



הכשרה חברה לביטוח בע"מ

**דוחות כספיים ליום 30 ביוני 2016 -
בלתי מבוקרים**

דוח הדירקטוריון

דוחות כספיים ביניים

	.1 תיאור החברה	
3	1.1 מבנה החברה ובעלי מניותיה	
4	1.1 תחומי הפעילות של החברה	
4	1.2 החזקות החברה	
	.2 תיאור הסביבה העסקית	
5-10	2.1 מגבלות ופיקוח על עסקי התאגיד	
11-13	2.2 התפתחויות ושינויים מהותיים בסביבה המאקרו כללית בתקופת הדוח	
14-15	.3 אירועים מהותיים בתקופת הדו"ח	
	.4 הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד	
16-27	4.1 מידע כספי לפי תחומי הפעילות	
28	4.2 תזרים מזומנים	
28	4.3 מקורות מימון	
29	.5 חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם	
	.6 היבטי ממשל תאגידי	
29-30	6.1 גילוי בדבר הליך אישור הדוחות הכספיים	
31	6.2 אפקטיביות הבקורות הפנימיות והנהלים על הדיווח הכספי	
31-32	6.3 היערכות החברה ל-Solvency II	
33	6.4 שינויים בהרכב הדירקטוריון ובמצבת נושאי משרה בכירה	
34	6.5 אירועים לאחר תאריך המאזן	

הכשרה חברה לביטוח בע"מ

דין וחשבון הדירקטוריון ליום 30 ביוני 2016

דוח זה, העוסק בדין וחשבון הדירקטוריון כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968. מידע צופה פני עתיד הינו מידע בלתי וודאי לגבי העתיד המבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה במועד הדו"ח וכולל הערכות של החברה או כוונות שלה נכון למועד הדו"ח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מן התוצאות המוערכות או המשתמעות ממידע זה. במקרים מסויימים, ניתן לזהות קטעים המכילים מידע צופה פני עתיד על ידי הופעת מילים כגון: "החברה מעריכה" "החברה סבורה" וכדומה, אך ייתכן כי מידע זה יופיע גם בניסוחים אחרים.

הכשרה חברה לביטוח בע"מ ("הכשרה ביטוח" או "החברה") מתכבדת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופת הרבעון שנסתיים ביום 30 ביוני 2016. דוח זה סוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה בחודשים ינואר עד וכולל יוני של שנת 2016 ("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 המפקחת על שוק ההון, ביטוח וחיסכון ("המפקחת") מיום 20 בינואר 2014 בדבר "עדכון הוראות בדוח תקופתי של חברות ביטוח" והעדכון לחוזר זה מיום 26 בינואר 2015. הדוח נערך בהתחשב בכך שבפני המעיין בו מצוי גם הדוח התקופתי המלא של הכשרה ביטוח לשנת 2015.

1. תיאור החברה

1.1 מבנה החברה ובעלי מניותיה:

הכשרה חברה לביטוח בע"מ, הינה חברה פרטית שהינה תאגיד מדווח¹, הפועלת בכל ענפי תחום הביטוח הכללי ותחום ביטוח החיים. החברה הינה חברה בת בשליטה ובעלות 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 2016, שפרסמו חברות הביטוח הפועלות בישראל, מהווה הכשרה ביטוח כ-6.0% משוק הביטוח הכללי בארץ וכ-2.5% 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, הגב' איריס טרמצי, מחזיקה ב-3.53% מהונה המונפק והנפרע של החברה והגב' אתי אלישקוב, מחזיקה ב-1.21% מהונה המונפק והנפרע של החברה.

תחומי הפעילות של החברה:

החברה פועלת במסגרת שני תחומי פעילות עיקריים:

1.1.1. 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.

1.1.2. תחום ביטוח החיים והחיסכון 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.

1.2. 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 בתחומים השונים נתונים לשינויים תכופים בהסדרים תחיקתיים.

להלן תיאור קצר של הוראות דין החלות על החברה לרבות חוקים, תקנות, חוזרים וטיוטות אשר להם השלכה מהותית על עסקי החברה ופורסמו החל ממועד פרסום הדוח התקופתי של החברה לשנת 2015 ועד למועד פרסום דוח זה.

הגוף המפקח על עסקי הביטוח של החברה הינו אגף שוק ההון, ביטוח חיסכון במשרד האוצר. כמו כן, בהיות החברה תאגיד מדווח ולאור העובדה שאגרות החוב שלה מוחזקות בידי הציבור, כפופה היא לדיני ניירות ערך ומפוקחת בהקשר זה על-ידי רשות ניירות ערך. בנוסף החברה כפופה להוראות דיני החברות החלות על חברות אגרות חוב.

2.1.1. הסדרים תחיקתיים המתייחסים לגופים מוסדיים והוראות כלליות

2.1.1.1. חוק הריכוזיות

בהמשך לאמור בסעיף 1.1.2 בחלק א' 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, 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. חברת שכבה הוגדרה כחברה שהינה תאגיד מדווח, לרבות חברת אגרות חוב.

על פי הגדרת החוק הני"ל מתקיים בקבוצה מבנה פירמידלי בן 3 שכבות – אלעזרא החזקות, החזקות ביטוח והחברה. בנסיבות אלה, בהן הקבוצה נדרשת לעמוד בהוראות חוק הריכוזיות, החזקות ביטוח בוחנת את האלטרנטיבות העומדות בפניה לצורך עמידה בהוראות החוק, כולל אפשרות לבצע פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב שלה בהתאם למנגנון הקבוע בחוק הריכוזיות.

2.1.1.2. הגבלות על מינוי וכהונה של בעלי תפקיד מרכזי בגוף מוסדי

בחודש ינואר 2016, פורסמה טיוטת תקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) (הגבלות על מינוי וכהונה של בעלי תפקיד מרכזי בגוף מוסדי), התשע"ו-2016. מטרת טיוטת התקנות כאמור הינה להגביר את האפקטיביות של מנגנוני בקרה ופיקוח בגוף המוסדי, לצמצם פוטנציאל לניגודי עניינים בפעילותם, לחזק

את עצמאות גוף מוסדי ובעלי תפקיד מרכזי בו ולהבטיח את מהימנותם של בעלי תפקיד מרכזי. במסגרת טיוטת התקנות, מוצע, בין היתר, לאסור על בעל שליטה בגוף מוסדי, או קרובו, לכהן כבעל תפקיד מרכזי באותו גוף מוסדי, למעט כהונה כדירקטור, לקבוע כי לא ימלא אדם תפקיד מתפקידיו של בעל תפקיד מרכזי בגוף מוסדי, אלא אם כן מונה לתפקיד כדון, וכן לקבוע כי לא יפגע אדם בשיקול הדעת העצמאי של בעל תפקיד מרכזי.

2.1.1.3 תזכיר חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (קופות גמל)(תיקון מס' 16)

במהלך חודש פברואר 2016, פורסם תזכיר חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (קופות גמל)(תיקון מס' 16), התשע"ו - 2016 ("תזכיר חוק קופ"ג"). אחת ממטרות תזכיר חוק קופ"ג הינה לאפשר לציבור החוסכים אפיק חיסכון הוני, ולתמרץ את הציבור למשיכת כספים שייצברו בו כקצבה בתקופת הפרישה. במסגרת התזכיר כאמור מוצע, בין היתר, לאפשר לחברות מנהלות של קופות גמל להקים מוצר חיסכון נוסף שייקרא קופת גמל להשקעה אשר תאפשר לחסוך סכומים שחוסך יכול למשוך אותם בכל עת, ללא הטבות מס בהפקדה, ומתן פטור ממס רווחי הון אם העמית יחליט לקבל כספים אלו כקצבה. היות ומדובר בשלב מקדמי בלבד (תזכיר חוק) עדיין מוקדם לנסות להעריך את השפעתו על פעילות החברה.

2.1.1.4 אחזור מידע אישי

במהלך חודש מאי 2016 פרסמה הממונה על שוק ההון חוזר "אחזור מידע אישי". החוזר מחייב את חברות הביטוח לפתוח עבור כל מבוטח חשבון אישי מקוון ונגיש באתר האינטרנט של החברה, בו ירוכזו כל הפוליסות של המבוטח, הן אלה שבתוקף והן אלה שתוקפן פג בשלוש השנים הקודמות לאחזור המידע האחרון. הנתונים האמורים יהיו תקפים עבור כל מי שהיה מבוטח בחברת הביטוח בשלוש השנים שקדמו לתקופת הביטוח הנוכחית, או למועד אחזור המידע (המוקדם מבניהם). מועד התחילה של חוזר זה הינו 6 חודשים ממועד הפרסום של החוזר הסופי.

2.1.1.5 תגמול לנושאי משרה בתאגידים פיננסיים

במהלך חודש אפריל 2016 התפרסם חוק תגמול לנושאי משרה בתאגידים פיננסיים (אישור מיוחד ואי - התרת הוצאה לצרכי מס בשל תגמול חריג), התשע"ו-2016. על פי החוק עובד בתאגיד פיננסי לא יוכל לקבל תגמול העולה על פי 35 מהתגמול הנמוך ביותר המשולם לעובד בתאגיד בשנה שקדמה למועד ההתקשרות (לעניין זה, "עובד", לרבות עובד של קבלן כוח אדם המועסק על-ידי התאגיד הפיננסי). כמו כן, נקבעו הליכי אישור תגמול לעובד בתאגיד פיננסי המקבל תגמול הגבוה מ-2.5 מליון ש"ח (בכפוף לשמירת היחס האמור לעיל). בנוסף נקבע, כי החלק העודף מעל הסכום האמור יוכפל בשניים – והסכום המתקבל לא יוכר כהוצאה של התאגיד לצורכי מס. הוראות החוק חלות על

התקשרויות שאושרו החל ממועד פרסומו. התקשרויות שאושרו לפני פרסום החוק יותאמו תוך שישה חודשים ממועד פרסומו להוראותיו.

2.1.1.6. צירוף לביטוח

במהלך חודש יוני 2016 פרסמה הממונה חוזר צירוף לביטוח (המהווה עדכון לחוזר צירוף שפורסם בחודש יולי 2015) החוזר עוסק בדרך התנהלות חברות וסוכני ביטוח בעת צירוף לביטוח, הוספת כיסוי או חידוש. החוזר כולל, בין היתר, הוראות להתאמת הביטוח המוצע לצורכי המועמד, אופן ביצוע שיווק ביטוח באופן יזום וקבלת אישור המועמד לשיווק זה, מסירת מידע טרם כריתת חוזה הביטוח ולאחריו לרבות הנחיות בנוגע למבנה הנדרש לדף פרטי הביטוח, קבלת הסכמת המועמד לביטוח לכריתת החוזה וחובות תיעוד ובקרה. כמו כן, התווספו לחוזר הוראות בנושא השוואה וביטול של פוליסה מקורית. מרבית הוראות החוזר יכנסו לתוקף בחודש ספטמבר 2016.

2.1.1.7. טיוטת חוזר חתימה גרפית ממוחשבת

במהלך חודש מאי 2016 פרסמה הממונה טיוטת חוזר חתימה גרפית ממוחשבת, המסדירה את אופן השימוש בחתימה גרפית ממוחשבת בתהליך העבודה של בעל רישיון ושל גוף מוסדי מול לקוח. בטיוטה הנחיות לבעל רישיון המשתמש בחתימה גרפית ממוחשבת לשם החתמת לקוח על מסמכים כחלק מביצוע עסקה, וכן הנחיות לגופים המוסדיים באשר לכתיבת נהלי עבודה לבעל הרישיון, ונהלים לאימות וזיהוי חתימה גרפית.

2.1.1.8. טיוטת חוזר ביטול פוליסת ביטוח

במהלך חודש יוני פרסמה הממונה טיוטת חוזר ביטול פוליסת ביטוח, בהתאם לחוק חוזה ביטוח ביטול זה נעשה על פי הנהוג בחברת הביטוח. מטרת חוזר זה לקבוע הוראות אחידות לאפשרויות ביטול הפוליסות של המבוטח, והגדרת הפעולות הנדרשות לביצועו אשר בהתקיימן, תבוטל הפוליסה.

2.1.2. ביטוח חיים וחיסכון ארוך טווח

2.1.2.1. הסכם קיבוצי להגדלת הפרשות לביטוח פנסיוני במשק

בחודש פברואר 2016 נכנס לתוקפו תיקון 12 לחוק הפיקוח על מוצרים פיננסיים (קופות גמל) תשע"ה-2015. ביום 23.02.2016, נחתם הסכם קיבוצי כללי בין נשיאות הארגונים העסקיים לבין הסתדרות העובדים הכללית החדשה, שעניינו – הגדלת הפרשות לביטוח פנסיוני במשק (בסעיף זה "ההסכם"). ביום 23/05/2016 נחתם צו הרחבה, המרחיב את הוראות ההסכם על כלל העובדים והמעסיקים במשק. ההסכם קובע, כי שיעור הפקדות בגין "השכר הקובע" של העובד יגדלו בשתי פעימות.

2.1.2.2. תכניות ביטוח חיים בדמי ניהול קבועים

במהלך חודש יוני 2016 פרסמה הממונה טיוטה שניה בנושא תכניות ביטוח חיים בדמי ניהול קבועים. על פי הטיוטה, בתכנית ביטוח לכיסוי מקרה מוות לתקופה העולה על חמש שנים בדמי ביטוח שאינם משתנים לאורך הביטוח, יהיו סכומי ביטוח מסולקים במקרה של הפסקת תשלום פרמיה או הקטנת סכום הביטוח ואם סכום הביטוח המסולק יהיה נמוך, ישולם למבוטח ערך פדיון.

2.1.2.3. אופן שיווק פוליסות תאונות אישיות

במהלך חודש אפריל 2016 פרסמה הממונה הכרעה עקרונית בעניין אופן השיווק של פוליסות תאונות אישיות. בהתאם להכרעה, על החברה לבצע בדיקה האם נמכרו על ידה פוליסות תאונות אישיות ללקוחות, בהתאם להגדרות הקיימות בהכרעה, ולפנות אל הלקוחות הללו על מנת לתקף את הסכמתם לרכישת הפוליסה או לחילופין ביטול רטרואקטיבי של הרכישה. כמו כן, החוזר קובע הנחיות פנימיות הקשורות בין השאר במעורבות הביקורת הפנימית ודיווחים תקופתיים לפיקוח.

2.1.2.4. טיוטת חוזר "דיווח למפקח על תעריפים בתכניות לביטוח חיים"

בחודש מרץ 2016, פורסם תיקון לטיטת חוזר דיווח למפקח על תעריפים בתכניות ביטוח חיים. טיוטת החוזר עוסקת בדיווח לממונה על תעריפים בתכניות לביטוח חיים. טיוטת החוזר מסדירה את האופן בו תדווחנה חברות הביטוח על תעריפי הביטוח לצורך הצגתם במחשבון, שיאפשר למבקשים להצטרף לביטוח חיים להשוות בין דמי הביטוח במוצעים על ידי חברות הביטוח השונות.

2.1.3. ביטוח כללי

2.1.3.1. מסקנות ועדת וינוגרד – לפירוט אודות מסקנות ועדת וינוגרד והשפעתן על החברה, ראו באור מס' 7 לדוח הכספי של החברה מיום 30 ביוני 2016.

2.1.3.2. טיוטת תיקון הוראות החוזר המאוחד – נזקי מים בביטוח דירה

בחודש ינואר 2016 פורסמה על ידי המפקחת טיוטת תיקון הוראות החוזר המאוחד – נזקי מים בביטוח דירה. מטרת הטיוטה הינה לשפר את השירות שמקבלים המבוטחים אשר רכשו ביטוח דירה ונפגעו בעקבות נזקי מים. במסגרת הטיוטה מוצע, בין היתר, להרחיב את רשימת נותני השירות בתחום נזקי המים הפועלים מטעם חברת הביטוח, כך שתכלול עתה גם נותני שירות פרטיים, שאינם מועסקים על ידי חברות נזקי המים, ליצור דירוג תיקונים לאיכות נותני השירות ופיצוי ללקוחות שלא קיבלו שירות במועד זמנים קבוע.

2.1.3.3. התיקון לחוזר המאוחד בענף רכב חובה

בחודש ינואר 2016 פורסם, על ידי המפקחת, תיקון להוראות הקודקס בענף ביטוח רכב חובה (בסעיף זה "התיקון לחוזר המאוחד בענף רכב חובה"). במסגרת התיקון כאמור הסדירה הממונה את הנושאים שלהלן: (1) עדכון דמי הביטוח לכלי רכב פרטיים בביטוח השיווי (הפול); (2) קביעת תעריף סיכון זהה למבוטח בעל סיכון זהה ללא קשר להיותו מבוטח בודד או חלק מקבוצה מאוגדת; (3) מתן אפשרות לחברת ביטוח להעניק חוזר פרמיה בסוף תקופת הביטוח לנהגים זהירים; ו- (4) ביטול מנגנון ההצמדה האוטומטית של דמי ביטוח רכב חובה למדד המחירים לצרכן. מטרת התיקון לחוזר המאוחד בענף רכב חובה הינה להגביר את התחרות בענף ביטוח רכב חובה ולהתאים באופן מיטבי את דמי הביטוח לסיכון המבוטח ולסיכון של כלי הרכב בהתאם למערכות בטיחות המותקנות בו. הוראות התיקון לחוזר המאוחד בענף רכב חובה יחולו על פוליסות בענף ביטוח רכב חובה שתקופת הביטוח בהן מתחילה ביום 1 במרץ 2016 ואילך, למעט הוראות מסוימות כמפורט להלן. כאמור לעיל, חשוב להדגיש כי תחולת התיקון תבוצע בשלב זה בשלב זה (שלב ראשון) אין חובה להשוות ולהציע מחירים הנמוכים מהפול. עם זאת, החברה נדרשת להיערך הן מבחינה אקטוארית והן מבחינה מיכונית. הפחתת התעריפים תושלם בשנת 2017, עת ייכנס לתוקפו השלב השני של הרפורמה. בשלב השני אשר יחול כאמור בשנת 2017, תבוצע הוזלה נוספת בתעריפי "הפול", אשר תחייב את חברות הביטוח להציג תעריפים שלא יעלו על 90% מתעריף "הפול", כפי שייקבעו על ידי הממונה. להערכת החברה להוראות התיקון לחוזר המאוחד בענף רכב חובה עשויות להיות השפעה מהותית על תוצאות פעילות החברה בענף. התיקון האמור יגרום לאובדן של פרמיה ופגיעה בשולי הרווח ובנוסף לאובדן תפוקה בסגמנטים נבחרים באופן ישיר ובאופן עקיף ככל שתעבור תפוקה רבה יותר לפול, כך ינבעו הפסדים נוספים במקביל. יובהר כי הערכת החברה הינה בגדר מידע צופה פני עתיד המבוסס על המידע המצוי בידיה במועד פרסום הדוח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מן התוצאות המוערכות, בין היתר, לאור התנהגות המתחרים והלקוחות בתחילת שנת 2017 (השלב השני).

2.1.4. ביטוח בריאות

2.1.4.1. תקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) (תנאים בחוזה ביטוח לניתוחים

וטיפולים מחליפי ניתוח בישראל)

בחודש פברואר 2016, פורסמו תקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) (תנאים בחוזה ביטוח לניתוחים וטיפולים מחליפי ניתוח בישראל), תשע"ה-2015 (בסעיף זה: "תקנות ניתוחים"). בתקנות כאמור נקבע, בין היתר, כי נוסח של פוליסת ניתוחים (פוליסה לביטוח ניתוחים וטיפולים מחליפי ניתוח בישראל כולל התייעצות), יהיה כפוף לתנאי הפוליסה התקנית הקבועים בה. הפוליסה התקנית הקבועה בתקנות ניתוחים כוללת כיסויים בישראל להוצאות ניתוח, לטיפול מחליף ניתוח, לשכר מנתח ולהתייעצויות עם רופא מומחה, וחברת ביטוח לא

רשאית לשנות את נוסח התנאים האמורים וכן להוסיף או לגרוע כיסוי מהפוליסה התקנית כאמור, אלא אם כן השינוי אושר מראש ובכתב בידי המפקחת. במקביל לפרסום תקנות ניתוחים פורסם על ידי הממונה חוזר הוראות יישום לתקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) (תנאים בחוזה ביטוח לניתוחים, טיפולים מחליפי ניתוח והתייעצויות בישראל). החוזר קובע הוראות לעניין פניית מבטחים למי שהיו מבוטחים בפוליסות ניתוחים ערב תחילתן של התקנות כאמור לשם מתן אפשרות מעבר למבוטחים אלו לפוליסה התואמת את הוראות התקנות וכן מידע שיש למסור למפקחת על הביטוח בנוגע לפוליסות כאמור.

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 כללית

מצבו הכלכלי, הפוליטי והביטחוני של המשק הישראלי ותשואות שוק ההון בארץ ובעולם משליכים על עסקי הכשרה ביטוח ותוצאות פעילותה בתחומים שונים. השלכות שיכולות לבוא לידי ביטוי, בין היתר, בהיקף תביעות הביטוח המוגשות לחברה, בתשואות תיק הנוסטרו של החברה ובתשואות תיקי העמיתים. בנוסף, לרמת התעסוקה והשכר במשק השפעה על היקף הפעילות בעסקי ביטוח החיים והחיסכון לטווח ארוך.

על פי פרסומי הלמ"ס⁵, צמיחת התוצר ברבעון הראשון השנה עמדה על כ-1.7% במחירים קבועים ולאחר ניכוי השפעת העונתיות. בשנת 2016 על פי תחזית שגיבשה חטיבת המחקר של בנק ישראל⁶ צפוי התוצר לצמוח בכ-2.4%.

אבטלה - על פי סקר כוח אדם שמבצע הלמ"ס ואשר עודכן ביום 28 ביולי 2016, ירד בחודש יוני 2016 שיעור הבלתי מועסקים במשק מתוך כוח העבודה, מנוכה עונתיות, ועמד על 4.8%.

מעבר לסיכון הביטוחי, חשופה החברה גם לסיכונים שוק⁷ (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 השקעותיהם ולהשקיע בנוסף לנכסים, גם בנכסי קומודיטי, בנדל"ן ובאגרות חוב צמודות מדד.

⁵ הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - חשבונית לאומיים, אומדן שלישי לרבעון 1 2016 פורסם ביום 17/7/16, www.cbs.gov.il.

⁶ בנק ישראל - התחזית המאקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, פורסם ביום 7/7/16, www.boi.org.il.

⁷ ההגדרה לקוחה מתוך פרסום של משרד האוצר - אגף שוק ההון, ביטוח וחיסכון.

עפ"י מדיניות ההשקעות של החברה לפחות 50% מסך נכסי תיק הנוסטרו אלמנטארי יהיו צמודי מדד ולפחות 70% מתיק הנוסטרו חיים. לעליית המדד תהייה השפעה חיובית על הנכסים הצמודים בתיק. 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 וריבית ברבעון השני 2016⁸

האינפלציה וציפיות האינפלציה: ב-12 החודשים שהסתיימו בחודש יוני 2016 ירד מדד המחירים לצרכן לרמה שלילית של -0.8%, והיה לפיכך נמוך משמעותית מגבול התחתון של יעד האינפלציה (1%). האינפלציה הנמוכה שנרשמה בתקופת הדוח נובעת מירידה במחירי המוצרים הסחירים, הוזלות המחירים שיזמה הממשלה וכתוצאה מירידת המחירים בעולם המושפעת, בין היתר, מירידה במחירי הסחורות העולמיים ומירידה חדה במחירי הנפט. על פי התחזית שגיבשה חטיבת המחקר של בנק ישראל בסוף חודש יוני 2016, האינפלציה בארבעת הרבעונים הבאים צפויה לעמוד על שיעור של 1%, בחלקו התחתון של תחום היעד. הציפיות לאינפלציה לטווחים ארוכים נמצאות במרכז היעד.

שער חליפין: במונחי שער החליפין הנומינלי האפקטיבי ב-12 החודשים האחרונים נרשם ייסוף של 5.2% בשער החליפין הנומינלי האפקטיבי. ביחס לדולר חל ייסוף של כ-2.4%, וביחס לאירו הוא פוחת בכ-0.2%.

ריבית: הריבית במשק במהלך שנת 2016 נשארה ללא שינוי ברמה של 0.10% ששוררת במשק מחודש פברואר 2015. עוד צופה חטיבת המחקר כי במהלך שנת 2016 הריבית במשק תיוותר ברמתה הנוכחית והיא צפויה להתחיל לעלות רק בסוף שנת 2017.

⁸ בנק ישראל – התחזית המאקרו כלכלית של חטיבת המחקר, מארס 2016, www.boi.org.il

2.2.3. התפתחויות בסביבה הכלכלית לאחר תאריך המאזן

מדד ה-S&P500 עלה מתחילת שנה ב-6.7% בלבד לאחר שתיקן את כל הירידה מתחילת השנה. הנאסד"ק עלה בכ-4.5% מתחילת שנה והוא מצוי בחזרה ברמות השיא. מדד ה-DAX ירד מתחילת שנת 2016 בכ-2% ולא הצליח להתאושש עדיין מהשלכות ה-BREXIT על כלכלת גרמניה בפרט וכלכלת האיחוד בכלל. מדד ת"א 25 ירד בכ-5.4% ומדד ת"א 75 עלה בכ-13.3% מתחילת השנה. החששות מהשלכות הברקזיט הביאו לצניחה בשערי המניות בכל העולם בחודש יוני 2016. בחודש יולי ואוגוסט 2016 לעומת זאת תיקנו מדדי ארה"ב ועלו בחזרה לרמות השיא. מדדי אירופה למרות שתיקנו, עדיין חלשים יחסית, בעיקר עקב חוסר הוודאות שיוצרת פרישת בריטניה מהאיחוד והסיכונים שעדיין קיימים לבנקים ביבשת.

להלן יפורטו שינויים וחיידושים מהותיים שאירעו בעסקי החברה, מאז התקופה המתוארת בדוח השנתי של החברה לשנת 2015 ועד למועד פרסום הדוח, בהתאם להוראות תקנה 39א' לתקנות ניירות ערך:

- מסקנות ועדת וינוגרד – לפירוט אודות מסקנות ועדת וינוגרד והשפעתן על החברה, ראו באור מס' 7 לדוח הכספי של החברה מיום 30 ביוני 2016.
- התקשרות החברה בעסקת ביטוח משנה - להתקשרות החברה בהסכמי ביטוח משנה עם מספר מבטחי משנה בתקופת הדוח, ראו באור מס' 7 לדוח הכספי של החברה מיום 30 ביוני 2016.
- רכישת מתחם עסקים – ביום 4 בפברואר, 2016, התקשרה החברה בהסכם לרכישת זכויות בעלות במקרקעין באזור התעשייה אשדוד (בשם כספי הנוסטרו וכספי המשתתף, בחלקים שווים) מאת צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה (להלן: "המוכר"). על המקרקעין מצויים בניין משרדים לתעשייה עתירת ידע (הדורש השלמת הליכי רישוי) הכולל קומת קרקע מסחרית ברמת גמר וחמש קומות משרדים ברמת שלד מחופה זכוכית וחניון תת קרקעי אליו צמודה תחנת תדלוק וכן מתחם פאוור סנטר אשר מרבית שטחיו מושכרים לבתי עסק שונים (בניין המשרדים, תחנת הדלק והמרכז המסחרי להלן: "הממכר"). בהתאם לבדיקות שערכה החברה, ההכנסות התפעוליות השנתיות (NOI) החזויות מהממכר בתפוסה מלאה ללא המשרדים עומדות על כ-16 מליון ש"ח. על פי הוראות ההסכם, רכשה החברה את הממכר לרבות מלוא זכויות והתחייבויות המוכר על פי הסכמי השכירות אשר נחתמו בקשר לשטחים בממכר בתמורה לסך של כ-248.5 מליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין. בכוונת החברה להשלים את פיתוחו של בניין המשרדים והחניון התת קרקעי ולשם כך נקבעו בהסכם הוראות בדבר שיתוף פעולה בין החברה לבין המוכר לצורך חידוש היתר הבניה ביחס למבנה זה. (לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי שפרסמה החברה באתר המאיה ביום 7 בפברואר, 2016, אסמכתא מספר 2016-01-024100).
- חידוש התקשרות עם חברת אלבר ציי-רכב (ר.צ.) בע"מ - ביום 28 בפברואר, 2016, אישר דירקטוריון החברה את חידוש התקשרות החברה, לאחר אישורה של ועדת הביקורת בחברה שסיווגה את ההתקשרות כהתקשרות שאיננה חריגה, את ההתקשרות עם חברת אלבר ציי-רכב (ר.צ.) בע"מ (להלן: "אלבר") בהסכם ליסינג תפעולי. אלבר הינה חברה שלבעל השליטה בהכשרה ביטוח, מר אלי אלעזרא, עניין אישי בהתקשרות מכוח החזקותיו במישרין ו/או באמצעות חברות בשליטתו באפרידר, בעלת השליטה באלבר. כמו כן, מכהן מר אלעזרא כנושא משרה באלבר ובאפרידר. במסגרת ההסכם מעמידה אלבר לחברה, נכון למועד אישור העסקה, 84 כלי רכב מקבוצות רישוי שונות בתמורה כוללת חודשית של כ-261,000 ש"ח בתוספת מע"מ. תקופת החכירה נקבעה ל-36 חודשים ומכסת הקילומטרים השנתית לכל רכב נקבעה ל-30 אלפי ק"מ. (לפרטים נוספים ראה דוח מיידי שפרסמה החברה באתר המאיה ביום 28 בפברואר, 2016, מספר אסמכתא: 2016-01-036538).
- חידוש התקשרות החברה עם חברת ממסי שירותי דרך וגרירה בע"מ - ביום 27 במרץ, 2016, אישר דירקטוריון החברה את חידוש התקשרות החברה עם חברת ממסי שירותי דרך וגרירה בע"מ (להלן: "ממסי"), לאחר אישורה של ועדת הביקורת שסיווגה את ההתקשרות כהתקשרות שאיננה חריגה. ממסי הינה חברה שלבעל השליטה בהכשרה ביטוח, מר אלי

אלעזרא, עניין אישי בהתקשרות מכוח החזקותיו במישרין ו/או באמצעות חברות בשליטתו באפרידר, בעלת השליטה באלבר. כמו כן, מכהן מר אלעזרא כנושא משרה באלבר ובאפרידר. לקראת סוף שנת 2011 החלה החברה להציע למבוטחיה אשר רכשו פוליסות ביטוח רכב, שירותי דרך וגרירה באמצעות ממסי. ההתקשרות מאושרת בכל שנה על ידי הדירקטוריון. התקשרות עם 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 ממסי עדיפים לחברה מאלו של הצד השלישי (לפרטים נוספים ראה דוח מיידי שפרסמה החברה באתר המאיה ביום 27 במרץ, 2016, מספר אסמכתא: 2016-01-015426).

