אי.אם.אי. - עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2014

אי.אם.אי. - עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2014

פרק 1: תיאור עסקי החברה

פרק 2: דוח הדירקטוריון

פרק 3: דוחות כספיים

פרק 4: פרטים נוספים על החברה

אי.אם.אי. - עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ

חברי הדירקטוריון

שמעון אלקבץ - יו"ר הדירקטוריון

רונן אגסי - דירקטור

מרים מילה - דירקטורית

יוסי מולקנדוף - דירקטור

עופר קליין - דירקטור (החל מיום 2.7.2014)

עופר ארדמן - דירקטור חיצוני

חוה פרידמן שפירא - דירקטורית חיצונית (החל מיום 17.11.2014)

ניר כהן - דירקטור (סיים כהונתו ביום 14.8.2014)

אסתר דומיניסיני - דירקטורית חיצונית (סיימה כהונתה ביום 21.10.2014)

אי.אם.אי. - עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ

פרק 1

תיאור עסקי החברה

תיאור עסקי החברה

- דו"ח זה ערוך בהתאם לתקנות הפיקוח על עסקי ביטוח (פרטי דין וחשבון), התשנ"ח - 1988 ובהתאם לחוזר הממונה על שוק ההון, ביטוח וחסכון ("המפקח") מיום 20 בינואר 2014 בנושא עדכון הוראות בדוח התקופתי של חברות ביטוח.
- פרק זה מהווה חלק בלתי נפרד של הדוח התקופתי ויש לקרוא את הדוח התקופתי כולו כמקשה אחת.
- פרק זה בדוח התקופתי, העוסק בתיאור עסקי החברה, התפתחותה, עסקיה ותחומי פעילותה, כולל גם 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 הדוח וכולל הערכות של החברה או כוונות שלה נכון למועד הדוח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מן התוצאות המוערכות או המשתמעות ממידע זה. במקרים מסוימים, ניתן לזהות קטעים המכילים מידע צופה פני עתיד על-ידי הופעת מילים כגון: "החברה מעריכה", "החברה סבורה", "בכוונת החברה" וכדומה, אך ייתכן כי הופעת מידע צופה פני עתיד יופיע גם בניסוחים אחרים. מידע צופה פני עתיד המופיע בדוח זה מתייחס אך ורק למועד בו הוא נכתב. החבר אינה מתחייבת לעדכן או לשנות מידע זה ככל שמידע נוסף או שונה בקשר למידע כאמור יגיע לידיעתה.
- להסרת ספק מובהר, כי התיאור המובא בדוח זה לגבי מוצרי הביטוח הינו תיאור תמציתי לצרכי הדוח בלבד, וכי תנאי מוצרי הביטוח המחייבים את החברה הם רק אלה המפורטים בחוזי הביטוח (פוליסות) הרלבנטיים שנכרתו על ידה. בהתאם לכך, התיאור המובא בדוח זה לא ישמש לצרכי פרשנות חוזי הביטוח ולא יהווה מקור להסתמכות כלשהי לגבי תנאי הביטוח.
- דוח זה מהווה תיאור של עסקיה של אי.אם.אי. - עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ ("החברה") נכון ליום 31 בדצמבר 2014, והינו סוקר את החברה והתפתחות עסקיה כפי שחלו במהלך שנת 2014 ("**תקופת הדוח**"), למעט אם צוין אחרת במפורש.

תוכן עניינים

1 חלק א' - פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה 1-2

1.1 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה..... 1-2

1.1.1 כללי 1-2

1.1.2 מבנה הבעלות של החברה..... 1-2

1.1.3 תרשים מבנה החזקות 1-2

1.1.4 שינויים בשנת הדוח..... 1-3

1.1.5 שינויים לאחר תקופת הדוח 1-3

1.2 תחום הפעילות 1-3

1.3 חלוקת דיבידנדים 1-4

2 חלק ב' - תיאור ומידע על תחום הפעילות של החברה 1-5

2.1 מוצרים ושירותים 1-5

2.2 תחרות 1-6

2.3 לקוחות..... 1-6

3 חלק ג': מידע נוסף ברמת כלל החברה 1-7

3.1 מגבלות ופיקוח החלים על תחום הפעילות..... 1-7

3.2 חסמי כניסה ויציאה 1-11

3.2.1 חסמי כניסה..... 1-11

3.2.2 חסמי יציאה..... 1-12

3.3 גורמי הצלחה קריטיים 1-12

3.4 השקעות 1-12

3.5 ביטוח משנה..... 1-13

3.6 הון אנושי..... 1-13

3.7 שיווק והפצה 1-14

3.8 ספקים ונותני שירותים..... 1-14

3.9 רכוש קבוע 1-14

3.10 עונתיות 1-14

3.11 נכסים בלתי מוחשיים..... 1-14

3.12 גורמי סיכון 1-15

4 חלק ד': משטר תאגידי 1-16

4.1 דירקטורים חיצוניים 1-16

4.2 מבקר פנים 1-16

4.3 רואה חשבון מבקר 1-17

4.4 היערכות ליישום משטר כושר הפירעון לפי הדירקטיבה Solvency II 1-17

4.5 אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי 1-18

מבוא לפרק 1 לדוח התקופתי

פרק 1 זה לדוח התקופתי, כולל את תיאור עסקי החברה ליום 31 בדצמבר 2014, ואת התפתחות עסקיה כפי שחלו במהלך 2014 (להלן: "תקופת הדוח"). הדוח נערך בהתאם לתקנות הפיקוח על עסקי ביטוח (פרטי דין וחשבון), התשנ"ח - 1998 ובהתאם לחוזרי הממונה על שוק ההון ביטוח וחסכון.

מהותיות המידע הכלול בפרק זה בדוח התקופתי, ובכלל זה תיאור עסקאות מהותיות, נבחנה מנקודת ראותה של החברה, כאשר במקרים מסוימים הורחב התיאור, על מנת ליתן תמונה מקיפה של הנושא.

<u>הגדרות</u>

לנוחות הקורא מובאים להלן המונחים או הקיצורים הבאים, להם בפרק זה המשמעות המובאת לצידם, אלא אם כן נאמר אחרת.

"**החברה**"	אי. אם. אי. - עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ.
"**גוף מוסדי**"	מבטח או חברה מנהלת.
"**המפקח**"	המפקח על הביטוח כמשמעותו בחוק הפיקוח.
"**הקבוצה**"	הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסים בע"מ והחברות המוחזקות על ידה.
"**הראל ביטוח**"	הראל חברה לביטוח בע"מ.
"**הראל השקעות**"	הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסים בע"מ.
"**חברת ההחזקות**"	החזקות במשכנתאות ישראל בע"מ.
"**חוק החברות**"	חוק החברות, התשנ"ט - 1999.
"**חוק הפיקוח**"	חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א - 1981.
"**חוק ועדת בכר**"	חוק להגברת התחרות ולצמצום הריכוזיות וניגודי העניינים בשוק ההון בישראל (תיקוני חקיקה), התשס"ה - 2005.
"**חיתום**"	תהליך אישור הצעת הביטוח וקביעת הפרמיה, בהתאם להנחות אקטואריות, לנתונים המפורטים בהצעת הביטוח ולמידע נוסף שברשות המבטח.
"**לווה**" או "**לווים**"	צד ג', אדם שקיבל הלוואה בשעבוד נכס נדל"ן מהמבוטח.
"**מלווה**" או "**מלווים**"	בנקים מסחריים, בנקים למשכנתאות ו/או גופים פיננסיים אחרים המפוקחים ע"י רשויות הפיקוח, העוסקים במתן הלוואות המובטחות במשכנתא.
"**מבוטח**" או "**מבוטחים**"	מלווה הנקוב בפוליסת הביטוח של החברה והינו המוטב הבלעדי על פי פוליסת הביטוח.
"**פרמיות**"	דמי ביטוח.
"**פרמיות שהורווחו**"	פרמיות המתייחסות לתקופת הדוח.
"**רישיון המבטח**"	רישיון לעסוק בביטוח אשראי למגורים המובטח במשכנתא, אשר ניתן לחברה ע"י המפקח על הביטוח.
"**תגמולי ביטוח**"	סכומים שיש לשלמם בקרות מקרה ביטוח על פי תנאי הפוליסה.

1 חלק א' - פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1.1 כללי

אי. אם. אי. - עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ ("החברה") התאגדה בישראל ביום 15 באפריל 1996 כחברה פרטית שאחריות בעלי מניותיה מוגבלת. החברה החלה את פעילותה הביטוחית ביום 24 באפריל 1998, כחלוצה בתחום ביטוח המשכנתאות בישראל.

ביום 1 בנובמבר 2012 פורסמה הנחיית בנק ישראל לגבי הגבלת שיעור המימון (LTV) בהלוואות לדיור החל מיום 1 בנובמבר 2012 ואילך (לפרטים ראה סעיף 1.2). לאור זאת, בשנת 2013 פעילות EMI הופסקה כמעט כליל בכל הנוגע להפקת פוליסות חדשות לביטוחי אשראי למגורים המובטח במשכנתא. בהמשך לכך, במהלך שנת 2013 בוצע שינוי ארגוני בחברה, במסגרתו מתכונת פעילותה של החברה צומצמה משמעותית והותאמה להיקף הפעילות הקיים בפועל, תוך המשך מתן מענה שוטף לפוליסות שבתוקף ושימור הידע בתחום זה, דבר שיאפשר חזרה לפעילות מלאה במקרה של שינוי רגולטורי.

1.1.2 מבנה הבעלות של החברה

החברה הינה בבעלות מלאה (100%) של הראל חברה לביטוח בע"מ ("הראל ביטוח") מקבוצת הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסים בע"מ ("הראל השקעות"). הראל ביטוח מחזיקה בחברה באמצעות שליטה מלאה בחברת החזקות במשכנתאות ישראל בע"מ ("חברת ההחזקות").

הראל ביטוח הינה בשליטה מלאה של הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסים בע"מ ("הראל השקעות"), שמניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב. בעלי השליטה בהראל השקעות הינם: יאיר המבורגר, גדעון המבורגר ונורית מנור ("משפחת המבורגר"), השולטים בהראל השקעות בעיקר באמצעות שליטתם המלאה בחברת ג.י.ן. ייעוץ כלכלי וניהול בע"מ. משפחת המבורגר מחזיקה בכ- 49.7% מהון המניות המונפק של הראל השקעות ובכ- 50.25% מזכויות ההצבעה בה.

1.1.3 תרשים מבנה החזקות

להלן תרשים מבנה ההחזקות של החברה נכון למועד כתיבת הדוח.

1.1.4 שינויים בשנת הדוח

1.1.4.1 חלוקת דיבידנד

לעניין החלטה מיום 14 באוגוסט 2014 בדבר חלוקת דיבידנד בסך של 27.5 מיליון ש"ח - ראה באור 12 לדוחות הכספיים.

לעניין החלטה מיום 20 במרס 2014 בדבר חלוקת דיבידנד בסך של 30 מיליון ש"ח - ראה באור 12 לדוחות הכספיים.

1.1.4.2 הפסקת דירוג החברה

ביום 15 ביולי 2014, הודיעה Standard & Poor's Maalot ("מעלות") על הפסקת הדירוג של החברה, וזאת לבקשת החברה.

1.1.4.3 מענק בגין שנת 2013

ביום 20 במרס 2014 אישר דירקטוריון החברה את התגמול לנושאי המשרה בחברה בגין שנת 2013.

1.1.4.4 הסכם דמי ניהול עם הראל השקעות

לעניין אישור דירקטוריון החברה מיום 20 במרס 2014 להסכם הניהול החדש עם הראל השקעות - ראה באור 28 לדוחות הכספיים.

1.1.4.5 שותפות תש"י - הסכם בין החברה להראל ביטוח

לעניין אישור ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה, מימים 18 במרס 2014 ו- 20 במרס 2014, בהתאמה, את התקשרות החברה בהסכם עם הראל ביטוח, בקשר עם השקעתה של החברה בשותפות תש"י דרכים - ראה באור 28 לדוחות הכספיים.

1.1.5 שינויים לאחר תקופת הדוח

1.1.5.1 לעניין החלטה מיום 15 במרס 2015 בדבר חלוקת דיבידנד בסך של 25 מיליון ש"ח - ראה באור 12 לדוחות הכספיים.

1.2 תחום הפעילות

החברה עוסקת בביטוח אשראי למגורים המובטח במשכנתא, כענף ביטוח יחיד (Monoline).

מבוטחי החברה הפוטנציאליים הינם בנקים מסחריים, בנקים למשכנתאות ו/או גופים פיננסיים אחרים המפוקחים ע"י רשויות הפיקוח, העוסקים במתן הלוואות המובטחות במשכנתא ("מבוטח" או "מבוטחים" לפי העניין).

פוליסת הביטוח של החברה מעניקה שיפוי לנזק הנגרם למבוטח כתוצאה מאי פירעון של הלוואות שנתן המבוטח לצד ג' ("הלווה") לשם רכישת נכס נדל"ן יחיד למגורים, וזאת לאחר מימוש הנכס המשמש כבטוחה להלוואות.

החברה פועלת על סמך רישיון מבטח אשר ניתן לה על ידי המפקח, בהתאם לחוק הפיקוח. רישיון המבטח המקורי ניתן לחברה ביום 14 ביולי 1998, ותוקן ביום 1 בפברואר 2000.

בהתאם לתנאי רישיון המבטח, ענף הביטוח בו מורשית החברה לעסוק מוגדר כ - "ביטוח אשראי למגורים המובטח במשכנתא". ביטוח זה נועד ליתן שיפוי בגין נזק הנגרם כתוצאה מאי פירעון של הלוואות שניתנו כנגד שיעבוד במשכון ראשון של נכס נדל"ן יחיד למגורים בלבד ולאחר מימוש הנכס המשמש כבטוחה להלוואות כאמור.

נכון למועד עריכת דוח זה, החברה הינה חברת הביטוח היחידה בישראל בעלת רישיון ביטוח בענף ביטוח אשראי למגורים המובטח במשכנתא.

ביום 1 בנובמבר 2012 פרסם בנק ישראל הוראה בנושא הגבלת שיעור המימון (LTV) בהלוואות לדיור, אשר חלה על הלוואות שניתן להן אישור עקרוני מיום 1 בנובמבר 2012 ואילך. הוראה זו הינה המשך לצעדים קודמים שננקטו על ידי הפיקוח על הבנקים בשוק האשראי לדיור. ההוראה קובעת שתאגיד בנקאי לא יאשר ולא יבצע הלוואה לדיור, בשיעור מימון גבוה מ- 70%, למעט הלוואה לדיור לצורך רכישת דירה יחידה של לווה, לגביה יחול שיעור מימון מרבי של 75%. בנוסף קובעת ההוראה שתאגיד בנקאי לא יאשר הלוואה ללווה לצורך רכישת דירה להשקעה בשיעור מימון הגבוה מ-50%. הוראה זו אינה חלה על: (א) הלוואה לדיור הניתנת לצורך פירעון הלוואה לדיור קיימת, לרבות מיחזור, בסכום שאינו עולה על סכום ההלוואה הנפרעת; (ב) הלוואה לדיור שלמעלה מ-50% ממנה ניתן מכספי המדינה ובאחריותה (לפי מידת גביה).

להוראה כאמור היתה השפעה שלילית מהותית ביותר על היקף הפרמיות של החברה, כך בתקופת הדוח החברה רשמה פרמיה חדשה בהיקף לא משמעותי ולא צפויה לרשום פרמיה משמעותית, כל זמן שההוראה תעמוד בתוקף.

לאור זאת, במהלך שנת 2013 מתכונת הפעילות של החברה צומצמה משמעותית והותאמה להיקף הפעילות הקיים בפועל, תוך המשך מתן מענה שוטף לפוליסות שבתוקף ושימור הידע בתחום החיתום שהינו תחום הליבה של החברה, דבר שיאפשר חזרה לפעילות מלאה במקרה של שינוי רגולטורי.

הפעילויות בתחומים ניהול סיכונים, משאבי אנוש, לוגיסטיקה, רגולציה ומזכירות חברה מסופקים החל מתחילת הרבעון השני של שנת 2013 על ידי המחלקות המקצועיות הרלבנטיות בקבוצת הראל.

הכיסוי הביטוחי הניתן על ידי החברה הינו כיסוי ארוך טווח, כאשר הפרמיה כולה מתקבלת מראש במועד הפקת הפוליסה. בהתאם לכך, ההכרה בהכנסה, כמו גם ברווח, נפרסת לאורך תקופת הסיכון הביטוחי ולחברה התחייבויות ביטוחיות לעוד שנים רבות קדימה.

לאור מנגנון ההכרה ברווחים כפי שתואר לעיל ובהתחשב בצמצום היקף הפעילות כמתואר לעיל, ההשפעה על הרווחיות השוטפת של החברה בשנים הקרובות, לא צפויה להיות מהותית.

1.3 חלוקת דיבידנדים

1.3.1 לעניין חלוקת דיבידנד בשנת הדוח ולאחר תקופת הדוח - ראה באור "הון ודרישות הון", באור 12 לדוחות הכספיים.

1.3.2 לעניין מגבלות על חלוקת דיבידנד על ידי החברה - ראה באור 12 לדוחות הכספיים.

1.3.3 מעבר לאמור, לא מוטלות מגבלות חיצוניות על יכולתה של החברה לחלק דיבידנד.

2 חלק ב' - תיאור ומידע על תחום הפעילות של החברה

2.1 מוצרים ושירותים

כאמור לעיל, בהתאם לתנאי רישיון המבטח, ענף הביטוח בו מורשית החברה לעסוק הוא ביטוח אשראי למגורים המובטח במשכנתא - ביטוח שנועד ליתן שיפוי לנזק הנגרם כתוצאה מאי פירעון של הלוואות שניתנו כנגד שיעבוד במשכון ראשון של נכס נדל"ן יחיד למגורים בלבד ולאחר מימוש הנכס המשמש כבטוחה להלוואות.

פוליסת הביטוח של החברה מעניקה שיפוי לנזק הנגרם למבוטח כתוצאה מאי פירעון של הלוואות שנתן המבוטח לצד ג' לשם רכישת נכס נדל"ן יחיד למגורים (או בשעבוד נכס נדל"ן למגורים), וזאת לאחר מימוש הנכסים המשמשים כבטוחה להלוואות.

במהלך שנת 2008 אושרה על-ידי המפקח פוליסה מעודכנת המטיבה עם המבוטחים וכיום קיימות שתי גרסאות מאושרות לפוליסה המוצעות לבחירת המבוטחים.

בשלהי שנת 2010 אושרה על-ידי המפקח גרסה נוספת של הפוליסה המאפשרת מתן כיסוי ביטוחי לבניה עצמית גם במקרה של מימוש הנכס קודם לסיום הבניה.

החברה מציעה ביטוח להלוואות בשיעור מימון גבוה למטרת מגורים וכן להלוואות לכל מטרה.

החברה מקבלת פניות מאת מבוטחים לביטוח הלוואה שנוטל לווה ספציפי. במסגרת הפניה, מעביר המבוטח לחברה בקשה למתן כיסוי ביטוחי להלוואה הספציפית, בצירוף כל המסמכים והפרטים הנדרשים על ידי החברה. בטרם הפקת הפוליסה, מעביר המבוטח לחברה טופס החתום על ידו ועל ידי הלווה, המאשר כי הלווה מודע להעברת מידע ביחס אליו לחברה, ומודע לכך שהמבוטח לבדו יקבל כיסוי ביטוחי על פי הפוליסה, וכי הלווה עצמו לא יהיה זכאי לתגמולי ביטוח כלשהם מכוח הפוליסה.

בתום הליך החיתום מחליטה החברה האם לאשר את הכיסוי הביטוחי ביחס להלוואה הספציפית, ובאילו תנאים, כאשר אישור עריכת הביטוח מצוי בשיקול דעתה הבלעדי של החברה.

הפרמיות משולמות לחברה על-ידי המבוטח מראש כסכום חד פעמי. המבוטח גובה את סכום הפרמיה ישירות מהלווה במעמד קבלת ההלוואה, או לחילופין מוסיף את סכום הפרמיה להלוואת הלווה, באופן שסכום ההלוואה בגין הפרמיה ישולם למבוטח לאורך תקופת ההלוואה.

תקופת הכיסוי הביטוחי ביחס לכל הלוואה הינה למשך כל תקופת ההלוואה. המבוטח זכאי לבטל את הכיסוי הביטוחי ביחס להלוואה בכל שלב, ובמקרה כאמור החברה תשיב למבוטח ו/או ללווה (על פי דרישת המבוטח) 75% מיתרת הפרמיה הבלתי מורווחת בגין אותה הלוואה.

כל שינוי בתנאי ההלוואה טעון הסכמת החברה, למעט גרירת ההלוואה לנכס אחר באותו ערך ובאותה רמת בטחון.

תנאי מהותי לתקפות הכיסוי הביטוחי ביחס לכל הלוואה הינו כי לרשות המבוטח רשום משכון/משכנתא קביל על זכות קניינית או חוזית של הלווה בנכס מקרקעין למגורים, ובתנאי שהמשכון/משכנתא כאמור הינו ראשון בדרגה ועדיף על כל משכון ו/או שעבוד ו/או זכות צד ג' בנכס המקרקעין.

על המבוטח לדווח לחברה באופן שוטף על יתרת ההלוואות המבוטחות, ובדבר פיגורים בהלוואות אלו, וכן בדבר ההליכים הננקטים על ידי המבוטח ביחס לפיגורים כאמור.

ביחס לכל הלוואה שבפיגור על המבוטח לפעול לגביית הסכום שבפיגור ו/או לנהל הליכים משפטיים ו/או הליכי מימוש, באותה דרך בה היה נוהג לולא הייתה ההלוואה מבוטחת אצל החברה.

תביעה לתשלום תגמולי הביטוח על פי הפוליסה תוגש על ידי המבוטח רק לאחר מימוש הנכס, דהיינו מכירת הנכס וקבלת התמורה בגינו (מימוש על ידי המבוטח, או מכירה מרצון על ידי הלווה אשר ניתנה בגינה הסכמתה המוקדמת של החברה בכתב).

סכום תגמולי הביטוח שישולם למבוטח הינו יתרת קרן ההלוואה במועד מימוש הנכס בתוספת: הצמדה על פי תנאי ההלוואה, ריבית חוזית של עד 36 חודשים (אך ללא ריבית פיגורים ועמלות), הוצאות משפט והוצאות מימוש, כל זאת בהפחתת הסכומים שנתקבלו אצל המבוטח בגין מימוש הנכס. סכום זה מוגבל לגובה הכיסוי הביטוחי המרבי.

