויות להשלמה לעתודות לקצבה והתחייבויות לגמלאות בתשלום (המשך)

כתוצאה מכך עודכנה ההפרשה בגין העתודות האמורות ליום 30 ביוני, 2014 בסך של כ 2.0 מיליון ש"ח וקטן באותו הסכום הרווח לפני מסים על הכנסה לתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2014. הרווח לאחר מס לתקופות האמורות קטן בסך של כ 1.3 ש"ח.

ג. תקנים חדשים, פרשנויות ותיקונים שיושמו לראשונה על ידי החברה:

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

מדידת נדל"ן בשימוש עצמי בשווי הוגן:

החל מיום 30 ביוני, 2014 מודדת החברה את הקרקע והמבנים שבבעלותה, המיועדים לשימוש העצמי על בסיס הערכה מחדש, שכן, להערכת החברה, בסיס זה נותן לקורא הדוחות מידע רלבנטי יותר המשקף את שווי השוק של הנכס האמור.

החברה התקשרה עם גברת נחמה בוגין, מעריכת שווי מוסמכת בלתי תלויה, שהיא בעלת כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום ולסוג הנדל"ן שהוערך, על מנת לקבוע את השווי ההוגן של הקרקע והמבנה אשר בבעלותה.

השווי ההוגן נקבע בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות החברה, שכירות על פי משא ומתן שמנהלת החברה עם מספר שוכרים פוטנציאליים וכן בהתבסס על אומדן דמי שכירות ראויים לנכסים דומים.

בחישוב השווי ההוגן השתמשה מעריכת השווי בשיעורי היוון שבין 8.3% ל- 9% לשנה. עקב השימוש במודל הערכה מחדש, נוצרה קרן הערכה מחדש, שיתרתה ליום יצירת הקרן (30 ביוני 2014) הינה בסך 6,059 אלפי ש"ח, ובניכוי מס, הינה בסך 3,774 אלפי ש"ח.

שערוך הקרקע והמבנה נזקף כרווח כולל אחר לקרן הערכה מחדש המוצגת בהון, בניכוי השפעת המס. קרן הערכה מחדש מועברת ישירות לעודפים כשהנכס נגרע, או במהלך השימוש בנכס בהתאם לקצב הפחתתו.

נכס שהוערך מחדש מופחת על בסיס הסכום המשוערך. הערכות מחדש מבוצעות באופן סדיר על מנת לוודא שהיתרה בדוחות הכספיים אינה שונה באופן מהותי מהערך שהיה נקבע לפי השווי ההוגן בתאריך הדיווח.

ירידת ערך של נכס שהוערך מחדש נזקפת ישירות לרווח כולל אחר, עד לסכום שבו קיימת יתרת זכות בקרן הערכה מחדש בגין אותו נכס. ברגע שבו אופסה יתרת הקרן הערכה מחדש מוכרת ירידת ערך נוספת, אם קיימת, ברווח או הפסד.

עלייה בערכו של נכס כתוצאה מהערכה מחדש, מוכרת ברווח או הפסד עד לסכום שבו היא מבטלת ירידה כתוצאה מהערכה מחדש של אותו נכס, שהוכרה קודם לכן ברווח או הפסד. כל עלייה נוספת לאחר מכן נזקפת לקרן הערכה מחדש.

ראה גם באור 8(ז).

פרשנות מספר 21 של דיווח כספי בינלאומי (IFRIC 21) - היטלים

במאי 2013 פרסם ה-IASB את פרשנות מספר 21 של דיווח כספי בינלאומי (IFRIC 21) (להלן – הפרשנות) בדבר היטלים המוטלים על ידי מוסדות ממשלה באמצעות חקיקה. על פי הפרשנות, התחייבות לתשלום היטל תוכר רק בעת קרות האירוע היוצר את המחויבות לתשלום. הפרשנות מיושמת למפרע.

ליישום הפרשנות לראשונה לא היתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

תיקונים ל- IAS 32 – מכשירים פיננסיים: הצגה, בדבר קיזוז נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות

ה-IASB פירסם תיקונים ל- IAS 32 (להלן – התיקונים ל- IAS 32) בנושא קיזוז נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות. התיקונים ל- IAS 32 מבהירים, בין היתר, את משמעות המונח "קיימת באופן מיידי" (currently) זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז (להלן – הזכות לקיזוז). התיקונים ל- IAS 32

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. תקנים חדשים, פרשנויות ותיקונים שיושמו לראשונה על ידי החברה (המשך)תיקונים ל- IAS 32 – מכשירים פיננסיים: הצגה, בדבר קיזוז נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות (המשך)

קובעים, בין היתר, כי הזכות לקזז חייבת להיות ניתנת לאכיפה משפטית לא רק במהלך העסקים הרגיל של הצדדים לחוזה אלא גם במקרה של פשיטת רגל או חדלות פירעון של אחד הצדדים. כמו כן, התיקונים ל- IAS 32 קובעים שעל מנת שהזכות לקזז תהיה קיימת באופן מיידי, אסור שהיא תהיה תלויה באירוע עתידי או שיהיו פרקי זמן שבהם היא לא תחול, או שיהיו אירועים שיגרמו לפגיעתה. ההשפעה של יישום התיקונים על החברה לא היתה מהותית.

ד. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומםIFRS 15 - הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות

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

התקן מחליף את IAS 18 הכנסות, IAS 11 חוזי הקמה ואת IFRIC 13 תכניות נאמנות לקוחות, IFRIC 15 הסכמים להקמת מבנים, IFRIC 18 העברות של נכסים מלקוחות ו- SIC 31 הכנסות - עסקאות חליפין הכוללות שירותי פרסום. 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.

כמו כן, התקן קובע את הטיפול החשבונאי בעלויות תוספתיות (incremental) הכרוכות בהשגת חוזה ובעלויות הקשורות במישרין למילוי החוזה.

התקן ייושם למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2017 או לאחריו. אימוץ מוקדם אפשרי. התקן מאפשר לבחור ביישום למפרע חלקי עם הקלות מסוימות, שלפיו התקן ייושם על חוזים קיימים החל מתקופת היישום לראשונה ואילך, ולא תידרש הצגה מחדש של מספרי ההשוואה כל עוד נכללים גילויים השוואתיים שנקבעו בתקן.

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

IFRS 9 מכשירים פיננסיים

בהמשך לאמור בבאור 2 בדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2013 בדבר גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם לעניין IFRS 9, בחודש יולי 2014 פרסם ה-IASB את הגרסה הסופית והמלאה של IFRS 9 מכשירים פיננסיים (להלן: התקן הסופי), הכוללת את הנושאים הבאים: סיווג ומדידה, ירידת ערך וחשבונאות גידור.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

9 IFRS מכשירים פיננסיים (המשך)

השינויים העיקריים בין התקן הסופי לבין השלבים של התקן, שפורסמו עובר לפרסום התקן הסופי, הינם:

סיווג ומדידה

התקן הסופי כולל קטגוריה נוספת לסיווג ומדידה של נכסים פיננסיים המהווים מכשירי חוב. נכסים פיננסיים המסווגים לקטגוריה זו יימדדו בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר (FVOCI), וההפרשים שנזקפו לרווח הכולל האחר כאמור יסווגו מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים, כגון בעת גריעת הנכס. יצוין שהכנסות מימון, הפרשי שער והפסדים מירידת ערך בגין נכסים פיננסיים כאמור יוכרו ברווח או הפסד. הסיווג לקטגוריה זו אפשרי עבור מכשירי חוב המקיימים את המבחנים הבאים, במצטבר:

- על פי התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי, החברה זכאית, במועדים מסוימים, לקבל תזרימי מזומנים המהווים אך ורק תשלומי קרן ותשלומי ריבית על יתרת קרן.
- הנכס מוחזק במסגרת מודל עסקי שמטרתו היא גם לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים הנובעים ממנו וגם לממשו.

ירידת ערך

בתקן הסופי נכלל נושא ירידת ערך נכסים פיננסיים, אשר קובע את מודל הפסדי האשראי הצפויים וזאת חלק המודל הקיים ב-39 IAS שהוא מודל הפסדי אשראי שהתהוו. מודל הפסדי האשראי הצפויים מיושם על נכסים המהווים מכשירי חוב שנמדדים בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר וכן על סעיף הלקוחות. המודל מציג גישה כללית וגישה פשוטה יותר לחישוב ירידת הערך:

- גישה כללית
- יש להכיר בהפסדי אשראי כתוצאה מאירועי כשל אשראי (default) שיתכן שיתרחשו בתקופה של 12 החודשים העוקבים, וזאת בתנאי שלא חלה עליה משמעותית בסיכון האשראי מאז מועד ההכרה לראשונה במכשיר. לעומת זאת, אם התרחשה עליה משמעותית בסיכון האשראי מאז מועד ההכרה לראשונה במכשיר, יש להכיר בהפרשה להפסד בגין הפסדי האשראי הצפויים להתרחש במשך יתרת אורך החיים של החשיפה בגין אותו מכשיר.

- גישה פשוטה יותר (חלה במקרים מסוימים ולגבי קבוצות מסוימות של נכסים בלבד, לרבות סעיף הלקוחות)
- לפי גישה זו יש להכיר בהפסדי האשראי הצפויים להתרחש במשך יתרת אורך החיים של החשיפה בגין אותו מכשיר, ללא כל קשר להתרחשות שינויים בסיכון האשראי מאז מועד ההכרה לראשונה במכשיר.

התקן הסופי ייושם למפרע, בכפוף להקלות מסוימות שנקבעו בו, החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2018 או לאחריו. אימוץ מוקדם אפשרי.

ה. עונתיות

1. ביטוח חיים

ההכנסות מפרמיות בביטוח חיים אינן מתאפיינות בעונתיות. יחד עם זאת, עקב העובדה שההפרשות לביטוחי חיים נהנות מהטבות מס, חלק ניכר מהמכירות החדשות מתבצע בעיקר בסוף השנה.

2. ביטוח כללי

מחזור ההכנסות מפרמיות ברוטו בביטוח כללי מתאפיין בעונתיות, הנובעת בעיקר מביטוחי רכבים של קבוצות עובדים שונות וציי רכבים של עסקים, אשר תאריכי חידושם הם בדרך כלל בינואר וכן מפוליסות שונות של בתי עסק, אשר תאריכי חידושן הם בדרך כלל בינואר או באפריל. השפעתה של עונתיות זו על הרווח המדווח מנוטרלת באמצעות ההפרשה לפרמיה שטרם הורווחה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. עונתיות (המשך)2. ביטוח כללי (המשך)

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

ו. פרטים על שיעורי השינוי שחלו במדד המחירים לצרכן ובשער החליפין היציג של הדולר של ארה"ב

שער חליפין יציג של הדולר ארה"ב	מדד המחירים לצרכן	
	מדד ידוע	מדד בגין
%	%	%

לשישה חודשים שהסתיימו ביום:

30 ביוני, 2014

30 ביוני, 2013

(1.0)	(0.2)	-
(3.1)	0.7	1.3

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום:

30 ביוני, 2014

30 ביוני, 2013

(1.4)	0.5	0.5
(0.8)	0.7	1.3

(7.0)	1.9	1.8
-------	-----	-----

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2013

באור 3: מגזרי פעילות

החברה פועלת במגזרי הפעילות הבאים:

1. מגזר ביטוח החיים והחיסכון לטווח ארוך

מגזר ביטוח החיים והחיסכון 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 כללי

מגזר הביטוח הכללי כולל את ענפי החבויות והרכוש. בהתאם להוראות המפקח מפורט מגזר הביטוח הכללי לפי ענפי רכב חובה, רכב רכוש, ענפי רכוש אחרים, וענפי חבויות אחרים.

• 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.

• ענף רכב רכוש

ענף רכב רכוש מתמקד בכיסוי נזקי רכוש לרכב המבוטח ונזקי רכוש שהרכב המבוטח יגרום לצד שלישי.

• 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, אחריות מקצועית ואחריות המוצר.

• ענפי רכוש ואחרים

יתר ענפי הרכוש שאינם רכב וחבויות וכן ענפי ביטוח אחרים.

באור 3: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח על מגזרי פעילות

ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2014			
ביטוח חיים וחסכון ארוך טווח	ביטוח כללי	לא מיוחס למגזרי פעילות	סה"כ
בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח			
287,711	486,469	-	774,180
26,394	55,169	-	81,563
261,317	431,300	-	692,617
135,986	47,848	13,579	197,413
20,622	-	-	20,622
8,089	8,952	-	17,041
426,014	488,100	13,579	927,693
378,794	355,915	-	734,709
15,916	30,232	-	46,148
362,878	325,683	-	688,561
42,921	86,991	-	129,912
9,364	18,669	700	28,733
982	6,456	6,632	14,070
416,145	437,799	7,332	861,276
9,869	50,301	6,247	66,417
648	11,800	6,059	18,507
10,517	62,101	12,306	84,924
ליום 30 ביוני, 2014			
בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח			
3,605,885	-	-	3,605,885
898,135	2,139,242	-	3,037,377

פרמיות שהורווחו ברוטו

פרמיות שהורווחו על ידי מבטחי
משנה

פרמיות שהורווחו בשייר

רווחים מהשקעות, נטו והכנסות
מימון

הכנסות מדמי ניהול

הכנסות מעמלות

סך הכל הכנסות

תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין
חוזי ביטוח וחוזי השקעה, ברוטו

חלקם של מבטחי המשנה

בתשלומים ובשינוי בהתחייבויות
בגין חוזי ביטוחתשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין
חוזי ביטוח וחוזי השקעה בשייר

עמלות, הוצאות שיווק והוצאות

רכישה אחרות

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות מימון

סך הכל הוצאות

רווח לפני מסים על ההכנסה

רווח כולל אחר לפני מסים על

ההכנסה

סה"כ רווח כולל לפני מסים על
ההכנסההתחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי
השקעה תלויי תשואההתחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי
השקעה שאינם תלויי תשואה

באור 3: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח על מגזרי פעילות (המשך)

ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2013

ביטוח חיים וחסכון ארוך טווח	ביטוח כללי	לא מיוחס למגזרי פעילות	סה"כ
בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח			
293,184	466,106	-	759,290
18,981	50,973	-	69,954
274,203	415,133	-	689,336
79,594	42,676	9,240	131,510
12,127	-	-	12,127
8,575	7,026	-	15,601
374,499	464,835	9,240	848,574
329,292	363,674	-	692,966
11,480	40,332	-	51,812
317,812	323,342	-	641,154
43,646	83,899	-	127,545
7,358	11,717	700	19,775
1,479	10,790	7,459	19,728
370,295	429,748	8,159	808,202
4,204	35,087	1,081	40,372
92	(977)	-	(885)
4,296	34,110	1,081	39,487
ליום 30 ביוני, 2013			
בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח			
2,658,460	-	-	2,658,460
864,678	2,050,368	-	2,915,046

פרמיות שהורווחו ברוטו

פרמיות שהורווחו על ידי מבטחי משנה

פרמיות שהורווחו בשייר

רווחים מהשקעות, נטו והכנסות מימון

הכנסות מדמי ניהול

הכנסות מעמלות

סך הכל הכנסות

תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין

חוזי ביטוח וחוזי השקעה, ברוטו

חלקם של מבטחי המשנה בתשלומים

ובשינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח

תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין

חוזי ביטוח וחוזי השקעה בשייר

עמלות, הוצאות שיווק והוצאות

רכישה אחרות

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות מימון

סך הכל הוצאות

רווח לפני מסים על ההכנסה

רווח (הפסד) כולל אחר לפני מסים על

ההכנסה

סה"כ רווח כולל לפני מסים על

הכנסה

התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי

השקעה תלויי תשואה

התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי

השקעה שאינם תלויי תשואה

באור 3: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח על מגזרי פעילות (המשך)

ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2014				פרמיות שהורווחו ברוטו
סה"כ	לא מיוחס למגזרי פעילות	ביטוח כללי	ביטוח חיים וחיסכון ארוך טווח	
בלתי מבוקר				פרמיות שהורווחו על ידי מבטחי משנה
אלפי ש"ח				פרמיות שהורווחו בשייר
374,902	-	244,128	130,774	רווחים מהשקעות, נטו והכנסות מימון
39,229	-	28,753	10,476	הכנסות מדמי ניהול
335,673	-	215,375	120,298	הכנסות מעמלות
103,146	8,244	29,968	64,934	סך הכל הכנסות
8,527	-	-	8,527	תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה, ברוטו
8,412	-	5,086	3,326	חלקם של מבטחי המשנה בתשלומים ובשינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח
455,758	8,244	250,429	197,085	תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה בשייר
359,350	-	183,087	176,263	עמלות, הוצאות שיווק והוצאות רכישה אחרות
33,017	-	24,887	8,130	הוצאות הנהלה וכלליות
326,333	-	158,200	168,133	הוצאות מימון
77,677	-	55,780	21,897	סך הכל הוצאות
14,306	350	8,959	4,997	רווח לפני מסים על ההכנסה
8,368	4,414	3,016	938	רווח (הפסד) כולל אחר לפני מסים על ההכנסה
426,684	4,764	225,955	195,965	סה"כ רווח הכולל לפני מסים על ההכנסה
29,074	3,480	24,474	1,120	
13,007	6,059	7,477	(529)	
42,081	9,539	31,951	591	
ליום 30 ביוני, 2014				התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה תלויי תשואה
בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח				התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה שאינם תלויי תשואה
3,605,885	-	-	3,605,885	
3,037,377	-	2,139,242	898,135	

באור 3: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח על מגזרי פעילות (המשך)

ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2013

סה"כ	לא מיוחס למגזרי פעילות	ביטוח כללי	ביטוח חיים וחסכון ארוך טווח
בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח			
371,947	-	234,084	137,863
36,795	-	28,102	8,693
335,152	-	205,982	129,170
53,761	4,861	25,899	23,001
3,457	-	-	3,457
7,466	-	3,732	3,734
399,836	4,861	235,613	159,362
314,703	-	173,940	140,763
22,651	-	16,975	5,676
292,052	-	156,965	135,087
67,613	-	46,658	20,955
9,772	350	5,600	3,822
9,881	4,436	4,488	957
379,318	4,786	213,711	160,821
20,518	75	21,902	(1,459)
(597)	-	(685)	88
19,921	75	21,217	(1,371)
ליום 30 ביוני, 2013			
בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח			
2,658,460	-	-	2,658,460
2,915,046	-	2,050,368	864,678

פרמיות שהורווחו ברוטו
פרמיות שהורווחו על ידי מבטחי
משנה
פרמיות שהורווחו בשייר
רווחים מהשקעות, נטו והכנסות מימון
הכנסות מדמי ניהול
הכנסות מעמלות
סך הכל הכנסות
תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין
חוזי ביטוח וחוזי השקעה, ברוטו
חלקם של מבטחי המשנה בתשלומים
ובשינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח
תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין
חוזי ביטוח וחוזי השקעה בשייר
עמלות, הוצאות שיווק והוצאות
רכישה אחרות
הוצאות הנהלה וכלליות
הוצאות מימון
סך הכל הוצאות
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
רווח (הפסד) כולל אחר לפני מסים על
ההכנסה
**סה"כ רווח (הפסד) הכולל לפני מסים
על ההכנסה**

התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי
השקעה תלויי תשואה

התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי
השקעה שאינם תלויי תשואה

באור 3: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח על מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2013			
סה"כ	לא מיוחס למגזרי פעילות	ביטוח כללי	ביטוח חיים וחסכון ארוך טווח
אלפי ש"ח			
מבוקר			
1,493,283	-	935,390	557,893
150,218	-	106,747	43,471
1,343,065	-	828,643	514,422
414,889	21,580	90,999	302,310
36,590	-	-	36,590
30,274	-	15,533	14,741
32,604	1,630	30,974	-
1,857,422	23,210	966,149	868,063
סך הכל הכנסות			
1,527,096	-	751,423	775,673
תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה, ברוטו			
135,354	-	106,091	29,263
חלקם של מבטחי המשנה בתשלומים ובשינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה בשייר			
1,391,742	-	645,332	746,410
תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה בשייר			
271,342	-	183,116	88,226
46,460	1,400	28,931	16,129
38,871	16,492	19,093	3,286
1,748,415	17,892	876,472	854,051
עמלות, הוצאות שיווק והוצאות רכישה אחרות			
109,007	5,318	89,677	14,012
2,744	-	2,208	536
111,751	5,318	91,885	14,548
הוצאות הנהלה וכלליות			
הוצאות מימון			
סך הכל הוצאות			
רווח לפני מסים על ההכנסה			
רווח כולל אחר לפני מסים על ההכנסה			
סה"כ רווח כולל לפני מסים על ההכנסה			
ליום 31 בדצמבר, 2013			
מבוקר			
אלפי ש"ח			
3,161,861	-	-	3,161,861
2,922,716	-	2,036,146	886,570

התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה תלויי תשואה

התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה שאינם תלויי תשואה

באור 3: - מגזרי פעילות (המשך)

ג. נתונים נוספים לגבי מגזר ביטוח כללי

ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2014					
רכב חובה	רכב רכוש	ענפי חבויות (אחרים *)	ענפי רכוש (ואחרים **)	סה"כ	
בלתי מבוקר					
אלפי ש"ח					
235,122	185,024	50,503	104,856	575,505	פרמיות ברוטו
8,222	796	3,712	52,428	65,158	פרמיות ביטוח משנה
226,900	184,228	46,791	52,428	510,347	פרמיות בשייר
36,627	24,150	10,886	7,384	79,047	שינוי ביתרת פרמיה שטרם הורווחה, בשייר
190,273	160,078	35,905	45,044	431,300	פרמיות שהורווחו בשייר
36,244	5,420	4,617	1,567	47,848	רווחים מהשקעות, נטו והכנסות מימון
-	(4)	148	8,808	8,952	הכנסות (החזר) עמלות
226,517	165,494	40,670	55,419	488,100	סך כל ההכנסות
155,436	121,364	31,131	47,984	355,915	תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח, ברוטו
1,025	(371)	627	28,951	30,232	חלקם של מבטחי המשנה בתשלומים ובשינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח
154,411	121,735	30,504	19,033	325,683	תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה בשייר
20,727	34,131	9,469	22,664	86,991	עמלות, הוצאות שיווק והוצאות רכישה אחרות
8,181	5,699	1,556	3,233	18,669	הוצאות הנהלה וכלליות
6,178	-	-	278	6,456	הוצאות מימון
189,497	161,565	41,529	45,208	437,799	סך כל ההוצאות
37,020	3,929	(859)	10,211	50,301	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
8,990	1,344	1,145	321	11,800	רווח כולל אחר לפני מסים על הכנסה
46,010	5,273	286	10,532	62,101	סה"כ רווח כולל לפני מסים על הכנסה
1,572,411	234,012	219,741	113,078	2,139,242	התחייבויות בגין חוזי ביטוח ברוטו ליום 30 ביוני, 2014 (בלתי מבוקר)
1,154,648	233,533	198,803	42,861	1,628,845	התחייבויות בגין חוזי ביטוח בשייר ליום 30 ביוני, 2014 (בלתי מבוקר)

(*) ענפי חבויות אחרים כוללים בעיקר נתונים של ענף ביטוח צד ג' אשר הפעילות בגינו מהווה 43.8% מסך הפרמיות בענפים אלו.

(**) ענפי רכוש אחרים כוללים בעיקר נתונים של ענפי ביטוח מקיף דירות ובתי עסק אשר הפעילות בגינם מהווה 62.3% מסך הפרמיות בענפים אלו.

באור 3: - מגזרי פעילות (המשך)

ג. נתונים נוספים לגבי מגזר ביטוח כללי (המשך)

ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2013

רכב חובה	רכב רכוש	ענפי חבויות (אחרים *)	ענפי רכוש (ואחרים **)	סה"כ
בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח				
233,775	174,418	45,130	88,387	541,710
11,508	243	3,887	44,858	60,496
222,267	174,175	41,243	43,529	481,214
34,025	18,617	9,888	3,551	66,081
188,242	155,558	31,355	39,978	415,133
33,118	4,612	3,737	1,209	42,676
-	(1)	152	6,875	7,026
221,360	160,169	35,244	48,062	464,835
174,902	121,614	28,163	38,995	363,674
16,768	900	503	22,161	40,332
158,134	120,714	27,660	16,834	323,342
23,561	33,817	8,541	17,980	83,899
6,139	3,018	864	1,696	11,717
10,518	-	-	272	10,790
198,352	157,549	37,065	36,782	429,748
23,008	2,620	(1,821)	11,280	35,087
(763)	(106)	(86)	(22)	(977)
22,245	2,514	(1,907)	11,258	34,110
1,544,952	216,867	194,994	93,555	2,050,368
1,016,454	216,038	170,610	35,856	1,438,958

(*) ענפי חבויות אחרים כוללים בעיקר נתונים של ענף ביטוח צד ג' אשר הפעילות בגינו מהווה 46.2% מסך הפרמיות בענפים אלו.

(**) ענפי רכוש אחרים כוללים בעיקר נתונים של ענפי ביטוח מקיף דירות ובתי עסק אשר הפעילות בגינם מהווה 63.4% מסך הפרמיות בענפים אלו.

באור 3: - מגזרי פעילות (המשך)

ג. נתונים נוספים לגבי מגזר ביטוח כללי (המשך)

ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2014					
רכב חובה	רכב רכוש	ענפי חבויות (אחרים *)	ענפי רכוש (ואחרים **)	סה"כ	
בלתי מבוקר					
אלפי ש"ח					
78,895	68,168	19,682	44,685	211,430	פרמיות ברוטו
3,975	108	1,764	22,524	28,371	פרמיות ביטוח משנה
74,920	68,060	17,918	22,161	183,059	פרמיות בשייר
(19,560)	(13,072)	(233)	549	(32,316)	שינוי ביתרת פרמיה שטרם הורווחה, בשייר
94,480	81,132	18,151	21,612	215,375	פרמיות שהורווחו בשייר
22,645	3,434	2,944	945	29,968	רווחים מהשקעות, נטו והכנסות מימון
-	5	145	4,936	5,086	הכנסות מעמלות
117,125	84,571	21,240	27,493	250,429	סך כל ההכנסות
82,475	58,975	15,587	26,050	183,087	תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח, ברוטו
8,877	(3)	(95)	16,108	24,887	חלקם של מבטחי המשנה בתשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח
73,598	58,978	15,682	9,942	158,200	תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה בשייר
15,830	21,349	5,377	13,224	55,780	עמלות, הוצאות שיווק והוצאות רכישה אחרות
3,544	2,926	780	1,709	8,959	הוצאות הנהלה וכלליות
2,952	-	-	64	3,016	הוצאות מימון
95,924	83,253	21,839	24,939	225,955	סך כל ההוצאות
21,201	1,318	(599)	2,554	24,474	רווח לפני מסים על ההכנסה
5,664	857	735	221	7,477	רווח כולל אחר לפני מסים על הכנסה
26,865	2,175	136	2,775	31,951	סה"כ רווח כולל לפני מסים על הכנסה
1,572,411	234,012	219,741	113,078	2,139,242	התחייבויות בגין חוזי ביטוח ברוטו ליום 30 ביוני, 2014 (בלתי מבוקר)
1,154,648	233,533	198,803	42,861	1,628,845	התחייבויות בגין חוזי ביטוח בשייר ליום 30 ביוני, 2014 (בלתי מבוקר)

(*) ענפי חבויות אחרים כוללים בעיקר נתונים של ענף ביטוח צד ג' אשר הפעילות בגינו מהווה 48.9% מסך הפרמיות בענפים אלו.

(**) ענפי רכוש אחרים כוללים בעיקר נתונים של ענפי ביטוח מקיף דירות ובתי עסק אשר הפעילות בגינם מהווה 63.3% מסך הפרמיות בענפים אלו.

באור 3: - מגזרי פעילות (המשך)

ג. נתונים נוספים לגבי מגזר ביטוח כללי (המשך)

ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2013					
רכב חובה	רכב רכוש	ענפי חבויות (אחרים *)	ענפי רכוש (ואחרים **)	סה"כ	
בלתי מבוקר					
אלפי ש"ח					
87,224	63,863	18,589	37,425	207,101	פרמיות ברוטו
6,797	113	2,083	19,246	28,239	פרמיות ביטוח משנה
80,427	63,750	16,506	18,179	178,862	פרמיות בשייר
(12,426)	(14,290)	501	(905)	(27,120)	שינוי ביתרת פרמיה שטרם הורווחה, בשייר
92,853	78,040	16,005	19,084	205,982	פרמיות שהורווחו בשייר
20,294	2,590	2,317	698	25,899	רווחים מהשקעות, נטו והכנסות מימון
-	(2)	131	3,603	3,732	הכנסות (החזר) מעמלות
113,147	80,628	18,453	23,385	235,613	סך כל ההכנסות
86,722	58,681	14,174	14,363	173,940	תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח, ברוטו
9,095	(252)	339	7,793	16,975	חלקם של מבטחי המשנה בתשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח
77,627	58,933	13,835	6,570	156,965	תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה בשייר
13,242	19,980	4,597	8,839	46,658	עמלות, הוצאות שיווק והוצאות רכישה אחרות
2,940	1,214	415	1,031	5,600	הוצאות הנהלה וכלליות
4,406	-	-	82	4,488	הוצאות מימון
98,215	80,127	18,847	16,522	213,711	סך כל ההוצאות
14,932	501	(394)	6,863	21,902	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(534)	(74)	(61)	(16)	(685)	הפסד כולל אחר לפני מיסים על הכנסה
14,397	425	(454)	6,849	21,217	סה"כ רווח (הפסד) כולל לפני מיסים על הכנסה
1,544,952	216,867	194,994	93,555	2,050,368	התחייבויות בגין חוזי ביטוח ברוטו ליום 30 ביוני, 2013 (בלתי מבוקר)
1,016,454	216,038	170,610	35,856	1,438,958	התחייבויות בגין חוזי ביטוח בשייר ליום 30 ביוני, 2013 (בלתי מבוקר)

(*) ענפי חבויות אחרים כוללים בעיקר נתונים של ענף ביטוח צד ג' אשר הפעילות בגינו מהווה 48.3% מסך הפרמיות בענפים אלו.

(**) ענפי רכוש אחרים כוללים בעיקר נתונים של ענפי ביטוח מקיף דירות ובתי עסק אשר הפעילות בגינם מהווה 63.5% מסך הפרמיות בענפים אלו

באור 3: - מגזרי פעילות (המשך)

ג. נתונים נוספים לגבי מגזר ביטוח כללי (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2013

רכב חובה	רכב רכוש	ענפי חבויות (אחרים **)	ענפי רכוש (אחרים *)	סה"כ
מבוקר אלפי ש"ח				
390,729	316,903	76,908	165,268	949,808
פרמיות ברוטו				
21,628	502	8,196	82,425	112,751
פרמיות ביטוח משנה				
369,101	316,401	68,712	82,843	837,057
פרמיות בשייר				
(2,558)	3,584	4,301	3,087	8,414
שינוי ביתרת פרמיה שטרם הורווחה, בשייר				
371,659	312,817	64,411	79,756	828,643
פרמיות שהורווחו בשייר				
69,268	10,533	8,097	3,101	90,999
רווחים מהשקעות, נטו והכנסות מימון				
-	79	246	15,208	15,533
הכנסות מעמלות				
23,767	3,524	2,789	894	30,974
הכנסות אחרות				
464,694	326,953	75,543	98,959	966,149
סך כל ההכנסות				
362,353	251,168	57,046	80,856	751,423
תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח, ברוטו				
58,357	881	2,146	44,707	106,091
חלקם של מבטחי המשנה בתשלומים ובשינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח				
303,996	250,287	54,900	36,149	645,332
תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי השקעה בשייר				
46,383	75,327	18,091	43,315	183,116
עמלות, הוצאות שיווק והוצאות רכישה אחרות				
14,034	8,263	2,107	4,527	28,931
הוצאות הנהלה וכלליות				
18,589	-	-	504	19,093
הוצאות מימון				
383,002	333,877	75,098	84,495	876,472
סך כל ההוצאות				
81,692	(6,924)	445	14,464	89,677
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה				
1,694	251	199	64	2,208
רווח כולל אחר לפני מיסים על הכנסה				
83,386	(6,673)	644	14,528	91,885
סה"כ הרווח (ההפסד) הכולל לפני מיסים על הכנסה				
1,525,090	212,081	200,397	98,578	2,036,146
התחייבויות בגין חוזי ביטוח ברוטו ליום 31 בדצמבר, 2013				
1,042,280	211,270	174,603	39,332	1,467,485
התחייבויות בגין חוזי ביטוח בשייר ליום 31 בדצמבר, 2013				

(*) ענפי חבויות אחרים כוללים בעיקר נתונים של ענף ביטוח צד ג' אשר הפעילות בגינו מהווה 47.5% מסך הפרמיות בענפים אלו.