- תוצאות אסיפה כללית – ביום 21 באפריל, 2016, פרסמה החברה באתר המאיה דיווח מיידי (מספר אסמכתא: 2016-01-054409) ביחס לתוצאות אסיפה כללית של בעלי מניות החברה במסגרתה נדונו הדוחות הכספיים לשנת 2015, אושר גמול לדירקטורים שאינם מקבלים שכר אחר מהחברה ומינויים מחדש, ואושר חידוש מינויו של משרד קוסט, פורר, גבאי את קסירר, כרואי החשבון של החברה לשנת 2016.
- אישור חלוקת דיבידנד - ביום 29 במאי, 2016, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 21 מליון ש"ח. ההכרזה הינה לאחר קבלת אישור המפקחת על שוק ההון, ביטוח וחיסכון לחלוקה (לפרטים נוספים, ראו דוח מיידי שפרסמה החברה באתר המאיה ביום 29 במאי, 2016, מספר אסמכתא: 2016-01-037485).
- אישור נוסח תשקיף מדף – ביום 25 במאי, 2016, אישר דירקטוריון החברה נוסח תשקיף מדף אשר פורסם באתר המאיה ביום 26 במאי, 2016, מספר אסמכתא: 2016-01-035580.
- אישור קבלת תיק ביטוחי – ביום 29 באוגוסט, 2016, נחתם הסכם בין החברה לאלטשולר שחם חברת ביטוח בע"מ (בסעיף זה: "אלטשולר שחם") להעברת התיק הביטוחי והפיננסי של אלטשולר שחם לידי החברה בהתאם לתנאים הקבועים בהסכם. התיק הביטוחי כולל העברת תיק ריסק מוות בשווי 8.5 מיליון ש"ח פרמיה משוננת ותיק פיננסים בשווי 350 מיליון ש"ח צבירה. עסקת המכר של עסקי הביטוח נשוא ההסכם תבוצע במועד הסגירה שנקבע ליום 30 בנובמבר, 2016, ובלבד שעד מועד זה יתקיימו כל התנאים המתלים, הכוללים קבלה של כל האישורים הרגולטוריים הנדרשים ופרה רולינג מרשות המיסים. (לפרטים נוספים ראה דוח מיידי שפרסמה החברה באתר המאיה ביום 30 ביוני, 2016 (מספר אסמכתא: 2016-01-070975) וביום 29 באוגוסט, 2016 (מספר אסמכתא: 2016-01-112441)).
- שערוך נכס נדל"ן - בחודש דצמבר 2013 הושלמה עסקה לרכישת מלוא הבעלות על מגרש מסחרי בקו חוף המרינה בעיר אשקלון ("מגרש 17"). בתקופת הדוח נערכה על-ידי גב' נחמה בוגין, שמאית מקרקעין חיצונית בלתי תלויה שהיא בעלת כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך, הערכת שווי למגרש 17 ולפיה נקבע כי שווי של הנכס הינו 143,250 אלפי ש"ח. בהתאם להערכה זו רשמה החברה בתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2016 רווח מעליית ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ-10.7 מיליון ש"ח לפני מס ובסך של כ-8 מיליון ש"ח לאחר מס. (להרחבה אודות אופן שערוך הנכס, ראו באור מס' 7 לדוח הכספי של החברה מיום 30 ביוני 2016) (הערכת השווי בגין מגרש 17 מצורפת כנספח לדוחות הכספיים של החברה).
- לפרטים אודות התפתחויות של תובענות ייצוגיות – ראו באור מס' 6 לדוח הכספי של החברה מיום 30 ביוני 2016.

4. הסבר הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

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

31.12.2015	30.6.2015	30.6.2016	
373.5	361.2	352.7	סה"כ הון עצמי
3,057.8	3,070.1	3,245.4	התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה שאינם תלויי תשואה
4,953.8	4,633.6	5,183.0	התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה תלויי תשואה
696.1	672.1	1,336.4	התחייבויות אחרות
8,707.7	8,375.8	9,764.8	סה"כ התחייבויות
4,676.7	4,395.3	4,802.8	השקעות פיננסיות עבור חוזים תלויי תשואה
2,579.2	2,436.0	2,332.3	השקעות פיננסיות אחרות
1,825.3	1,905.7	2,982.5	נכסים אחרים
9,081.2	8,737.0	10,117.5	סה"כ מאזן

4.1. הון

ההון לתאריך הדוח הסתכם בכ-352.7 מליון ש"ח בהשוואה ל-373.5 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2015. הקיטון בהון העצמי נובע מרווח כולל בתקופת הדוח בסך של כ-0.2 מליון ש"ח, בקיזוז חלוקת דיבידנד בסך של 21.0 מליון, כמפורט בסעיף 3 לעיל.

ההון של החברה ליום 30 ביוני 2016, כמוגדר בתקנות הפיקוח על עסקי ביטוח (הון עצמי מינימאלי הנדרש ממבטח), התשנ"ח – 1998, על תיקוניו (להלן - "תקנות ההון") גבוה בכ-23.1 מליון ש"ח מההון העצמי המינימאלי הנדרש המתחייב לפי התקנות הנ"ל.

לאחר תאריך המאזן ביום 31 באוגוסט 2016, קיבלה החברה אישור ממבטח משנה להתקשרות בעסקה לרכישת ביטוח משנה לסיכונים בגין התביעות התלויות בשייר החברה לשנות חיתום 2010, 2011 ו-2013 במסגרת עסקי ביטוח חובה בלבד. במסגרת עסקה זו יתקבל כיסוי מלא בגובה של 122% מגובה התביעות התלויות, כשהחברה תמשיך לנהל את סילוק התביעות. הפרמיה שתשולם מסתכמת לסך של כ-180 מליון ש"ח. סך של כ-176 מליון ש"ח, המהווה את חלקם של מבטח המשנה ליום 30 ביוני, 2016 יישאר בידי החברה כפיקדון ממנו תשולמנה התביעות, כאשר בגין הפיקדון תשולם ריבית למבטח המשנה בשיעור שנתי של 5.35% לא צמודה. בגין העסקה כאמור, יוקטנו דרישות ההון של החברה בגין תביעות תלויות בסך של כ-21.1 מליון ש"ח וכן בגין נכסים שלאחר העסקה יוחזקו כנגד עודפי הון בסך של כ-2.7 מליון ש"ח ובסה"כ ירדו דרישות ההון בכ-23.8 מליון ש"ח. יש לציין כי ירשם הפסד של 4 מליון ש"ח לפני מס (2.6 מליון ש"ח לאחר מס) מעצם ביצוע העסקה. לתאריך אישור הדוחות הכספיים, טרם התקבל "כתב כיסוי" רשמי לעסקה זו. לאחר קבלתו, עודף ההון הקיים של החברה צפוי לגדול בכ-19.5 מליון ש"ח.

בחודש נובמבר 2014 פרסמה המפקחת מכתב למנהלי חברות הביטוח ("המכתב") בעניין מתווה ליישום משטר כושר פירעון מבוסס Solvency II. במכתב מציינת המפקחת כי הפרלמנט האירופי החליט כי יישום הדירקטיבה באירופה יהיה בתחילת שנת 2016 ונקבעו לוחות זמנים ליישום ההנחיות הסופיות. חברות ביטוח בישראל תידרשנה לעמוד

בהנחיות ההון החדשות החל מהדוחות הכספיים לשנת 2016. כחלק מההיערכות ליישום המודל, בוצעו, עפ"י הנחיית האוצר, מספר תרגילים (IQIS) - סימולציות של השפעת הדירקטיבה על הונו של המבטח בהינתן תמהיל העסקים והמאזן הקיימים שלו) שמטרתם לכייל את המודל. התרגיל האחרון שבוצע התייחס לשנת 2015 (להלן IQIS5) והיה מבוסס על תקנות סופיות והנחיות טכניות ליישום שפרסמה הנציבות האירופית וכן על הנחיה לביצוע שפרסמה המפקחת בחודש אפריל 2016.

על פי תרגיל IQIS5 שביצעה החברה, המבוסס על תמהיל ההשקעות וההתחייבויות הביטוחיות ליום 31 בדצמבר 2015, לחברה יחס כושר פירעון בשיעור של 112% וזאת בהתחשב בהוראות המעבר הנוגעות להגדלה הדרגתית של דרישות ההון בגין סיכון מניות. ללא התחשבות בהוראות המעבר, לחברה יחס כושר פרעון בשיעור של 107%. להרחבה בדבר הוראות הסולבנסי, ראו סעיף 6.3 להלן. למידע נוסף בעניין דרישות ההון ואופן העמידה בהן ראו באור 4 לדו"ח הכספי של החברה מיום 30 ביוני 2016.

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני			לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני			
	השינוי באחוזים 2016/2015	2015	2016	השינוי באחוזים 2016/2015	2015	2016	
2015							
							בטוח כללי
1,042.8	8.0	257.6	278.2	7.6	512.3	551.1	פרמיות שהורווחו ברוטו
916.9	(313.6)	226.0	(482.7)	(153.7)	452.7	(243.3)	פרמיות שהורווחו בשייר
60.1	(89.8)	4.9	2.5	*	46.5	(4.3)	רווח (הפסד) כולל לפני מס ממגזר ביטוח כללי
							ביטוח חיים וחסכון לטוח ארוך
596.1	44.2	133.5	192.5	27.2	274.2	348.7	פרמיות שהורווחו ברוטו
494.5	57.5	106.0	166.9	37.0	219.8	301.2	פרמיות שהורווחו בשייר
42.6	267.8	2.8	10.3	(15.5)	23.9	20.2	הכנסות מדמי ניהול בביטוח החיים
(3.9)	85.0	(11.3)	(1.7)	76.8	(5.6)	(1.3)	רווח (הפסד) כולל לפני מס ממגזר ביטוח חיים
56.2	*	(6.4)	0.8	*	40.9	(5.6)	סה"כ רווח (הפסד) ממגזרי פעילות
							פריטים שלא יוחסו למגזרי הפעילות
18.0	65.6	3.2	5.3	(6.8)	7.4	6.9	רווחים מהשקעות נטו, הכנסות מימון והכנסות אחרות
(1.4)	150.0	(0.4)	(1.0)	114.3	(0.7)	(1.5)	הוצאות הנהלה וכלליות
(12.8)	(21.8)	(5.5)	(4.3)	1.6	(6.4)	(6.5)	הוצאות מימון
4.8	90.2	(5.1)	(0.5)	-	(0.9)	(0.9)	סה"כ רווח (הפסד) כולל מפריטים שלא יוחסו
61.0	**	(11.5)	0.3	(90.7)	40.0	(6.5)	סה"כ רווח (הפסד) כולל לפני מס
40.1	**	(6.7)	1.9	(72.8)	24.3	0.2	סה"כ רווח (הפסד) כולל, נטו ממס

*מעבר מרווח להפסד.

**מעבר מהפסד לרווח.

תיאור התפתחות הרווח/הפסד הכולל:

תוצאות מגזרי הפעילות בהם עוסקת החברה (מגזר ביטוח כללי וחיים), הסתכמו בתקופת הדוח בהפסד כולל לפני מס של כ-5.6 מליון ש"ח בהשוואה לרווח כולל לפני מס בסך של כ-40.9 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון השני של שנת 2016 הסתכמו התוצאות ממגזרי הפעילות ברווח כולל לפני מס בסך של כ-0.8 מליון ש"ח בהשוואה להפסד כולל לפני מס בסך של כ-6.4 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

במגזר ביטוח כללי, המעבר מרווח להפסד בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מיישום מסקנות ועדת וינגורד אשר הפחיתה את שיעור ריבית היוון הקצבה השנתית מ-3% לשיעור של 2% וכן מהרעה חיתומית בענפי צד ג' וחבות מעבידים כתוצאה מהגדלת ההתחייבויות הביטוחיות בעקבות המשך מגמת ההחמרה בעלויות לשנות החיתום הישנות והמשך הגידול בשיעור הנזקים בסך ההתפתחויות הסופיות (Ultimate) (לפירוט נוסף, ראו באור מס' 2 לדוח הכספי של החברה מיום 30 ביוני 2016). כמו כן, נרשמה הרעה חיתומית בענף רכב רכוש. השפעת הסעיפים כאמור, קוזזה חלקית על ידי גידול בהכנסות מהשקעות בעיקר בעקבות שערך נכס נדל"ן (להרחבה, ראו סעיף 3 לעיל) ושיפור חיתומי בענפי הרכוש. ברבעון השני של שנת 2016 בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד נרשמה הרעה חיתומית בענפי צד ג' וחבות מעבידים כתוצאה מהגדלת ההתחייבויות הביטוחיות בסך של כ-24 מליון ש"ח בעקבות המשך מגמת ההחמרה בעלויות לשנות החיתום הישנות והמשך הגידול בשיעור הנזקים בסך ההתפתחויות הסופיות (Ultimate) (לפירוט נוסף, ראו באור מס' 2 לדוח הכספי של החברה מיום 30 ביוני 2016), אשר השפעתה קוזזה חלקית על ידי גידול בהכנסות מהשקעות בעיקר בעקבות שערך נכס נדל"ן ושיפור חיתומי בענפי הרכוש.

במגזר ביטוח חיים, הקיטון בהפסד הכולל בתקופת הדוח למול התקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקרו מגידול ברווח מהשפעות מסיכון כתוצאה מעלייה בהכנסות מפרמיית מוצרי ביטוח מסוג "ריסק" ומגידול בדמי הניהול הקבועים. הקיטון בהפסד ברבעון השני של שנת 2016 לעומת התקופה המקבילה אשתקד, מיוחס בעיקרו להחזר דמי ניהול משתנים שבוצע ברבעון המקביל אשתקד (בשל תשואה שלילית בתיק המשתתף ברווחים) ולעלייה במרווח הפיננסי.

ההפסד הכולל לפני מס מסעיפים שלא יוחסו למגזרי פעילות הסתכם בתקופת הדוח לסך של כ-0.9 מליון ש"ח, הוזה לתקופה המקבילה אשתקד. ההפסד הכולל לפני מס מסעיפים שלא יוחסו למגזרי פעילות הסתכם ברבעון השני של שנת 2016 לסך של כ-0.5 מליון ש"ח, בהשוואה להפסד בסך של כ-5.1 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בהפסד ברבעון השני של שנת 2016 לעומת הרבעון המקביל אשתקד, נובע מגידול בהכנסות מהשקעות המיוחסות למגזר זה ומקיטון בהתחייבויות הפיננסיות בעקבות עלייה מתונה יותר של המדד ברבעון הנוכחי לעומת הרבעון המקביל אשתקד.

בתקופת הדוח הסתכם ההפסד הכולל לפני מס לסך של כ-6.5 מליון ש"ח לעומת רווח בסך של כ-40.0 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון השני של שנת 2016 הסתכם הרווח הכולל לפני מס לסך של כ-0.3 מליון ש"ח לעומת הפסד כולל לפני מס בסך של כ-11.5 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

4.2.1. ניתוח מגזר ביטוח חיים וחסכון לטווח ארוך

שינוי באחוזים	מליוני ש"ח	ביטוח חיים
		פרמיות שהורווחו ברוטו
27.2	348.7	1-6/2016
	274.2	1-6/2015
44.2	192.5	4-6/2016
	133.5	4-6/2015
		רווח (הפסד) לפני מס
*	(1.9)	1-6/2016
	(5.5)	1-6/2015
*	(1.6)	4-6/2016
	(10.8)	4-6/2015
		רווח (הפסד) כולל לפני מס
*	(1.3)	1-6/2016
	(5.6)	1-6/2015
*	(1.7)	4-6/2016
	(11.3)	4-6/2015

*קיטון בהפסד.

נתונים עיקריים מהדוחות הכספיים בדבר רווחי השקעות ותשואות למבוטחים

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

1-12/2015	4-6/2015	4-6/2016	1-6/2015	1-6/2016	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
25.3	(91.3)	17.4	56.2	(32.8)	רווחי (הפסדי) השקעות שזקפו למבוטחים לאחר דמי ניהול
42.6	2.8	10.2	23.9	20.1	סה"כ דמי ניהול לחברה

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

1-12/2015	4-6/2015	4-6/2016	1-6 /2015	1-6/2016	
%	%	%	%	%	
1.98	(1.53)	0.03	2.40	(1.13)	תשואה ברוטו
0.6	0.15	0.15	0.30	0.3	דמי ניהול קבועים
0.34	(0.44)	-	0.39	-	דמי ניהול משתנים
1.08	(1.24)	(0.12)	1.72	(1.43)	תשואה נטו למבוטח

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

1-12/2015	4-6/2015	4-6/2016	2015/1-6	1-6/2016	
%	%	%	%	%	
1.86	(1.78)	0.08	2.27	(1.02)	תשואה ברוטו
0.81	0.21	0.2	0.41	0.41	דמי ניהול קבועים
1.04	(1.97)	(0.13)	1.86	(1.43)	תשואה נטו למבוטח

ניתוח מגזר פעילות ביטוח חיים וחסכון לטווח ארוך

בתקופת הדוח הסתכמו תוצאות מגזר ביטוח חיים בהפסד כולל לפני מס בסך של כ-1.3 מליון ש"ח בהשוואה להפסד כולל לפני מס בסך של כ-5.6 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון השני של שנת 2016 הסתכמו תוצאות מגזר ביטוח חיים בהפסד כולל לפני מס בסך של כ-1.7 מליון ש"ח בהשוואה להפסד כולל לפני מס בסך של כ-11.3 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הקיסון בהפסד בענף ביטוח חיים בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד, מיוחס בעיקרו לגידול ברווח מהשפעות מסיכון כתוצאה מעלייה בהכנסות מפרמיית מוצרי ביטוח מסוג "ריסק" בסכום של כ-10 מליון ש"ח, וכן לגידול בדמי הניהול הקבועים בסכום של כ-2 מליון ש"ח. כשמנגד, חל קיסון בהכנסות מהשקעות בסכום של כ-3 מליון ש"ח וכן לא נגבו דמי ניהול משתנים, לעומת גביית דמי ניהול משתנים בסכום של כ-6 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הקיסון בהפסד ברבעון הנוכחי למול הרבעון המקביל אשתקד מיוחס בעיקרו להחזר דמי ניהול משתנים ברבעון אשתקד בסכום של כ-7 מליון ש"ח (בשל תשואה שלילית בתיק המשתתף ברווחים) וכן לעלייה ברווח הפיננסי של כ-2 מליון ש"ח ברבעון הנוכחי למול הרבעון המקביל אשתקד.

הפרמיות שהורווחו בתקופת הדוח הסתכמו בסך של כ-348.7 מליון ש"ח בהשוואה לפרמיות בסך של כ-274.2 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-27.2%. הגידול נובע מעליה של כ-36 מליון ש"ח בפרמיה החד פעמית במוצר "בסט אינווסט מנהלים" (שנמכרו למבוטחים מעל גיל 60 עם מקדם קצבה מובטח) בתקופת הדוח לעומת אשתקד. כמו כן, בתקופת הדוח ישנו גידול בפרמיה השוטפת בתיק ביטוח החיים בתקופת הדוח לעומת אשתקד בסכום של כ-39 מליון ש"ח כתוצאה מגידול בתיק הביטוחי.

הפרמיות שהורווחו ברבעון השני של שנת 2016 הסתכמו בסך של כ-192.5 מליון ש"ח, בהשוואה לפרמיות בסך של כ-133.5 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-44.1%, הנובע מעלייה בפרמיה החד פעמית שנגבתה במוצר בסט אינווסט מנהלים בסכום של כ-30 מליון ש"ח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. כמו כן, ברבעון הנוכחי נרשם גידול של כ-29 מליון ש"ח בפרמיה השוטפת לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

סכומי הפדיונות בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ-89.4 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ-75.0 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-19.2%.

שיעור הפדיונות במונחים שנתיים ביחס לממוצע עתודות ביטוח חיים ברוטו ליום 30.6.16 וליום 30.6.15 הינו כ-4.2% וכ-4.4%, בהתאמה.

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

הצגה לתקופת הדוח (במליוני ש"ח):

אחוז משה"כ תקופת הדוח		תקופות הדוחות השינוי באחוזים בין תקופות הדוחות		לתקופת הדוח 1 בינואר עד 30 ביוני		
2015	2016	2016/2015		2015	2016	
רכב חובה						
36.1	35.9	8.9		210.0	228.6	פרמיות ברוטו
39.1	247.0	385.2		200.8	(572.6)*	פרמיות שייר
80.1	(34.9)	(96.0)		37.2	1.5	רווח כולל לפני מס
רכב רכוש						
35.1	34.0	5.8		204.3	216.2	פרמיות ברוטו
39.7	(92.8)	5.7		203.6	215.2	פרמיות שייר
(0.2)	174.4	(7,400.0)		(0.1)	(7.5)	רווח (הפסד) כולל לפני מס
				78.7	84.9	ברוטו Loss ratio באחוזים
				78.3	84.7	שייר Loss ratio באחוזים
				102.8	109.9	ברוטו/שייר Combined ratio באחוזים
				102.3	109.8	שייר Combined ratio באחוזים
ביטוח כללי אחר						
ענפי חבויות						
9.8	10.2	14.8		56.8	65.2	פרמיות ברוטו
10.3	(26.3)	15.6		52.7	60.9	פרמיות שייר
4.9	339.6	**		2.3	(14.6)	רווח (הפסד) כולל לפני מס
ענפי רכוש אחרים						
19.0	19.9	14.8		110.4	126.7	פרמיות ברוטו
10.9	(27.9)	15.5		56.0	64.7	פרמיות שייר
15.3	(379.1)	129.6		7.1	16.3	רווח (הפסד) כולל לפני מס
				67.9	51.8	ברוטו Loss ratio באחוזים
				53.5	45.2	בשייר Loss ratio באחוזים
				93.6	70.2	ברוטו Combined ratio באחוזים
				80.8	63.8	בשייר Combined ratio באחוזים
סה"כ						
100	100	9.5		581.6	636.7	פרמיות ברוטו
100	100	(145.2)		513.1	(231.8)	פרמיות שייר
100	100	**		46.5	(4.3)	רווח (הפסד) כולל לפני מס

* החברה העבירה למבטחי משנה פרמיה בסך של כ-743 מליון ש"ח במסגרת עסקת ביטוח משנה בענף רכב חובה.
** מעבר מרווח להפסד.

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

הצגה רבעונית (במליוני ש"ח):

אחוז מסה"כ לרבעון		השינוי באחוזים בין הרבעונים	לרבעון שהסתיים ביום 30 ביוני		
2015	2016	2016/2015	2015	2016	
רכב חובה					
34.0	33.3	5.0	75.7	79.5	פרמיות ברוטו
36.8	122.2	(1,113.7)	70.8	(717.7)*	פרמיות שייר
118.4	236.0	1.7	5.8	5.9	רווח כולל לפני מס
רכב רכוש					
34.7	34.2	5.3	77.3	81.4	פרמיות ברוטו
40.0	(13.8)	5.2	77.0	81.0	פרמיות שייר
(73.5)	68.0	**	(3.6)	1.7	רווח (הפסד) כולל לפני מס
			79.1	75.8	ברוטו Loss ratio באחוזים
			78.1	75.6	שייר Loss ratio באחוזים
			107.8	104.0	ברוטו Combined ratio באחוזים
			106.4	103.8	שייר Combined ratio באחוזים
ביטוח כללי אחר					
ענפי חבויות					
10.1	10.8	14.2	22.5	25.7	פרמיות ברוטו
10.7	(4.0)	15.6	20.5	23.7	פרמיות שייר
(14.3)	(544.0)	(1,842.9)	(0.7)	(13.6)	רווח (הפסד) כולל לפני מס
ענפי רכוש אחרים					
21.2	21.7	9.3	47.2	51.6	פרמיות ברוטו
12.5	(4.4)	8.8	23.9	26.0	פרמיות שייר
69.4	340.0	150.0	3.4	8.5	רווח (הפסד) כולל לפני מס
			64.2	36.0	ברוטו Loss ratio באחוזים
			57.2	38.5	בשייר Loss ratio באחוזים
			90.0	51.8	ברוטו Combined ratio באחוזים
			79.9	60.7	בשייר Combined ratio באחוזים
סה"כ					
100	100	7.0	222.6	238.2	פרמיות ברוטו
100	100	(405.3)	192.3	(587.0)	פרמיות שייר
100	100	(50.0)	4.9	2.5	רווח כולל לפני מס

* החברה העבירה למבטחי משנה פרמיה בסך של כ-743 מיליון ש"ח במסגרת עסקת ביטוח משנה בענף רכב חובה.

**מעבר מהפסד לרווח.

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

ההכנסות מפרמיות ברוטו בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ-636.7 מליון ש"ח בהשוואה לסך של כ-581.6 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-9.5%. ההכנסות מפרמיות ברוטו ברבעון השני של שנת 2016 הסתכמו לסך של כ-238.2 מליון ש"ח בהשוואה לסך של כ-222.6 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-7.0%. הגידול בהכנסות מפרמיות הן בתקופת הדוח והן ברבעון השני של שנת 2016 לעומת התקופות המקבילות אשתקד, נובע מכלל הענפים.

בענפי פעילות ביטוח כללי נרשם בתקופת הדוח הפסד כולל לפני מס בסך של כ-4.3 מליון ש"ח, בהשוואה לרווח כולל לפני מס בסך של כ-46.5 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון השני של שנת 2016 הסתכם הרווח כולל לפני מס בסך של כ-2.5 מליון ש"ח, בהשוואה לרווח כולל לפני מס בסך של כ-4.9 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. המעבר מרווח להפסד בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מיישום מסקנות ועדת וינגורד אשר הפחיתה את שיעור ריבית היוון הקצבה השנתית מ-3% לשיעור של 2% (להרחבה אודות מסקנות ועדת וינגורד, ראו באור מס' 7 לדוח הכספי של החברה מיום 30 ביוני 2016) וכן מהרעה חיתומית בענפי צד ג' וחבות מעבידים כתוצאה מהגדלת ההתחייבויות הביטוחיות בסך של כ-24 מליון ש"ח בעקבות המשך מגמת ההחמרה בעלויות לשנות החיתום הישנות והמשך הגידול בשיעור הנזקים בסך ההתפתחויות הסופיות (Ultimate) (לפירוט נוסף, ראו באור מס' 2 לדוח הכספי של החברה מיום 30 ביוני 2016). כמו כן, נרשמה הרעה חיתומית בענף רכב רכוש. השפעת הסעיפים הללו קוזזה חלקית על ידי גידול בהכנסות מהשקעות בעיקר בעקבות שערך נכס נדל"ן (להרחבה אודות שערך הנכס, ראו סעיף 3 לעיל וכן באור מס' 7 לדוח הכספי של החברה מיום 30 ביוני 2016) ושיפור חיתומי בענפי הרכוש.

הקיטון ברווח ברבעון השני של שנת 2016 לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מהרעה חיתומית בענפי צד ג' וחבות מעבידים כתוצאה מהגדלת ההתחייבויות הביטוחיות בעקבות המשך מגמת ההחמרה בעלויות לשנות החיתום הישנות והמשך הגידול בשיעור הנזקים בסך ההתפתחויות הסופיות (Ultimate) (לפירוט נוסף, ראו באור מס' 2 לדוח הכספי של החברה מיום 30 ביוני 2016), אשר השפעתה קוזזה חלקית על ידי גידול בהכנסות מהשקעות בעיקר בעקבות שערך נכס נדל"ן (להרחבה אודות שערך הנכס, ראו סעיף 3 לעיל וכן באור מס' 7 לדוח הכספי של החברה מיום 30 ביוני 2016) ושיפור חיתומי בענפי הרכוש.

ענף פעילות רכב חובה

ההכנסות מפרמיות ברוטו במגזר פעילות רכב חובה הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ-228.6 מליון ש"ח, לעומת סך של כ-210.0 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-8.9%. ההכנסות מפרמיות ברוטו הסתכמו ברבעון השני לסך של כ-79.5 מליון ש"ח, לעומת סך של כ-75.7 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-5.0%. הגידול בהכנסות מפרמיות בתקופת הדוח וברבעון השני של שנת 2016 לעומת התקופות המקבילות אשתקד, נובע מגידול בכמות הפוליסות שנחתמו בתקופת הדוח, בהשוואה לתקופות המקבילות אשתקד.

הרווח הכולל לפני מס בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ-1.5 מליון ש"ח לעומת רווח בסך של כ-37.2 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון ברווח בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מיישום מסקנות ועדת וינגורד אשר הפחיתה את שיעור ריבית היוון הקצבה השנתית מ-3% לשיעור של 2% (להרחבה אודות מסקנות ועדת וינגורד, ראו באור מס' 7 לדוח הכספי של החברה מיום 30 ביוני 2016), ובעקבות מסקנות אלו, החברה ביצעה הפרשה בסך של כ-34.0 מליון ש"ח בשייר העצמי, מנגד ישנו גידול בהכנסות מהשקעות בתקופת הדוח למול התקופה המקבילה אשתקד בעקבות שערות נכס נדל"ן בסך של כ-6.8 מליון ש"ח (להרחבה אודות שערות הנכס, ראו סעיף 3 לעיל ובאור מס' 7 לדוח הכספי של החברה מיום 30 ביוני 2016). ברבעון השני של שנת 2016 נרשם רווח כולל לפני מס בסך של כ-5.9 מליון ש"ח לעומת רווח כולל לפני מס בסך של כ-5.8 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון הנוכחי ישנו גידול בהכנסות מהשקעות בעקבות שערות נכס נדל"ן בסך של כ-6.8 מליון ש"ח (להרחבה אודות שערות הנכס, ראו סעיף 3 לעיל ובאור מס' 7 לדוח הכספי של החברה מיום 30 ביוני 2016), אשר קוזז על ידי הרעה חיתומית הנובעת מהתפתחות שלילית של תביעות בשנות חיתום "ותיקות" בשייר. לעניין עסקאות ביטוח משנה שביצעה החברה בתקופת הדוח ולאחר תקופת הדוח, ראו באור מס' 7 לדוח הכספי של החברה מיום 30 ביוני 2016 וסעיף 6.5 להלן.

ענף פעילות רכב רכוש

ההכנסות מפרמיות ברוטו בענף פעילות רכב רכוש הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ-216.2 מליון ש"ח לעומת סך של כ-204.3 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-5.8%. ברבעון השני של שנת 2016 הסתכמו ההכנסות מפרמיות ברוטו לסך של כ-81.4 מליון ש"ח בהשוואה לסך של כ-77.3 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-5.3%. הגידול בתקופת הדוח וברבעון הנוכחי למול התקופות המקבילות אשתקד, נובע מגידול בכמות הפוליסות שנחתמו, מעדכון תעריפים ומשינוי תמהיל רכבים.

תוצאות ענף פעילות רכב רכוש הסתכמו בתקופת הדוח בהפסד כולל לפני מס בסך של כ-7.5 מליון ש"ח לעומת הפסד כולל לפני מס בסך של כ-0.1 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון השני של שנת 2016 הסתכמו תוצאות ענף פעילות רכב רכוש כולל לפני מס בסך של כ-1.7 מליון ש"ח בהשוואה להפסד כולל לפני מס בסך של כ-3.6 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהפסד בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מגידול בתשלומי התביעות, מגידול ביחס התביעות (loss ratio), מגידול בשכירות מקרי האובדן הגמור ומעלייה בעלויות העבודה במוסכים. המעבר מהפסד לרווח ברבעון השני של שנת 2016, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובע משיפור בתוצאות החיתומיות וכן מירידה ביחס התביעות (loss ratio) כתוצאה מקיטון בעלות לפוליסה והתחלה של העלאת תעריפים.

בביטוחי הרכוש (ללא רכב)

ההכנסות מפרמיות ברוטו במגזר פעילות ביטוחי הרכוש (ללא רכב) הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ-126.7 מליון ש"ח, לעומת סך של כ-110.4 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון השני של שנת 2016 הסתכמו ההכנסות מפרמיות ברוטו לסך של כ-51.6 מליון ש"ח לעומת סך של כ-47.2 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בפרמיות הן בתקופת הדוח והן ברבעון השני של שנת 2016 לעומת התקופות המקבילות אשתקד, נובע מהרחבת הפעילות בתחום, זאת בהתאם למדיניות החברה.

הרווח הכולל לפני מס בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-16.3 מליון ש"ח לעומת סך של כ-7.1 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון השני של שנת 2016 הסתכם הרווח הכולל לפני מס לסך של כ-8.5 מליון ש"ח בהשוואה לרווח כולל בסך של כ-3.4 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. העלייה ברווח בתקופת הדוח וברבעון השני של שנת 2016 לעומת התקופות המקבילות אשתקד, נובע משיפור ברווח החיתומי, לאור קיטון בהתפתחות התביעות בענף זה.

ענפי החבויות

בתקופת הדוח הסתכמה הפרמיה ברוטו לסך של כ-65.2 מליון ש"ח לעומת סך של כ-56.8 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון השני של שנת 2016 הסתכמו ההכנסות מפרמיות ברוטו לסך של כ-25.7 מליון ש"ח לעומת סך של כ-22.5 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בענף החבויות בתקופת הדוח וברבעון השני של שנת 2016 לעומת התקופות המקבילות אשתקד מושפע מגידול בענף העסקים, במסגרתו נרכשים כיסויים ביטוחים מסוג חבויות. החברה אינה משווקת פוליסות מסוג חבויות Stand alone.