הכיסוי הביטוחי המרבי ביחס לתעודת ביטוח מסוימת מוגבל לתקרה, המחושבת על פי סכום קרן ההלוואה המקורית בתוספת הפרמיה, מוכפלת בשיעור הכיסוי המקסימאלי הנקוב בתעודת הביטוח, בתוספת הפרשי הצמדה (בהתאם לתנאי ההצמדה של ההלוואה).

לחברה אין זכות לחזור אל הלווה בתביעת שיבוב, למעט אם מקרה הביטוח נגרם על ידי הלווה במתכוון.

2.1.1 שינויים מהותיים של החברה בשווקים ובתמהיל המוצרים

לא צפויים שינויים בשווקים ובתמהיל המוצרים בתחום זה, שכן בשל הוראות רגולטוריות של בנק ישראל (כאמור בסעיף 1.2 לעיל), החברה הפסיקה את פעילותה השיווקית.

2.1.2 מוצרים חדשים

בתקופת הדוח לא פותחו מוצרים חדשים.

2.2 תחרות

נכון למועד עריכת דוח זה, החברה הינה חברת הביטוח היחידה בישראל בעלת רישיון לביטוח אשראי למגורים המובטח במשכנתא.

2.3 לקוחות

2.3.1 מבוטחי החברה נכון למועד עריכת דוח זה הינם כל הבנקים למשכנתאות בישראל (לרבות רוב יחידות המשכנתאות המנוהלות על ידי הבנקים המסחריים), וכן חברת כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ, העוסקת אף היא במתן הלוואות משכנתא. לקוחותיה של החברה הינם קבועים, ומאפייניהם הינם קבועים - גופים פיננסיים המספקים ללווים הלוואות מובטחות במשכנתא. לאור אפיון הלקוחות כאמור, מספר לקוחות החברה הינו מצומצם. בנוסף, לפרטים בדבר צמצום פעילות החברה ראה סעיף 1.2 לעיל.

2.3.2 ההתקשרות בין החברה לבין מבוטחיה כאמור הינה על פי תנאי הפוליסה של החברה.

3 חלק ג': מידע נוסף ברמת כלל החברה

3.1 מגבלות ופיקוח החלים על תחום הפעילות

3.1.1 החברה כפופה לתנאי רישיון המבטח שניתן לה על-ידי המפקח, הכולל הגדרת ענף הביטוח בו מורשית לעסוק החברה, תנאים בדבר ההון העצמי המינימאלי של החברה, ייחוד עסקי הביטוח, הצורך באישור המפקח לתנאי הפוליסה ולתנאי תכנית הביטוח, הוראות בדבר עתודה לסיכונים שטרם חלפו (UPR), עתודה לתביעות תלויות (Loss Reserve), עתודה לסיכונים יוצאים מהכלל (Contingency Reserve), ביטוח משנה, הוראות בדבר אפשרות ביטול הפוליסה של החברה על-ידי מבוטח, הוראות בדבר תשלום הפרמיות על ידי מבוטח, וכיו"ב.

3.1.2 מאחר והחברה הינה "מבטח", כמשמעות מונח זה בחוק הפיקוח, חלות עליה הוראות חקיקה ראשית, חקיקת משנה והנחיות שונות של המפקח שנועדו להבטיח, בין היתר, את הניהול התקין של החברה ופעילותה הביטוחית.

3.1.3 בנוסף, בשל פעילותה של החברה בתחום ביטוח הלוואות המובטחות במשכנתא, להנחיות המפקח על הבנקים, החלות על הבנקים למשכנתאות, יש השלכה מהותית על החברה ועסקיה.

3.1.4 פעילות החברה כפופה למספר חוקים שהעיקריים שבהם הם:

(א) חוק הפיקוח - לרבות התקנות וההנחיות שמפרסם המפקח מכוח סמכותו על פי חוק הפיקוח;

(ב) חוק חוזה הביטוח, התשמ"א-1981;

(ג) תקנות הפיקוח על שירותים פיננסים (קופות גמל) (כללי השקעה החלים על גופים מוסדיים), התשע"ב-2012;

(ד) חוק תובענות ייצוגיות, תשס"ו-2006;

(ה) חוק החברות והתקנות שהותקנו מכוחו.

3.1.5 בנוסף, פעילות החברה כפופה להוראה שניתנה על-ידי בנק ישראל ביום 1 בנובמבר 2012 בנושא הגבלת שיעור המימון (LTV) בהלוואות לדיור. לפרטים נוספים בדבר ההוראה והשפעתה על החברה ראה סעיף 1.2 לעיל.

3.1.6 להלן תמצית ההסדרים החוקיים והוראות הדין העיקריים שפורסמו בשנת הדוח או אחריה - עד למועד פרסום דוח זה:

3.1.6.1 הוראות דין

3.1.6.1.1 ביום 16 בדצמבר 2014 פורסם תיקון לחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, אשר מתקן את סעיף 40 לחוק וקובע כי מבטח המבקש להנהיג תכנית ביטוח או לשנות את תנאי הביטוח ימסור למפקח הודעה על כך, 30 ימי עבודה מראש. כמו כן, התיקון מקנה למפקח סמכויות להורות על הפסקת שיווקה של תכנית ביטוח או על שינוי תנאיה (גם לגבי פוליסות שהוצאו על-פי תכנית הביטוח לפני מתן ההוראה) וכן סמכות לקבוע הוראות לעניין דמי הביטוח ותנאי הביטוח. הוראות התיקון חלות גם על כתבי שירות. תחילתו של התיקון ביום 1 בינואר 2015.

בהמשך לכך, ביום 3 בפברואר 2015 פרסם המפקח תיקון לחוזר שעניינו הנהגת תכניות ביטוח ותקנון קופת גמל, במסגרתו הותאמו הוראות החוזר לתיקון סעיף 40 לחוק הפיקוח כאמור לעיל. תחילתו של החוזר במועד פרסומו.

3.1.6.2 הצעות חוק, תזכירי חוק וטיוטת תקנות

3.1.6.2.1 ביום 9 ביוני 2014 פורסם תזכיר חוק שעניינו תגמול נושאי משרה במוסדות פיננסיים (אישור מיוחד והגבלת הוצאות בשל תגמול חריג), התשע"ד-2014, במסגרתו מוצע לקבוע, בין היתר, מנגנון תאגידי לאישור עסקה למתן תגמול העולה על 3.5 מיליוני ש"ח בשנה לנושא משרה בכירה או לעובד בגוף פיננסי. כמו כן, מוצע לקבוע כי בבירור הכנסתו החייבת של אדם לא יותרו ניכויים בשל שכר של נושא משרה ועובדי הגוף הפיננסי שהם מעבר לתקרה של 3.5 מיליון ש"ח בשנה, כאשר מתקרה זו יופחתו הוצאות שאינן מותרות לניכוי לצרכי מס.

3.1.6.3 חוזרים

3.1.6.3.1 ביום 26 בינואר 2015 פרסם המפקח חוזר שעניינו עדכון הנחיות בדבר מבנה הגילוי הנדרש בדוחות הכספיים של חברות הביטוח בהתאם לתקני הדיווח הבינלאומיים (IFRS), אשר מעדכן את מבנה הגילוי בדוחות הכספיים השנתיים של חברות הביטוח. בנוסף, החוזר קובע דרישת דיווח מיידי למפקח במקרה של גילוי טעות מהותית בדוחות. הוראות החוזר חלות החל מהדוחות הכספיים לשנת 2014.

3.1.6.3.2 ביום 10 ביוני 2014 פרסם המפקח חוזר שעניינו תיקון הוראות החוזר המאוחד - ניהול נכסי השקעה (שטר נאמנות). בחוזר נוספו תנאים אשר בהתקיימם גוף מוסדי יהא רשאי לרכוש איגרת חוב לא ממשלתית רגילה, שהונפקה בישראל החל מיום 1 בנובמבר 2013, בשוק הראשוני או בשוק המשני (התנאים לא יחולו על הרחבות סדרה של איגרות חוב שהונפקו עד ליום 31 באוקטובר 2013) והוראה לפיה הגוף המוסדי נדרש לוודא כי שטר הנאמנות משקף את מדיניות ההשקעה שנקבעה על ידו. הוראות החוזר נכנסו לתוקף ביום פרסומו.

3.1.6.3.3 ביום 10 באפריל 2014 פורסם חוזר שעניינו מדיניות תגמול בגופים מוסדיים (אשר מבטל את החוזר הקיים בנושא), שקובע הוראות לעניין גיבוש מדיניות תגמול של נושאי משרה, בעלי תפקיד מרכזיים ועובדים אחרים בגופים מוסדיים. בחוזר נקבע כי הדירקטוריון ידון ויאשר את מדיניות התגמול, לאחר שדן בהמלצות ועדת התגמול (שתמונה על-ידו לצורך כך, בהתאם להרכב הועדה כפי שנקבע בחוזר). כמו כן, הדירקטוריון יבחן אחת לשנה את מדיניות התגמול ויקבע את אופן הפיקוח על יישומה. מדיניות תגמול לתקופה העולה על שלוש שנים תאושר על-ידי הדירקטוריון לפחות אחת ל- 3 שנים. כמו כן, בחוזר נקבעו ההוראות הבאות: (א) התקשרות גוף מוסדי עם נושא משרה בנוגע לתנאי כהונתו והעסקתו תהא טעונה אישור ועדת תגמול ואישור הדירקטוריון, ולגבי דירקטור תהא טעונה גם אישור האסיפה הכללית; (ב) הוראות לעניין מדיניות התגמול, כגון: המדיניות תיקבע על בסיס רב שנתי, על מי תחול, השיקולים שבהתאם להם יש לקבוע את המדיניות, הבאת עקרונות התגמול לידיעת עובד בהתאם

לרלוונטיות אליו; (ג) הוראות לעניין קביעת הרכיב המשתנה בתנאי התגמול: קריטריונים לקביעתו, תמהיל הרכיב המשתנה, הגבלות לגביו, הפחתתו או ביטולו ועוד; (ד) הוראות לעניין תגמול בעלי תפקידים העוסקים בבקרה, בשיווק, מכירה ותיווך; (ה) הוראות לקיום בקרה, ביקורת, תיעוד המדיניות ופרסומה. הוראות החוזר חלות, החל מיום 1 ביולי 2014, על כל הגופים המוסדיים. במסגרת החוזר נקבעו הוראות מעבר לגבי הסכמים קיימים. ביום 1 ביולי 2014 אישרו הדירקטוריונים של הגופים המוסדיים עדכונים למדיניות התגמול של הגופים המוסדיים בהתאם להוראות החוזר - לפרטים ראה תקנה 21(א) לפרק פרטים נוספים על החברה בדוח התקופתי.

3.1.6.3.4 במהלך שנת 2013 וכן במהלך תקופת הדוח פרסם המפקח חלקים שונים בחוזר המאוחד שיחליף את כלל חוזרי המפקח ויאגד את הוראותיהם במסגרת אחת, וביניהם:

מבוא לחוזר המאוחד - מגדיר את תחולתן ותחילתן של הוראות החוזר המאוחד ביחס לחוזרי המקור ששובצו וישובצו בפרקיו השונים של החוזר המאוחד ואת מעמדן של הוראותיו.

פרק ההוראות לחוזה ביטוח כללי - מכיל הגדרות לחוזה ביטוח כללי והוראות בעניין חובות חברת ביטוח בתחום הפעילות.

פרק ניהול נכסי השקעה והעמדת אשראי אגב השקעות - מכיל הוראות לעניין תשתית ארגונית ותפעולית, תנאים וכללים לניהול נכסי השקעה בידי גוף מוסדי ותנאים ספציפיים לניהול נכסי השקעה של משקיע מוסדי, לניהול נכסים המוחזקים כנגד התחייבויות שאינן תלויות תשואה של חברות ביטוח ולניהול נכסים המוחזקים כנגד הון עצמי של חברה מנהלת.

פרק ביקורת פנימית - מכיל הוראות לעניין מינוי, כהונה וסיום כהונה של מבקר פנים.

פרק ניהול סיכונים - מכיל הוראות לעניין מינוי, כהונה וסיום כהונה של מנהל סיכונים.

פרק רואה חשבון מבקר - מכיל הוראות לעניין מינוי וכהונה של רואה חשבון מבקר.

כניסתן לתוקף של מרבית ההוראות ביום 1 באפריל 2014, ושל חלקן ביום 1 במאי 2014.

כמו כן, המפקח פרסם טיוטות של פרקים שונים בחוזר המאוחד, וביניהן שער הוראות למוצרים, פרק ממשל תאגידי וניהול סיכונים, פרק הדיווחים לממונה על שוק ההון, פרק המדידה ופרק מידע נדרש באתר אינטרנט של גוף מוסדי.

3.1.6.4 טיוטות חוזרים

3.1.6.4.1 ביום 21 בינואר 2015 פרסם המפקח טיוטת חוזר שעניינה כללים למתן אשראי על ידי גופים מוסדיים, במסגרתה נקבעו הוראות לעניין הלוואות ממונפות, הנהגת מגבלות פנימיות למתן אשראי ללווים, נדבך נוסף של נהלי חיתום להלוואות מותאמות והגדרת מקרים שבהם רשאי גוף מוסדי להסתמך על הערבות שנתקבלה. כמו כן, הטיוטה מציעה לקבוע הנחיות כלליות בנוגע לדרך פעולה בעת הפרת תניה לפירעון מידי וחובת גילוי ביחס לאשראי שנלקח למימון רכישת מניות שליטה בתאגיד.

3.1.6.4.2 ביום 4 בינואר 2015 פרסם המפקח טיוטה שניה של החלקים הרלוונטיים לממשל תאגידי בתחום ההשקעות בחוזר המאוחד וטיוטת חוזר שעניינה ניהול סיכוני אשראי אגב פעילות השקעות. הטיוטות מציעות להוסיף הוראות לעניין העמדת אשראי אגב השקעות, המפרטות קריטריונים למדיניות העמדת הלוואות מותאמות; הוראות לעניין אישור מראש והקצאה של העמדת אשראי במסגרת הלוואות מותאמות; הוראות לעניין מינוי ועדת משנה לוועדת אשראי וכשירות למינוי לוועדת המשנה לאשראי והרכבה. הוראות הטיוטה, ככל שתתקבל כמחייבת, תחילתן ביום 1 במרס 2015. הטיוטה נמצאת בדיונים בין המפקח לחברות הביטוח.

3.1.6.4.3 ביום 4 בינואר 2015 פורסמה טיוטת חוזר שעניינה תיקון הוראות החוזר המאוחד בפרק ניהול נכסי השקעה בנושא מתן הלוואות מותאמות, שמטרה לעגן את המלצות דוח ועדת גולדשמיט לבחינת אופן השקעת גופים מוסדיים בהלוואות מותאמות. הטיוטה מציעה לקבוע הוראות לעניין מינוי ועדת אשראי פנימית ותפקידיה; הרחבת תפקידי בקרת ההשקעות; קביעת תנאים למתן הלוואה מותאמת, השאלת ניירות ערך והשקעה בנכסי חוב לא סחירים; תנאים להשתתפות בעסקת קונסורציום או סינדיקציה; וטיפול בחובות בעייתיים. הוראות הטיוטה, ככל שתתקבל כמחייבת, תחילתן ביום 1 במרס 2015.

בנוסף, באותו היום פרסם המפקח טיוטת חוזר שעניינה החזקה מעל עשרים אחוזים באמצעי שליטה של תאגיד, בעקבות המלצות ועדת גולדשמידט בנושא, ובמסגרתה מוצע לקבוע הוראות לעניין אפשרות ההחזקה באמצעי שליטה של משקיע מוסדי, שעקב מימוש אמצעי שליטה שהיו ערובה לחיוב בידו, הפך למחזיק מעל 20% מאמצעי השליטה של תאגיד לווה. תחילתן הוראות הטיוטה, ככל שתתקבל כמחייבת, ביום הפרסום.

הטיוטות נמצאות בדיונים בין המפקח לחברות הביטוח.

3.1.6.4.4 ביום 4 בינואר 2015 פורסמו טיוטת חוזר שעניינה הוראות לניסוח תכניות ביטוח וטיוטת עמדת ממונה בנושא עקרונות לניסוח תכניות ביטוח (שעתידות לבטל את ההוראות שבתוקף בנושא זה), במסגרתן מוצע לקבוע הוראות נוספות (מלבד אלו הכלולות בחוזרים הקיימים) שיש לכלול בתכנית ביטוח או שאין לכלול בתכנית ביטוח. טיוטות ההוראות הנ"ל נמצאות בדיונים בין המפקח לחברות הביטוח.

3.1.6.5 הנחיות והבהרות

3.1.6.5.1 ביום 12 בפברואר 2015 פורסמה הכרעה עקרונית שעניינה חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, בה נקבע כי בהודעה בכתב שעל חברת ביטוח למסור למבוטח בעל מוגבלות שניתן לו יחס שונה בחוזה ביטוח או שחברת ביטוח מסרבת לבטחו, בתוך 90 ימים, יש לציין כי החלטת החברה נבעה מהערכתה את הסיכון הביטוחי המסוים כגדול בהשוואה לסיכון הביטוחי של מי שאינם בעלי אותה מוגבלות. כן יש לציין את תמצית הנתונים האקטואריים, הסטטיסטיים או מידע רפואי אחר עליהם התבססה החברה ואפשרויותיו של בעל המוגבלות להגיש תלונה למפקח ולוועדת התלונות כמפורט בחוק, או להגיש תביעה לבית המשפט.

3.1.6.5.2 ביום 12 באוגוסט 2014 פרסם המפקח עמדת ממונה בנושא "יום עסקים", על-פיה יום עסקים הינו כל יום, למעט - יום שבת, יום שישי, ימי שבתון, וימי חג/ערבי חג/צום, כפי שפורטו בעמדת הממונה. כמו כן, תחילתו של יום עסקים תהא עם סיום יום העסקים שקדם לו וסופו בשעה 18:30 באותו יום עסקים.

3.1.6.5.3 ביום 6 באפריל 2014 פרסם המפקח מכתב שעניינו ניהול המשכיות עסקית והיערכות לשעת חירום, לפיו היה על הגופים המוסדיים לערוך במהלך חודש יוני 2014 תרגיל מבוקר להמשכיות עסקית בעת מלחמה כוללת, וזאת בהמשך לתרגיל שנערך במהלך חודש אוקטובר 2013. עיקרו של התרגיל היה בחינה מתודית בהנהלה הבכירה של הגוף המוסדי, של מוכנותו לתרחיש בו אתר הפעילות הראשי של החברה ספג פגיעה קשה וכתוצאה מכך הוא איננו זמין. בהתאם לכך ביום 26 ביוני 2014 בוצע תרגיל המשכיות עסקית בקרב הגופים המוסדיים בקבוצה וביניהם החברה. ביום 23 בספטמבר 2014 פרסם המפקח עמדת ממונה בנושא ממצאי ביקורות בנושא המשכי עסקית, במסגרתה צויינו ממצאי התרגיל ונקבע כי לאור חשיבות הנושא תימשך בחינת היערכות הגופים המוסדיים להמשכיות עסקית בביקורות פרטניות ובתרגילים.

3.1.6.5.4 ביום 12 בפברואר 2014 פרסם המפקח מסמך מדיניות לשליטה בגוף מוסדי, במסגרתו נקבעו הוראות לעניין שליטה בגוף מוסדי ולעניין הגשת בקשה להיתר שליטה בגוף מוסדי. הוראות המדיניות חלות על כל מבקש היתר חדש ועל מחזיק היתר שליטה קיים, בהתאמות הנדרשות, כאשר נעשה שינוי בהיתר בו הוא מחזיק, אלא אם לדעת המפקח מדובר בשינוי בלתי מהותי של ההיתר.

3.2 חסמי כניסה ויציאה

3.2.1 חסמי כניסה

חסמי הכניסה העיקריים לתחום הביטוח בכלל ולעיסוק בביטוח אשראי למגורים המובטח במשכנתא בפרט, הם כדלקמן:

(א) <u>היתרים ורישיונות</u> - הקמת חברת ביטוח וכניסה לפעילות בתחום הביטוח טעונה היתרים ורישיונות מאת המפקח. בהתאם להוראות חוק הפיקוח לא יחזיק אדם יותר מחמישה אחוזים מסוג מסוים של אמצעי שליטה במבטח, אלא בהתאם להיתר שנתן המפקח. כמו כן, בהתאם להוראות חוק הפיקוח, עיסוק בתחום ביטוח האשראי למגורים טעון אישור מאת המפקח ומחייב עיסוק בענף זה כענף בודד (Monoline).

למפקח שיקול דעת רחב לגבי מתן רישיון מבטח ו/או היתר בשליטה במבטח. בין יתר השיקולים למתן רישיון מבטח, היתר החזקה והיתר שליטה מביא המפקח בחשבון מגוון רחב של שיקולים ובהם, בין היתר, הצגת תכניות הפעולה של המבקש, התאמת נושאי המשרה לתפקידם, האמצעים הכספיים, הניסיון והרקע העסקי של הגורמים המבקשים את הרישיון או ההיתרים, התחרות בשוק ההון, לרבות במשק הביטוח ורמת השירות בו, המדיניות הכלכלית של הממשלה, הסדרים לעניין ביטוח משנה, צוות העובדים וכו'.

(ב) דרישות הון - לעניין הון עצמי מינימאלי הנדרש ממבטח - ראה באור 12 לדוחות הכספיים.

(ג) רגולציה - לענין מגבלות חקיקה, תקינה והאילוצים המיוחדים העיקריים החלים על תחום הפעילות - ראה סעיף 3.1 לעיל.

(ד) ידע וניסיון - ענף הביטוח בו עוסקת החברה הינו ענף ביטוח ייחודי בישראל, ומצריך ידע וניסיון רב.

3.2.2 חסמי יציאה

חסמי היציאה העיקריים מתחום הביטוח בכלל ומתחום ביטוח אשראי למגורים המובטח במשכנתא בפרט, הם כדלקמן:

(א) מחסום היציאה העיקרי מפעילות ביטוח הוא שפירוק מבטח וחיסול עסקיו כפופים להוראות חוק הפיקוח, ולסמכותו של המפקח להורות למבטח לפעול בדרך מסוימת בחיסול העסקים או לפנות לבית המשפט בבקשה למתן צו שהפירוק יהיה בידי בית המשפט או בפיקוחו, הכל על מנת להבטיח את ענייני המבוטחים. גם מיזוג, פיצול, הפסקת ניהול או פירוק מרצון של מבטח כפופים לאישורו של המפקח.