(**) ענפי רכוש אחרים כוללים בעיקר נתונים של ענף ביטוח מקיף דירות אשר הפעילות בגינו מהווה 37.1% מסך הפרמיות בענפים אלו.

באור 4 - הון עצמי ודרישות הון

א. ניהול ודרישות הון

- 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. החברה כפופה לדרישות הון הנקבעות על ידי המפקח על הביטוח.
- יש לקרוא את המידע לעניין דרישות ההון יחד עם המידע הכלול בבאור 15 לדוחות הכספיים השנתיים.
- להלן נתונים בדבר ההון הנדרש והקיים של החברה בהתאם לתקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) (הון עצמי מינימלי הנדרש ממבטח), התשנ"ח 1998 ועל תיקונין (להלן - תקנות ההון) והנחיות המפקח.

ליום 31 בדצמבר 2013 מבוקר	ליום 30 ביוני 2014 בלתי מבוקר
אלפי ש"ח	
470,351	501,857
323,383	351,480
7,876	4,560
129,443	168,502
137,319	173,062
60,238	60,198
197,557	233,260
520,940	584,740
50,589	82,883
19,604	-
(1,572)	-
(21,500)	(20,000)
(14,334)	(12,273)
32,787	50,610

הסכום הנדרש על פי תקנות והנחיות המפקח (א)
הסכום הקיים המחושב על פי תקנות ההון:
הון ראשוני בסיסי
הון משני נחות (ב)
הון משני מורכב
סך הכל הון משני
הון שלישוני מורכב
סך הכל הון משני והון שלישוני
סך ההון הקיים המחושב על פי תקנות ההון
עודף ליום הדוח הכספי
פעולות הוניות שארעו לאחר תאריך הדיווח
הנפקת הון משני מורכב
פרעון הון משני נחות מהבנקים
הכרזת דיבידנד
קישון בהון המשני בעקבות חלוקת דיבידנד בהתחשב
באירועים לאחר תאריך הדיווח
עודף ליום אישור הדוחות הכספיים

באור 4 - הון עצמי ודרישות הון (המשך)
א. ניהול ודרישות הון (המשך)
 3. (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2013	ליום 30 ביוני 2014	
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
		(א) הסכום הנדרש כולל דרישות הון בגין:
174,234	183,612	תביעות תלויות בביטוח כללי וביטוח סיעודי
107,164	124,228	הוצאות רכישה נדחות בביטוח חיים ובביטוח מפני מחלות ואשפוז
25,601	29,653	עתודה בגין סיכונים יוצאים מן הכלל מיוחדים בביטוח חיים
6,231	1,298	נכסים בלתי מוכרים כהגדרתם בתקנות ההון
90,998	94,553	נכסי השקעה ונכסים אחרים
14,560	14,787	סיכונים קטסטרופה בביטוח כללי
48,563	50,726	סיכונים תפעוליים
3,000	3,000	דרישות הון מיוחדות על פי הנחיות המפקח
470,351	501,857	סה"כ הסכום הנדרש על פי תקנות ההון המתוקנות

(ב) שטרי ההון הונפקו עד 31 בדצמבר, 2010 ומהווים הון משני נחות.

ב. דיבידנד

לעניין חלוקת דיבידנד על ידי החברה, ראה באור 8ד', 8ה' ו 9א' להלן.

מכשירים פיננסיים באור 5 :-

א. נכסים עבור חוזים תלויי תשואה

1. להלן פירוט הנכסים המוחזקים כנגד חוזי ביטוח וחוזי השקעה המוצגים בשווי הוגן:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2013	2013	2014
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
32,000	32,100	32,000
		נדל"ן להשקעה
		<u>השקעות פיננסיות:</u>
1,596,381	1,495,578	1,781,265
		נכסי חוב סחירים
100,266	85,474	126,421
		נכסי חוב שאינם סחירים
4,527	5,500	2,762
		פקדונות בבנקים
476,365	374,337	582,330
		מניות
808,889	502,501	882,815
		השקעות פיננסיות אחרות
2,986,428	2,463,390	3,375,593
		סך הכל השקעות פיננסיות
170,943	180,711	229,087
		מזומנים ושווי מזומנים
58,384	59,200	67,151
		אחר
3,247,755	2,735,401	3,703,831
		סך הכל נכסים עבור חוזים תלויי תשואה

2. שווי הוגן של נכסים פיננסיים בחלוקה לרמות:

הטבלה דלהלן מציגה ניתוח של הנכסים המוחזקים כנגד חוזי ביטוח וחוזי השקעה 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, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל.
- רמה 3- שווי הוגן הנמדד על ידי שימוש בנתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

באור 5 :- מכשירים פיננסיים (המשך)

א. נכסים עבור חוזים תלויי תשואה (המשך)

2. שווי הוגן של נכסים פיננסיים בחלוקה לרמות (המשך)

עבור מכשירים פיננסיים אשר מוכרים בשווי הוגן באופן עיתי, החברה מעריכה בסוף כל תקופת דיווח האם נעשו העברות בין הרמות השונות של מדרג השווי ההוגן. נכון ליום 30 ביוני, 2014 החברה מחזיקה במכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן לפי הסיווגים כדלקמן:

ליום 30 ביוני, 2014				
סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח				
1,781,265	-	-	1,781,265	השקעות פיננסיות
126,421	-	126,421	-	נכסי חוב סחירים
2,762	-	2,762	-	נכסי חוב שאינם סחירים
582,330	-	-	582,330	פקדונות בבנקים
882,815	35,493	-	847,322	מניות
3,375,593	35,493	129,183	3,210,917	השקעות פיננסיות אחרות
				סה"כ

ליום 30 ביוני, 2013				
סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח				
1,495,578	-	-	1,495,578	השקעות פיננסיות
85,474	-	85,474	-	נכסי חוב סחירים
5,500	-	5,500	-	נכסי חוב שאינם סחירים
374,337	-	-	374,337	פקדונות בבנקים
502,501	10,778	-	491,723	מניות
2,463,390	10,778	90,974	2,361,638	השקעות פיננסיות אחרות
				סה"כ

ליום 31 בדצמבר, 2013				
סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
מבוקר				
אלפי ש"ח				
1,596,381	-	-	1,596,381	השקעות פיננסיות
100,266	-	100,266	-	נכסי חוב סחירים
4,527	-	4,527	-	נכסי חוב שאינם סחירים
476,365	-	-	476,365	פקדונות בבנקים
808,889	31,269	-	777,620	מניות
2,986,428	31,269	104,793	2,850,366	השקעות פיננסיות אחרות
				סה"כ

באור 5 :- מכשירים פיננסיים (המשך)

א. נכסים עבור חוזים תלויי תשואה (המשך)

2. שווי הוגן של נכסים פיננסיים בחלוקה לרמות (המשך)

תנועה בנכסים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3

מדידת שווי הוגן במועד הדיווח		
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד		
סה"כ	השקעות פיננסיות אחרות	בלתי מבוקר
		אלפי ש"ח
31,269	31,269	
(4,031)	(4,031)	
8,706	8,706	
(451)	(451)	
35,493	35,493	
יתרה ליום 1 בינואר, 2014		
סך הפסדים שהוכרו ברווח והפסד (*)		
רכישות		
מכירות		
יתרה ליום 30 ביוני, 2014		
(*) מתוכם: סך ההפסדים לתקופה שלא מומשו ושהוכרו ברווח או הפסד בגין נכסים המוחזקים נכון ליום 30 ביוני, 2014		
(4,031)	(4,031)	

במהלך התקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2014, לא היו מעברים מהותיים בין רמה 1 ובין רמה 2.

מדידת שווי הוגן במועד הדיווח		
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד		
סה"כ	השקעות פיננסיות אחרות	מניות לא סחירות
		בלתי מבוקר
		אלפי ש"ח
10,767	10,765	2
(193)	(191)	(2)
204	204	-
10,778	10,778	-
יתרה ליום 1 בינואר, 2013		
סך הפסדים שהוכרו ברווח והפסד (*)		
רכישות		
יתרה ליום 30 ביוני, 2013		
(*) מתוכם: סך ההפסדים לתקופה שלא מומשו ושהוכרו ברווח או הפסד בגין נכסים המוחזקים נכון ליום 30 ביוני, 2013		
(191)	(191)	-

במהלך התקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2013, לא היו מעברים מהותיים בין רמה 1 ובין רמה 2.

באור 5 :- מכשירים פיננסיים (המשך)

א. נכסים עבור חוזים תלויי תשואה (המשך)

2. שווי הוגן של נכסים פיננסיים בחלוקה לרמות (המשך)

מדידת שווי הוגן במועד הדיווח	
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	
סה"כ	השקעות פיננסיות אחרות
בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח	
32,526	32,526
(4,822)	(4,822)
8,137	8,137
(348)	(348)
35,493	35,493
(4,822)	(4,822)

יתרה ליום 1 באפריל, 2014

סך ההפסדים שהוכרו ברווח והפסד(*)

רכישות

מכירות

יתרה ליום 30 ביוני, 2014

(*) מתוכם: סך ההפסדים לתקופה שלא מומשו ושהוכרו ברווח או הפסד בגין נכסים המוחזקים נכון ליום 30 ביוני, 2014

במהלך התקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2014, לא היו מעברים מהותיים בין רמה 1 ובין רמה 2.

מדידת שווי הוגן במועד הדיווח	
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	
סה"כ	השקעות פיננסיות אחרות
בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח	
16,053	16,053
(5,868)	(5,868)
143	143
10,778	10,778
(5,868)	(5,868)

יתרה ליום 1 באפריל, 2013

סך הפסדים שהוכרו ברווח והפסד(*)

רכישות

יתרה ליום 30 ביוני, 2013

(*) מתוכם: סך ההפסדים לתקופה שלא מומשו ושהוכרו ברווח או הפסד בגין נכסים המוחזקים נכון ליום 30 ביוני, 2013

במהלך התקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2013, לא היו מעברים מהותיים בין רמה 1 ובין רמה 2.

באור 5 :- מכשירים פיננסיים (המשך)

א. נכסים עבור חוזים תלויי תשואה (המשך)

2. שווי הוגן של נכסים פיננסיים בחלוקה לרמות (המשך)

מדידת שווי הוגן במועד הדיווח			
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד			
סה"כ	השקעות פיננסיות אחרות	מניות לא סחירות	
	מבוקר		
	אלפי ש"ח		
10,767	10,765	2	יתרה ליום 1 בינואר, 2013
7,072	7,074	(2)	סך הרווחים (ההפסדים) שהוכרו ברווח והפסד (*)
21,772	21,772	-	רכישות
(8,342)	(8,342)	-	מכירות
31,269	31,269	-	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2013
			(*) מתוכם: סך ההפסדים לתקופה שלא מומשו ושהוכרו
			ברווח או הפסד בגין נכסים המוחזקים נכון ליום 31
7,074	7,074	-	בדצמבר, 2013

במהלך התקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2013, לא היו מעברים מהותיים בין רמה 1 ובין רמה 2.

ב. השקעות פיננסיות אחרות

1. נכסי חוב שאינם סחירים

ההרכב:

ליום 30 ביוני, 2014		
שווי הוגן	הערך בספרים	
	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
970,575	715,143	אגרות חוב מיועדות
		נכסי חוב אחרים:
444,996	387,308	נכסי חוב אחרים שאינם ניתנים להמרה
1,415,571	1,102,451	סך הכל נכסי חוב שאינם סחירים
4,266	4,235	פקדונות
	6,297	ירידות ערך שנזקפו לרווח והפסד (במצטבר)

באור 5 :- מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. השקעות פיננסיות אחרות (המשך)

1. נכסי חוב שאינם סחירים (המשך)

ליום 30 ביוני, 2013	
שווי הוגן	הערך בספרים
בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח	
890,203	704,473
386,231	370,823
1,276,434	1,075,296
246,373	245,475
	8,524

אגרות חוב מיועדות

נכסי חוב אחרים:

נכסי חוב אחרים שאינם ניתנים להמרה

סך הכל נכסי חוב שאינם סחירים

פקדונות

ירידות ערך שנזקפו לרווח והפסד (במצטבר)

ליום 31 בדצמבר, 2013	
שווי הוגן	הערך בספרים
מבוקר	
אלפי ש"ח	
932,196	724,140
435,511	394,517
1,367,707	1,118,657
8,424	8,303
	6,670

אגרות חוב מיועדות

נכסי חוב אחרים שאינם ניתנים להמרה

מוצגים כהלוואות וחייבים

סך הכל נכסי חוב שאינם סחירים

פקדונות בבנקים

ירידות ערך שנזקפו לרווח והפסד (במצטבר)

באור 5 :- מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. השקעות פיננסיות אחרות (המשך)

2. שווי הוגן של נכסים פיננסיים בחלוקה לרמות

החברה מחזיקה במכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן לפי הסיווגים כדלקמן:

הרמות השונות הוגדרו כאמור בבאור 5א'(2):

ליום 30 ביוני, 2014				
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ	
בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח				
580,293	-	-	580,293	נכסי חוב סחירים
31,157	-	-	31,157	מניות
-	9,037	9,037	9,037	השקעות פיננסיות אחרות
611,450	-	9,037	620,487	סה"כ
ליום 30 ביוני, 2013				
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ	
בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח				
622,203	-	-	622,203	נכסי חוב סחירים
-	-	8,057	8,057	השקעות פיננסיות אחרות
622,203	-	8,057	630,260	סה"כ
ליום 31 בדצמבר, 2013				
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ	
מבוקר				
אלפי ש"ח				
783,085	-	-	783,085	נכסי חוב סחירים
-	-	6,211	6,211	השקעות פיננסיות אחרות
783,085	-	6,211	789,296	סה"כ

באור 5 :- מכשירים פיננסיים (המשך)

ב... השקעות פיננסיות אחרות (המשך)

1. שווי הוגן של נכסים פיננסיים בחלוקה לרמות (המשך)

תנועה בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3

מדידת שווי הוגן במועד הדיווח	
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	
סה"כ	השקעות פיננסיות אחרות
בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח	
6,211	6,211
515	515
2,311	2,311
9,037	9,037
515	515

יתרה ליום 1 בינואר, 2014

סך הרווחים שהוכרו ברווח והפסד(*)

רכישות

יתרה ליום 30 ביוני, 2014

(*) מתוכם: סך ההפסדים לתקופה שלא מומשו ושהוכרו ברווח בגין נכסים המוחזקים נכון ליום 30 ביוני, 2014

במהלך התקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2014, לא היו מעברים מהותיים בין רמה 1 ובין רמה 2.

מדידת שווי הוגן במועד הדיווח		
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד		
סה"כ	השקעות פיננסיות אחרות	מניות לא סחירות
בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח		
8,821	8,819	2
(754)	(752)	(2)
61	61	-
(71)	(71)	-
8,057	8,057	-
(687)	(687)	-

יתרה ליום 1 בינואר, 2013

סך הפסדים שהוכרו ברווח והפסד (*)

רכישות

מכירות

יתרה ליום 30 ביוני, 2013

(*) מתוכם: סך ההפסדים לתקופה שנכללו בהפסד בגין נכסים המוחזקים נכון ליום 30 ביוני, 2013

במהלך התקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2013, לא היו מעברים מהותיים בין רמה 1 ובין רמה 2.

באור 5 :- מכשירים פיננסיים (המשך)

ב... השקעות פיננסיות אחרות (המשך)

2. שווי הוגן של נכסים פיננסיים בחלוקה לרמות (המשך)

מדידת שווי הוגן במועד הדיווח	
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח	
והפסד	
השקעות	פיננסיות אחרות
סה"כ	
בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח	
6,152	6,152
574	574
2,311	2,311
9,037	9,037
574	574

יתרה ליום 1 באפריל, 2014

סך הרווחים שהוכרו ברווח והפסד (*)

רכישות

יתרה ליום 30 ביוני, 2014

(*) מתוכם: סך הרווחים לתקופה שנכללו ברווח בגין נכסים המוחזקים נכון ליום 30 ביוני, 2014

במהלך התקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2014, לא היו מעברים מהותיים בין רמה 1 ובין רמה 2.

מדידת שווי הוגן במועד הדיווח	
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך	
רווח והפסד	
השקעות	פיננסיות
אחרות	סה"כ
בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח	
8,100	8,100
(43)	(43)
8,057	8,057
(43)	(43)

יתרה ליום 1 באפריל, 2013

סך ההפסדים שהוכרו ברווח והפסד (*)

יתרה ליום 30 ביוני, 2013

(*) מתוכם: סך ההפסדים לתקופה שנכללו בהפסד בגין נכסים המוחזקים נכון ליום 30 ביוני, 2013

במהלך התקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2013, לא היו מעברים מהותיים בין רמה 1 ובין רמה 2.

באור 5 :- מכשירים פיננסיים (המשך)

ב.. השקעות פיננסיות אחרות (המשך)

2. שווי הוגן של נכסים פיננסיים בחלוקה לרמות (המשך)

מדידת שווי הוגן במועד הדיווח		
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד		
מניות לא סחירות	השקעות פיננסיות אחרות	סה"כ
מבוקר		
אלפי ש"ח		
2	8,819	8,821
(2)	(2,598)	(2,600)
-	61	61
-	(71)	(71)
-	6,211	6,211
-	(2,533)	(2,533)

יתרה ליום 1 בינואר, 2013

סך ההפסדים שהוכרו ברווח והפסד (*)

רכישות

מכירות

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2013

(*) מתוכם: סך ההפסדים לתקופה שנכללו בהפסד בגין נכסים המוחזקים נכון ליום 31 בדצמבר, 2013

במהלך התקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2013, לא היו מעברים מהותיים בין רמה 1 ובין רמה 2.

ג. התחייבות פיננסיות

ליום 30 ביוני, 2014	
הערך	שווי הוגן
בספרים	
בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח	

התחייבויות פיננסיות המוצגות בעלות מופחתת:

89,013	77,723
192,768	168,502
281,781	246,225

כתבי התחייבויות נדחים מתאגידים בנקאיים

אגרות חוב וכתבי התחייבות נדחים (ראה באור 8 ב)

ליום 30 ביוני, 2013	
הערך	שווי הוגן
בספרים	
בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח	

התחייבויות פיננסיות המוצגות בעלות מופחתת:

105,421	96,002
126,293	127,896
231,714	223,898

כתבי התחייבויות מתאגידים בנקאיים

אגרות חוב וכתבי התחייבות נדחים

באור 5 :- מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. התחייבויות פיננסיות (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2013	
ערך בספרים	שווי הוגן
מבוקר	
אלפי ש"ח	
80,950	93,479
129,443	140,663
210,393	234,142

התחייבויות פיננסיות המוצגות בעלות מופחתת:

כתבי התחייבות נדחים מתאגידים בנקאיים

אגרות חוב וכתבי התחייבויות נדחים

סך התחייבויות פיננסיות

ד. טכניקות הערכה

השווי ההוגן של השקעות הנסחרות באופן פעיל בשווקים פיננסיים מוסדרים נקבע על ידי מחירי השוק בתאריך הדיווח. בגין השקעות שלהן אין שוק פעיל, השווי ההוגן נקבע כדלהלן:

(א) נכסים חוב שאינם סחירים

השווי ההוגן של נכסי חוב שאינם סחירים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד וכן של נכסי חוב פיננסיים שאינם סחירים אשר מידע לגבי השווי ההוגן ניתן לצרכי באור בלבד נקבעים באמצעות היותן אומדן תזרימי המזומנים הצפויים בגינם. שערי ההיוון מתבססים בעיקרם על התשואות של אגרות חוב ממשלתיות והמרווחים של אגרות חוב קונצרני כפי שנמדדו בבורסה לניירות ערך בתל אביב. ציטוטי המחירים ושיעורי הריבית ששימשו להיוון נקבעים על ידי חברה שזכתה במכרז, שפורסם על ידי משרד האוצר, להקמה ולתפעול של מאגר ציטוטי מחירים ושערי ריבית לגופים מוסדיים.

בקשר לכך ובהמשך לאמור בבאור 13' לדוחות הכספיים השנתיים, יצויין כי בהתאם למכתב שפרסם משרד האוצר בחודש אוגוסט 2014, טרם התקבלה החלטה סופית של ועדת המכרזים בעניין החברה הזוכה במכרז ולפיכך לא ניתן לקבוע בשלב זה מהו מועד המעבר לשערוך המתבסס על ציטוטי החברה שתוכרז כזוכה במכרז. מועד מדויק יפורסם לכל המאוחר 30 יום לפני מועד המעבר.

(ב) אופציות לא סחירות ומניות

לעניין שיערוך אופציות לא סחירות ומניות ראה באור 8' א' להלן.

באור 6: - התחייבויות תלויות והתקשרויות

א. תובענות ייצוגיות - בקשות לאישור תובענות כייצוגיות ותובענות אשר אושרו כייצוגיות

בבקשות לאישור תובענות כייצוגיות המתוארות בסעיפים 1, 2 ו-3, הנהלת החברה ביצעה הפרשה בדוחותיה הכספיים, וזאת בהתאם להערכתה המתבססת על חוות-דעת יועציה המשפטיים, כי יותר סביר מאשר לא (more likely than not), כי טענות ההגנה של החברה תדחה או מקום בו קיימת נכונות לפשרה מצד החברה.

בבקשות לאישור תובענות כייצוגיות המפורטות בסעיפים 4, 5 ו-6 להלן, אשר בהן להערכת ההנהלה המתבססת בין היתר על חוות-דעת יועציה המשפטיים, יותר סביר מאשר לא (more likely than not), כי טענות ההגנה של החברה תתקבלנה והבקשה לאישור התובענה כייצוגית תידחה, או לחילופין, תובענות בהן החברה עדיין לומדת את פרטיהן, לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים.

1. המדובר בבקשה לאישור תובענה ייצוגית על סך כ-71 מיליון ש"ח, אשר הוגשה נגד החברה ונגד חברות ביטוח נוספות ביום 5 באוגוסט, 2007. לטענת התובע הייצוגי, לאחר שנגנב רכבו בעודו מבוטח בחברה, שילמה לו החברה תגמולי ביטוח תוך הפחתת חלק מתגמולי הביטוח בגין העובדה שבעבר היה הרכב בבעלות חברת ליסינג, כאשר לטענת התובע, הפחתה זו נעשתה שלא כדין, שכן בהצעת הביטוח בכתב לא פורטו "המשתנים המפחיתים", זאת בניגוד להוראות חוזר מס' 12/2000 של הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון (להלן - הממונה).

ביום 17 במרס, 2010 אושר הסדר פשרה שהוגש בתביעה מקבילה נגד חברת הביטוח "הראל" ע"י גליניק (להלן - גליניק), והנדון בפני כבוד השופטת רונן.

הסדר הפשרה שגובש בתביעת גליניק היה כדלקמן:

- (א) ציי רכב - חודש ביטוח חנם;
- (ב) קולקטיבים - יוחרגו מהקבוצה בהתאם לעמדת היועץ המשפטי לממשלה;
- (ג) יתר המבוטחים - 3 חודשי ביטוח חנם.

בדיון שהתקיים ביום 20 בינואר, 2011, סוכם כי הצדדים יגישו לביהמ"ש הסדר על פי המתווה שנקבע בפס"ד גליניק. לאחר הגשת הסדר כאמור, הביע היועץ המשפטי לממשלה את התנגדותו להסדר.

בהמשך שלח הממונה לכל חברות הביטוח טיוטת הכרעה עקרונית בסוגיה זו לשם קבלת תגובות. לאחר קבלת תגובות החברות, הגיש הממונה הודעה לבית המשפט לפיה אין הוא רואה מקום למעורבותו בהליכים, אולם בהמשך הודיע כי התנגדותו להסדר שגובש בעינה עומדת.

בדיון שהתקיים ביום 24 בפברואר, 2013, הורה השופט לצדדים, לבצע מקצה שיפורים בהסדר הפשרה. ביום 11 ביוני, 2013 הגישו הצדדים לבית המשפט הסדר פשרה מתוקן. ביום 18 ביולי, 2013 הגיש היועמ"ש התנגדות להסדר הפשרה המתוקן שהוגש בתיק. בית המשפט טרם הכריע בהסדר המתוקן לגופו ובהמשך לכך ביקש בית המשפט מהצדדים את קבלת עמדתם בנוגע למינוי בודק מטעמו.

הצדדים הסכימו למינוי בודק מטעם בית המשפט, ובהתאם, מינה ביהמ"ש בודק מטעמו.

בימים אלו, חוות דעת הבודק, מר אבי אייכלר, הוגשה לבית המשפט.

בנוסף, השופט בנימני שדן עד כה בתיק-פרש, ובמקומו ממשיך לדון בתיק השופט יצחק ענבר.

דיון בתיק נקבע ליום 2 בספטמבר, 2014.

באור 6: - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

א. תובענות ייצוגיות - בקשות לאישור תובענות קייצוגיות ותובענות אשר אושרו קייצוגיות (המשך)

2. המדובר בבקשה לאישור תובענה ייצוגית על סך כ-21 מיליון ש"ח אשר הוגשה נגד החברה ונגד חברות ביטוח נוספות ביום 13 באוגוסט, 2008. לטענת התובע הייצוגי, מאחר והחברה מחייבת את מבוטחיה להתקין אמצעי מיגון לרכבם, כתנאי לתוקף הכיסוי הביטוחי, עליה לטענתם, במקרי נזק כאמור, גם בגין הנזק שנגרם לאמצעי המיגון.

הצדדים גיבשו מתווה מוסכם לקראת הסדר פשרה עתידי, ולאחר שנוסח ההסדר אושר על ידי כל חברות הביטוח המעורבות בתיק, הגיש היועץ המשפטי לממשלה את התנגדותו להסדר. לאור התנגדותו, והתנגדות ב"כ התובעים הייצוגיים לחלק מעיקרי ההסדר, התכנסו הצדדים לצורך גיבוש הסדר פשרה מתוקן. בהמשך, הגישו הצדדים הסדר פשרה מתוקן לבית המשפט, אולם החברה לא הצטרפה להסדר האמור.

ביום 2 באוגוסט, 2012 ניתנה החלטה על ידי השופטת אגמון במסגרתה הורתה על מינוי בודק שיבחן את ההסדר המוצע. בהמשך, התקבלה עמדת הממונה והיועץ המשפטי לממשלה להסדר המתוקן שהוגש, כאשר ההערות המהותיות נגעו לשיעור הפחת ושכר טרחת עוה"ד.

לאחרונה, העביר הבודק את חוות דעתו בנוגע לסבירות הפשרה ביחס לחברות שהצטרפו להסדר.

בהמשך לאמור, התבקש בית המשפט לאשר את הסדר הפשרה. בתגובה, הורה בית המשפט לשתי החברות שלא הצטרפו להסדר, וביניהן החברה, להבהיר מדוע לא הצטרפו עד כה לפשרה. בית המשפט הציע כי החברה תשקול להצטרף להסדר ללא בדיקת בודק.

ביום 14 ביולי, 2014, הודיעה החברה כי היא מסכימה להצטרף להסדר הפשרה שהוגש לאישור בית המשפט. טרם נתקבלה החלטת בית המשפט וכן טרם נקבע מועד לדיון נוסף בתיק.

3. המדובר בבקשה לאישור תובענה ייצוגית על סך כ-16.5 מיליון ש"ח אשר הוגשה נגד החברה ונגד חברות ביטוח נוספות ביום 1 ביוני, 2011. לטענת התובע הייצוגי, המשיבות מעכבות אצלן תגמולי ביטוח מחמת עיקולים או צווי כינוס המוטלים על תגמולים אלו, וכאשר תגמולים אלו מועברים לבסוף למבוטח, הם מועברים בערכים נומינאליים בלבד, או במקרים מסוימים, בצירוף הפרשי הצמדה בלבד, וזאת לכאורה בניגוד לדיון, הקובע חובת שיערוך.

עילות התובענה שנטענו במקור הינן, בין היתר, הפרת חוזה הביטוח, הפרת חובה חקוקה, עשיית עושר ולא במשפט, הפרת חובות מכוח חוק השומרים והפרת חובת הנאמנות. בדיון שהתקיים ביום 22 במרס, 2012 צומצמה המחלוקת לעילת עשיית עושר ולא במשפט בלבד.

ביום 12 בדצמבר, 2012, ולאחר חקירת המומחה מטעם המבקשים, הגשת עיקרי טיעון והצגת סיכומים בעל פה מטעם הצדדים, ניתנה החלטה המאשרת את ניהול התובענה קייצוגית, במסגרתה, הוגדרו חברי הקבוצה כמבוטחים וניזוקים אשר תגמולי הביטוח שולמו להם לאחר 1 ביוני, 2008, ואשר זכותם לתשלום עוכבה בגין עיקול שהוטל על הנכס. עילת התביעה הוגדרה כזכותם של חברי הקבוצה לקבלת הפרשי הצמדה וריבית מכוח חוק עשיית עושר ולא במשפט ומכוח חוק חוזה הביטוח.

ביום 8 בינואר, 2013 הגיעו הצדדים להסדר דיוני מוסכם, לפיו הדיון בתובענה ידחה למשך 90 יום במהלכם יקיימו הצדדים הליך גישור בפני מגשר מוסכם.

ביום 24 באפריל, 2013, הודיע ב"כ התובע הייצוגי כי הליך הגישור כשל ובירור התובענה יימשך בבית המשפט. לאחר מועד זה, הצדדים הביעו נכונות לשוב לאפיק הגישור.

בדיון המקדמי שנערך ביום 16 ביוני, 2013, נקבע כי התובענה יכולה להתייחס לטענה לפיה גם בפוליסות "משתתפות ברווחים" לא מועברת מלוא טובת ההנאה המופקת מעיכוב הכספים לידי חברי הקבוצה. לעומת זאת, לא תכלול הטענה לפיה חברות הביטוח נדרשות לשאול את המבוטח כיצד הוא מבקש שינהגו בכספו.

על פי הסדר דיוני שקיבל ביום 2 באוקטובר, 2013 תוקף של החלטה מטעם בית המשפט, על הצדדים לעדכן את בית המשפט בהתקדמות הליכי הגישור ובהתאמה נדחה לעת עתה המועד להגשת כתב הגנה.

ביום 25 בנובמבר, 2013 עדכנו הצדדים את בית המשפט, כי הליכי הגישור ביניהם ממשיכים, ובמסגרתם נערכות בדיקות שונות ע"י רואה חשבון, שמונה כבודק חשבונאי-כלכלי מטעם המגשר, שמטרתן לקדם את הליך הגישור. בהתאם, טרם נקבע מועד להגשת כתב הגנה ו/או מועד לדיון נוסף בתיק, אולם ישיבת גישור נוספת תואמה ליום 15 בספטמבר, 2014.

באור 6 : - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

א. תובענות ייצוגיות - בקשות לאישור תובענות כייצוגיות ותובענות אשר אושרו כייצוגיות (המשך)

4. המדובר בבקשה לאישור תובענה ייצוגית על סך כ-37 מיליון ש"ח אשר הוגשה נגד החברה ונגד חברות ביטוח נוספות ביום 13 ביוני, 2012. עניין התובענה הינו גביית סכומי כסף העולים לעיתים כדי שיעור נכבד מן הפרמיה המשולמת על ידי המבוטחים והקרויים "גורם פוליסה" ו/או "דמי ניהול אחרים" ("גורם פוליסה"). לטענת התובעת הייצוגית, אמנם במסגרת חוזרי הממונה הותר לחברות הביטוח לגבות "גורם פוליסה" בפוליסות לביטוח חיים, בכפוף למספר מגבלות, אלא שזהו תנאי הכרחי אך לא מספיק ולצורך גביית "גורם פוליסה" נדרשת גם הסכמה חוזית.

הקבוצה אותה מבקשת לייצג התובעת הנה כל מי שהוא ו/או שהיה מבוטח של המשיבה ושנגבה ממנו סכום כלשהו כ"גורם פוליסה" ו/או כעמלה זהה בשם אחר. התובעת עותרת לסעד של תשלום סכום הפיצוי/השבה השווה לסכום גורם הפוליסה שנגבה מחברי הקבוצה בפועל, בצירוף התשואה שנמנעה מהם ביחס לסכום זה. כן עותרת התובעת למתן צו עשה המורה לחברה לשנות את דרך פעולתה בכל הקשור בגביית גורם פוליסה ולתשלום גמול לתובעת ושכר טרחה לבאי כוחה.