ההפסד הכולל לפני מס מתחום זה בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-14.6 מליון ש"ח לעומת רווח בסך של כ-2.3 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ההפסד הכולל לפני מס ברבעון השני לשנת 2016 הסתכם לסך של כ-13.6 מליון ש"ח לעומת הפסד בסך של כ-0.7 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. המעבר מרווח להפסד בתקופת הדוח למול התקופה המקבילה אשתקד והגידול בהפסד ברבעון השני של שנת 2016 לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובעים מהרעה חיתומית בענפי צד ג' וחבות מעבידים כתוצאה מהגדלת ההתחייבויות הביטוחיות בעקבות המשך מגמת החמרה בעלויות לשנות החיתום הישנות והמשך הגידול בשיעור הנזקים בסך ההתפתחויות הסופיות (Ultimate) (לפירוט נוסף, ראו באור מס' 2 לדוח הכספי של החברה מיום 30 ביוני 2016) וכן מיישום מסקנות ועדת וינגורד אשר הפחיתה את שיעור ריבית היוון הקצבה השנתית מ-3% לשיעור של 2% (להרחבה אודות מסקנות ועדת וינגורד, ראו באור מס' 7 לדוח הכספי של החברה מיום 30 ביוני 2016), בעקבות מסקנות אלו, החברה ביצעה הפרשה בסך של כ-5.8 מליון ש"ח בשייר העצמי.

4.3 תזרים מזומנים

בתקופת הדוח חלה ירידה בסכום המזומנים ושווי המזומנים בסך של כ-93,327 אלפי ש"ח, מסכום מזומנים של כ-382,806 אלפי ש"ח ביום 31 לדצמבר 2015 לסכום מזומנים של כ-289,479 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2016. להלן הרכב ירידה זו:

בתקופת הדוח המזומנים נטו ששמשו לפעילות שוטפת הסתכמו לסך של כ-57,852 אלפי ש"ח.

תזרים המזומנים אשר שימש לפעילות השקעה הסתכם בתקופת הדוח לסך של כ-14,475 אלפי ש"ח, ששימש בעיקר לרכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים.

תזרים המזומנים אשר שימש לפעילות מימון הסתכם לסך של כ-21,000 אלפי ש"ח, לדיבידנד ששולם לבעלי המניות.

4.4 מקורות מימון

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 2016, לחברה כתבי התחייבות נדחים ואגרות חוב לזמן ארוך בסך של כ-252.1 אלפי ש"ח. לחברה לא קיימים כתבי התחייבות נדחים ואגרות חוב לזמן קצר.

4.4.4 לחלוקת דיבידנד שביצעה החברה, ראה סעיף 3 לעיל.

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 18 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 2015.

5.2. הליכים משפטיים מהותיים

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

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 לעומק את הדוחות הכספיים של החברה ולעורר דיון בקשר לאופן הצגתם של הנתונים הכספיים.

לפירוט הכישורים, ההשכלה, הניסיון 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 2015.

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"ל 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 שישומו בדוחות הכספיים ואת כלל השינויים שחלו במהלך התקופה המדווחת בהשוואה לתקופות מקבילות, לרבות שינויים הנובעים מיישום לראשונה של תקנים חדשים.

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 29 באוגוסט 2016. כל חברי ועדת המאזן, השתתפו בדיון הועדה. מלבד חברי הועדה האמורים נכחו מטעם החברה: מנכ"ל החברה, סמנכ"ל הכספים של החברה, היועץ המשפטי ומזכיר החברה, אקטואר ביטוח חיים וביטוח בריאות, נושאי משרה נוספים בחברה וכן רואה חשבון מטעם משרד קוסט פורר גבאי את קסירר, רואי החשבון החיצוניים של החברה.

עיקרי התוצאות הכספיות של החברה לרבעון השני של שנת 2016, לרבות דוח הדירקטוריון נמסרו לחברי ועדת המאזן מספר ימים לפני מועד הדיון אודותם. במסגרת ישיבת ועדת המאזן, 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 31 באוגוסט 2016, בה נכחו כל חברי דירקטוריון החברה, במסגרת ישיבת הדירקטוריון הובאו בפני חברי הדירקטוריון המלצות ועדת המאזן, וכן בוצעה על-ידי מנכ"ל 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 וחסכון ובמועד שנקבע בהוראות אלו.

6.2.2. בקרה פנימית על דיווח כספי:

במהלך התקופה המכוסה המסתיימת ביום 30 ביוני 2016, 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 נושר הפירעון לפי זירקטיבה II Solvency

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

6.3.1. כללי

היערכות ארגונית - בהתאם לדרישת חוזר הפיקוח מונה צוות היגוי האחראי ליישום הוראות הדירקטיבה. הצוות בראשותו של מנהל הסיכונים מורכב מאנשי כספים, אקטואריה, ניהול סיכונים ויועצים חיצוניים.

היערכות הדירקטוריון - 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.

6.3.2. היערכות החברה בתקופת הדוח

בחודש אפריל 2015, פרסמה המפקחת חוזר בעניין הנחייה לביצוע IQIS לשנת 2014 שמטרתו מתן הנחיות לביצוע תרגיל IQIS4 הכולל מספר שינויים ועדכונים

לעומת IQIS2. עיקרי השינויים בחוזר כאמור נוגעים לתרחישי ביטולים, אריכות ימים, ריבית, מניות, מרווח, מרווח סיכון ופרמיית הנזילות.

בנוסף, בחודש יולי 2015, שלחה המפקחת למנהלי חברות הביטוח מכתב שכותרתו "הוראות מעבר לעניין יישום משטר כושר פירעון מבוסס "solvency II". המכתב כאמור כלל הוראות מעבר המתייחסות, בין היתר, ליישום הדרגתי של פרמטרים הנוגעים לדרישת ההון בגין החזקה במניות, העשויה להוות אחד מהרכיבים המשמעותיים בדרישת ההון על פי משטר כושר הפירעון, וכן הוראות לעניין הגשת תכנית לשיפור יחס ההון, לצורך עמידה בדרישות ההון עד הדוחות הכספיים של שנת 2018, בחברות שלא תעמודנה ביחס ההון הנדרש במועד תחילתו של משטר כושר הפירעון.

חברות ביטוח ידרשו לעמוד בהנחיות ההון החדשות החל מהדוחות הכספיים לסוף שנת 2016. את תוצאות התרגיל הגישה החברה לממונה ביום 31 באוגוסט 2015 בהתאם למתכונת שנקבעה. על פי תוצאות התרגיל כאמור על נתוני חודש דצמבר 2014 שביצעה החברה, קיים עודף בהון הקיים על ההון הנדרש גם לפי כללי הדירקטיבה כאמור.

יודגש כי למודל כאמור במתכונתו הנוכחית רגישות גבוהה מאד לשינויים במשתני שוק ואחרים ולפיכך דרישות ההון המשתקפות ממנו עשויות להיות תנודתיות מאד.

בחודש מרס 2016, פרסמה המפקחת טיוטת חוזר שמטרתה הנחייה לביצוע תרגיל IQIS לשנת 2015 הכוללת מספר שינויים ועדכונים לעומת IQIS4. עיקרי השינויים בטיוטה מתייחסים לייצוב עקומי ריבית חסרת סיכון באמצעות אקסטראפולציה עד לנקודת Ultimate Forward Rate, הרכב הון מוכר, דרישת הון פחותה להשקעה בתשתיות (הון וחוב), התאמת דרישת הון בגין חברות מנהלות וכן עדכון נוסחת חישוב דרישת הון בגין סיכון פרמיות ורזרבות בביטוח כללי. ה-IQIS5 הינו הסקר הכמותי האחרון לפני יישום משטר כושר פירעון חדש המושתת על הוראות הדירקטיבה וחברות הביטוח נדרשות להגישו במהלך חודש אוגוסט 2016.

לפירוט נוסף ראה באור 4 לדוחות הכספיים של החברה. המידע בדבר הגירעון/עודפי ההון של החברה המופיע בסעיף זה לעיל, הינו בגדר מידע צופה פני עתיד המבוסס, בין היתר, על הוראות הדין ומצב פעילותה של החברה כיום. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מן התוצאות המוערכות, לרבות באופן מהותי מזה שנחה כאמור, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הינם שינויים רגולטוריים החלים על החברה, וכן התממשות כל או חלק מגורמי סיכון המתוארים בסעיף 4.13 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2015.

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

לפרסום הדוח

- ביום 4 בפברואר, 2016, הודיע מר שפר אבלסון על התפטרותו מתפקידו כסמנכ"ל וכראש אגף מערכות מידע. ההתפטרות תיכנס לתוקפה ביום 1 באפריל 2016, כאשר בהתאם להסכם העסקתו של מר אבלסון, קיימת תקופת הודעה מוקדמת בת שלושה חודשים, כך שסיום העסקתו הינו ביום 30 ביוני 2016. (לפרטים נוספים ראה דיווח מידי שפרסמה החברה באתר המאיה ביום 28 בפברואר, 2016, אסמכתא מספר 2016-01-036577).
- ביום 15 במאי, 2016, מונה מר סמי ברקוביץ כמנהל מערכות המידע וכסמנכ"ל בחברה. מינויו של מר ברקוביץ כמנהל מערכות מידע הינו לאחר שהתקבלה אי התנגדותה של הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון למינויו. עם מינויו של מר ברקוביץ הסתיימה כהונתו של מר אבלסון כמנהל מערכות מידע וכסמנכ"ל (לפרטים נוספים ראה דיווחים מידיים שפרסמה החברה באתר המאיה ביום 15 במאי, 2016, אסמכתא מספר 2016-01-025959 ואסמכתא מספר 2016-01-026004).
- ביום 13 ביולי, 2016, הודיעה הגב' אסתר אלישקוב על התפטרותה מתפקידה כמנכ"לית החברה. בהתאם להסכם העסקתה של הגב' אלישקוב, קיימת תקופת הודעה מוקדמת בת 180 ימים, כך שסיום העסקתה הינו ביום 12 בינואר 2017. (לפרטים נוספים ראה דיווח מידי שפרסמה החברה באתר המאיה ביום 13 ביולי, 2016, אסמכתא מספר 2016-01-081049).
- ביום 1 באוגוסט, 2016, מונה מר שמעון מירון כמנהל הכללי של החברה. מינויו של מר מירון הינו לאחר שהתקבלה אי התנגדותה של הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון למינויו. עם מינויו של מר מירון הסתיימה כהונתה של הגב' אלישקוב כמנכ"לית החברה (לפרטים נוספים ראה דיווחים מידיים שפרסמה החברה באתר המאיה ביום 20 ביולי, 2016, וביום 1 באוגוסט 2016, אסמכתא מספר 2016-01-86734 ואסמכתא מספר 2016-01-094996, בהתאמה).
- ביום 27 ביולי, 2016, התפטר מר שרון עמירה מתפקידו כסמנכ"ל וכראש אגף ביטוח אלמנטארי – תחום עסקים. בהתאם להסכם העסקתו של מר עמירה, קיימת תקופת הודעה מוקדמת בת שלושה חודשים, כך שסיום העסקתו הינו ביום 25 באוקטובר 2016. (לפרטים נוספים ראה דיווח מידי שפרסמה החברה באתר המאיה ביום 27 ביולי, 2016, אסמכתא מספר 2016-01-091669).

6.5. אירועים לאחר תאריך המאזן

- אישור העסקת עוזר אישי ליו"ר הדירקטוריון - ביום 20 ביולי, 2016, אישר דירקטוריון החברה לאחר אישורה של ועדת הביקורת בחברה, את העסקת מר אור אלעזרא - בנו של יו"ר הדירקטוריון ובעל השליטה בחברה, בתפקיד עוזר אישי ליו"ר הדירקטוריון. (לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי שפרסמה החברה באתר המאיה ביום 20 ביולי, 2016, אסמכתא מספר 086776-01-2016).
- אישור תנאי כהונה והעסקה של מנכ"ל החברה - ביום 27 ביולי 2016 אישרה האסיפה הכללית (לאחר אישורם של דירקטוריון החברה וועדת התגמול בחברה) את תנאי הכהונה והעסקה של מנכ"ל החברה - מר שמעון מירון. מנכ"ל החברה יהיה זכאי למשכורת בסך של 78,000 ש"ח (ברוטו) לחודש צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש יולי 2016, כאשר העלות הכוללת של השכר (רכיב קבוע ורכיב משתנה) לא תעלה על סכום של 2 מיליון ש"ח (לא כולל מס שכר). העלות החודשית אשר תנבע לחברה בגין העסקתו של מר מירון (כולל התנאים הנלווים להעסקתו) תעמוד החל מחודש אוגוסט 2016 על סך של כ-117,000 ש"ח לא כולל מס שכר. (לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי שפרסמה החברה באתר המאיה ביום 27 ביולי, 2016, אסמכתא מספר 091525-01-2016).
- אימוץ מדיניות חלוקת דיבידנדים – ביום 31 באוגוסט, 2016, החליט דירקטוריון החברה על אימוץ מדיניות חלוקת דיבידנדים. לפרטים נוספים, ראו דוח מיידי שפרסמה החברה באתר המאיה ביום 31 באוגוסט 2016 (מספר אסמכתא: 2016-01-115300).
- אישור להתקשרות בעסקת ביטוח משנה - לאחר תאריך המאזן ביום 31 באוגוסט 2016, קיבלה החברה אישור ממבטח משנה להתקשרות בעסקה לרכישת ביטוח משנה לסיכונים בגין התביעות התלויות בשייר החברה לשנות חיתום 2010, 2011 ו-2013 במסגרת עסקי ביטוח חובה בלבד. במסגרת עסקה זו יתקבל כיסוי מלא בגובה של 122% מגובה התביעות התלויות, כשהחברה תמשיך לנהל את סילוק התביעות. הפרמיה שתשולם מסתכמת לסך של כ-180 מיליון ש"ח. סך של כ-176 מיליון ש"ח, המהווה את חלקם של מבטח המשנה ליום 30 ביוני, 2016 יישאר בידי החברה כפיקדון ממנו תשולמנה התביעות, כאשר בגין הפיקדון תשולם ריבית למבטח המשנה בשיעור שנתי של 5.35% לא צמודה. בגין העסקה כאמור, יוקטנו דרישות ההון של החברה בגין תביעות תלויות בסך של כ-21.1 מיליון ש"ח וכן בגין נכסים שלאחר העסקה יוחזקו כנגד עודפי הון בסך של כ-2.7 מיליון ש"ח ובסה"כ ירדו דרישות ההון ב-23.8 מיליון ש"ח. יש לציין כי ירשם הפסד של 4 מיליון ש"ח לפני מס (2.6 מיליון ש"ח לאחר מס) מעצם ביצוע העסקה. לתאריך אישור הדוחות הכספיים, טרם התקבל "כתב כיסוי" רשמי לעסקה זו.

בתקופת הדוח התקיימו 7 ישיבות של הדירקטוריון.

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

שמעון מירון
מנכ"ל

אלי אלעזרא
יו"ר הדירקטוריון

חולון, 31 באוגוסט, 2016

הצהרה (certification)

אני, שמעון מירון, מצהיר כי:

1. סקרתי את הדוח הרבעוני של הכשרה חברה לביטוח בע"מ (להלן: "חברת הביטוח") לרבעון שהסתיים ביום 30 ביוני 2016 (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 פיקוחנו 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.

שמעון מירון, מנהל כללי

תאריך: 31.08.2016

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 2016 (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 פיקוחנו 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: 31.08.2016

הכשרה חברה לביטוח בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני, 2016

בלתי מבוקרים

הכשרה חברה לביטוח בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני, 2016

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
6-8	דוחות ביניים מאוחדים על השינויים בהון
9-11	דוחות ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-53	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים
54-59	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 שלה (להלן: "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני, 2016 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 מבידורים, 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 מחוויים 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	ליום		
31 בדצמבר	30 ביוני		
2015	2015	2016	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
44,049	35,047	49,694	נכסים בלתי מוחשיים
272,051	254,473	310,347	הוצאות רכישה נדחות
101,696	101,475	102,743	רכוש קבוע
-	-	132,611	נדל"ן להשקעה עבור חוזים תלויי תשואה (באור 7 א)
338,117	334,693	491,747	נדל"ן להשקעה – אחר (באור 7 א ובאור 7 ט)
399,210	447,437	1,139,828	נכסי ביטוח משנה (באור 7 ד)
19,718	17,133	55,232	נכסי מסים שוטפים
30,831	35,098	85,697	חייבים ויתרות חובה
236,877	301,377	324,902	פרמיה לגביה
4,676,655	4,395,349	4,802,836	השקעות פיננסיות עבור חוזים תלויי תשואה
			השקעות פיננסיות אחרות:
1,376,262	1,103,659	1,142,270	נכסי חוב סחירים
1,092,108	1,162,251	1,096,124	נכסי חוב שאינם סחירים
78,727	71,156	74,208	מניות
32,121	98,954	19,746	אחרות
<u>2,579,218</u>	<u>2,436,020</u>	<u>2,332,348</u>	סה"כ השקעות פיננסיות אחרות
252,879	219,413	184,307	מזומנים ושווי מזומנים עבור חוזים תלויי תשואה
129,927	159,478	105,172	מזומנים ושווי מזומנים אחרים
<u>9,081,228</u>	<u>8,736,993</u>	<u>10,117,464</u>	סך הכל הנכסים
<u>4,996,463</u>	<u>4,685,810</u>	<u>5,203,773</u>	סך הכל נכסים עבור חוזים תלויי תשואה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

הון והתחייבויות

ליום	ליום		
31 בדצמבר	30 ביוני		
2015	2015	2016	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			<u>הון</u>
200,201	200,201	200,201	הון מניות
47,885	47,885	47,885	פרמיה על מניות
10,775	8,506	13,715	קרנות הון
114,663	104,620	90,874	יתרת עודפים
373,524	361,212	352,675	סך כל ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה
			<u>התחייבויות</u>
3,057,757	3,070,160	3,245,449	התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה שאינם תלויי תשואה
4,953,852	4,633,590	5,182,993	התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה תלויי תשואה
52,335	41,015	49,824	התחייבויות בגין מסים נדחים
19,226	17,812	20,613	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
252,635	253,189	252,128	התחייבויות פיננסיות
229,086	207,947	874,347	חברות ביטוח (באור 7 ד)
142,813	152,068	139,435	זכאים ויתרות זכות
8,707,704	8,375,781	9,764,789	סך כל ההתחייבויות
9,081,228	8,736,993	10,117,464	סך כל ההון וההתחייבויות

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

דוד סלמה סמנכ"ל כספים	שמעון מירון סמנכ"ל	אלי אלעזרא יו"ר הדירקטוריון	31 באוגוסט, 2016 תאריך אישור הדוחות הכספיים
--------------------------	-----------------------	--------------------------------	--

לשנה שהסתיימה ביום	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
31 בדצמבר	2015	2016	2015	2016	
מבוקר	בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח [למעט נתוני רווח (הפסד) למניה]					
1,638,910	391,064	470,755	786,478	899,754	פרמיות שהורווחו ברוטו
227,526	59,125	(*786,511)	114,056	(*841,398)	פרמיות שהורווחו על ידי מבטחי משנה
1,411,384	331,939	(315,756)	672,422	58,356	פרמיות שהורווחו בשייר
191,071	(54,297)	71,506	130,212	45,863	רווחים (הפסדים) מהשקעות, נטו והכנסות מימון
42,640	2,781	10,292	23,892	20,184	הכנסות מדמי ניהול
68,558	19,753	29,351	31,732	48,636	הכנסות מעמלות
1,713,653	300,176	(204,607)	858,258	173,039	סך הכל הכנסות
1,420,952	239,294	459,097	722,110	826,221	תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה ברוטו
151,184	41,243	(*774,617)	95,229	(*830,957)	חלקם של מבטחי המשנה בתשלומים ובשינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח
1,269,768	198,051	(315,520)	626,881	(4,736)	תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה בשייר
307,760	78,970	84,614	142,128	150,650	עמלות, הוצאות שיווק והוצאות רכישה אחרות
50,346	11,157	14,947	30,901	25,304	הוצאות הנהלה וכלליות
19,684	8,071	9,172	10,875	12,476	הוצאות מימון
1,647,558	296,249	(206,787)	810,785	183,694	סך הכל הוצאות
66,095	3,927	2,180	47,473	(10,655)	רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
(22,832)	(1,062)	875	(18,512)	7,829	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
43,263	2,865	3,055	28,961	(2,826)	רווח נקי (הפסד) לתקופה
					רווח (הפסד) כולל אחר:
					סכומים שישווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים
21,010	(16,373)	1,995	18,006	10,327	שינוי נטו בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה שנזקפו לקרנות הון
(26,641)	956	(3,853)	(25,437)	(6,180)	הפסדים (רווחים), נטו ממימוש נכסים פיננסיים זמינים למכירה
2,134	5,814	667	2,802	(1,357)	השפעת מס
(3,497)	(9,603)	(1,191)	(4,629)	2,790	סה"כ רכיבים שישווגו או מסווגים מחדש לרווח או הפסד
					סכומים שלא ישווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:
1,840	-	-	-	-	הערכה מחדש בגין שיערוך בנייני משרד
(1,283)	-	-	-	-	הפסד אקטוארי בגין תוכניות להטבה מוגדרת
(199)	-	-	-	187	השפעת מס
358	-	-	-	187	סה"כ רכיבים שלא ישווגו מחדש לרווח או הפסד
(3,139)	(9,603)	(1,191)	(4,629)	2,977	רווח (הפסד) כולל אחר, נטו
40,124	(6,738)	1,864	24,332	151	סה"כ רווח (הפסד) כולל
					רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):
0.24	0.03	0.02	0.17	(0.01)	רווח (הפסד) בסיסי ומדולל

(* ראה באור 7 ד.)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

סך הכל	יתרת עודפים	קרן הון בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה		פרמיה על מניות	הון מניות	
		קצב הערכה מחדש	קרן הערכה מחדש			
בלתי מבוקר						
אלפי ש"ח						
373,524	114,663	4,886	5,889	47,885	200,201	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2016 (מבוקר)</u>
(2,826)	(2,826)	-	-	-	-	הפסד לתקופה
2,977	-	2,790	187	-	-	רווח כולל אחר, נטו
151	(2,826)	2,790	187	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
-	37	-	(37)	-	-	העברה מקרן הערכה מחדש בגין שערוך רכוש קבוע, בגובה הפחת, נטו ממס
(21,000)	(21,000)	-	-	-	-	דיבידנד ששולם (ראה ביאור 7 ה)
<u>352,675</u>	<u>90,874</u>	<u>7,676</u>	<u>6,039</u>	<u>47,885</u>	<u>200,201</u>	<u>יתרה ליום 30 ביוני, 2016</u>

סך הכל	יתרת עודפים	קרן הון בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה		פרמיה על מניות	הון מניות	
		קצב הערכה מחדש	קרן הערכה מחדש			
בלתי מבוקר						
אלפי ש"ח						
363,880	102,616	8,383	4,795	47,885	200,201	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2015 (מבוקר)</u>
28,961	28,961	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
(4,629)	-	(4,629)	-	-	-	הפסד כולל אחר, נטו
24,332	28,961	(4,629)	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
-	43	-	(43)	-	-	העברה מקרן הערכה מחדש בגין שערוך רכוש קבוע, בגובה הפחת, נטו ממס
(27,000)	(27,000)	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
<u>361,212</u>	<u>104,620</u>	<u>3,754</u>	<u>4,752</u>	<u>47,885</u>	<u>200,201</u>	<u>יתרה ליום 30 ביוני, 2015</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים

סך הכל	יתרת עודפים	קרן הון בגין נכסים פיננסים זמינים למכירה	קרן הערכה מחדש	פרמיה על מניות	הון מניות	
בלתי מבוקר						
אלפי ש"ח						
371,811	108,801	8,867	6,057	47,885	200,201	יתרה ליום 1 באפריל, 2016
3,055	3,055	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
(1,191)	-	(1,191)	-	-	-	הפסד כולל אחר, נטו
1,864	3,055	(1,191)	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
-	18	-	(18)	-	-	העברה מקרן הערכה מחדש בגין שערוך רכוש קבוע, בגובה הפחת, נטו ממס
(21,000)	(21,000)	-	-	-	-	דיבידנד ששולם (ראה ביאור 7 ה)
352,675	90,874	7,676	6,039	47,885	200,201	יתרה ליום 30 ביוני, 2016

סך הכל	יתרת עודפים	קרן הון בגין נכסים פיננסים זמינים למכירה	קרן הערכה מחדש	פרמיה על מניות	הון מניות	
בלתי מבוקר						
אלפי ש"ח						
389,950	123,729	13,357	4,778	47,885	200,201	יתרה ליום 1 באפריל, 2015
2,865	2,865	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
(9,603)	-	(9,603)	-	-	-	הפסד כולל אחר, נטו
(6,738)	2,865	(9,603)	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
-	26	-	(26)	-	-	העברה מקרן הערכה מחדש בגין שערוך רכוש קבוע, בגובה הפחת, נטו ממס
(22,000)	(22,000)	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
361,212	104,620	3,754	4,752	47,885	200,201	יתרה ליום 30 ביוני, 2015

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים

סך הכל	יתרת עודפים	קרן הון בגין נכסים פיננסים זמינים למכירה	קרן הערכה מחדש	פרמיה על מניות	הון מניות	
מבוקר						
אלפי ש"ח						
363,880	102,616	8,383	4,795	47,885	200,201	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2015</u>
43,263	43,263	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
(3,139)	(797)	(3,497)	1,155	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר, נטו ממס
40,124	42,466	(3,497)	1,155	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל השפעה מצטברת ליום 31 בדצמבר, 2015 של עדכון חלקם של מבטחי משנה בפרמיה שטרם הורווחה ובהוצאות הרכישה הנדחות
(3,480)	(3,480)	-	-	-	-	העברה מקרן הערכה מחדש בגין שיערוך רכוש קבוע בגובה פחת, נטו ממס
-	61	-	(61)	-	-	דיבידנד ששולם
(27,000)	(27,000)	-	-	-	-	
<u>373,524</u>	<u>114,663</u>	<u>4,886</u>	<u>5,889</u>	<u>47,885</u>	<u>200,201</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2015</u>

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		נספח	
	2015	2016	2015	2016		
מבוקר	בלתי מבוקר					
	אלפי ש"ח					
31,186	(111,537)	(24,508)	14,309	(57,852)	א'	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
(15,897)	(5,854)	(1,932)	(14,563)	(3,094)		<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(19,505)	(4,222)	(4,730)	(7,877)	(11,381)		רכישת רכוש קבוע
(35,402)	(10,076)	(6,662)	(22,440)	(14,475)		השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
						מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
25,000	-	-	25,000	-		<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
(14,152)	(12,545)	-	(14,152)	-		תמורה מהנפקת כתבי התחייבות מבנקים אחרים
(27,000)	(27,000)	(21,000)	(27,000)	(21,000)		פרעון כתבי התחייבויות מבנקים ואחרים
(16,152)	(39,545)	(21,000)	(16,152)	(21,000)		דיבידנד ששולם
(20,368)	(161,158)	(52,170)	(24,283)	(93,327)		מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
403,174	540,049	341,649	403,174	382,806	ב'	<u>ירידה במזומנים ושווי מזומנים</u>
382,806	378,891	289,479	378,891	289,479	ג'	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
						<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

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	
	2015	2016	2015	2016
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			
43,263	2,865	3,055	28,961	(2,826)
(53,712)	90,779	(26,278)	(74,340)	18,870
(35,243)	(18,803)	7,601	(25,955)	13,860
(79,818)	(3,792)	3,860	(14,880)	8,573
(9,658)	358	3,556	(1,844)	4,519
(20,394)	16,547	(983)	(6,079)	370
12,754	5,049	4,096	5,932	6,335
73,236	32,200	-	45,500	-
32,200	32,200	-	32,200	-
(300)	-	-	(300)	-
(15,893)	-	(10,746)	(300)	(10,746)
3,049	833	967	1,397	2,047
9,414	2,770	2,935	5,401	5,736
81,804	(27,291)	23,830	94,207	187,692
850,400	184,556	171,697	530,138	229,141
60,108	18,923	(740,957)	21,899	(740,618)
(49,730)	(1,998)	(1,281)	(32,152)	(38,296)
22,832	1,062	(875)	18,512	(7,829)
(925,378)	(313,663)	(195,704)	(566,422)	(211,594)
-	-	(150)	-	(132,611)
(22,641)	(4,307)	(7,999)	(6,988)	(142,884)
(109,424)	(154,633)	19,424	(10,500)	174,146
10,720	39,048	38,149	(53,780)	(88,025)
(12,452)	(3,397)	278	(16,719)	(54,866)
(4,731)	(49,106)	650,930	(21,062)	641,898
1,298	277	126	1,167	1,387
(181,559)	(152,388)	(57,524)	(74,968)	(132,895)
(14,181)	(4,821)	(4,859)	(6,801)	(6,857)
188,457	47,413	45,822	89,620	102,306
(41,516)	(12,370)	(19,541)	(34,868)	(31,243)
11,518	-	539	-	539
25,204	7,764	8,000	12,365	13,124
169,482	37,986	29,961	60,316	77,869
31,186	(111,537)	(24,508)	14,309	(57,852)

נספח א' - תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח (הפסד) לתקופה	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
	התאמות לסעיפי רווח והפסד:
הפסדים (רווחים נטו) מהשקעות פיננסיות עבור חוזי ביטוח וחוזי השקעה תלויי תשואה	
הפסדים (רווחים) נטו מהשקעות פיננסיות אחרות:	
נכסי חוב סחירים	
נכסי חוב שאינם סחירים ופקדונות מניות	
השקעות אחרות	
הוצאות מימון בגין התחייבויות פיננסיות תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה	
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה עבור חוזי ביטוח תלויי תשואה	
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 נדחת	
מסים על הכנסה	
שינויים בסעיפים מאזניים אחרים :	
השקעות פיננסיות ונדל"ן להשקעה עבור חוזי ביטוח וחוזי השקעה תלויי תשואה:	
רכישות, נטו של השקעות פיננסיות	
רכישת נדל"ן להשקעה עבור חוזי ביטוח תלוי תשואה	
השקעות פיננסיות ונדל"ן להשקעה אחר:	
רכישת נדל"ן להשקעה	
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 השנה עבור:	
ריבית ששולמה	
ריבית שהתקבלה	
מסים ששולמו	
מסים שהתקבלו	
דיבידנד שהתקבל	
סך הכל תזרימי מזומנים (ששימשו) שנבעו מפעילות שוטפת	

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	
	2015	2016	2015	2016
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			
235,667	234,452	227,755	235,667	252,879
167,507	305,597	113,894	167,507	129,927
403,174	540,049	341,649	403,174	382,806
252,879	219,413	184,307	219,413	184,307
129,927	159,478	105,172	159,478	105,172
382,806	378,891	289,479	378,891	289,479

נספח ב' - מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

מזומנים ושווי מזומנים עבור חוזים תלויי תשואה

מזומנים ושווי מזומנים אחרים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

נספח ג' - מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

מזומנים ושווי מזומנים עבור חוזים תלויי תשואה

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, 2016 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, 2015 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, 2016 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, רווח כולל ותזרים מזומנים מפעילות שוטפת שבדוחות הכספיים המאוחדים בהתאמה.

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 תמצית הדוחות הכספיים 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 שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

שיקול הדעת של הנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בדוחות הכספיים השנתיים.

המדיניות החשבונאית והאומדנים אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקביים לאלו שיושמו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

בדבר עדכון אומדנים אקטואריים, ראה באור 7 י.

ג. 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.