(ב) ביטוח אשראי למגורים המובטח במשכנתא הוא ענף ביטוח המאופיין בזנב תביעות ארוך יחסית ולכן הפסקת הפעילות עלולה להיות כרוכה בהסדר שיבטיח את זכויות המבוטחים והלווים.

3.3 **גורמי הצלחה קריטיים**

3.3.1 החברה מעריכה כי הגורמים העיקריים התורמים להצלחת פעילותה הינם כדלקמן:

3.3.1.1 הפעלת מערך המיועד להקטנת נזקי הלוואות המצויות בפיגור.

3.3.1.2 שימוש בשמאי חיצוני לצורך מקסום מחירי מימוש נכסים המשועבדים להלוואות מובטחות.

3.4 **השקעות**

3.4.1 דירקטוריון החברה מתווה את מדיניות ההשקעות הכללית של החברה. ביום 20 במרס 2014 אישר דירקטוריון החברה את מדיניות ההשקעה לתקופת הדוח, וביום 15 במרס 2015 אושרו שינויים במדיניות זו.

3.4.2 פעילות ניהול ההשקעות מבוצעת בחטיבת ההשקעות של הראל ביטוח, המרכזת את פעילות ההשקעה עבור החברה וחברות בנות נוספות בקבוצה.

3.4.3 ניהול השקעות החברה כפוף לתקנות שהותקנו מכוח חוק הפיקוח, להנחיות המפקח ולהוראות הקבועות ברישיון המבטח של החברה.

3.4.4 ועדת ההשקעות של החברה מתכנסת לערך אחת לשבועיים. ההחלטות בוועדת ההשקעות מתקבלות לאחר קיום דיון מקצועי, הכולל סקירות מאקרו של כלכלת ישראל וחו"ל וניתוח שווקי האג"ח, מט"ח ומניות. בעקבות הדיון מתקבלות החלטות השקעה, הכוללות רמות החזקה של נכסים באפיקי ההשקעה השונים, מח"מ וסוגי מטבעות על-פי אפיקי ההשקעה השונים.

3.4.5 כמו כן, פועלת ועדת אשראי עבור כלל הגופים המוסדיים בקבוצת הראל ובכללן עבור החברה. ועדות ההשקעה מקבלות את החלטות ההשקעה כגון חלוקת התיק בין אפיקי ההשקעה השונים, חשיפה לסוגי נכסים וכו'.

3.5 ביטוח משנה

אין לחברה הסדרי ביטוח משנה.

3.6 הון אנושי

3.6.1 מצבת עובדי החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2014 עומדת על 11 עובדים.

3.6.2 מצבת עובדי החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2013 עמדה על 11 עובדים.

3.6.3 תנאי התקשרות עם העובדים

3.6.3.1 כל עובדי החברה מועסקים בחוזים אישיים ולא בהסכמי עבודה קיבוציים. משכורתו ותנאי העסקתו של כל עובד נקבעת בהסכם ההעסקה האישי שלו. התגמול על-פי הסכמי ההעסקה הינו, בעיקרו, על בסיס משכורת קבועה. הסכם העבודה האישי קובע, בין היתר, את מספר ימי החופשה להם זכאי כל עובד (בכל מקרה, מספר הימים אינו פחות מהמינימום הקבוע בחוק). העובדים זכאים לתנאים סוציאליים נוספים, בהתאם לחוק הישראלי: דמי הבראה וחופשת מחלה.

3.6.3.2 הנהלת החברה דוגלת בתרבות עסקית נאותה של עובדיה ומנהליה במסגרת מילוי תפקידם בחברה. בהתאם לכך אימצה החברה קוד אתי, אותו היא מטמיעה באמצעות הפצתו והסברתו בקרב כלל עובדיה בהזדמנויות שונות. כמו כן, כל עובד חדש הנקלט לעבודה בחברה מקבל העתק מהקוד האתי וחותם, כי קרא אותו ומתחייב לפעול על פיו.

3.6.4 אופציות לעובדים בכירים

3.6.4.1 בתקופת הדוח לא הוקצו אופציות לעובדים בכירים בחברה.

3.6.5 מידע אודות דירקטורים ונושאי משרה

3.6.5.1 למידע אודות דירקטורים ונושאי משרה ראה תקנות 26 ו-26א בפרק הרביעי לדוח התקופתי - פרטים נוספים על החברה.

3.6.5.2 לעניין מדיניות תגמול לנושאי משרה בכירה ולנושאי משרה שעוסקים בתחום ניהול ההשקעות - ראה תקנה 21 (א) בפרק הרביעי לדוח התקופתי - פרטים נוספים על החברה. בנוסף, החברה מפרסמת באתר האינטרנט שלה מידע בנושא, בכתובת הבאה:

http://www.emiltd.co.il/?CategoryID=166

3.6.5.3 למידע אודות תגמולים לנושאי משרה - ראה תקנה 21(א) בפרק הרביעי לדוח התקופתי - פרטים נוספים על החברה.

3.6.5.4 למידע אודות שיפוי וביטוח - ראה תקנה 22 בפרק הרביעי לדוח התקופתי - פרטים נוספים על החברה.

3.6.5.5 למידע אודות הסכמי ניהול - ראה באורים 26 ו- 28 לדוחות הכספיים.

3.6.6 הדרכות לעובדים

בתקופת הדוח לא בוצעו הדרכות לעובדי החברה, בשל צמצום הפעילות, כמפורט בסעיף 1.1.5.1 לעיל.

3.7 **שיווק והפצה**

לאור הוראת בנק ישראל מחודש נובמבר 2012, פעילות החברה צומצמה והפעילות השיווקית שלה הופסקה.

3.8 **ספקים ונותני שירותים**

3.8.1 החברה רוכשת מוצרים ושירותים מספקים שונים. החברה אינה תלויה באף אחד מהספקים כאמור.

3.9 **רכוש קבוע**

3.9.1 בבעלות החברה מערכת מחשוב כוללת לניהול הפעילות הביטוחית של החברה, אשר כלולה בסעיף הרכוש הלא מוחשי של החברה (ראה באור 5 בדוחות הכספיים).

3.10 **עונתיות**

- אין השפעה מהותית לעונתיות על הכנסות הפרמיה והרווחיות בתחום פעילותה של החברה.
- לאור הנחיית בנק ישראל מיום 1 בנובמבר 2012 (ראה סעיף 1.2 לעיל), בתקופת הדוח החברה רשמה פרמיה חדשה בהיקף לא משמעותי ולא צפויה לרשום פרמיה משמעותית, כל זמן שההוראה תעמוד בתוקף.

התפלגות הפרמיות בניכוי סילוקים על פי רבעונים הינה כדלקמן:

	2014 (אלפי ש"ח)	2014 (באחוזים)	2013 (אלפי ש"ח)	2013 (באחוזים)
רבעון 1	(5,674)	23%	(1,793)	10%
רבעון 2	(6,004)	28%	(4,643)	27%
רבעון 3	(6,499)	25%	(5,578)	32%
רבעון 4	(5,541)	24%	(5,382)	31%
סה"כ	(23,718)	100%	(17,396)	100%

מנגנון העתודה לסיכונים שטרם חלפו מווסת את ההשפעה שיכולה להיות לעונתיות המחזור על הרווח.

3.11 **נכסים בלתי מוחשיים**

3.11.1 סימני מסחר - בבעלות החברה 5 סימני מסחר, כדלקמן:

- סימני מסחר מספר 121468 ו - 121469 - שמה המסחרי של החברה - "EMI".
- סימני מסחר מספר 132750 ו- 132751 - לוגו החברה - "EMI".
- סימן מסחר מספר 162753 - שיטת החברה - "שיטת EMI".

3.11.2 לחברה שלושה מאגרי מידע בהם נשמר מידע הנוגע ללקוחות החברה, איסוף ועיבוד נתונים ביחס להלוואות ולקוחות ולעובדי החברה. מאגרים אלה משמשים את החברה בפעילותה השוטפת.

3.11.3 לפרטים אודות נכסים בלתי מוחשיים - ראה באור 4 לדוחות הכספיים.

3.12 גורמי סיכון

3.12.1 טבלת גורמי הסיכון

בטבלה שלהלן מוצגים גורמי הסיכון של החברה על פי טיבם ועל פי השפעתם הפוטנציאלית, לדעת הנהלת החברה, על התוצאות העסקיות של החברה:

	גורמי הסיכון	השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה
סיכוני מקרו	עלייה בשיעור האבטלה	✓		
	ירידה ברמות השכר במשק	✓		
	עלייה בשיעור האינפלציה		✓	
	ירידה בערך הנכסים הפיננסים כתוצאה מהתממשות סיכוני שוק ו/או אשראי	✓		
	הרעה במצב הביטחוני/ מדיני		✓	
סיכונים ענפיים	שינויים בשערי ריבית על המשכנתאות	✓		
	משתנים בענף הנדל"ן - ירידה במחירי דירות, ירידה בביקושים לדירות מגורים	✓		
סיכונים ייחודיים לחברה	סיכונים תפעוליים		✓	
	סיכוני סייבר ואבטחת מידע		✓	
	שינוי לרעה בחקיקה ו/או בהנחיות המפקח		✓	
	אי התאמה בין נכסים והתחייבויות		✓	
	תביעה משפטית/ ייצוגית			✓

ייחוס מידת השפעת גורמי הסיכון לעיל לחברה מבוסס על הערכה סובייקטיבית איכותית של הנהלת החברה בהתחשב בהיקף ובמאפייני פעילותה נכון לתאריך דוח זה. מידת ההשפעה של כל אחד מגורמי הסיכון לעיל עשויה להיות מושפעת משינויים העשויים לחול במאפייני פעילות החברה או בתנאי השוק לאחר תאריך דוח זה.

3.12.2 לפרטים נוספים ראה באור "ניהול סיכונים", באור 25 לדוחות הכספיים.

4 חלק ד': משטר תאגידי

4.1 דירקטורים חיצוניים

4.1.1 להלן השינויים שחלו בכהונת הדירקטורים החיצוניים בחברה במהלך שנת 2014 ועד למועד פרסום דוח זה:

- ביום 17 בנובמבר 2014 מונתה הגב' חוה פרידמן-שפירא לדירקטורית חיצונית בחברה.
- ביום 21 באוקטובר 2014 סיימה הגב' אסתר דומיניסיני את כהונתה כדירקטורית חיצונית בחברה.

4.1.2 הדירקטורים החיצוניים המכהנים בחברה נכון למועד פרסום הדוח הינם: מר עופר ארדמן וגב' חוה פרידמן-שפירא. לפרטים אודות הדירקטורים החיצוניים של החברה - ראה תקנה 26 בפרק הרביעי לדוח התקופתי (פרטים נוספים על החברה).

4.2 מבקר פנים

4.2.1 פרטי מבקר הפנים ותאריך תחילת כהונתו: החל מיום 12 באוגוסט 2007 ועד ליום 1 בפברואר 2014 כיהן בתפקיד - מר אורן בן חורין, רו"ח. החל מיום 1 בפברואר 2014 מכהנת בתפקיד גב' אסנת מנור זיסמן, רו"ח.

4.2.2 המבקר הפנימי של החברה הינו עובד הראל ביטוח אשר מכהן כמבקר פנים גם בהראל השקעות, בהראל ביטוח ובדקלה. עבודת הביקורת הפנימית מבוצעת באמצעות עובדי מערך הביקורת הפנימית של הראל ביטוח וכן באמצעות שירותים הניתנים על ידי רו"ח עליזה שרון ועובדי משרדה במיקור חוץ.

4.2.3 סיום כהונה

ביום 28 בנובמבר 2013 הודיע מר בן חורין על רצונו לסיים את תפקידו כמבקר פנים בקבוצה. אין נסיבות כלשהן לסיום כהונתו שיש להביאן לידיעת הציבור או המפקח.

על-מנת להבטיח העברה מסודרת של תפקיד מבקר הפנים לגב' מנור זיסמן, הוסכם כי מר בן חורין יסיים את כהונתו ביום 1 בפברואר 2014 וכן כי יעמוד לרשות הקבוצה ולרשות מבקרת הפנים גם לאחר תום תקופת החפיפה.

כאמור לעיל, גב' מנור זיסמן מכהנת כמבקרת הפנים של הקבוצה החל מיום 1 בפברואר 2014.

4.2.4 היקף העסקה

היקף הביקורת הפנימית נקבע בתחילת השנה במסגרת אישור תכנית הביקורת. בשנת 2014 בוצעו בחברה 300 שעות ביקורת (בשנת 2013 בוצעו 370 שעות ביקורת). היקף שעות הביקורת נקבע על בסיס תכנית ארבע שנתית שבמסגרתה אמורים להיות מבוקרים כל הנושאים הנוגעים לפעילותה של החברה. בהתאם לתכנית הרב שנתית נקבעת תכנית הביקורת השנתית ונקבע היקף השעות הנדרשות לצורך ביצועה.

4.2.5 תגמול

מבקר הפנים של החברה מכהן כמבקר פנים גם בהראל השקעות, הראל ביטוח ובדקלה. מבקר הפנים הינו עובד הראל ביטוח, המחזיקה נכון למועד הדוח ב- 100% ממניות החברה.

שכרו של מבקר הפנים הינו שכר שנקבע בהסכם העסקה של מבקר הפנים, באופן שמונע חשש לפגיעה בשיקול הדעת המקצועי של מבקר הפנים או לפגיעה באי תלותו.

4.3 רואה חשבון מבקר

4.3.1 פרטי רואה חשבון מבקר

4.3.1.1 שם: משרד סומך חייקין KPMG

תאריך תחילת כהונתו: 1 באפריל 1998.

4.3.1.2 שם השותף המטפל בחברה (מיום 20.5.2014): גב' חגית קרן, רו"ח.

4.3.2 גילוי בדבר שכר רואה חשבון מבקר

להלן פירוט שכר רואי החשבון (לא כולל מע"מ), עבור שירותים שניתנו על ידם בשנים 2013 - 2014:

שכר טרחה (באלפי ש"ח) ללא מע"מ				
	שירותי ביקורת (כולל SOX וגושן)	שירותים הקשורים לביקורת	שירותי מס מיוחדים	סה"כ
2014	167	-	-	167
2013	179	13	8	200
סה"כ	346	13	8	367

שעות				
2014	748	-	-	748
2013	744	50	21	815
סה"כ	1,492	50	21	1,563

4.4 היערכות ליישום משטר כושר הפירעון לפי הדירקטיבה Solvency II

לפרטים אודות התקדמות ההיערכות ליישום דירקטיבת ל- Solvency II - ראה באור 12 לדוחות הכספיים.

4.5 אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

4.5.1 בקרות ונהלים לגבי הגילוי

הנהלת הגוף המוסדי, בשיתוף עם המנכ"ל ומנהל הכספים של הגוף המוסדי, העריכו לתום התקופה המכוסה בדוח זה את האפקטיביות של הבקרות והנהלים לגבי הגילוי של הגוף המוסדי. על בסיס הערכה זו, מנכ"ל הגוף המוסדי ומנהל הכספים הסיקו כי לתום תקופה זו הבקרות והנהלים לגבי הגילוי של הגוף המוסדי הינן אפקטיביות על מנת לרשום, לעבד, לסכם ולדווח על המידע שהגוף המוסדי נדרש לגלות בדוח השנתי בהתאם להוראות הדין והוראות הדיווח שקבע הממונה על שוק ההון, ביטוח וחסכון ובמועד שנקבע בהוראות אלו.

4.5.2 בקרה פנימית על דיווח כספי

במהלך התקופה המכוסה המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2014 לא אירע כל שינוי בבקרה הפנימית של הגוף המוסדי על דיווח כספי, אשר השפיע באופן מהותי, או סביר שצפוי להשפיע באופן מהותי, על הבקרה הפנימית של הגוף המוסדי על דיווח כספי.

אי.אם.אי. - עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ

שמעון אלקבץ	עינת גרין
יו"ר הדירקטוריון	מנכ"ל

15 במרס 2015.

הצהרה (certification)

אני, עינת גרין, מצהירה כי:

1. סקרתי את הדוח השנתי של אי.אם.אי. - עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ (להלן: "חברת הביטוח") לשנת 2014 (להלן: "הדוח").

2. בהתבסס על ידיעתי, הדוח איננו כולל כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בו מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בו, לאור הנסיבות בהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופה המכוסה בדוח.

3. בהתבסס על ידיעתי, הדוחות הכספיים 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 בקרות ונהלים לגבי הגילוי[1] ולבקרה הפנימית על דיווח כספי[1] של חברת הביטוח; וכן-

(א) קבענו בקרות ונהלים כאלה, או גרמנו לקביעתם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים כאלה, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברת הביטוח, מובא לידיעתנו על ידי אחרים בחברת הביטוח, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוח;

(ב) קבענו בקרה פנימית על דיווח כספי, או פיקחנו על קביעת בקרה פנימית על דיווח כספי, המיועדת לספק מידה סבירה של ביטחון לגבי מהימנות הדיווח הכספי ולכך שהדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח בינלאומיים (IFRS) ולהוראות הממונה על שוק ההון;

(ג) הערכנו את האפקטיביות של הבקרות והנהלים לגבי הגילוי של חברת הביטוח והצגנו את מסקנותינו לגבי האפקטיביות של הבקרות 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 הרביעי 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 ולוועדת הביקורת של הדירקטוריון 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-

(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.

_____

עינת גרין
מנכ"ל

15 במרס, 2015

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

הצהרה (certification)

אני, נטלי שמיס, מצהירה כי:

1. סקרתי את הדוח השנתי של אי.אם.אי. - עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ (להלן: "חברת הביטוח") לשנת 2014 (להלן: "הדוח").

2. בהתבסס על ידיעתי, הדוח איננו כולל כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בו מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בו, לאור הנסיבות בהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופה המכוסה בדוח.

3. בהתבסס על ידיעתי, הדוחות הכספיים 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 בקרות ונהלים לגבי הגילוי[1] ולבקרה הפנימית על דיווח כספי[1] של חברת הביטוח; וכן-

(א) קבענו בקרות ונהלים כאלה, או גרמנו לקביעתם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים כאלה, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברת הביטוח, מובא לידיעתנו על ידי אחרים בחברת הביטוח, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוח;

(ב) קבענו בקרה פנימית על דיווח כספי, או פיקחנו על קביעת בקרה פנימית על דיווח כספי, המיועדת לספק מידה סבירה של ביטחון לגבי מהימנות הדיווח הכספי ולכך שהדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח בינלאומיים (IFRS) ולהוראות הממונה על שוק ההון;

(ג) הערכנו את האפקטיביות של הבקרות והנהלים לגבי הגילוי של חברת הביטוח והצגנו את מסקנותינו לגבי האפקטיביות של הבקרות 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 הרביעי 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 ולוועדת הביקורת של הדירקטוריון 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-

(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.

15 במרס, 2015

נטלי שמיס
מנהלת כספים

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

דוח הדירקטוריון וההנהלה בדבר הבקרה הפנימית על דיווח כספי

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של אי.אם.אי. - עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ (להלן: "חברת הביטוח") אחראית לקביעתה וקיומה של בקרה פנימית נאותה על דיווח כספי. מערכת הבקרה הפנימית של חברת הביטוח תוכננה כדי לספק מידה סבירה של ביטחון לדירקטוריון ולהנהלה של חברת הביטוח לגבי הכנה והצגה נאותה של דוחות כספיים המפורסמים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות המפקח על הביטוח. ללא תלות בטיב רמת התכנון שלהן, לכל מערכות הבקרה הפנימית יש מגבלות מובנות. לפיכך גם אם נקבע כי מערכות אלו הינן אפקטיביות הן יכולות לספק מידה סבירה של בטחון בלבד בהתייחס לעריכה ולהצגה של דוח כספי.

ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון מקיימת מערכת בקרות מקיפה המיועדת להבטיח כי עסקאות מבוצעות בהתאם להרשאות ההנהלה, הנכסים מוגנים, והרישומים החשבונאיים מהימנים. בנוסף, ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון נוקטת צעדים כדי להבטיח שערוצי המידע והתקשורת אפקטיביים ומנטרים (monitor) ביצוע, לרבות ביצוע נהלי בקרה פנימית.

הנהלת חברת הביטוח בפיקוח הדירקטוריון העריכה את אפקטיביות הבקרה הפנימית של חברת הביטוח על דיווח כספי ליום 31 בדצמבר 2014, בהתבסס על קריטריונים שנקבעו במודל הבקרה הפנימית של *COSO (1992)*. בהתבסס על הערכה זו, ההנהלה מאמינה (believes) כי ליום 31 בדצמבר 2014, הבקרה הפנימית של חברת הביטוח על דיווח כספי הינה אפקטיבית.

שמעון אלקבץ - יו"ר דירקטוריון _____

עינת גרין - מנכ"ל _____

נטלי שמיס - מנהלת כספים _____

תאריך אישור הדוח: 15 במרס, 2015.

אי.אם.אי. - עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ

פרק 2

דוח הדירקטוריון

אי. אם. אי. - עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ

דוח הדירקטוריון לשנת 2014

דוח הדירקטוריון כולל גם 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 הדוח וכולל הערכות של החברה או כוונות שלה, נכון למועד הדוח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מן התוצאות המוערכות או המשתמעות ממידע זה. במקרים מסוימים, ניתן לזהות קטעים המכילים מידע צופה פני עתיד על-ידי הופעת מילים כגון: "החברה מעריכה", "החברה סבורה", "צפוי/ה" וכדומה, אך ייתכן כי הופעת מידע צופה פני עתיד יופיע גם בניסוחים אחרים. החברה אינה מתחייבת למסור עדכונים לגבי שינויים שיחולו באשר למידע צופה פני עתיד.

דוח הדירקטוריון (להלן "הדוח") ליום 31 בדצמבר 2014, סוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה בשנת 2014. הדוח הינו חלק בלתי נפרד מהדוח התקופתי, על כל חלקיו, ויש לקרוא את הדוח התקופתי כולו כמקשה אחת.