החברה הגישה תגובה לבקשה לאישור התובענה כייצוגית, התובעת הגישה תשובה לתגובה לבקשה לאישור התובענה כייצוגית, ובהמשך הוגשה עמדת היועץ המשפטי לממשלה.

בקדם המשפט שהתקיים ביום 1 בספטמבר, 2013 נקבע התיק להגשת סיכומים בכתב בבקשת האישור.

בתחילת אוקטובר הוגשו סיכומים מטעם החברה, ובהמשך הוגשו סיכומי תשובה מטעם המבקשת.

לאחרונה התקיימו פגישות עם נציגי הפיקוח בנסיון לבחון את עמדתם באשר לאפשרות לסיום התיק בפשרה. נציגי הפיקוח ביקשו שהות כדי לבחון העניין. יצוין כי נציגת היועמ"ש טרם הגישה את עמדתה בעקבות הסיכומים מטעם הצדדים.

דיון בתיק נקבע ליום 8 בספטמבר, 2014.

5. המדובר בבקשה לאישור תובענה ייצוגית על סך כ-46 מיליון ש"ח אשר הוגשה נגד "הפול" ונגד 14 חברות ביטוח נוספות (להלן - המשיבות) ביום 13 בינואר, 2013. עניינה של התובענה הינו גביית פרמיות בביטוח רכב חובה לתקופה של שנה מלאה, גם מקום בו תעודת הביטוח משולמת על ידי המבוטח במועד מאוחר מהתאריך הנקוב בתעודת הביטוח.

בתובענה מבוקש, בין היתר, סעד כספי כלפי המשיבות להשבת דמי ביטוח שנגבו ביתר ושלל כדין ממבוטחיהן. הקבוצה הוגדרה כמבוטחי 15 הנתבעות בביטוח רכב חובה, אשר שילמו את הפרמיה לאחר המועד הנקוב בתעודת הביטוח שהונפקה להם, בתקופה בת 7 שנים שקדמו להגשת התובענה. לחלופין בלבד, ומחמת הזהירות, מבוטחי "הפול" בלבד.

תשובות המשיבות לבקשה לאישור התובענה כתובענה ייצוגית הוגשו. ביום 10 באוקטובר, 2013 הגישה המבקשת תגובה לתשובות המשיבות.

ביום 31 באוקטובר, 2013 התקיים קדם משפט, בו נקבע כי המבקשת רשאית להגיש בקשה לתיקון הבקשה לאישור התובענה כייצוגית.

בקדם משפט נוסף שהתקיים ביום 25 במרס, 2014, החליט כב' השופט גרוסקופף למחוק את התביעה נגד החברה, זאת בשל העדר עילה תביעה אישית כנגדה. בכך הגיעו התביעה והבקשה כנגד החברה לידי סיום.

יחד עם זאת, ביום 30 באפריל, 2014, התקיים דיון ביחס לאיחוד התביעה עם תביעה ייצוגית זהה שהוגשה לביהמ"ש, בסופו, החליט כב' השופט גרוסקופף לאחד את התביעות כך שידונו כתובענה אחת (עיקרי התביעה מתוארים בדוחותיה הכספיים של החברה לרבעון הראשון לשנת 2014).

איחוד התביעות למעשה "החייה" את התביעה כנגד החברה.

באותו מעמד, קבע כב' השופט, כי על המשיבות להגיש כתבי תשובה מתוקנים עד ליום 1 בספטמבר, 2014, ואילו תגובת התובעים לכתבי התשובה המתוקנים, תוגש עד ליום 2 באוקטובר, 2014.

קדם משפט קבוע ליום 6 באוקטובר, 2014.

באור 6 : - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

ב. תובענות ייצוגיות - בקשות לאישור תובענות כייצוגיות ותובענות אשר אושרו כייצוגיות (המשך)

6. ביום 13 באוגוסט, 2014, ולאחר תאריך המאזן, הוגשה כנגד החברה תובענה ובצדה בקשה לאישור התובענה כייצוגית (להלן: "התביעה"). התביעה הוגשה כנגד 7 חברות ביטוח נוספות בחודש יוני, 2014 (להלן יחדיו: "הנתבעות"). עניינה של התביעה הנה גביית תשלומי פרמיה גבוהים במסגרת פוליסות ביטוח חיים המונפקות על ידי הנתבעות לצרכי ביטוחי משכנתא, תוך התעשרות שלא כדין על גבי המבוטחים. לטענת התובעים, תשלומי הפרמיה העודפים נגרמים עקב קביעת סכומי ביטוח גבוהים מיתרות ההלוואה בבנק המלווה, וכפועל יוצא מכך נאלצים המבוטחים לשלם לנתבעות סכומי פרמיה חודשיים גבוהים מאלו שהיו משלמים להם, לו הסכום המבוטח היה מותאם לסכום הלוואת המשכנתא הרשומה באותה עת בספרי הבנק. עילות התביעה כנגד הנתבעות הן: הפרת חובה חקוקה, הפרת חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, הפרת חובת תום לב, רשלנות ועשיית עושר ולא במשפט.

הקבוצה אותה מבקשים התובעים לייצג הנה כלל לקוחות הנתבעות אשר היו מבוטחים של אחת או יותר מהנתבעות ב-7 השנים האחרונות (כולן או מקצתן) שקדמו להגשת הבקשה, אשר רכשו ממנה פוליסת ביטוח חיים לצורך ביטוח הלוואת משכנתא אותה נטלו באחד מהבנקים למשכנתאות בישראל, ואשר סכום הביטוח ממנו נגזרות פרמיות הביטוח שנדרשו לשלם, ב-7 השנים האחרונות, עלה על יתרת ההלוואה בבנק וכתוצאה מכך שילמו המבוטחים תשלומי יתר בגין ביטוח החיים למשכנתא אותה נטלו. התובעים עותרים, בין היתר, להשבת הפרשי הפרמיות ששולמו, לטענתם, ביתר.

הנזק הנטען הכולל לכלל חברי הקבוצה מהחברה מסתכם להערכת התובע, בסכום של 15,046,618 ש"ח. סכום התביעה האישית של התובע כנגד החברה בגין השנים 2009 ועד 2013 עומד על סך של 282 ש"ח. יצוין כי הערכת הנזק נעשתה על ידי בא כוח התובעים בהסתמך על נתונים מדוחותיה הכספיים הגלויים של החברה.

בימים אלו, החברה לומדת את פרטי התיק. טרם נקבע מועד לדיון בתיק.

ב. להלן פירוט הבקשות לאישור תובענות כייצוגיות:
טבלה מסכמת:

הסכום הנתבע	כמות תביעות
אלפי ש"ח	

בקשות תלויות לאישור תובענות כייצוגיות:

צוין סכום המתייחס לחברה 6 205,815

סכום ההפרשה הכולל בגין התביעות שהוגשו כנגד החברה כמפורט לעיל מסתכם בכ-1,860 אלפי ש"ח (31 לדצמבר, 2013 - 1,200 אלפי ש"ח).

ג. תביעות אחרות

בנוסף להליכים המשפטיים המתוארים לעיל, מתנהלים שני הליכים משפטיים נוספים נגד החברה שאינם במסגרת עסקי ביטוח בסכום מצטבר של כ-0.4 מיליון ש"ח, אשר בגינם הפרישה החברה בהסתמך על חוות דעת משפטית שקיבלה, סך של כ-0.01 מיליון ש"ח.

באור 6 : - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

ד. בנוסף על הבקשות לאישור תובענות כייצוגיות שהוגשו כנגד החברה וההליכים המשפטיים ואחרים, קיימת חשיפה כללית, אשר לא ניתן להעריכה ו/או לכמתה, הנובעת, בין היתר, ממורכבותם של השירותים הניתנים על-ידי החברה למבוטחיה. מורכבות הסדרים אלו צופנת בחובה, בין היתר, פוטנציאל לטענות פרשנות ואחרות עקב פערי מידע בין החברה לבין הצדדים השלישיים לחוץ הביטוח הנוגעות לשורה ארוכה של תנאים מסחריים ורגולטוריים.

חשיפה זו באה לידי ביטוי בעיקר בתחומי החסכון הפנסיוני והביטוח ארוך טווח, לרבות ביטוח בריאות, בהם פועלת החברה. בתחומים אלו המדובר בפוליסות אשר נבחנות על פני שנים בהן מתרחשים שינויים במדיניות, ברגולציה ובמגמות הדין, לרבות בפסיקת בתי המשפט. שינויים אלה מיושמים על ידי מערכות מיכוניות העוברות שינויים והתאמות באופן תדיר. מורכבות שינויים אלו והחלת השינויים לגבי מספר רב של שנים, יוצרת חשיפה תפעולית מוגברת.

בהקשר זה ובהמשך להוראת טיוטת החוזר בעניין טיוב נתוני זכויות עמיתים בגופים מוסדיים, החברה נערכת לביצוע הליך מקיף של טיוב נתונים במערכות בתחום חסכון ארוך טווח ומול הלקוחות ביחס לנתוני המוצרים. החברה אינה יכולה להעריך ולכמת בשלב זה את היקפם ועלויותיהן של הליכי הטיפול והטיוב האמורים והשלכותיהם גם ביחס לפעילותה בעבר.

בנוסף, קבלת פרשנות חדשה לאמור בפוליסות ביטוח ובמוצרים פנסיוניים ארוכי טווח, עלולה לעיתים להשפיע על הרווחיות העתידית של הקבוצה בגין התיק הקיים, זאת בנוסף לחשיפה הגלומה בדרישות לפיצוי ללקוחות בגין פעילות העבר.

לא ניתן לצפות מראש את סוגי הטענות שיועלו בתחום זה ואת החשיפה הנובעת מטענות אלו ואחרות בקשר עם חוזה הביטוח המועלות, בין היתר, המנגנון הדיוני הקבוע בחוק תובענות ייצוגיות.

ה. התקשרויות

ליום 30 ביוני, 2014, לחברה התקשרות להשקעה בקרנות השקעה "להב" ו- "agate2" המיוחסת לנכסים תלויי תשואה בסכום של כ- 12.6 מיליון ש"ח.

באור 7: - מסים על הכנסה

להלן שיעורי המס הסטטוטורי החלים על מוסדות כספיים בכללם החברה:

שיעור מס כולל במוסדות כספיים	שיעור מס רווח %	שיעור מס חברות	לשישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום:
37.71	18.00	26.50	30 ביוני, 2014
36.21	(*) 17.58	25.00	30 ביוני, 2013
36.21	(*) 17.58	25.00	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2013

(*) שיעור משוקלל.

באור 8: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. בחודש יוני, 2014 רכשה החברה כ- 17.5 מיליון ממניות המשביר 365 החזקות בע"מ (להלן: "המשביר"), המהוות כ 12.62% מהון המניות המונפק והנפרע לאחר העסקה, בתמורה לסך של כ 49.2 מיליון ש"ח. שווי העסקה מגלם מחיר מניה של 281.4 אגורות למניה. במסגרת העסקה קיבלה החברה מנגנון הגנה כדלקמן: במהלך תקופת ההתחייבות (כ- 5 שנים מיום הרכישה) המשביר מתחייבת לשמור על קרן ההשקעה (49.2 מיליון ש"ח) וזאת על ידי בחינת ממוצע 30 יום אחת לשנה של ערך חברתה כפי שהיא נסחרת בו (במועד הבדיקה) ועד לרמה של 194.1 מיליון ש"ח אחרי הכסף (40 אגורות למניה). ובמידה ושווי החזקת החברה במניות המשביר ירד ממחיר העסקה תקצה המשביר לחברה מניות נוספות עד לשיעור של 20% ו/או תשלום במזומן, כך שישמר לחברה שווי השקעתה במשביר.

באור 8: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

א. (המשך)

במסגרת ההסכם נקבע כי לאחר שנה וחצי מיום הקצאת המניות ועד תום תקופת ההסכם (כ- 5 שנים מיום הרכישה) יבחן שווי השוק של המשביר כך שבמקרה והשווי הממוצע במהלך 90 יום יעלה על סכום של 700 מיליון ש"ח הרי שמנגנון ההגנה יבוטל.

במסגרת הסכם הרכישה נקבעה בין היתר תקופת חסימה למכירת המניות, כאשר המגבלות הן בהתאם לחוק ניירות ערך (סעיף 15ג' לחוק ניירות ערך), על פיו במהלך תקופה של שישה חודשים מיום ההקצאה חל איסור על מכירת ניירות הערך, ובמהלך תקופה של שישה רבעונים עוקבים תותר מכירה של ניירות הערך, בכפוף להתקיימות תנאים ספציפיים כגון: כמות ניירות הערך המוצעים בכל יום מסחר, שיעור ניירות הערך המוצעים מההון המונפק והנפרע של התאגיד וכדומה.

עסקת רכישת המניות התבצעה הן באמצעות כספי הנוסטרו של החברה והן באמצעות כספי המבוטחים כנגד פוליסות משתתפות ברווחים בשיעורים של 39.43% ו 60.57% בהתאמה.

החברה התקשרה עם חברת " אי.אפ.אס , ייעוץ והשקעות (2009) בע"מ", המתמחה במתן ייעוץ כלכלי ומימוני והערכות שווי מקצועיות בלתי תלויות לצרכי דיווח כספי, על מנת לקבוע את השווי ההוגן של פרמיית אי סחירות מניות המשביר, מדי רבעון למשך תקופת החסימה כאמור ואת השווי ההוגן של מנגנון ההגנה כפי שפורט לעיל. פרמיית אי הסחירות ליום 30 ליוני, 2014 נקבעה בשיעור 20.8% ממחיר המניה בבורסה. המניות מוצגות בדוחות הכספיים לפי ערך בבורסה בניכוי פרמיית אי הסחירות כאמור לעיל.

תמחור פרמיית אי הסחירות בוצע בעזרת אופציית מכר (PUT) אסימטרית, כאשר תוספת המימוש הינה זהה לנכס הבסיס במועד החישוב.

תמחיר מנגנון ההגנה בוצע בעזרת מודל בינומי דינאמי , אשר התייחס לפרמטרים הבאים:

- נבנתה אופציית מכר (PUT), כאשר מחיר המימוש הינו 281.4 אגורות עד לרמה של 140 אגורות.
- האופציה תפקע במקרה בו שער מניית המשביר יגיע ל 504 אגורות. האופציה חסומה במהלך 1.5 שנים הראשונות ממועד הרכישה.

כתוצאה מעסקה זו רשמה החברה רווח לפני מס של כ 13.2 מיליון ש"ח ושל כ 8.2 לאחר מס, מתוכם כ- 12.4 מיליון ש"ח נזקפו לסעיף רווח כולל אחר וכ- 0.8 מיליון ש"ח נזקפו לסעיף הכנסות מהשקעות. בנוסף החברה גבתה דמי ניהול משתנים בסך של כ- 1.8 מיליון ש"ח מתוך התיק המשתתף ברווחים אשר הגדיל את הרווח לפני מס בכ- 1.8 מיליון ש"ח ואת הרווח לאחר מס בכ- 1.1 מיליון ש"ח.

סך הכל ההשפעה על הרווח הכולל של החברה הינה כ-15.0 מיליון ש"ח לפני מס וכ- 9.3 מיליון ש"ח לאחר מס לתקופה של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2014.

ב. מכוח תשקיף מדף של החברה מיום 31 במאי, 2013, פרסמה החברה ביום 9 בפברואר, 2014 דוח הצעת מדף במסגרתו הנפיקה החברה 40,000,000 ש"ח ע.ג. אגורות חוב (סדרה 2) של החברה נושאות ריבית שנתית בשיעור 3.85% צמודות (קן וריבית) למדד שפורסם בגין חודש דצמבר, 2013. תעודות התחייבות עומדות לפירעון בתשלום אחד ביום 31 בינואר, 2025. אגורות החוב (סדרה 2) של החברה הוכרו על ידי המפקח, כהון משני מורכב בידי החברה. התמורה ברוטו בגין ההנפקה האמורה הסתכמה לסך של כ-40 מיליון ש"ח. על פי האמור בדוח הצעת המדף, תמורת ההנפקה שימשה את החברה לשם עיבוי ההון הקיים בהתאם להוראות המפקח.

ג. דירוג אגורות החוב של החברה - ביום 28 בינואר, 2014, פרסמה מדרוג דוח דירוג לחברה ולאגורות החוב (סדרה 1 וסדרה 2) שהחברה באותו מועד בחנה להנפיק של החברה, לפיו הותירה את דירוגה של החברה בדירוג A3 negative ואת דירוגן של אגורות החוב לרבות הדירוג הראשוני של סדרה 2 בדירוג Baa2 negative.

ד. ביום 3 באפריל 2014, לאחר קבלת אישור הממונה על שוק ההון, ביצעה החברה חלוקת דיבידנד בסך של 21.5 מיליון ש"ח.

ה. ביום 1 ביוני 2014, לאחר קבלת אישור הממונה על שוק ההון, ביצעה החברה חלוקת דיבידנד בסך של 4.5 מיליון ש"ח.

באור 8: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

1. ביום 21 במאי, 2014, פרסמה מדרוג דוח דירוג לחברה, לפיו שינתה מידרוג את אופק דירוגה של החברה מ-A3 negative ל-A3 עם אופק יציב.

2. ביום 19 בינואר, 2014 רכשה החברה בניין משרדים הממוקם במרכז העסקים "גב ים" (להלן - מרכז העסקים) בחלקו הצפוני של אזור התעשייה של העיר חולון. הבניין כולל תשע קומות משרדים מעל קומת כניסה בה לובי ולצידו שטח מסחר/מסעדות בגודל של כ-535 מ"ר ו-230 חניות. סה"כ שטחים עיליים כ- 12,000 מ"ר. עלות הרכישה של בניין המשרדים הינה 76.5 מליון ש"ח לא כולל מע"מ ועלויות רכישה נוספות. הבניה הושלמה ברמת מעטפת, לרבות קבלת טופס 4. החברה מייעדת את חמש הקומות העליונות לשימושה העצמי ועלותן בסך 51.4 מליוני ש"ח הכוללת מע"מ ועלויות רכישה נוספות, מסווגות כרכוש קבוע, ואילו את קומת המסחר וארבע הקומות התחתונות בעלות של כ- 37.2 מליוני ש"ח הכוללת עלויות רכישה נוספות, מייעדת החברה לנדל"ן להשקעה. עם כניסתו לתוקף של חוזה רכישה זה שונה סיווג נכס אחר שיועד בעבר לשימושה העצמי של החברה בעיר אזור מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה.

מרכז העסקים, בו נמצא בניין המשרדים, הינו על מגרש בשטח של כ- 19.7 דונם ויכלול במצבו הסופי 3 בנייני משרדים נוספים לבניין האמור בגובה 10 קומות כ"א מעל 3 קומות מרתפי חניה.

בניית מרתפי החניה שישמשו את שני המגדלים הראשונים (מתוך 4 בניינים בסה"כ) הושלמה. המבנים מתוכננים בצורת L פינתיים סביב רחבה פנימית פרטית משותפת מעל גג החניון. מרכז העסקים מוקם בשלבים. הנכס כולו שוערך לראשונה ליום 30 ביוני, 2014 לרבות הרכוש הקבוע.

החברה התקשרה עם גברת נחמה בוגין, מעריכת שווי מוסמכת בלתי תלויה, שהיא בעלת כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום ולסוג הנדל"ן שהוערך, על מנת לקבוע את השווי ההוגן של הקרקע והמבנה אשר בבעלותה.

השווי ההוגן נקבע בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות החברה, שכירות על פי משא ומתן שמנהלת החברה עם מספר שוכרים פוטנציאליים וכן בהתבסס על אומדן דמי שכירות ראויים לנכסים דומים. בחישוב השווי ההוגן השתמשה מעריכת השווי בשיעורי היוון שבין 8.3% ל- 9% לשנה.

השערוך כאמור הגדיל את סעיף רכוש קבוע בכ- 6.1 מיליוני ש"ח (ראה באור ג' לעיל), ואת סעיף נדל"ן להשקעה בכ- 4.6 מיליוני ש"ח. סך ההשפעה כאמור מסתכמת ל- 10.7 מיליוני ש"ח לפני מס ולכ- 7.2 מיליוני ש"ח לאחר מס.

הערכת השווי בגין "מרכז העסקים" מצורפת כנספח לדוחות הכספיים של החברה.

באור 9: - אירועים לאחר תקופת הדיווח

א. ביום 27 באוגוסט, 2014 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ- 20.0 מיליון ש"ח בכפוף לאישורו של המפקח על הביטוח.

הדיבידנד ישקף תשלום של כ- 11 אגורות למניה.

ב. לעניין בקשה לאישור תובענה כייצוגית שהוגשה נגד חברה ראה באור 6 א' (6) לעיל.

באור 10: - הרחבה לבאור 8 ד' לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2013

רכישת נכס נדל"ן – ביום 20 במרץ, 2013, אישר דירקטוריון החברה, באופן עקרוני, רכישת מגרש מסחרי בקו חוף המרינה בעיר אשקלון ("מגרש 17"), כאשר אישור עקרוני זה, התבסס, בין היתר, על רווח הזדמנותי פוטנציאלי למימוש מידי. הרווח ההזדמנותי נקרה בדרכה של החברה, בצל כניסת אחד משני השותפים בשותפות שהחזיקה בבעלות במגרש, "מרינה אשקלון 1992- שותפות מוגבלת" ("השותפות") להליכי כינוס, תוך שהבנק מינה כונס נכסים לנכסיו (להלן "הבנק הכונס"). בהתאם אולצה השותפות להשלים את עסקת המכר.

למיטב ידיעת החברה, חלון ההזדמנויות שנוצר לטובת החברה, נבע בין השאר מהפרמטרים הבאים: (1) משבר ביחסים בין יחיד השותפות וידיעת השותף הסולבנטי כי הוא הגוף היחיד הנושא בחלקו באחריות לחובות השותפות לבנק; (2) העובדה כי לשותף הסולבנטי נכסים נוספים במתחם המרינה אשר לגביהם לא בוצעה כל עסקה במשך העשורים האחרונים; (3) הלחץ הכבד של הבנק להגיע להסדר כולל של חובות השותפות ונכונותו החד פעמית למחוק חלק מהחובות כנגד הסדר כולל ומימוש המכירה של כל מגרש 17; (4) הידיעה שקבוצת השליטה של השותף שנכנס להליכי כינוס עומדת אף היא לפני מינוי כונס דבר שהיה עלול לסרב את המכירה ולחייבה בקבלת הסכמות מצד הכונס, ביהמ"ש וגורמים נוספים; (5) העובדה ששלביו האחרונים של המו"מ התנהלו במחלקתו של מנהל המחלקה לאשראים מיוחדים בבנק הפועלים, והלחץ המתמיד להשלים את מימוש המגרש ללא דיחוי.

בהתאם לאמור, ביום 11 ביוני 2013, התקשרה החברה בהסכם מכר עם השותפות, לרכישת חלק ממגרש 17 כאמור בשטח של כ-12,000 מ"ר ("חלק 1"). בהסכם המכר ניתנה לחברה אופציה לרכוש את יתרת שטח המגרש (כ-8,000 מ"ר) הכולל זכויות בנייה נוספות ("חלק 2"). במהלך חודש דצמבר 2013, לאחר התקיימות מלוא התנאים המתלים כמפורט בהסכם האמור, הושלמה עסקת הרכישה והחברה מימשה את האופציה כאמור, כך שבעלותה חולשת על המגרש כולו, ללא שותפים וללא שעבודים.

המו"מ למימוש האופציה לרכישת יתרת המגרש (חלק 2) בוצע תחת אותם קשיים אליהם נקלעה השותפות, ורצון הבנק להחלתה של עסקת המכר.

תוספת המימוש של האופציה, כפי שתומחרה בין הצדדים, הושפעה גם מהעובדה שהניצול המיטבי של חלק 2 יכול היה להתבצע אך ורק על ידי החברה שהחזיקה בחלק 1, ובהתאם הושפע מהיכולת להקמת פרויקט על השטח הכולל את חלק 1 וחלק 2. בעזרת תכנון משולב בלחץ הבנק, ובמו"מ מהיר, נקבע גובה הרכישה ששיקף את מכלול הנסיבות דלעיל. לאור האמור, הצליחה החברה להוריד את מחיר האופציה שנקבע בהסכם במקור, כאמור בשל לחץ הבנק וכן לאור כמות אופציונלית מועטה של רוכשים לחלק 2 של מגרש 17 ללא החזקה בחלק 1.

מגרש 17 הינו מגרש המיועד לבנייה מסחרית בלבד במתחם המרינה באשקלון. במשך מספר שנים נעשו מספר ניסיונות מצד השותפות לביצוע פרויקט במגרש, אולם ניסיונות אלה כשלו. הכישלונות האמורים נבעו בעיקרם מעימות מתמשך וחילוקי דעות בין השותפות לבין עיריית אשקלון, אשר בעטייהם לא בוצע פיתוח במתחם בכללותו ובפרויקט בפרט.

בנוסף ובהעדר נכונות של השותפות לצאת למיזמים משותפים ביניהם, נותרו מרבית נכסי השותפות במשך כעשור ללא טיפול ממשי וללא קידום עסקי נאות.

לפני מספר שנים יזמה השותפות בקשה להיתר בניה ביחס להיתר בנייה לחלק ממגרש 17 ובפועל התקבל היתר בנייה אשר פקע בגין אי מימוש במועד.

מצב דברים זה והעדר הפיתוח, גרמו להשפעה מרתיעה שפגעה בשווי המגרש. כמו כן, ההכרח לבנות חניונים ציבוריים פגע אף הוא בכדאיות והרתיע יזמים פוטנציאליים. גם לאחר השלמת חלק מהבנייה באתרי החנייה הציבוריים הנדרשים במתחם, לא פעלה השותפות כנדרש להקמת הפרויקט.

לכל האמור לעיל, יש לצרף את העובדה כי בשל ויכוח כספי מול המינהל ותביעתו לקבלת תשלום של עשרות מיליונים מהשותפות, והכללת המגרשים דנן בסל הנכסים לגביהם הייתה מחלוקת מול המינהל והעיריה, לא ניתן היה לקדם המכר או המימוש של נכסים אלה.

חודשים ספורים לפני השלמת העסקה ברקע חילופי ראשי הערים בעיריית אשקלון, עיריית אשקלון באמצעות החברה הכלכלית באשקלון, ביצעו באורך חד צדדי את פיתוח מתחם המרינה (חוף חילוקי הדעות עם השותפות למימון הפיתוח). לעניין זה יש לציין כי עיריית אשקלון, בהנהלתה החדשה, התוותה עקרונות לפיתוח העיר בה היא מעודדת יזמים לפיתוח קו החוף כיעד מרכזי לפיתוח העיר.

כתוצאה מכל האמור, החברה זיהתה את הפוטנציאל העסקי והסדירה מול העירייה, בתקופה שבין מועד החתימה על ההסכם ובמהלך תקופת התקיימות התנאים המתלים ("תקופת הביניים"), את החרגת המגרש מהמחלוקת הכוללת שהייתה לשותפות מולה וקבלת אישורה. כמו כן במשך אותה תקופה, הצליחה החברה לקבל את הסכמת המנהל ואת ההפניה הנדרשת לשם רישום המגרש כיחידה עצמאית בלשכת רישום המקרקעין.

באור 10: - הרחבה לבאור 8 ד' לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2013 (המשך)

כלומר, החברה הסדירה בעצמה וביוזמתה, את רישומו של המגרש בטאבו, כמגרש הראשון והיחיד מכל מגרשי המרינה, דבר אשר החריג את המגרש סופית "מהנגעים הקנייניים" המאפיינים את יתר נכסי השותפות. תהליך ההסדרה כאמור חל במהלך שנת 2013 לאחר החתימה על ההסכם לרכישת חלק 1.

בעניין זה יצוין, כי במסגרת ההסכם, המחלת השותפות את כל זכויותיה לפי היתר הבנייה לטובת החברה.

לפני מספר חודשים יזמה החברה בקשה להיתר המתבססת בחלקה על ההבנות התכנוניות שהושגו במסגרת ההיתר הקודם.

ביחס לעלויות פיתוח ופתרונות חניה, יצוין כי בהערכת השווי ישנה התייחסות להסכמת החברה הכלכלית אשקלון ("החכ"ל") והשותפות לביצוע עבודות הפיתוח במתחם עורף המרינה בעלות של 11 מיליון ₪. במתחם זה נכלל גם פיתוחו של מגרש 17. עבודות הפיתוח של החכ"ל הושלמו בכל הקשור למגרש 17, ואין לחברה חובות ועלויות נוספות בגין היטלי פיתוח אלו.

ביחס לפתרונות החניה, בהתאם להוראות הסכם הרכישה, זכאית החברה לקבל 123 חניות במגרש 16 וזאת ללא כל תמורה נוספת ובגין תירשמה זכויות חכירת משנה לטובת החברה. התחייבות זו אינה מתמצת רק בהסכם עם השותפות אלא שהוראות התוכנית הסטטוטורית הרלבנטית מכפיפות את זכויות הבעלים במגרש 16 לזכויות החניה של בעלי מגרש 17.

במגרש 28 נבנו ע"י המוכרת חניות בהתאם להוראות התב"ע וההסכם עם עיריית אשקלון. בניית חניות אלו הושלמה ובהסכם הוענקה לרוכשת הזכות להשתמש בחניות אלו.

כמו כן, בהתאם להסכם הרכישה ישנה התחייבות של השותפות למצוא פתרונות חניה נוספים במידה ובניית החניות במגרש 16 טרם תסתיים.

שווי השוק של המקרקעין שנרכשו מבוסס על הערכת שווי שהוכנה על ידי גב' נחמה בוגין, שמאית מקרקעין חיצונית בלתי תלויה, שהיא בעלת כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוגי הנדל"ן שהוערכו. על פי הערכת השמאית ליום 31 בדצמבר, 2013, שווי של הנכס הינו 78,500 אלפי ש"ח. אומדן שווי השוק של הקרקע נערך באמצעות שלוש גישות השומה המקובלות: גישת ההשוואה לפיה נאמד שווי השוק של הנכס לאור השוואה לנתוני שוק ועסקאות לנכסים הדומים באופים, במיקומם, ברמת הסיכון בהם מידת הסחירות וכיו"ב. האומדן מבוצע ע"י התאמה ושקלול מכלול הפרמטרים בין נכסי ההשוואה לנכס הנדון, גישת היוון הכנסות אשר בוחנת נכס מקרקעין ב"עניים כלכליות" ומדגישה את התפישת לפיה שווי נכס הינו ערך נוכחי של ההנאות העתידיות הצפויות להתקבל ממנו ביתרת החיים הכלכליים שלו וגישת העלות לפיה אומדים את שווי הנכס כגמור על ידי העלות הצפויה בבניית נכס אחר, דומה לנכס הנישום.

חוות הדעת נערכה בהתבסס, בין היתר, על הנחות העבודה הבאות: שטח הבניה העיקרי שנרכש הינו 14,500 מ"ר, אין בעיה לעמוד בתקני החניה לצורך מימוש הזכויות, זכויות במקרקעין הינן חכירה מהוונת מרמ"י, שולמו עלויות הפיתוח, קיים תכנון מתקדם במקרקעין והחלו בהליך של שיווק. כלומר, בהערכת השווי נלקח בחשבון כי שווי העסקה נמוך משמעותית משווי הקרקע הריאלי, נציין שעובדה זו הובאה בחשבון באופן עריכת התחשיב, בין היתר במקדמי השווי ושטחי הבניה אשר הובאו על הצד הזהיר ביותר.

הרווח ההזדמנותי ברכישה הנדל"ן כאמור נזקף לדו"ח רווח והפסד בדוח הכספי ליום 31 בדצמבר, 2013 בסעיף "הכנסות אחרות" ויוחס למגזר הביטוח הכללי ולמגזר הלא מיוחס למגזרי פעילות בסכומים של כ- 31.0 ו- 1.6 מיליוני ש"ח לפני מס בהתאמה, כך שסעיף זה הסתכם בכ- 32.6 מיליוני ש"ח לפני מס. (הרווח הנקי לאחר מס מביצוע העיסקה כאמור הסתכם לסך של כ- 23 מיליוני ש"ח).

ממועד הרכישה ועד לפרסום דוח זה נחתמו חוזים וקיימות טיטות חוזים והצעות מסחריות במר"מ בשיעור של כ- 53% מהשטח להשכרה של חלק 1. שיעור התשואה על שווי חלק 1 המשוערך (הכולל את עלויות הבניה הצפויות) עומד על כ- 11.3% בהתאם להכנסות משכירות שיתקבלו מהשוכרים השונים. מהחוזים שנחתמו וטיטות החוזים בגין יחידות ההשכרה ניתן ללמוד כי סכומי השכירות שנקלחו לצורך חישוב התשואה תואמים למחירים על בסיסם נבנה תחזית ההכנסות.