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 בענף רכב רכוש, ברבעונים הראשון והרביעי של השנה, וכתוצאה מכך לקיטון ברווח המדווח.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

שער חליפין יציג של הדולר ארה"ב	מדד המחירים לצרכן		
	מדד ידוע	מדד בגין	
%	%	%	
(1.4)	(0.4)	-	לשישה חודשים שהסתיימו ביום: 30 ביוני, 2016
(3.1)	(0.5)	(0.2)	30 ביוני, 2015
2.1	0.5	1.0	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום: 30 ביוני, 2016
(5.3)	1.1	1.1	30 ביוני, 2015
0.3	(0.9)	(1.0)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2015

באור 3: מגזרי פעילות

א. כללי

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל החלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. בהתאם לזאת, למטרות ניהול, הקבוצה 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.

3. פעילות שאינה מיוחסת למגזרי פעילות

פעילות זו כוללת חלק ממטה הקבוצה שאינו מיוחס למגזרי הפעילות, פעילויות נלוות/משיקות לפעילות הקבוצה, והחזקת נכסים והתחייבויות כנגד הון החברה בהתאם לתקנות ההון.

באור 3: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח על מגזרי פעילות

ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2016

סה"כ	לא מיוחס למגזרי פעילות	ביטוח כללי	ביטוח חיים וחסכון ארוך טווח	
בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח				
899,754	-	551,064	348,690	פרמיות שהורווחו ברוטו
841,398	-	(*794,376)	47,022	פרמיות שהורווחו על ידי מבטחי משנה
58,356	-	(243,312)	301,668	פרמיות שהורווחו בשייר
45,863	6,881	41,060	(2,078)	רווחים (הפסדים) מהשקעות, נטו והכנסות מימון
20,184	-	-	20,184	הכנסות מדמי ניהול
48,636	-	25,404	23,232	הכנסות מעמלות
173,039	6,881	(176,848)	343,006	סך הכל הכנסות
826,221	-	518,995	307,226	תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה, ברוטו
830,957	-	(*803,390)	27,567	חלקם של מבטחי המשנה בתשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח
(4,736)	-	(284,395)	279,659	תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה בשייר
150,650	-	96,776	53,874	עמלות, הוצאות שיווק והוצאות רכישה אחרות
25,304	1,528	11,422	12,354	הוצאות הנהלה וכלליות
12,476	6,526	6,895	(945)	הוצאות (הכנסות) מימון
183,694	8,054	(169,302)	344,942	סך הכל הוצאות
(10,655)	(1,173)	(7,546)	(1,936)	הפסד לפני מסים על ההכנסה
4,147	232	3,279	636	רווח כולל אחר לפני מסים על ההכנסה
(6,508)	(941)	(4,267)	(1,300)	סה"כ הפסד כולל לפני מסים על ההכנסה
ליום 30 ביוני, 2016				
בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח				
5,182,993	-	-	5,182,993	התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה תלויי תשואה
3,245,449	-	2,299,874	945,575	התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה שאינם תלויי תשואה

(* ראה באור 7 ד.)

באור 3: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח על מגזרי פעילות (המשך)

ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2015				
סה"כ	לא מיוחס למגזרי פעילות	ביטוח כללי	ביטוח חיים וחסכון ארוך טווח	
בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח				
786,478	-	512,315	274,163	פרמיות שהורווחו ברוטו
114,056	-	59,645	54,411	פרמיות שהורווחו על ידי מבטחי משנה
672,422	-	452,670	219,752	פרמיות שהורווחו בשייר
130,212	7,418	31,670	91,124	רווחים מהשקעות, נטו והכנסות מימון
23,892	-	-	23,892	הכנסות מדמי ניהול
31,732	-	9,432	22,300	הכנסות מעמלות
858,258	7,418	493,772	357,068	סך הכל הכנסות
722,110	-	396,821	325,289	תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה, ברוטו
95,229	-	68,996	26,233	חלקם של מבטחי המשנה בתשלומים ובשינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח
626,881	-	327,825	299,056	תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה בשייר
142,128	-	89,448	52,680	עמלות, הוצאות שיווק והוצאות רכישה אחרות
30,901	700	19,870	10,331	הוצאות הנהלה וכלליות
10,875	6,429	3,984	462	הוצאות מימון
810,785	7,129	441,127	362,529	סך הכל הוצאות
47,473	289	52,645	(5,461)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(7,431)	(1,173)	(6,152)	(106)	הפסד כולל אחר לפני מסים על ההכנסה
40,042	(884)	46,493	(5,567)	סה"כ רווח (הפסד) כולל לפני מסים על ההכנסה
ליום 30 ביוני, 2015				
בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח				
4,633,590	-	-	4,633,590	התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה תלויי תשואה
3,070,160	-	2,149,631	920,529	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, 2016

סה"כ	לא מיוחס למגזרי פעילות	ביטוח כללי	ביטוח חיים וחסכון ארוך טווח	
בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח				
470,755	-	278,213	192,542	פרמיות שהורווחו ברוטו
786,511	-	(*760,894)	25,617	פרמיות שהורווחו על ידי מבטחי משנה
(315,756)	-	(482,681)	166,925	פרמיות שהורווחו בשייר
71,506	5,302	25,807	40,397	רווחים מהשקעות, נטו והכנסות מימון
10,292	-	-	10,292	הכנסות מדמי ניהול
29,351	-	19,239	10,112	הכנסות מעמלות
(204,607)	5,302	(437,635)	227,726	סך הכל הכנסות
459,097	-	246,270	212,827	תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה, ברוטו
774,617	-	(*758,468)	16,149	חלקם של מבטחי המשנה בתשלומים ובשינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח
(315,520)	-	(512,198)	196,678	תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה בשייר
84,614	-	58,356	26,258	עמלות, הוצאות שיווק והוצאות רכישה אחרות
14,947	1,015	7,284	6,648	הוצאות הנהלה וכלליות
9,172	4,269	5,155	(252)	הוצאות (הכנסות) מימון
(206,787)	5,284	(441,403)	229,332	סך הכל הוצאות
2,180	18	3,768	(1,606)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(1,858)	(471)	(1,292)	(95)	הפסד כולל אחר לפני מסים על ההכנסה
322	(453)	2,476	(1,701)	סה"כ רווח (הפסד) הכולל לפני מסים על ההכנסה
ליום 30 ביוני, 2016				
בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח				
5,182,993	-	-	5,182,993	התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה תלויי תשואה
3,245,449	-	2,299,874	945,575	התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה שאינם תלויי תשואה

(* ראה באור 7 ד.)

באור 3: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח על מגזרי פעילות (המשך)

ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2015				
סה"כ	לא מיוחס למגזרי פעילות	ביטוח כללי	ביטוח חיים וחסכון ארוך טווח	
בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח				
391,064	-	257,603	133,461	פרמיות שהורווחו ברוטו
59,125	-	31,651	27,474	פרמיות שהורווחו על ידי מבטחי משנה
331,939	-	225,952	105,987	פרמיות שהורווחו בשייר
(54,297)	3,174	17,312	(74,783)	רווחים (הפסדים) מהשקעות, נטו והכנסות מימון
2,781	-	-	2,781	הכנסות מדמי ניהול
19,753	-	5,362	14,391	הכנסות מעמלות
300,176	3,174	248,626	48,376	סך הכל הכנסות
239,294	-	203,711	35,583	תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה, ברוטו
41,243	-	32,701	8,542	חלקם של מבטחי המשנה בתשלומים ובשינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח
198,051	-	171,010	27,041	תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה בשייר
78,970	-	51,861	27,109	עמלות, הוצאות שיווק והוצאות רכישה אחרות
11,157	350	6,576	4,231	הוצאות הנהלה וכלליות
8,071	5,498	1,770	803	הוצאות מימון
296,249	5,848	231,217	59,184	סך הכל הוצאות
3,927	(2,674)	17,409	(10,808)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(15,417)	(2,444)	(12,498)	(475)	הפסד כולל אחר לפני מסים על ההכנסה
(11,490)	(5,118)	4,911	(11,283)	סה"כ רווח (הפסד) הכולל לפני מסים על ההכנסה
ליום 30 ביוני, 2015				
בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח				
4,633,590	-	-	4,633,590	התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה תלויי תשואה
3,070,160	-	2,149,631	920,529	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, 2015			
סה"כ	לא מיוחס למגזרי פעילות	ביטוח כללי	ביטוח חיים וחסכון ארוך טווח
מבוקר			
אלפי ש"ח			
1,638,910	-	1,042,811	596,099
227,526	-	125,927	101,599
1,411,384	-	916,884	494,500
191,071	17,969	87,373	85,729
42,640	-	-	42,640
68,558	-	20,721	47,837
1,713,653	17,969	1,024,978	670,706
1,420,952	-	816,855	604,097
151,184	-	103,864	47,320
1,269,768	-	712,991	556,777
307,760	-	212,106	95,654
50,346	1,400	26,628	22,318
19,684	12,754	7,136	(206)
1,647,558	14,154	958,861	674,543
66,095	3,815	66,117	(3,837)
(5,074)	1,032	(6,047)	(59)
61,021	4,847	60,070	(3,896)

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) כולל לפני מסים על
ההכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2015			
מבוקר			
אלפי ש"ח			
4,953,852	-	-	4,953,852
3,057,757	-	2,126,227	931,530

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, 2016					
סה"כ	ענפי רכוש (ואחרים **)	ענפי חבויות (אחרים *)	רכב רכוש	רכב חובה	
בלתי מבוקר					
אלפי ש"ח					
636,716	126,694	65,181	216,214	228,627	פרמיות ברוטו
868,472	61,956	4,248	986	(***801,282)	פרמיות ביטוח משנה
(231,756)	64,738	60,933	215,228	(572,655)	פרמיות בשייר
11,556	8,203	12,073	23,167	(31,887)	שינוי ביתרת פרמיה שטרם הורווחה, בשייר
(243,312)	56,535	48,860	192,061	(540,768)	פרמיות שהורווחו בשייר
41,060	1,953	6,683	6,547	25,877	רווחים מהשקעות, נטו
25,404	12,571	142	83	12,608	והכנסות מימון
(176,848)	71,059	55,685	198,691	(502,283)	הכנסות מעמלות
סך כל ההכנסות					
518,995	57,191	67,496	163,834	230,474	תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח, ברוטו
803,390	31,643	9,748	1,073	(***760,926)	חלקם של מבטחי המשנה בתשלומים ובשינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח
(284,395)	25,548	57,748	162,761	(530,452)	תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי השקעה בשייר
96,776	27,156	11,960	40,642	17,018	עמלות, הוצאות שיווק והוצאות רכישה אחרות
11,422	1,911	984	3,263	5,264	הוצאות הנהלה וכלליות
6,895	211	-	-	6,684	הוצאות מימון
(169,302)	54,826	70,692	206,666	(501,486)	סך כל ההוצאות
(7,546)	16,233	(15,007)	(7,975)	(797)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
3,279	116	431	421	2,311	רווח (הפסד) כולל אחר לפני מיסים על הכנסה
(4,267)	16,349	(14,576)	(7,554)	1,514	סה"כ רווח (הפסד) כולל לפני מיסים על הכנסה
2,299,874	143,050	321,817	288,960	1,546,047	התחייבויות בגין חוזי ביטוח ברוטו ליום 30 ביוני, 2016 (בלתי מבוקר)
1,190,876	68,528	292,731	287,996	541,621	התחייבויות בגין חוזי ביטוח בשייר ליום 30 ביוני, 2016 (בלתי מבוקר)

(* ענפי חבויות אחרים כוללים בעיקר נתונים של ענף ביטוח צד ג' אשר הפעילות בגינו מהווה 43.6% מסך הפרמיות בענפים אלו.

(** ענפי רכוש אחרים כוללים בעיקר נתונים של ענפי ביטוח מקיף דירות ובתי עסק אשר הפעילות בגינם מהווה 57.7% מסך הפרמיות בענפים אלו.

(*** ראה באור 7 ד.

באור 3: - מגזרי פעילות (המשך)

ג. נתונים נוספים לגבי מגזר ביטוח כללי (המשך)

ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2015					
סה"כ	ענפי רכוש (ואחרים **)	ענפי חבויות (אחרים *)	רכב רכוש	רכב חובה	
בלתי מבוקר					
אלפי ש"ח					
581,580	110,419	56,806	204,330	210,025	פרמיות ברוטו
68,447	54,412	4,095	717	9,223	פרמיות ביטוח משנה
513,133	56,007	52,711	203,613	200,802	פרמיות בשייר
60,463	5,122	11,273	30,184	13,884	שינוי ביתרת פרמיה שטרם הורווחה, בשייר
452,670	50,885	41,438	173,429	186,918	פרמיות שהורווחו בשייר
31,670	763	3,820	3,793	23,294	רווחים מהשקעות, נטו והכנסות מימון
9,432	9,340	65	27	-	הכנסות מעמלות
493,772	60,988	45,323	177,249	210,212	סך כל ההכנסות
396,821	65,675	41,046	136,905	153,195	תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח, ברוטו חלקם של מבטחי המשנה בתשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח
68,996	38,469	10,640	1,087	18,800	תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה בשייר
327,825	27,206	30,406	135,818	134,395	עמלות, הוצאות שיווק והוצאות רכישה אחרות
89,448	23,146	10,150	34,441	21,711	הוצאות הנהלה וכלליות
19,870	3,413	1,756	6,317	8,384	הוצאות מימון
3,984	(70)	-	-	4,054	סך כל ההוצאות
441,127	53,695	42,312	176,576	168,544	
52,645	7,293	3,011	673	41,668	רווח לפני מסים על ההכנסה
(6,152)	(162)	(742)	(737)	(4,511)	הפסד כולל אחר לפני מיסים על הכנסה
46,493	7,131	2,269	(64)	37,157	סה"כ רווח (הפסד) כולל לפני מיסים על הכנסה
2,149,631	126,923	263,436	257,275	1,501,997	התחייבויות בגין חוזי ביטוח ברוטו ליום 30 ביוני, 2015 (בלתי מבוקר)
1,733,273	50,963	237,406	256,318	1,188,586	התחייבויות בגין חוזי ביטוח בשייר ליום 30 ביוני, 2015 (בלתי מבוקר)

(* ענפי חבויות אחרים כוללים בעיקר נתונים של ענף ביטוח צד ג' אשר הפעילות בגינו מהווה 44.5% מסך הפרמיות בענפים אלו.

(** ענפי רכוש אחרים כוללים בעיקר נתונים של ענפי ביטוח מקיף דירות ובתי עסק אשר הפעילות בגינם מהווה 62.0% מסך הפרמיות בענפים אלו.

באור 3: - מגזרי פעילות (המשך)

ג. נתונים נוספים לגבי מגזר ביטוח כללי (המשך)

ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2016				
סה"כ	ענפי רכוש (ואחרים **)	ענפי חבויות (אחרים *)	רכב רכוש	רכב חובה
בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח				
238,171	51,621	25,723	81,364	79,463
825,234	25,626	2,023	374	(***797,211)
(587,063)	25,995	23,700	80,990	(717,748)
(104,382)	(3,050)	(1,097)	(15,734)	(84,501)
(482,681)	29,045	24,797	96,724	(633,247)
25,807	1,389	4,735	4,590	15,093
19,239	6,526	63	42	12,608
(437,635)	36,960	29,595	101,356	(605,546)
246,270	20,215	38,394	73,693	113,968
758,468	9,026	2,837	534	(***746,071)
(512,198)	11,189	35,557	73,159	(632,103)
58,356	15,821	6,870	24,163	11,502
7,284	1,311	669	2,157	3,147
5,155	119	-	-	5,036
(441,403)	28,440	43,096	99,479	(612,418)
3,768	8,520	(13,501)	1,877	6,872
(1,292)	(27)	(156)	(168)	(941)
2,476	8,493	(13,657)	1,709	5,931
2,299,874	143,050	321,817	288,960	1,546,047
1,190,876	68,528	292,731	287,996	541,621

(* ענפי חבויות אחרים כוללים בעיקר נתונים של ענף ביטוח צד ג' אשר הפעילות בגינו מהווה 47.4% מסך הפרמיות בענפים אלו.
 (** ענפי רכוש אחרים כוללים בעיקר נתונים של ענפי ביטוח מקיף דירות ובתי עסק אשר הפעילות בגינם מהווה 59.3% מסך הפרמיות בענפים אלו.
 (***) ראה באור 7 ד.

באור 3: - מגזרי פעילות (המשך)

ג. נתונים נוספים לגבי מגזר ביטוח כללי (המשך)

ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2015					
סה"כ	ענפי רכוש (ואחרים **)	ענפי חבויות (אחרים *)	רכב רכוש	רכב חובה	
בלתי מבוקר					
אלפי ש"ח					
222,625	47,169	22,467	77,257	75,732	פרמיות ברוטו
30,358	23,235	1,952	287	4,884	פרמיות ביטוח משנה
192,267	23,934	20,515	76,970	70,848	פרמיות בשייר
(33,685)	(615)	(489)	(11,371)	(21,210)	שינוי ביתרת פרמיה שטרם הורווחה, בשייר
225,952	24,549	21,004	88,341	92,058	פרמיות שהורווחו בשייר
17,312	432	2,107	2,102	12,671	רווחים מהשקעות, נטו והכנסות מימון
5,362	5,233	102	27	-	הכנסות מעמלות
248,626	30,214	23,213	90,470	104,729	סך כל ההכנסות
203,711	31,372	18,040	70,126	84,173	תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח, ברוטו
32,701	18,809	1,574	1,129	11,189	חלקם של מבטחי המשנה בתשלומים ובשינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח
171,010	12,563	16,466	68,997	72,984	תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה בשייר
51,861	12,726	5,324	21,424	12,387	עמלות, הוצאות שיווק והוצאות רכישה אחרות
6,576	1,325	622	2,122	2,507	הוצאות הנהלה וכלליות
1,770	(72)	-	-	1,842	הוצאות מימון
231,217	26,542	22,412	92,543	89,720	סך כל ההוצאות
17,409	3,672	801	(2,073)	15,009	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(12,498)	(309)	(1,502)	(1,490)	(9,197)	הפסד כולל אחר לפני מיסים על הכנסה
4,911	3,363	(701)	(3,563)	5,812	סה"כ רווח (ההפסד) כולל לפני מיסים על הכנסה
2,149,631	126,923	263,436	257,275	1,501,997	התחייבויות בגין חוזי ביטוח ברוטו ליום 30 ביוני, 2015 (בלתי מבוקר)
1,733,273	50,963	237,406	256,318	1,188,586	התחייבויות בגין חוזי ביטוח בשייר ליום 30 ביוני, 2015 (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)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2015

סה"כ	ענפי רכוש (ואחרים *)	ענפי חבויות אחרים (**) מבוקר אלפי ש"ח	רכב רכוש	רכב חובה	
1,062,389	209,000	100,101	378,280	375,008	פרמיות ברוטו
131,706	102,612	9,644	1,420	18,030	פרמיות ביטוח משנה
930,683	106,388	90,457	376,860	356,978	פרמיות בשייר
13,799	2,971	5,570	18,035	(12,777)	שינוי ביתרת פרמיה שטרם הורווחה, בשייר
916,884	103,417	84,887	358,825	369,755	פרמיות שהורווחו בשייר
87,373	3,103	10,750	10,977	62,543	רווחים מהשקעות, נטו והכנסות מימון
20,721	20,399	219	103	-	הכנסות מעמלות
1,024,978	126,919	95,856	369,905	432,298	סך כל ההכנסות
816,855	121,147	81,713	296,160	317,835	תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח, ברוטו חלקם של מבטחי המשנה בתשלומים ובשינוי
103,864	68,163	14,548	1,663	19,490	בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה בשייר
712,991	52,984	67,165	294,497	298,345	עמלות, הוצאות שיווק והוצאות רכישה אחרות
212,106	55,377	24,466	87,084	45,179	הוצאות הנהלה וכלליות
26,628	4,620	2,249	8,324	11,435	הוצאות מימון
7,136	228	-	-	6,908	סך כל ההוצאות
958,861	113,209	93,880	389,905	361,867	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
66,117	13,710	1,976	(20,000)	70,431	הפסד כולל אחר לפני מסים על הכנסה
(6,047)	(200)	(746)	(761)	(4,340)	סה"כ הרווח (ההפסד) הכולל לפני מסים על הכנסה
60,070	13,510	1,230	(20,761)	66,091	התחייבויות בגין חוזי ביטוח ברוטו ליום 31 בדצמבר, 2015 (מבוקר)
2,126,227	126,681	272,250	261,990	1,465,306	התחייבויות בגין חוזי ביטוח בשייר ליום 31 בדצמבר, 2015 (מבוקר)
1,758,077	61,052	246,350	260,154	1,190,521	

(* ענפי רכוש אחרים כוללים בעיקר נתונים של ענף ביטוח מקיף דירות אשר הפעילות בגינו מהווה 36.2% מסך הפרמיות בענפים אלו.

(**) ענפי חבויות אחרים כוללים בעיקר נתונים של ענף ביטוח צד ג' אשר הפעילות בגינו מהווה 45.8% מסך הפרמיות בענפים אלו.

באור 3: - מגזרי פעילות (המשך)

ד. נתונים נוספים לגבי מגזר ביטוח חיים וחסכון ארוך טווח

נתונים לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2016 (בלתי מבוקר):

סה"כ	בריאות אחר	סיעודי	פוליסות ביטוח חיים ללא מרכיב חיסכון סיכון הנמכר כפוליסה בודדת		פוליסות ביטוח חיים הכוללות מרכיב חיסכון (לרבות נספחים) לפי מועד הנפקת הפוליסה		
			קבוצתי	פרט	מסנת 2004 תלוי תשואה	עד שנת 2003	עד שנת (1)1990
					אלפי ש"ח		
348,690	10,076	2,888	-	37,114	256,874	34,792	6,946
371,905					371,905		
23,828					15,784	4,393	3,651
302,172	4,481	2,351	314	22,485	227,988	16,350	28,203
5,054					5,054		

פרמיות ברוטו:

תקבולים בגין חוזי השקעה שנזקפו ישירות לעתודות ביטוח

מרווח פיננסי כולל דמי ניהול (2)

תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח ברוטו

תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי השקעה

הערות:

- (1) המוצרים שהונפקו עד לשנת 1990 (לרבות הגדלות בגינם) היו בעיקרם מבטיחי תשואה והם מגובים בעיקרם/בחלקם באגרות חוב מיועדות. המרווח הפיננסי אינו כולל הכנסות נוספות של החברה הנגבות כשיעור מהפרמיה והוא מחושב לפני ניכוי הוצאות לניהול ההשקעות.
- (2) המרווח הפיננסי בפוליסות עם תשואה מובטחת מבוסס על ההכנסות מהשקעות בפועל לשנת הדוח בניכוי מכפלה של שיעור התשואה המובטחת לשנה כשהוא מוכפל בעתודה הממוצעת לשנה בקרנות הביטוח השונות. לעניין זה, הכנסות מהשקעות כוללות גם את השינוי בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה שנזקף לדוח על הרווח הכולל. בחוזים תלויי תשואה, המרווח הפיננסי הינו סך דמי הניהול הקבועים והמשתנים המחושבים על בסיס התשואה והיתרה הממוצעת של עתודות הביטוח.

באור 3: - מגזרי פעילות (המשך)

ד. נתונים נוספים לגבי מגזר ביטוח חיים וחסכון ארוך טווח

נתונים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2016 (בלתי מבוקר):

סה"כ	בריאות אחר	סיעודי	פוליסות ביטוח חיים ללא מרכיב חיסכון סיכון הנמכר כפוליסה בודדת		פוליסות ביטוח חיים הכוללות מרכיב חיסכון (לרבות נספחים) לפי מועד הנפקת הפוליסה			
			קבוצתי	פרט	משנת 2004 תלוי תשואה	עד שנת 2003	עד שנת (1)1990	
192,542	5,305	1,504	-	19,178	145,729	17,402	3,424	פרמיות ברוטו: תקבולים בגין חוזי השקעה שנוקפו ישירות לעתודות ביטוח מרווח פיננסי כולל דמי ניהול (2) תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח ברוטו תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי השקעה
202,643					202,643			
11,536					8,084	2,201	1,251	
196,195	2,604	755	267	11,661	141,982	18,502	20,424	
16,632					16,632			

באור 3: - מגזרי פעילות (המשך)

ד. נתונים נוספים לגבי מגזר ביטוח חיים וחסכון ארוך טווח (המשך)

נתונים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2015 (מבוקר) :

סה"כ	בריאות אחר	סיעודי		פוליסות ביטוח חיים ללא מרכיב חיסכון סיכון הנמכר כפוליסה בודדת		פוליסות ביטוח חיים הכוללות מרכיב חיסכון (לרבות נספחים) לפי מועד הנפקת הפוליסה		
		קבוצתי	פרט	קבוצתי	פרט	משנת 2004 תלוי תשואה	עד שנת 2003	עד שנת (1)1990
אלפי ש"ח								
596,099	18,040	-	3,771	-	75,445	411,217	72,571	15,055
פרמיות ברוטו:								
891,461						891,461		
תקבולים בגין חוזי השקעה שנזקפו ישירות לעתודות ביטוח								
43,989						28,583	14,006	1,400
מרווח פיננסי כולל דמי ניהול (2)								
600,141	7,111	-	2,615	1,018	39,618	394,721	107,422	47,636
תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח ברוטו								
3,956						3,956		
תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי השקעה								

הערות:

- (1) המוצרים שהונפקו עד לשנת 1990 (לרבות הגדלות בגינם) היו בעיקרם מבטיחי תשואה והם מגובים בעיקרם/בחלקם באגרות חוב מיועדות. המרווח הפיננסי אינו כולל הכנסות נוספות של החברה הנגבות כשיעור מהפרמיה והוא מחושב לפני ניכוי הוצאות לניהול ההשקעות.
- (2) המרווח הפיננסי בפוליסות עם תשואה מובטחת מבוסס על ההכנסות מהשקעות בפועל לשנת הדוח בניכוי מכפלה של שיעור התשואה המובטחת לשנה כשהוא מוכפל בעתודה הממוצעת לשנה בקרנות הביטוח השונות. לעניין זה, הכנסות מהשקעות כוללות גם את השינוי בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה שנזקף לדוח על הרווח הכולל. בחוזים תלויי תשואה, המרווח הפיננסי הינו סך דמי הניהול הקבועים והמשתנים המחושבים על בסיס התשואה והיתרה הממוצעת של עתודות הביטוח.

באור 4 - הון עצמי ודרישות הון

א. ניהול ודרישות הון

1. מדיניות ההנהלה היא להחזיק בסיס הון איתן במטרה לשמר את יכולת החברה להמשיך את פעילותה כדי שתוכל להניב תשואה לבעלי מניותיה וכן על מנת לתמוך בפעילות עסקית עתידית. החברה כפופה לדרישות הון הנקבעות על ידי המפקח על הביטוח.
2. יש לקרוא את המידע לעניין דרישות ההון יחד עם המידע הכלול בבאור 14 לדוחות הכספיים השנתיים.
3. להלן נתונים בדבר ההון הנדרש והקיים של החברה בהתאם לתקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) (הון עצמי מינימלי הנדרש ממבטח), התשנ"ח 1998 על תיקוניהן (להלן - תקנות ההון) והנחיות המפקח.

ליום 31 בדצמבר 2015 מבוקר	ליום 30 ביוני 2016 בלתי מבוקר
אלפי ש"ח	
593,325	564,678
373,524	352,675
167,599	167,128
81,417	67,989
249,016	235,117
622,540	587,792
29,215	*23,114

הסכום הנדרש על פי תקנות והנחיות המפקח (א)
 הסכום הקיים המחושב על פי תקנות ההון:
 הון ראשוני בסיסי
 הון משני מורכב
 הון שלישוני מורכב
 סך הכל הון משני והון שלישוני מורכב
 סך ההון הקיים המחושב על פי תקנות ההון
 עודף

* בכפוף לחתימה על הסכם ביטוח משנה כמפורט בבאור 9(ד), צפוי עודף ההון של החברה לגדול בסך של כ 19.5 מיליון ש"ח.

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

ליום	ליום	
31 בדצמבר	30 ביוני	
2015	2016	
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
		(א) הסכום הנדרש כולל דרישות הון בגין:
202,253	133,017	תביעות תלויות בביטוח כללי וביטוח סיעודי(*)
184,341	206,086	הוצאות רכישה נדחות בביטוח חיים ובביטוח מפני מחלות ואשפוז
27,697	25,920	עתודה בגין סיכונים יוצאים מן הכלל מיוחדים בביטוח חיים
1,554	2,650	נכסים בלתי מוכרים כהגדרתם בתקנות ההון
102,597	118,318	נכסי השקעה ונכסים אחרים
19,605	19,773	סיכוני קטסטרופה בביטוח כללי
52,278	55,914	סיכונים תפעוליים
3,000	3,000	דרישות הון מיוחדות על פי הנחיות המפקח
593,325	564,678	סה"כ הסכום הנדרש על פי תקנות ההון המתוקנות

(*) ראה באור 7 ד' להלן.

ב. Solvency II

בחודש נובמבר 2014 פרסמה המפקחת מכתב למנהלי חברות הביטוח ("המכתב") בעניין מתווה ליישום משטר כושר פירעון מבוסס Solvency II. במכתב מציינת המפקחת כי הפרלמנט האירופי החליט כי יישום הדירקטיבה באירופה יהיה בתחילת שנת 2016 ונקבעו לוחות זמנים ליישום ההנחיות הסופיות.

על פי המכתב חברות ביטוח בישראל תידרשנה לעמוד בהנחיות ההון החדשות החל מהדוחות הכספיים לשנת 2016.

במהלך שנת 2016, טרם כניסת המשטר החדש לתוקף, יש בכוונת האוצר להחיל דיווח רבעוני לממונה על אינדיקציות ליחס כושר הפירעון החדש, במקביל לדיווח דרישות ההון על פי התקנות הקיימות. שלב זה נועד להבטיח את ההערכות הארגונית והמיכונית של חברות הביטוח ליישום המשטר החדש.

בחודש יולי 2015 פרסמה המפקחת מכתב למנהלי חברות הביטוח בדבר הוראות מעבר ליישום Solvency II, המבוססות על הדירקטיבה שעיקרן:

- מבטח שאינו עומד בדרישות ההון בשנה הראשונה ליישום הדירקטיבה יידרש לנקוט באמצעים הנדרשים על מנת לכסות את החוסר בהון או להקטין את פרופיל הסיכון על מנת להבטיח עמידה בדרישות ההון עד ליום 31 בדצמבר 2018.
- דרישת הון מוקטנת על סוגים שונים של השקעות המוחזקות ע"י המבטח ביום 31 בדצמבר, 2016 כאשר דרישה זו תלך ותגדל באופן הדרגתי במשך 7 שנים עד שדרישת ההון בגין השקעות אלו תגיע לשיעורה המלא.

ב. Solvency II

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

כחלק מההיערכות ליישום המודל, בוצעו, עפ"י הנחיית האוצר, מספר תרגילים (IQIS - סימולציות של השפעת הדירקטיבה על הונו של המבטח בהינתן תמהיל העסקים והמאזן הקיימים שלו) שמטרתם לכייל את המודל. התרגיל האחרון שבוצע התייחס לשנת 2015 (להלן IQIS5) והיה מבוסס על תקנות סופיות והנחיות טכניות ליישום שפרסמה הנציבות האירופית וכן על הנחיה לביצוע שפרסמה המפקחת בחודש אפריל 2016.

על פי תרגיל IQIS5 שביצעה החברה, המבוסס על תמהיל ההשקעות וההתחייבויות הביטוחיות ליום 31 בדצמבר 2015, לחברה יחס כושר פרעון בשיעור של 112% וזאת בהתחשב בהוראות המעבר הנוגעות להגדלה הדרגתית של דרישות הון בגין סיכון מניות. ללא התחשבות בהוראות המעבר, לחברה יחס כושר פרעון בשיעור של 107%.

תוצאת תרגיל IQIS5 מהווה אינדיקציה ליחס כושר הפרעון החדש ומשקפת, בעיקר, גידול של דרישות הון ביחס לדרישות הון הקיימות בגין סיכונים פיננסיים (הן בתיק הנוסטרו והן בתיק המשתתף) וביטוחיים (בין היתר אריכות חיים, ביטולים ותחלואה).