1. תיאור תמציתי של המבטח, סביבתו העסקית ותחומי פעילותו

החברה פועלת כמבטח בענף ביטוח אשראי למגורים המובטח במשכנתא (כענף בודד - MONOLINE). החברה בעלת רישיון לשווק פוליסות ביטוח שנועדו לתת שיפוי לנזק הנגרם למבוטח כתוצאה מאי פירעון של הלוואות שנתן לשם רכישת נכס נדל"ן יחיד למגורים וזאת לאחר מימוש הנכסים המשמשים כבטוחה להלוואות.
החברה החלה את פעילותה ביום 24 באפריל 1998 וקיבלה את רישיון המבטח ביום 14 ביולי 1998. החברה הנפיקה פוליסות לכל הבנקים למשכנתאות, לרב היחידות למשכנתאות בבנקים המסחריים ולחברת כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ.

2. מצב כספי ותוצאות הפעולות, הון עצמי ותזרים המזומנים

2.1. אירועים ומגמות בפעילות החברה ובסביבתה העסקית שחלו בתקופת הדוח

לעניין עסקאות מהותיות ושינויים נוספים שחלו בתקופת הדוח - ראה סעיף 1.1.4 לפרק הראשון לדוח התקופתי "תיאור עסקי החברה".

2.2. התפתחויות בסביבה המקרו כלכלית של החברה

תוצאות הפעילות של החברה מושפעות באופן מהותי מהתשואות המושגות בשוק ההון ומהמצב הכלכלי, הפוליטי והביטחוני בארץ ובעולם. להלן התייחסות לגורמים המרכזיים בסביבה המקרו-כלכלית, אשר השפיעו על פעילות החברה:

2.2.1 כללי

על פי הערכות האחרונות הצמיחה העולמית בשנת 2014 עמדה על 3.3% בדומה לשנת 2013, כאשר בלטה במיוחד השונות בצמיחה בין המדינות המפותחות (1.8%) לבין המדינות המתפתחות והשווקים המתעוררים (4.4%). בישראל התוצר צמח ב-2.6% לעומת 3.3% בשנת 2013.

ארה"ב: לאחר רבעון ראשון חלש מאוד, בעיקר בשל מזג אוויר קשה, האינדיקאטורים הכלכליים המשיכו להיות חזקים, ניכר שיפור מרשים בשוק התעסוקה וגידול בצריכה הפרטית. ה-FED המשיך במהלך השנה בתהליך הצמצום ההדרגתי של תכנית הרכישות שלו עד לסיומו המוחלט במהלך הרבעון האחרון של 2014.

גוש האירו: המומנטום החיובי באירופה נחלש משמעותית במהלך השנה, בין היתר בעקבות הסכסוך בין רוסיה-אוקראינה שתרם לפגיעה בצמיחה ולירידה בביטחון הצרכנים והעסקים. האינפלציה והציפיות לאינפלציה המשיכו לרדת בחדות, דבר שהוביל את הבנק המרכזי באירופה להפחתות ריבית. במהלך 2014 ה-ECB הפחית את הריבית לרמה של 0.05% והציג ריבית שלילית של מינוס 0.2% על הפיקדונות בבנק. בנוסף, הבנק החל ברכישת אג"ח לא-ממשלתיות במהלך הרבעון האחרון של השנה.

מאז חודשי הקיץ של 2014 מחירי הנפט צנחו בשיעור חד, דבר שהשפיע, וצפוי להמשיך להשפיע, לשלילה על מדינות יצואניות נטו של נפט (כגון רוסיה וחברי אופ"ק) ולחיוב על מדינות יבואניות נטו של נפט (כגון גרמניה, יפן וישראל).

2.2.2 התפתחויות במשק הישראלי

החברה פועלת במשק הישראלי, אשר מצבו הכלכלי, הביטחוני והפוליטי משליך על היקף פעילותה בתחומים שונים. לשינויים במצב הכלכלי וברמת התעסוקה במשק הישראלי עשויה להיות השלכה על התוצאות העסקיות של החברה.

האינדיקאטורים החודשיים מצביעים על האצת הצמיחה במהלך הרבעון הרביעי, זאת לאחר שהרבעון הקודם הושפעה לשלילה מהמבצע הצבאי בדרום הארץ במהלך יולי-אוגוסט. על פי האומדן הראשוני, התוצר צמח ב-2.6% במהלך שנת 2014, ירידה לעומת 3.3% בשנת 2013.

2.2.3 שוק המניות

מדד ת"א 100 ירד ב-1.3% ברבעון הרביעי של 2014 אך בסיכום שנתי עלה המדד ב-6.7%. מחזור המסחר היומי הממוצע במניות והמירים עמד על 1.2 מיליארד ש"ח ב-2014 (1.4 מיליארד ש"ח ברבעון הרביעי), עלייה של 3% לעומת המחזור הממוצע בשנת 2013.

2.2.4 שוק איגרות החוב

מדד האג"ח הכללי ירד ב-1% ברבעון הרביעי של 2014 אך בסיכום שנתי השלים עלייה של 4.7%. במהלך הרבעון הרביעי מדד אג"ח הממשלתיות נותר כמעט ללא שינוי והשלים עלייה של 6.6% במהלך שנת 2014. מדד אג"ח הקונצרניות ירד ב-2.6% במהלך הרבעון הרביעי ובסיכום שנתי רשם המדד עלייה של 1.5%. מחזור המסחר היומי באג"ח עמד על כ-4.2 מיליארד ש"ח במהלך 2014 (4.7 מיליארד ש"ח ברבעון הרביעי), ירידה של 2% לעומת המחזור הממוצע בשנת 2013.

2.2.5 קרנות נאמנות

בשוק קרנות הנאמנות נרשמו פדיונות נטו של 6.2 מיליארדי ש"ח ברבעון הרביעי של 2014 אך בסיכום שנתי הענף השלים גיוסים של 26.3 מיליארדי ש"ח במהלך 2014, זאת לעומת כ-52.5 מיליארדי ש"ח ב-2013. מרבית הגיוסים מתחילת השנה נבעו מקרנות המתמחות באג"ח (28 מיליארדי ש"ח). מנגד, נרשמו פדיונות נטו משמעותיים בקרנות הכספיות (7 מיליארדי ש"ח).

2.2.6 מוצרי מדדים

על פי איגוד תעודות הסל, סך הנכסים המנוהלים בשוק תעודות הסל עמד על 118 מיליארדי ש"ח בסוף 2014, לעומת 101 מיליארדי ש"ח בסוף 2013, עלייה של 16.5%. בלטו לחיוב במהלך תעודות הסל על מניות בחו"ל שרשמו גיוסים של 7.4 מיליארדי ש"ח, ונכון לסוף 2014 הם מהווים כרבע מסך כל הנכסים המנוהלים בתעודות הסל.

2.2.7 שוק המט"ח

השקל נחלש הרבעון הרביעי של 2014 ב-5.3% אל מול הדולר (לרמה של 3.889 שקל לדולר) והשלים פיחות של 12% במהלך 2014. השקל נחלש ב-1.6% אל מול האירו במהלך הרבעון הרביעי (לרמה של 4.7246 שקל לאירו) אך התחזק ב-1.2% במהלך 2014.

2.2.8 אינפלציה

על פי המדד האחרון הידוע, בסוף הרבעון הרביעי של 2014 האינפלציה הסתכמה במהלך 12 החודשים האחרונים עד מדד נובמבר במינוס 0.1%, זאת לאחר ירידה של 0.2% במהלך הרבעון הרביעי.

2.2.9 ריבית בנק ישראל

ריבית בנק ישראל נותרה ללא שינוי על 0.25% במהלך הרבעון הרביעי של 2014. במהלך 2014 ריבית בנק ישראל ירדה ב-0.75 נקודת אחוז, מרמה של 1.0% בסוף 2013 ל-0.25%.

2.2.10 אירועים לאחר פרסום המאזן

מחיר חבית נפט המשיך לרדת והגיע לרמה הנמוכה ביותר מאז 2009.

האינפלציה בשנת 2014 הסתכמה במינוס 0.2%. מדד המחירים לצרכן לחודש ינואר ירד ב-0.9% והאינפלציה ירדה למינוס 0.5%.

ריבית בנק ישראל ירדה בסוף חודש פברואר ב-0.15 נקודת אחוז לרמה של 0.1 אחוז.

2.3. מצב כספי ותוצאות הפעילות

בהתאם לחוזר המפקח בדבר אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) החל מיום 1 בינואר 2008 עורכת החברה את דוחותיה הכספיים לפי תקני דיווח כספי בינלאומיים.

2.4. נתונים עיקריים מהדוחות הכספיים באלפי ש"ח:

	31.12.2014	31.12.2013
סך כל מאזן החברה	**779,585**	**840,871**
התחייבויות בגין חוזי ביטוח שאינם תלויי תשואה	**598,001**	**669,500**
הון	**135,328**	**144,325**

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר				
	2014	2013	שינוי ב%	2012	שינוי ב%
פרמיות ברוטו (בניכוי החזרי פרמיה)	**(23,718)**	**(17,396)**	36	47,652	(137)
פרמיות שהורווחו	**44,312**	**45,794**	(3)	63,169	(28)
רווח לפני מסים על ההכנסה	**74,675**	**81,459**	(8)	58,372	40
רווח לשנה	**46,665**	**51,425**	(9)	35,958	43
סך כל הרווח הכולל לשנה	**48,503**	**50,663**	(4)	53,938	(6)

2.5. תוצאות הפעילות

רווח כולל בשנת 2014 הסתכם לסך של 48,503 אלפי ש"ח לעומת סך של 50,663 אלפי ש"ח בשנת 2013 וסך של 53,938 אלפי ש"ח בשנת 2012 - קיטון בשיעורים של כ-4% ושל כ-6% בהתאמה.

הקיטון ברווח הכולל בשנים 2014 ו-2013 נובע בעיקרו מהשפעות שוק ההון שהתשואה בו הייתה נמוכה ביחס לתשואה בשנת 2013 ושנת 2012, בהתאמה.

מה שמיתן את השפעת שוק ההון על הרווח הכולל זה צמצום של כ-38% בשנת 2014 וכ-62% בשנת 2013 בהוצאות החברה בשל התאמת היקף פעילות החברה לצמצום בהיקף הפרמיות כמתואר בסעיף 1.2 לפרק הראשון לדוח התקופתי "תיאור עסקי החברה", כאשר נוסף לכך גידול בשחרורים מהעתודות הביטוחיות של החברה.

בשנת 2013 בהשוואה לשנת 2012 חלה ירידה בשיעור של 28% בסעיף פרמיות שהורווחו. ירידה זו ניתן לייחס להשפעת הוראת בנק ישראל בנושא הגבלת שיעור המימון (LTV) בהלוואות לדיור על הכנסות הפרמיה של החברה כמתואר בסעיף 1.2 לפרק הראשון לדוח התקופתי "תיאור עסקי החברה".

2.6. מסים על ההכנסה

סכום המסים על ההכנסה בשנת 2014 הסתכם להוצאה בסך של כ-28,010 אלפי ש"ח למול הוצאות מיסים על הכנסה בסך של כ-30,034 אלפי ש"ח בשנת 2013 ולמול הוצאות מיסים על הכנסה בסך של כ- 22,414 אלפי ש"ח בשנת 2012.

2.7. דיבידנד

לעניין החלטה על חלוקת דיבידנד מיום 20 במרץ 2014- ראה ביאור 12(ה)(5) לדוח הכספי.

לעניין החלטה על חלוקת דיבידנד מיום 14 באוגוסט 2014- ראה ביאור 12(ה)(6) לדוח הכספי.

לעניין החלטה על חלוקת דיבידנד מיום 15 במרס 2015- ראה ביאור 12(ה)(7) לדוח הכספי.

2.8. תזרימי מזומנים ונזילות

תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת הסתכמו לסך של 12,946 אלפי ש"ח.

תזרימי המזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה הסתכמו בסך של 3,088 אלפי ש"ח.

תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון הסתכמו לסך של 479 אלפי ש"ח.

השפעת תנודות בשער החליפין שהגדילו את יתרות המזומנים ושווי המזומנים הסתכמה בסך של 619 אלפי ש"ח.

התוצאה של האמור לעיל הביאה לעלייה ביתרות המזומנים ושווי המזומנים בסך של 16,174 אלפי ש"ח.

2.9. הון עצמי מינימאלי

בהתאם לתקנות הפיקוח על עסקי ביטוח (הון עצמי מינימלי הנדרש ממבטח), התשנ"ח - 1998, על תיקוניהן, ליום 31 בדצמבר 2014 יש לחברה עודף בהון העצמי המינימאלי הנדרש בסך 344,148 אלפי ש"ח.

להרחבה נוספת בנושא הון עצמי ודרישות הון ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים.

3. היבטי ממשל תאגידי

3.1. תיקון תקנון החברה

בשנת הדוח לא בוצעו עדכונים בתקנון ההתאגדות של החברה.

3.2. כתבי שיפוי לדירקטורים ונושאי משרה

לעניין ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה וכן כתבי שיפוי שניתנו לדירקטורים ולנושאי משרה - ראה תקנה 22 לפרק הרביעי בדוח התקופתי - פרטים נוספים על החברה.

3.3. נושאי משרה

הגב' אסנת מנור זיסמן מונתה למבקרת הפנים של החברה החל מיום 1 בפברואר 2014 במקומו של מר אורן בן חורין אשר סיים את כהונתו כמבקר הפנים בתאריך כאמור.

הגב' נטלי משען זכאי מונתה ליועצת המשפטית של החברה החל מיום 20 באוגוסט 2014 במקומו של מר חנן פרידמן אשר סיים את כהונתו כיועץ המשפטי בתאריך כאמור.

3.4. דירקטורים

מר עופר קליין החל לכהן כדירקטור בחברה החל מיום 2 ביולי 2014.

מר ניר כהן סיים את כהונתו כדירקטור בחברה ביום 14 באוגוסט 2014.

הגב' אסתר דומיניסיני סיימה ביום 21 באוקטובר 2014 את כהונתה כדירקטורית חיצונית בחברה בעקבות מינויה לתפקיד מנכ"ל הרשות למרכזים רפואיים ממשלתיים.

הגב' חוה פרידמן-שפירא מונתה ביום 17 בנובמבר 2014 לדירקטורית חיצונית בחברה.

4. יעדים ואסטרטגיה עסקית

כאמור בסעיף 1.2 לפרק הראשון לדוח התקופתי "תיאור עסקי החברה", החברה עברה לפעילות מצומצמת החל מהרבעון השני של שנת 2013.

החברה תמשיך לפעול ולהעניק ללקוחותיה את השירות באופן רגיל ושוטף תוך שימור הידע בתחום החיתום, שהינו תחום הליבה של החברה, דבר שיאפשר חזרה לפעילות מלאה במקרה של שינוי רגולטורי.

הדירקטוריון מביע את תודתו להנהלת החברה ולעובדיה על עבודתם ותרומתם.

_____	_____
שמעון אלקבץ	עינת גרין
יו"ר דירקטוריון	מנכ"ל

15 במרס 2015.

אי.אם.אי. - עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ

פרק 3

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2014

תוכן העניינים

	עמוד
דוח רואי החשבון המבקרים	3
דוחות כספיים	
דוחות על המצב הכספי	5
דוחות רווח והפסד	7
דוחות על הרווח הכולל	8
דוחות על השינויים בהון	9
דוחות על תזרימי המזומנים	11
באורים לדוחות הכספיים	13
נספח א' - פירוט השקעות פיננסיות	77

סומך חייקין
מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609
תל אביב 61006

טלפון 03 684 8000
פקס 03 684 8444
אינטרנט www.kpmg.co.il

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של אי.אם.אי. - עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של אי.אם.אי.-עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2014 ו-2013 ואת דוחות רווח והפסד, הדוחות על הרווח הכולל, הדוחות על השינויים בהון והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על פי תקנים אלה, נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2014 ו-2013 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) ודרישות הגילוי, שנקבעו על ידי המפקח על הביטוח בהתאם לחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981 והתקנות שהותקנו על פיו.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ה-PCAOB בארה"ב בדבר ביקורת של בקרה פנימית על דיווח כספי, כפי שאומצו על ידי לשכת רואי חשבון בישראל, את הבקרה הפנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2014, בהתבסס על קריטריונים שנקבעו במסגרת המשולבת של בקרה פנימית (1992) שפורסמה על ידי COSO והדוח שלנו מיום 15 במרס 2015 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אפקטיביות הבקרה הפנימית על דיווח כספי של החברה.

סומך חייקין
רואי חשבון

15 במרס 2015

סומך חייקין, שותפות רשומה עפ"י פקודת השותפויות,
הנה חברה ב- KPMG International
קואופרטיב רשום בשוויץ.

סומך חייקין
מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609
תל אביב 61006

טלפון 03 684 8000
פקס 03 684 8444
אינטרנט www.kpmg.co.il

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של אי.אם.אי.-עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ
בהתאם להוראות הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון בדבר בקרה פנימית על דיווח כספי

ביקרנו את הבקרה הפנימית על דיווח כספי של אי.אם.אי.-עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ (להלן: "החברה") ליום 31 בדצמבר 2014, בהתבסס על קריטריונים שנקבעו במסגרת המשולבת של בקרה פנימית (1992) שפורסמה על ידי ה-Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (להלן: "COSO"). הדירקטוריון וההנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של בקרה פנימית על דיווח כספי, הנכללת בדוח הדירקטוריון וההנהלה בדבר בקרה פנימית על דיווח כספי המצורף. אחריותנו היא לחוות דעה על בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ה-Public Company Accounting Oversight Board (PCAOB) בארה"ב בדבר ביקורת של בקרה פנימית על דיווח כספי, כפי שאומצו על ידי לשכת רואי חשבון בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון אם קיימה, מכל הבחינות המהותיות, בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של בקרה פנימית בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

בקרה פנימית על דיווח כספי של חברה שהיא גוף מוסדי הינה תהליך המיועד לספק מידה סבירה של ביטחון לגבי המהימנות של דיווח כספי וההכנה של דוחות כספיים למטרות חיצוניות בהתאם לכללי דיווח בינלאומי (International Financial Reporting Standards), ובהתאם להנחיות הממונה על שוק ההון, ביטוח וחסכון במשרד האוצר. בקרה פנימית על דיווח כספי של חברה שהיא גוף מוסדי כוללת את אותם מדיניות ונהלים אשר: (1) מתייחסים לניהול רשומות אשר, בפירוט סביר, משקפות במדויק ובאופן נאות את העסקאות וההעברות של נכסי החברה (לרבות הוצאתם מרשותה); (2) מספקים מידה סבירה של ביטחון שעסקאות נרשמות כנדרש כדי לאפשר הכנת דוחות כספיים בהתאם לכללי דיווח בינלאומיים (International Financial Reporting Standards), ובהתאם להנחיות הממונה על שוק ההון, ביטוח וחסכון במשרד האוצר, ושקבלת כספים והוצאת כספים של החברה נעשים רק בהתאם להרשאות הדירקטוריון וההנהלה של החברה; ו-(3) מספקים מידה סבירה של ביטחון לגבי מניעה או גילוי במועד של רכישה, שימוש או העברה (לרבות הוצאה מרשות) בלתי מורשים של נכסי החברה, שיכולה להיות להם השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

בשל מגבלותיה המובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי עשויה שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקרות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה, מכל הבחינות המהותיות, בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ליום 31 בדצמבר 2014, בהתבסס על קריטריונים שנקבעו במסגרת המשולבת של בקרה פנימית (1992) שפורסמה על ידי COSO.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים של החברה לימים 31 בדצמבר 2014 ו-2013 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014 והדוח שלנו, מיום 15 במרס 2015, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

סומך חייקין
רואי חשבון

15 במרס 2015

סומך חייקין, שותפות רשומה עפ"י פקודת השותפויות,
הנה חברה ב- KPMG International
קואופרטיב רשום בשוויץ.