הערכת השווי בגין מגרש 17 ותחשיבים נוספים התומכים בה מצורפים כנספח לדוחות הכספיים של החברה.

פירוט השקעות פיננסיות אחרות

ליום 30 ביוני, 2014

סך הכל	הלוואות וחייבים	מוחזק לפדיון בלתי מבוקר	זמינים למכירה	נמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד	
אלפי ש"ח					
967,768	-	387,473 (*)	580,295	-	נכסי חוב סחירים (1)
1,102,451	1,102,451	-	-	-	נכסי חוב שאינם סחירים
4,235	4,235	-	-	-	פקדונות בבנקים
31,157	-	-	31,157	-	מניות (2)
9,037	-	-	-	9,037	אחרות (3)
2,114,648	1,106,686	387,473	611,452	9,037	סה"כ

(*) נכסים מוחזקים לפדיון מוצגים בעלות מתואמת. שווים ההוגן של נכסים אלו ליום 30 ביוני, 2014 הינו 427,788 אלפי ש"ח.

ליום 30 ביוני, 2013

סך הכל	הלוואות וחייבים	מוחזק לפדיון בלתי מבוקר	זמינים למכירה	נמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד	
אלפי ש"ח					
1,016,566	-	394,366	621,947	253	נכסי חוב סחירים (1)
1,075,296	1,075,296	-	-	-	נכסי חוב שאינם סחירים
245,475	245,475	-	-	-	פקדונות בבנקים
8,057	-	-	-	8,057	אחרות (3)
2,345,394	1,320,771	394,366	621,947	8,310	סה"כ

ליום 31 בדצמבר, 2013

סך הכל	הלוואות וחייבים	מוחזק לפדיון מבוקר	זמינים למכירה	נמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד	
אלפי ש"ח					
1,165,465	-	382,390	782,810	265	נכסי חוב סחירים (1)
1,118,657	1,118,657	-	-	-	נכסי חוב שאינם סחירים
8,303	8,303	-	-	-	פקדונות בבנק
6,211	-	-	-	6,211	אחרות (3)
2,298,636	1,126,960	382,390	782,810	6,476	סה"כ

פירוט השקעות פיננסיות אחרות (המשך)

(1) נכסי חוב סחירים

ליום 30 ביוני, 2014		אגרות חוב ממשלתיות נכסי חוב אחרים: <u>שאינם ניתנים להמרה</u> זמינים למכירה מוחזקים לפדיון (*)
עלות	הערך בספרים	
מופחתות	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
429,145	479,112	סך הכל נכסי חוב סחירים ירידות ערך שנזקפו לרווח והפסד (במצטבר)
100,399	101,183	
387,473	387,473	
487,872	488,656	
917,017	967,768	
	4,382	

(*) לגבי השווי ההוגן של נכסי חוב סחירים מוחזקים לפדיון, ראה פירוט השקעות פיננסיות אחרות לעיל.

ליום 30 ביוני, 2013		אגרות חוב ממשלתיות נכסי חוב אחרים: <u>שאינם ניתנים להמרה</u> זמינים למכירה מוחזקים לפדיון
עלות	הערך בספרים	
מופחתות	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
490,131	491,313	ניתנים להמרה נכסי חוב אחרים סך הכל נכסי חוב סחירים ירידות ערך שנזקפו לרווח והפסד (במצטבר)
135,558	130,637	
394,602	394,363	
530,160	525,000	
243	253	
1,020,534	1,016,566	
	11,398	

פירוט השקעות פיננסיות אחרות (המשך)

(1) נכסי חוב סחירים (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2013	
עלות	הערך
מופחתת	בספרים
מבוקר	
אלפי ש"ח	
589,766	648,200
141,779	134,610
382,390	382,390
524,169	517,000
257	265
1,114,192	1,165,465
	11,667

אגרות חוב ממשלתיות

זמינות למכירה

נכסי חוב אחרים:

שאינם ניתנים להמרה

זמינים למכירה

מוחזקים לפדיון

ניתנים להמרה

נכסי חוב אחרים

סך הכל נכסי חוב סחירים

ירידות ערך שנזקפו לרווח והפסד (במצטבר)

(2) מניות

ליום 30 ביוני, 2014	
עלות	הערך
	בספרים
בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח	
1,533	1,592
15,378	29,565
16,911	31,157
	-

מניות סחירות

מניות שאינן סחירות

סך הכל מניות

ירידות ערך שנזקפו לדוח רווח והפסד (במצטבר)

פירוט השקעות פיננסיות אחרות (המשך)השקעות פיננסיות אחרות (3)

ליום 30 ביוני, 2014	
הערך בספרים	עלות
בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח	
9,037	14,034
-	

השקעות פיננסיות אחרות שאינן סחירות
ירידות ערך שנזקפו לדוח רווח והפסד (במצטבר)

ליום 30 ביוני, 2013	
הערך בספרים	עלות
בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח	
8,057	12,084
-	

השקעות פיננסיות אחרות שאינן סחירות
ירידות ערך שנזקפו לדוח רווח והפסד (במצטבר)

ליום 31 בדצמבר, 2013	
הערך בספרים	עלות
מבוקר	
אלפי ש"ח	
6,211	11,881
-	

סך הכל השקעות פיננסיות אחרות
ירידות ערך שנזקפו לדוח רווח והפסד (במצטבר)

השקעות פיננסיות אחרות כוללות בעיקר השקעות בתעודות סל, תעודות השתתפות בקרנות נאמנות, קרנות השקעה, נגזרים פיננסיים, חוזים עתידיים, אופציות, מוצרים מובנים.

F:\W2000\w2000\52047\m\12\C3-IFRS.docx



תאריך: 27/08/14

לכבוד

הכשרה חברה לביטוח בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: אישור צירוף הערכת שווי לדוחות כספיים – חלקה 15 בגוש 2528

מגרש 17 בהתאם לתב"ע מס' 179/03/11- מרינה אשקלון

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו לצירוף הערכת שווי שנערכה על ידי נחמה בוגין בע"מ ליום 31.12.2013 ונחתמה ביום 17.02.2014 במסגרת פרסום דוחות כספיים של חברתכם לרבעון שהסתיים ביום 30 ביוני 2014 האמורים להתפרסם ביום 27 באוגוסט 2014.

בכבוד רב,

נחמה בוגין
שמאית מקרקעין ומשפטנית
אגרונומית, MBA במנהל עסקים

אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
B.A כלכלה וניהול | הנדסאית אדריכלות | שמאית מקרקעין
B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה
B.A כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
אורית גלן
מיכל קינן
שמי מויאל
קובי גור
דין חסיד
שרון רומי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

שומת מקרקעין מקיפה

חלקה 15 בגוש 2528

מגרש 17 בהתאם לתב"ע מס' 179/03/11

מרינה – אשקלון



האקדמיה למחקר ויישום
שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)

**Appraisal
Institute®**

אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול | הנדסאית אדריכלות | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה
 B.A כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
 אורית גלן
 מיכל קינן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 שרון רומי



נחמה בוגין בע"מ

Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

תאריך: 17 פברואר, 2014

מספרינו: 13/03/2003

לכבוד,

דודי בן חיים, מנהל כספים

הכשרה חברה לביטוח בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

חלקה 15 בגוש 2528

מגרש 17 בהתאם לתב"ע מס' 11/03/179

מרינה - אשקלון

אני החתומה מטה נתבקשתי לחוות דעתי המקצועית בעניין שבנדון. חוות דעת זו מוגשת במקום עדות בבית משפט והנני מצהירה בזה כי ידוע לי שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית משפט, חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי דינה כדין עדות בשבועה בבית משפט.

1. פרטי המומחה:

שם המומחה: נחמה בוגין

אגרונומית ושמאית מקרקעין

כתובת: פנחס רוזן 96, תל אביב

2. השכלה:

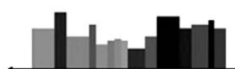
2.1. תואר ראשון בחקלאות, אוניברסיטה עברית, הסמכה כאגרונומית, 1986-בהצטיינות.

2.2. תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת תל-אביב, 1988 - בהצטיינות.

2.3. תואר שני במינהל עסקים, אוניברסיטת Swinburne, 2002 - בהצטיינות.

2.4. תואר ראשון במשפטים, הקריה האקדמית אונו, 2008-בהצטיינות.

doc2013\דוחות\6003-ד. doc



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)

**Appraisal
 Institute®**

אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול | הנדסאית אדריכלות | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה
 B.A כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
 אורית גלן
 מיכל קינן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 שרון רומי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

2.5. קורס גישור מטעם מוסד שמואל נאמן למחקר מתקדם במדע וטכנולוגיה, קרית הטכניון, חיפה, 1988.

2.6. רישום בפנקס שמאי המקרקעין מטעם מועצת שמאי המקרקעין בישראל, רישון מס' 0231.

3. פעילות מקצועית:

3.1. חברה בלשכת שמאי המקרקעין בישראל.

3.2. פעילה במסגרת לשכת שמאי המקרקעין, הועד המרכזי, בועדות השתלמויות, חקיקה, פורום "דיעה שניה" (סיוע לשמאים צעירים).

3.3. חברה נספחת בארגון האמריקאי "Appraisal Institute".

3.4. בוחנת ורכזת בחינות ההסמכה מטעם מועצת שמאי המקרקעין בישראל.

3.5. לשעבר, חברה בועדת ערר לעניין מס רכוש וקרן פיצויים.

4. פעילות אקדמית ופרסומים מקצועיים:

4.1. מרצה באוניברסיטת תל אביב בתוכנית לשמאות מקרקעין, החל משנת 1989.

4.2. מרצה בנושא שמאות מקרקעין במכללה למינהל, המרכז הישראלי לניהול, מדרשת רופין, סמינר אפעל, הטכניון, מרכז השתלמויות של מרכז השלטון המקומי, המכון להכשרת מנהלים של בנק הפועלים, לישיבת עורכי הדין, ימי עיון והשתלמויות וכיו"ב.

4.3. שותפה בכתיבת הספר "ניהול נדל"ן", בהוצאות אוריאן בע"מ.

4.4. עורכת מדור "שמאות מקרקעין ויזמות" בדו – ירחון מקרקעין, בהוצאת רונן.

doc2013\דוחות\6003.doc



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)



אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול | הנדסאית אדריכלות | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה
 B.A כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
אורית גלן
מיכל קינן
שמי מויאל
קובי גור
דין חסיד
שרון רומי



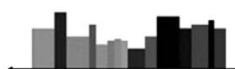
נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

4.5. מפרסמת מאמרים בכתבי עת שונים בתחום המקרקעין: בטאון לשכת שמאי המקרקעין בישראל – "מקרקעין וערכם", בעתונים גלובס, דה-מרקר, כלכליסט, דו ירחון "מקרקעין" וכיו"ב.

5. ניסיון מקצועי:

- 5.1. 1988-1987 – עוזרת לממונה על הערכות במשרד החקלאות.
- 5.2. 1988-1991 – עבודה במשרד שמאי מקרקעין יוסף זרניצקי, תחילה כמתמחה ולאחר מכן כשמאית מקרקעין מוסמכת.
- 5.3. משנת 1991 – בעלת משרד עצמאי לשמאות וניהול מקרקעין.
- 5.4. בין לקוחות המשרד נמנים רשויות מקומיות, בנקים, חברות ויזמים בתחום הנדל"ן, עורכי דין, עשרות מושבים וקבוצים, אגודות שיתופיות.
- 5.5. כמו כן מטפל המשרד במרבית ההפקעות לטובת כביש חוצה ישראל וכן מבצע עבודות עבור גופים כגון רשות שדות התעופה, התאחדות בתי המלון של ת"א ועוד.
- 5.6. משמשת כמומחית מטעם בתי משפט וכבוררת.

doc2013\doc\דוחות\6003.doc



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)



אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול | הנדסאית אדריכלות | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה
 B.A כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
 אורית גלן
 מיכל קינן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 שרון רומי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

לבקשתכם, הננו מגישים בזאת את חוות דעתנו המקצועית לעניין שבנדון. ביקרנו בנכס, במשרדי הועדה המקומית לתכנון ולבנייה אשקלון, עיינו במסמכים הרלוונטיים, ערכנו סקר נתוני שוק ולהלן חוות דעתנו:

רקע:

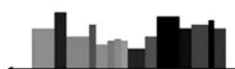
בתאריך 11/06/2013 נחתם הסכם מכר לפיו רכשה חברת הכשרה ביטוח מחברת מרינה 11,544 מ"ר מתוך 19,414 מ"ר המהווה את החלק הצפוני של מגרש מס' 17 במרינה באשקלון אליו שוייכו 8,000 מ"ר עיקרי ו-4,000 מ"ר שירות. על החלק הזה קיים תכנון מתקדם למרכז מסחרי דו קומתי (נכון למועד הקובע של חו"ד לא הוגשה בקשה להיתר בניה). בנוסף, בהסכם המכר, ניתנה לרוכשת אופציה לרכוש את יתרת שטח המגרש הכולל זכויות בניה נוספות של 6,500 מ"ר עיקרי ו-6,500 מ"ר שירות **למעט** זכויות בניה בשטח כולל של 2,500 מ"ר עיקרי ו-6,500 מ"ר שירות מתוך כלל זכויות הבניה המוקנות למגרש עפ"י תב"א אותן רשאית המוכרת בכל עת לנייד ואו למכור לכל צד ג' לאחר מימוש הזכויות על ידי הרוכשת. תמורת הזכויות לעיל והאופציה התחילה הרוכשת לשלם 28,000,000 בתוספת מע"מ ומדד וסכום זהה תמורת מימוש האופציה.

בחודש דצמבר 2013 נחתם הסכם מימוש האופציה לפיו, בין היתר, שונה מחיר האופציה בהסכם ל-15,000,000 ₪ (ראה סעיף 8.5 להלן).

כפי שנמסר ע"י מזמיני חוות הדעת, המגרש נרכש בשלמות עם זכויות בניה כוללת של 14,500 מ"ר עיקרי ו-10,500 מ"ר שירות + פתרון חניה (כמפורט בסעיף 8.5 להלן) בסכום כולל של 43,000,000 ₪.

בחוות דעת זו נאמוד את שווי זכויות לעיל.

doc2013\דוחות\6003.doc



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)

**Appraisal
 Institute®**

אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול | הנדסאית אדריכלות | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה
 B.A כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
 אורית גלן
 מיכל קינן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 שרון רומי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

1. מטרת חוות הדעת:

התבקשנו ע"י מר דודי בן חיים, מנהל כספים חב' הכשרה ביטוח בע"מ, לאמוד את שווי השוק של חלק מזכויות החכירה המהוונות במגרש 17 (בשלמות) עפ"י תכנית 179/03/11 הכוללת זכויות בניה של 14,500 מ"ר עיקרי + 10,500 מ"ר שירות ופתרון חניה הרשומות ע"ש הכשרה חברה לביטוח (עפ"י עותק רישום מקרקעין), כפי שיפורטו להלן, נכון ליום 31/12/2013.

אנו מסכימים כי חוות דעת זו תיכלל בדו"חותיה הכספיים של החברה המפורסמים לציבור.

השווי מבטא את המחיר ממוכר מרצון לקונה מרצון כאשר הצדדים בקיאים במצב השוק ובפרטי הנכס ואינם פועלים תחת לחץ.

חוות דעת זו אינה עוסקת בשווי החברה ו/או בשווי מניות החברה העלול להיות מושפע מנכסים, התחייבויות, חלוקת מניות והגבלות שונות, אלא ענינה בשווי השוק של זכויות הבעלות בנכסים מושא השומה כפי שהם מוצגים להלן בלבד.

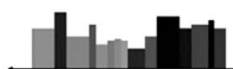
לפיכך חוות הדעת עוצבה תחת ההנחה כי אין כל מניעה למכור את הזכויות בשוק החופשי ללא כל קשר להגבלות (באם הם קיימות) בתקוני החברה ו/או במניות החברה וכדומה.

חוות דעת זו נערכה בהתאם לעקרונות בתקן חשבונאי בינלאומי מס' 40 ובתקן מס' 17 בדבר "גילוי מינימלי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דוח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ה-1968", הועדה לתקינה שמאית, משרד המשפטים.

ראוי להדגיש כי קיימת התחייבות להגבלת אחריות ושיפוי השמאית החתומה מטה (להלן: "כתב השיפוי") מצד חברת "הכשרת היישוב חברה לביטוח בע"מ" (להלן: "החברה").

הננו מצהירים כי אין לנו כל נגיעה ו/או עניין אישי בנכסים הנדונים ולא קיימת כל תלות בין מזמין חוות הדעת ו/או החברה המנפיקה לבין החתומה מטה. הכנת חוות הדעת נערכה על פי מיטב ניסיונו והבנתנו המקצועית.

doc2013\דוחות\6003.doc



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)



נחמה בוגין
אורית גלן
מיכל קינן
שמי מויאל
קובי גור
דין חסיד
שרון רומי

אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
B.A כלכלה וניהול | הנדסאית אדריכלות | שמאית מקרקעין
B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה
B.A כלכלה ומנהל עסקים



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

2. המועד הקובע:

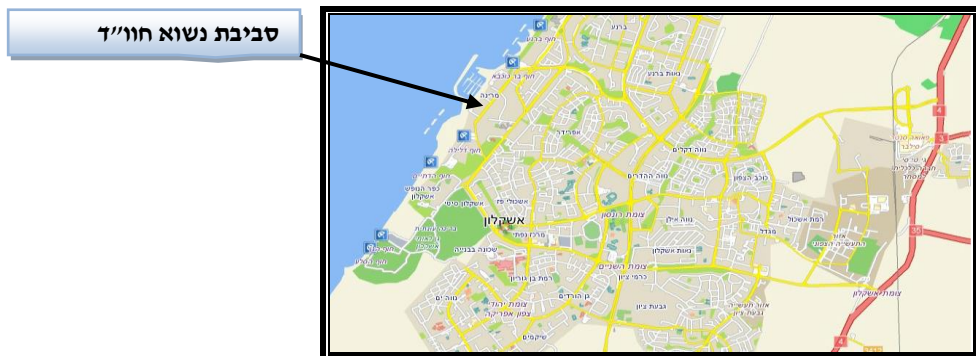
31/12/2013

3. מועד ביקור בנכס:

בתאריכים 30/10/2013 ו-18/12/2013 נערכו ביקורים בנכס ע"י קובי גור, שמאי מקרקעין.

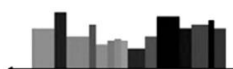
4. פרטי המקרקעין:

קרקע ביעוד מסחר	מהות:
2528	גוש (ארעי):
15 (בשלמות)	חלקה:
19,414 מ"ר	שטח החלקה ¹ :
17 (להלן: "המגרש", בהתאם לתכנית מס' 179/03/11)	מגרש:
19,416 מ"ר	שטח המגרש ² :
מסחר	יעוד המגרש ³ :
17,000 מ"ר עיקרי + 17,000 מ"ר ש"ש	זכויות הבניה במגרש 17 ⁴ :
14,500 מ"ר עיקרי + 10,500 מ"ר שרות.	זכויות הבניה הנאמדות ⁵ :
זכויות חכירה מהוונות ממנהל מקרקעי ישראל	זכויות משפטיות ⁶ :
מרינה – חוף אשקלון	מיקום:



¹ בהתאם להעתק מנסח רישום מקרקעין מתאריך 06/02/2014.
² בהתאם לתכנית מס' 179/03/11. הערה - קיימת סטייה קטנה בין שטח המגרש הרישום בתכנית לשטח החלקה הרישום.
³ בהתאם לתכנית מס' 179/03/11.
⁴ בהתאם לתכנית מס' 179/03/11 ובהתאם לחוזה החכירה.
⁵ בהתאם להנחית מזמיני חוות הדעת ועפ"י ההסכמים השונים, המוכרת החריגה זכויות בניה של 2,500 מ"ר עיקרי ו-6,500 מ"ר שירות.
⁶ עפ"י הסכם המכר.

doc. תד0003\doc2013



האקדמיה למחקר ויישום
שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)



אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול | הנדסאית אדריכלות | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה
 B.A כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
 אורית גלן
 מיכל קינן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 שרון רומי



נחמה בוגין בע"מ

Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

5. תיאור הנכס והסביבה:

5.1 תיאור הסביבה:

נשוא חו"ד מהווה קרקע ביעוד למסחר במרינה בעיר אשקלון. המרינה בעיר אשקלון ממוקמת בחלק הצפון מערבי של העיר על קו החוף, ממערב לרחוב יפה נוף, בין חוף דלילה מדרום לחוף בר כוכבא מצפון, כ- 400 מ"ר דרום מערבית למלון פארק פלאזה, וכק"מ דרומית למלון הולידי אין. האזור מאופיין בבניה חדשה רוויה למגורים בשלבים שונים, לצד שטחי מסחר ומלונאות. המרינה והשטחים הצמודים לה כוללים מעגן סירות, יאכטות, דירות נופש המשקיפות לים, מלונות, אתרי בילוי, טיילת על גבול המים, והפרויקט המסחרי המתוכנן. הפיתוח הסביבתי בצמוד למרינה חלקי וכולל בין היתר, כבישים, מדרכות ותאורת רחוב חלקיים.

5.2 סביבה עסקית:

הפעילות המסחרית בעיר אשקלון כוללת חנויות ותיקות הפזורות בעיר, מרכזים מסחריים קטנים לצד, ארבעה מרכזים מסחריים גדולים הכוללים את: קניון חוצות (ממוקם בכניסה לעיר), קניון לב אשקלון (ממוקם בדרום העיר), קניון גירון (ממוקם במרכז אשקלון) ופאואר סנטר של חברת "ביג מרכזים מסחריים", באזור התעשייה הצפוני. כאמור, נשוא חוות הדעת מהווה קרקע ריקה ביעוד למסחר הממוקמת בחלקה הדרומי של המרינה באשקלון אשר מצפונה מתוכנן להיבנות מרכז מסחרי.

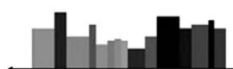
5.3 המגרש:

חלקה מס' 15 בגוש 2528, המהווה גם מגרש מס' 17 בהתאם לתכנית בניין עיר מס' 179/03/11, בשטח רשום של 19,414 מ"ר. המגרש בצורה האות "ר".

גבולות המגרש:

ממערב: מעגן לסירות ויאכטות.

doc2013\דוחות\6003.doc



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)

**Appraisal
 Institute®**

אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול | הנדסאית אדריכלות | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה
 B.A כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
 אורית גלן
 מיכל קינן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 שרון רומי



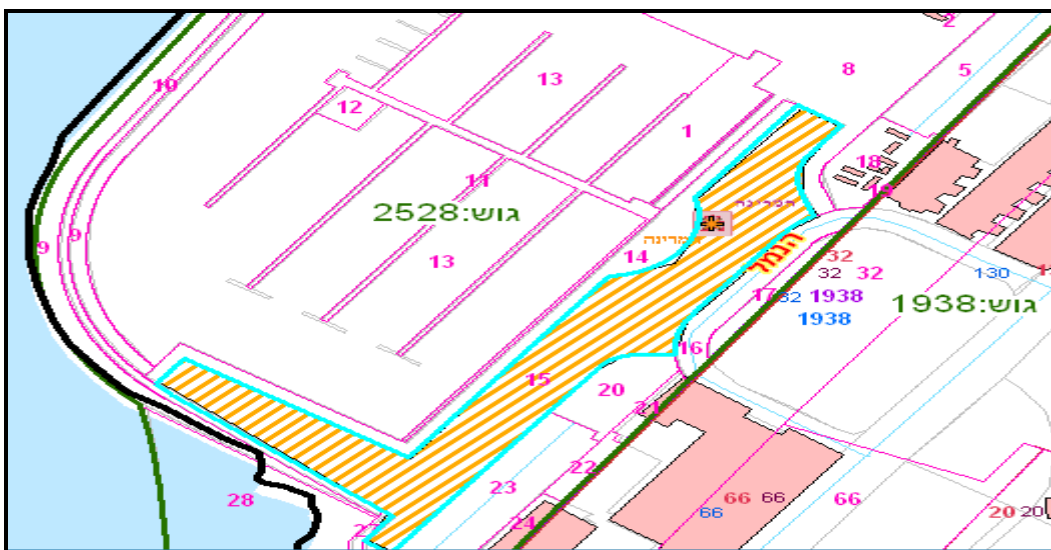
נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

מצפון: רחוב בת גלים, דירות נופש ושטחי מסחר פעילים.

ממזרח: רחוב יפה נוף ודירות נופש.

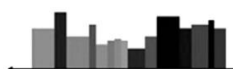
מדרום: שטחים פתוחים, חוף דלילה.

תרשיט החלקה / מגרש



מגרש 17 הינו ביעוד למסחר ושטחו הכולל 19,414 מ"ר (כמפורט בסעיף 4 לעיל).

doc.16003\דוחות\doc2013



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)



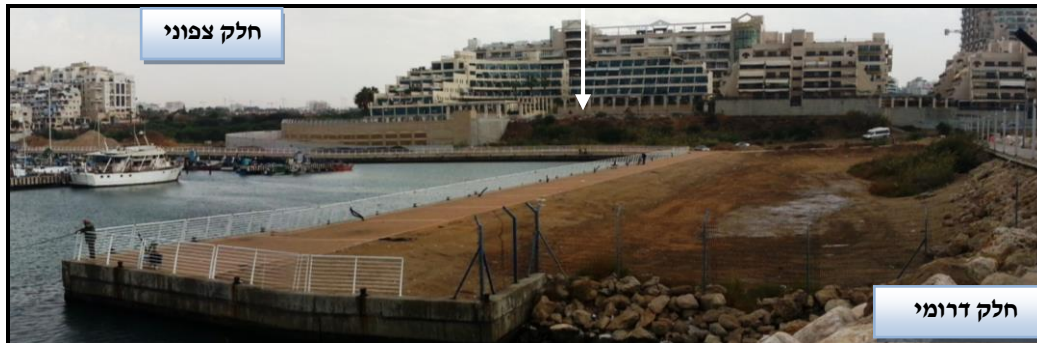
רחוב פנחס רוזן 96, תל אביב טל': 03-6442484 (רב קווי) פקס: 03-6442485, מען למכתבים: ת.ד. 43232 תל אביב מיקוד: 61430
 P.O.B. 43232 Tel Aviv 61430 Tel: 972-3-6442484 Fax: 972-3-6442485 e-mail: appraisers@bogin.co.il

אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול | הנדסאית אדריכלות | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה
 B.A כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
 אורית גלן
 מיכל קינן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 שרון רומי

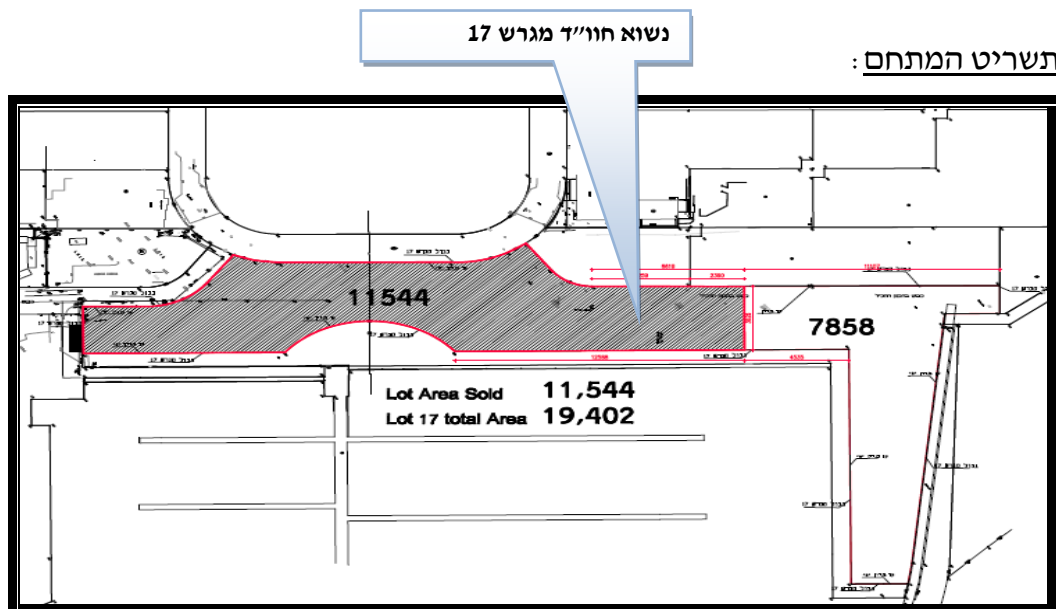


נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים



5.4. נשוא חוות הדעת:

נשוא חו"ד מהווה את מגרש מס' 17 בשלמותו בשטח קרקע של כ-19,414 מ"ר הכולל⁷ 14,500 מ"ר עיקרי ו-6,500 מ"ר שירות. נכון למועד הביקור בנכס המתחם היה ריק ופנוי, פני השטח מיושרים וקיימת לציודו הטיילת (מרופפת אבן משתלבת). עבודות הפיתוח במתחם בשיאן.



⁷ הנחת עבודה.

doc.16003\דוחות\doc2013

אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול | הנדסאית אדריכלות | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה
 B.A כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
אורית גלן
מיכל קינן
שמי מויאל
קובי גור
דין חסיד
שרון רומי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

doc2013\doc\דוחות\6003.ד.ד



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)



נחמה בוגין
אורית גלן
מיכל קינן
שמי מויאל
קובי גור
דין חסיד
שרון רומי

אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
B.A כלכלה וניהול | הנדסאית אדריכלות | שמאית מקרקעין
B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה
B.A כלכלה ומנהל עסקים



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

5.5. פרוגרמה תכנונית:

הוצגה בפנינו פרוגרמה תכנונית לפרויקט, לפיה בחלקו הצפוני של המגרש מוצע מרכז מסחרי בשני בניינים נפרדים (להלן: בניין A ו- B) בעלי שתי קומות כ"א בשטח בנוי כולל של כ- 12,000 מ"ר, כדלהלן:

חלוקת שטחים בניינים B + A

מ"ר	שטח מ"ר					בניין
	סה"כ	שרות כללי	קולונדה	מחסנים	עיקרי	
483	6,659	899	329	984	4,447	A
275	5,339	769	231	786	3,553	B
758	11,998	1,668	560	1,770	8,000	סה"כ

חלוקת שטחים לפי מפלסים:

מ"ר	שטח עיקרי + שרות מ"ר	שטח שרות מ"ר				שטח עיקרי מ"ר	קומה
		סה"כ	כללי	קולונדה	מחסן		
758	6,655	2,190	642	560	988	4,466	ק"ק
	5,343	1,809	1,027	0	782	3,534	ק"א
758	11,998	3,998	1,668	560	1,770	8,000	סה"כ

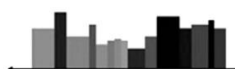
בהתאם לפרוגרמה התכנונית המוצעת עבור הפרויקט הרי שמתוכננים שני בניינים B + A, הובאו בחשבון שטחים לשיווק בשני הבניינים, כדלהלן:

ק"ק שטח עיקרי:	4,466 מ"ר
ק"ק שטח לשיווק:	5,136 מ"ר ⁸
ק"ק שטחי מחסנים לשיווק:	988 מ"ר
ק"א שטח עיקרי:	3,534 מ"ר
ק"א שטח לשיווק:	4,064 מ"ר ⁹
ק"א שטחי מחסנים לשיווק:	782 מ"ר

⁸ תוספת 15% שטחים לשיווק.