הסכומים לעיל אינם כוללים את השפעת פעולות החברה (לרבות הפעילות השוטפת בחציון הראשון של שנת 2016) ותוצאותיהן על תמהיל ההשקעות וההתחייבויות הביטוחיות. יודגש כי למודל, במתכונתו הנוכחית, רגישות גבוהה מאוד לשינויים במשתני שוק ואחרים ולפיכך מצב הון המשתקף ממנו עשוי להיות תנודתי מאוד. כמו כן, התרגיל מבוצע כחלק מההיערכות ליישום המודל ככל שיחול במתכונתו הנוכחית.

ג. מכתב הממונה בדבר חלוקת דיבידנד

בחודש אוגוסט 2016 פרסמה הממונה מכתב בדבר חלוקת דיבידנד על ידי חברת ביטוח (להלן - "המכתב") הבא במקום מכתב קודם מחודש דצמבר 2011. בהתאם למכתב, חברת ביטוח לא רשאית לחלק דיבידנד אלא אם לאחר ביצוע החלוקה יש לחברה יחס הון עצמי מוכר להון עצמי נדרש ("יחס כושר פרעון") בשיעור של 115% לפחות לפי תקנות הון הקיימות (טרם הפחתה בגין הקלה שניתנה בגין הפרש מקורי המיוחס לרכישת פעילות של קופות גמל וחברות מנהלות) ויחס כושר פרעון בשיעורים הנקובים להלן לפי תרגיל הערכה הכמותי המעודכן ליישום משטר כושר פרעון חדש (IQIS5), או לפי הנחיות ליישום הנדבך הראשון במשטר כושר הפרעון החדש, כשהוא מחושב ללא הוראות המעבר. יחס כושר הפרעון הנדרש, לאחר ביצוע החלוקה, יהיה לפחות בשיעורים הבאים:

- עד וכולל הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2017 - 115%.
- עד וכולל הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2018 - 120%.
- החל מהדוחות הכספיים ליום 31 במרס, 2019 - 130%.

על חברת הביטוח למסור לממונה בתוך עשרה ימי עסקים ממועד החלוקה תחזית רווח שנתית של החברה לשנתיים העוקבות למועד חלוקת דיבידנד; תכנית שרות חוב מעודכנת של החברה שאושרה על ידי דירקטוריון החברה, וכן תכנית שרות חוב מעודכנת של חברת האחזקות המחזיקה בחברה שאושרה על ידי דירקטוריון חברת האחזקות; תכנית ניהול הון שאושרה על ידי דירקטוריון החברה; פרוטוקול הדיון בדירקטוריון החברה בו אושרה חלוקת הדיבידנד, בצרוף חומר הרקע לדיון.

לעניין חלוקת דיבידנד על ידי החברה, ראה באור 7 ה' להלן.

ד. מר אלי אלעזרא (בעל השליטה בחברה) התחייב במסגרת ההיתר לשליטה ולהחזקת אמצעי שליטה בחברה להשלים בכל עת את ההון העצמי של חברה לסכום הקבוע בתקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) (הון עצמי מינימלי הנדרש ממבטח), התשנ"ח-1998, כפי שיהיו מעת לעת, או כל תקנה או דין אחר שיבואו במקומן.

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		
2015	2015	2016	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
-	-	132,611	נדל"ן להשקעה
			<u>השקעות פיננסיות:</u>
2,487,371	2,269,771	2,735,939	נכסי חוב סחירים
120,234	135,489	159,570	נכסי חוב שאינם סחירים
1,330	1,345	-	פקדונות בבנקים
486,587	462,742	577,256	מניות
1,581,133	1,526,002	1,330,071	השקעות פיננסיות אחרות
4,676,655	4,395,349	4,802,836	סך הכל השקעות פיננסיות
252,879	219,413	184,307	מזומנים ושווי מזומנים
66,929	71,048	84,019	אחר
4,996,463	4,685,810	5,203,773	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, 2016 החברה מחזיקה במכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן לפי הסיווגים כדלקמן:

ליום 30 ביוני, 2016				
סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח				
2,735,939	-	-	2,735,939	השקעות פיננסיות
159,570	-	159,570	-	נכסי חוב סחירים
577,256	56,744	-	520,512	נכסי חוב שאינם סחירים
1,330,071	47,809	-	1,282,262	מניות
4,802,836	104,553	159,570	4,538,713	השקעות פיננסיות אחרות
				סה"כ

ליום 30 ביוני, 2015				
סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח				
2,269,771	-	-	2,269,771	השקעות פיננסיות
135,489	-	135,489	-	נכסי חוב סחירים
1,345	-	1,345	-	נכסי חוב שאינם סחירים
462,742	51,421	(*29,144)	(*382,177)	פקדונות בבנקים
1,526,002	45,510	-	1,480,492	מניות
4,395,349	96,931	165,978	4,132,440	השקעות פיננסיות אחרות
				סה"כ

(* הצגה מחדש)

ליום 31 בדצמבר, 2015				
סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
מבוקר				
אלפי ש"ח				
2,487,371	-	-	2,487,371	השקעות פיננסיות
120,234	-	120,234	-	נכסי חוב סחירים
1,330	-	1,330	-	נכסי חוב שאינם סחירים
486,587	52,736	32,816	401,035	פקדונות בבנקים
1,581,133	30,025	-	1,551,108	מניות
4,676,655	82,761	154,380	4,439,514	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	מניות לא סחירות	
בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח			
82,761	30,025	52,736	יתרה ליום 1 בינואר, 2016 (מבוקר)
14,571	10,563	4,008	סך הרווחים שהוכרו ברווח והפסד
8,404	8,404	-	רכישות
(1,183)	(1,183)	-	מכירות
104,553	47,809	56,744	יתרה ליום 30 ביוני, 2016
14,563	10,555	4,008	סך הרווחים (הפסדים) לתקופה שלא מומשו ושהוכרו ברווח או הפסד בגין נכסים המוחזקים נכון ליום 30 ביוני, 2016

במהלך התקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2016, 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			
92,267	43,254	49,013	יתרה ליום 1 בינואר, 2015 (מבוקר)
84	(2,324)	2,408	סך הרווחים (הפסדים) שהוכרו ברווח והפסד
4,580	4,580	-	רכישות
96,931	45,510	51,421	יתרה ליום 30 ביוני, 2015
84	(2,324)	2,408	סך הרווחים (הפסדים) לתקופה שנכללו ברווח או הפסד בגין נכסים המוחזקים נכון ליום 30 ביוני, 2015

במהלך התקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2015, 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
בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח		
94,785	37,935	56,850
7,430	7,536	(106)
3,043	3,043	-
(705)	(705)	-
104,553	47,809	56,744
יתרה ליום 1 באפריל, 2016		
סך הרווחים (הפסדים) שהוכרו ברווח והפסד רכישות מכירות		
יתרה ליום 30 ביוני, 2016		
7,422	7,528	(106)
סך הרווחים (הפסדים) לתקופה שלא מומשו ושהוכרו ברווח או הפסד בגין נכסים המוחזקים נכון ליום 30 ביוני, 2016		

במהלך התקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2016, 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		
100,781	51,768	49,013
(7,062)	(9,470)	2,408
3,212	3,212	-
96,931	45,510	51,421
יתרה ליום 1 באפריל, 2015		
סך הרווחים (הפסדים) שהוכרו ברווח והפסד רכישות		
יתרה ליום 30 ביוני, 2015		
(7,062)	(9,470)	2,408
סך הרווחים (הפסדים) לתקופה שנכללו ברווח או הפסד בגין נכסים המוחזקים נכון ליום 30 ביוני, 2015		

במהלך התקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2015, 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			
92,267	43,254	49,013	יתרה ליום 1 בינואר, 2015
4,449	2,297	2,152	סך הרווחים שהוכרו ברווח והפסד
-	(1,571)	1,571	העברה
16,830	16,830	-	רכישות
(30,785)	(30,785)	-	מכירות
82,761	30,025	52,736	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2015
4,449	2,297	2,152	סך הרווחים לתקופה שנכללו ברווח (הפסד) בגין נכסים המוחזקים נכון ליום 31 בדצמבר, 2015

במהלך שנת 2015 לא היו מעברים מהותיים בין רמה 1 ובין רמה 2.

ב. השקעות פיננסיות אחרות

1. נכסי חוב שאינם סחירים

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 באמצעות שימוש בשיטות הערכה. שיטות אלו כוללות התבססות על עסקאות שבוצעו לאחרונה בתנאי שוק, התייחסות לשווי השוק הנוכחי של מכשיר אחר דומה במהותו, היוון תזרימי מזומנים או שיטות הערכה אחרות.

השווי 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 היוון 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 12' לדוחות הכספיים השנתיים, יצויין כי בחודש ספטמבר 2014 פרסם האוצר מכתב לפיו הכריזה ועדת המכרזים על מרווח הוגן כזוכה במכרז החדש. כמו כן, צויין במכתב כי על לוחות הזמנים להטמעת מודל מרווח הוגן המעודכן תצא הודעה נפרדת. בשלב זה, אין ביכולת החברה להעריך את השפעת העדכון הצפוי במתודולוגיה על השווי ההוגן של נכסי חוב לא סחירים, אם וככל שתהיה.

באור 5 :- מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. השקעות פיננסיות אחרות (המשך)

1. נכסי חוב שאינם סחירים (המשך)

הרכב ושווי הוגן:

ליום 30 ביוני, 2016	
שווי	הערך
הוגן	בספרים
בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח	
1,003,581	779,561
350,013	316,563
1,353,594	1,096,124
	<u>2,607</u>

אגרות חוב מיועדות

נכסי חוב אחרים:

נכסי חוב אחרים שאינם ניתנים להמרה

סך הכל נכסי חוב שאינם סחירים

ירידות ערך שנזקפו לרווח והפסד (במצטבר)

ליום 30 ביוני, 2015	
שווי	הערך
הוגן	בספרים
בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח	
1,028,291	760,193
450,751	402,058
1,479,052	1,162,251
	<u>3,830</u>

אגרות חוב מיועדות

נכסי חוב אחרים:

נכסי חוב אחרים שאינם ניתנים להמרה

סך הכל נכסי חוב שאינם סחירים

ירידות ערך שנזקפו לרווח והפסד (במצטבר)

ליום 31 בדצמבר, 2015	
שווי הוגן	הערך
מבוקר	בספרים
אלפי ש"ח	
977,318	767,475
348,268	324,633
1,325,586	1,092,108
	<u>3,629</u>

אגרות חוב מיועדות

נכסי חוב אחרים שאינם ניתנים להמרה

סך הכל נכסי חוב שאינם סחירים

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, 2016			
סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1
בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח			
717,761	-	-	717,761
74,208	57,013	-	17,195
19,746	19,746	-	-
811,715	76,759	-	734,956
1,353,594	-	1,353,594	-

נכסי חוב סחירים*
מניות
השקעות פיננסיות אחרות
סה"כ
נכסי חוב שאינם סחירים אשר ניתן גילוי של שווים ההוגן (ראה 5 ב' (1) לעיל)

* לא כולל סך של אלפי ש"ח 424,509 של נכסי חוב סחירים המוחזקים לפדיון, ששוים ההוגן 453,491 אלפי ש"ח.

ליום 30 ביוני, 2015			
סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1
בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח			
756,800	-	-	756,800
71,156	51,946	**18,971	**239
98,954	12,422	-	86,532
926,910	64,368	18,971	843,571
1,479,052	-	1,479,052	-

נכסי חוב סחירים*
מניות
השקעות פיננסיות אחרות
סה"כ
נכסי חוב שאינם סחירים אשר ניתן גילוי של שווים ההוגן (ראה 5 ב' (1) לעיל)

* לא כולל סך של אלפי ש"ח 346,859 של נכסי חוב סחירים המוחזקים לפדיון, ששוים ההוגן 369,179 אלפי ש"ח.
** הצגה מחדש.

ליום 31 בדצמבר, 2015			
סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1
מבוקר			
אלפי ש"ח			
1,017,485	-	-	1,017,485
78,727	57,367	21,360	-
32,121	15,147	-	16,974
1,128,333	72,514	21,360	1,034,459
1,325,586	-	1,325,586	-

נכסי חוב סחירים*
מניות
השקעות פיננסיות אחרות
סה"כ
נכסי חוב שאינם סחירים אשר ניתן גילוי של שווים ההוגן (ראה 5 ב' (1) לעיל)

* לא כולל סך של אלפי ש"ח 358,777 של נכסי חוב סחירים המוחזקים לפדיון, ששוים ההוגן 381,859 אלפי ש"ח.

באור 5 :- מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. השקעות פיננסיות אחרות (המשך)

2. 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 ונכסים פיננסיים זמינים למכירה		
סה"כ	השקעות פיננסיות אחרות	מניות לא סחירות
בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח		
72,514	15,147	57,367
922	1,276	(354)
3,391	3,391	-
(68)	(68)	-
<u>76,759</u>	<u>19,746</u>	<u>57,013</u>

יתרה ליום 1 בינואר, 2016 (מבוקר)
 סך הרווחים (הפסדים) שהוכרו ברווח והפסד רכישות מכירות

יתרה ליום 30 ביוני, 2016

במהלך התקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2016, לא היו מעברים מהותיים בין רמה 1 ובין רמה 2.

מדידת שווי הוגן במועד הדיווח		
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד ונכסים פיננסיים זמינים למכירה		
סה"כ	השקעות פיננסיות אחרות	מניות לא סחירות
בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח		
61,463	12,245	49,218
2,905	177	2,728
<u>64,368</u>	<u>12,422</u>	<u>51,946</u>
<u>2,905</u>	<u>177</u>	<u>2,728</u>

יתרה ליום 1 בינואר, 2015 (מבוקר)
 סך הרווחים שהוכרו ברווח והפסד
 יתרה ליום 30 ביוני, 2015

סך הרווחים לתקופה שנכללו ברווח או הפסד בגין נכסים המוחזקים נכון ליום 30 ביוני, 2015

במהלך התקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2015, 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 ונכסים פיננסיים זמינים למכירה		
סה"כ	השקעות פיננסיות אחרות	מניות לא סחירות
בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח		
74,804	17,478	57,326
651	964	(313)
1,304	1,304	-
76,759	19,746	57,013
651	964	(313)

יתרה ליום 1 באפריל, 2016

סך הרווחים (הפסדים) שהוכרו ברווח והפסד

רכישות

יתרה ליום 30 ביוני, 2016

סך הרווחים (הפסדים) לתקופה שלא מומשו ושהוכרו ברווח או הפסד בגין נכסים המוחזקים נכון ליום 30 ביוני, 2016

במהלך התקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2016, לא היו מעברים מהותיים בין רמה 1 ובין רמה 2.

מדידת שווי הוגן במועד הדיווח		
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד ונכסים פיננסיים זמינים למכירה		
סה"כ	השקעות פיננסיות אחרות	מניות לא סחירות
בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח		
61,356	12,133	49,223
3,012	289	2,723
64,368	12,422	51,946
3,012	289	2,723

יתרה ליום 1 באפריל, 2015

סך הרווחים שהוכרו ברווח והפסד

יתרה ליום 30 ביוני, 2015

סך הרווחים לתקופה שנכללו ברווח או הפסד בגין נכסים המוחזקים נכון ליום 30 ביוני, 2015

במהלך התקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2015, 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 ונכסים פיננסיים זמינים למכירה		
סה"כ	השקעות פיננסיות אחרות	מניות לא סחירות
מבוקר		
אלפי ש"ח		
61,463	12,245	49,218
6,134	(444)	6,578
-	(1,571)	1,571
4,917	4,917	-
<u>72,514</u>	<u>15,147</u>	<u>57,367</u>
<u>6,134</u>	<u>(444)</u>	<u>6,578</u>

יתרה ליום 1 בינואר, 2015

סך הרווחים (הפסדים) שהוכרו ברווח והפסד

העברה

רכישות

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2015

סך הרווחים (ההפסדים) לתקופה שנכללו ברווח (הפסד) בגין

נכסים המוחזקים נכון ליום 31 בדצמבר, 2015

במהלך שנת 2015 לא היו מעברים מהותיים בין רמה 1 ובין רמה 2.

ג. התחייבות פיננסיות

ליום 30 ביוני, 2016	
שווי הוגן	הערך בספרים
בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח	
86,067	85,000
178,916	167,128
<u>264,983</u>	<u>252,128</u>

התחייבויות פיננסיות המוצגות בעלות מופחתת:

כתבי התחייבויות נדחים מתאגידים בנקאיים

אגרות חוב וכתבי התחייבות נדחים

באור 5 :- מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. התחייבות פיננסיות (המשך)

ליום 30 ביוני, 2015	
שוי הוגן	הערך בספרים
בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח	

התחייבויות פיננסיות המוצגות בעלות מופחתת:

97,447	85,117
178,273	168,072
<u>275,720</u>	<u>253,189</u>

כתבי התחייבויות נדחים מתאגידים בנקאיים
אגרות חוב וכתבי התחייבות נדחים

ליום 31 בדצמבר, 2015	
שוי הוגן	הערך בספרים
מבוקר	
אלפי ש"ח	

התחייבויות פיננסיות המוצגות בעלות מופחתת:

87,623	85,036
181,105	167,599
<u>268,728</u>	<u>252,635</u>

כתבי התחייבות נדחים מתאגידים בנקאיים
אגרות חוב וכתבי התחייבות נדחים

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

בבקשות לאישור תובענות כייצוגיות המתוארות בסעיפים 3-1, 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 4-8 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 פרטיה, לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים. להלן פרוט הבקשות לאישור תובענות כייצוגיות:

1. 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 לשפותם, 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.

בהמשך, 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 5 במאי 2015, בית המשפט הורה לצדדים לפנות לבודק על מנת שיבחן את אופן יישומו של ההסכם לאחר שתוקן בהתאם להנחיות ביהמ"ש.

ביום 17 בדצמבר 2015 הוגשה לבית המשפט חוות דעתו המשלימה של הבודק.

ביום 21 בפברואר 2016 נתן בית המשפט החלטה בה בהביר, כי שיעור הפחת שיש לנכות משווי אמצעי המיגון של מבוטחים שאין להם קבלות להוכחת שווי אמצעי המיגון ושאינם יודעים את מועד התקנתם - הינו 50%.

ביום 1 במאי 2016 הוגש לבית המשפט הסכם פשרה מתוקן בהתאם להערות בית המשפט ומסקנות דוח הבודק. ביום 19 ביוני 2016 ניתן פסק דין המאשר את הסכם הפשרה.

באור 6 : - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

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

2. 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 לדין, 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 כייצוגית.

במסגרת ההחלטה, הוגדרו חברי הקבוצה כמבוטחים וניזוקים אשר תגמולי הביטוח ששולמו 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 שקיבל תוקף של החלטה של הערכאה המוסמכת, לפיו הדיון בתובענה ידחה למשך 90 יום במהלכם יקיימו הצדדים הליך גישור בפני מגשר מוסכם; וכי ידחה המועד להגשת בר"ע על ההחלטה לאשר את התובענה כייצוגית עד לאחר מיצוי הליך הגישור.

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 תכלל הטענה לפיה חברות הביטוח נדרשות לשאול את המבוטח כיצד הוא מבקש שינהגו בכספו.

בדיון שהתקיים ביום 10 במרס 2016 הודיעו הצדדים, כי הם מצויים בשלבים מתקדמים של גיבוש הסכם פשרה שיוגש לבית המשפט עד ליום 3 באפריל 2016. דיון קדם משפט התקיים ביום 15 במאי 2016 ובו מסרו כי בכוונתם להגיש בתוך זמן קצר, הסכם פשרה חתום ובקשה לאישור ההסכם.

באור 6 : - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

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

3. 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.

בהמשך, התקיימו פגישות עם נציגי הפיקוח בניסיון לבחון את עמדתם באשר לאפשרות לסיום התיק בפשרה. נציגי הפיקוח ביקשו שהות כדי לבחון העניין.

במקביל, נציגת היועמ"ש הודיעה כי אין מניעה מבחינת הממונה על שוק ההון, ביטוח וחסכון כי תינתן החלטה בבקשה לאישור התובענה כייצוגית.

לפני כשנה התקיים בתיק מקביל (ת"צ 30028-04-11) הליך גישור, שהסתיים בהגשת הסכם גישור לבית המשפט.

ההסכם הוגש ביום 10 ביוני, 2015, וביום 11 ביוני, 2015 הורה בית המשפט בתיק המקביל על פרסום הסדר הפשרה, וכן הורה על מינויו של פרופ' אייל זמיר כבודק בתיק, וזאת בהתאם לסעיף 19 (ב) לחוק תובענות ייצוגיות.

המשיבות בתיק המקביל עתרו לביהמ"ש בבקשה שיעיין מחדש בהחלטתו על מינוי בודק מתחום המשפט, אולם בהחלטתו מיום 29 ביוני, 2015, הותר בית המשפט את החלטתו זו על כנה.

בתחילת חודש ספטמבר 2015 השלים הבודק את חוות דעתו והעבירה לבית המשפט, ובה הוא פירט את הערותיו והמלצותיו.

ביום 18 באוקטובר, 2015 התקיים דיון בבית המשפט המחוזי מרכז בבקשה התלויה ועומדת לאישור הסכם הפשרה שהוגש בתיק המקביל.

בדיון הנ"ל הבהיר ביהמ"ש כי יש לו השגות בנוגע להסדר הפשרה, וכי ככל שלא יוכנסו בו שינויים לרבות הגדלת סכום הפשרה - הוא לא יאשר את ההסדר במתכונתו הנוכחית.

בחודש מרס 2016 הגיש היועמ"ש את עמדתו והערותיו להסדר הפשרה. המשיבות הגישו תגובה לעמדת היועץ המשפטי לממשלה וטענו בין היתר, כי יש לאשר את הסדר הפשרה אליו הגיעו הצדדים. טרם ניתנה החלטת בית המשפט.

בשלב זה מתווה הפשרה לא כולל את החברה, אך ככל שבית המשפט יאשר את המתווה המוצע, החברה תקיים מגעים לצורך פשרה בעלת עקרונות דומים גם עבור החברה.

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-46 מיליון ש"ח אשר הוגשה נגד "הפול" ונגד 14 חברות ביטוח נוספות (להלן – "המשיבות") ביום 13 בינואר, 2013. עניינה של התובענה הנו 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 ושלא 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 לתשובת 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.

ביום 31 באוגוסט, 2014, הגישו המשיבות בקשה מוסכמת להסדר דיוני, לפיו, המשיבות רשאיות להגיש כתבי תשובה מתוקנים עד ליום 21 בספטמבר, 2014, ואילו תגובת התובעים לכתבי התשובה המתוקנים, תוגש עד ליום 2 בנובמבר, 2014. כתבי-הדין האמורים הוגשו במועדים הרלוונטיים.

בקדם משפט שהתקיים ביום 16 בנובמבר, 2014, הציע בית המשפט מתווה עתידי להסדרת ביטוחי החובה, וכן, הציע כי הצדדים יבואו בדין ודברים במטרה להגיע לפשרה בתיק זה ביחס לתקופת העבר בלבד.

בתום הדיון נקבע כי על המפקחת על הביטוח להתייחס עד ליום 25 בדצמבר, 2014 לשאלה האם הצעת בית המשפט ביחס לעתיד, אפשרית מבחינת הדין והאם היא רצויה על פי השקפתה (מועד הדיון נדחה לבקשת ב"כ המפקחת). עוד נקבע כי על חברות הביטוח למסור הודעת הבהרה לבית המשפט ביחס לשני עניינים, וזו הוגשה במועד.

בדיון שהתקיים ביום 8 בפברואר, 2015 בנוכחות ב"כ ונציג המפקחת על הביטוח, הביעו אלו את התנגדותם למתווה המוצע, שכן לעמדתם, הדבר מנוגד להוראות הדין ועלול להוות תמריץ לאי עריכת ביטוח במועד ונסיעה בניגוד לדין.

בתום הדיון נקבע כי ככל שהמשיבים יוותרו על חקירות מצהירים, יוגשו סיכומי המבקשים עד ליום 29 במרס, 2015, ואילו סיכומי המשיבים יוגשו עד ליום 31 במאי, 2015. עוד צוין, כי המפקחת על הביטוח תהא רשאית להגיש התייחסות לסיכומי הצדדים עד ליום 30 ביוני, 2015 והצדדים יהיו רשאים להגיש תגובה לעמדתה עד ליום 15 ביולי, 2015. בנוסף, ניתנה למבקשים זכות תשובה לסיכומי המשיבים עד ליום 15 ביולי, 2015.

עוד נקבע, שככל שהצדדים יעמדו על חקירות המצהירים, עליהם להודיע כן לבית המשפט עד ליום 15 בפברואר, 2015, וככל שיתקיימו חקירות בתיק, הרי שהמועדים שנקבעו להגשת סיכומי הצדדים בתיק לא יהיו תקפים.

ביום 15 בפברואר, 2015, הודיעו המשיבות כי מבלי לפגוע בטענותיהן, הן אינן עומדות על קיום דיון הוכחות בתיק.

ביום 23 בפברואר, 2015, ניתנה החלטה לפיה הסיכומים יוגשו בהתאם למועדים הנקובים לעיל.

ביום 12 במרס, 2015 הגישו המבקשים בקשה לצירוף ראייה והמשיבות התנגדו לה.

באור 6 : - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

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

ביום 14 באפריל, 2015, קבע בית המשפט כי יש לקבל את בקשת המבקשים לצירוף ראייה. כמו כן, האריך בית המשפט את מועד הגשת הסיכומים מטעם המשיבות ב-60 יום, ובהתאם לכך גם את יתר המועדים שנקבעו בדיון מיום 8 בפברואר, 2015. ביום 25 באוקטובר 2015 הגישו המבקשים את תשובתם לסיכומים מטעם המשיבות.
ביום 5 באפריל 2016 ניתן פסק דין הדוחה את הבקשה לאישור תובענה כייצוגית ללא חיוב בהוצאות.

ביום 5 ביוני 2016 הגישו המבקשים כתב ערעור לבית המשפט העליון בירושלים על פסק דינו של בית המשפט המחוזי מרכז.
במסגרת כתב הערעור נטען, כי בית המשפט קמא שגה כאשר קבע כי הדין הישראלי אינו מספק בסיס משפטי לתביעתם וכי לא עומדת להם זכות להשבה יחסית בגין התקופה בה לא קיבלו כיסוי ביטוחי. בנוסף, טענו כי שגה בית המשפט קמא שעה שקבע כי אין עילה לתביעת השבה של דמי ביטוח כל עוד חוזה הביטוח המסדיר את יחסי הצדדים עומד בתוקפו. טרם נקבע מועד דיון בתיק.

5. המדובר בתובענה ובצדה בקשה לאישור התובענה כייצוגית (להלן: "התביעה") על סך כ- 15 מיליון ש"ח, אשר הוגשה נגד החברה ביום 13 באוגוסט, 2014. 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 כדיון 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 האישי 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.

ביום 14 באוגוסט, 2014, הגיש המבקש בקשה לאיחוד הדיון בבקשת האישור יחד עם הדיון בבקשת אישור נוספת, שהוגשה לבית המשפט בעילות זהות לטענתו, באמצעות אותם באי כוח, נגד שבע חברות ביטוח נוספות (להלן: "הבקשה לאיחוד דיון").

בהחלטתו מיום 31 באוגוסט, 2014 קבע בית המשפט, כי הבקשה לאיחוד דיון תידון לאחר שתושלם הגשת כתבי הטענות בשתי בקשות האישור.

ביום 28 בספטמבר, 2014 הגיש המבקש הודעה ובקשה לדחיית ההליכים בתיק למשך שלושה חודשים (להלן: "בקשת הדחיה").

ביום 6 באוקטובר, 2014, הגישה החברה את תשובתה לבקשת הדחיה, לפיה היא אינה מתנגדת לדחיה המבוקשת.

בהחלטתו מיום 7 באוקטובר, 2014, הורה בית המשפט כי בשלב זה המבקש לא יידרש להגיש תגובה לתשובתה של החברה לבקשת האישור והתובענה לא תיקבע לדיון, אולם אין בכך כדי לגרוע מחובתה של החברה להגיש תשובתה לבקשת האישור.

באור 6 : - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

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

5. (המשך)

ביום 15 בינואר, 2015, הגישה החברה את תשובתה לבקשת האישור.

ביום 19 באפריל, 2015, הגיש המבקש את תגובתו לתשובה לבקשת האישור.

ביום 14 ביוני, 2015, התקיים דיון מקדמי בבקשת האישור בו, בין היתר, הודיע בית המשפט כי בכוונתו לפנות למפקחת על הביטוח בשאלות העולות מבקשת האישור, והזמין את הצדדים להציע שאלות כאמור, וזאת עד ליום 16 ביולי, 2015. בדיון קדם משפט שהתקיים ביום 20 ביולי, 2015, הורה בית המשפט על הסוגיות אשר תועברנה למפקחת על הביטוח, אשר הגישה את עמדתה בעניינן עד ליום 20 באוקטובר, 2015. תגובת הצדדים לעמדתה של המפקחת על הביטוח הוגשה ביום 20 בנובמבר, 2015.

ביום 19 באוקטובר, 2015 הגישה פרקליטות מחוז ירושלים בקשה להארכת המועד להגשת עמדת המפקחת על הביטוח, כך שהוגשה ביום 20 בנובמבר, 2015, ובהתאמה, כי התייחסות הצדדים לעמדת המפקחת על הביטוח תוגש עד ליום 20 בדצמבר 2015. ביום 21 באוקטובר 2015 האריך בית המשפט את המועדים כמבוקש. ביום 23 בנובמבר, 2015 פרקליטות מחוז ירושלים הגישה בקשה נוספת להארכת המועד להגשת עמדת המפקחת על הביטוח כך שתוגש עד ליום 15 בדצמבר 2015, והארכת המועד להגשת התייחסות הצדדים בהתאם, וכן לדחיית הדיון המקדמי הנוסף שנקבע בהליך ליום 3 בינואר 2016.

ביום 21 בדצמבר 2015 הודיעה המפקחת על הביטוח לבית המשפט, כי העבירה להתייחסותה של המפקחת על הבנקים את שאלות בית המשפט. ביום 23 במרס 2016 הגישה המפקחת על הביטוח את עמדתה, אשר לכאורה תומכת בעיקר בטענות שהעלו המשיבות בתשובתן לבקשת האישור. ביום 7 באפריל 2016 המשיבות הגישו את התייחסותן לעמדת המפקחת, במסגרתה נטען בין היתר, כי עמדת המפקחת מאששת את טענות המשיבות בתשובתן לבקשת האישור, וכי לאור עמדת המפקחת מן הראוי שהמבקשים יסתלקו מבקשת האישור ומהתביעה נגד החברה. ביום 10 באפריל 2016 התקיים דיון קדם משפט נוסף, במהלכו הורה בית המשפט כי בעקבות עמדת המפקחת, ב"כ המבקשים יודיע לבית המשפט עד ליום 1 במאי 2016 האם הוא מסכים למקד את התביעה ואת בקשת האישור בסוגיית היקף יידוע המבוטחים לעניין אופן שיערוך סכום הביטוח (שיעורי הריבית) במועד עריכת חוזה הביטוח. בהקשר זה יודיע גם ב"כ המבקשים האם הוא מוותר על טענותיו בכל המתייחס לתקופת חיי הפוליסה (במובחן ממועד עריכת חוזה הביטוח).

ביום 11 במאי 2016 המבקשים הודיעו לבית המשפט, כי הם החליטו בשלב זה שאין בכוונתם לוותר על הטענות שהועלו בבקשת האישור, וכי הם סבורים שבקשת האישור מעלה סוגיות חשובות בהיבטים של חובות היידוע של חברות הביטוח ושל עדכון הסכום המבוטח לאורך חיי הסכם הביטוח ("הודעה המבקשים").