דוחות על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר

	באור	2014 אלפי ש"ח	2013 אלפי ש"ח
נכסים			
נכסים לא מוחשיים	4	**723**	1,033
רכוש קבוע	5	**6**	28
חייבים ויתרות חובה	6	**311**	547
פרמיות לגבייה	7	**41**	121
נכס בשל הטבות לעובדים	15	**583**	877
נדל"ן להשקעה	8	**20,245**	17,199
השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	9	**12,433**	*12,210
השקעות פיננסיות אחרות:			
נכסי חוב סחירים	10ד'	**420,692**	512,823
נכסי חוב שאינם סחירים	10ה'	**172,301**	177,316
מניות	10ח'	**36,624**	35,061
אחר	10ט'	**86,158**	70,362
סה"כ השקעות פיננסיות אחרות		**715,775**	795,562
מזומנים ושווי מזומנים	11	**29,468**	13,294
סך כל הנכסים		**779,585**	840,871

* סווג מחדש

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר

	באור	2014 אלפי ש"ח	2013 אלפי ש"ח
הון והתחייבויות			
הון עצמי:	12		
הון מניות		**15**	15
פרמיה על מניות		**103,644**	103,644
קרנות הון		**38,378**	36,725
עודפים (יתרת הפסד)		**(6,709)**	3,941
סך הכל הון עצמי:		**135,328**	144,325
התחייבויות:			
התחייבויות בגין חוזי ביטוח שאינם תלויי תשואה	13	**598,001**	669,500
הטבות לעובדים	15	**730**	1,293
התחייבויות מסים שוטפים	14	**853**	*1,915
התחייבויות מיסים נדחים	14	**13,620**	*11,636
זכאים ויתרות זכות	16	**6,168**	7,472
התחייבויות פיננסיות	17	**24,885**	4,730
סך כל ההתחייבויות		**644,257**	696,546
סך כל ההון וההתחייבויות		**779,585**	840,871

* סווג מחדש

שמעון אלקבץ יו"ר הדירקטוריון	עינת גרין מנכ"לית	נטלי שמיס מנהלת כספים

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 15 במרס, 2015

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות רווח והפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

	באור	2014 אלפי ש"ח	2013 אלפי ש"ח	2012 אלפי ש"ח
פרמיות שהורווחו ברוטו	18	**44,312**	45,794	63,169
רווחים מהשקעות, נטו והכנסות מימון	19	**30,804**	56,444	48,125
סך כל ההכנסות		**75,116**	102,238	111,294
תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח		**(2,517)**	14,230	28,996
הוצאות שיווק והוצאות רכישה אחרות	20	**-**	465	5,090
הוצאות הנהלה וכלליות	20	**5,488**	8,326	19,180
הוצאות אחרות	23	**-**	206	44
הוצאות מימון	22	**184**	416	-
סך כל ההוצאות		**3,155**	23,643	53,310
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני		**2,714**	*2,864	388
רווח לפני מסים על הכנסה		**74,675**	81,459	58,372
מסים על הכנסה	14	**28,010**	*30,034	22,414
רווח לשנה		**46,665**	51,425	35,958
רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):				
רווח בסיסי ומדולל למניה	24	**3,611**	3,980	2,783

* סווג מחדש

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על הרווח הכולל לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

	2014	2013	2012
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רווח לשנה	**46,665**	51,425	35,958
פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד			
שינוי נטו בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המסווגים כזמינים למכירה	**20,201**	7,598	36,546
שינוי נטו בשווי ההוגן של נכסים פיננסים המסווגים כזמינים למכירה שהועבר לדוח רווח והפסד	**(18,560)**	(8,212)	(15,692)
הפסד מירידת ערך של נכסים פיננסיים המסווגים כזמינים למכירה שהועבר לדוח רווח והפסד	**449**	945	7,562
הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ	**717**	(442)	(184)
מסים על הכנסה (הטבת מס) בגין פריטי רווח כולל אחר שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד	**(1,154)**	(594)	(10,252)
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל הועבר או יועבר לרווח והפסד, נטו ממס	**1,653**	(705)	17,980
פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד			
מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת	**297**	(92)	-
מסים על הכנסה בגין פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד	**(112)**	35	-
רווח (הפסד) כולל אחר לשנה שלא יועבר לרווח והפסד, נטו ממס	**185**	(57)	-
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס	**1,838**	(762)	17,980
סך כל הרווח הכולל לתקופה	**48,503**	50,663	53,938

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על השינויים בהון לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	קרן הון בגין נכסים פיננסים זמינים למכירה	קרן תרגום של פעילויות חוץ	תקבולים בגין אופציות להמרה	עודפים (גרעון)	סך הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014 (מבוקר)								
יתרה ליום 1 בינואר 2014	**15**	**103,644**	**11,520**	**23,625**	**(336)**	**1,916**	**3,941**	**144,325**
רווח כולל אחר לתקופה	**-**	**-**	**-**	**1,142**	**511**	**-**	**185**	**1,838**
רווח לתקופה	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**46,665**	**46,665**
סך כל הרווח הכולל לתקופה	**-**	**-**	**-**	**1,142**	**511**	**-**	**46,850**	**48,503**
דיבידנד לבעלים	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(57,500)**	**(57,500)**
יתרה ליום 31 בדצמבר 2014	**15**	**103,644**	**11,520**	**24,767**	**175**	**1,916**	**(6,709)**	**135,328**

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

דוחות על השינויים בהון לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	קרן הון בגין נכסים פיננסים זמינים למכירה	קרן תרגום של פעילויות חוץ	תקבולים בגין אופציות להמרה	עודפים (גרעון)	סך הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2013	15	103,644	11,658	24,047	(53)	1,916	2,573	143,800
הפסד כולל אחר לתקופה	-	-	-	(422)	(283)	-	(57)	(762)
רווח לתקופה	-	-	-	-	-	-	51,425	51,425
סך כל הרווח הכולל לתקופה	-	-	-	(422)	(283)	-	51,368	50,663
תשלום מבוסס מניות מבעל שליטה	-	-	(138)	-	-	-	-	(138)
דיבידנד לבעלים	-	-	-	-	-	-	(50,000)	(50,000)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2013	15	103,644	11,520	23,625	(336)	1,916	3,941	144,325
יתרה ליום 1 בינואר 2012	15	103,644	11,419	5,883	131	1,916	(33,385)	89,623
רווח כולל אחר לשנה	-	-	-	18,164	(184)	-	-	17,980
רווח לשנה	-	-	-	-	-	-	35,958	35,958
סך כל הרווח הכולל לשנה	-	-	-	18,164	(184)	-	35,958	53,938
תשלום מבוסס מניות מבעל שליטה	-	-	239	-	-	-	-	239
יתרה ליום 31 בדצמבר 2012	15	103,644	11,658	24,047	(53)	1,916	2,573	143,800

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

דוחות על תזרימי מזומנים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

	נספח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2014	2013	2012
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת לפני מיסים על הכנסה	א	**15,083**	(1,590)	(16,503)
מס הכנסה ששולם		**(28,476)**	(39,589)	(10,454)
מס הכנסה שהתקבל		**-**	-	38
ריבית שהתקבלה		**24,996**	28,760	30,653
דיבידנד שהתקבל		**1,343**	1,369	1,217
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת		**12,946**	(11,050)	4,951
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה				
השקעה ברכוש קבוע		**-**	(8)	(25)
השקעה בנכסים בלתי מוחשיים		**(120)**	(140)	(547)
השקעה בחברה מוחזקת		**2,241**	(2,012)	(1,766)
דיבידנד מחברה מוחזקת		**967**	63	177
תמורה ממכירת רכוש קבוע		**-**	70	-
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה		**3,088**	(2,027)	(2,161)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון				
דיבידנד ששולם		**(479)**	(1,991)	-
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון		**(479)**	(1,991)	-
השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים		**619**	65	115
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים		**16,174**	(15,003)	2,905
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה		**13,294**	28,297	25,392
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה		**29,468**	13,294	28,297

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

דוחות על תזרימי מזומנים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (המשך)

	2014	2013	2012
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נספח א' - תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת לפני מסים על ההכנסה (1)			
רווח לתקופה	**46,665**	51,425	35,958
פריטים שאינם כרוכים בתזרימי מזומנים:			
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	**(2,714)**	(2,864)*	(388)
הפסדים (רווחים) נטו מהשקעות פיננסיות:			
נכסי חוב סחירים	**(32,049)**	(29,605)	(35,846)
נכסי חוב שאינם סחירים	**(8,664)**	(8,400)	(5,152)
מניות	**(3,597)**	(4,441)	194
השקעות אחרות	**15,593**	(13,871)	(7,098)
שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה	**(1,596)**	(326)	(333)
הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים במט"ח	**(619)**	(65)	(115)
פחת והפחתות:			
רכוש קבוע	**22**	78	251
נכסים בלתי מוחשיים	**430**	736	1,054
הפסד ממימוש:			
רכוש קבוע	**-**	199	11
נכסים בלתי מוחשיים	**-**	7	33
שינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח שאינם תלויי תשואה	**(71,499)**	(49,955)	11,273
שינוי בעסקאות תשלום מבוסס מניות	**-**	(138)	239
מיסים על הכנסה	**28,010**	30,034*	22,414
שינויים בסעיפים מאזניים אחרים:			
רכישת נדל"ן להשקעה	**(1,450)**	(3,512)	(7,130)
מכירות (רכישות) נטו של השקעות פיננסיות	**47,391**	28,158	(33,431)
פרמיות לגבייה	**80**	5,433	(2,611)
חייבים ויתרות חובה	**236**	(85)	225
זכאים ויתרות זכות	**(1,184)**	(4,415)	3,834
שינוי בהטבות לעובדים, נטו	**28**	17	115
סך ההתאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת	**(31,582)**	(53,015)	(52,461)
סך הכל תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת לפני מסים על הכנסה	**15,083**	(1,590)	(16,503)

(1) תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת כוללים רכישות ומכירות נטו של השקעות פיננסיות ונדל"ן להשקעה, הנובעים מהפעילות בגין חוזי ביטוח.

* סווג מחדש

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

באור 1 - כללי

א. הישות המדווחת

אי.אם.אי. - עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ (להלן: החברה) הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשמית היא אבא הלל 3, רמת גן.
החברה הינה חברה בת בבעלות מלאה של החזקות במשכנתאות ישראל בע"מ (להלן: החברה האם), שהינה בבעלות מלאה של הראל חברה לביטוח בע"מ ("הראל ביטוח") מקבוצת הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסים בע"מ (הראל השקעות).

ב. פעילות החברה

החברה החלה את פעילותה ביום 24 באפריל 1998. ביום 14 ביולי 1998 קיבלה החברה רישיון, לפי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א - 1981, לעסוק בביטוח אשראי למגורים המובטח במשכנתא (כענף בודד - MONOLINE) (להלן: ביטוח משכנתאות).
החברה משווקת פוליסות ביטוח שנועדו לתת שיפוי לנזק הנגרם למבוטח (בנק / יחידה למשכנתאות) כתוצאה מאי פרעון של הלוואות שנתן לשם רכישת נכס נדל"ן יחיד למגורים וזאת לאחר מימוש הנכסים המשמשים כבטוחה להלוואות.
תנאי הפוליסות חלים על הלוואות המוצעות לביטוח על ידי הבנקים המבוטחים ואשר החברה קיבלה אותן.

ביום 1 בנובמבר 2012 פרסם בנק ישראל הוראה בנושא הגבלת שיעור המימון (LTV) בהלוואות לדיור, אשר חלה על הלוואות שניתן להן אישור עקרוני מיום 1 בנובמבר 2012 ואילך. ההוראה החדשה הינה המשך לצעדים קודמים שננקטו על ידי הפיקוח על הבנקים בשוק האשראי לדיור. ההוראה קובעת שתאגיד בנקאי לא יאשר ולא יבצע הלוואה לדיור, בשיעור מימון גבוה מ- 70%, למעט הלוואה לדיור לצורך רכישת דירה יחידה של לווה, לגביה יחול שיעור מימון מרבי של 75%. בנוסף קובעת ההוראה שתאגיד בנקאי לא יאשר הלוואה ללווה לצורך רכישת דירה להשקעה בשיעור מימון הגבוה מ-50%. הוראה זו לא חלה על: (א) הלוואה לדיור הניתנת לצורך פירעון הלוואה לדיור קיימת, לרבות מיחזור, בסכום שאינו עולה על סכום ההלוואה הנפרעת; (ב) הלוואה לדיור שלמעלה מ-50% ממנה ניתן מכספי המדינה ובאחריותה (לפי מידת גביה).

להוראה כאמור הייתה השפעה שלילית מהותית ביותר על היקף הפרמיות העתידיות של החברה, כך בתקופת הדוח החברה רשמה פרמיה חדשה בהיקף לא משמעותי ולא צפויה לרשום פרמיה משמעותית, כל זמן שההוראה תעמוד בתוקף. לאור זאת, במהלך שנת 2013 מתכונת הפעילות של החברה צומצמה והותאמה להיקף הפעילות הקיים בפועל, תוך המשך מתן מענה לפוליסות שבתוקף ושימור הידע בתחום החיתום שהינו תחום הליבה של החברה, דבר שיאפשר חזרה לפעילות מלאה במקרה של שינוי רגולטורי.

הכיסוי הביטוחי הניתן על ידי החברה הינו כיסוי ארוך טווח, כאשר הפרמיה כולה מתקבלת מראש במועד הפקת הפוליסה. בהתאם לכך, ההכרה בהכנסה, כמו גם ברווח, נפרסת לאורך תקופת הסיכון הביטוחי ולחברה התחייבויות ביטוחיות לעוד שנים רבות קדימה.

לאור מנגנון ההכרה ברווחים כפי שתואר לעיל ובהתחשב בהתאמת היקף הפעילות כמתואר לעיל, ההשפעה על הרווחיות השוטפת של החברה בשנים הקרובות, לא צפויה להיות מהותית.

ג. הגדרות

החברה	-	אי.אם.אי. - עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ.
בעלי עניין ובעל שליטה	-	כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968
צדדים קשורים	-	כמשמעותם בתקן חשבונאות בינלאומי 24 בדבר צדדים קשורים.
המפקח	-	המפקח על הביטוח כמשמעותו בחוק הפיקוח על הביטוח.
חוק הפיקוח על הביטוח	-	חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981.
תקנות ההון	-	תקנות הפיקוח על עסקי ביטוח (הון עצמי מינימלי הנדרש ממבטח), התשנ"ח-1998, על תיקונן.
תקנות דרכי השקעה	-	תקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (קופות גמל) (כללי השקעה החלים על גופים מוסדיים), התשע"ב-2012.

באור 1 - כללי (המשך)

ג. הגדרות (המשך)

תקנות פרטי דין וחשבון	-	תקנות הפיקוח על עסקי ביטוח (פרטי דין וחשבון), התשנ"ח - 1998, על תיקונן.
התחייבויות בגין חוזי ביטוח	-	עתודות ביטוח ותביעות תלויות.
חוזי ביטוח	-	חוזים לפיהם צד אחד (המבטח) לוקח סיכון ביטוחי משמעותי מצד אחר (בעל הפוליסה), על ידי הסכמה לפצות את בעל הפוליסה, אם אירוע עתידי לא ודאי מוגדר (מקרה הביטוח) ישפיע באופן שלילי על בעל הפוליסה.
חברות מוחזקות	-	חברות מאוחדות וחברות, לרבות שותפות או עסקה משותפת, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי מאזני.
פרמיות שהורווחו	-	פרמיות המתייחסות לתקופת הדוח.
שערי ריבית	-	חברת שערי ריבית בע"מ, המספקת ציטוטי מחירים ושערי ריבית היוון לגופים מוסדיים לשערוך נכסי חוב לא סחירים ביחס לדירוגי הסיכון השונים.
מרווח הוגן	-	חברת מרווח הוגן בע"מ, המספקת ציטוטי מחירים ושערי ריבית היוון לגופים מוסדיים לשערוך נכסי חוב לא סחירים ביחס לדירוגי הסיכון השונים.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

הדוחות הכספיים הוכנו על ידי החברה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים וההבהרות להם (להלן: "IFRS"). כמו כן דוחות כספיים אלו נערכו בהתאם לדרישות הגילוי כפי שנקבעו על פי חוק הפיקוח על הביטוח והתקנות שהותקנו על פיו.

הדוחות הכספיים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 15 במרס 2015.

ב. מטבע פעילות ומטבע הצגה

הדוחות הכספיים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של החברה, ומעוגלים לאלף הקרוב.
השקל הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה.

ג. בסיס המדידה

הדוחות הוכנו על בסיס העלות ההיסטורית למעט הנכסים וההתחייבויות הבאים:
- מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.
- מכשירים פיננסיים המסווגים כזמינים למכירה.
- נדל"ן להשקעה הנמדד לפי שווי הוגן.
- השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות.
- נכסי והתחייבויות מסים נדחים.
- התחייבויות בגין חוזי ביטוח.
- הפרשות.
- נכסים והתחייבויות בגין הטבות לעובדים.

למידע נוסף בדבר אופן המדידה של נכסים והתחייבויות אלו ראה באור 3 בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית.

ערכם של נכסים לא כספיים ופריטי הון שנמדדו על בסיס העלות ההיסטורית, הותאם לשינויים במדד עד ליום 31 בדצמבר 2003, היות ועד למועד זה נחשבה מדינת ישראל ככלכלה היפראינפלציונית.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים(המשך)

ד. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל- IFRS ובהתאם לחוק הפיקוח והתקנות שהותקנו על פיו, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן.

האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

ה. אומדנים

להלן מידע בדבר אומדנים קריטיים, שנערכו תוך יישום המדיניות החשבונאית והם בעלי השפעה מהותית על הדוחות הכספיים:

(1) תביעה משפטית שאינה במהלך העסקים הרגיל

בהערכות סיכויי התביעות המשפטיות שהוגשו כנגד החברה, הסתמכה החברה על חוות דעת יועציה המשפטיים. הערכות אלה של היועצים המשפטיים בהתייחס לתוצאה בסופם של ההליכים מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן בהתחשב במידת הנסיון המשפטי שנצבר, ככל שנצבר, בנושאים השונים. מאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבתי המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה.

(2) קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה - נדל"ן להשקעה מוצג לפי השווי ההוגן לתאריך הדיווח כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד. השווי ההוגן נקבע על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים בהתאם להערכות שווי כלכליות הכוללות, הנחות לגבי אומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה.

השווי ההוגן נקבע בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעל אופי ומיקום דומים לזה המוערך כאשר מידע זה זמין (ראה באור 8).

ו. קביעת שווי הוגן

לצורך הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת החברה לקבוע את השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות מסוימים. מידע נוסף אודות ההנחות ששימשו בקביעת שווי הוגן נכלל בביאורים הבאים:

- ביאור 8, בדבר נדל"ן להשקעה;
- ביאור 10, בדבר השקעות פיננסיות אחרות; וכן
- ביאור 21, בדבר הסדרי תשלומים מבוססי מניות

בקביעת השווי ההוגן של נכס או התחייבות, משתמשת החברה בנתונים נצפים מהשוק ככל שניתן. מדידות שווי הוגן מחולקות לשלוש רמות במדרג השווי ההוגן בהתבסס על הנתונים ששימשו בהערכה, כדלקמן:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל לנכסים או התחייבויות זהים.
- רמה 2: נתונים נצפים מהשוק, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל.
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ז. סיווג מחדש

בדוחות כספיים אלו נכלל סיווג מחדש. הסיווג מתייחס לסווג המספרים ליום 31 בדצמבר 2013.

במהלך תקופת הדוח שינתה החברה את סווג הוצאות המס המתייחסות לחברות מוחזקות מסוימות מסעיף חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני לסעיף הוצאות מיסים על הכנסה על מנת לשקף נכונה את ייחוס חבות המס לכל ישות משפטית. סווג מקביל בין סעיף השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני לסעיפי המסים קיבל ביטוי גם בדוח על המצב הכספי. לסווג האמור לא הייתה השפעה על ההון ו/או על הרווח והפסד של החברה.

ח. מבנה הדיווח

הדוח על המצב הכספי של החברה הוצג לפי סדר נזילות ללא הבחנה בין שוטף ללא שוטף. הצגה זו תואמת את תקן חשבונאות בינלאומי מספר 1, משום שהיא מספקת לדעת החברה מידע מהימן ורלבנטי יותר. כמו כן, הצגה זו הינה בהתאם להנחיות המפקח על הביטוח.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

כללי המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות בדוחות אלה על ידי החברה, למעט, כמתואר בסעיף שינויים בסיווג כמתואר בביאור 2, בדבר בסיס עריכת הדוחות הכספיים.

א. מטבע חוץ

(1) עסקאות במטבע חוץ

עסקאות במטבע חוץ מתורגמות למטבע הפעילות של החברה לפי שער החליפין שבתוקף בתאריכי העסקאות. נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ במועד הדיווח, מתורגמים למטבע הפעילות לפי שער החליפין שבתוקף לאותו יום. הפרשי שער בגין הפריטים הכספיים הינם ההפרש שבין העלות המופחתת במטבע הפעילות בתחילת השנה, כשהוא מתואם לריבית האפקטיבית ולתשלומים במשך השנה לבין העלות המופחתת במטבע חוץ מתורגמת לפי שער החליפין לסוף השנה.

נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבעות חוץ והנמדדים לפי שווי הוגן, מתורגמים למטבע הפעילות לפי שער החליפין שבתוקף ביום בו נקבע השווי ההוגן.
הפרשי שער הנובעים מתרגום למטבע הפעילות מוכרים בדרך כלל ברווח והפסד, פרט להפרשים הנובעים מתרגום למטבע הפעילות של מכשירים פיננסיים הוניים לא כספיים המסווגים כזמינים למכירה, אשר מוכרים ברווח כולל אחר.
(למעט במקרה של ירידת ערך ואז הפרשי התרגום שהוכרו ברווח כולל אחר מסווגים מחדש לרווח והפסד)

(2) פעילות חוץ

הנכסים וההתחייבויות של פעילויות חוץ, כולל מוניטין והתאמות לשווי הוגן שנוצרו ברכישה, תורגמו לש"ח לפי שערי החליפין שבתוקף למועד הדיווח. ההכנסות וההוצאות של פעילויות החוץ, תורגמו לש"ח לפי שערי החליפין שבתוקף במועדי העסקאות.
הפרשי השער בגין התרגום מוכרים ברווח כולל אחר החל מיום 1 בינואר 2007, מועד המעבר ל-IFRS, ומוצגים בהון בקרן תרגום של פעילויות חוץ.
כאשר פעילות חוץ היא חברה בת שאינה בבעלות מלאה של הקבוצה החלק היחסי של הפרשי השער בגין פעילות החוץ מוקצה לזכויות שאינן מקנות שליטה.
ככלל, הפרשי שער בגין הלוואות שנתקבלו או הועמדו לפעילויות חוץ, מוכרים ברווח והפסד.

כאשר סילוקן של הלוואות שנתקבלו או שהועמדו לפעילות חוץ אינו מתוכנן ואינו צפוי בעתיד הנראה לעין, רווחים והפסדים מהפרשי שער הנובעים מפריטים כספיים אלה נכללים כחלק מההשקעה בפעילות החוץ, נטו, מוכרים ברווח כולל אחר ומוצגים בהון כחלק מקרן תרגום

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. חוזי ביטוח

IFRS 4 הדן בחוזי ביטוח מחריג מבטח מיישום תקן בינלאומי מספר 8 - מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות (להלן - "תקן 8"), בעת קביעת המדיניות החשבונאית שלו בקשר לחוזי ביטוח, למעט חמישה חריגים. תקן 8, קובע, בין היתר את האופן בו תקבע מדיניות חשבונאית בקשר לעסקה או אירוע אשר לגביהם אין הוראות ספציפיות בתקינה הבינלאומית.
כתוצאה מההחרגה האמורה, עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב בקשר לפעילות הביטוחית, יושמו בעריכת דוחות כספיים אלה, כמפורט להלן:

עסקי ביטוח משכנתאות

(1) **הכרה בהכנסות - פרמיות בביטוח משכנתאות**

הפרמיות נרשמות כהכנסות על בסיס דוחות תפוקה חודשיים. פרמיות מתייחסות בעיקרן לתקופת ביטוח לאורך חיי ההלוואות.
פרמיות מפוליסות שתחילת הביטוח שלהן לאחר תאריך הדיווח נרשמות כפרמיות מראש בסעיף זכאים ויתרות זכות.

ההכנסות שנכללו בדוחות הכספיים בסעיף פרמיות שהורווחו הינן לאחר ניכוי ביטולים על בסיס קבלת הודעות מבעלי הפוליסה ובכפוף להוראות כל דין, ולאחר ניכוי או תוספת סך השינויים בעתודה לסיכונים שטרם חלפו.