⁹ תוספת 15% שטחים לשיווק.

doc. ת6003\דוחות\doc2013



האקדמיה למחקר ויישום
שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)



אגרונומית | משפטינית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 גיאוגרפית | משפטינית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול | הנדסאית אדריכלות | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה
 B.A כלכלה ומנהל עסקים

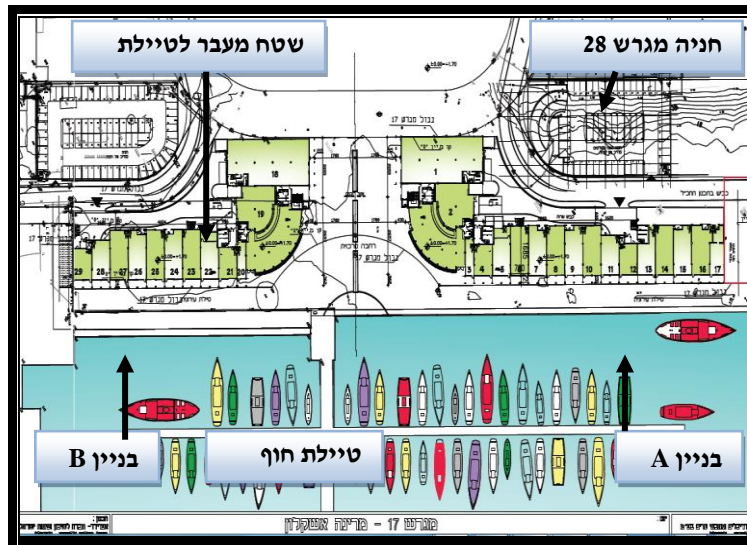
נחמה בוגין
 אורית גלן
 מיכל קינן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 שרון רומי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

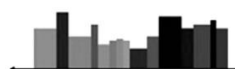
יצוין כי בנוסף יתכן כי ניתן יהיה לשווק את מרפסת הגג המתוכננת וחלק משטחי הקולונדות, אך לאור העובדה כי מדובר בפרוגרמה ראשונית, ובשטחים שוליים ביחס לכלל הפרויקט, ראינו לנכון מטעמי זהירות לא להביאם בחשבון בשטחי השיווק.

סקיצה קומת קרקע:



סקיצה מוצעת קומה א'

doc2013\דוחות\6003.doc



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)

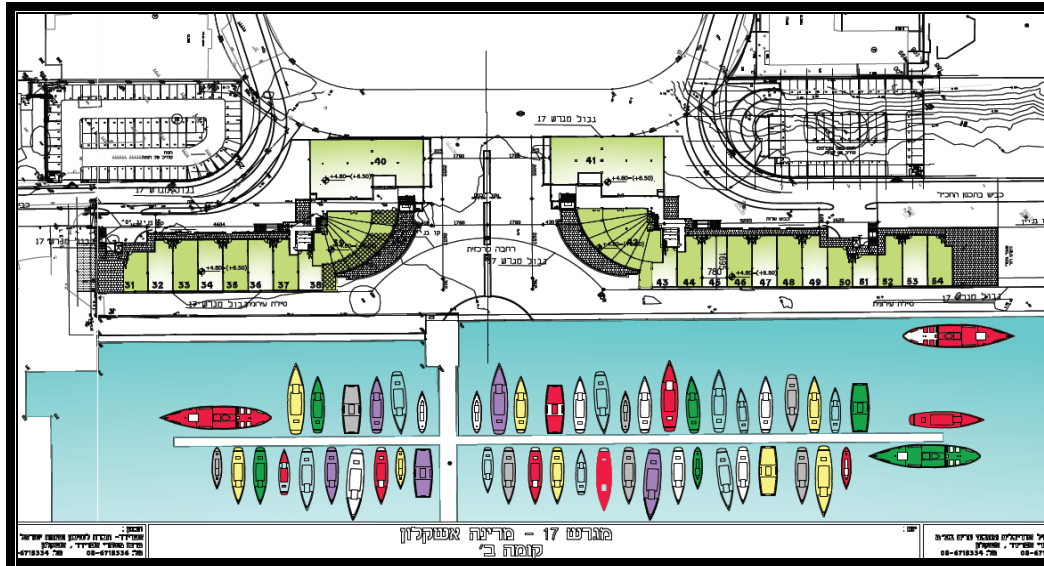
**Appraisal
 Institute®**

אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול | הנדסאית אדריכלות | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה
 B.A כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
 אורית גלן
 מיכל קינן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 שרון רומי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים



תמונות הנכס מיום 30/10/2013:

מבט ממזרח למערב על הצלה הדרומית

מבט מצפון לדרום



מבט ממערב למזרח על הצלה הדרומית מבט לפינה הדרום מזרחית של המגרש

doc.16003\דוחות\doc2013

אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול | הנדסאית אדריכלות | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה
 B.A כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
 אורית גלן
 מיכל קינן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 שרון רומי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים



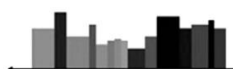
מבט מהקצה הצפוני של מגרש 17 לדרום



מבט על מגרש 17 ומעברו 28



doc. ת6003\דוחות\doc2013



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)



אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול | הנדסאית אדריכלות | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה
 B.A כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
 אורית גלן
 מיכל קינן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 שרון רומי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

6. המצב התכנוני:

בהתאם למידע תכנוני בע"פ שהתקבל במשרדי הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה בעיריית אשקלון, נכון למועד חוות הדעת, חלות במקרקעין שבנדון, בין היתר, תכניות בניין עיר הבאות:

מס' תכנית ¹⁰	מהות	י.פ	תאריך למתן תוקף
101/02/4	תכנית המתאר	2023	04.07.1974
23/101/02/4	תקן חניה אשקלון	2762	12.11.1981
6/165/03/4	תיקון לתכנית 165/03/4	2634	12.06.1980
165/03/4	בינוי חוף הים אשקלון	3514	01.01.1988
21/165/03/4	קביעת ייעודי קרקע	3787	31.07.1990
25/165/03/4	שינוי זכויות בניה	3992	05.04.1992
179/03/11	מרינה אשקלון	4316	02.07.1995

6.1 תכנית מס' 179/03/11 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4316 מיום 02.07.1995.

נשוא חוזה"ד את מגרש 17 ביעוד מסחרי.

עיקרי התכנית:

מעגנה המיועדת לעגינת כ- 600 כלי שיט מגדלים שונים, כולל כל השטחים הנלווים לשימוש היאכטונרים. בעורף המעגנה מתכננים שטחים המיועדים למלונאות לסוגיה, מגורי נופש, דירות, שטחי מסחר ובידור, שטחים ציבוריים ודרכים.

תכליות ושימושים:

שטחי מסחר: תותר הקמת מבני מסחר לסוגיו המתאימים לאופי המקום, שלדעת הוועדה המקומית אינם מהווים מטרד לסביבה ולאופייה.

¹⁰ מתשריט חלק מהתכניות לא ברור האם המתחם מהווה חלק בתוך הקו הכחול או גובל, לצורך ההבחנה יש להיעזר במודד.

אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול | הנדסאית אדריכלות | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה
 B.A כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
 אורית גלן
 מיכל קינן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 שרון רומי



נחמה בוגין בע"מ

Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

מתחמי בינוי:

התכנית מורכבת ממתחמי תכנון אשר מגדירים את תחום התלות של הוראות הבינוי לכל מתחם. מתחם H – כולל את המגרשים 17, 16, 28, 34.

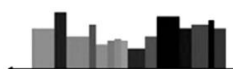
הנחיות לבינוי מתחם H:

- בתכנון ישמר מעבר להולכי רגל מהטיילת של מגרש 33, בתוך מגרש 17 בקצהו הצפוני וכן בתוך מגרש מס' 17 בקצהו הדרום – מזרחי אל הטיילת שבמגרש 33. המעבר הציבורי יכול לשנות מפלס אך יהיה רציף ובזיקה לים בחלקו הגדול.
- החזית למעגנה תהיה מלווה במעבר מקורה בגובה 1 – 2 קומות.
- לא תותר בניה בקומת הקרקע בקטע המעבר המרכזי לציבור ממזרח למערב, אלא כחלק מהחיבור הרב קומתי.
- מגרש מס' 17, בחזית הצמודה לשובר הגלים הראשי, יתכן כחזית פעילה נוספת למסחר מכוון השובר שיתוכנן כשביל להולכי רגל.
- מגרש מס' 34 יתוכנן ויבוצע כחלק מהמעבר הציבורי המרכזי דרך מגרשים 17 ו- 8 עפ"י תכנית פיתוח לכל הציר שתאושר כתנאי למתן היתרים לבניינים.
- לא תותר כל חניה ע"ג הקרקע במגרש 17, אלא בחניה מקורה ומנוצלת ע"י פרגולות או קירוי רגיל.
- ההיתרים למגרשים בכל אחד מהמתחמים הנ"ל יוצאו לאחר אישור תכנית המעבר הציבורי מצפון לדרום לכל אורכו ע"י הוועדה המקומית. במסגרת תכנית בינוי אשר תפרט את מפלסיו, זיקתו לים ורוחבו על פי הנחיות המועצה הארצית לתו"ב.

כללי:

- לא תותר הקמת מרקזות או פרגולות מכל סוג שהוא שלא במסגרת היתר הבניה המקורי.
- לא תותר הקמת שילוט לעסקים שלא בהתאם למפורט בהיתר הבניה.

doc2013\doc\דוחות\6003.doc



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)

**Appraisal
 Institute®**

אגרונומית | משפטיית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 גיאוגרפית | משפטיית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול | הנדסאית אדריכלות | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה
 B.A כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
 אורית גלן
 מיכל קינן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 שרון רומי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

- תותר הקמת סגירות זמניות בחומרים קלים עפ"י תכנית הבינוי המתחמת לכל עסק אשר ישתמש בשטח חוץ מרוצף כחלק משטח הישיבה שלו, עפ"י מגבלות שתגדיר הוועדה המקומית.
- חלוקה ורישום: חלוקה מחדש של כל שטח התכנית תעשה עפ"י המסומן בתשריט השטח הסופי המדויק של המגרשים יקבע במפה לצרכי רישום. תותר סטייה של עד 7% מהשטחים הרשומים בתכנית.

תנאים למתן היתר בניה:

- היתרים יצאו עפ"י תכנית בינוי מתחמית אשר תאשר הוועדה המקומית. בכל מקרה בשטחים שמחוץ לשוברי הגלים ישמר קו בניין של 100 מ' מקו החוף כפי שיהיה ביום אישור ההיתר. הוועדה המקומית תהיה רשאית להגדיר מתחמי תכנון או לשנתם עפ"י שיקול דעתה.
- בתכנית הבינוי המתחמת יפורטו פתרונות בנושאים להלן: שטחים פתוחים ומעברים מקורים ועיליים (ציבוריים ופרטיים). חניות מקורות ופתוחות (ציבוריות ופרטיות). תחומים ושלבי ביצוע עבודה. טיפול בחזות גגות נצפים.
- פיתוח: חובה על מבקש ההיתר להגיש תכנית פיתוח מתחמית כחלק מהבקשה להיתר אשר תאושר ע"י הוועדה המקומית וכן תכנית פיתוח מפורטת למגרש ולסביבתו הקרובה כנגזרת מאותה תכנית פיתוח מתחמית.
- מקלט: עפ"י התקנות וההנחות הג"א.
- חניה: תתוכנן ע"פ תקן חניה אשקלון וע"פ דרישות משרד התחבורה. הוועדה המקומית רשאית לאשר תוספת חניה עפ"י שיקול דעתה.
- איכות הסביבה: היתרים יצאו ע"פ הנספחים: ביוב וניקוז, טיפול ומניעת זיהום חוף, אקוסטי.

חניה:

- במגרשים מס' 16, 28 ו-9, 31 תותר חניה עבור מגרשים 17 ו-900 בהתאמה¹¹.

¹¹ עיין סעי' 11.2.3 ו- 11.2.15 (ב) לתקנון התכנית.

אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול | הנדסאית אדריכלות | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה
 B.A כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
 אורית גלן
 מיכל קינן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 שרון רומי



נחמה בוגין בע"מ

Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

שטחים וזכויות בניה:

מס מגרש:	17
יעוד:	שטח מסחרי
שטח המגרש ¹² :	19,416 מ"ר
מס' קומות מעל +0.00:	2 קומות.
שטח עיקרי לבניה:	17,000 מ"ר
שטח שרות מסחר:	100% - יחושב כשטח יחסי מהשטח העיקרי לפי התכלית בפועל, בנוסף לשטחי השרות לחניה שצוינו בטבלה בתשריט תנועה וחניה.
קווי בניין:	לדרכים - עפ"י תשריט. לשצ"פ 0.0 מ'. למיסעת שובר גלים - מגרש 41 - 0.0 מ'. למגרש 16 ו-28 - 11.0 מ'.
ניוד זכויות:	בתחום כל אזור יעוד תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר העברת זכויות בניה ממגרש למשנהו. בתנאי שהעברת הזכויות לא תעלה על 25% משטח הבניה העיקרי של המגרש, ובסה"כ ישמר שטחי הבניה הכללי לפי התכנית. ללא שינוי בגובה הבניינים.

¹² בהתאם לטבלת השטחים בתשריט.

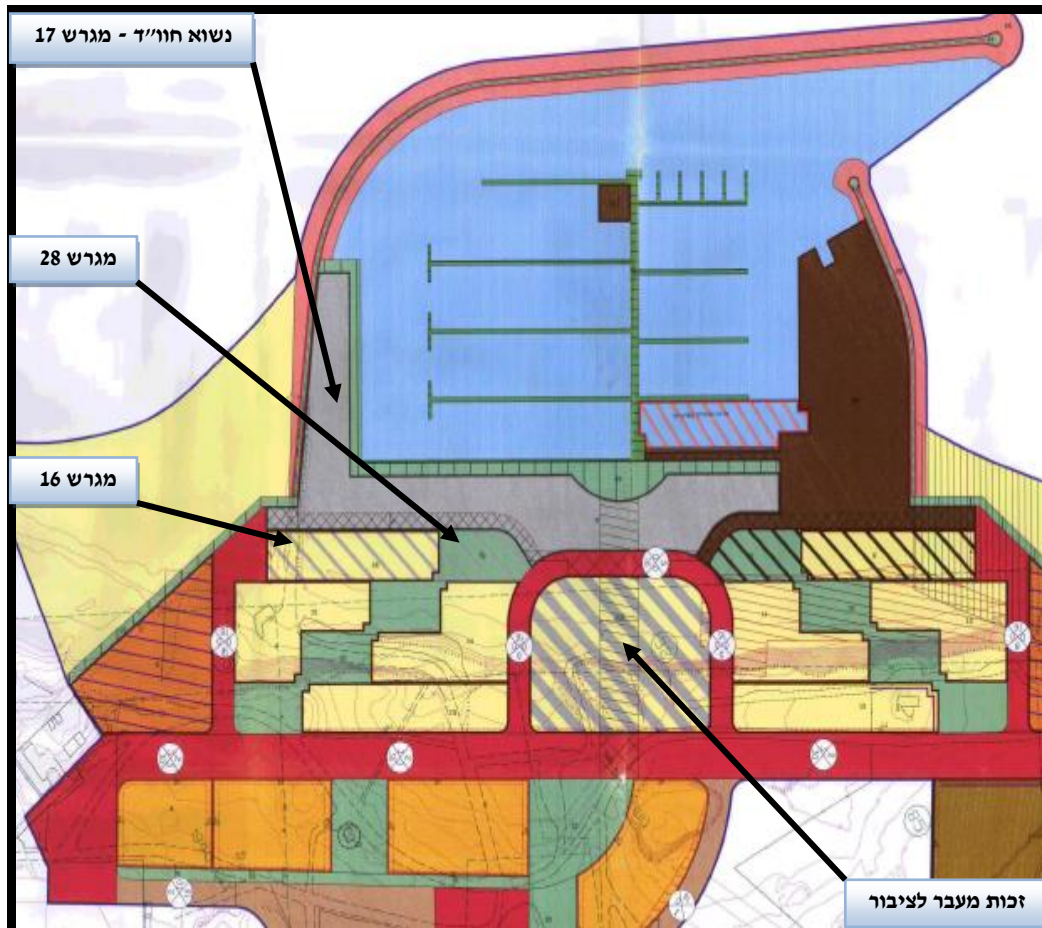
אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול | הנדסאית אדריכלות | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה
 B.A כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
אורית גלן
מיכל קינן
שמי מויאל
קובי גור
דין חסיד
שרון רומי

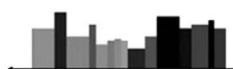


נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

תשריט



doc. ת6003\דוחות\doc2013



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)



רחוב פנחס רוזן 96, תל אביב טל': 03-6442484 (רב קווי) פקס: 03-6442485, מען למכתבים: ת.ד. 43232 תל אביב מיקוד: 61430
 P.O.B. 43232 Tel Aviv 61430 Tel: 972-3-6442484 Fax: 972-3-6442485 e-mail: appraisers@bogin.co.il

אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול | הנדסאית אדריכלות | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה
 B.A כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
 אורית גלן
 מיכל קינן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 שרון רומי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

נספח תנועה וחניה מנחה:

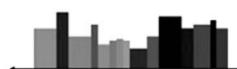
שטחי שרות לחניה מקורה	חניה נדרשת			תקן חניה			שימושי קרקע	שטח עיקרי מ"ר	מס מגרש
	אוטובוס	תפעול	פרטי	אוטובוס	תפעול	פרטי			
3,500; היתרה נכללת במגרשים מס' 8, 16, 28, 24		4	67		1:500	1:30	מסחר	2,000	17
		8	200		1:1000	1:40	מסחר	8,000	
	14	7	700	1:500	1:1000	1:10	בתי קפה	7,000	
	14	19	967					17,000	סה"כ

- מקומות החניה בפועל יקבעו בעת הבקשה להיתר בניה בהתאם לשימושים בפועל. מקומות החניה למגרש 17 ניתנים במגרשים 17, 16, 8, 24, 28, 24 שטחים במ"ר: 3,500 ; 9,000 ; 4,000 ; 21,500 בהתאמה, היתרה במגרש 24

נספח בינוי מנחה¹³

¹³ במשרדי הוועדה לא מצאנו נספח בינוי התום.

doc.16003\דוחות\doc2013



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)

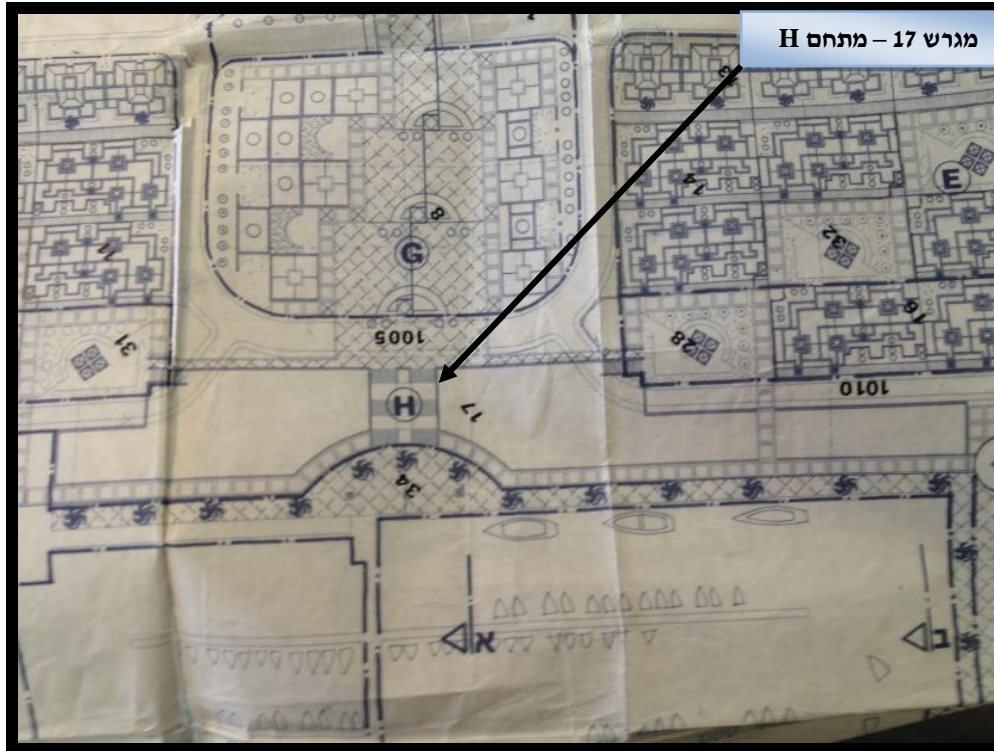
**Appraisal
 Institute®**

אגרונומית | משפטיית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 גיאוגרפית | משפטיית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול | הנדסאית אדריכלות | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה
 B.A כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
 אורית גלן
 מיכל קינן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 שרון רומי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים



7. רישוי:

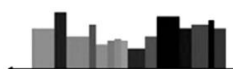
7.1. היתר בניה מס' 2007152 מיום 17.07.2007

כפי שנמסר לנו ממזמין חוות הדעת בתאריך 17.07.2007 הוצא היתר בניה מס' 2007152 עבור המתחם שבנדון (יצוין כי לא הוצג בפנינו היתר זה).

הוצג בפנינו העתק מתכנית הבקשה להיתר (לא חתומה) למגרש שבנדון כדלהלן:

מס' שטחים מרוצפים לא מקורים מ"ר	סה"כ הבניין מ"ר	שטחי שרות מ"ר						שימושים עיקריים מ"ר	מפלס בבניין
		סה"כ שרות	אחר גגון	מעברים לכלל הציבור	מבואות וחדרי מדרגות	מתקנים ומערכות טכניות	ממ"מ		
	5,890.08	1,504.15		431.17	264.88	721.58	86.52	4,385.93	0.00
3,193.79	2,634.92	769.8	476.66		228.14		65	1,865.12	5.40
	101.76	101.76				101.76			8.50
3,193.79	8,626.76	2,375.71	476.66	431.17	493.02	823.34	151.52	6,251.05	סה"כ

doc2013\דוחות\6003.doc



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)

Appraisal Institute®

רחוב פנחס רוזן 96, תל אביב טל': 03-6442484 (רב קווי) פקס: 03-6442485, מען למכתבים: ת.ד. 43232 תל אביב מיקוד: 61430
 P.O.B. 43232 Tel Aviv 61430 Tel: 972-3-6442484 Fax: 972-3-6442485 e-mail: appraisers@bogin.co.il

אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול | הנדסאית אדריכלות | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה
 B.A כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
 אורית גלן
 מיכל קינן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 שרון רומי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

7.2. היתר בניה מס' (2)2007152 מיום 22.03.2011

הוצג בפנינו היתר בניה מס' (2)2007152 מיום 22.03.2011 עבור מגרש 17 לפי תכנית מפורטת מס' 179/03/11 לפיו ועדת המשנה לתכנון ובניה אשקלון בישיבה מס' 42011 מתאריך 15.02.11 התירה מסחר – היתר חדש. חידוש תוקף היתר להקמת שני מבני מסחר B + A בשתי קומות הכוללים: חנויות, ממ"מ, חדר טרנספורמציה, חדר חשמל, מעבריים ציבוריים, מעלית וחדר מדרגות, פרגולות ומרפסות פתוחות.

תוקפו של חידוש ההיתר עד לתאריך 16.07.2011 כפוף לתנאי היתר מס' 2007152 מיום 17.07.07.

7.3. הוצגה בפנינו פרוגרמה תכנונית, נכון למועד חוות הדעת טרם הוגשה בקשה להיתר.

doc. ת6003\דוחות\doc2013



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)

**Appraisal
 Institute®**

אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול | הנדסאית אדריכלות | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה
 B.A כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
 אורית גלן
 מיכל קינן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 שרון רומי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

8. מצב משפטי:

8.1. נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק מנסח רישום מקרקעין¹⁴, חלקה 15 בגוש 2528, בשטח של 19,414 מ"ר, רשומה בפנקס הזכויות, בלשכת רישום מקרקעין רחובות.

בעלות: רשומה מתאריך 26.03.2012. מהות הפעולה – רשום לאחר הסדר. הבעלים – מדינת ישראל. החלק בנכס - בשלמות.

חכירה: רשומה חכירה מתאריך 28/01/2014. מהות הפעולה – העברת שכירות. החוכרים – הכשרה חברה לביטוח בע"מ בשלמות לתקופה של 49 שנים המסתיימת בתאריך 29/03/2054.

זיקת הנאה וזכות קדימה: רשומה מתאריך 26.03.2012. מהות הפעולה – זיקת הנאה חלקה נהנית. תיאור הזיקה: מחניה תת קרקעית. על פני חלקה 2528/20.
 רשומה מתאריך 26.03.2012. מהות הפעולה – זיקת הנאה חלקה נהנית. תיאור הזיקה: מחניה תת קרקעית. על פני חלקה 2528/23.

¹⁴ הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 06/02/2014.

אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול | הנדסאית אדריכלות | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה
 B.A כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
 אורית גלן
 מיכל קינן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 שרון רומי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

8.2. חוזה חכירה רמ"י:

8.2.1. חוזה חכירה מיום 09.04.1995

הוצג בפנינו העתק מחוזה החכירה שנערך ונחתם ביום 09.04.1995 בין מנהל מקרקעי ישראל רשות הפיתוח וקק"ל (להלן: "המחכיר") לבין מרינה אשקלון (1992) שותפות מוגבלת (להלן: "החוכר"), כדלהלן:

החוכר התקשר בעקבות מכרז 101/91 – עם עיריית אשקלון והחברה הכלכלית לאשקלון בע"מ להקמת מרינה באשקלון ופיתוח והחכרת שטחי ים שיובשו ושטחים נוספים בעורף המרינה (להלן: "הסכמי היזם").

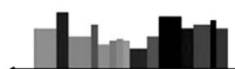
השטח שיובש והשטחים שבעורף המרינה יחולקו לשטחים המיועדים להקמת מעגנה, שטחי ציבור ושטחים המיועדים לשימושים מסחריים שונים.

על פי הסכמי היזם והסכם שנחתם בין עיריית אשקלון לבין המנהל, הוסכם כי היזם יהא זכאי לקבל בשלבים זכויות חכירה בשטחים מאלה המיועדים לשימושים מסחריים כאמור בכפוף לקיום התחייבויותיו כמפורט בהסכמי היזם ובכפוף לאישור עיריית אשקלון.

מוסכם בין הצדדים כי המנהל יחכיר לחוכר בהתאם להוראות חוזה זה אתו חלק מהשטח אשר אמורים להיות מוכחרים ליזם.

גושים:	1938	1938	1940	1938
חלק מחלקות:	85,32,30	66,32,20	38,35	85,66,36,20
מגרשים:	3	10	10	14
שטח המגרשים מ"ר:	19,149	51,278		17,280
מגרשים בתכנית:	25/165/03/4			
תקופת החכירה:	החל מיום 24.10.1993 ועד 23.10.2042			
מטרת החכירה:	בינוי בהתאם לתכניות החלות על המגרש			

doc. ת6003\דוחות\doc2013



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)

**Appraisal
 Institute®**

אגרונומית | משפטנית | M.B.A. מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A. מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A. כלכלה וניהול | הנדסאית אדריכלות | שמאית מקרקעין
 B.A. כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A. במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A. כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה
 B.A. כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
 אורית גלן
 מיכל קינן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 שרון רומי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

דמי חכירה שנתיים לכל תקופת החכירה שישלמו : דמי חכירה :
 למחכיר מראש כשהם מהוונים כמקובל אצל
 המחכיר (להלן – "דמי חכירה מהוונים").

תנאים מיוחדים : בנייתם של יתר השטחים המבונים בפרויקט
 תושלם תוך 15 שנים מיום גמר העבודות.
 "הפרויקט" משמעו שטחי הים שיובשו ושטחים
 נוספים בעורף המרינה המסומנים במפה.
 מודגש בזאת כי מוקנית לחוכר זכויות בניה
 בהתאם לתב"ע 21/165/03/4 ו- 25/165/03/4
 כל תוספת בניה מעבר למצוין בתכניות אלו יחייב
 את החוכר בתשלום מלא למנהל.

8.2.2. נספח ג' לחוזה החכירה מיום 09.04.1995 :

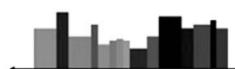
הוצג בפנינו העתק מנספח ג' לחוזה החכירה מיום 09.04.1995 בין מנהל
 מקרקעי ישראל רשות הפיתוח וקק"ל (להלן: "המחכיר") לבין מרינה
 אשקלון (1992) שותפות מוגבלת (להלן: "החוכר"), כדלהלן:

הואיל ותב"ע 179/03/11 החליפה את תב"ע 25/165/03/4 הרי שהמנהל
 מחכיר לחוכרת את המגרשים הבאים: 1 – 5; 8 (בחלק); 9 – 17
 עם זכויות בניה של - 182,000 בהתאם לתשריט המצ"ב.

שאר תנאי ומועדי החוזה נשארים בעינם.

ידוע לחוכרת כי התב"ע 179/03/11 מועברת לשמאי הממשלתי ואם יקבע
 השמאי כי אכן נדרש לתשלום הפרשי ערך בגין שינוי התב"ע לעומת תב"ע
 25/165/03/4 ותכנית מתאר 168/02/11 הרי שהחוכרת לאחר שתמצא את
 ההלכים עפ"י נוהלי המנהל להשיג על השומה החדשה מתחייבת לשלם
 מיידית למנהל את הפרשי ערך הקרקע שידרשו כתוצאה מהשומה החדשה
 אם יידרשו.

doc2013\דוחות\6003.doc



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)



אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול | הנדסאית אדריכלות | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה
 B.A כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
 אורית גלן
 מיכל קינן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 שרון רומי



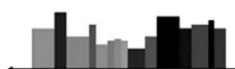
נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

חווה חכירה מיום 16.02.2011 8.2.3

הוצג בפנינו חווה חכירה שנערך ונחתם ביום 16.02.2011 בין מנהל
 מקרקעי ישראל רשות הפיתוח וקק"ל (להלן: "המחכיר") לבין שותפות
 מרינה אשקלון 1992 (להלן: "החוכר"), כדלהלן:

המקום:	אשקלון
גוש ארעי:	2528
חלקה:	15 (בשלמות).
מגרש מס':	17 לפי תכנית מפורטת מס' 179/03/11
השטח:	19,414 מ"ר בערך
תקופת החכירה:	49 שנים, החל מיום אישור העסקה דהיינו מ- 30.03.2005 ועד – 29.03.2054.
תקופת חכירה נוספת:	49 שנים החל מתום תקופת החכירה.
מטרת החכירה:	מסחרי
קיבולת הבניה:	
שטח עיקרי:	17,000 מ"ר
שטח שרות:	17,000 מ"ר
דמי חכירה:	דמי חכירה שנתיים לכל תקופת החכירה שישולמו למחכיר מראש כשהם מהווים כמקובל אצל המחכיר
הערך היסודי של המגרש:	0.2 אג'
תנאים מיוחדים:	א. כל התנאים, ההתחייבויות והזכויות הקבועות בחווה החכירה מיום 9.4.95 עם מרינה אשקלון (1992) שותפות מוגבלת מס' 550012496, ובמסמכים נוספים שנחתמו ע"י הנ"ל בקשר למגרש דנן, יחולו בשינויים המחייבים גם על חווה זה (להלן החווה המקורי).

doc. ת6003\דוחות\doc2013



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)

**Appraisal
 Institute®**

אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול | הנדסאית אדריכלות | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה
 B.A כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
 אורית גלן
 מיכל קינן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 שרון רומי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

ב. בכל מקרה של סתירה בין הוראות חוזה
 זה להוראות החוזה המקורי על נספחו,
 לרבות נספח ג' מיום 27.12.95 יגברו הוראות
 החוזה המקורי ונספחו.

8.2.4. אישור זכויות:

הוצג בפנינו העתק מאישור על רישום זכות מיום 26.01.2012 כדלהלן:
 בנכס גוש: 2529; חלקה – 15; תכנית – 179/03/11; מגרש – 17;
 שטח – 19,414 מ"ר בערך, מקום – אשקלון. הזכויות בנכס רשומות על שם
 שותפות המרינה אשקלון 1992 מס' תאגיד 550012495.
 לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון לגבי הנכס שבנדון שתוקפו עד
 29.03.2054. נכון למועד האישור אין רישומים הערות ופעולות וכן לא
 הוגשה למנהל בקשה להעברת זכויות.

doc2013\doc\דוחות\6003.doc



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)

**Appraisal
 Institute®**

אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול | הנדסאית אדריכלות | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה
 B.A כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
 אורית גלן
 מיכל קינן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 שרון רומי



נחמה בוגין בע"מ

Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

8.3. הסכם מכר:

הוצג בפנינו הסכם מכר מתאריך 11/06/2013 בין מרינה אשקלון 1992 שותפות מוגבלת

(להלן: "המוכרת") לבין הכשרה חברה לביטוח בע"מ (להלן: "הרוכשת"), כדלהלן:

הגדרות:

המגרש ו/או מגרש 17: מגרש מס' 17 לפי תכנית מפורטת מס' 179/03/11

הידוע גם כחלקה 15 (בשלמות) בגוש ארעי 2528 באשקלון, בשטח כולל של 19,414 מ"ר והכול עפ"י חוזה החכירה ונסח לשכת רישום מקרקעין.

מקרקעי הממכר: מקרקעין בשטח (תכסית) כולל של כ- 11,544 מ"ר במגרש המסומנים בצבע אדום ע"ג תשריט הממכר.