ביום 19 במאי 2016 הגישה החברה בקשה למחיקת הודעת המבקשים מן הטעם שהיא כוללת, מעבר להודעה בעניין מיקוד בקשת האישור, טענות נוספות המהוות הרחבת חזית ומקצה שיפורים לטענות שהועלו בבקשת האישור.

ביום 24 במאי 2016 התקיים קדם משפט נוסף במסגרתו נעתרו המבקשים להצעת בית המשפט למיקוד התובענה בסוגיית היקף הידוע בשלב הטרם חוזי ושלב עריכת החוזה (במובחן מחיי הפוליסה). בית המשפט הציע לצדדים לפנות לגישור בסוגיות שנתרו במחלוקת. המבקשים הסכימו להצעה. ביום 12 ביולי 2016 התקיים דיון קדם משפט נוסף, במהלכו הסכימו הצדדים להצעת בית המשפט להפנות את הסוגיות שנתרו במחלוקת להליך גישור.

ביום 4 באוגוסט 2016 הצדדים הודיעו לבית המשפט, כי הם הסכימו על-כך שעו"ד גיורא ארדינסט ישמש כמגשר ביניהם.

באור 6 : - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

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

6. המדובר בבקשה לאישור תובענה כייצוגית ("התובענה" ו-"בקשת האישור", בהתאמה) אשר הוגשה ביום 17 בדצמבר 2015 נגד החברה ונגד חברות ביטוח נוספות ("המשיבות") על ידי העמותה למען משרתי המילואים ("המבקשת").

בבקשת האישור נטען, כי המשיבות גובות פרמיות ביטוח מלאות מחיילי מילואים, אך מספקות להן כיסוי ביטוחי חלקי וחסר אשר שוויו נמוך מדמי הפרמיות הנגבות מהם. זאת, מאחר שלטענת המבקשת, המשיבות אינן מבטחות את חיילי המילואים במהלך תקופת שירות המילואים, אך מחייבות את מבוטחיהן בתשלום פרמיות גם בגין תקופת שירות המילואים. הקבוצה, בשמה עותרת המבקשת לנהל את התובענה הייצוגית, הינה כל מי שהייתה או שנמצאת בבעלותו פוליסת ביטוח שכללה החרגה שעניינה שירות מילואים, אשר שילם למשיבות פרמיות ביטוח בתקופה בה היה בשירות מילואים, וזאת בשבע השנים שקדמו להגשת הייצוגית.

במקביל לתיק זה, מתנהלת בבית המשפט המחוזי מרכז תובענה ייצוגית נוספת בעניין דומה נגד חברות ביטוח נוספות, במסגרתו הוגשה בקשה לאישור הסדר דינוני לאיחוד הדיונים בבקשת האישור ובהליך הנוסף.

ביום 27 בינואר 2016 אישר בית המשפט המחוזי מרכז את ההסדר הדינוני והורה על איחוד בקשת האישור וההליך הנוסף.

ביום 11 ביולי 2016 הוגשה תשובתה של החברה לבקשת האישור, במסגרתה טענה, בין היתר, כי המבוטחים אינם משלמים פרמיה עודפת אלא פרמיה התואמת את הסיכון הגלום בעסקת הביטוח ובשקלול ההחרגות בפוליסה, שכן הסיכון בגין נזקים שמקורם בשירות מילואים כלל לא תומחרו בפוליסה והפרמיה אינה משקפת אותם; כי הביטוח נושא ערך למבוטח גם במהלך תקופת המילואים; כי התנהלותה נעשתה על פי הוראות הדין ובהתאם לעמדת המפקח על הביטוח; וכי המבקשים לא הצביעו על מקור חוקי כלשהו לתמיכה בטענותיהם. לתשובה לבקשת האישור ובתמיכה לטענות האקטואריות שהועלו במסגרתה, צורפה חוות דעת של מומחה אקטואר מטעם כל המשיבות בבקשת האישור.

מועד הגשת התגובה לתשובה לבקשת האישור קבוע ליום 11 בספטמבר 2016. מועד דיון קדם משפט קבוע ליום 18 בספטמבר 2016.

7. המדובר בתובענה ייצוגית אשר הוגשה ביום 2 בדצמבר 2015 נגד החברה ונגד "אש אינווסט סוכנות לביטוח בע"מ" ("הסוכנות" וביחד "המשיבות"). סכום התובענה האישית מוערך בסכום של 584 ש"ח. סכום התביעה הקבוצתית מוערך בסכום של 2,500,000 ש"ח. עניינה של תובענה זו הינה במצג שווא והטעיה של המשיבות כלפי לקוחותיהם. לטענת המבקשת, החברה פרסמה תעריפי ביטוח חובה, שאף פורסמו באתר משרד האוצר, הכוללים הנחה משמעותית לכלי הרכב בהם מותקנות מערכות התרעה על אי שמירת מרחק והתרעה על סטייה מנתיב. עם זאת, בסוכנויות הביטוח המוכרות את הפוליסות מטעם החברה, בהן הסוכנות, מצוי מסד נתונים שונה אשר אינו מבחין בין רכב מדגם מסוים המצויד במערכות אלו לבין רכב שאינו מצויד בה, ולכן בפועל הפוליסות נמכרות בתעריפים גבוהים יותר. על המשיבות להגיש את תשובותיהן לבקשת האישור עד ליום 1 במרס 2016. על המבקשת להגיש תגובתה לתשובות המשיבות לבקשה לאישור עד ליום 1 באפריל 2016. טרם נקבע מועד דיון בתיק.

ביום 29 בפברואר 2016 הוגשה בקשה בהסכמה להארכת מועד הגשת תשובה לבקשת האישור, נוכח ניהול משא ומתן בין הצדדים. המשיבה ביקשה כי תשובתה, ככל שיהיה צורך בכך, תוגש 45 ימים ממועד מסירת הודעה מתאימה מטעם הצדדים באשר לתוצאות ההידברות ביניהם. בית המשפט נעתר לבקשת הארכה, כך שהתשובה לבקשת האישור תוגש עד ליום 17 באפריל 2016, ככל שיהיה צורך בכך. ביום 15 במאי 2016 הגישו הצדדים בקשה מוסכמת להסתלקות מן הבקשה לאישור.

ביום 3 ביוני 2016 אישר בית המשפט את בקשת ההסתלקות.

באור 6 : - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

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

8. המדובר בתובענה ייצוגית אשר הוגשה ביום 9 באוגוסט 2016 נגד החברה ונגד 7 חברות ביטוח נוספות ("המשיבות"). סכום התביעה האישית הינה בסך של 2,000 ש"ח. סכום התביעה הקבוצתית הוגשה בסכום של 100,000,000 ש"ח. עניינה של התובענה הינה בטענה כי המשיבות מוכרות ביטוחי רכב חובה ומקיף כאשר תעריפי הביטוח נקבעים על פי פרמטרים קבועים מראש וביניהם גיל המבוטח וזאת על אף שלעיתים המבוטח במהלך תקופת הביטוח מגיע לגיל בו הוא זכאי לתעריף נמוך יותר והדבר ידוע מראש ובדיעבד, עם זאת, המשיבות אינן משנות את התעריף בהתאם לשינוי הצפוי בגיל. לטענת המבקשים קביעת דמי הביטוח בהתעלמות מהשינוי בגיל המבוטח במהלך תקופת הביטוח גורמת לגבייה ביתר, שתוצאתה בגביית פרמיות יקרות יותר, ללא עילה או צורך והתעשרות שלא כדין של המשיבות על גבם של המבוטחים. על פי הבקשה לאישור התובענה כייצוגית, הגדרת הקבוצה הינה כל מי שרכש ביטוח מאת המשיבות אשר במהלך תקופת הביטוח השתנה גילו או בשל משך הזמן בו החזיק ברישיון נהיגה, היה זכאי להפחתה בתעריף פרמיית הביטוח, מבלי שחברת הביטוח הפחיתה את דמי הביטוח (הפרמיה) בהתאם, ב - 7 השנים האחרונות. החברה עדיין לומדת את התביעה ואת הבקשה לאישור התובענה כייצוגית.

ב. להלן פירוט תובענות שאושרו כתביעות ייצוגיות והבקשות לאישור תובענות כייצוגיות:

טבלה מסכמת:

סוג	כמות תביעות	הסכום הנתבע אלפי ש"ח
<u>תובענות שאושרו כתביעות ייצוגיות</u>		
צוין סכום המתייחס לחברה	1	16,496
<u>בקשות תלויות לאישור תובענות כייצוגיות:</u>		
צוין סכום המתייחס לחברה	5	74,463
התביעה מתייחסת למספר חברות ולא יוחס סכום ספציפי לקבוצה	1	100,000
לא צוין סכום התביעה	1	-

סכום ההפרשה הכולל בגין התביעות שהוגשו כנגד החברה כמפורט לעיל מסתכם בכ- 5,700 אלפי ש"ח (31 לדצמבר, 2015 - 5,611 אלפי ש"ח).

ג. תביעות אחרות

חוץ מהליכים המשפטיים המתוארים לעיל, אין לחברה הליכים נוספים שאינם במסגרת עסקי ביטוח.

כנגד החברה מוגשות, מעת לעת, תלונות, לרבות תלונות לממונה על שוק ההון, הביטוח וחסכון במשרד האוצר (להלן - "הממונה") ביחס לזכויות מבוטחים על פי פוליסות ביטוח ו/או הדין. תלונות אלו מטופלות באופן שוטף על ידי אגפי תלונות הציבור בחברה. הכרעות הממונה בתלונות אלו, אם וככל שניתנה בהן הכרעה, ניתנות לעיתים, ובשנים האחרונות אף יותר כהכרעות רוחביות ביחס לקבוצת מבוטחים. לפני הוצאת נוסח סופי של הכרעות, מוציא הממונה בדרך כלל טיוטת הכרעה.

כן עורך הממונה, מעת לעת, לרבות בעקבות תלונות מבוטחים, ביקורות מטעמו בחברה ו/או בקשות לקבלת נתונים, בהן בין היתר, מתקבלות דרישות להכנסת שינויים במוצרים השונים, ו/או מתן הנחיות ביחס לטיפול החברה במוצרים השונים בעבר, לרבות מתן הנחיות לביצוע החזרים ו/או הנחיות ו/או הוראות בקשר לפעולות המבוצעות על-ידי הגופים המוסדיים, לרבות הנחיות לתיקון ו/או ביצוע פעולות שונות. בהתאם לממצאי ביקורות ו/או נתונים המועברים, מטיל הממונה עיצומים כספיים בהתאם לחוק סמכויות האכיפה, וזאת בהמשך להודעה על כוונה להטיל עיצום כספי וניתנת הזדמנות לטעון כנגד הכוונה להטיל את העיצום הכספי.

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 לחוזה 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.

במסגרת זו פורסמו בשנים 2011 ו-2012 חוזרים שעניינם "טיוב נתוני זכויות עמיתים בגופים המוסדיים".

החברה מטפלת אופן שוטף בטיוב זכויות מבוטחים, בכל הקשור לניהול המוצרים בחברה, בהתאם לחוזר "טיוב נתוני זכויות עמיתים בגופים המוסדיים" ובהתאם לפערים המתגלים מעת לעת. החברה מבצעת הפרשות מסוימות בהתאם לצורך. לא ניתן להעריך באופן מלא באם נדרשות הפרשות נוספות בקשר עם תהליכי טיוב נתוני זכויות העמיתים.

בנוסף, קבלת פרשנות חדשה לאמור בפוליסות ביטוח ובמוצרים פנסיונים ארוכי טווח, עלולה לעיתים להשפיע על הרווחיות העתידית של החברה 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.

באור 7 : - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. ביום 4 בפברואר, 2016 התקשרה החברה בהסכם לרכישת זכויות בעלות במקרקעין באזור התעשייה אשדוד (השקעת כספי הנוסטרו וכספי המשתתף, בחלקים שווים) מאת צד שלישי (להלן: "המוכר"). על המקרקעין מצויים בניין משרדים המיועדים להשכרה לתעשייה עתירת ידע (נדרשת בגינו השלמת הליכי רישוי) הכולל קומת קרקע מסחרית ברמת גמר וחמש קומות משרדים ברמת שלד מחופה זכוכית וחניון תת קרקעי אליו צמודה תחנת תדלוק וכן מרכז מסחרי בשם פאוור סנטר אשר מרבית שטחיו מושכרים לבתי עסק שונים (בניין המשרדים, תחנת הדלק והמרכז המסחרי להלן: "הממכר"). בהתאם לבדיקות שערכה החברה עם המוכר, ההכנסות התפעוליות השנתיות (NOI) החזויות מהממכר בתפוסה מלאה ללא המשרדים עומדות על כ-16 מיליון ש"ח. על פי הוראות ההסכם, תרכוש החברה את הממכר לרבות מלוא זכויות והתחייבויות המוכר על פי הסכמי השכירות אשר נחתמו בקשר לשטחים בממכר בתמורה לסך של כ-248.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדן. בכוונת החברה להשלים את פיתוחו של בניין המשרדים והחניון התת קרקעי ולשם כך נקבעו בהסכם הוראות בדבר שיתוף פעולה בין החברה לבין המוכר לצורך חידוש היתר הבניה ביחס למבנה זה.

ב. ביום 27 במרס, 2016 דירקטוריון החברה אישר את חידוש ההתקשרות עם חברת ממסי שירותי דרך וגרירה בע"מ (להלן - "ממסי") שהינה חברה בשליטת בעל השליטה בחברה (חברה בת בשליטת (60%) אלבר ציי-רכב (ר.צ) בע"מ) ל-12 חודשים נוספים. היקף השירותים הנרכשים מממסי על בסיס שנתי עומד על כ-3.1 מיליון ש"ח בדומה לאשתקד. בנוסף, ממסי רוכשת מהחברה פוליסות מסוג ביטוח רכב חובה ומסוג ביטוח רכב מקיף בעבור צי המשאיות שבבעלותה ומשמשים אותה בפעילותה השוטפת. היקף ההתקשרות השנתית עומדת על סך של כ-260 אלפי ש"ח. על פי סיווג ההתקשרות על ידי ועדת הביקורת של החברה כהתקשרות שאינה חריגה וכן על בסיס נתונים שהובאו בפני חברי הדירקטוריון של החברה ביחס להתקשרות דומה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה, קבעו חברי הדירקטוריון של החברה כי תנאי ההתקשרות הינם בתנאי שוק, לטובת החברה ותנאיה הוגנים וסבירים.

באור 7: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ג. ביום 28 בפברואר, 2016, אישר דירקטוריון החברה את חידוש התקשרות החברה, לאחר אישורה של ועדת הביקורת בחברה שסיווגה את ההתקשרות כהתקשרות שאיננה חריגה, עם חברת אלבר ציי-רכב (ר.צ) בע"מ ("אלבר") בהסכם ליסינג תפעולי. אלבר הינה חברה שלבעל השליטה בהכשרה ביטוח, מר אלי אלעזרא, עניין אישי בהתקשרות מכוח החזקותיו במישרין ו/או באמצעות חברות בשליטתו באפרידר, בעלת השליטה באלבר. כמו כן, מכהן מר אלעזרא כנושא משרה באלבר ובאפרידר. במסגרת ההסכם מעמידה אלבר לחברה, נכון למועד אישור העסקה, 84 כלי רכב מקבוצות רישוי שונות בתמורה כוללת חודשית של כ-261,000 ש"ח בתוספת מע"מ. תקופת החכירה נקבעה ל-36 חודשים ומכסת הקילומטרים השנתית לכל רכב נקבעה ל-30 אלפי ק"מ.

ד. התקשרות החברה בעסקת ביטוח משנה - החברה התקשרה בהסכמי ביטוח משנה עם מספר מבטחי משנה, במסגרתם רכשה ביטוחי משנה לסיכונים בגין התביעות התלויות בשייר החברה בענף ביטוח חובה בלבד, בגין שנות החיתום 2010 עד 2015 כולל. במסגרת הסכמים אלה העבירה החברה למבטחי המשנה חלק מהסיכונים של התביעות התלויות בשייר, והתקבל כיסוי מלא בגובה של כ-123% בממוצע מגובה התביעות התלויות, כאשר החברה תמשיך לתת את שירות ניהול התביעות. בנוסף, רכשה החברה ביטוח משנה יחסי בגין השנים 2015 ו-2016. פרמית ביטוח המשנה, ששולמה למעט סך של כ-113 מליון ש"ח אשר ישולמו למבטחי המשנה, תישאר בידי החברה המאוחדת לכל אורך תקופת העסקה כפיקדון ממנו תשולמנה התביעות, כאשר בגין הפיקדון עבור שנים 2010 עד 2015 כולל תשולם ריבית למבטחי המשנה בשיעור שנתי ממוצע של כ-2.5% (לא צמוד) ובגין הפיקדון עבור עסקת ביטוח משנה יחסי לשנים 2015 ו-2016 תשולם ריבית למבטחי המשנה בשיעור שנתי ממוצע של 0.5% (לא צמוד). הריבית על הפיקדון חושבה החל מה-1 לאפריל, 2016. יש לציין כי אין השפעה על הרווח או ההפסד מעצם ביצוע העסקאות הנ"ל. חלקם של מבטחי משנה בתביעות התלויות ליום ביצוע העסקאות הנ"ל מסתכם לסך של 736 מליון ש"ח. בעקבות העסקה וליום ביצוע העסקה קטנו דרישות ההון בסך של כ-101.4 מליון ש"ח.

ה. ביום 29 במאי, 2016 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 21 מליון ש"ח, לאחר קבלת אישור של הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון.

ו. ביום 25 במאי, 2016, אישר דירקטוריון החברה נוסח תשקיף מדף.

ז. לעניין דחיית בקשה לאישור כתובענה ייצוגית ראה באור 6 א 4.

ח. בתקופת הדיווח נרשמו ירידות בשווקים הפיננסיים. נכון ליום 30 ביוני, 2016, הסתכם אובדן ההכנסות הפוטנציאלי מאי גביית דמי ניהול המשתנים (להלן: "בור" בדמי ניהול) בסך של כ-2.3 מיליון ש"ח. לגבי גביית דמי ניהול משתנים לאחר מועד הדיווח, ראה באור 9 ג.

ט. בחודש דצמבר 2013 הושלמה עסקה לרכישת מלוא הבעלות על מגרש מסחרי בקו חוף המרינה בעיר אשקלון ("מגרש 17").

בתקופת הדוח נערכה על-ידי גב' נחמה בוגין, שמאית מקרקעין חיצונית בלתי תלויה שהיא בעלת כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך, הערכת שווי למגרש 17 ולפיה נקבע כי שווי של הנכס הינו 143,250 אלפי ש"ח.

בהתאם להערכה זו רשמה החברה בתקופת של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2016 רווח מעליית ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ-10.7 מיליון ש"ח לפני מס ובסך של כ-8 מיליון ש"ח לאחר מס.

אומדן שווי המקרקעין נערך בגישת היוון ההכנסות בניכוי יתרת עלויות הבניה עד לסיום הפרויקט. באומדן השווי הובא בחשבון שיעור היוון בשיעור 8.4% למעט שוכר עוגן אשר הוון בשיעור 7.7%. שיעור היוון זה, נקבע בהתחשב בתשואה המקובלת בשוק המקרקעין תוך התאמה למאפיינים הספציפיים של הנכס ורמת הסיכון של ההכנסות הצפויות ממנו.

ההכנסות שנלקחו בחשבון בהערכת השווי, מתייחסות לכל השטח המיועד להשכרה, ומתבססות על ההכנסות המשתקפות מחוזים שנחתמו, טיטות חוזים והצעות מסחריות במו"מ לגבי כ-70% מהשטח המיועד להשכרה.

עליית השווי נובעת בין היתר מתכנון ומיתוג עדכני של הקומה העליונה במתחם, הגדלת השטח הראוי להשכרה בכ-1,400 מ"ר בעקבות המרת שטחים ציבוריים לשטחים להשכרה, גידול בהיקף החוזים שנחתמו, תוספת של הרווח היזמי לאור התקדמות הפרוייקט ומקיטון ביתרת העלויות הצפויה עקב ההשקעות שבוצעו בתקופת הדוח.

הערכת השווי בגין מגרש 17 מצורפת כנספח לדוחות הכספיים של החברה.

באור 7: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

י. מידע לגבי שינוי מהותי שנעשה באומדנים ובהנחות אקטואריות

1. ריבית היוון קצבאות ביטוח לאומי

בהתאם לחוק הביטוח הלאומי (נוסח משולב), התשנ"ה-1995, (להלן: "החוק") מוקנית למוסד לביטוח לאומי ("מל"ל") זכות תביעה מצד שלישי להשבת גמלאות ששילם או עתיד לשלם, אם המקרה משמש עילה גם לחייב צד שלישי לפי פקודת הנזיקין או חוק הפלת"ד ("זכות שיבוב"), כלומר המל"ל יכול לתבוע את חברות הביטוח בגין כספים אשר שילם או עתיד לשלם למבוטחיהן.

גובה הערך המהוון של הקצבאות שישולמו לנפגעי תאונות עבודה ואופן היווןן של אותן קצבאות, נקבע בתקנות הביטוח הלאומי (היוון), התשל"ח-1978 ("התקנות").

בחודש יוני 2016 פורסם תיקון לתקנות ("התיקון") הכולל, בין היתר, עדכון של לוחות התמותה ושל שיעורי ההיוון לצורך חישוב הקצבאות האמורות.

בהתאם לתיקון יעמוד שיעור הריבית לצורך היוון קצבה שנתית על 2% במקום 3% שהיו קבועים בתקנות ערב תיקון.

כמו כן קובע התיקון כי לוחות התמותה ושיעורי היוון הקצבאות יעודכנו שוב ב-1 בינואר 2020 ובכל ארבע שנים שלאחר מועד זה.

להערכת החברה, בעקבות התיקון, יגדל גובה הסכומים שיהיה על חברות הביטוח לשלם לביטוח לאומי במסגרת תביעות שיבוב שמגיש המל"ל כנגד מבטחים בגין הקצבאות שזכאים להם נפגעי תאונות עבודה ובהתאמה יכול והדבר ישפיע גם על גובה הסכומים שיהיה על חברות הביטוח לשלם לנפגעים בתביעות נכות ומוות אחרות.

בהתאם לכך, ביצעה החברה אומדן ראשוני בגין השפעת התיקון האמור ובהתאם לכך הגדילה את ההפרשות, ליום 30 ביוני 2016, בסך כולל של 39.8 מיליון ש"ח, בענף רכב חובה בסך של כ-34 מיליון ש"ח בשייר ובענפי חבויות בסך של כ-5.8 מיליון ש"ח בשייר לפני מס. ההשפעה לאחר מס בגין ענפים אלו הסתכמה לסך כולל של כ-25.5 מיליון ש"ח.

ביום 9 באוגוסט 2016 פורסמה הודעה לעיתונות מטעם משרד האוצר לפיה שר האוצר החליט בתיאום עם שר הרווחה כי תבוטלנה התקנות אשר היו אמורות להוריד את שיעור ריבית ההיוון וכתוצאה מכך להעלות את תעריפי ביטוח החובה לרכב. בעקבות הודעה זו ובמידה והתקנות אכן תבוטלנה תבחן החברה את הצורך בעדכון הפרשותיה הנזכרות לעיל.

2. מידע לגבי שינוי מהותי באומדנים ובהנחות אקטואריות:

בשנת 2016 נצפו המשך מגמת ההחמרה בעלויות לשנות החיתום הותיקות בענפים חבות מעבידים וצד ג' והמשך הגידול בשיעור הנזקים בסך ההתפתחות הסופית (Ultimate). בעקבות החמרה זו העמיקה החברה את מחקריה. כתוצאה מכך ובעקבות הבחינות האקטואריות שערך אקטואר החברה, הוא הגיע למסקנה שיש לתת ביטוי למגמת ההחמרה גם בשנות החיתום הצעירות יותר על ידי הגדלת ההתחייבויות הביטוחיות כך שהן תשקפנה את ההערכה המעודכנת ביותר על בסיס ניסיון העבר. הגדלה זו הסתכמה לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ב-30 ביוני, 2016 לסך של כ-24 מיליון ש"ח בשייר לשנות החיתום עד 2015 לפני מס (כ-15 מיליון ש"ח לאחר מס).

3. בתקופת הדוח, עקב ירידה של עקום הריבית חסרת הסיכון במשק, עודכנו לוחות הריבית להיוון העתודות בפוליסות עם אופציה לגמלא עתידית ועל גמלאות בתשלום בפוליסות מבטיחות תשואה בביטוח חיים. מסיבה זו הוגדלו עתודות ביטוח חיים בסכום של כ-2.3 מיליון ש"ח (1.5 מיליון ש"ח לאחר מס) לעומת 0.9 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (0.6 מיליון ש"ח לאחר מס).

באור 7: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

י. מידע לגבי שינוי מהותי שנעשה באומדנים ובהנחות אקטואריות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2015		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016		מיליוני ש"ח
	2015	2016	2015	2016	
					השפעת הקיטון (גידול) בשיעור ריבית היוון בחישוב העתודה המשלימה לגמלאות
(0.4)	(2.8)	0.7	0.9	2.3	
(0.4)	(2.8)	0.7	0.9	2.3	סה"כ ביטוח חיים
-	-	24.0	-	24.0	עדכון הנחות אקטואריות בענפים חבות מעבידים וצד ג' בביטוח כללי
-	-	(1.7)	-	39.8	השפעת קיטון (גידול) בריבית היוון קצבאות ביטוח לאומי בביטוח כללי
-	-	22.3	-	63.8	סה"כ ביטוח כללי
(0.4)	(2.8)	23.0	0.9	66.1	סך הכל לפני מס
(0.3)	(1.7)	14.7	0.6	42.4	סך הכל לאחר מס

באור 8: - מיסים על ההכנסה

א. בחודש ינואר 2016 אושר החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 216) (הפחתת שיעור מס חברות), התשע"ו - 2016, אשר כולל הפחתת שיעור מס החברות מ- 26.5% ל- 25%, וזאת בתחולה מיום 1 בינואר, 2016.

להלן שיעורי המס הסטטוטוריים החלים על מוסדות כספיים ובכללם החברה בעקבות השינוי האמור:

שנה	שיעור מס כולל במוסדות כספיים		שיעור מס רווח %		שיעור מס חברות	
	2015	2016 ואילך	2015	2016	2015	2016
2015	37.58	35.90	17.75	17.00	26.5	25.0
2016 ואילך	37.58	35.90	17.75	17.00	26.5	25.0

(* שיעור משוקלל.

(**) לעומת שיעור מס של 37.71% ערב פרסום התיקון.

ב. יתרות המסים הנדחים ליום 31 בדצמבר, 2015 חושבו לפי שיעור המס שהיה בתוקף באותו מועד. יתרות המסים הנדחים הנכללות בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני, 2016 מחושבות לפי שיעור המס החדש, כאמור לעיל. בעקבות שינוי שיעור המס, חל קיטון בסך 2.5 מליון ש"ח ביתרת ההתחייבויות בגין מסים נדחים. לפיכך, נרשמה בתקופת הדיווח ברווח או הפסד ברווח כולל אחר הכנסה בסך של 2.5 מליון ש"ח.

- א. ביום 13 ביולי, 2016, הודיעה הגב' אסתר אלישקוב על התפטרותה מתפקידה כמנכ"לית החברה. בהתאם להסכם העסקתה של הגב' אלישקוב, קיימת תקופת הודעה מוקדמת בת 180 ימים, כך שסיום העסקתה הינו ביום 12 בינואר 2017.
- ב. אישור תנאי כהונה והעסקה של מנכ"ל החברה - ביום 27 ביולי 2016 אישרה האסיפה הכללית (לאחר אישורם של דירקטוריון החברה וועדת התגמול בחברה) את תנאי הכהונה והעסקה של מנכ"ל החברה - מר שמעון מירון. מנכ"ל החברה יהיה זכאי למשכורת בסך של 78,000 ש"ח (ברוטו) לחודש צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש יולי 2016, כאשר העלות הכוללת של השכר (רכיב קבוע ורכיב משתנה) לא תעלה על סכום של 2 מיליון ש"ח (לא כולל מס שכר). העלות החודשית אשר תנבע לחברה בגין העסקתו של מר מירון (כולל התנאים הנלווים להעסקתו) תעמוד החל מחודש אוגוסט 2016 על סך של כ-117,000 ש"ח לא כולל מס שכר.
- ג. לאחר תאריך הדוחות הכספיים נרשמו עליות בשווקים הפיננסיים. בסמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים, החברה כיסתה במלואו את "הבור" כאמור בבאור 7 ח', וזאת בשל תשואה חיובית שהושגה בתיק המשתתף ברווחים, והחלה לגבות דמי ניהול.
- ד. לאחר תאריך המאזן ביום 31 באוגוסט 2016, קיבלה החברה אישור ממבטח משנה להתקשרות בעסקה לרכישת ביטוח משנה לסיכונים בגין התביעות התלויות בשייר החברה לשנות 2010, 2011 ו 2013 בענף ביטוח רכב חובה בלבד. במסגרת עסקה זו יתקבל כיסוי מלא בגובה של 122% מגובה התביעות התלויות, כשהחברה תמשיך לנהל את סילוק התביעות. הפרמיה שתשולם מסתכמת לסך של 180 מיליון ש"ח. סך של 176 מיליון ש"ח, המהווה את חלקו של מבטח המשנה ליום 30 ביוני, 2016 יישאר בידי החברה כפיקדון ממנו תשולמנה התביעות, כאשר בגין הפיקדון תשולם ריבית למבטח המשנה בשיעור שנתי של 5.35% לא צמודה. בגין העסקה כאמור, יוקטנו דרישות ההון של החברה בגין תביעות תלויות בסך של כ-21.1 מיליון ש"ח וכן בגין נכסים שלאחר העסקה יוחזקו כנגד עודפי הון בסך של כ-2.7 מיליון ש"ח ובסה"כ ירדו דרישות ההון בסך של כ-23.8 מיליון ש"ח. יש לציין כי ירשם הפסד של 4 מיליון ש"ח לפני מס (2.6 מיליון ש"ח לאחר מס) מעצם ביצוע העסקה. לתאריך אישור הדוחות הכספיים טרם התקבל "כתב כיסוי" רשמי לעסקה זו.
- ה. ביום 20 ביולי, 2016, אישר דירקטוריון החברה לאחר אישורה של ועדת הביקורת בחברה, את העסקת מר אור אלעזרא - בנו של יו"ר הדירקטוריון ובעל השליטה בחברה, בתפקיד עוזר אישי ליו"ר הדירקטוריון. שכרו החודשי יעמוד על סכום של 25,000 ש"ח ברוטו.
- ו. ביום 29 באוגוסט, 2016, נחתם הסכם בין החברה לאלטשולר שחם חברת ביטוח בע"מ ("אלטשולר שחם") להעברת התיק הביטוחי והפיננסי של אלטשולר שחם לידי החברה בהתאם לתנאים הקבועים בהסכם. התיק הביטוחי כולל העברת של פוליסות ריסק מוות המשקף 8.5 מיליון ש"ח פרמיה משוננת ותיק של פוליסות חוזי השקעה אשר הצבירה בגינו מסתכמת בכ- 350 מיליון ש"ח. עסקת המכר של עסקי הביטוח נשוא ההסכם תבוצע במועד הסגירה שנקבע ליום 30 בנובמבר, 2016 ובלבד שעד מועד זה יתקיימו כל התנאים המתלים, הכוללים קבלה של כל האישורים הרגולטוריים הנדרשים ופרה רולינג מרשות המיסים.

פירוט השקעות פיננסיות אחרות

ליום 30 ביוני, 2016

סה"כ	הלוואות וחייבים	מוחזקים (לפדיון*)	זמינים למכירה	שווי הוגן דרך רווח והפסד	
בלתי מבוקר					
אלפי ש"ח					
1,142,270	-	424,509	717,761	-	נכסי חוב סחירים (1)
1,096,124	1,096,124	-	-	-	נכסי חוב שאינם סחירים (**)
74,208	-	-	17,195	57,013	מניות (2)
19,746	-	-	-	19,746	אחרות (3)
<u>2,332,348</u>	<u>1,096,124</u>	<u>424,509</u>	<u>734,956</u>	<u>76,759</u>	סה"כ

(*) נכסים מוחזקים לפדיון מוצגים בעלות מתואמת. שווים ההוגן של נכסים אלו ליום 30 ביוני, 2016 הינו 453,491 אלפי ש"ח.