(2) ההתחייבויות הביטוחיות כוללות את העתודה לסיכונים שטרם חלפו, העתודה לסיכונים יוצאים מן הכלל והתביעות התלויות (להלן: ההתחייבויות הביטוחיות) שחושבו בהתאם לאמור ברישיון המבטח על תיקוניו, אשר ניתן לחברה לפי חוק הפיקוח על הביטוח (להלן: רישיון המבטח). בהתאם לרישיון המבטח לא נדרש חישוב אקטוארי בקביעת ההתחייבויות הביטוחיות, ולפיכך הן אינן תלויות בהנחות מיוחדות כלשהן. החברה חישבה את ההתחייבויות הביטוחיות באופן עקבי לשנה הקודמת.

(3) העתודה לסיכונים שטרם חלפו משקפת את מרכיב הפרמיות שלאחר תאריך הדיווח (פרמיה שטרם הורווחה). בנוסף מועבר שיעור מסכומי הפרמיות בניכוי השינוי בעתודה לסיכונים שטרם חלפו (להלן: הפרמיה המורווחת), לעתודה לסיכונים יוצאים מן הכלל לכיסוי נזקים והוצאות העולים על שיעור מהפרמיה המורווחת נטו לאותה שנה.

(4) בהתאם לאמור ברישיון המבטח, החברה אינה יכולה לחזור בתביעות שיבוב למבוטח, למעט אם מקרה הביטוח נגרם על ידו בכוונה.

(5) השינוי בעתודה לסיכונים שטרם חלפו נכלל בדוח רווח והפסד בסעיף פרמיות שהורווחו. השינוי ביתר ההתחייבויות הביטוחיות נכלל בסעיף תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח.

ג. מכשירים פיננסיים

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים

<u>הכרה לראשונה בנכסים פיננסיים</u>
החברה מכירה לראשונה בהלוואות וחייבים ובפיקדונות במועד היווצרותם. יתר הנכסים הפיננסיים הנרכשים בדרך הרגילה (regular way purchase), לרבות נכסים אשר יועדו לשווי הוגן דרך רווח והפסד,מוכרים לראשונה במועד קשירת העסקה (trade date) בו החברה הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר, משמע המועד בו התחייבה החברה לקנות או למכור את הנכס. נכסים פיננסיים שאינם נגזרים כוללים השקעות במניות, קרנות נאמנות, תעודות סל, קרנות השקעה, מוצרים מובנים, במכשירי חוב, חייבים ויתרות חובה, מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות והלוואות שניתנו.

<u>גריעת נכסים פיננסיים</u>
נכסים פיננסיים נגרעים כאשר הזכויות החוזיות של החברה לתזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי פוקעות, או כאשר החברה מעבירה את הזכויות לקבל את תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי בעסקה בה כל הסיכונים וההטבות מהבעלות על הנכס הפיננסי עוברים למעשה.
כל זכות בנכסים פיננסיים שהועברו אשר נוצרה או נשמרה על ידי החברה מוכרת בנפרד כנכס או התחייבות.
מכירות נכסים פיננסיים הנעשות בדרך הרגילה (regular way purchase), מוכרות במועד קשירת העסקה (trade date), משמע, במועד בו התחייבה החברה למכור את הנכס.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. מכשירים פיננסיים (המשך)

החברה מסווגת נכסים פיננסיים בקבוצות כלהלן:

הלוואות וחייבים
הלוואות וחייבים הינם נכסים פיננסיים שאינם נגזרים בעלי תשלומים קבועים או הניתנים לקביעה שאינם נסחרים בשוק פעיל. נכסים אלו מוכרים לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה הניתנות לייחוס. לאחר ההכרה לראשונה, הלוואות וחייבים נמדדים בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית, בניכוי הפסדים מירידת ערך.
הלוואות וחייבים כוללים חייבים ויתרות חובה, פקדונות, הלוואות לא סחירות והשקעות באגרות חוב לא סחירות.

מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים ושווי מזומנים כוללים יתרות מזומנים הניתנים לשימוש מיידי ופקדונות לפי דרישה. שווי מזומנים כוללים השקעות לזמן קצר אשר משך הזמן ממועד ההפקדה המקורי ועד למועד הפידיון הינו עד 3 חודשים, ברמת נזילות גבוהה אשר ניתנות להמרה בנקל לסכומים ידועים של מזומנים ואשר חשופות לסיכון בלתי משמעותי של שינויים בשווי.

נכסים פיננסיים זמינים למכירה
נכסים פיננסיים זמינים למכירה הינם נכסים פיננסיים שאינם נגזרים אשר יועדו כנכסים פיננסיים זמינים למכירה או אשר לא סווגו לאף אחת מהקבוצות האחרות. השקעות החברה במניות, תעודות סל, קרנות נאמנות וכן במכשירי חוב מסוימים, מסווגות כנכסים פיננסיים זמינים למכירה. במועד ההכרה לראשונה מוכרים בשווי הוגן בתוספת כל עלויות העסקה הניתנות לייחוס. בתקופות עוקבות נמדדות השקעות אלה בשווי הוגן, כאשר השינויים בהן, פרט להפסדים מירידת ערך ולרווחים או הפסדים משינויים בשער החליפין ולצבירת הריבית האפקטיבית של מכשירי חוב המסווגים כזמינים למכירה, נזקפים ישירות לרווח כולל אחר ומוצגים בקרן הון בגין נכסים פיננסיים המסווגים כזמינים למכירה. דיבידנד המתקבל בגין מכשירי הון המסווגים זמינים למכירה נזקף לדוח רווח והפסד במועד הזכאות לתשלום. כאשר ההשקעה נגרעת, הרווחים או ההפסדים שנצברו בקרן הון בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה מועברים לרווח והפסד.

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
נכס פיננסי מסווג כנמדד לפי שווי הוגן דרך רווח והפסד, אם הוא מסווג כמוחזק למסחר או אם יועד ככזה בעת ההכרה לראשונה. נכסים פיננסיים מיועדים לשווי הוגן דרך רווח והפסד, אם החברה מנהלת השקעות מסוג זה ומקבלת החלטות קניה ומכירה בגינם בהתבסס על השווי ההוגן, וזאת בהתאם לאופן שבו תיעדה החברה את ניהול הסיכונים או אסטרטגיית ההשקעה, אם הייעוד נועד למנוע חוסר עקביות חשבונאית (an accounting mismatch), או אם מדובר במכשיר משולב הכולל נגזר משובץ. עלויות עסקה הניתנות לייחוס נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן. נכסים פיננסיים אלה נמדדים בשווי הוגן והשינויים בהם נזקפים לרווח והפסד.
נכסים פיננסיים המסווגים כמוחזקים למסחר כוללים ניירות ערך המוחזקים בכדי לתמוך בצרכי הנזילות לטווח הקצר של החברה.

(2) התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

החברה מכירה לראשונה במכשירי חוב שהונפקו במועד היווצרותם. יתר ההתחייבויות הפיננסיות מוכרות לראשונה במועד קשירת העסקה (trade date) בו החברה הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר.

התחייבויות פיננסיות נגרעות כאשר מחויבות החברה, כמפורט בהסכם, פוקעת או כאשר היא סולקה או בוטלה.

התחייבויות פיננסיות מוכרות לראשונה בשווי הוגן בתוספת כל עלויות העסקה הניתנות לייחוס. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות פיננסיות נמדדות בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

עלויות עסקה המיוחסות באופן ישיר להנפקה צפויה של מכשיר אשר יסווג כהתחייבות פיננסית, מוכרות כנכס במסגרת סעיף הוצאות נדחות בדוח על המצב הכספי. עלויות עסקה אלו מנוכות מההתחייבות הפיננסית בעת ההכרה לראשונה בה, או מופחתות כהוצאות מימון בדוח רווח והפסד כאשר ההנפקה אינה צפויה עוד להתקיים.

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים כוללות ספקים וזכאים אחרים.

(3) מדידה של מכשירים פיננסיים נגזרים

מכשירים פיננסיים נגזרים מוכרים לראשונה בשווי הוגן; עלויות עסקה הניתנות לייחוס נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן. לאחר ההכרה לראשונה, נמדדים הנגזרים בשווי הוגן, כשהשינויים בשווי ההוגן נזקפים מיידית לרווח והפסד, בסעיף רווחים מהשקעות נטו והכנסות מימון. נגזרים המוחזקים על ידי החברה כוללים כתבי אופציה וחוזים עתידיים.

(4) נכסים והתחייבויות צמודי מדד שאינם נמדדים לפי שווי הוגן

ערכם של נכסים והתחייבויות פיננסיים צמודי מדד, שאינם נמדדים לפי שווי הוגן, משוערך בכל תקופה בהתאם לשיעור עליית או ירידת המדד בפועל.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. מכשירים פיננסיים (המשך)

(5) החברה קיבלה החלטות לייעוד נכסים כדלקמן:

נכסים פיננסיים הכוללים נגזרים משובצים שנדרש להפרידם
נכסים אלו, סחירים ושאינם סחירים, יועדו לקטגוריית שווי הוגן דרך רווח והפסד.

(6) הון מניות

מניות רגילות מסווגות כהון: עלויות תוספתיות המתייחסות ישירות להנפקת מניות רגילות וכתבי אופציה למניות בניכוי השפעת המס, מוצגות כהפחתה מההון.

ד. רכוש קבוע

(1) הכרה ומדידה

פריטי רכוש קבוע נמדדים לפי העלות בניכוי פחת שנצבר והפסדים מצטברים מירידת ערך.
העלות כוללת יציאות הניתנות לייחוס במישרין לרכישת הנכס.

רווח או הפסד מגריעת פריט רכוש קבוע נקבעים לפי השוואת התמורה מגריעת הנכס לערכו בספרים, ומוכרים נטו בסעיף הכנסות אחרות או הוצאות אחרות, לפי העניין, בדוח רווח והפסד.

(2) פחת

פחת הוא הקצאה שיטתית של הסכום בר-פחת של נכס על פני אורך חייו השימושיים. סכום בר-פחת הוא העלות של הנכס, או סכום אחר המחליף את העלות, בניכוי ערך השייר של הנכס.
נכס מופחת כאשר הוא זמין לשימוש, דהיינו כאשר הוא הגיע למיקום ולמצב הדרושים על מנת שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה.
פחת נזקף לדוח רווח והפסד (אלא אם נכלל בערך בספרים של נכס אחר) לפי שיטת הקו הישר על פני אומדן אורך החיים השימושי של כל חלק מפריטי הרכוש הקבוע, מאחר ושיטה זו משקפת את תבנית הצריכה החזויה של ההטבות הכלכליות העתידיות הגלומות בנכס בצורה הטובה ביותר.

אומדן אורך החיים השימושי לתקופה השוטפת ולתקופות ההשוואה הינו כדלקמן:

שיפורים במושכר	הקצר מבין תקופת החכירה לבין אורך החיים השימושיים
מחשבים	3 שנים
ציוד וריהוט משרדי	6-17 שנים

האומדנים בדבר שיטת הפחת, אורך החיים השימושיים וערך השייר נבחנים מחדש לפחות בכל סוף שנה ומותאמים בעת הצורך.

ה. נכסים בלתי מוחשיים

(1) פיתוח

פעילויות פיתוח קשורות בתכנית לייצור מוצרים או תהליכים חדשים או לשיפור משמעותי של מוצרים או תהליכים קיימים. יציאות בגין פעילויות פיתוח מוכרות כנכס בלתי מוחשי אך ורק אם: ניתן למדוד באופן מהימן את עלויות הפיתוח, המוצר או התהליך ישימים מבחינה טכנית ומסחרית, צפויה הטבה כלכלית עתידית מהמוצר ולחברה כוונה ומקורות מספיקים על מנת להשלים את הפיתוח ולהשתמש בנכס או למכרו. העלויות שהוכרו כנכס בלתי מוחשי בגין פעילויות הפיתוח כוללות את ההוצאות שניתן לייחסן ישירות להכנת הנכס ולשימושו המיועד.
עלויות פיתוח שהוונו נמדדות לפי עלות בניכוי הפחתות והפסדים מירידת ערך שנצברו.

(2) נכסים בלתי מוחשיים שנרכשו על ידי החברה, בעלי אורך חיים מוגדר, נמדדים לפי עלות בניכוי הפחתות והפסדים מירידת ערך שנצברו.

(3) עלויות עוקבות

עלויות עוקבות מוכרות כנכס בלתי מוחשי אך ורק כאשר הן מגדילות את ההטבה הכלכלית העתידית הגלומה בנכס בגינו הן הוצאו. יתר העלויות, לרבות עלויות הקשורות למותגים שפותחו באופן עצמי, נזקפות לדוח רווח והפסד עם התהוותן.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. נכסים בלתי מוחשיים (המשך)

(4) הפחתה

הפחתה היא הקצאה שיטתית של הסכום בר-פחת של נכס בלתי מוחשי על פני אורך חייו השימושיים. סכום בר-פחת הוא העלות של נכס, או סכום אחר המחליף את העלות, בניכוי ערך השייר שלו.

הפחתה נזקפת לדוח רווח והפסד (אלא אם נכלל בערך בספרים של נכס אחר) לפי שיטת הקו הישר, על פני אומדן אורך החיים השימושיים של הנכסים הבלתי מוחשיים מהמועד שבו הנכסים זמינים לשימוש, מאחר ושיטה זו משקפת את תבנית הצריכה החזויה של ההטבות הכלכליות העתידיות הגלומות בנכס בצורה הטובה ביותר.

נכסים בלתי מוחשיים אשר נוצרים בחברה אינם מופחתים באופן שיטתי כל עוד הם אינם זמינים לשימוש, כלומר אינם במיקום ובמצב הנדרשים להם על מנת שיוכלו לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה. לפיכך, נכסים בלתי מוחשיים, כגון עלויות פיתוח שהוונו, נבחנים לירידת ערך אחת לשנה, עד למועד בו הופכים להיות זמינים לשימוש.

אומדן אורך החיים השימושי לתקופה הנוכחית ולתקופות השוואתיות בגין עלויות פיתוח שהוונו ותוכנות שנרכשו הינו 5 שנים.

האומדנים בדבר שיטת ההפחתה ואורך החיים השימושיים נבחנים מחדש לפחות בכל סוף שנת דיווח ומותאמים בעת הצורך.

ו. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הוא נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק (על ידי החברה כבעלים או על-ידי חוכר בחכירה מימונית) לצורך הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הונית או שניהם, ושלא לצורך שימוש או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

כמו כן, נכסי נדל"ן מושכרים, החכורים על ידי החברה בחכירה תפעולית מסווגים ומטופלים כנדל"ן להשקעה.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי עלות בתוספת עלויות שניתן לייחס במישרין לרכישה. **בתקופות עוקבות הנדל"ן להשקעה נמדד לפי שווי הוגן**, כשהשינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד.
החברה מודדת את הנדל"ן להשקעה שלה לפי מודל השווי ההוגן ולפיכך, מודדת את הנדל"ן להשקעה בהקמה שלה כלהלן:

(1) לפי שווי הוגן, כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה; ו-
(2) כאשר לא ניתן למדוד את השווי ההוגן באופן מהימן, לפי עלות בתקופת ההקמה עד למועד המוקדם מבין מועד סיום ההקמה והמועד בו ניתן למדוד את שוויו ההוגן באופן מהימן.

ז. השקעה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות

חברות כלולות הינן ישויות בהן יש לחברה השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית, אך לא הושגה בהן שליטה או שליטה משותפת. קיימת הנחה לפיה החזקה בשיעור של 20% עד 50% במוחזקת מקנה השפעה מהותית. בבחינת קיומה של השפעה מהותית, מובאות בחשבון זכויות הצבעה פוטנציאליות, הניתנות למימוש או להמרה באופן מיידי למניות החברה המוחזקת. עסקאות משותפות הינן הסדרים משותפים בהם לחברה יש זכויות לנכסים נטו של ההסדר.

השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות מטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני ומוכרות לראשונה לפי עלות. עלות ההשקעה כוללת עלויות עסקה. **כאשר חברה משיגה השפעה מהותית או שליטה משותפת בעסקה משותפת לראשונה בהשקעה שטופלה כנכס זמין למכירה עד למועד השגת ההשפעה המהותית, רווח כולל אחר שנצבר בגין ההשקעה מועבר לרווח והפסד באותו מועד**. הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את חלקה של החברה בהכנסות ובהוצאות ברווח או הפסד וברווח כולל אחר של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת שווי המאזני, לאחר תיאומים הנדרשים כדי להתאים את המדיניות החשבונאית לזו של החברה, מהיום בו מתקיימת ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת ועד ליום שבו לא מתקיימת עוד ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת.

כאשר חלקה של החברה בהפסדים עולה על ערך הזכויות של החברה בחברה המטופלת בהתאם לשיטת השווי המאזני, הערך בספרים של אותן זכויות, כולל השקעה לזמן ארוך המהווה חלק מההשקעה במוחזקת, מופחת לאפס. במקרים בהם חלקה של החברה בהשקעה לזמן ארוך המהווה חלק מההשקעה במוחזקת שונה מחלקה בהון המוחזקת, החברה ממשיכה להכיר בחלקה בהפסדי המוחזקת, לאחר איפוס ההשקעה ההונית, בהתאם לשיעור זכאותה הכלכלית בהשקעה לזמן ארוך, לאחר איפוס הזכויות כאמור. החברה אינה מכירה בהפסדים נוספים של החברה המוחזקת, אלא אם לחברה יש מחויבות לתמיכה בחברה המוחזקת או אם שילמה סכומים בעבורה.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. ירידת ערך

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים

ירידת ערך של נכס פיננסי שאינו מוצג בשווי הוגן דרך רווח והפסד נבחנת כאשר קיימת ראייה אובייקטיבית לכך שאירוע הפסד התרחש לאחר מועד ההכרה לראשונה בנכס ואירוע הפסד זה השפיע באופן שלילי על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים של הנכס וניתן לאמידה מהימנה.

מכשירי חוב:
ראייה אובייקטיבית לכך שחלה ירידת ערך של נכסים פיננסיים עשויה לכלול הפרת חוזה על ידי חייב, ארגון מחדש של סכום המגיע לחברה בתנאים אשר החברה לא הייתה שוקלת במקרים אחרים, קיום סממנים לכך שחייב או מנפיק חוב יפשוט רגל, שינויים שליליים בסטאטוס התשלומים של לווים, היעלמות שוק פעיל עבור נייר ערך , שינויים בסביבה הכלכלית שמעידים על חדלות פירעון של מנפיקי חוב ומידע נצפה שמצביע על כך שקיימת ירידה הניתנת למדידה בתזרים מזומנים צפוי מקבוצה של נכסים פיננסים.
הפסד מירידת ערך של נכס פיננסי, הנמדד לפי עלות מופחתת, מחושב כהפרש בין ערך הנכס בספרים לבין הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים, מהוון בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית.
הפסד מירידת ערך של נכס פיננסי המסווג כזמין למכירה מחושב בהתבסס על השווי ההוגן הנוכחי שלו.

מכשירים הוניים:
בבחינת ירידת ערך של נכסים פיננסים זמינים למכירה שהם מכשירים הוניים, בוחנת החברה גם את הפער שבין השווי ההוגן של הנכס לעלותו המקורית תוך התייחסות לסטיית התקן של שער המכשיר, למשך הזמן בו השווי ההוגן של הנכס נמוך מעלותו המקורית ולשינויים בסביבה הטכנולוגית, הכלכלית או המשפטית או בסביבת השוק בה פועלת החברה שהנפיקה את המכשיר. בנוסף, ירידה משמעותית או מתמשכת בשווי ההוגן מתחת לעלות המקורית הינה ראייה אובייקטיבית לירידת ערך.
בהתאם למדיניות החברה, ירידת ערך של למעלה מ- 20% מתחת לעלות המקורית של המכשיר, או ירידת ערך מתחת לעלות המקורית הנמשכת למעלה מתשעה חודשים, נחשבת ירידה משמעותית או מתמשכת בהתאמה.

בבחינת ירידת ערך של נכסים פיננסים שהם מכשירי חוב, נלקח בחשבון כי למיטב הידיעה ירידת הערך לא עומדת בקריטריונים במתוארים ב - IAS 39 סעיף 59.
עבור נכסים פיננסיים מהותיים, נבחן הצורך בירידת ערך על בסיס כל נכס בנפרד. עבור יתר הנכסים הפיננסיים נבחן הצורך בירידת ערך באופן קולקטיבי, לפי קבוצות בעלות מאפייני סיכוני אשראי דומים.

הפסדים נזקפים לדוח רווח והפסד ומוצגים כהפרשה להפסד כנגד יתרת הנכסים. הכנסות ריבית בגין נכסים שערכם נפגם מוכרת באמצעות שימוש בשיעור הריבית ששימש להיוון תזרימי המזומנים העתידיים לצורך מדידת ההפסד מירידת ערך. הפסדים מירידת ערך בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה מוכרים על ידי העברת ההפסד המצטבר שנזקף לקרן הון בגין נכסים זמינים למכירה, לרווח והפסד. ההפסד המצטבר אשר מסווג מהרווח הכולל האחר לרווח והפסד הינו ההפרש בין עלות הרכישה בניכוי החזרי קרן והפחתות, לבין השווי ההוגן הנוכחי בניכוי ירידות ערך אשר הוכרו בעבר דרך רווח והפסד. שינויים בהפרשה לירידת ערך כתוצאה מיישום שיטת הריבית האפקטיבית מוצגים כמרכיב של רווחים מהשקעות נטו והכנסות מימון.

הפסד מירידת ערך מבוטל כאשר ניתן ליחסו באופן אובייקטיבי לאירוע שהתרחש לאחר ההכרה בהפסד מירידת הערך (כגון פירעון על ידי החייב). ביטול הפסד מירידת ערך בגין נכסים פיננסיים הנמדדים לפי עלות מופחתת ובגין נכסים פיננסיים המסווגים כזמינים למכירה שהינם מכשירי חוב, נזקף לרווח והפסד. בנוסף, בגין נכסים פיננסיים המסווגים כזמינים למכירה שהינם מכשירי חוב, במידה ולא קיימת עוד ראייה אובייקטיבית לירידת ערך, ההפסד מירידת ערך מבוטל במלואו ונזקף לרווח והפסד וההפרש המצטבר הנוכחי (ההפרש שבין השווי ההוגן והעלות) מוכר בהון ברווח כולל אחר.