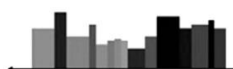
יתרת המגרש: שטח המגרש בניכוי מקרקעי הממכר, אשר ביחס אליהם המוכרת הינה בעלת זכות החכירה הבלעדיות בהם.

הצהרות והתחייבויות הרוכשת:

- ידוע לה שלאחר העברת הזכויות בממכר, הזכויות ביחס לממכר במגרש 17 יוקצו לה יחד עם המוכרת במושע, באותו חוזה חכירה וכי מערכת היחסים ביניהן בעניין זה תוסדר במסגרת הסכם השיתוף.

- ככל שהרוכשת לא תממש את זכותה לרכישת יתרת המגרש, אזי בתום תקופת המימוש, יפעלו הצדיים מול המנהל לפיצול המגרש, כך שמקרקעי הממכר ויתרת המגרש, ירשמו כשני מגרשים עצמאיים והמנהל יפיק לגביהם שני הסכמי חכירה נפרדים.

doc. ת6003\דוחות\doc2013



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)

**Appraisal
 Institute®**

אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול | הנדסאית אדריכלות | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה
 B.A כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
אורית גלן
מיכל קינן
שמי מויאל
קובי גור
דין חסיד
שרון רומי



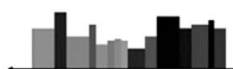
נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

- הרוכשת מתחייבת להשלים את בניית המבנה על מקרקעי הממכר בתוך 45 חודשים מיום קבלת היתר הבניה ובכל מקרה לא יאוחר מ- 54 חודשים ממועד חתימת הסכם זה, וכן לבצע את כל עבודות הפיתוח הנדרשות במקרקעי הממכר בתוך המועד הנזכר (להלן: "מועד השלמת הבניה"), איחור במועד השלמת הבניה מעבר ל- 6 חודשים יחשב כהפרה יסודית של הרוכשת.
- מבלי לגרוע מהוראות הסכם הביצוע, בקשר להקמת החניונים במגרשים 28 ו- 31 במרינה באשקלון ומהתחייבות הרוכשת על פיו, מתחייבת הרוכשת להוציא טופס 4 לחניונים שלעיל. כמו כן מקבלת הרוכשת על עצמה באופן מלא ובלעדי את כל התחייבויות המוכרת המפורטות בהסכם עם העירייה אך ורק ביחס לתפעול ולתחזוקת החניונים הנזכרים, לרבות עמידה בהוראות סעיפים 13 ו- 14 בהסכם עם העירייה וכן בייחס להתחייבויות המוכרת למסור את החניונים לחזקת העירייה על כל המשתמע מכך.
- בכפוף לאמור לעיל, התחייבויות המוכרת בהסכם עם העירייה, שמועד קיומן הינו עד ליום חתימת הסכם זה ימשיכו לחול על המוכרת.
- ידוע למוכרת כי פג תוקף היתר הבניה, והרוכשת מוותרת על כל תביעה במקרה ולא ניתן לקבל זיכויים בגין תשלומים ששולמו ע"י המוכרת בקשר להוצאת היתר הבניה.
- ידוע לרוכשת כי מיצוי זכויות הבניה הנרכשות ככול שהן חורגות מהזכויות עפ"י ההיתר שהוצא למגרש מותנה בכך שבמסגרת הבקשה יינתן פתרון חניה אשר לא יהיה קשור בצורה כלשהי למגרש 8 במרינה באשקלון. (כתבי הצהרה והתחייבות נספח ט"ז).

הצהרות והתחייבות המוכרת:

- במשך תקופת המימוש לא תמכור או תשווק זכויות ביחס ליתרת המגרש, לרבות הימנעות מוחלטת מבניה במשטח.

doc2013\דוחות\6003.doc



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)



אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול | הנדסאית אדריכלות | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה
 B.A כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
 אורית גלן
 מיכל קינן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 שרון רומי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

- על אף האמור המוכרת רשאית בכל עת למכור ו/או להעביר ו/או לנייד זכויות בניה בשטח כולל של 2,500 מ"ר עיקרי + 6,500 מ"ר שטחי שרות מתוך כלל זכויות הבניה המוקנות למגרש. אם המוכרת תבחר לממש את הזכויות המוקנות לה. בכל מקרה, זכויות הבניה המוזכרות לעיל יהיו שייכות למוכרת.

- המוכרת שילמה את מלוא האגרות וההיטלים (בהתאם לקבלות המצורפות).

התמורה:

- תמורת הממכר מתחייבת הרוכשת, בהתחייבות אשר הפרתה נחשבת להפרה יסודית של הסכם זה, לשלם למוכרת סך כולל של - 24,000,000 ₪ בתוספת מע"מ (להלן: "תמורת הממכר").

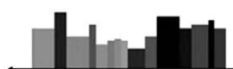
- תמורת הממכר (24 מיליון ₪), תמורת היתר הבניה (3 מיליון ₪) ומחיר האופציה (1 מיליון ₪) ישולם סכום כולל של - 28,000,000 ₪, אשר יקרא להלן יחד "התמורה".

זכות ראשונה לרכישת יתרת מגרש 17:

מיום חתימה ההסכם למשך 30 חודשים (להלן: "תקופת המימוש") תוענק לרוכשת זכות ראשונה לרכישת יתרת המגרש, למעט זכויות בניה בשטח כולל של 2,500 מ"ר עיקרי + 6,500 מ"ר שרות מתוך כלל זכויות הבניה המוקנות למגרש. אותן ראשית המוכרת בכל עת לנייד ו/או למכור לכל צד ג' גם לאחר מימוש הזכויות על ידי הרוכשת, המחיר מוסכם של - 28,000,000 ₪ + מע"מ (להלן: "מחיר המימוש"). מוסכם כי במסגרת הסכם המכר המפורט שיחתם תוסדר גם התחייבות המוכרת להעמיד לרוכשת את החניות המוקנות למוכרת במגרש 16, במועד שייבנה החניון במגרש 16.

בתמורה לזכות אשר ניתנה לרוכשת תשלם המוכרת למוכרת סך של 1,000,000 ₪ + מע"מ.

doc2013\דוחות\6003.doc



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)



אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול | הנדסאית אדריכלות | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה
 B.A כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
 אורית גלן
 מיכל קינן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 שרון רומי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

8.4. תוספת להסכם המכר לעיל מיום 12/09/2013:

הוצגה בפנינו תוספת להסכם המכר מתאריך 11/06/2013 בין מרינה אשקלון 1992 שותפות מוגבלת (להלן: "המוכרת") לבין הכשרה חברה לביטוח בע"מ (להלן: "הרוכשת"), בין היתר, כדלהלן:

הואיל וביום 11/06/13 נערך ונחתם בין המוכרת לבין הרוכשת הסכם מכר מותלה לפיו רכשה הרוכשת את הממכר, כהגדרתו בהסכם.

והואיל ובין היתר, לאור דרישות בנק הפועלים בע"מ, ברצון הצדדים לתקן ולעדכן את הוראות ההסכם כמפורט בעקרונות אשר יפורטו בתוספת זו לעיל ולהלן.

סוכם, בין היתר, בעניין מימוש הזכויות במשטח על ידי הבנק:

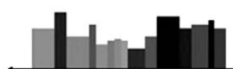
הרוכשת לא תתנגד להליכי המימוש של הבנק

לרוכשת תוקנה זכות סירוב לרכוש את המשטח במחיר ובתנאים בגובה ההצעה הגבוהה שתתקבל כתוצאה מהמכרז ו/או מהליך "הזמנה להצעת הצעות" שיפרסם כונס הנכסים שימונה על ידי הבנק. לא מומשה זכות הסירוב על ידי הרוכשת, אזי לרוכשת לא תהיה טענה כלשהי כלפי המוכרת ביחס לאפשרות החניה במשטח ו/או במגרש 16 ו/או בכל מגרש אחר השיך למוכרת. להסרת ספק יובהר, כי אין בויתור הרוכשת כלפי המוכרת לעיל, כדי לגרוע מסעדי הרוכשת כלפי צדדים שלישיים, ככל שישנם סעדים כאלו.

במועד שבו ייבנה החניון במגרש 16, אם וככל שייבנה, יוקצו לרוכשת הזכויות ביחס לחניון במגרש 16, והכל כאמור בהסכם. בנסיבות הנזכרות בסעיף זה לעיל, לא יוקנו לרוכש הזכויות עודפות ביחס חניון במגרש 16 מעבר לזכויות הרוכשת.

בכל מקרה שבו הליכי המימוש לא יצלחו (דהיינו שלא תתקבל הצעה לרכישת המשטח מעל מחיר המינימום) אזי תהיה הרוכשת מחוייבת לרכוש את המשטח במחיר מינימום של 12,000,000 ₪, בתוספת מע"מ ("מחר מינימום"). הרוכשת

doc. ת6003\דוחות\doc2013



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)



אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול | הנדסאית אדריכלות | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה
 B.A כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
 אורית גלן
 מיכל קינן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 שרון רומי

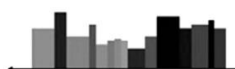


נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

מתחייבת לחתום על כל המסמכים אשר יידרשו על ידי הבנק להבטחת קיום התחייבות הרוכשת כאמור.

במידה והמוכרת תאפשר לרוכשת זכות שימוש למטרת חניה בחלקים ממגרש 16 על פי תכנית מפורטת מס' 179/03/11 – במקומות החנייה שייבנו בשתי הקומות התחתונות של החניון של מגרש 16, אזי הרוכשת מתחייבת לשלם למוכרת מעבר למחיר המינימום, סכום נוסף של 4,000,000 ₪ בתוספת מע"מ.

doc. ת6003\דוחות\doc2013



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)



אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול | הנדסאית אדריכלות | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה
 B.A כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
 אורית גלן
 מיכל קינן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 שרון רומי



נחמה בוגין בע"מ

Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

8.5. מימוש אופציה על פי הסכם מיום 11/06/2013 חתום מחודש דצמבר 2013:

ההסכם נערך בין מרינה אשקלון 1992 שותפות מוגבלת (להלן: "המוכרת") לבין הכשרה חברה לביטוח בע"מ (להלן: "הרוכשת"), בין היתר, כדלהלן:

הואיל וביום 11/06/2013 נערך ונחתם בין המוכרת לבין הרוכשת הסכם מכר מותלה לפיו רכשה הרוכשת את הממכר, כהגדרתו בהסכם (להלן: "הממכר" ו- "ההסכם", לפי העניין).

והואיל וביום 12/08/2013 נחתמה בין הצדדים תוספת להסכם, בין היתר, לאור דרישת בנק הפועלים בע"מ;

והואיל וברצון הרוכשת לממש את זכות האופציה אשר הוענקה לה על פי ההסכם, לרכישת יתרת המגרש (כהגדרתו בהסכם) למעט זכויות בניה בשטח כולל של 2,500 מ"ר עיקרי ו-6,500 מ"ר שטחי שירות, והכל כמפורט ובכפוף להוראות מסמך זה לעיל ולהלן;

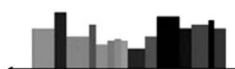
והואיל וידוע לרוכשת כי מונה כונס נכסים קבוע על נכסי מרכזי השליטה בע"מ, אשר הינה אחת השותפות במוכרת וכי מסמך זה ייכנס לתוקף אך ורק לאחר קבלת אישורו של הכונס למסמך זה (וייתכן שאף יהיה צורך בקבלת אישור בית המשפט בהתאם לסמכויות שהוקנו לכונס);

הוסכם, בין היתר, כי מימוש האופציה הנזכרת בסעיף 10 להסכם – בסעיף 10.1 להסכם יעודכן "מחיר המימוש" כך שבמקום: "28,000,000 ₪" יבואו 15,000,000 ₪.

בין השאר, יחול התיקונים הבאים בהסכם:

הגדרת "הממכר" תתוקן כך שתכלול הן את "מקרקעי הממכר" והן את "יתרת המגרש", דהיינו מגרש 17 בשלמות, לרבות, כל הזכויות הקיימות והעתידיות, למעט זכויות הבניה בשטח כולל של 2,500 מ"ר עיקרי ו-6,500 מ"ר שטחי שירות מתוך

doc. ת6003\דוחות\doc2013



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)

**Appraisal
 Institute®**

אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול | הנדסאית אדריכלות | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה
 B.A כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
 אורית גלן
 מיכל קינן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 שרון רומי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

כלל הזכויות המוקנות למגרש (להלן: "זכויות הבניה המוכרות"), אשר תהיינה שייכות אך ורק למוכרת אשר תהא זכאית לעשות בהן על פי שיקול דעתה הבלעדי, לרבות מכירה לצד ג' כלשהו ו/או לניוד למגרשי בניה אחרים ו/או כל כיו"ב, וזאת בבת אחת ו/או במספר שלבים, בהינף אחד ו/או במספר הינפים, מבלי שלרוכשת תהא זכות להתנגד ו/או לסכל ו/או להפריע למהלך כזה או אחר של המוכרת, והכל בכפוף להוראות ההסכם.

למען הסר ספקות, כל זכויות הבניה הנוספות ככל שתיווצרנה וכל יתר הזכויות הקיימות או העתידיות ביחס לממכר ויתרת המגרש בהיינה שייכות במלואן לרוכשת והכל למעט זכויות הבניה המוכרות.

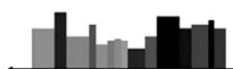
הגדרת "הסכם שיתוף" תימחק. כמו כן ובהתאם לכך יימחקו סעיפים 2.5 (למעט הפיסקה האחרונה), 2.8, 8.2, 8.5, ו-8.6 להסכם.

הגדרת "חניות מגרש 16" בסעיף 11.8 להסכם תתוקן, כך שבמקום 123 מקומות חניה מקורות במגרש 16, תמסור המוכרת זכות החזקה, וכן ובכפוף לקבלת הסכמת המינהל, רישום זכות חכירת משנה, ביחס לכל החמיות במגרש 16 במספר הנדרש על פי התב"ע לשם איכלוס הפרויקט שיבנה במגרש 17. מקומות החניה שיימסרו לרוכשת כאמור לעיל ימוקמו בשתי הקומות התחתונות שייבנו בחניון של מגרש 16. כל יתר הוראות ההסכם ביחס לחניות מגרש 16 ימשיכו לחול בהתאם. למען הסר ספק מובהר בזאת כי מחיר המימוש כולל גם תמורה בגין מקומות החניה הנוספות במגרש 16, ולא תשולם למוכרת כל תמורה נוספת בגין החניות הנ"ל.

חניות לטובת הממכר:

על אף הקבוע בסעיף 11 להסכם מובאר, כי המוכרת מתחייבת ליתן לרוכשת רשות שימוש למטרת חניה בכל מגרש, אשר יאושר מראש ובכתב על ידי רשויות התכנון כפתרון חניה לממכר (מקרקעי הממכר ויתרת המגרש) ואשר הזכויות בו לא נמכרו על ידי המוכרת לצד ג' כלשהו וזכויות המוכרת בו נקיות מכל חוב ו/או התחייבות ו/או שעבוד, וזאת אך ורק בהתקיים מלאו התנאים המפורטים להלן, במצטבר:

doc2013\דוחות\6003.doc



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)



אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול | הנדסאית אדריכלות | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה
 B.A כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
 אורית גלן
 מיכל קינן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 שרון רומי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

הסתיימה בניית שלב א' של הפרויקט על ידי הרוכשת, דייהנו, ניצול מלוא זכויות הבניה שנרכשו על ידי הרוכשת במסגרת הסכם המכר בשטח מקרקעי הממכר כהגדרתו המקורית על פי ההסכם וכן ;

התמלאו התנאים הנדרשים לקבלת טופס 4 (אשר אינו מותנה בתנאים) והוגשה בקשה לקבלת תעודת גמר עבור שלב א' של הפרויקט וכן ;

התקבל היתר בניה (אשר אינו מותנה בתנאים) לשלב ב' של הפרויקט, דהיינו ניצול מלוא זכויות הבניה בשטח יתרת המגרש על פי ההסכם.

9. חניה:

9.1. נספח החניה:

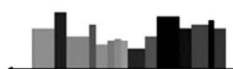
מקומות החניה למגרש 17 ניתנים במגרשים 17, 16, 28, 8, 24 לפי השטחים במ"ר: 3,500 ; 9,000 ; 4,000 ; 21,500 בהתאמה, והיתרה במגרש 24.

9.2. הסכם חניות מגרש 28 מיום 06.03.2007

הוצג בפנינו העתק מהסכם שנערך ביום 06.03.2007 בין עיריית אשקלון (להלן: "העירייה") לבין מרינה אשקלון 1992 שותפות מוגבלת (להלן: "השותפות") כדלהלן:

- העירייה הינה הבעלים ו/או זכאית לזכות בעלות במגרשים מס' 31 (להלן: "מגרש 31") ו- 28 (להלן: "מגרש 28") לפי תכנית מפורטת 179/03/11 (להלן: "התכנית המפורטת") במתחם עורף המרינה.
- בהתאם לסעיף 11.2.15 (ב) לתקנון התכנית המפורטת יוקמו מתחת למגרשים 31, 28 בהתאמה חניונים תת קרקעיים אשר ישרתו בין היתר את המגרשים 900 ו- 17 לפי תכנית מפורטת (להלן: מגרש 900 ומגרש 17 בהתאמה), כך שהחניון התת קרקעי מתחת למגרש 28 ישרת בין היתר את מגרש 17 (להלן: "החניונים או החניונים התת קרקעיים").
- הואיל והשותפות הגישה בקשה להיתר בניה במגרש 17 ואחד התנאים לקבלת היתר הינו מתן פתרון חניות במגרש 28. מוסכם בין הצדדים כי השותפות תכין על חשבונה את התכנית להקמת החניונים התת קרקעיים במגרשים 28 ו- 31 ותקים על חשבונה את החניונים התת קרקעיים הנ"ל, עפ"י התכניות כפי שיאושרו ע"י העירייה.

doc. ת6003\דוחות\doc2013



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)

**Appraisal
 Institute®**

אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול | הנדסאית אדריכלות | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה
 B.A כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
 אורית גלן
 מיכל קינן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 שרון רומי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

10. עלויות פיתוח ואגרות בניה:

10.1. תשלום עלויות פיתוח לחברה הכלכלית לאשקלון

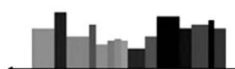
הוצג בפנינו מכתב מאת החברה הכלכלית לאשקלון המופנה לשותפות מרינה אשקלון (1992) מיום 15.07.2012 ובו סיכום פגישה שנתקיימה ביום 28.06.11 והסכמות הצדדים, כדלהלן:

החברה הכלכלית לאשקלון תבצע את עבודות הפיתוח במתחם עורף המרינה בגין עבודות אלו ישולם סך של - 11,000,000 ₪ בתוספת מע"מ כאמור בהסכם מיום 30.10.2006. תשלום מלוא התמורה יהווה גמר חשבון סופי ומוחלט ביחס להסכם הפיתוח שבין הצדדים.

מובהר ומוסכם בין הצדדים כי לאחר ביצוע התשלום האמור לעיל, לא ידרשו כספים נוספים בגין העבודות במתחם לא ע"י העירייה ולא ע"י החברה הכלכלית לאשקלון בע"מ.

הערה נב. – יצוין כי על המכתב שהוצג בפנינו חתומה רק החברה הכלכלית.

doc2013\doc\ת6003.doc



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)

**Appraisal
 Institute®**

אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול | הנדסאית אדריכלות | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה
 B.A כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
 אורית גלן
 מיכל קינן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 שרון רומי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

11. גישות השומה:

אומדן שווי הקרקע נערך באמצעות שלוש גישות השומה המקובלות, כדלהלן:

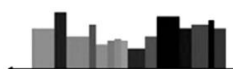
11.1. גישת ההשוואה (גישת שווי השוק):

גישת ההשוואה מיוחסת ביחוד להגדרת "שווי שוק", נחשבת לגישה עדיפה ואמינה באומדן שווי נכס מקרקעין. בגישה זו נאמד שווי השוק של הנכס לאור השוואה לנתוני שוק ועסקאות לנכסים בסביבה הדומים באופים, במיקומם, ברמת הסיכון בהם מידת הסחירות וכיו"ב. האומדן מבוצע ע"י התאמה ושקלול מכלול הפרמטרים בין נכסי ההשוואה לנכס הנדון. העיקרון שעומד בבסיסה של גישה זו הינו "עקרון התחלופה", דהיינו, קונה לא ישלם עבור נכס מסוים מחיר הגבוה יותר מאשר ישלם על נכס אלטרנטיבי בעל תועלת דומה. יצוין כי גישה ההשוואה מתאימה הן לנכסים בנויים (מקרקעין) ע"י השוואה לעסקאות במקרקעין ברי השוואה ומתן מקדמי התאמה והן לקרקעות ע"י השוואה לעסקאות לקרקעות ברי השוואה ומתן מקדמי התאמה.

11.2. גישת היוון הכנסות:

גישת ההכנסות נחשבת לשנייה במעלה אחרי גישת ההשוואה. הגישה בוחנת נכס מקרקעין ב"עניים כלכליות" ומדגישה את התפישת לפיה שווי נכס הינו ערך נוכחי של ההנאות העתידיות הצפויות להתקבל ממנו ביתרת החיים הכלכליים של הנכס. העיקרון שעומד בבסיסה של גישה זו הינו "עקרון הציפיה". גישת היוון ההכנסות מתאימה בעיקר לנכסים בנויים מניבי הכנסה כגון: משרדים בנויים מניבי הכנסה, מרכזים מסחריים בנויים מניבי הכנסה וכיוצא בזה, הכול בהתאם לדמי השכירות העתידיים להתקבל מהם בתקופת החיים הכלכליים של המבנה.

doc. ת6003\דוחות\doc2013



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)

**Appraisal
 Institute®**

אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול | הנדסאית אדריכלות | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה
 B.A כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
 אורית גלן
 מיכל קינן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 שרון רומי

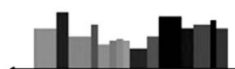


נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

11.3. גישת העלות:

בגישה זו אומדים את שווי הנכס כגמור ע"י אומדן העלות הצפויה בבניית נכס אחר, דומה לנכס הנישום. העיקרון העומד בבסיס גישת השומה הינו "עקרון התחליפיות" לפיו שום קונה זהיר לא ישלם עבור נכס יותר מאשר העלות הדרושה להקמת נכס חלופי דומה, באתר ובמיקום דומים וללא דיחוי בלתי סביר. אומדן השווי בגישת העלות מהווה בחינה מצרפית של שלושה משתנים עיקריים: שווי הקרקע, עלות המבנה (המחברים) במצבו הנוכחי, עלות הפיתוח, עלויות עקיפות ורווח יזמי. אחד היישומים הנפוצים לגישת העלות הינה "גישת החילוץ" בעזרתה ניתן לחלץ את שווי הקרקע משווי הנכס המוגמר. גישת העלות מקובלת פחות, ומהווה בקרה באומדן התוצאות המתקבלות ע"י השיטות האחרות.

doc2013\דוחות\6003.doc



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)



אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול | הנדסאית אדריכלות | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה
 B.A כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
 אורית גלן
 מיכל קינן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 שרון רומי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

12. עקרונות גורמים ושיקולים:

כאמור, התבקשנו ע"י מזמין חוות הדעת לאמוד את שווי השוק של חלק מזכויות החכירה המהוונות במגרש 17 (בשלמות) עפ"י תכנית 179/03/11 הכולל זכויות בניה של 14,500 מ"ר עיקרי + 10,500 מ"ר שירות ופתרון חניה הרשומות ע"ש הכשרה חברה לביטוח (עפ"י עותק רישום מקרקעין).

בחלקו הצפוני של המגרש מתכננת חברת הכשרה ביטוח להקים מתחם מסחרי גדול בשטח כולל של כ-12,000 מ"ר.

באומדן שווי המתחם הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

12.1. הסביבה:

המתחם שבנדון ממוקם על שפת המרינה ומיועד להוות חלק מאזור הכולל: מעגן סירות, יאכטות, דירות נופש המשקיפות לים, מלונות, אתרי בילוי, טיילת על גבול המים, המתוכננים ונבנים לאורך רצועת החוף בעיר אשקלון.

12.2. המתחם:

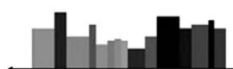
12.2.1. המתחם נאמד בכפוף למצב המשפטי שפורט לעיל ובהתאם, בין היתר, לחוזה המכר וההתוספת לו, והסכם מימוש האופציה שהוצגו בפנינו, (עיין סעיפים 8.3-8.5 לחו"ד), הזכויות והחובות הנגזרות מהסכם זה וכן, הנחות העבודה כפי שנמסרו ע"י מזמיני חוות הדעת, שיפורטו להלן:

1. יינתן פתרון חניה מחוץ לגבולות נשוא חוות הדעת וללא עלות נוספת.

2. הפיתוח שולם ולא ידרש תשלום בגינו.

3. בהתאם למזמין חוות הדעת, נשוא חו"ד מהווה את חלקה 15 בגוש ארעי מס' 2528 בשלמות, מהווה את מגרש 17 עפ"י תב"ע מס'

doc2013\דוחות\6003.doc



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)

**Appraisal
 Institute®**

אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול | הנדסאית אדריכלות | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה
 B.A כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
 אורית גלן
 מיכל קינן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 שרון רומי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

179/03/11 בשטח של 19,416 מ"ר¹⁵, ביעוד מסחרי בשטח עם זכויות
 בניה כוללות של 14,500 מ"ר עיקרי ו-10,500 מ"ר שירות.

12.3. זכויות משפטיות:

12.3.1. הנחת עבודה, הזכויות הנאמדות מהוות זכויות חכירה מהוונות ממנהל
 מקרקעי ישראל בהתאם לחוזה החכירה מיום 16.02.2011 (עיין סעי' 8.2.3
 לחו"ד) לתקופה שבין 30.03.2005 ועד 29.03.2054, בתוספת אופציה ל-
 49 שנה נוספות מתום תקופת החכירה.

12.3.2. לא הוצג בפנינו חוזה חכירה עדכני ע"ש הכשרה ביטוח או אישור זכויות.

12.3.3. נמסר לנו ע"י כ"ב של הכשרה ביטוח, עו"ד ציפי חן אלישי כי התמורה
 הכוללת תמורת הזכויות שבנדון הינה כ-43 מ' שו דווחה לרשויות ובטאבו.
 כמו כן אין חבות בהיטל השבחה וניתן אישור ערייה.

12.3.4. בהתאם לחוזה המכר, כל התשלומים לרמ"י (רשות מקרקעי ישראל)
 שיחולו בגין מכירת הממכר יחולו על המוכרת. יצוין ויודגש כי אומדן
 התשלום הסופי, ככול שיידרש, רשאים לקבוע הגורמים הרלוונטיים
 המוסמכים – דייחנו רמ"י.

12.4. חניה:

בהתאם להסכם המכר המתגבש מוצעים מספר פתרונות חניה אשר ימומנו ע"י
 השותפות. יצוין ויודגש כי לאור האמור ובהתאם להנחיית מזמין חוות הדעת, אומדן
 שווי הקרקע במתחם נאמד בהינתן פתרון חניה מלא ע"י ובמימון השותפות.

¹⁵ קיים פער קטן בין השטח הרשום בנסח לחלקה 15 לבין השטח הרשום בתכנית 179/03/11 ובחוזים המשפטיים לשטח המגרש.

אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול | הנדסאית אדריכלות | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה
 B.A כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
 אורית גלן
 מיכל קינן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 שרון רומי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

12.5. עלויות פיתוח:

12.5.1. כאמור הוצג בפנינו מכתב מאת החברה הכלכלית לאשקלון המופנה לשותפות מרינה אשקלון (1992) מיום 15.07.2012 ובו סיכום פגישה שנתקיימה ביום 28.06.11 והסכמות הצדדים, לפיו החברה הכלכלית אשקלון תבצע את עבודות הפיתוח במתחם עורף המרינה. בגין עבודות אלו ישולם סך של - 11,000,000 ₪ בתוספת מע"מ, כאמור בהסכם מיום 30.10.2006.

12.5.2. לאור האמור, הובאה בחשבון בהתאם לבקשת מזמין חוות הדעת, אומדן שווי הקרקע כולל פיתוח.

12.6. היטל השבחה:

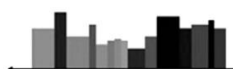
הובא בחשבון כי תשלום היטל השבחה עבור התכניות עד למועד חווה"ד ישולם ע"י השותפות. עפ"י אישור עירייה שהוצג בפנינו אין חבות בהיטל השבחה.

12.7. שיטות הערכה ושיקולים באומדן השווי:

12.7.1. כאמור לעייל אומדן השווי נערך בשלוש גישות השומה המקובלות ובדגש על גישת ההשוואה.

12.7.2. בבואנו לאמוד את שווי הזכויות במקרקעין חילקנו את הזכויות במגרש לשני חלקים כאשר הראשון, בהתאם לפרוגרמה התכנונית למרכז המסחרי המתוכנן בחלקו הצפוני של המגרש בשטח כולל של כ-12,000 מ"ר והשני, יתרת הזכויות במגרש 6,500 מ"ר עיקרי ו-6,500 מ"ר שירות. לחלק השני הובא בחשבון שוליות השטחים הקושי הצפוי בשיווקם ללא שימוש בחנויות עוגן (בד"כ מותגים) משמעותיות אשר דורשות, בין היתר, חוזים ארוכים, דמי שכירות נמוכים מהמקובל ("אטרקטיביים") ואף השתתפות הבעלים בעלויות גמר הבניה וההתאמות. לעניין זה הבאנו

doc\2013\דוחות\6003.doc



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)



אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול | הנדסאית אדריכלות | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה
 B.A כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
אורית גלן
מיכל קינן
שמי מויאל
קובי גור
דין חסיד
שרון רומי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

בחשבון בתחשיבנו כי המקדם אקויוולנטי לקומת הקרקע בנשוא חוות הדעת יהיה 0.8 ביחס למקדם שהובא בחשבון לחלק המתוכנן הצפוני של מגרש 17 ומקדם אקויוולנטי בקומה א' 50% ממנו, ז"א 0.4.

12.7.3. הובא בחשבון כי בצמוד לנשוא חוות הדעת במרינה אשקלון בנויים שטחי מסחר פעילים הכוללים מסעדות ובתי קפה הממוקמים על שפת המרינה (מגרש מס' 900).

doc.2013\doc\תדוחות\6003.ד.doc



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)



אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול | הנדסאית אדריכלות | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה
 B.A כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
 אורית גלן
 מיכל קינן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 שרון רומי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

13. נתוני שוק:

להלן יוצגו נתוני ההשוואה אשר עליהם, בין היתר התבססנו, בחוות הדעת:

13.1. עסקה במקרקעין שבנדון:

הובא בחשבון כי המקרקעין שבנדון נרכשו במחיר של 43 מליון ₪ אשר מהווה מחיר נמוך משמעותית משווי המקרקעין הריאלי.

13.2. בהתאם לדוחות הכספיים של חברת גירון פיתוח ובניה בע"מ אשר מחזיקה בחלקים מקניון גירון באשקלון, נכון ל-30/06/2013, עולים בין היתר הפרטים הבאים¹⁶:

קומה	שטח לשיווק במ"ר	דמ"ש חודשי	ממוצע דמ"ש חודשי למ"ר לשיווק
מרתף	190	7,566 ₪	40 ₪
קרקע	3,546	970,328 ₪	274 ₪
א'	3,163	688,702 ₪	234 ₪
ב'	1,197	66,289 ₪	55 ₪

סה"כ נכון לאמצע שנת 2013 נאמד שווי קניון גירון בסך של כ- 302,850,000 ₪ לשטח לשיווק של כ- 8,286 מ"ר, המהווה כ- 36,000 ₪ למ"ר לשיווק.

קרקע למסחר:

13.3. בהתאם למכרז ממ"י, מיום 27.07.2011, בעיר אשדוד, עבור קרקע ביעוד מרכז מסחרי בשטח של 1,214 מ"ר, עליה חלה תכנית בניין עיר מס' ד/458. סכום הזכייה במכרז עמד על - 7,850,000 ₪. ממוצע 3 ההצעות הגבוהות שהתקבלו עמד על כ- 5,270,000 ₪, המשקף מחיר למ"ר מבונה של כ- 8,600 ₪, ללא מע"מ ופיתוח.

13.4. בהתאם למכרז ממ"י, מיום 20.10.2010, בעיר אשדוד, עבור קרקע ביעוד מסחרי בשטח של 4,976 מ"ר, עליה חלה תכנית בניין עיר מס' א/90/101/02.

¹⁶ מתוך שומת ifrs לקניון.

אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול | הנדסאית אדריכלות | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה
 B.A כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
 אורית גלן
 מיכל קינן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 שרון רומי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

סכום הזכייה במכרז במכרז עמד על - 26,300,566 ₪, המשקף מחיר למ"ר מבונה של כ- 5,300 ₪, ללא מע"מ ופיתוח.

13.5. בהתאם למכרז ממ"י, מיום 16.03.2011, בשכונת נחלת יהודה בעיר ראשון לציון, עבור קרקע בשטח של 1,002 מ"ר, עם ז.ב. להקמת מרכז מסחרי שכונתי בשטח של כ- 700 מ"ר עיקרי + 560 מ"ר שירות. סכום הזכייה במכרז עמד על - 5,555,600 ₪ המשקף מחיר למ"ר מבונה אקו¹⁷ של כ- 5,700 ₪, ללא מע"מ ופיתוח.

13.6. בהתאם למכרז ממ"י, מיום 09.03.2011, בשכונת אחיסמך בעיר לוד, עבור קרקע בשטח של 4,700 מ"ר, עם ז.ב. להקמת מרכז מסחרי שכונתי בשטח של כ- 1,000 מ"ר עיקרי. סכום הזכייה במכרז עמד על - 7,800,000 ₪ המשקף מחיר למ"ר מבונה של כ- 6,800 ₪, ללא מע"מ ופיתוח.

13.7. בהתאם להצעת מכר, עבור קרקע למרכז מסחרי בקריית רפאלי בצפון העיר אשקלון, מיום 10.02.2010. הוצע קרקע בשטח של - 4,000 מ"ר ללא פיתוח עם ז.ב. של: 8,000 מ"ר ב- 4 קומות, לפי מחיר של - 21,000,000 ₪. המחיר משקף כ- 2,600 ₪ למ"ר מבונה¹⁸.

מסחר מכירה:

13.8. בהתאם לנתוני מס שבח עולה כי במהלך שנת 2012 התבצעו עסקאות לשטחי מסחר בנויים במבנה מסחרי שיוקם בשכונת ברנע באשקלון (רח' רחבעם זאבי פינת הרב בוזגלו) במחיר ממוצע של כ- 15,000 ₪ למ"ר בנוי.

13.9. בהתאם לנתוני מס שבח עולה כי במהלך שנת 2012 התבצעו עסקאות לשטחי מסחר בנויים ברחוב אלי כהן, המאופיין כרחוב מסחרי, במחיר ממוצע של כ- 16,000 ₪ למ"ר בנוי.

¹⁷ מקדם 0.5 לשי"ש.

¹⁸ מקור שומה מכרעת בגוש 1209/34,36 מיום 8.8.10. יצוין כי אלו שטחים בארבע קומות, אינדיקציה זו מהווה רף תחתון.

אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול | הנדסאית אדריכלות | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה
 B.A כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
 אורית גלן
 מיכל קינן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 שרון רומי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

13.10. בהתאם לעסקה שפורסמה במס שבח עולה כי ביום 18.08.2011 נמכרה חנות בשטח 27 מ"ר, במרכז המסחרי השקמים, ברחוב הנשיא, במחיר של 430,000 ₪. המשקף שווי של כ- 16,000 ₪ למ"ר בנוי.

מסחר היצע:

13.11. ברחוב אלי כהן 37 באשקלון מוצעת למכירה חנות חזיתית בשטח של כ- 150 מ"ר עם גובה פנים של 3.2 מ' וממ"ד, תמורת מחיר של כ- 2,500,000 ₪, המשקף כ- 16,500 ₪ למ"ר.

13.12. ברחוב אלי כהן בסמוך למכלל האקדמית אשקלון מוצעת למכירה חנות בשטח של כ- 60 מ"ר + 50 מ"ר גלריה, החנות מושכרת לחברת מחשבים בחוזה לחמש שנים, תמורת מחיר של כ- 1,300,000 ₪, המשקף כ- 15,000 ₪ למ"ר אקווי¹⁹.

13.13. במרכז אפרידר מוצעת למכירה חנות פינתית בשטח של 21 מ"ר, תמורת 310,000 ₪ המחיר משקף כ- 14,800 ₪ למ"ר.

13.14. ברחוב הנשיא 101 בניין השיקמים, במרכז העיר אשקלון, מוצעת למכירה חנות בקומת הקרקע בשטח של 25 מ"ר, תמורת סך של 330,000 ₪, המחיר משקף כ- 13,200 ₪ למ"ר.

13.15. שטחי המסחר בפרויקט "קריית האקדמיה" (המרכז המסחרי החדש שליד מכללת אשקלון), שווקו לפי מחירים של כ- \$4,000 למ"ר בנוי (כ- 16,000 ₪), בד"כ לרשתות. גודל החנויות נע בגבולות שבין 100 מ"ר ל- 600 מ"ר. כיום מוצעת למכירה חנות בשטח של 300 מ"ר ב- 5,100,000 ₪, משקף מחיר של כ- 16,000 ₪ למ"ר בנוי.

¹⁹ מקדם 0.5 לגלריה.

אגרונומית | משפטיית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 גיאוגרפית | משפטיית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול | הנדסאית אדריכלות | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה
 B.A כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
 אורית גלן
 מיכל קינן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 שרון רומי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

דמי שכירות למסחר:

13.16. ברחוב התענך פינת בן גוריון מושכרת חנות בקומת הקרקע, בשטח של כ- 173 מ"ר ברוטו, תמורת 18,000 ₪ לחודש, המשקף דמ"ש של כ- 104 ₪ לחודש למ"ר ברוטו.

13.17. ברחוב התענך פינת בן גוריון מושכרת חנות בקומת הקרקע, בשטח של כ- 170 מ"ר ברוטו, תמורת 17,000 ₪ לחודש, המשקף דמ"ש של כ- 100 ₪ לחודש למ"ר ברוטו.

13.18. ברחוב אלי כהן 37 מוצעת להשכרה חנות חזיתית בשטח של כ- 150 מ"ר עם גובה פנים של 3.2 מ' וממ"ד תמורת מחיר של כ- 19,000 ₪ לחודש, המשקף דמ"ש של 125 ₪ למ"ר לחודש.

13.19. חנויות במרכז העיר במרכזים שכונתיים מושכרות בטווח שבין 60 ₪ - 100 ש"ח למ"ר / תלוי במיקום, שטח ורמת גמר.

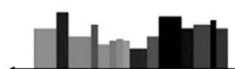
13.20. דמי שכירות לחנויות ברח' אלי כהן באשקלון נעים בסביבות ה- 100 ₪ למ"ר.

13.21. בהתאם למידע הקיים במשרדנו דמי השכירות בפאואר סנטר ב"שער אשקלון" לעוגנים עומד על כ- 60 ₪ למ"ר לחודש. עבור יתרת החנויות מתקבלים דמי שכירות חודשים ממוצעים של כ- 85 ₪ למ"ר.

13.22. בקניון לב אשקלון (רח' ההסתדרות 40) מושכרות חנויות בדמי שכירות הנעים בטווח של - 80 ₪ - 120 ₪ למ"ר (כולל דמי ניהול).

13.23. בהתאם למידע הקיים במשרדנו דמי שכירות לחנויות בקניון "חוצות" באשקלון נעים בטווח של כ- 100 ₪ - 150 ₪ למ"ר.

doc2013\דוחות\6003.doc



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)

**Appraisal
 Institute®**

אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול | הנדסאית אדריכלות | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה
 B.A כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
 אורית גלן
 מיכל קינן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 שרון רומי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

14. תחשיב:

בניתוח נתוני השוק לעיל הגענו לכלל דיעה כי אומדן שווי מ"ר מבונה אקוילנטי מתואם לנכס הנדון הינו 7,300 ₪ כולל פיתוח.

14.1. אומדן שווי הקרקע המתוכננת עפ"י פרוגרמה (חלקו הצפוני, ראה סעיף 5.5 לעיל) כולל פיתוח:

קומה	שימושים	שטח מ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו' במ"ר
ק"ק	שטח עיקרי	4,466	1	4,466
ק"ק	שטח מחסנים	988	0.4	395
ק"א	שטח עיקרי	3,534	0.5	1,767
ק"א	שטח מחסנים	782	0.2	156
סה"כ שטח אקו'				
שווי מ"ר מבונה אקו' ²⁰ 7,300 ₪				
שווי הקרקע כולל פיתוח במעוגל: 50,000,000 ₪				

יצוין ויודגש כי שווי הקרקע כאמור מהווה קרקע כולל פיתוח אגרות ופתרון חניה.

14.2. אומדן שווי יתרת זכויות הבניה הלא מתוכננות (יתרת המגרש – חלקו הדרומי):

קומה	שימושים	שטח מ"ר	מקדם אקו' ²¹	שטח אקו' במ"ר
ק"ק	שטח עיקרי	3,250	0.8	2,600
ק"א	שטח עיקרי	3,250	0.4	1,300
סה"כ שטח אקו'				
אומדן שווי מ"ר מבונה אקו' ²² 7,300 ₪				
אומדן שווי הקרקע כולל פיתוח במעוגל: 28,500,000 ₪				

יצוין ויודגש כי שווי הקרקע הינו בכפוף להנחת עבודה כי הוא כולל פיתוח ופתרון חניה.

²¹ המקדם מגלם את שוליות שטחי המסחר בנכס הנדון ביחס לחלקו הצפוני של המגרש עליו מתוכנן מבנה מסחרי בשטח כולל של כ- 12,000 מ"ר וכן את המיקום במרינה.
²² השותפות מתעדות לשלם לחכ"ל כ- 11 מיליון ₪ עבור פיתוח עורף המרינה. השווי האקו' שהובא בחשבון מגלם עלויות אלו ופתרונות חניה.

אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול | הנדסאית אדריכלות | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה
 B.A כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
 אורית גלן
 מיכל קינן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 שרון רומי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

15. חוות דעת:

לאור האמור לעיל, הגענו לכלל דעה כי אומדן שווי הזכויות במגרש שבנדון, בשוק החופשי, כריקות ופנויות מכל חוב, שיעבוד וזכויות צד ג', כולל פיתוח (חלקי) ופתרון חניה נכון למועד הקובע, הינו בגבולות הסך של 78,500,000 ₪ (שבעים ושמונה מיליון חמש מאות אלף שקלים חדשים).

חוות דעת זו נעשתה למטרה הנקובה בה בלבד ובעבור מזמין השומה. אחריות הח"מ מוגבלת למטרת חוות הדעת בלבד. שימוש שלא בהתאם לאמור לעיל ייעשה לאחר קבלת אישור מראש ובכתב מאת הח"מ בלבד.

הננו מצהירים כי חוות הדעת נערכה עפ"י תקן מס' 17.1 "פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית"

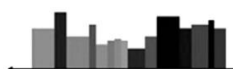
הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

ולראיה באנו על החתום,


 נחמה בוגין
 שמאית מקרקעין ומשפטנית
 אגרונומית, MBA במנהל עסקים
 רשיון 231 משפטנית
 נחמה בוגין


 קובי גור
 שמאי מקרקעין
 BA במדעי החברה בהדגשת ניהול
 רשיון 1810 B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול
 שמאי מקרקעין מוסמך

doc2013\doc\חוות16003.doc



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)

**Appraisal
 Institute®**

גישת ההשוואה למכרזי קרקע

בשנת 2013 אין מכרזי מינהל לקרקע למסחר באשקלון/אשדוד, לאור זאת נציג את נתוני ההשוואה הקודמים

מכרז ממ"י באשדוד מיום 20.10.2010 לקרקע ביעוד מסחר בשטח 4976 - סכום זכיה 26,00,556 ₪
הזכויות הם 80% עיקרי + 20% שירות מעל הקרקע ו- 80% שטחי שירות מתחת לקרקע

ניתוח			
שטח בהתאם לתב"ע	4949		
תכנית	2474.5	מקדם אקווי	סה"כ שטח אקווי
עיקרי ק.ק. על קרקעי	2474.5	1	2474.5
עיקרי ק.א. על קרקעי	1484.7	0.75	1113.53
סה"כ שירות על קרקעי	989.8	0.3	296.94
תת קרקעי	3959.2	0.3	1187.76
סה"כ מ"ר מבונה	5072.73		
			26,300,556 ₪
הפחתת פיתוח	בהתאם לקווים מנחים		פיתוח בהתאם לקווים מנחים - 104 ₪ למ"ר קרקע + 54 ₪ למ"ר מבונה ניתן תוספת מיקום (הנכס הנדון סמוך לים, הנכס הנ"ל רחוק)
שווי מ"ר מבונה			25,511,933 ₪
התאמה למיקום	1.15		5,029 ₪
			5,784 ₪

מקור	מהות	תאריך	כתובת	שטח	שווי מבוקש	שווי למ"ר קרקע	הערות
מכרז	קרקע למרכז מסחרי	10/02/2010	קריית רפאלי	4000	21,000,000 ₪	5,250 ₪	מיועד ל- 4 קומות מרכז מסחרי בסך 8000 מ"ר בנוי
בניכוי מו"מ					19,950,000 ₪		
בניכוי פיתוח	בהתאם לקווים מנחים				653,600 ₪		
					19,296,400 ₪		
תחשיב שווי מ"ר מבונה	שטח קומה	מקדם אקווי	סה"כ שטח אקווי				
קומת קרקע	2000	1	2000				
קומה א'	2000	0.75	1500				
קומה ב'	2000	0.25	500				משרדים
קומה ג'	2000	0.2	400				משרדים
			4400				
שווי מ"ר מבונה לאחר הפחתה 5% בגין מו"מ					4,386 ₪		
התאמה בגין מיקום ושוליות לגודל		1.2			5,263 ₪		

מכרז ממ"י באשדוד מיום 27.07.2011 לקרקע ביעוד מסחר בשטח 1,214 - סכום זכיה 7,850,000 ₪. זכויות הבניה הן 40% עיקרי בקומה אחת. מחיר הזכיה נבוח משמעותית משאר ההצעות שהוצעו עבור המגרש הנ"ל. ולכן, למען הוהירות הבאנו בחשבון ממוצע של 3 ההצעות הגבוות.

תחשיב שווי מ"ר מבונה	1,214		
שטח המגרש במ"ר	שטח קומה	מקדם אקווי	סה"כ שטח אקווי
שטח עיקרי 40%	485.6	1	485.6
שטח שירות 30% (הנחה)	364.2	0.3	109.26
סה"כ מ"ר מבונה			594.86
מחיר זכיה			7,850,000 ₪
ממוצע 3 הצעות הגבוות			5,270,000 ₪
הפחתת פיתוח	בהתאם לקווים מנחים		158,378 ₪
שווי מ"ר מבונה מחיר זכיה			13,196 ₪
שווי מ"ר מבונה הצעה שניה			8,593 ₪

מכרז ממ"י בראשון לציון מיום 16.03.2011 לקרקע ביעוד מסחר בשטח 1,002 - סכום זכיה 5,555,618 ₪ (ללא פיתוח)

הזכויות הם 2 קומות 35% עיקרי לקומה + 28% שירות לקומה

ניתוח			
שטח במ"ר	1002		
תכנית	350.7		
עיקרי ק.ק.	350.7	1	350.7
עיקרי ק.א.	350.7	0.75	263.03
סה"כ שטחי שירות	561.12	0.3	168.336
סה"כ מ"ר מבונה			782.06
מחיר זכיה			5,555,618 ₪
שווי מ"ר מבונה			7,104 ₪

מכרז ממ"י בלוד מיום 09.03.2011 לקרקע ביעוד מסחר בשטח 4,762 - סכום זכיה 7,812,000 ₪ (ללא פיתוח)

הזכויות הם 1,000 מ"ר עיקרי + 500 מ"ר שטחי שירות.

ניתוח			
שטח במ"ר	4762		
שטח עיקרי	1000	1	1000
שטח שירות	500	0.3	150
סה"כ מ"ר מבונה			1150
שווי מ"ר מבונה			7,812,000 ₪
			6,793 ₪

גישת ההשוואה

ממוצע מכרזי מינהל מקרקעי ישראל			
מכרז	שווי מ"ר מבונה	משקל	סה"כ
אשדוד מיום 20.10.2010	5,263 ₪	0.1	526 ₪
אשדוד מיום 27.07.2011	8,593 ₪	0.35	3,008 ₪
ראשון לציון מיום 16.03.2011	7,104 ₪	0.25	1,776 ₪
לוד מיום 09.03.2011	6,793 ₪	0.3	2,038 ₪
ממוצע מכרזי מינהל מקרקעי ישראל			7,348 ₪
אומדן שווי מ"ר מבונה אקו' במעוגל	ממוצע מכרזי מינהל משנת 2011 התאמה לגודל מתקזזת עם (התאמה לזמן)		7,300 ₪

נתוני מכר

מדינת ישראל
ש. הוון מסחר 8.30%
מדינת ישראל

ש"מ אשקלון - מרכז אפריר בשכונת ברנע גוש 1936 חלקה 350

ג/ח	מהות	תאריך	כתובת	שטח נטו	קומה	מחיר מוצהר	שווי למ"ר
13	מסחר	17/04/2013	רחוב רחבעם זאבי	188	1	2,618,015 ₪	13,926 ₪
12		14/04/2013		177	1	2,464,309 ₪	13,923 ₪
11		17/04/2013		119	קרקע	1,656,409 ₪	13,919 ₪
21		14/05/2013		80	קרקע	1,555,907 ₪	19,449 ₪
7		17/04/2013		103	1	1,438,529 ₪	13,966 ₪
22		14/05/2013		87	קרקע	1,436,221 ₪	16,508 ₪
9		17/04/2013		103	1	1,438,529 ₪	13,966 ₪
				ממוצע כללי 15,094 ₪			
				ממוצע קרקע 16,626 ₪			

ש"מ אשקלון

ג/ח	מהות	תאריך	כתובת	שטח נטו	קומה	מחיר מוצהר	שווי למ"ר
1235/24	חנות/מסחר	02/04/2013	אלי כחן 41	94		1,901,250 ₪	20,226 ₪
1235/24	חנות/מסחר	14/04/2013	אלי כחן 41	109		2,215,000 ₪	20,321 ₪
1235/24	חנות/מסחר	27/08/2013	אלי כחן 41	214		4,300,000 ₪	20,093 ₪
1256/46	חנות/מסחר	16/09/2013	הרצל 36	23		510,000 ₪	22,174 ₪
ממוצע 20,704 ₪							

היצע חנויות למכירה

מקור	כתובת	שטח	מחיר מבוקש	הפחתה למדי"מ	מחיר למ"ר
יד 2	אלי כחן 37	150	2,550,000 ₪	2,422,500 ₪	16,150 ₪
יד 2	שכונת אפריר	84	1,700,000 ₪	1,615,000 ₪	19,226 ₪
יד 2	הרצל	120	1,300,000 ₪	1,235,000 ₪	10,292 ₪
ממוצע 15,223 ₪					

ק"ק+40 נלריה 74
תיווך רימקס אנדווי

נתוני שכירות

היצע חנויות להשכרה

מקור	כתובת	שטח	מחיר מבוקש	הפחתה למדי"מ	דמ"ש מבוקש	מבטא שווי בנוי
יד 2	אפריר סנטר	100	13,000 ₪	12,350 ₪	123.50 ₪	17,855 ₪
יד 2	שכונת אפריר	84	9,000 ₪	8,550 ₪	101.79 ₪	14,716 ₪
יד 2	אלי כחן 37	35	6,125 ₪	5,819 ₪	166.25 ₪	24,036 ₪
יד 2	הרצל 156	55	7,500 ₪	6,500 ₪	118.18 ₪	17,087 ₪
ממוצע 18,424 ₪						

תיווך - חוזה לטווח ארוך בלבד 7 שנים +
חוזה קיים ברכישת החנות (שורה 42)
חוזה קיים ברכישת החנות (שורה 41)
יורד במחיר ל6500 ₪

סיוטות חוזה במגרש 17 מרינה אשקלון (הוצגו ע"י הכשרה ביטוח)

מהות	שטח ברוטו (נטו) + 15%	דמי שכירות חודשיים	מבטא שווי בנוי	הערות
חנות - גלידריה	100	165 ₪	23,855 ₪	או 7% מפדיון לפי הגבוה
חנות - בית קפה	173	155 ₪	22,410 ₪	או 7% מפדיון לפי הגבוה
חנות ממתקים	43	198 ₪	28,634 ₪	או 8% מפדיון הגבוה
חנות - בית קפה	145	162 ₪	23,422 ₪	או 7% מפדיון לפי הגבוה
ממוצע 24,580 ₪				

בהתאם לדוחות הכספיים של חברת גירון פיתוח ובניה בע"מ אשר מחזיקה בחלקים מקניון גירון באשקלון, נכון ל-30/06/2013, עולים בין היתר הפרטים הבאים

קומה	שטח לשיווק במ"ר	דמ"ש חודשי	ממוצע דמ"ש חודשי למ"ר לשיווק	אומדן שווי מ"ר
מרתף	190	7,556 ₪	40 ₪	5,783 ₪
קרקע	3,546	970,328 ₪	274 ₪	39,614 ₪
א'	3,163	688,702 ₪	234 ₪	33,831 ₪
ב'	1,197	66,289 ₪	55 ₪	7,952 ₪

סה"כ נכון לאמצע שנת 2013 נאמד שווי קניון גירון בסך של כ-302,850,000 ₪ לשטח לשיווק של כ-8,286 מ"ר, המהווה כ-36,000 ₪ למ"ר לשיווק.

סיכום:	אומדן שווי מ"ר בנוי	משקל
נתוני ש"מ במרכז אפריר בשכונת ברנע	16,626 ₪	0.3
נתוני ש"מ בעיר כללי	20,704 ₪	0.1
חילוך מנתוני היצע חנויות להשכרה	18,424 ₪	0.2
חילוך מנתוני היצע חנויות למכירה	15,223 ₪	0.3
חילוך מטיטוטות חוזה במגרש 17	24,580 ₪	0.05
חילוך מק"ק בקניון גירון	39,614 ₪	0.05
ממוצע בממוצע 18,000 ₪		

גישת ההשוואה והחילוך	
חילוף שווי מ"ר מבנה מנסכים מוצגים בשוק החופשי	
שווי מ"ר בני קומת קרקע (לשטח נטו)	18,000 ₪
הפחתה לנדל"כ -	15%
דחייה עד למוטוט חוכיות	7%
בניכוי דומות	20%
בניכוי עליות בנייה לפי בניכוי פיתוח	4,250 ₪
שווי מ"ר מבנה מגרש 17	7,300 ₪

אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
B.A כלכלה וניהול | הנדסאית אדריכלות | שמאית מקרקעין
B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה
B.A כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
אורית גלן
מיכל קינן
שמי מויאל
קובי גור
דין חסיד
שרון רומי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

תאריך: 27/08/14

לכבוד

הכשרה חברה לביטוח בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: אישור צירוף הערכת שווי לדוחות כספיים – חלקה 45 בגוש 6782

מגרש מס' 1000 בהתאם לתב"ע ח/470- מרכז עסקים "גב ים"

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו לצירוף הערכת שווי שנערכה על ידי נחמה בוגין בע"מ ליום 30.6.2014 ונחתמה ביום 13.08.2014 במסגרת פרסום דוחות כספיים של חברתכם לרבעון שהסתיים ביום 30 ביוני 2014 האמורים להתפרסם ביום 27 באוגוסט 2014.

בכבוד רב,

נחמה בוגין

שמאית מקרקעין ומשפטנית
אגרונומית, MBA במנהל עסקים



האקדמיה למחקר ויישום
שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)

**Appraisal
Institute®**

אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
B.A כלכלה וניהול | הנדסאית אדריכלות | שמאית מקרקעין
B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה
B.A כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
אורית גלן
מיכל קינן
שמי מויאל
קובי גור
דין חסיד
שרון רומי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

שומת מקרקעין מקיפה
מרכז עסקים "גב-ים", אזור התעשיה חולון
מגרש מס' 1000 עפ"י תב"ע ח/470
חלקה 45 (חלק) בגוש 6782



האקדמיה למחקר ויישום
שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)



אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול | הנדסאית אדריכלות | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה
 B.A כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
 אורית גלן
 מיכל קינן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 שרון רומי



נחמה בוגין בע"מ

Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

תאריך: 13 אוגוסט, 2014

מספרנו: 6124/12/13 ג'

לכבוד,

דודי בן חיים, מנהל כספים

הכשרה חברה לביטוח בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

מרכז עסקים "גב-ים", אזור התעשייה חולון

מגרש מס' 1000 עפ"י תב"ע ח/470

חלקה 45 (חלק) בגוש 6782

אני החתומה מטה נתבקשתי לחוות דעתי המקצועית בעניין שבנדון. חוות דעת זו מוגשת במקום עדות בבית משפט והנני מצהירה בזה כי ידוע לי שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית משפט, חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי דינה כדין עדות בשבועה בבית משפט.

1. פרטי המומחה:

שם המומחה: נחמה בוגין

אגרונומית, משפטנית ושמאית מקרקעין

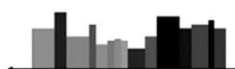
כתובת: פנחס רוזן 96, תל אביב

2. השכלה:

2.1. תואר ראשון בחקלאות, אוניברסיטה עברית, הסמכה כאגרונומית, 1986- בהצטיינות.

2.2. תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת תל-אביב, 1988 - בהצטיינות.

2.3. תואר שני במנהל עסקים, אוניברסיטת Swinburne, 2002 - בהצטיינות.



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)

Appraisal
 Institute®

אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול | הנדסאית אדריכלות | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה
 B.A כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
 אורית גלן
 מיכל קינן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 שרון רומי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

2.4. תואר ראשון במשפטים, הקריה האקדמית אונו, 2007- בהצטיינות.

2.5. קורס גישור מטעם מוסד שמואל נאמן למחקר מתקדם במדע וטכנולוגיה, קריית הטכניון, חיפה, 1988.

2.6. רישום בפנקס שמאי המקרקעין מטעם מועצת שמאי המקרקעין בישראל, רישון מס' 0231.

3. פעילות מקצועית:

3.1. חברה בלשכת שמאי המקרקעין בישראל.

3.2. פעילה בוועדות שונות במסגרת לשכת שמאי המקרקעין; לשעבר חברה בוועד המרכזי, כיום משמשת כיו"ר הועדה לקשרי חוץ, חברת ועדת חקיקה, חברת פורום "דעה שניה".

3.3. חברה נספחת בארגון האמריקאי "Appraisal Institute".

3.4. בוחנת ורכזת בחינות ההסמכה מטעם מועצת שמאי המקרקעין בישראל.

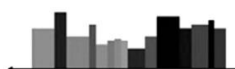
3.5. לשעבר חברה בוועדת ערר לעניין מס רכוש וקרן פיצויים.

4. פעילות אקדמית ופרסומים מקצועיים:

4.1. מרצה באוניברסיטת תל אביב בתוכנית לשמאות מקרקעין, החל משנת 1989.

4.2. מרצה בנושא שמאות מקרקעין במכון להשתלמויות של לשכת עורכי הדין, המכללה למנהל, המרכז הישראלי לניהול, מדרשת רופין, סמינר אפעל, הטכניון, מרכז השתלמויות של מרכז השלטון המקומי, המכון להכשרת מנהלים של בנק הפועלים, ימי עיון והשתלמויות וכיו"ב.

4.3. שותפה בכתיבת הספר "ניהול נדל"ן", בהוצאות אוריאן בע"מ.



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)



אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול | הנדסאית אדריכלות | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה
 B.A כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
 אורית גלן
 מיכל קינן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 שרון רומי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

- 4.4. עורכת מדור "שמאות מקרקעין ויזמות" בדו – ירחון מקרקעין, בהוצאת רונן.
- 4.5. מפרסמת מאמרים בכתבי עת שונים בתחום המקרקעין: בטאון לשכת שמאי המקרקעין בישראל – "מקרקעין וערכם", דו ירחון "מקרקעין", גלובס, דה-מרקר וכיו"ב.
5. **ניסיון מקצועי:**
- 5.1. 1988-1987 – עוזרת לממונה על הערכות במשרד החקלאות.
- 5.2. 1988-1991 – עבודה במשרד שמאי מקרקעין יוסף זרניצקי, תחילה כמתמחה ולאחר מכן כשמאית מקרקעין מוסמכת.
- 5.3. משנת 1991 – בעלת משרד עצמאי לשמאות וניהול מקרקעין.
- 5.4. בין לקוחות המשרד נמנים רשויות מקומיות, בנקים, חברות ויזמים בתחום הנדל"ן, עשרות מושבים וקבוצים, אגודות שיתופיות.
- 5.5. כמו כן מטפל המשרד במרבית ההפקעות לטובת כביש חוצה ישראל וכן מבצע עבודות עבור גופים כגון רשות שדות התעופה, התאחדות בתי המלון של ת"א ועוד.
- 5.6. משמשת כמומחית מטעם בתי משפט וכבוררת.

אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול | הנדסאית אדריכלות | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה
 B.A כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
 אורית גלן
 מיכל קינן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 שרון רומי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

לבקשתכם, הננו מגישים בזאת חוות דעת מקצועית לעניין שבנדון. ביקרנו במקום ובמשרדי הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה "חולון", עיינו בתכניות ובמסמכים רלוונטיים, סקרנו נתוני שוק המקרקעין בסביבה ולהלן חוות דעתנו:

6. מטרת השומה:

ביום 30/06/2014 התבקשנו ע"י מר דודי בן חיים¹, מנהל כספים חב' הכשרה ביטוח בע"מ, לאמוד את שווי השוק של זכויות הבעלות בבניין משרדים הממוקם שבמרכז עסקים "גב ים" בעיר חולון הכולל את כל השטחים העליים בבנין + 230 חניות תת קרקעיות לצורך הכללתן בדו"חותיה הכספיים.

אנו מסכימים כי חוות דעת זו תיכלל בדו"חותיה הכספיים של החברה המפורסמים לציבור וכן בדו"ח העסקה שהחברה עומדת לפרסם.

שווי השוק מבטא את השווי ממוכר מרצון לקונה מרצון, בשוק החופשי כאשר הצדדים בקיאים במצב השוק ובפרטי הנכס ואינם פועלים תחת לחץ.

חוות דעת זו אינה עוסקת בשווי החברה ו/או בשווי מניות החברה העלול להיות מושפע מנכסים, התחייבויות, חלוקת מניות והגבלות שונות, אלא ענינה בשווי השוק של זכויות הבעלות בנכסים מושא השומה כפי שהם מוצגים להלן בלבד.

לפיכך חוות הדעת עוצבה תחת ההנחה כי אין כל מניעה למכור את הזכויות בשוק החופשי ללא כל קשר להגבלות (באם הם קיימות) בתקנוני החברה ו/או במניות החברה וכדומה.

חוות דעת זו נערכה בהתאם לעקרונות בתקן חשבונאי בינלאומי מס' 40 ובתקן מס' 17 בדבר "גילוי מינימלי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דוח ע"י חוק ניירות ערך, התשכ"ה – 1968", הועדה לתקינה שמאית, משרד המשפטים.

¹ נמסר לנו ע"י החברה, כי מר אלי אלעזר, מנכ"ל החברה, החליט על ההתקשרות עימנו.

אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול | הנדסאית אדריכלות | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה
 B.A כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
אורית גלן
מיכל קינן
שמי מויאל
קובי גור
דין חסיד
שרון רומי



נחמה בוגין בע"מ

Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

ראוי להדגיש כי קיימת התחייבות להגבלת אחריות ושיפוי השמאית החתומה מטה (להלן: "כתב השיפוי") מצד חברת הכשרה חברה לביטוח בע"מ (להלן: "החברה").

הננו מצהירים כי אין לנו כל נגיעה ו/או עניין אישי בנכסים הנדונים ולא קיימת כל תלות בין מזמין חוות הדעת ו/או הכשרה חברה לביטוח בע"מ ו/או בעלי השליטה בה וחברות בשליטתם או חברות קשורות שלהם, לבין החתומה מטה, לא קיימת תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות או לשכר הטרחה. הכנת חוות הדעת נערכה על פי מיטב ניסיונו והבנתנו המקצועית.

7. ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך בתאריך 28/07/14 ע"י קובי גור, שמאי מקרקעין.

8. מועד קובע לחווה"ד:

המועד הקובע הינו 30/06/2014.

אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול | הנדסאית אדריכלות | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה
 B.A כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
 אורית גלן
 מיכל קינן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 שרון רומי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

9. פרטי המקרקעין:

מהות: 9 קומות משרדים מעל קומת כניסה ומסחר + 230 חניות תת קרקעיות

גוש: 6782

חלקה: 45 (חלק)

מגרש: 1000 (חלק ; עפ"י תכנית ח/470)

שטח המגרש בשלמות: 11,900 מ"ר (עפ"י ח/470)

שטח החלקה בשלמות: 14,274 מ"ר (עפ"י עותק רישום מקרקעין מיום 29/07/2014)

שטחים²: שטח עיקרי למשרדים כ-: 7,669 מ"ר
 שטח שירות למשרדים כ-: 2,910 מ"ר
 סה"כ ברוטו משרדים: 10,579 מ"ר
 שטח מסחר³: 535 מ"ר
 מס' חניות ת"ק: 230

זכויות משפטיות⁴: חכירה ל-999 שנים

מיקום: אזור התעשיה, חולון

² ראה טבלת שטחים בסעיף להלן 10.5.

³ שימוש חורג ממשרדים למסחר לצמיתות הממוקם בקומת הקרקע.

⁴ עפ"י עותק רישום מקרקעין מיום 29/07/2014.

אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול | הנדסאית אדריכלות | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה
 B.A כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
 אורית גלן
 מיכל קינן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 שרון רומי



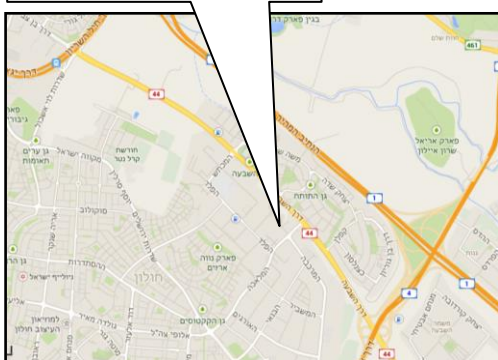
נחמה בוגין בע"מ

Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

10. תיאור הסביבה והמקרקעין:

סביבת המקרקעין

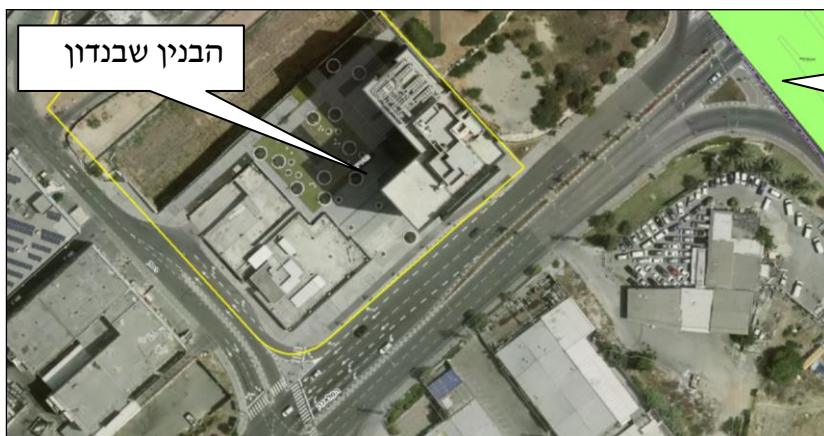


10.1. נשוא חוות הדעת ממוקם בחלקו הצפוני של אזור התעשייה של העיר חולון, במתחם המכונה "אזור תעשייה א'", ממערב לכביש 44 ול"צומת טמפון" ובסמיכות ל"מחלף השבעה".

10.2. סביבת הנכס הנדון מהווה את אזור התעשייה של העיר ומאופיינת בבניה

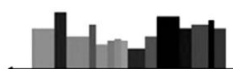
ותיקה לצד חדשה של מבני משרדים ותעשייה. השימושים המאופיינים בסביבה הם משרדים, מסחר ותעשייה במבנים בני 5-1 קומות. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין השאר, כבישים סלולים, מדרכות ותאורת רחוב.

10.3. מרכז העסקים "גב ים" חולון מוקם במגרש בשטח של כ-19.7 דונם, במרכז אזור התעשייה חולון, בין הרחובות המלאכה והסדן בסמוך לכניסה לאזור התעשייה מדרך השבעה - כביש 44 ("צומת טמפון"). הוא יכלול 4 מגדלי משרדים בגובה 10 קומות, 40 מ', סה"כ כ-48,000 מ"ר, מעל שלוש קומות מרתפי חנייה בשטח כ-36,000 מ"ר עבור כ-1,200 כלי רכב. בניית מרתפי החנייה שישמשו את שני המגדלים הראשונים, בשטח 18,000 מ"ר, הושלמה. המבנים מתוכננים בצורת "L" פינתיים סביב רחבה פנימית פרטית משותפת מעל גג החניון. המרכז מוקם בשלבים, בעת הביקור נבנה רק הבנין הראשון, נשוא חוות הדעת, בשטח של כ-12,000 מ"ר.



הבנין שבנדון

כביש מס' 44
 "צומת טמפון"



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)



אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול | הנדסאית אדריכלות | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה
 B.A כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
 אורית גלן
 מיכל קינן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 שרון רומי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

הבנין שבנדון



10.4. כאמור, המקרקעין שבנדון מהווים בנין משרדים בנוי אשר הינו חלק ממרכז העסקים "גב ים". הבנין ממוקם בצידו הדרום מזרחי של הפרויקט, צמוד לרחוב מלאכה וכולל 9 קומות משרדים מעל קומת כניסה בה לובי ולצידו שטח מסחר⁵ כ-535 מ"ר ו-3 מרתפי חניה. סה"כ שטחים עיליים כ-12,000 מ"ר. בניתו של הבנין הושלמה (קיים טופס 4⁶) על רוב השטחים המשותפים כגון: מרתפי חניה, לובי כניסה, מעליות וכו'. בעת הביקור נעשו עבודות גמר בקומות 5 עד 9 יתר קומות המשרדים היו ברמת מעטפת בלבד. בעת הביקור במקום הנכס היה ריק ופנוי.

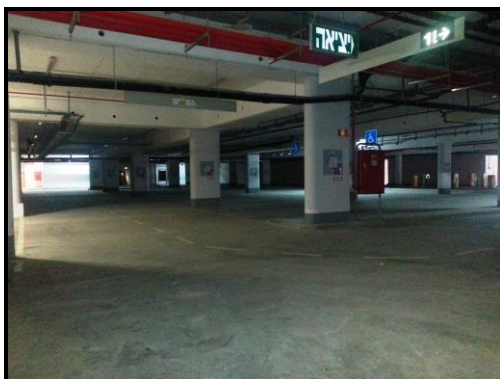
לובי כניסה



קומה טיפוסית



חניון



לובי קומתי, מעליות



⁵ "שימוש חורג מהיתר" משרדים למסחק בשטח של 535.24 מ"ר לצמיתות עפ"י היתר בניה מס' 20130437 מיום 17/06/14.
⁶ ראה סעיף 7.1 להלן.

אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול | הנדסאית אדריכלות | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה
 B.A כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
 אורית גלן
 מיכל קינן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 שרון רומי



נחמה בוגין בע"מ

Nehama Bogin Ltd.

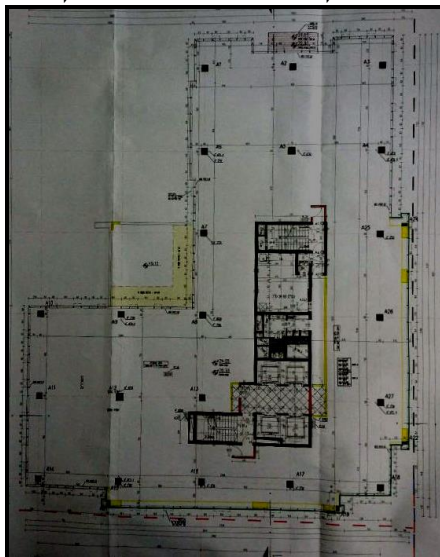
שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

10.5. סה"כ שטחים עפ"י תשריט⁷ היתר מס' 2011554:

מפלס	סה"כ שטח עיקרי (במ"ר)	סה"כ שטח שירות (במ"ר)	סה"כ
-3	-	6,414.71	6,414.71
-2	-	6,311.12	6,311.12
-1	-	5,015.36	5,015.36
0	535.24	817.9	1,353.14
1	825.54	321.62	1,147.16
2	860.61	322.17	1,182.78
3	860.59	322.5	1,183.09
4	860.59	322.5	1,183.09
5	848.14	324.84	1,172.98
6	848.14	324.84	1,172.98
7	856.8	322.35	1,179.15
8	854.25	324.76	1,179.01
9	854.25	324.76	1,179.01
גג	-	224.79	224.79
סה"כ	8,204.15	21,694.22	29,898.37

הערה - חוות הדעת מתייחסת לכל השטחים העיליים + 230 חניות תת קרקעיות שמהוות חלק משלושת קומות המרתף.

10.6. תשריט קומה טיפוסית 2-9 (קיימים הבדלים מינורים בין הקומות השונות):



⁷ ראה סעיף 12.3 להלן.

אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול | הנדסאית אדריכלות | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה
 B.A כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
 אורית גלן
 מיכל קינן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 שרון רומי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

11. מצב תכנוני:

להלן תכנית בניין עיר העיקרית החלה, בין היתר, במקרקעין הנדונים:



11.1. תכנית מתאר מס' ח/470 – "מסחר ומשרדים – גב ים", רח' הסדן פינת רח' המלאכה, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4958 מיום 08/02/2001.

שטח התכנית: 19.7 דונם

מטרת התכנית:

לאפשר הקמת מבנה משרדים, מסחר ותעשייה עתירת ידע וזאת ע"י:

- א. שינוי ייעוד שטח מתעשייה למסחר, למשרדים ולתעשייה עתירת ידע ולשפ"פ.
- ב. הגדלת שטח הבניה המותר מ- 21,600 מ"ר (+גלריה) ל-36,000 מ"ר (שטח בניה עיקרי).
- ג. הגדלת מספר הקומות המותר מ-3 קומות ל-23 קומות מעל מפלס הכניסה ו-4 קומות מרתף.
- ד. קביעת תנאי הבניה ופיתוח השטח.
- ה. קביעת גישות לאתר והיציאות ממנו.
- ו. קביעת זכות מעבר לציבור בשטח הגובל ברח' הסדן לצורך גישת כלי רכב למתחם, למדרכה ולהולכי רגל ולהנחת תשתיות תת קרקעיות.
- ז. הרחבת רח' המלאכה ורח' הסדן ומתן זכות לשימוש בשטח ההרחבה מתחת למפלס הדרך (של רח' הסדן בלבד) לחניות תת קרקעיות.

אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול | הנדסאית אדריכלות | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה
 B.A כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
 אורית גלן
 מיכל קינן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 שרון רומי



נחמה בוגין בע"מ

Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

זכויות הבניה:

שטח מוצע למסחר משרדים ותעשייה עתירת ידע	:	11.9 דונם
שטח עיקרי	:	36,000 מ"ר
שטח שירות על קרקעי	:	30% משטח עיקרי
שטח שירות תת קרקעי	:	90% משטח המגרש
(כולל שפ"פ) והשטח להרחבת רח' הסדן לקומת מרתף אחת. סה"כ עד 360%.		
תכנית	:	60% משטח המגרש
גבוה בנין	:	עד 23 קומות מעל מפלס
הכניסה עד 4 קומות מרתף.		

12. תיק בנין:

בעיון בתיק הבנין נמצאו, בין היתר, המסמכים הבאים:

- 12.1. היתר בניה מס' 2013437 מיום 17/06/2014 המתיר: שימוש חורג מהיתר ממשרדים למסחר בשטח 535.24 מ"ר לצמיתות.
- 12.2. טופס 4 מתאריך 03/01/2013 להיתר מס' 20070546 שניתן ביום 27/04/2011.
- 12.3. היתר בניה⁸ מס' 2011554 מיום 19/11/2012 המתיר: בקשה להיתר בניה הכוללת שינויים מהיתר מס' 2007546: תוספת שטח בקומות, שינוי חזיתות, שינוי במפלסי הקומות, פיתוח המגרש וגידור, עבור מבנה משרדים בן 9 קומות ומרתפים.
- 12.4. היתר בניה מס' 2007546 מיום 27/04/2011 המתיר: אישור תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי, אישור תכנית פיתוח והקמת בנין משרדים בן 9 קומות, מעל קומת כניסה מפולשת ומעל 3 קומות מרתף חניה ואחסנה.

⁸ ראה פרוט שטחים בסעיף 5.5 לעיל.

אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול | הנדסאית אדריכלות | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה
 B.A כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
אורית גלן
מיכל קינן
שמי מויאל
קובי גור
דין חסיד
שרון רומי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

12.5. היתר בניה מס' 20080114 מיום 16/04/2008 המתיר: אישור תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי, אישור תכנית פיתוח הכוללת פיתוח השטח, מיקום חניון זמני במקום בו יבנו בעתיד מבנים בתאום עם מינהל ההנדסה והקמת בנין משרדים בן 9 קומות, מעל קומת כניסה מפולשת ומעל 3 קומות מרתף חניה ואחסנה + ממ"מים+פרגולה בקומת הקרקע.

אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול | הנדסאית אדריכלות | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה
 B.A כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
 אורית גלן
 מיכל קינן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 שרון רומי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

13. מצב משפטי:

13.1. בהתאם לדף מידע שהונפק באמצעות האינטרנט דף מידע מפנקס הזכויות מתאריך 29/07/2014, לפיו חלקה 45 בגוש 6782 בשטח 14,274 מ"ר, הרשומה בלשכת רישום מקרקעין חולון, עולים הפרטים הבאים:

בעלויות:

תאריך	מהות הפעולה	הבעלים	החלק בנכס
11/11/2012	תיקון טעות סופר	חבי' גב' ים לקרקעות בע"מ	בשלמות

רשומה חכירה מתאריך 03/07/2014 לטובת הכשרה חברה לביטוח בע"מ על חלק במקרקעין בשטח של 1,272 מ"ר (סימון A בתשריט צבע ורוד) ל-999 שנים על כל הבעלים.

רשומות הערות שונות, ראה נסח מלא.

אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול | הנדסאית אדריכלות | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה
 B.A כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
 אורית גלן
 מיכל קינן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 שרון רומי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

13.2. הוצג בפנינו חוזה רכישה של הנכס הנדון מיום 19/01/2014 אשר נערך בין חברת גב ים בע"מ ("המוכרת") לבין הכשרה חברה לביטוח בע"מ ("הקונה") לפיו בין היתר:

"המקרקעין":

מגרש מס' 1000 לפי התב"ע (ח/470), בשטח של כ- 11,900 מ"ר, המהווה חלק מחלקה 45 בגוש 6782, בשטח רשום של 14,274 מ"ר, בין הרחובות המלאכה והסדן בחולון.

"הבנין":

בנין שהוקם ונבנה על ידי המוכרת במקרקעין בהתאם להיתר בניה כדין הכולל 9 קומות עיליות מעל קומת הקרקע ומעל לחניון (כהגדרתו להלן).

"מקומות החניה":

230 מקומות חניה בשטח החניון, כמסומן ב"תוכניות", כהגדרתן להלן. החניות הנ"ל תוצמדנה לבנין או לחלקים ממנו, לפי הנחיות הרוכשת ותהווה חלק בלתי נפרד מהממכר, ותרשמנה בלשכת רישום המקרקעין כצמודות לבנין ואו לנכסים ספציפיים מתוכו, וזאת לאחר רישום הבית המשותף. עד לרישום הבית המשותף תירשם חכירה מהוונת במלואה לתקופה של 999 שנים על פי תשריט, ככל שתאושר ע"י הרשמת. מוסכם בזאת כי ביחס לחניות שאינן נמצאות מתחת לבנין תירשם רק הערת אזהרה עד לרישום הבית המשותף.

"הנכס" ו/או "הממכר":

כל זכויות הבעלות ביחס לבנין ולמקומות החניה וכן החלק היחסי ברכוש המשותף וכן זכויות הבנייה העתידיות על פי הוראות חוזה זה.

בתמורה לרכישת הנכס, תשלם הקונה למוכרת, במועדים ובתנאים המפורטים להלן, סך של 76,500,000 (שבעים ושישה מליון וחמש מאות אלף ₪), בתוספת מע"מ כדין (להלן – "התמורה").

אגרונומית | משפטנית | M.B.A. מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A. מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A. כלכלה וניהול | הנדסאית אדריכלות | שמאית מקרקעין
 B.A. כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A. במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A. כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה
 B.A. כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
 אורית גלן
 מיכל קינן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 שרון רומי



נחמה בוגין בע"מ

Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

14. גורמים ושיקולים בשומה:

כאמור, נתבקשנו לאמוד את שווי השוק של זכויות הבעלות בבניין משרדים הממוקם במרכז עסקים "גב ים" בעיר חולון הכולל את כל השטחים העליים בבנין בן 9 קומות מעל קומת כניסה ומסחר + 230 חניות תת קרקעיות לצורך הכללתן בדו"חותיה הכספיים, בשוק החופשי בקריטריון של מוכר מרצון לקונה מרצון.

14.1. בבואנו לאמוד את שווי הזכויות, הבאנו בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

14.1.1. מיקום הבניין סמוך לאזור התעשייה בחולון ושילובו במרקם הסביבתי. כמו כן, הובא בחשבון כי הנכס מהווה בניין אחד בנוי מתוך 4 הבניינים המתוכננים בממתחם.

14.1.2. שטחים לשיווק:

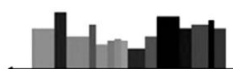
משרדים:

הובא בחשבון כהנחת עבדה ובהתאם לנמסר ע"י מזמין חוות הדעת עבודה כי "הכשרה ביטוח" תשכור את קומות 5-9 בשלמות בדמי שכירות ראויים. לכן, ערכנו תחשיבנו עפ"י שטח הקומות בשלמות (קונטור) לצורך אומדן שווי הנכס. לעמות זאת, קומות 2 עד 5 אשר ישווקו לשוכרים שונים הובאה בחשבון העמסת שטחי שירות בשיעור 27% בדומה למקובל השוק ובהתאם לשיווק שנעשה בפועל בנכס הנדון כפי שהוצג בפנינו.

מסחר:

הובא בחשבון שטח של כ-535 מ"ר בק"ק בהתאם להיתר הבנייה שניתן לשימוש חורג.

14.1.3. הובאו בחשבון 230 החניות תת קרקעיות.



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)



אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול | הנדסאית אדריכלות | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה
 B.A כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
 אורית גלן
 מיכל קינן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 שרון רומי



נחמה בוגין בע"מ

Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

14.1.4. מחירי נכסים דומים ורלבנטיים ומצב שוק המקרקעין, נכון למועד חוות הדעת.

14.1.5. שיעור ההיוון:

עפ"י סקירתו אחרונה של השמאי הממשלתי הראשי שפורסמה בתאריך 20/06/2014 – "שיעורי תשואה בנכסים מניבים – מחצית שניה של שנת 2013":

משרדים:

שיעור ההיוון כולל בנכסי משרדים בממוצע הינו 8.2% (בחוות הדעת הובא בחשבון כ-8.3%) ולעניין זה נכתב "בשיעור התשואה למשרדים חלה עליה מינורית ביחס לחציון הקודם. העליה נובעת, בין היתר, מעליה צפויה בהיצע של שטחי משרדים. עליה זו צפויה מכמה סיבות: היקפי בניה גבוהים בעיקר באזור תל אביב והמרכז. העדר אלטרנטיבה להשקעות אחרות".

מסחר:

עפ"י הסקירה שיעור התשואה בנכסים מסחריים הינו 7.9%. בחוות הדעת הובא בחשבון שיעור תשואה בשיעור של 9% עקב סיכון, מיקום וחוסר וודאות. כמו כן, שיעור היוון זה הובא בחשבון גם באומדן שווי החניות.

14.1.6. זכויות החכירה ל-999 שנים.

14.1.7. אומדן השווי המשרדים והמסחר הינו בכפוף למצב בניה של שלב מעטפת.

14.1.8. אומדן השווי אינו כולל מע"מ.

אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול | הנדסאית אדריכלות | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה
 B.A כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
 אורית גלן
 מיכל קינן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 שרון רומי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

14.2. גישות השומה:

הנכס הנדון מהווה נדל"ן מניב וליפכך ובהתאם לתקן שמאי מס' 2, גישות השומה בעלות תוקף גבוה לאומדן השווי הינן גישת היוון ההכנסות וגישת ההשוואה.

14.2.1. גישת ההשוואה (גישת שווי השוק):

גישת ההשוואה מיוחסת ביחוד להגדרת "שווי שוק", נחשבת לגישה עדיפה ואמינה באומדן שווי נכס מקרקעין. בגישה זו נאמד שווי השוק של הנכס לאור השוואה לנתוני שוק ועסקאות לנכסים בסביבה הדומים באופים, במיקומם, ברמת הסיכון בהם מידת הסחירות וכיו"ב. האומדן מבוצע ע"י התאמה ושקלול מכלול הפרמטרים בין נכסי ההשוואה לנכס הנדון. העיקרון שעומד בבסיסה של גישה זו הינו "עקרון התחלופה", דהיינו, קונה לא ישלם עבור נכס מסוים מחיר הגבוה יותר מאשר ישלם על נכס אלטרנטיבי בעל תועלת דומה. יצוין כי גישה ההשוואה מתאימה הן לנכסים בנויים (מקרקעין) ע"י השוואה לעסקאות במקרקעין ברי השוואה ומתן מקדמי התאמה והן לקרקעות ע"י השוואה לעסקאות לקרקעות ברי השוואה ומתן מקדמי התאמה.

14.2.2. גישת היוון הכנסות:

הגישה בוחנת נכס מקרקעין ב"עניים כלכליות" ומדגישה את התפישה לפיה שווי נכס הינו ערך נוכחי של ההנאות העתידיות הצפויות להתקבל ממנו ביתרת החיים הכלכליים של הנכס. העיקרון שעומד בבסיסה של גישה זו הינו "עקרון הציפיה". גישת היוון ההכנסות מתאימה בעיקר לנכסים בנויים מניבי הכנסה כגון: משרדים בנויים מניבי הכנסה, מרכזים מסחריים בנויים מניבי הכנסה וכיוצא בזה, הכול בהתאם לדמי השכירות העתידיים להתקבל מהם בתקופת החיים הכלכליים של המבנה.

אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול | הנדסאית אדריכלות | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה
 B.A כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
 אורית גלן
 מיכל קינן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 שרון רומי



נחמה בוגין בע"מ

Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

15. נתוני שוק :

להלן יוצגו נתוני שוק אשר הבאנו, בין היתר, בחשבון :

15.1. עסקה בנכס הנדון לפיה נרכשו הזכויות בנכס הנדון תמורת 76.5 מליון ש"ח ראה פירוט בסעיף 13.2 לעיל.

משרדים :

15.2. להלן מחירי מ"מ שהוצגו בפנינו ע"י מזמין חוות הדעת להשכרת שטחים בנכס הנדון :

השוכר	שטח במ"ר	מחיר למ"ר	מס' חניות	דמ"ש לחניה	הערות
סוכנות דורות	300	45	-	-	השוואה להצעה של עזריאלי
קפה ג'ו	141	130	-	-	מסחר
עו"ד	170	50	-	550	-
רו"ח	100	53	-	-	-
תאגיד המיים חולון	300	60	-	-	כולל ד.ניהול
מכללה לביטוח ופיננסים	600	50	-	-	-
א.מ.מ. מוטורס	100	110	-	-	אולם תצוגה לרכבים - מסחר
חב' תיירות	400	45	10	450	-
משרד מהנדסים	150	46	-	350	בהשוואה להצעה שקיבלו מעזריאלי
רו"ח	200-250	50	-	450	-
OC-LINES	500-600	61	-	-	כולל ד.ניהול
חב' ליבוא ושיווק	100	53	3	450	-
משרד עיצוב פנים	-	63	-	-	ללא ניהול
עו"ד	100	65	-	-	משרד
-	141	130	-	-	מסעדה
מ.מ. הפקות	65	65	-	450	כולל ד.ניהול
חב' טכנולוגית	100	66	-	-	כולל ד.ניהול
עו"ד	50	55	-	-	-
מתווך	1000-2000	62	-	450	כולל ד.ניהול
בית השקעות	100-110	65	-	450	כולל ד.ניהול

יחס ברוטו נטו : החברה מעמיסה 27% שטחי ציבור על השטח נטו.

אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול | הנדסאית אדריכלות | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה
 B.A כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
 אורית גלן
 מיכל קינן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 שרון רומי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

דמי ניהול למ"ר: כ-17 ₪

15.3. להלן ניתוח עסקאות מאפריל 2013 מפרויקט "אפרידר סנטר" באזור (בבניה):

אומדן שווי מ"ר ברוטו	יתרה ליחידה	ניכוי שווי חניות	חניות			מחיר למטר	מס' מ"ר ברוטו	עלות היחידה כולל חניות ללא מע"מ	יחידה/מבנה קומה
			סה"כ חניות	עילית	תת קרקעית				
₪ 6,715	₪ 882,956	₪ 100,000	3	2	1	₪ 7,475.49	131.4905	₪ 982,956	K/1/13
₪ 6,658	₪ 1,423,797	₪ 160,000	4	2	2	₪ 7,406.02	213.8526	₪ 1,583,797	C/1/13
₪ 6,288	₪ 545,136	₪ 100,000	3	2	1	₪ 7,441.27	86.697	₪ 645,136	I/1/13
₪ 6,702	₪ 852,199	₪ 80,000	2	1	1	₪ 7,331.17	127.1556	₪ 932,199	G/1/13
₪ 6,880	₪ 1,918,687	₪ 180,000	7	6	1	₪ 7,525.54	278.8754	₪ 2,098,687	A/1/13

המחיר הממוצע למ"ר ברוטו משרדים במעוגל (ללא חניות) הינו בסך של כ-6,650 ₪.

15.4. הוצג בפנינו הסכם רכישה של הכשרה ב"אפרידר סנטר" מסוף שנת 2011 לפיו נרכשו 6 קומות בשלמות בשטח ברוטו של כ-1,260 מ"ר כ"א + 150 חניות תת קרקעיות + 720 מ"ר אחסנה במחיר של כ-59 מליון ₪.

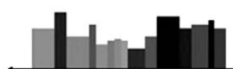
עפ"י ההסכם, התמורה למ"ר ברוטו משרדים ברמת מעטפת הינה 6,600 ₪ וכל חניה 60,000 ₪.

15.5. להלן נתוני השוואה לדמי שכירות מבוקשים וחוזים שפורסמו בעיתונות בסביבה הקרובה לנכס הנדון:

מרכז עזריאלי חולון:

15.6. עפ"י פרסום בגלובס מתאריך 15/06/14 הושכרו בבנין A 3,000 מ"ר משרדים + 100 חניות תת קרקעיות במחיר של 55.5 ₪ למ"ר כ-2 מליון ₪ לשנה, לתקופה של 5 שנים עם אופציה להארכה.

ניתוח - בהנחה שדמי השכירות לחניות הינם כ-45,000 ₪ (450 ₪ למקום חניה), דמי השכירות הממוצעים למ"ר הינם 40.5 ₪.



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)



אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול | הנדסאית אדריכלות | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה
 B.A כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
 אורית גלן
 מיכל קינן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 שרון רומי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

כמו כן, עפ"י הפרסום, דמי השכירות הממוצעים במתחם נעים בין 50 ₪ למ"ר לחודש עד ל-70 ₪ וזאת לצד עוגנים בעלי שטחים גדולים.

15.7. מרכז פרימיום סנטר:

במרכז "פרימיום סנטר" הסמוך לנשוא חוות הדעת מוצעים להשכרה שטחי מסחר בדמי שכירות של כ-120 ₪ למ"ר. חניה תת קרקעית מוצעת בדמי שכירות חודשיים של 350 ₪. כיום כמעט ולא נותרו להם שטחי משרדים לשיווק, בבדיקה שערכנו לפני כשנה דמי השכירות הנדרשים היו כ-45 ₪ למ"ר משרדים ברמת מעטפת.

15.8. דו"ח נת"מ חורף 2014:

עפ"י סקר למשרדים ברמת Class A⁹ בפריפריה של תל אביב, סביב נתב"ג, דמי השכירות למ"ר ברוטו הינם כ-59 ₪ (דמי הניהול כ-13 ₪).

15.9. להלן אומדני השווי בנכס הנדון בהתאם לניתוח הנתונים לעיל:

אומדן שווי מ"ר ברוטו משרדים ברמת מעטפת: 6,750¹⁰ ₪

אומדן שווי מ"ר מסחר: כ-14,600¹¹ ₪

אומדן שווי חניה תת קרקעית: כ-60,000¹² ₪

⁹ בין יתר הפרמטרים שמגדירים את הקטגוריה, סטנדרט גבוה ושטח מבונה מעל קומת הקרקע מ-10,000 ומעלה.

¹⁰ נגזרת של דמי שכירות ראויים בנכס הנדון הנעים בטווח של 45-50 ₪ למ"ר בשיעור היוון של כ-8.3%.

¹¹ 110 ₪ ב-9%.

¹² 450 ₪ ב-9%.

נחמה בוגין
אורית גלן
מיכל קינן
שמי מויאל
קובי גור
דין חסיד
שרון רומי

אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
B.A כלכלה וניהול | הנדסאית אדריכלות | שמאית מקרקעין
B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה
B.A כלכלה ומנהל עסקים



נחמה בוגין בע"מ

Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

16. תחשיב:

אומדן שווי כל השטחים העיליים בבנין + 230 חניות תת קרקעיות:

קומות משרדים:				
מפלס	סה"כ שטח עיקרי	סה"כ שטח שירות	סה"כ	שטח ל"שיווק" (במ"ר)
4 קומות (2-4) שוכרים שונים העמסת שטחי שירות בשיעור של כ- 27%				
1	825.54	321.62	1,147	1,048
2	860.61	322.17	1,183	1,093
3	860.59	322.5	1,183	1,093
4	860.59	322.5	1,183	1,093
5 קומות (5-9) בשלמות בשימוש עצמי של הבעלים, הכשרה ביטוח				
5	848.14	324.84	1,173	1,173
6	848.14	324.84	1,173	1,173
7	856.8	322.35	1,179	1,179
8	854.25	324.76	1,179	1,179
9	854.25	324.76	1,179	1,179
סה"כ שטח לשיווק			10,210	
אומדן שווי מ"ר בנוי ברמת מעטפת לשיווק			6,750 ₪	
ביניים			68,920,464 ₪	
סה"כ אומדן שווי כל קומות המשרדים בבניין			68,920,000 ₪	
חניות:				
מס' חניות			230	
אומדן דמי שכירות חודשיים לחניה			450 ₪	
אומדן שווי חניה (היוון ב-9%)			60,000 ₪	
סה"כ אומדן שווי החניות (במעוגל)			13,800,000 ₪	
מסחר בקומת הקרקע:				
שטח למסחר			535.24	
אומדן דמי שכירות חודשיים ראויים למ"ר מסחר בנכס הנדון			110 ₪	
אומדן שווי מ"ר מסחר בנוי ברמת מעטפת (היוון 9%)			14,667 ₪	
אומדן שווי המסחר (במעוגל)			7,850,000 ₪	
סה"כ אומדן שווי המקרקעין			90,570,000 ₪	
אומדן שווי הנכס במעוגל			90,500,000 ₪	

אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה וניהול | הנדסאית אדריכלות | שמאית מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה
 B.A כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
 אורית גלן
 מיכל קינן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 שרון רומי



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

17. השומה:

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי אומדן שווי השוק של זכויות שבנדון קרי כל השטחים העיליים (כמפורט בסעיף 10.5 לעיל) + 230 חניות תת קרקעיות + כ-535 מ"ר שטחי מסחר בקומת הקרקע, בבניין משרדים הממוקם שבמרכז עסקים "גב ים" בעיר חולון, בשוק החופשי, בקריטריון של מוכר מרצון לקונה מרצון הינו בסך **90,500,000 ₪ (תשעים מליון חמש מאות אלף שקלים חדשים), ללא מע"מ.**

חוות דעת זו נעשתה למטרה הנקובה בה בלבד ובעבור מזמין השומה. אחריות הח"מ מוגבלת למטרת חוות הדעת בלבד. שימוש שלא בהתאם לאמור לעיל ייעשה לאחר קבלת אישור מראש ובכתב מאת הח"מ בלבד.

הננו מצהירים כי חוות הדעת נערכה עפ"י תקן מס' 17.1 "פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית"

הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

ולראיה באנו על החתום,

נחמה בוגין
 שמאית מקרקעין ומשפטנית
 אגרונומית, MBA מנהל עסקים

קובי גור
 שמאי מקרקעין
 BA במדעי החברה בהדגשת ניהול