(**) לפירוט הרכב נכסי חוב שאינם סחירים- ראה באור 5 ב' "מכשירים פיננסיים".

ליום 30 ביוני, 2015

סה"כ	הלוואות וחייבים	מוחזקים (לפדיון*)	זמינים למכירה	שווי הוגן דרך רווח והפסד	
בלתי מבוקר					
אלפי ש"ח					
1,103,659	-	346,859	756,800	-	נכסי חוב סחירים (1)
1,162,251	1,162,251	-	-	-	נכסי חוב שאינם סחירים (**)
71,156	-	-	19,210	51,946	מניות (2)
98,954	-	-	-	98,954	אחרות (3)
<u>2,436,020</u>	<u>1,162,251</u>	<u>346,859</u>	<u>776,010</u>	<u>150,900</u>	סה"כ

(*) נכסים מוחזקים לפדיון מוצגים בעלות מתואמת. שווים ההוגן של נכסים אלו ליום 30 ביוני, 2015 הינו 369,179 אלפי ש"ח.

(**) לפירוט הרכב נכסי חוב שאינם סחירים- ראה באור 5 ב' "מכשירים פיננסיים".

פירוט השקעות פיננסיות אחרות (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2015					
סה"כ	הלוואות וחייבים	מוחזקים לפדיון (*)	זמינים למכירה	שווי הוגן דרך רווח והפסד	
מבוקר					
אלפי ש"ח					
1,376,262	-	358,777	1,017,485	-	נכסי חוב סחירים (1)
1,092,108	1,092,108	-	-	-	נכסי חוב שאינם סחירים (**)
78,727	-	-	21,360	57,367	מניות (2)
32,121	-	-	16,974	15,147	אחרות (3)
<u>2,579,218</u>	<u>1,092,108</u>	<u>358,777</u>	<u>1,055,819</u>	<u>72,514</u>	סה"כ

(* נכסים מוחזקים לפדיון מוצגים בעלות מתואמת. שווים ההוגן של נכסים אלו ליום 31 בדצמבר, 2015 הינו 381,859 אלפי ש"ח.

(**) לפירוט הרכב נכסי חוב שאינם סחירים- ראה באור 5 ב"מכשירים פיננסיים".

(1) נכסי חוב סחירים

ליום 30 ביוני, 2016		
עלות	הערך	
מופחתת	בספרים	
בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח		
419,585	495,054	אגרות חוב ממשלתיות
		נכסי חוב אחרים:
		<u>שאינם ניתנים להמרה</u>
216,087	222,707	זמינים למכירה
424,509	424,509	מוחזקים לפדיון
640,596	647,216	
<u>1,060,181</u>	<u>1,142,270</u>	סך הכל נכסי חוב סחירים
	-	ירידות ערך שנזקפו לרווח והפסד (במצטבר)

פירוט השקעות פיננסיות אחרות (המשך)

(1) נכסי חוב סחירים (המשך)

ליום 30 ביוני, 2015	
עלות מופחתת	הערך בספרים
בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח	
539,570	594,944
159,449	161,856
346,859	346,859
506,308	508,715
1,045,878	1,103,659
	(4,846)

אגרות חוב ממשלתיות

נכסי חוב אחרים:

שאינם ניתנים להמרה

זמינים למכירה

מוחזקים לפדיון

סך הכל נכסי חוב סחירים

ירידות ערך שנזקפו לרווח והפסד (במצטבר)

ליום 31 בדצמבר, 2015	
עלות מופחתת	הערך בספרים
מבוקר	
אלפי ש"ח	
704,379	824,491
186,769	192,994
358,777	358,777
545,546	551,771
1,249,925	1,376,262
	-

אגרות חוב ממשלתיות

זמינות למכירה

נכסי חוב אחרים:

שאינם ניתנים להמרה

זמינים למכירה

מוחזקים לפדיון

סך הכל נכסי חוב סחירים

ירידות ערך שנזקפו לרווח והפסד (במצטבר)

פירוט השקעות פיננסיות אחרות (המשך)

(2) מניות

ליום 30 ביוני, 2016		
עלות	הערך בספרים	
בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח		
16,621	17,195	מניות סחירות
52,280	57,013	מניות שאינן סחירות
68,901	74,208	סך הכל מניות
	-	ירידות ערך שנזקפו לדוח רווח והפסד (במצטבר)
ליום 30 ביוני, 2015		
עלות	הערך בספרים	
בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח		
18,029	19,210	מניות סחירות
49,826	51,946	מניות שאינן סחירות
67,855	71,156	סך הכל מניות
	-	ירידות ערך שנזקפו לדוח רווח והפסד (במצטבר)
ליום 31 בדצמבר, 2015		
עלות	הערך בספרים	
מבוקר		
אלפי ש"ח		
16,621	21,361	מניות סחירות
52,280	57,366	מניות שאינן סחירות
68,901	78,727	סך הכל מניות
	-	ירידות ערך שנזקפו לדוח רווח והפסד (במצטבר)

פירוט השקעות פיננסיות אחרות (המשך)

(3) השקעות פיננסיות אחרות

ליום 30 ביוני, 2016		
הערך	בספרים	עלות
בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח		
-	-	-
10,286	10,864	
4,866	8,882	
15,152	19,746	
15,152	19,746	
-	-	
ליום 30 ביוני, 2015		
הערך	בספרים	עלות
בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח		
86,446	86,532	
5,313	4,633	
47,450	7,789	
52,763	12,422	
139,209	98,954	
-	-	

השקעות פיננסיות אחרות סחירות
השקעות פיננסיות אחרות שאינן סחירות
מוצגות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
מכשירים נגזרים
סה"כ השקעות פיננסיות אחרות שאינן סחירות
סך הכל השקעות פיננסיות אחרות
ירידות ערך שנזקפו לדוח רווח והפסד (במצטבר)

השקעות פיננסיות אחרות סחירות
שאינן סחירות
מוצגות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
מכשירים נגזרים
סה"כ השקעות פיננסיות אחרות שאינן סחירות
סך הכל השקעות פיננסיות אחרות
ירידות ערך שנזקפו לדוח רווח והפסד (במצטבר)

פירוט השקעות פיננסיות אחרות (המשך)

(3) השקעות פיננסיות אחרות (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2015	
עלות	הערך בספרים
מבוקר	
אלפי ש"ח	
16,979	16,974
6,980	7,833
4,867	7,314
11,847	15,147
28,826	32,121
	-

השקעות פיננסיות אחרות סחירות

השקעות פיננסיות אחרות שאינן סחירות

מוצגות בשווי הוגן דרך רווח והפסד

מכשירים נגזרים

סה"כ השקעות פיננסיות אחרות שאינן סחירות

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.

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

נחמה בוגין
אורית גלן
שמי מויאל
קובי גור
דין חסיד
בן פוגאץ



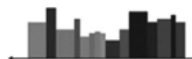
נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

שומת מקרקעין מקיפה – פרויקט "מרינה מול"

חלקה 15 בגוש 2528

מגרש 17 בהתאם לתב"ע מס' 179/03/11

מרינה – אשקלון



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 ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
 אורית גלן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 בן פוגאץ



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

תאריך : 28 אוגוסט, 2016

מספרינו : 13/03/6003ז

לכבוד,

דודו סלמה, סמנכ"ל כספים

הכשרה חברה לביטוח בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה – פרויקט "מרינה מול"

חלקה 15 בגוש 2528

מגרש 17 בהתאם לתב"ע מס' 179/03/11

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 במנהל עסקים, אוניברסיטת Swinburne, 2002 – בהצטיינות יתרה.



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

נחמה בוגין
 אורית גלן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 בן פוגאץ



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, קרית הטכניון, חיפה, 1988.
- 2.6 רישום בפנקס שמאי המקרקעין מטעם מועצת שמאי המקרקעין בישראל, רישון מס' 0231.

3. פעילות מקצועית ואקדמית, פרסומים מקצועיים:

- 3.1 חברה בלשכת שמאי המקרקעין בישראל.
- 3.2 חברה באקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל.
- 3.3 חברה נספחת בארגון האמריקאי "Appraisal Institute".
- 3.4 פעילה במסגרת הועד המרכזי של לשכת שמאי המקרקעין וכן בוועדות לעניין פרסומים מקצועיים, השתלמויות וחקיקה.
- 3.5 בוחנת ורכזת בחינות ההסמכה מטעם מועצת שמאי המקרקעין בישראל.
- 3.6 בעבר, חברה בוועדת ערר לעניין מס רכוש וקרן פיצויים.
- 3.7 מרצה באוניברסיטת תל אביב בתוכנית לשמאות מקרקעין, החל משנת 1989.
- 3.8 מרצה בנושא שמאות מקרקעין במכון להשתלמויות של לשכת עורכי הדין, במכללה 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.
- 3.9 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 ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
 אורית גלן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 בן פוגאץ



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

- 3.10. עורכת מדור "שמאות מקרקעין ויזמות" בדו – ירחון מקרקעין, בהוצאת רונן.
- 3.11. מפרסמת מאמרים בכתבי עת שונים בתחום המקרקעין: בטאון לשכת שמאי המקרקעין בישראל – "מקרקעין וערכם", דו ירחון "מקרקעין", גלובס, דה-מרקר, כלכליסט, אתרי אינטרנט שונים כגון ביזפורטל.
- 3.12. משמשת כמומחית מטעם בתי משפט וכבוררת.
- 3.13. מלווה הליכי חקיקה שונים בכנסת: חוק כביש ארצי לישראל, הרפורמה במנהל מקרקעי ישראל, תיקונים לחוקי הפקעות, רפורמה בחוק התכנון והבניה ועוד.
- 3.14. משנת 1991 – בעלת משרד עצמאי לשמאות וניהול מקרקעין.
- 3.15. חברה בפורומים מקצועיים שונים, כגון: פורום מקרקעין של התנועות המיישבות, ועדת חקיקה של לשכת שמאי המקרקעין, פורום "דעה שנייה" (סיוע לשמאים צעירים) של לשכת שמאי המקרקעין.

4. תחומי פעילות והתמחות מקצועית:

- 4.1. משרדי מתמחה בשירותי ייעוץ ושמאות מקרקעין המבוססים על ניסיון מעשי מגוון בתחומים הרחבים של ענף המקרקעין.
- 4.2. ליווי הליכי תכנון עם/מול רשויות מקומיות לעניין היטלי השבחה, הפקעות, פיצויים.
- 4.3. ייצוג והגשת תביעות פיצויים בגין הפקעות לכביש חוצה ישראל, כבישי מע"צ, רכבת.
- 4.4. היכרות והתמודדות מול מינהל מקרקעי ישראל ושלטונות המס – מס שבת, מס רכוש, מס רכישה, דמי הסכמה, דמי היוון וכו'.
- 4.5. ליווי וייזום פרויקטים – לרבות הליכי שינוי ייעוד.



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 ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
 אורית גלן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 בן פוגאץ



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

- 4.6. התמחות ביעוץ למושבים ו/או קבוצים במימוש זכויות עפ"י החלטות של מינהל מקרקעי ישראל העוסקות בשינוי יעוד, הרחבה, "שיוך דירות" ועוד.
- 4.7. ייעוץ ובדיקות כדאיות לגבי רכישה ו/או מימוש נכסים, תוך בחינת השימוש המיטבי של המקרקעין.
- 4.8. ביצוע שומות לצורך שיעבוד בטוחות לבנקים.
- 4.9. מתן חוות דעת לצורך יישום תקינה חשבונאית חדשה (IFRS).
- 4.10. מתן חוות דעת מומחה לבתי משפט בתחום המקרקעין.
- 4.11. הערכות מקרקעין למטרות הנפקה בבורסה.
- 4.12. טיפול בנכסים מוגנים עפ"י חוק הגנת הדייר.
- 4.13. בין לקוחותינו נמנים: חברת נמלי ישראל, רשות שדות התעופה, האוניברסיטה העברית, אפריקה ישראל, אשדר, קרדו, התאחדות בתי המלון של ישראל, הכשרת הישוב ביטוח, אלבר, אפרידר, יכין חקל, יזמים ובעלי מקרקעין, בנקים, רשויות מקומיות, גורמים פרטים, חברות כלכליות, עשרות מושבים וקיבוצים, אגודות חקלאיות.

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

נחמה בוגין
 אורית גלן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 בן פוגאץ



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:

5. מטרת חוות הדעת:

התבקשנו ביום 15/08/2016 ע"י מר דודו סלמה¹, סמנכ"ל כספים בחב' הכשרה חברה לביטוח בע"מ, לאמוד את שווי השוק של מקרקעין מסחריים, קניון "מרינה מול", הכוללים 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, פתרון חניה הרשומות ע"ש הכשרה חברה לביטוח (עפ"י עותק רישום מקרקעין), כפי שיפורטו להלן, נכון ליום עריכת חוות הדעת.

אנו מסכימים כי חוות דעת זו תיכלל בדו"חותיה הכספיים של החברה המפורסמים לציבור וכן בדו"ח העסקה שהחברה עומדת לפרסם.

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) בתקנוני החברה ו/או במניות החברה וכדומה.

חוות דעת זו נערכה בהתאם לעקרונות בתקן חשבונאי בינלאומי מס' 40 ובתקן מס' 17.1 בדבר "גילוי מינימלי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ה-1968", הועדה לתקינה שמאית, משרד המשפטים.

¹ נמסר לנו ע"י החברה, כי מר אלי אלעזרא 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 ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
 אורית גלן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 בן פוגאץ



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 "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.

6. המועד הקובע:

מועד הגשת חוות הדעת.

7. מועד ביקור בנכס:

בתאריך 16/08/2016 נערך ביקור בנכס ע"י קובי גור, שמאי מקרקעין.

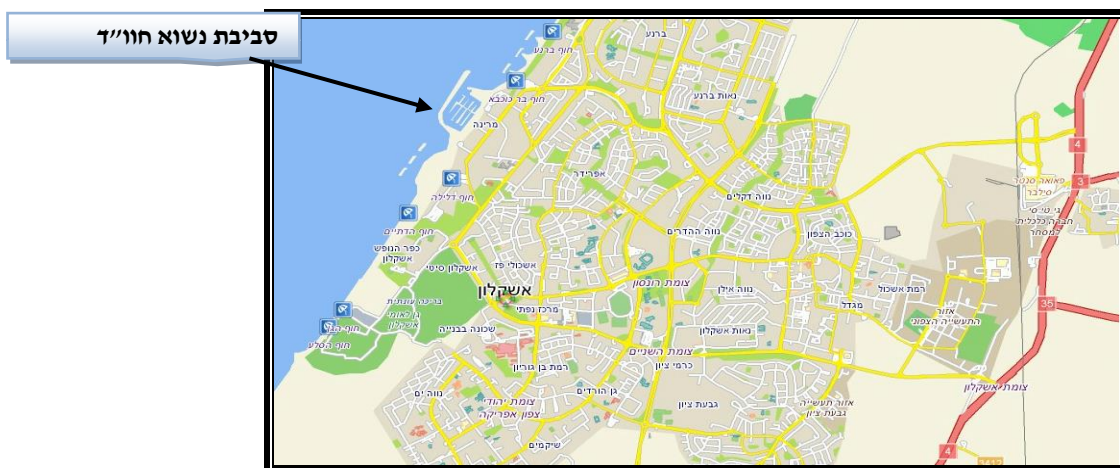
נחמה בוגין | אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 אורית גלן | גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 שמי מויאל | B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 קובי גור | B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 דין חסיד | B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה | שמאי מקרקעין
 בן פוגאץ | B.A כלכלה ומנהל עסקים



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

8. פרטי המקרקעין:

מהות:	מגרש מסחרי בשלבי בניה מתקדמים
גוש (ארעי):	2528
חלקה:	15 (בשלמות)
שטח החלקה ² :	19,414 מ"ר
מגרש:	17 (להלן: "המגרש", בהתאם לתכנית מס' 179/03/11)
שטח המגרש ³ :	19,416 מ"ר
יעוד המגרש ⁴ :	מסחר
שטח בשלבי בניה ⁵ :	11,273 מ"ר
זכויות הבניה במגרש ⁶ :	17,000 מ"ר עיקרי + 17,000 מ"ר ש"ש
זכויות הבניה הנאמדות ⁷ :	14,500 מ"ר עיקרי + 10,500 מ"ר שרות
זכויות משפטיות ⁸ :	זכויות חכירה מהוונות ממנהל מקרקעי ישראל
מיקום:	מרינה – חוף אשקלון



- ² בהתאם להעתק מנסח רישום מקרקעין מתאריך 24/01/2016.
- ³ בהתאם לתכנית מס' 179/03/11. הערה- קיימת סטייה קטנה בין שטח המגרש הרשום בתכנית לשטח החלקה הרשום.
- ⁴ בהתאם לתכנית מס' 179/03/11.
- ⁵ עפ"י היתרי בניה ובקשה להיתר (ראה סעיף 7 להלן).
- ⁶ בהתאם לתכנית מס' 179/03/11 ובהתאם לחוזה החכירה.
- ⁷ 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.
- ⁸ עפ"י הסכם המכר.

נחמה בוגין
אורית גלן
שמי מויאל
קובי גור
דין חסיד
בן פוגאץ

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



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

9. תיאור הנכס והסביבה:

9.1 תיאור הסביבה:

נשוא חווה"ד מהווה קרקע ביעוד למסחר אשר בחלקה הצפוני מוקם בשלבי בניה מתקדמים נכון למועד חוות הדעת קניון "מרונה מול" 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 פלאז'ה, 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.

9.2 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) ופואר 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 בצפונה מוקם מרכז מסחרי.

9.3 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".

נחמה בוגין | אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 אורית גלן | גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 שמי מויאל | B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 קובי גור | B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 דין חסיד | B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה | שמאי מקרקעין
 בן פוגאץ | B.A כלכלה ומנהל עסקים

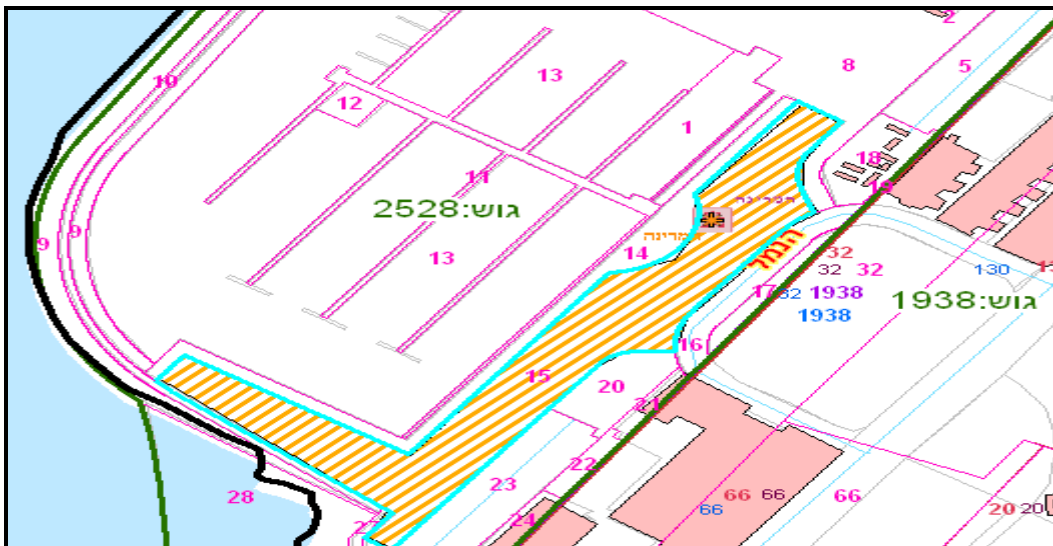


נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

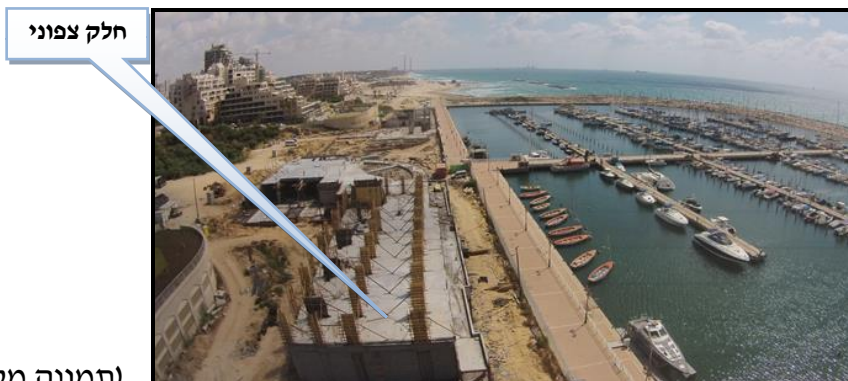
גבולות המגרש:

- ממערב: מעגן לסירות ויאכטת.
- מצפון: רחוב בת גלים, דירות נופש ושטחי מסחר פעילים.
- ממזרח: רחוב יפה נוף ודירות נופש.
- מדרום: שטחים פתוחים, חוף דלילה.

תשריט החלקה / מגרש



מגרש 17 הינו ביעוד למסחר ושטחו הכולל 19,414 מ"ר (כמפורט בסעיף 8 לעיל).



(תמונה מסוף שנת 2015)



נחמה בוגין | אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 אורית גלן | גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 שמי מויאל | B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 קובי גור | B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 דין חסיד | B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה | שמאי מקרקעין
 בן פוגאץ | B.A כלכלה ומנהל עסקים



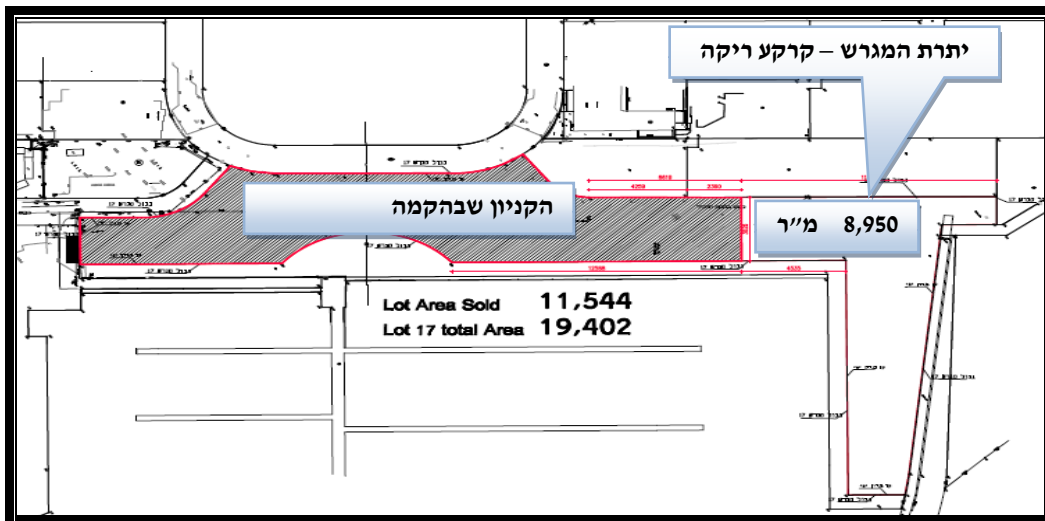
נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
 שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

נשוא חוות הדעת:

נשוא חווה"ד מהווה את מגרש מס' 17 בשלמות בשטח קרקע של כ-19,414 מ"ר הכולל⁹ 14,500 מ"ר עיקרי ו-10,500 מ"ר שירות. נכון למועד הביקור בנכס במתחם התבצעו עבודות בניה ע"פ היתרים 2014297, 2015044 ותכנית בקשה היתר (ראה סעיף 11.1), לצד המגרש טיילת מרוצפת אבן משתלבת ותאורת רחוב.



תשריט המתחם:



⁹ בהתאם להסכם הרכישה

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

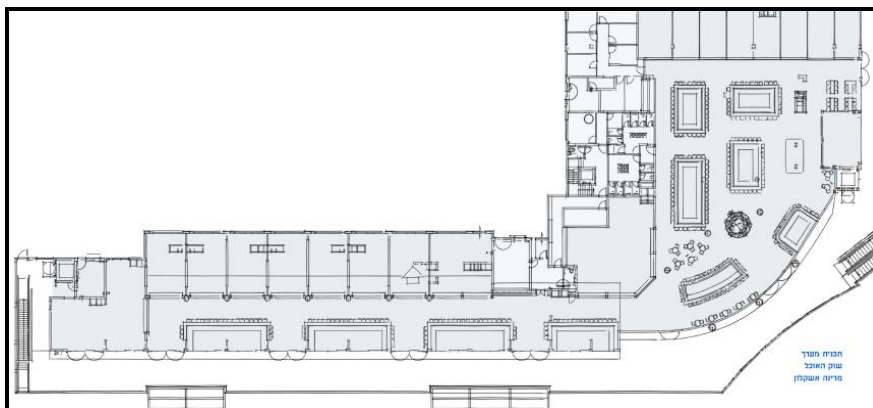
נחמה בוגין
אורית גלן
שמי מויאל
קובי גור
דין חסיד
בן פוגאץ



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

9.4. כאמור, נכון למועד חוות הדעת במגרש הנדון נבנים שני מבנים דו קומתיים בשטח כולל של כ-11,300 מ"ר ובשטח לשיווק של כ-10,350 מ"ר. המבנה הדרומי (B) יכלול בית קולנוע, מתחם אופנה וחנויות. המבנה הצפוני (A) יכלול חנויות בקומה הקרקע ובקומה א' ייבנה שוק אוכל אשר יכלול חנויות, דוכני אוכל פתוחים ומסביבו תבנה מרפסת היקפית לאורך כל חזית המבנה.

תוכנית קומה א – שוק האוכל:



הדמיה:



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

נחמה בוגין
 אורית גלן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 בן פוגאץ



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

טבלת שטחים לשיווק: 9.5

בניין	קומה	סה"כ מ"ר לשיווק ברוטו
A צפוני	קרקע	2,604.86
	א'	1,474.72
B דרומי	קרקע	4,152.47
	א'	2125.40
סיכום כולל במ"ר		10,357.45

ק"ק



ק"א



נחמה בוגין | אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 אורית גלן | גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 שמי מויאל | B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 קובי גור | B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 דין חסיד | B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה | שמאי מקרקעין
 בן פוגאץ | B.A כלכלה ומנהל עסקים



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

תמונות הנכס מיום 16/08/2016:



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)



נחמה בוגין | אגרונומית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 אורית גלן | גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 שמי מויאל | B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 קובי גור | B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 דין חסיד | B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה | שמאי מקרקעין
 בן פוגאץ | B.A כלכלה ומנהל עסקים



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

10. 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

10.1. תכנית מס' 179/03/11 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4316 מיום 02/07/1995.

נשוא חוזה"ד מהווה את מגרש 17 ביעוד מסחרי.

עיקרי התכנית:

מעגנה המיועדת לעגינת כ- 600 כלי שייט 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 ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
 אורית גלן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 בן פוגאץ



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.
- 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.

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

נחמה בוגין
 אורית גלן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 בן פוגאץ



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

- 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 קוו בניין של 100 מ' מקו החוף כפי שיהיה ביום אישור ההיתר. הוועדה המקומית תהייה 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.

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

נחמה בוגין
 אורית גלן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 בן פוגאץ



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

חניה:

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

¹¹ עיין סעי' 11.2.3 ו-11.2.15 (ב) לתקנון התכנית.
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 ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים

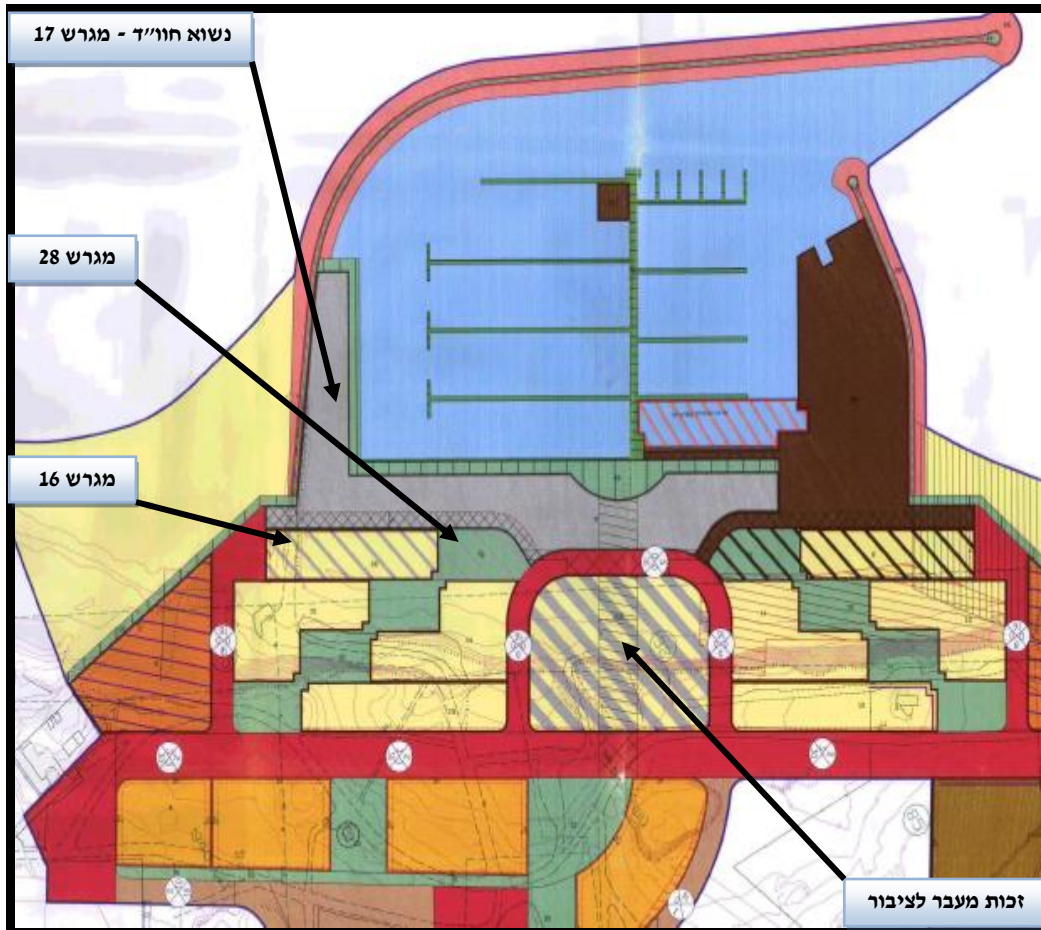
נחמה בוגין
אורית גלן
שמי מויאל
קובי גור
דין חסיד
בן פוגאץ



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

תשריט



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)



נחמה בוגין
אורית גלן
שמי מויאל
קובי גור
דין חסיד
בן פוגאץ

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



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.