ביטול הפסד מירידת ערך בגין נכסים פיננסיים המסווגים כזמינים למכירה שהינם מכשירי הון, נזקף ישירות לרווח הכולל האחר.

(2) נכסים שאינם פיננסיים

הערך בספרים של הנכסים הלא פיננסיים של החברה, שאינם נכסי מס נדחים ונדל"ן להשקעה בהקמה, נבדק בכל מועד דיווח כדי לקבוע האם קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך. באם קיימים סימנים, כאמור, מחושב אומדן סכום בר ההשבה של הנכס.

הסכום בר ההשבה של נכס הינו הגבוה מבין שווי שימוש לבין שווי הוגן, בניכוי הוצאות מכירה. בקביעת שווי השימוש, מהוונת החברה את תזרימי המזומנים העתידיים החזויים לפי שיעור היוון לפני מסים, המשקף את הערכות השוק לגבי ערך הזמן של הכסף והסיכונים הספציפיים המתייחסים לנכס, בגינם לא הותאמו תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכס.
למטרת בחינת ירידת ערך, הנכסים אשר אינם ניתנים לבחינה פרטנית מקובצים יחד לקבוצת הנכסים הקטנה ביותר אשר מניבה תזרימי מזומנים משימוש מתמשך, אשר הינם בלתי תלויים בעיקרם בנכסים ובקבוצות אחרות ("יחידה מניבת מזומנים").

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. ירידת ערך (המשך)

(2) נכסים שאינם פיננסיים (המשך)

הפסדים מירידת ערך שהוכרו בתקופות קודמות נבדקים מחדש בכל מועד דיווח כדי לקבוע האם קיימים סימנים לכך שההפסדים קטנו או לא קיימים עוד. הפסד מירידת ערך מבוטל אם חל שינוי באומדנים ששימשו לקביעת הסכום בר ההשבה, אך ורק במידה שהערך בספרים של הנכס, אחרי ביטול ההפסד מירידת הערך, אינו עולה על הערך בספרים בניכוי פחת או הפחתות, שהיה נקבע אלמלא הוכר הפסד מירידת ערך.

ט. הטבות לעובדים

(1) הטבות לאחר סיום העסקה

בחברה קיימת תכנית הטבה לאחר העסקה. התכנית ממומנת בדרך כלל על ידי הפקדות לביטוחי מנהלים או לקרנות פנסיה, ומסווגת כתכנית להטבה מוגדרת.

תכניות להטבה מוגדרת
תכנית להטבה מוגדרת הינה תכנית הטבה לאחר סיום העסקה שאינה תכנית להפקדה מוגדרת. מחויבות נטו של החברה, המתייחסת לתכנית הטבה מוגדרת בגין הטבות לאחר סיום העסקה, מחושבת לגבי כל תכנית בנפרד על ידי אומדן הסכום העתידי של ההטבה שתגיע לעובד בתמורה לשירותיו, בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות. הטבה זו מוצגת לפי ערך נוכחי בניכוי השווי ההוגן של נכסי התכנית. החברה קובעת את הריבית נטו על ההתחייבות (הנכס), נטו בגין הטבה מוגדרת על ידי הכפלת ההתחייבות (הנכס), נטו בגין הטבה מוגדרת בשיעור ההיוון ששימש למדידת המחויבות בגין הטבה מוגדרת, כפי ששניהם נקבעו בתחילת תקופת הדיווח השנתית.
שיעור ההיוון נקבע בהתאם לתשואה במועד הדיווח על אגרות חוב קונצרניות, שהמטבע שלהן ומועד פירעונן דומים לתנאי המחויבות של החברה. החישובים נערכים על ידי אקטואר מוסמך לפי שיטת יחידת הזכאות החזויה.

כאשר לפי תוצאות החישובים נוצר נכס נטו לחברה, מוכר נכס עד לסכום נטו של הערך הנוכחי של הטבות כלכליות הזמינות בצורה של החזר מהתכנית או הקטנה בהפקדות עתידיות לתוכנית. הטבה כלכלית בצורת החזרים או הקטנת הפקדות עתידיות תחשב זמינה לחברה כאשר ניתן לממשה במהלך חיי התכנית או לאחר סילוק המחויבות. בחישוב זה יובאו בחשבון דרישות הפקדה מזעריות באם רלוונטיות לתוכנית.

כמו כן כאשר קיימת חובה, במסגרת דרישת הפקדה מזערית, לתשלום סכומים נוספים ביחס לשירותים שניתנו בעבר, מכירה החברה במחויבות נוספת (הגדלת התחייבות נטו או הקטנת נכס נטו), במידה בה סכומים כאמור לא יהיו זמינים כהטבה כלכלית בצורה של החזר מהתוכנית או הקטנה בהפקדות עתידיות.

מדידה מחדש של ההתחייבות (הנכס), נטו בגין הטבה מוגדרת כוללת רווחים והפסדים אקטואריים, תשואה על נכסי תוכנית (למעט ריבית), וכן שינוי כלשהו בהשפעה על תקרת הנכסים (ככל שרלוונטי, למעט ריבית). **מדידות מחדש נזקפות מיידית, דרך רווח כולל אחר ישירות לעודפים. עלויות ריבית בגין מחויבויות להטבה מוגדרת והכנסות ריבית בגין נכסי התכנית שנזקפו לרווח והפסד, מוצגות בסעיף שכר עבודה במסגרת הוצאות הנהלה וכלליות.**

כאשר חל שיפור או צמצום בהטבות שמעניקה החברה לעובדים, אותו חלק מההטבות המוגדלות המתייחס לשירותי עבר של העובדים הרווח/ההפסד מהצמצום מוכרים מיידית ברווח/הפסד כאשר מתרחש התיקון/הצמצום של התוכנית.

החברה מכירה ברווח או בהפסד מסילוק לתוכנית להטבה מוגדרת כאשר הסילוק מתרחש. רווחים או הפסדים כאמור הינם ההפרש בין החלק המסולק מתוך הערך הנוכחי של המחויבות להטבה מוגדרת במועד הסילוק לבין מחיר הסילוק לרבות נכסי התוכנית שהועברו.

לחברה קיימות פוליסות ביטוחי מנהלים אשר הוצאו לפני שנת 2004 ולפי תנאי הפוליסות יתרת הרווח הריאלי שהצטבר על רכיב הפיצויים תשולם לעובד במועד פרישתו.
בגין פוליסות כאמור, נכסי התוכנית כוללים הן את יתרת רכיב הפיצויים והן את יתרת הרווח הריאלי שהצטבר (במידה שהצטבר) על הפקדות לפיצויים עד למועד הדיווח ומוצגים בשווי הוגן.
נכסי תוכנית אלה משמשים לתוכנית הטבה מוגדרת הכוללת שני רכיבי התחייבות: רכיב תוכנית הטבה מוגדרת בגין הפיצויים, המחושבת באופן אקטוארי כאמור לעיל, ורכיב נוסף שהינו המחויבות לתשלום של יתרת הרווח הריאלי שהצטבר (במידה שהצטבר) במועד פרישת העובד. רכיב זה נמדד בגובה יתרת הרווח הריאלי שהצטבר בפועל למועד הדיווח.

החברה מקזזת נכס המתייחס לתכנית הטבה אחת מול התחייבות המתייחסת לתכנית אחרת רק כאשר יש זכות לאכיפה משפטית להשתמש בעודף התכנית האחת כדי לסלק מחויבות בגין התכנית האחרת, וכן יש כוונה לסלק את המחויבות על בסיס נטו או לממש את העודף בתכנית אחת ולסלק את המחויבות שלה בגין התוכנית האחרת בו זמנית .

פוליסות ביטוח בגין סיום יחסי עובד-מעביד, שהונפקו על ידי צד קשור, אינן מהוות נכסי תוכנית להטבה מוגדרת ומוצגות כנכס נפרד בדוח על המצב הכספי.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. הטבות לעובדים (המשך)

(2) הטבות עובדים לטווח קצר

מחויבויות בגין הטבות לעובדים לזמן קצר נמדדות על בסיס לא מהוון, וההוצאה נזקפת בעת שניתן השירות המתייחס או במקרה של היעדרויות שאינן נצברות (כמו חופשת לידה) - בעת ההיעדרות בפועל.

הפרשה בגין הטבות לעובדים לטווח קצר בגין בונוס במזומן או תכנית השתתפות ברווחים, מוכרת בסכום הצפוי להיות משולם, כאשר לחברה יש מחויבות נוכחית משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את המחויבות.

סיווג הטבות לעובדים לצרכי מדידה, כהטבות לטווח קצר או כהטבות אחרות לטווח ארוך נקבע בהתאם לתחזית החברה לסילוק המלא של ההטבות.

(3) עסקאות תשלום מבוסס מניות

השווי ההוגן במועד ההענקה של מענקי תשלום מבוסס מניות לעובדים נזקף כהוצאות שכר במקביל לגידול בקרן הון על פני התקופה בה מושגת זכאות העובדים למכשירי ההון (להלן - "תקופת ההבשלה"). השווי ההוגן נקבע על-פי שימוש במודל הבינומי. הסכום שנזקף כהוצאה בגין מענקי תשלום מבוסס מניות, המותנים בתנאי הבשלה שהינם תנאי שירות או תנאי ביצוע שאינם תנאי שוק, מותאם על מנת לשקף את מספר המכשירים ההוניים אשר צפויים להבשיל.

עלות העסקאות המסולקות במכשירים הוניים מוכרות ברווח והפסד יחד עם גידול מקביל בהון על פני התקופה שבה תנאי הביצוע ו/או השירות מתקיימים ומסתיימת במועד שבו העובדים הרלוונטיים זכאים לגמול. ההוצאה המצטברת המוכרת בגין עסקאות המסולקות במכשירים הוניים בכל מועד דיווח עד למועד ההבשלה משקפת את מידת חלוף תקופת ההבשלה ואת האומדן הטוב ביותר של הקבוצה לגבי מספר המכשירים ההוניים שיבשילו בסופו של דבר. החיוב או הזיכוי בדוח רווח והפסד משקף את השינוי בהוצאה המצטברת שהוכרה לתחילת ולסוף התקופה המדווחת.

במקרים של קיצור תקופת ההבשלה מכירה החברה בהוצאות שטרם הוכרו, בהתאם לשווי ההוגן שנקבע במועד ההענקה, על פני תקופת ההבשלה המעודכנת. במקרים בהם הוחלט לקצר את תקופת ההבשלה כך שהאופציות מבשילות מיידית, החברה מכירה בכל ההוצאות שטרם הוכרו באופן מיידי בתקופה בה התבצע השינוי.
הוצאה בגין הענקות שאינן מבשילות בסופו של דבר אינה מוכרת בהענקות שההבשלה שלהן תלויה בתנאי שירות.

י. הפרשות

הפרשה מוכרת כאשר לחברה יש מחוייבות נוכחית, משפטית או משתמעת, כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, הניתנת לאמידה בצורה מהימנה, וכאשר צפוי כי תידרש זרימת הטבות כלכליות לסילוק המחויבות. ההפרשות נקבעות על ידי היוון תזרימי המזומנים העתידיים **בשיעור ריבית לפני מס, המשקף את הערכות השוק השוטפות לערך הזמן של הכסף ואת הסיכונים הספציפיים להתחייבות וללא שקלול סיכון האשראי של החברה**. הערך בספרים של ההפרשה מותאם בכל תקופה על מנת לשקף את חלוף הזמן ומוכר כהוצאות מימון.

תביעות משפטיות
הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לחברה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, יותר סביר מאשר לא (more likely than not) כי החברה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר השפעת ערך הזמן מהותית, נמדדת ההפרשה בהתאם לערכה הנוכחי.

יא. חכירות

תשלומים במסגרת חכירה תפעולית נזקפים לרווח והפסד לפי שיטת הקו הישר, לאורך תקופת החכירה. תמריצי חכירה שנתקבלו מוכרים כחלק בלתי נפרד מסך כל הוצאות החכירה לפי שיטת הקו הישר, לאורך תקופת החכירה.

יב. רווחים (הפסדים) מהשקעות, נטו והכנסות מימון

רווחים (הפסדים) מהשקעות נטו כוללים הכנסות ריבית בגין סכומים שהושקעו, הכנסות מדיבידנדים, הפרשי הצמדה, רווחים או הפסדים נטו ממימוש השקעות ונדל"ן להשקעה, שינויים בשווי ההוגן נטו של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד ושל נדל"ן להשקעה, הפסדים מירידת ערך ורווחים והפסדים מהפרשי שער. רווחים והפסדים ממימוש השקעות מחושבים כהפרש בין תמורת המימוש, נטו לבין העלות המקורית או המופחתת ומוכרים בעת קרות אירוע המכירה.
הכנסות ריבית מוכרות עם צבירתן, באמצעות שיטת הריבית האפקטיבית. הכנסות מדיבידנדים מוכרות במועד בו מוקנית לחברה הזכות לקבלת התשלום. באם מתקבל הדיבידנד בגין מניות סחירות, מכירה החברה בהכנסות מדיבידנד ביום האקס.
בדוחות על תזרימי מזומנים, **ריבית שהתקבלה ושולמה ודיבידנדים שהתקבלו מוצגים במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת. דיבידנדים ששולמו מוצגים במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות מימון.**

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח

סעיף תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח כולל בין היתר, תשלומים בגין חוזי ביטוח לרבות הוצאות ישירות ליישוב התביעות וכן הוצאות עקיפות (הנהלה וכלליות) ליישובן וכן עדכון ההפרשות לתביעות תלויות ולעתודה לסיכונים יוצאים מן הכלל שנרשמו בשנים קודמות.

יד. הוצאות הנהלה וכלליות

החברה מסווגת הוצאות עקיפות ליישוב תביעות לסעיף תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח והוצאות המיוחסות לעלויות רכישה לסעיף "הוצאות שיווק והוצאות רכישה אחרות". הסיווג נערך בהתאם למודלים פנימיים של החברה המבוססים על הוצאות ישירות שנזקפו והוצאות עקיפות שהועמסו.

טו. הוצאת מסים על הכנסה

הוצאת מסים על הכנסה כוללת מסים שוטפים ונדחים. מיסים שוטפים ונדחים נזקפים לדוח רווח והפסד אלא אם נזקפים ישירות להון או לרווח כולל אחר במידה ונובעים מפריטים אשר מוכרים ישירות בהון או ברווח כולל אחר.

המס השוטף הינו סכום המס הצפוי להשתלם (או להתקבל) על ההכנסה החייבת במס לשנה, כשהוא מחושב לפי שיעורי המס החלים לפי החוקים שנחקקו או נחקקו למעשה למועד הדיווח, והכולל שינויים בתשלומי המס המתייחסים לשנים קודמות.

ההכרה במסים נדחים הינה בהתייחס להפרשים זמניים בין הערך בספרים של נכסים והתחייבויות לצורך דיווח כספי לבין ערכם לצרכי מסים.

המדידה של מסים נדחים משקפת את השלכות המס שינבעו מהאופן בו החברה צופה, בתום תקופת הדיווח, להשיב או לסלק את הערך בספרים של נכסים והתחייבויות. עבור נדל"ן להשקעה הנמדד תוך שימוש במודל השווי ההוגן, קיימת הנחה הניתנת להפרכה שהערך בספרים של הנדל"ן להשקעה ייושב באמצעות מכירה.

המסים הנדחים נמדדים לפי שיעורי המס הצפויים לחול על ההפרשים הזמניים במועד בו ימומשו, בהתבסס על החוקים שנחקקו או שנחקקו למעשה למועד הדיווח. החברה מקזזת נכסי וההתחייבות מסים נדחים במידה וקיימת זכות חוקית הניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי והתחייבויות מסים שוטפים, והם מיוחסים לאותה הכנסה חייבת במס הממוסה על ידי אותה רשות מס באותה חברה נישומה.

טז. רווח למניה

החברה מציגה נתוני רווח למניה בסיסי ומדולל לגבי הון המניות הרגילות שלה. הרווח הבסיסי למניה מחושב על ידי חלוקת הרווח או ההפסד המיוחסים לבעלי המניות הרגילות של החברה במספר הממוצע המשוקלל של המניות הרגילות שהיו במחזור במשך השנה. הרווח המדולל למניה נקבע על ידי התאמת הרווח או ההפסד, המתייחס לבעלי המניות הרגילות של החברה והתאמת הממוצע המשוקלל של המניות הרגילות שבמחזור בגין ההשפעות של כל המניות הרגילות הפוטנציאליות המדללות.

יז. דיווח מגזרי

מגזר פעילות הינו רכיב של החברה העונה על שלושת התנאים הבאים:

1. עוסק בפעילויות עסקיות שמהן הוא עשוי להניב הכנסות ובגינן עשויות להתהוות לו הוצאות;
2. תוצאותיו התפעוליות נסקרות באופן סדיר על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של החברה, על מנת לקבל החלטות לגבי משאבים שיוקצו לו ועל מנת להעריך את ביצועיו ; וכן
3. קיים לגביו מידע כספי נפרד זמין.

הנהלת החברה מנתחת את כל עסקיה כמגזר אחד - מגזר בטוח משכנתאות. לפיכך, הדיווח המגזרי של החברה זהה לדיווח הכספי שלה.

יח. עסקאות עם בעל שליטה

נכסים והתחייבויות שלגביהם בוצעה עסקה עם בעל שליטה נמדדים לפי שווי הוגן במועד העסקה.
בשל העובדה כי מדובר בעסקה במישור ההוני, זוקפת החברה את ההפרש בין השווי ההוגן לבין התמורה מהעסקה להון.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יט. תקנים חדשים ופרשנויות שטרם אומצו

תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 9 (2014), מכשירים פיננסיים (להלן - "התקן")

גרסה סופית של התקן, הכוללת הוראות מעודכנות לסיווג ומדידה של מכשירים פיננסיים, וכן מודל חדש למדידת ירידת ערך של נכסים פיננסיים. הוראות אלו מתווספות לפרק בנושא חשבונאות גידור - כללי שפורסם בשנת 2013.

בהתאם לתקן, ישנן שלוש קטגוריות עיקריות למדידת נכסים פיננסיים: עלות מופחתת, שווי הוגן דרך רווח והפסד ושווי הוגן דרך רווח כולל אחר. בסיס הסיווג לגבי מכשירי חוב מתבסס על המודל העסקי של הישות לניהול נכסים פיננסיים ועל מאפייני תזרימי המזומנים החוזיים של הנכס הפיננסי. התקן דורש כי השינויים בשווי ההוגן של התחייבויות פיננסיות שיועדו לשווי הוגן דרך רווח והפסד המיוחסים לשינוי בסיכון האשראי העצמי יוכרו ברווח כולל אחר.

התקן מציג מודל חדש להכרה בהפסדי אשראי צפויים ('expected credit loss' model). עבור מרבית הנכסים, המודל החדש מציג גישת מדידה דואלית של ירידת ערך: אם סיכון האשראי המיוחס לנכס הפיננסי לא עלה באופן משמעותי מאז ההכרה לראשונה, תירשם הפרשה להפסד בגובה הפסדי האשראי הצפויים בשל אירועי כשל אשר התרחשותם אפשרית במהלך שנים-עשר החודשים לאחר מועד הדיווח. אם סיכון האשראי עלה באופן משמעותי, במרבית המקרים ההפרשה לירידת ערך תגדל ותירשם בגובה הפסדי האשראי הצפויים על פני מלוא אורך החיים של הנכס הפיננסי.
התקן יישום לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2018, עם אפשרות לאימוץ מוקדם. התקן יישום למפרע, למעט מספר הקלות.
החברה טרם החלה בבחינת ההשלכות של אימוץ התקן על הדוחות הכספיים.

תיקון ל- IAS 38 נכסים בלתי מוחשיים (להלן - "התקן").

התיקון ל- IAS 38 קובע חזקה הניתנת לסתירה לפיה שיטת הפחתה מבוססת הכנסות עבור נכסים בלתי מוחשיים אינה נאותה. מטרת התיקון הינה להגביל את השימוש בהפחתה מבוססת הכנסות ועל כן, חברות אשר ירצו להמשיך ולהפחית את הנכס הבלתי מוחשי בשיטת הפחתה כאמור, יצטרכו להראות כי קיים קשר אשר אינו נסיבתי בין הפקת ההכנסה לצריכת ההטבות הכלכליות.
התיקונים ייושמו לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2016, או לאחריו עם אפשרות לאימוץ מוקדם וייושמו באופן פרוספקטיבי.
החברה טרם החלה בבחינת ההשלכות של אימוץ התקן על הדוחות הכספיים.

פרויקטי השיפורים לתקינה הבינלאומית לשנים 2010-2012 ו- 2011-2013

במסגרת פרויקטי השיפורים פרסם ה- IASB תיקונים ל- 8 תקני דיווח כספי בינלאומיים. להלן פירוט לתיקונים הרלוונטיים לחברה ואשר להם השפעה על הדוחות הכספיים:

תיקון ל- IAS 24 גילויים בהקשר לצד קשור, בדבר הגדרת המונח "צד קשור"

הגדרת המונח הורחבה על מנת לכלול ישויות מנהלות המספקות שירותים של אנשי מפתח ניהוליים (KMP) לישות המדווחת, במישרין או באמצעות ישות אחרת בקבוצה. נדרש לספק גילוי נפרד לסכומים המוכרים כהוצאה בגין שירותי הניהול שניתנו על ידי הישות המנהלת. עם זאת, לא נדרש לחשוף את הסכומים ששולמו לאנשים הספציפיים בתוך הישות המנהלת המספקים את השירותים כאמור.
התיקונים ייושמו לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 ביולי 2014 או לאחר מכן, עם אפשרות ליישום מוקדם.
החברה טרם החלה בבחינת ההשלכות של אימוץ התיקונים על הדוחות הכספיים.

באור 4 - נכסים בלתי מוחשיים

	תוכנות מחשב אלפי ש"ח
עלות	
יתרה ליום 1 בינואר 2013	11,105
תוספות (*)	140
גריעות	(429)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2013	10,816
תוספות (*)	**120**
יתרה ליום 31 בדצמבר 2014	**10,936**
הפחתה שנצברה	
יתרה ליום 1 בינואר 2013	9,469
הפחתה שהוכרה במהלך השנה	736
גריעות במשך השנה	(422)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2013	9,783
הפחתה שהוכרה במהלך השנה	**430**
יתרה ליום 31 בדצמבר 2014	**10,213**
ערך בספרים נטו	
ביום 31 בדצמבר 2014	**723**
ביום 31 בדצמבר 2013	1,033

* תוספות בגין תוכנות מחשב כוללות תוספות בגין פיתוח עצמי: בשנת 2014 בסך 120 אלפי ש"ח ובשנת 2013 בסך 123 אלפי ש"ח.