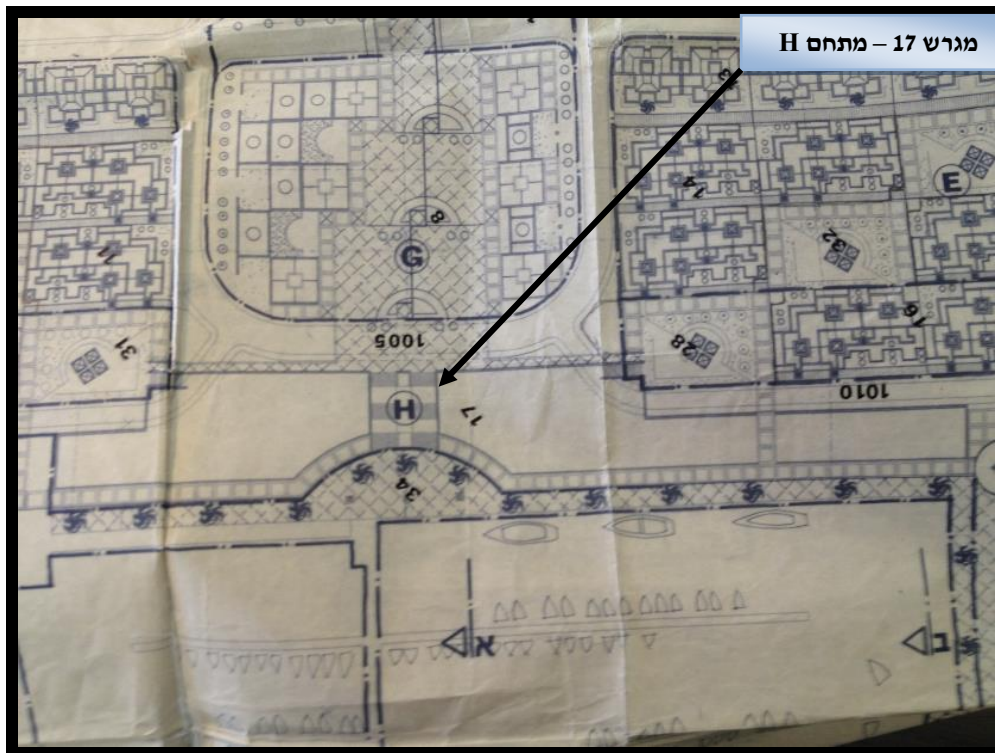
שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

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.

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

נחמה בוגין
 אורית גלן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 בן פוגאץ



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

11. רישוי:

11.1. הוצגה בפנינו בקשה להיתר מס' 2015562 מיום 13/12/2015 לפיה מבוקש:

אישור בדיעבד לשינויים ותוספות במבנה מסחרי בן 2 קומות (המורכב משני מבנים עם מעבר בניהם) הכולל: הקטנת קומה א' במבנה הדרומי, הגדלת מתחם הקולנוע, הוצאת דרגנוע אל מחוץ למבנים, ביטול מרתף למתקנים טכניים והקמת מבנה מע' טכניות מעל הקרקע, שינויים פנימיים, הקטנת פרגולות והגדלת מרפסות.

פירוט המהות:

- סה"כ שטח מאושר לעיקרי ושרות 11,890.75 מ"ר.
- מבוקש ביטול 644.37 מ"ר. סה"כ לעיקרי ושרות 11,246.38 מ"ר.
- מאושר מרתף בשטח 205.82 מ"ר מבוקש ביטול.
- מאושרות מרפסות בשטח 1,256.40 מ"ר, מבוקשת תוספת של 420.08 מ"ר.
- סה"כ מרפסות 1,676.48 מ"ר.
- נמצא בתהליך רישוי שטח חניה מקורה 1,941.09 מ"ר.
- קיימות פרגולות בשטח 393.75 מ"ר מבוקש הקטנתן 265.49-.
- סה"כ פרגולות 128.26 מ"ר.

סיכום השטחים (במ"ר) בייחס להיתר מס' 2015044:

מפלט	סה"כ עפ"י היתר מיום 3/2/15	סה"כ לאחר שינויים	הפרש
מרתף	205.82	0	-205.82
ק"ק	6,972.46	6,807.13	-165.33
ק"א	4,712.47	4,466.11	-246.36
סה"כ כ-	11,890	11,270	-617

נחמה בוגין | אגרונומית | משפטנית | M.B.A. מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 אורית גלן | גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A. מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 שמי מויאל | B.A. כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 קובי גור | B.A. במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 דין חסיד | B.A. כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה | שמאי מקרקעין
 בן פוגאץ | B.A. כלכלה ומנהל עסקים



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

11.2. הוצג בפנינו היתר בניה מס' 2016218 מיום 14/08/2016.

הוצג בפנינו היתר בניה מס' 2016218 מיום 14/08/2016, המתיר שינויים ותוספות במבנה המסחרי הכוללים: תוספת שטח פרגולות, הגבהת המבנה ושינוי מערך החניות.

11.3. הוצג בפנינו היתר בניה מס' 2015044 מיום 03/02/2015.

הוצג בפנינו היתר בניה מס' 2015044 מיום 03/02/2015 עבור מגרש 17 לפי תכנית מפורטת מס' 179/03/11 לפיו ועדה מקומית לתכנון ולבניה אשקלון בישיבה מס' 22015 מתאריך 20/01/15 התירה תכנית בינוי והקמת שני מבנים מסחריים בשתי קומות הכוללים: חנויות, בתי קולנוע, מרתף טכני ומרפסות פתוחות.

השטחים המבוקשים לבניה:

מטחמים לא מקורים	סה"כ הבניין	חלקי השרות (מ"ר)						השימושים העיקריים (מ"ר)			קומה
		סה"כ	קולונדה	מבואות וחדרי מדרגות	מרתפים ומערכות טכניות	מקלט	סה"כ	קולנוע מוצע	מסחר מוצע		
	205.82	205.82				205.82					מרתף
223.89	6,972.46	1,751.53	685.29	366.43	392.13	160.52	147.16	5,220.93	1,534.82	3,686.11	ק. קרקע
1,256.40	4,712.47	1,149.10		378.13	389.86	241.91	139.20	3,563.37	781.71	2,781.66	ק. א

סיכום שטחים המבוקשים לבניה:

שטח עיקרי: 8,784.30 מ"ר

שטח שירות: 3,106.45 מ"ר

סה"כ: 11,890.75 מ"ר

נחמה בוגין
אורית גלן
שמי מויאל
קובי גור
דין חסיד
בן פוגאץ

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



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

11.4. הוצג בפנינו היתר בניה מס' 2014267 מיום 28/08/2014.

הוצג בפנינו היתר בניה מס' 2014267 מיום 28/08/2014 עבור מגרש 17 לפי תכנית מפורטת מס' 179/03/11 לפיו רשות רישוי אשקלון בישיבה מס' 162014 מתאריך 01.07.14 התירה עבודות עפר ויסודות, עבודות דיפון, חפירה, כלונסאות ויציקת רצפה עד 0.00 לצורך הקמת שני מבנים מסחריים בני שתי קומות.

11.5. היתר בניה מס' 2007152(2) מיום 22/03/2011.

הוצג בפנינו היתר בניה מס' 2007152(2) 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.

11.6. 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:

משטחים מרוצפים לא מקורים מ"ר	סה"כ הבניין מ"ר	שטחי שרות מ"ר					שימושים עיקריים מ"ר	מפלט 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

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

נחמה בוגין
 אורית גלן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 בן פוגאץ



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

12. מצב משפטי:

12.1. עותק רישום מפנקס הזכויות

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

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: מחנייה תת קרקעית. על פני חלקה 2528/20.
 רשומה מתאריך 26/03/2012. מהות הפעולה – זיקת הנאה חלקה נהנית. תיאור הזיקה: מחנייה תת קרקעית. על פני חלקה 2528/23.

¹⁴ הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 17/08/2016.

נחמה בוגין | אגרונומית | משפטנית | M.B.A. מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 אורית גלן | גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A. מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 שמי מויאל | B.A. כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 קובי גור | B.A. במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 דין חסיד | B.A. כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה | שמאי מקרקעין
 בן פוגאץ | B.A. כלכלה ומנהל עסקים



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

12.2. חוזה חכירה רמ"י:

12.2.1. 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 שטחים שיובשו ושטחים נוספים בעורף המרינה (להלן: "הסכמי היזום").

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

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

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

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			

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

נחמה בוגין
 אורית גלן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 בן פוגאץ



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.

12.2.2. 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.

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

נחמה בוגין
 אורית גלן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 בן פוגאץ



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

12.2.3 . חוזה חכירה מיום 16/02/2011

הוצג בפנינו חוזה 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 מהוונים כמקובל אצל המחכיר
הערך היסודי של המגרש:	0.2 אג'
תנאים מיוחדים:	א. כל התנאים, ההתחייבויות והזכויות הקבועות בחוזה 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 חוזה זה (להלן החוזה המקורי).

נחמה בוגין | אגרונומית | משפטנית | M.B.A. מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 אורית גלן | גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A. מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 שמי מויאל | B.A. כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 קובי גור | B.A. במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 דין חסיד | B.A. כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה | שמאי מקרקעין
 בן פוגאץ | B.A. כלכלה ומנהל עסקים



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 נספחיו, לרבות נספח ג' מיום 27/12/95 יגברו הוראות החוזה המקורי ונספחיו.

12.2.4. 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 מסי 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.

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

נחמה בוגין
אורית גלן
שמי מויאל
קובי גור
דין חסיד
בן פוגאץ



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

12.3. 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 עצמאים והמנהל יפיק לגביהם שני הסכמי חכירה נפרדים.

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

נחמה בוגין
 אורית גלן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 בן פוגאץ



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 שלעייל. 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.



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 ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A. במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A. כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה | שמאי מקרקעין
 B.A. כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
 אורית גלן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 בן פוגאץ



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.



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 ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A. במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A. כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה | שמאי מקרקעין
 B.A. כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
 אורית גלן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 בן פוגאץ



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

12.4. 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 מותנה 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 מחויבת לרכוש את המשטח במחיר מינימום של 12,000,000 ₪, בתוספת מע"מ ("מחר מינימום"). הרוכשת

נחמה בוגין
אורית גלן
שמי מויאל
קובי גור
דין חסיד
בן פוגאץ

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



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.



חבר לשכת שמאי מקרקעין
בישראל



האקדמיה למחקר ויישום
שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)



Appraisal
Institute*

נחמה בוגין
אורית גלן
שמי מויאל
קובי גור
דין חסיד
בן פוגאץ

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



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

12.5. מימוש אופציה על פי הסכם מיום 11/06/13 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 כלל הזכויות המוקנות למגרש (להלן: "זכויות הבניה המוחרגות"), אשר

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

נחמה בוגין
 אורית גלן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 בן פוגאץ



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

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 המוחרגות.

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 התביע 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 החנייה 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 ושזכויות המוכרת בו נקיות מכל חוב ו/או התחייבות ו/או שעבוד, וזאת אך ורק בהתקיים מלאו התנאים המפורטים להלן, במצטבר:



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)



נחמה בוגין
אורית גלן
שמי מויאל
קובי גור
דין חסיד
בן פוגאץ

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



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.

שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

הסתיימה בניית שלב א' של הפרויקט על ידי הרוכשת, דהיינו, 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.



האקדמיה למחקר ויישום
 שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)

Appraisal
Institute*

נחמה בוגין
אורית גלן
שמי מויאל
קובי גור
דין חסיד
בן פוגאץ

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



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

בניין דוחמי - בניין B										
בניין דוחמי	העיות	השקעת במוטב	סה"כ דמי"ש לשנה	סה"כ דמי"ש לחודש	דמי"ש למ"ר	העמסת 15% שטח גיבוש 30% במקט	מ"ר לחישוב דמי"ש	מסי וחייה	שם השוכר	אחוזי תמורה
קומת קרקע	קומת קרקע									40.09%
קומת א'	קומת א'									20.52%
קומת ב'	קומת ב'									60.41%
קומת א'		2,923,000	3,804,325.80	317,027.15	211,420.88	4152.5	3726.6	1824.63	קומת א'	20.52%
קומת א'		5,423,000	6,461,376.36	538,448.03	221,421	2,125.40	6277.9	5551.2	קומת ב'	60.41%

סיכום שטחים והכנסות									
בניין	קומה	סה"כ מ"ר ברוטו בבניין	סה"כ מ"ר לשיווק ברוטו	סה"כ הכנסה חודשית	סה"כ הכנסה שנתית	ממוצע שכי"ד למ"ר לקומה	ממוצע שכי"ד למ"ר לבניין	ממוצע שכי"ד לכל הפרויקט	סיכום כולל
A - צמני	קרקע	4,079.58	2,604.86	323,744	3,884,934	124	186.16	125.31	סיכום כולל
	א'		1,474.72	435,700	5,228,400	295			
B - דוחמי	קרקע	6,277.86	4,152.47	317,027	3,804,326	76	85.77		
	א'		2,125.40	221,421	2,657,051	104			
		10,357.45	10,357.45	1,297,893	15,574,710				

אחוזי תמורה של השיווק במועל									
בניין	קומה	סה"כ מ"ר לשיווק ברוטו	הצעות מסחריות במו"מ	הצעות תמורת לאישור יום	טיוטות חוזים	חוזים תומכים	אחוזי תמורה לקומה	אחוזי תמורה לבניין	סה"כ תמורת שטח
A	קרקע	2,604.86	430.95		783.55	1228.89	77%	64.19%	2,012.45
צמני	א' - מקרקט	1,474.72	995.73		174.20	2938.02	41%		605.15
B	קרקע	4,152.47	2,125.40		72.67	1378.57	95%	85.78%	3,933.75
דוחמי	א'	2,125.40	1426.68	0.00	1030.32	5565.48	68%		1,451.14
		10,357.45	13.77%	0.00%	1030.32	5565.48	53.54%		8,002.48
							תמורת פרויקט	77%	



נחמה בוגין | אגרונומית | משפטנית | M.B.A. מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 אורית גלן | גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A. מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 שמי מויאל | B.A. כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 קובי גור | B.A. במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 דין חסיד | B.A. כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה | שמאי מקרקעין
 בן פוגאץ | B.A. כלכלה ומנהל עסקים



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

13. חניה:

13.1. 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.

הערה – עפ"י היתר בניה מס' 2016218 מגרש 24 בוטל והחניות הועברו ליתרת מגרש 17.

13.2. 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 11/02/2015 (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.

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

נחמה בוגין
 אורית גלן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 בן פוגאץ



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

14. עלויות פיתוח ואגרות בניה:

14.1. 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.

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

נחמה בוגין
 אורית גלן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 בן פוגאץ



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

15. עקרונות גורמים ושיקולים:

כאמור, התבקשנו ע"י מזמין חוות הדעת לאמוד את שווי השוק של מקרקעין מסחריים, קניון "מרינה מול", הכוללים 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. בחלקו הצפוני של המגרש נבנה מתחם מסחרי גדול בשטח כולל של כ-11,000 מ"ר.

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

15.1. 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.

15.2. המתחם:

15.2.1. המתחם נאמד בכפוף למצב המשפטי שפורט לעיל ובהתאם, בין היתר, לחוזה המכר והתוספת 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'

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

נחמה בוגין
 אורית גלן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 בן פוגאץ



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.

15.3. זכויות משפטיות:

15.3.1. 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.

15.3.2. לא הוצג בפנינו חוזה חכירה עדכני ע"ש הכשרה ביטוח וואו אישור זכויות.

15.4. חניה:

בהתאם להסכם המכר קיימים 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.

15.5. המצב התכנוני ושטחי הבניה עפ"י, בין היתר, היתר בניה מס' 20150044 והבקשה
 להיתר כמפורט בסעיף 11 לעיל.

15.6. עלויות פיתוח:

15.6.1. 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.

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

נחמה בוגין | אגרונומית | משפטנית | M.B.A. מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 אורית גלן | גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A. מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 שמי מויאל | B.A. כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 קובי גור | B.A. במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 דין חסיד | B.A. כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה | שמאי מקרקעין
 בן פוגאץ | B.A. כלכלה ומנהל עסקים



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

15.6.2. לאור האמור, הובאה בחשבון בהתאם לבקשת מזמין חוות הדעת, אומדן

שווי הקרקע כולל פיתוח.

15.7. עלויות בניה :

תיאור	סה"כ כפי שנמסר ע"י מזמין העבודה בתאריך 17/08/16
הוצאות בנייה	₪ 74,699,411
הוצאות מרקט	₪ 13,407,975
השקעות לשוכרים	₪ 1,828,500
סה"כ עלויות	₪ 89,935,886
סה"כ העלויות שהושקעו עד מועד חוות הדעת	₪ 40,330,000
יתרת עלויות להשלמת הפרויקט	₪ 49,605,886

15.8. שיעור ההיוון:

עפ"י סקירתו אחרונה של השמאי הממשלתי הראשי שפורסמה בתאריך 23/06/2016 – "שיעורי תשואה בנכסים מניבים – מחצית השניה של שנת 2015":

מסחר:

עפ"י הסקירה שיעור התשואה (שיעור ההיוון הכולל) בנכסים מסחריים הינו 7.7%. (בחוות הדעת הובא בחשבון שיעור היוון של 8.4% בגין תוספת של כ-0.7% התאמה למיקום פריפריאלי).

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

נחמה בוגין
 אורית גלן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 בן פוגאץ



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

15.9. היטל השבחה:

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

15.10. גישת השומה - אומדן השווי נערך בגישת היוון ההכנסות עפ"י החוזים החתומים במתחם בניכוי יתרת עלויות הבניה עד לסיום הפרויקט.

15.11. הובאה בחשבון התקדמות הבניה, בהתאם למידע שנמסר ע"י מזמין העבודה, נכון למועד עריכת חוות הדעת הושקעו בבניה כ-40,430,000 ₪.

15.12. בבואנו לאמוד את שווי הזכויות ביתרת מגרש 17, בחלקו הדרומי, חילקנו את הזכויות במגרש לשני חלקים כאשר הראשון, בהתאם היתר לבקשה להיתר למרכז המסחרי המוקם בחלקו הצפוני של המגרש בשטח עיקרי כולל של כ-8,350 מ"ר והשני, יתרת הזכויות במגרש הדרומי הינן כ-6,151 מ"ר עיקרי עליהם העמסנו 15% לשטח לשיווק סה"כ כ-7,073 מ"ר. 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 בחשבון בתחשיבנו כי המקדם אקוילנטי לקומת הקרקע בנושא חוות הדעת יהיה 0.8 ביחס למקדם שהובא בחשבון לחלק המתוכנן הצפוני של מגרש 17 ומקדם אקוילנטי בקומה א' 50% ממנו, ז"א 0.4.

נחמה בוגין | מאגיסטרית במנהל עסקים | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
אורית גלן | מאגיסטרית במנהל עסקים | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
שמי מויאל | כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
קובי גור | במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
דין חסיד | כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה | שמאי מקרקעין
בן פוגאץ | כלכלה ומנהל עסקים | B.A



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

16. תחשיב:

אומדן שווי הנכס שבנדון נערך בגישת היוון ההכנסות בהתאם לחוזי השכירות החתומים, טיטות חוזים ומחירון השיווק שהוצגו בפנינו ע"י מזמין חוות הדעת.

16.1. אומדן שווי הקניון בהתאם לשטחי השיווק שהוצגו בפנינו:

אגף A הצפוני - קומת קרקע			
שטחים תפוסים			
ה"כ שטח לשיווק הכלל חוזים חתומים	1,228.89	היוון	
סה"כ דמי שכירות השנתיים עפ"י החוזים	1,649,692 ₪	0.084	
מחיר דמי שכירות ממוצעים למ"ר בק"ק	112 ₪		19,639,185 ₪
שטחים פנויים			
סה"כ שטח לשיווק פנוי בק"ק בנין A	1,375.97	בדיקת רגשות	
דמי שכירות ראויים למ"ר ברוטו לשיווק	112 ₪	0.08	0.09
סה"כ דמי שכירות ראויים לשנה למ"ר	1,342 ₪		
סה"כ דמי שכירות ראויים לשנה לשטח הפנוי	1,802,089 ₪		20,023,214 ₪
סה"כ שטח לשיווק בק"ק בנין A (במ"ר)	2,604.86		
בנין A - קומה א' המרקט			
סה"כ שטח לשיווק פנוי במ"ר	1,474.72	בדיקת רגשות	
דמי שכירות למ"ר ברוטו לשיווק - עפ"י שיווק החברה (גמר מלא)	295 ₪	0.084	0.09
סה"כ דמי שכירות רשתיים למ"ר	3,545.35 ₪		
סה"כ דמי שכירות ראויים לשנה לכל השטח הפנוי	5,228,400 ₪		65,355,000 ₪
אגף B הדרומי - קומת קרקע			
שטח תפוס לקולטע (גלובס)			
סה"כ שטח לשיווק מושכר בק"ק בנין B לקולטע	1,879.10		0.077
דמי שכירות עפ"י חוזים חתומים	1,127,460 ₪		
מחיר דמי שכירות ממוצעים למ"ר בק"ק	50 ₪		14,642,338 ₪
שטחים תפוסים - ללא קולטע			
סה"כ שטח לשיווק מושכר בק"ק בנין B ללא הקולטע	926.21		0.084
דמי שכירות עפ"י חוזים חתומים	1,840,658 ₪		21,912,593 ₪
שטחים פנויים			
סה"כ שטח לשיווק פנוי בק"ק בנין B	1,347.16	רגשות היוון הכנסות	
דמי שכירות למ"ר ברוטו לשיווק	112 ₪	0.08	0.09
סה"כ דמי שכירות ראויים לשנה למ"ר	1,342 ₪		
סה"כ דמי שכירות ראויים לשנה לשטח הפנוי	1,808,457 ₪		20,093,964 ₪
סה"כ שטח לשיווק בק"ק בנין B (במ"ר)	4,152.47		
בנין B - קומה א'			
שטח תפוס לקולטע (גלובס)			
סה"כ שטח לשיווק מושכר בק"ק בנין B לקולטע	1,230.50		0.077
דמי שכירות עפ"י חוזים חתומים	738,300 ₪		
מחיר דמי שכירות ממוצעים למ"ר בק"ק	50 ₪		9,588,312 ₪
שטחים תפוסים - ללא קולטע			
סה"כ שטח לשיווק מושכר בק"ק בנין B ללא הקולטע במ"ר	148.07		0.084
דמי שכירות עפ"י חוזים חתומים	196,197 ₪		2,335,683 ₪
שטחים פנויים			
סה"כ שטח לשיווק פנוי	746.82	רגשות היוון הכנסות	
דמי שכירות ראויים למ"ר ברוטו לשיווק (הפחתה של 25% מק"ק)	84 ₪	0.08	0.09
סה"כ דמי שכירות ראויים לשנה למ"ר	1,007 ₪		
סה"כ דמי שכירות ראויים לשנה לשטח הפנוי	751,912 ₪		8,354,574 ₪
סה"כ שטח לשיווק בק"ק בנין B (במ"ר)	2,125.40		
סה"כ אומדן שווי הקניון (במעוגל)	182,300,000 ₪		
הפחתת רווח יזמי 10% (במעוגל)	165,730,000 ₪		
דחיה עד לפתיחה (חצי שנה ב-5%)	0.9759		161,740,000 ₪
הפחתת יתרת עלויות בניה			49,605,886 ₪
סה"כ אומדן שווי הקניון (במעוגל)			112,130,000 ₪



נחמה בוגין | אגרונומית | משפטנית | M.B.A. מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 אורית גלן | גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A. מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
 שמי מויאל | B.A. כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 קובי גור | B.A. במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 דין חסיד | B.A. כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה | שמאי מקרקעין
 בן פוגאץ | B.A. כלכלה ומנהל עסקים



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

16.2. **אומדן שווי יתרת זכויות הבניה הלא מתוכננות (מגרש דרומי) לאחר הפחתת השטחים העיקריים המתוכננים לבניה¹⁶ עפ"י בקשה להיתר:**

ניתוח אומדן שווי מ"ר מבונה אקו'	
דמי שכירות	₪ 1,342
שנתיים למ"ר בק"ק	0.084
שיעור היוון	₪ 16,000
אומדן שווי מ"ר בנוי (במעגל)	₪ 13,333
ניכוי יזמות 20%	₪ 6,000
ניכוי עלויות בניה	₪ 7,333
סה"כ אומדן שווי מ"ר	₪ 14,500
סה"כ שטח עיקרי עפ"י חוזי רכישה במ"ר (ראה ס' 4 לעיל)	8,349
סה"כ שטח עיקרי עפ"י בקשה להיתר כ-	6,151
שטח עיקרי נותר למימוש במתחם	7,073
שטח לשיווק (העמסה 15%)	
קומה	שטח לשיווק במ"ר
ק"ק	2,829
ק"א	1,415
סה"כ שטח אקו'	4,244
שווי מ"ר מבונה אקו'	₪ 7,333
שווי הקרקע מעוגל:	₪ 31,120,000

16.3. **סיכום:**

סה"כ אומדן שווי הקניין במצבו נכון למועד חוות הדעת	₪ 112,130,000
אומדן שווי החלק הדרומי	₪ 31,120,000
סה"כ אומדן שווי המקרקעין	₪ 143,250,000

¹⁶ כ-8,350 מ"ר.



נחמה בוגין
אורית גלן
שמי מויאל
קובי גור
דין חסיד
בן פוגאץ

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



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

17. חוות דעת קודמות:

- 17.1. בתאריך 17/02/2014 בוצעה על ידינו הערכת שווי לנכס שבנדון לפי 78,500,000 ₪.
- 17.2. בתאריך 02/03/2015 בוצעה על ידינו הערכת שווי לנכס שבנדון לפי 90,900,000 ₪.
- 17.3. בתאריך 15/02/2016 בוצעה על ידינו הערכת שווי לנכס שבנדון לפי 119,070,000 ₪.

18. 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 143,250,000 ₪ (מאה ארבעים ושלושה מיליון ומאתיים וחמישים אלף שקלים חדשים) לא כולל מע"מ.

עליית השווי בין חוות הדעת נובעת, מהתכנון העדכני, סטטוס השיווק וההשקעות בבניה שהושקעו נכון למועד חוות הדעת בתוספת רווח יזמי (חלקי).



חבר לשכת שמאי מקרקעין
בישראל



האקדמיה למחקר ויישום
שמאות המקרקעין בישראל (ע"ר)



Appraisal
Institute*

נחמה בוגין
אורית גלן
שמי מויאל
קובי גור
דין חסיד
בן פוגאץ

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



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

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




קובי גור
שמאי מקרקעין



BA במדעי החברה בהדגשת ניהול



חבר לשכת שמאי מקרקעין
בישראל



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 ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 B.A במדעי החברה בהדגשת ניהול | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה | מדעי המדינה וסוציולוגיה | שמאי מקרקעין
 B.A כלכלה ומנהל עסקים

נחמה בוגין
 אורית גלן
 שמי מויאל
 קובי גור
 דין חסיד
 בן פוגאץ



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

עותק רישום מקרקעין:

17/08/2016 "ג אב תשע"ו שעה: 13:32	תאריך			 משרד המשפטים האגף לרישום והסדר מקרקעין מדינת ישראל																																																							
125580	נסח מס'																																																										
לשכת רישום מקרקעין: באר שבע העתק רישום מפנקס הזכויות גוש: 2528 חלקה: 15																																																											

<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>הגוש הגיע בתאריך:</td> <td>30/01/2014</td> <td>מלשכת רישום המקרקעין:</td> <td>רחובות</td> </tr> <tr> <td>הנסכ נוצר ע"י שטר:</td> <td>12699/2012</td> <td>מיום:</td> <td>26/03/2012</td> </tr> <tr> <td>סוג שטר:</td> <td></td> <td>הסדר ללא רישום קודם</td> <td></td> </tr> </table>						הגוש הגיע בתאריך:	30/01/2014	מלשכת רישום המקרקעין:	רחובות	הנסכ נוצר ע"י שטר:	12699/2012	מיום:	26/03/2012	סוג שטר:		הסדר ללא רישום קודם																																											
הגוש הגיע בתאריך:	30/01/2014	מלשכת רישום המקרקעין:	רחובות																																																								
הנסכ נוצר ע"י שטר:	12699/2012	מיום:	26/03/2012																																																								
סוג שטר:		הסדר ללא רישום קודם																																																									

תיאור הנכס																																																											
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>רשויות</td> <td>שטח במ"ר</td> </tr> <tr> <td>עיריית אשקלון</td> <td>19,414.00</td> </tr> </table>						רשויות	שטח במ"ר	עיריית אשקלון	19,414.00																																																		
רשויות	שטח במ"ר																																																										
עיריית אשקלון	19,414.00																																																										

בעלויות																																																											
<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>מס' שטר</th> <th>תאריך</th> <th>מהות פעולה</th> <th>הבעלים</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>12699/2012/1</td> <td>26/03/2012</td> <td>רישום בעלות לאחר הסדר</td> <td>מדינת ישראל</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">החלק בנסכ</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">בשלמות</td> </tr> </tbody> </table>						מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	12699/2012/1	26/03/2012	רישום בעלות לאחר הסדר	מדינת ישראל	החלק בנסכ				בשלמות																																									
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים																																																								
12699/2012/1	26/03/2012	רישום בעלות לאחר הסדר	מדינת ישראל																																																								
החלק בנסכ																																																											
בשלמות																																																											

חכירות																																																											
<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>מס' שטר</th> <th>תאריך</th> <th>מהות פעולה</th> <th>שם החוכר</th> <th>סוג זיהוי</th> <th>מס' זיהוי</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>4168/2014/2</td> <td>28/01/2014</td> <td>העברת שכירות</td> <td>הכשרה חברה לביטוח בע"מ חברה</td> <td></td> <td>520042177</td> </tr> <tr> <td colspan="6" style="text-align: center;">החלק בזכות</td> </tr> <tr> <td colspan="6" style="text-align: center;">בשלמות</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>בתנאי שטר מקורי</td> <td>תקופה בשנים</td> <td>תאריך סיום</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>3437/2014/1</td> <td>49</td> <td>29/03/2054</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>נרשמה הגבלה בהעברה</td> <td>נרשמה הגבלה בהורשה</td> <td>החלק בנסכ</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>כן</td> <td>כן</td> <td>בשלמות</td> </tr> <tr> <td colspan="6" style="text-align: center;">על כל הבעלים</td> </tr> </tbody> </table>						מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי	4168/2014/2	28/01/2014	העברת שכירות	הכשרה חברה לביטוח בע"מ חברה		520042177	החלק בזכות						בשלמות									בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	תאריך סיום				3437/2014/1	49	29/03/2054				נרשמה הגבלה בהעברה	נרשמה הגבלה בהורשה	החלק בנסכ				כן	כן	בשלמות	על כל הבעלים					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי																																																						
4168/2014/2	28/01/2014	העברת שכירות	הכשרה חברה לביטוח בע"מ חברה		520042177																																																						
החלק בזכות																																																											
בשלמות																																																											
			בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	תאריך סיום																																																						
			3437/2014/1	49	29/03/2054																																																						
			נרשמה הגבלה בהעברה	נרשמה הגבלה בהורשה	החלק בנסכ																																																						
			כן	כן	בשלמות																																																						
על כל הבעלים																																																											

זיקות הנאה																																																											
<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>מס' שטר</th> <th>תאריך</th> <th>מהות פעולה</th> <th>מהות הזיקה</th> <th>תיאור הזיקה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>12699/2012/3</td> <td>26/03/2012</td> <td>זיקת הנאה</td> <td>חלקה נהנית</td> <td>מחניה תת קרקעית</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>על פני גוש/ספר</td> <td></td> <td>חלקה/דף</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>2528</td> <td></td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>12699/2012/4</td> <td>26/03/2012</td> <td>זיקת הנאה</td> <td>חלקה נהנית</td> <td>מחניה תת קרקעית</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>על פני גוש/ספר</td> <td></td> <td>חלקה/דף</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>2528</td> <td></td> <td>23</td> </tr> </tbody> </table>						מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה	תיאור הזיקה	12699/2012/3	26/03/2012	זיקת הנאה	חלקה נהנית	מחניה תת קרקעית			על פני גוש/ספר		חלקה/דף			2528		20	12699/2012/4	26/03/2012	זיקת הנאה	חלקה נהנית	מחניה תת קרקעית			על פני גוש/ספר		חלקה/דף			2528		23																			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה	תיאור הזיקה																																																							
12699/2012/3	26/03/2012	זיקת הנאה	חלקה נהנית	מחניה תת קרקעית																																																							
		על פני גוש/ספר		חלקה/דף																																																							
		2528		20																																																							
12699/2012/4	26/03/2012	זיקת הנאה	חלקה נהנית	מחניה תת קרקעית																																																							
		על פני גוש/ספר		חלקה/דף																																																							
		2528		23																																																							
עמוד 1 מתוך 2																																																											