באור 5 - רכוש קבוע

הרכב ותנועה:

	מחשבים	ציוד וריהוט משרדי	שיפורים במושכר	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
שנת 2014				
עלות				
יתרה ליום 1 בינואר 2014	**173**	**22**	**-**	**195**
תוספות במשך השנה	**-**	**-**	**-**	**-**
יתרה ליום 31 בדצמבר 2014	**173**	**22**	**-**	**195**
פחת שנצבר				
יתרה ליום 1 בינואר 2014	**152**	**15**	**-**	**167**
תוספות במשך השנה	**21**	**1**	**-**	**22**
יתרה ליום 31 בדצמבר 2014	**173**	**16**	**-**	**189**
יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2014	**-**	**6**	**-**	**6**

	מחשבים	ציוד וריהוט משרדי	שיפורים במושכר	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
שנת 2013				
עלות				
יתרה ליום 1 בינואר 2013	1,092	1,476	525	3,093
תוספות במשך השנה	-	8	-	8
גריעות במשך השנה	(919)	(1,462)	(525)	(2,906)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2013	173	22	-	195
פחת שנצבר				
יתרה ליום 1 בינואר 2013	1,013	1,245	468	2,726
תוספות במשך השנה	55	19	4	78
גריעות במשך השנה	(916)	(1,249)	(472)	(2,637)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2013	152	15	-	167
יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2013	21	7	-	28

באור 6 - חייבים ויתרות חובה

ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2014	2013
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הוצאות מראש	**103**	212
הכנסות לקבל	**208**	335
סך כל החייבים ויתרות חובה	**311**	547

באור 7 - פרמיות לגביה

א. ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2014	2013
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
פרמיות לגביה	**41**	121

באשר לתנאי ההצמדה של הפרמיות לגביה ראה ביאור 25 ט'

ב. גיול:

	ליום 31 בדצמבר	
	2014	2013
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
פרמיה לגביה שערכה לא נפגם		
ללא פיגור	**34**	111
בפיגור:		
מתחת ל-90 ימים	**-**	4
מעל 180 ימים	**7**	6
סך כל הפרמיה לגביה	**41**	121

באור 8 - נדל"ן להשקעה

א. הרכב ותנועה

	נדל"ן להשקעה	
	ליום 31 בדצמבר	
	2014	2013
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר	**17,199**	13,361
תוספות במהלך השנה		
רכישות ותוספות לנכסים קיימים	**1,450**	3,326
עלויות והוצאות שהוונו	**-**	186
סך כל התוספות	**1,450**	3,512
התאמה לשווי הוגן	**1,596**	326
יתרה ליום 31 בדצמבר	**20,245**	17,199

ב. קביעת השווי ההוגן

נדל"ן להשקעה מוצג על בסיס השווי ההוגן כפי שנקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מעריכי שווי חיצונים בלתי תלויים שהינם בעלי כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. הערכות שווי חיצוניות מבוצעות בתקופות שונות עבור נכסים שונים בתיק הנדל"ן להשקעה. בשאר תקופות הדיווח מתבצעת בחינה פנימית, במטרה לוודא שלא חל שינוי מהותי בשווי הנכס בהתאם לפרמטרים שעל בסיסם נערכה הערכת השווי.

הערכות כאמור מסווגות לרמת ההיררכיה 3 בהתאם לתקינה הבינלאומית.
הערכת שווי הנדל"ן מתבססת על תזרימי המזומנים השנתיים נטו, המהוונים בשיעור היוון המשקף את הסיכונים הספציפיים הגלומים בהם. כאשר קיימים בפועל הסכמי שכירות, אשר התשלומים בגינם שונים מדמי שכירות ראויים, מבוצעות התאמות בכדי לשקף את תשלומי השכירות בפועל בתקופת החוזה.
הערכות השווי מתחשבות בסוג הדיירים הנמצאים בפועל בנכס המושכר או האחראיים למילוי התחייבויות השכירות או אלה העשויים להיות במושכר לאחר השכרת מושכר פנוי, לרבות הערכה כללית לגבי מהימנות האשראי שלהם; חלוקת האחריות בין הקבוצה והשוכר לגבי אחזקת וביטוח הנכס; ויתרת אורך החיים הכלכלי של הנכס, באותם מקומות שבהם פרמטרים אלו רלוונטיים.

השווי ההוגן נקבע בהתאם למספר מתודולוגיות שיערוך, לרבות, גישת ההשוואה, נכסים דומים והיוון תזרימי המזומנים העתידיים הנובעים מהנכס. שווים של מרבית הנכסים נקבע בהתאם לאמידת תזרימי המזומנים ולגביהם מובאים בחשבון הסיכון המובנה שלהם. מרבית נכסי הנדל"ן המסחרי מהוונים בשיעורי היוון הנעים בין -7.25% 8.75% ונדל"ן המשרדים מהוונים בשיעורי היוון הנעים בין 8%-8.75% וזאת בהתאם לרמת הסיכון המתאימה בנכס.

הערכת השווי לנדל"ן להשקעה בהקמה מבוססת על אמידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה לאחר הקמתו, בניכוי הערך הנוכחי של אומדן עלויות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך השלמתו ובניכוי רווח יזמי סביר כאשר רלוונטי, תוך התחשבות בשיעור ההיוון אשר מותאם בגין הסיכונים הרלוונטיים והמאפיינים של הנכס.
אומדן השווי ההוגן יגדל באם שיעור ההיוון של תזרים המזומנים יקטן, ויקטן באם שיעור התפוסה יקטן. הנדל"ן להשקעה מורכב בעיקר מבנייני משרד ונדל"ן מסחרי.

לא קיימים יחסי גומלין פנימיים בין הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה.

באור 8 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ג. תנועה בנדל"ן להשקעה הנמדד ברמה 3

	ליום 31 בדצמבר 2014		
	נדל"ן מסחרי	נדל"ן משרדים	סה"כ
יתרה ליום 1 בינואר 2014	**13,032**	**4,167**	**17,199**
רכישות	**14**	**1,436**	**1,450**
סך הרווחים שהוכרו ברווח והפסד*:			
שינויים בשווי הוגן (שטרם מומשו)	**1,326**	**270**	**1,596**
יתרה ליום 31 בדצמבר 2014	**14,372**	**5,873**	**20,245**

	ליום 31 בדצמבר 2013		
	נדל"ן מסחרי	נדל"ן משרדים	סה"כ
יתרה ליום 1 בינואר 2013	**12,340**	**1,021**	**13,361**
רכישות	**370**	**2,956**	**3,326**
עלויות והוצאות שהוונו	**105**	**81**	**186**
סך הרווחים שהוכרו ברווח והפסד*:			
שינויים בשווי הוגן (שטרם מומשו)	**217**	**109**	**326**
יתרה ליום 31 בדצמבר 2013	**13,032**	**4,167**	**17,199**

* בסעיף רווחים מהשקעות, נטו והכנסות מימון.

ד. פרטים בדבר זכויות במקרקעין המשמשות את החברה כנדל"ן להשקעה:

		נדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר	
	מועדי סיום תקופת החכירה	2014	2013
	(בשנים)	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
בבעלות		**11,177**	8,547
בחכירה מהוונת (1)(2)	**2037 ואילך**	**9,068**	8,652
		20,245	17,199

חלק מהקרקעות בבעלות או בחכירה בישראל טרם נרשם על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין לרוב בשל הסדרי רישום או בעיות טכניות.

(1) מקרקעין ברחוב יגאל אלון, תל אביב שערכם בספרים, לרבות המבנה, ליום 31 בדצמבר 2014 וליום 31 בדצמבר 2013 הינו בסך של 2,115 אלפי ש"ח ובסך של 1,699 אלפי ש"ח בהתאמה, חכורה בחכירה מהוונת ממנהל מקרקעי ישראל ומעיריית תל אביב עד שנת 2049 ועד שנת 2059 בהתאמה.

(2) מקרקעין ברחוב קרית נורדאו, נתניה שערכו בספרים, לרבות המבנה, ליום 31 בדצמבר 2014 וליום 31 דצמבר 2013 הינו בסך של 6,953 אלפי ש"ח, חכורה בחכירה מהוונת ממנהל מקרקעי ישראל עד שנת 2037.

באור 9 - השקעות בחברות מוחזקות

א. הרכב ההשקעה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

	חברות כלולות	
	ליום 31 בדצמבר	
	2014	2013
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עלות המניות	**5,994**	5,834
חלק החברה ברווחים שנצברו ממועד הרכישה, נטו	**4,823**	*2,082
חלק החברה בקרנות הון שנצברו ממועד הרכישה, נטו	**178**	(187)
	10,995	7,729
הלוואות לזמן ארוך	**1,438**	4,481
	12,433	*12,210

* סווג מחדש

ב. תמצית נתונים מהדוחות הכספיים לגבי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני שאינן מהותיות כל אחת בפני עצמה, בהתאמה לשיעורי ההחזקה בהן לתאריך הדיווח

	ליום 31 בדצמבר	
	2014	2013
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים	**13,979**	11,304
התחייבויות	**4,660**	1,657
ערך בספרים של ההשקעה	**9,319**	9,647
חלק החברה ברווח הנקי מפעילות נמשכת	**1,768**	1,993
חלק החברה בהכנסות החברות הכלולות	**5,494**	203

ג. תמצית נתונים מהדוחות הכספיים לגבי עסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני שאינן מהותיות כל אחת בפני עצמה, בהתאמה לשיעורי ההחזקה בהן לתאריך הדיווח

חלק החברה בתוצאות הפעילות של החברות הכלולות בהתאם לשיעור ההחזקה בהן במהלך השנה:

	ליום 31 בדצמבר	
	2014	2013
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים	**3,187**	2,060
התחייבויות	**66**	62
ערך בספרים של ההשקעה	**3,121**	1,998
חלק החברה ברווח הנקי מפעילות נמשכת	**1,004**	128
חלק החברה בהכנסות העסקאות המשותפות	**161**	145

באור 10 - פירוט השקעות פיננסיות

א. ההרכב

	ליום 31 בדצמבר 2014			
	מוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	זמינים למכירה	הלוואות וחייבים	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסי חוב סחירים	**218**	**420,474**	**-**	**420,692**
נכסי חוב שאינם סחירים	**-**	**-**	**172,301**	**172,301**
מניות	**-**	**36,624**	**-**	**36,624**
אחרות	**3,276**	**82,882**	**-**	**86,158**
סך כל ההשקעות הפיננסיות	**3,494**	**539,980**	**172,301**	**715,775**

	ליום 31 בדצמבר 2013			
	מוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	זמינים למכירה	הלוואות וחייבים	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסי חוב סחירים	166	512,657	-	512,823
נכסי חוב שאינם סחירים	-	-	177,316	177,316
מניות	-	35,061	-	35,061
אחרות	5,935	64,427	-	70,362
סך כל ההשקעות הפיננסיות	6,101	612,145	177,316	795,562

ב. שווי הוגן של נכסים פיננסיים בחלוקה לרמות

הטבלה דלהלן מציגה ניתוח מכשירים פיננסיים המוצגים על פי שווים ההוגן.

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

	ליום 31 בדצמבר 2014			
	רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסי חוב סחירים	**420,692**	**-**	**-**	**420,692**
מניות	**36,624**	**-**	**-**	**36,624**
השקעות פיננסיות אחרות	**48,150**	**1,834**	**36,174**	**86,158**
סך הכל	**505,466**	**1,834**	**36,174**	**543,474**

	ליום 31 בדצמבר 2013			
	רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסי חוב סחירים	512,823	-	-	512,823
מניות	35,061	-	-	35,061
השקעות פיננסיות אחרות	39,870	2,805	27,687	70,362
סך הכל	587,754	2,805	27,687	618,246

באור 10 - פירוט השקעות פיננסיות (המשך)

ג. נכסים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3

	מדידת שווי הוגן במועד הדיווח נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד ונכסים זמינים למכירה השקעות פיננסיות אחרות אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר, 2014	**27,687**
סך הרווחים שהוכרו:	
ברווח והפסד	**621**
ברווח כולל אחר	**7,190**
תקבולי ריבית ודיבידנד	**(625)**
רכישות	**2,189**
מכירות	**(888)**
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2014	**36,174**
סך הרווחים לתקופה שנכללו ברווח והפסד בגין נכסים המוחזקים נכון ליום 31 בדצמבר, 2014	**621**

	מדידת שווי הוגן במועד הדיווח נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד ונכסים זמינים למכירה השקעות פיננסיות אחרות אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר, 2013	14,928
סך הרווחים שהוכרו:	
ברווח והפסד	511
ברווח כולל אחר	733
תקבולי ריבית ודיבידנד	(593)
רכישות	13,397
מכירות	(1,289)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2013	27,687
סך הרווחים לתקופה שנכללו ברווח והפסד בגין נכסים המוחזקים נכון ליום 31 בדצמבר, 2013	511

באור 10 - פירוט השקעות פיננסיות (המשך)

ד. נכסי חוב סחירים

	ליום 31 בדצמבר	
	2014	2013
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
אגרות חוב ממשלתיות		
זמינות למכירה	**153,475**	186,883
נכסי חוב אחרים לא ניתנים להמרה		
זמינים למכירה	**266,999**	325,774
נכסי חוב אחרים ניתנים להמרה		
שיועדו בעת ההכרה לראשונה לשווי הוגן דרך רווח והפסד	**218**	166
סך הכל נכסי חוב סחירים	**420,692**	512,823
ירידות ערך שנזקפו לרווח והפסד (במצטבר) בגין נכסים שסווגו כזמינים למכירה	**4,090**	4,011

ה. נכסי חוב שאינם סחירים

	ערך בספרים		שווי הוגן	
	2014	2013	2014	2013
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסי חוב אחרים שאינם ניתנים להמרה				
מוצגים כהלוואות וחייבים, למעט פקדונות בבנקים	**145,073**	155,399	**156,183**	167,156
פקדונות בבנקים	**27,228**	21,917	**29,470**	22,888
סך הכל נכסי חוב שאינם סחירים	**172,301**	177,316	**185,653**	190,044
ירידות ערך שנזקפו לרווח והפסד (במצטבר)	**138**	527		

ו. שווי הוגן של נכסי חוב שאינם סחירים בחלוקה לפי רמות

	ליום 31 בדצמבר 2014			
	רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסי חוב אחרים המטופלים כהלוואות וחייבים, למעט פקדונות בבנקים	**-**	**154,767**	**1,416**	**156,183**
פיקדונות בבנקים	**-**	**29,470**	**-**	**29,470**
סך הכל	**-**	**184,237**	**1,416**	**185,653**

	ליום 31 בדצמבר 2013			
	רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסי חוב אחרים המטופלים כהלוואות וחייבים, למעט פקדונות בבנקים	-	166,105	1,051	167,156
פיקדונות בבנקים	-	22,888	-	22,888
סך הכל	-	188,993	1,051	190,044

באור 10 - פירוט השקעות פיננסיות (המשך)

ז. פרטים בדבר ריבית והצמדה בגין נכסי חוב

נכסי חוב סחירים

	ריבית אפקטיבית ליום 31 בדצמבר	
	2014	2013
	%	%
בסיס הצמדה		
צמוד מדד	**0.99**	1.09
שקלי	**3.09**	2.63
צמוד מט"ח	**4.55**	4.29

נכסי חוב שאינם סחירים

	ריבית אפקטיבית ליום 31 בדצמבר	
	2014	2013
	%	%
בסיס הצמדה		
צמוד מדד	**3.67**	3.84
שקלי	**4.57**	4.88
צמוד מט"ח	**4.68**	6.32

ח. מניות

ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2014	2013
	אלפי ש"ח	**אלפי ש"ח**
מניות סחירות זמינות למכירה	**36,624**	35,061
סך הכל מניות	**36,624**	35,061
ירידות ערך שנזקפו לרווח והפסד (במצטבר)	**2,511**	3,569

באור 10 - פירוט השקעות פיננסיות (המשך)

ט. השקעות פיננסיות אחרות

ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2014	2013
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
סחירות		
מוצגות בשווי הוגן דרך רווח והפסד שיועדו בעת ההכרה הראשונית	**393**	1,714
זמינות למכירה	**46,708**	36,740
מכשירים נגזרים		
לזמן קצר	**1,049**	1,416
סך הכל השקעות פיננסיות סחירות	**48,150**	39,870
שאינן סחירות		
זמינות למכירה	**36,174**	27,687
מכשירים נגזרים (1)	**1,834**	2,805
סך הכל השקעות פיננסיות שאינן סחירות	**38,008**	30,492
סך הכל השקעות פיננסיות אחרות	**86,158**	70,362
ירידות ערך שנזקפו לרווח והפסד (במצטבר)	**215**	415

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

(1) מכשירים נגזרים

להלן סכום החשיפה, נטו לנכס הבסיס, המוצג במונחי דלתא של העסקאות הפיננסיות שנעשו לתאריך הדוח הכספי:

	ליום 31 בדצמבר	
	2014	2013
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מניות	**40,534**	37,051
מדד	**204,790**	204,097
מטבע זר	**(111,939)**	(99,279)*
ריבית	**(791)**	(165)

* הוצג מחדש

באור 10 - פירוט השקעות פיננסיות (המשך)

י. שיעורי הריבית ששימשו בקביעת השווי ההוגן של נכסי חוב שאינם סחירים

השווי ההוגן של נכסים פיננסים שאינם סחירים, אשר מידע לגבי השווי ההוגן ניתן לצרכי באור בלבד, נקבעים באמצעות היוון תזרימי המזומנים הצפויים בגינם. שערי ההיוון אינם מתבססים על דירוג האשראי של הנכס אלא על חלוקת השוק הסחיר לעשירונים בהתאם לתשואה לפדיון של נכסי החוב וקביעת מיקום של הנכס הלא סחיר באותם עשירונים וזאת בהתאם לפרמית הסיכון הנגזרת ממחירי עסקאות/הנפקות בשוק הלא סחיר. המודל מביא לידי ביטוי באופן עדכני יותר שינויים בפרמיית הסיכון של נכסי החוב, כפי שאלו משתקפים בשוק הסחיר בהתאם לשינויים באותו עשירון.

עקום התשואה המוצג להלן והריביות הממוצעות המשוקללות בגין כל אחת מקבוצות הדירוג המוצגים בטבלה הינם בהתאם לנכסים הכלולים בכל קבוצת דירוג.

	ליום 31 בדצמבר	
	2014	2013
	%	%
AA ומעלה	**1.96**	2.11
A	**2.98**	2.97
BBB	**2.92**	3.65
נמוך מ- BBB	**3.89**	14.26

המקורות לרמת דירוג מקומי הינן חברות הדירוג "מעלות" ו"מדרוג". נתוני חברת מדרוג הועברו לסמלי הדירוג לפי מקדמי המרה מקובלים.
קיים שוני בין רמת הדירוג בארץ לזו של חו"ל. המקורות לרמת הדירוג בחו"ל הינם חברות הדירוג אשר אושרו על ידי המפקחS & P, Moody's ו - Fitch.
לעניין דירוג פנימי ראה באור 25 ח.

ביום 30 בינואר 2012 פרסם משרד האוצר מכרז חדש להקמה ותפעול של מאגר ציטוטי מחירים פרטניים ושערי ריבית עבור הגופים המוסדיים לצורך שערוך נכסי חוב לא סחירים (אגרות חוב קונצרניות, הלוואות, פיקדונות וכדומה).

ביום 14 באוקטובר 2012 זכתה חברת שערי ריבית בע"מ במכרז פומבי להקמה ולתפעול של מאגר ציטוטי מחירים פרטניים ושערי ריבית עבור גופים מוסדיים. ביום 2 בספטמבר 2014 הודיע המפקח על הביטוח כי ועדת המכרזים החליטה לפסול את זכיית חברת שערי ריבית בע"מ ולהכריז על חברת מרווח הוגן בע"מ כזוכה במכרז. עד לסיום ההיערכות למעבר למודל מרווח הוגן המעודכן, מרווח הוגן תמשיך לפעול על בסיס המודל הנוכחי.

בשלב זה, אין ביכולת הגופים המוסדיים בקבוצה להעריך את השפעת השינוי הצפוי במתודולוגיה על השווי ההוגן של נכסי חוב שאינם סחירים והאם תהיה השפעה כאמור.

יא. גיול השקעות בנכסי חוב פיננסים לא סחירים:

	ליום 31 בדצמבר	
	2014	2013
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסי חוב שערכם לא נפגם		
ללא פיגור	**172,301**	176,265
סך הכל נכסי חוב סחירים שערכם לא נפגם	**172,301**	176,265
נכסי חוב שערכם נפגם		
נכסים שערכם נפגם, ברוטו	**-**	1,401
הפרשה להפסד	**-**	(350)
נכסי חוב שערכם נפגם, נטו	**-**	1,051
סך הכל נכסי חוב לא סחירים	**172,301**	177,316

באור 11 - מזומנים ושווי מזומנים

	ליום 31 בדצמבר	
	2014	2013
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מזומנים ופקדונות למשיכה מיידית	**29,468**	13,294
מזומנים ושווי מזומנים	**29,468**	13,294

המזומנים בתאגידים הבנקאיים נושאים ליום הדיווח ריבית שוטפת המבוססת על שיעורי ריבית בגין הפקדות בנקאיות יומיות (% 0.21 - % 0).

באשר לתנאי הצמדה של המזומנים, ראה באור 25ט'.

באור 12 - הון ודרישות הון

א. הרכב הון המניות

	31 בדצמבר 2014		31 בדצמבר 2013	
	רשום	מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע
רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א	**29,400**	**12,922**	29,400	12,922

ב. זכויות הנלוות למניות

זכויות הצבעה באסיפה הכללית, זכות לדיבידנד, זכויות בפירוק החברה וזכות למינוי הדירקטורים בחברה.

ג. קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה

נכסים והתחייבויות שלגביהם בוצעה עסקה בין החברה לבין בעל השליטה בה או בין חברות תחת אותה שליטה מוכרים במועד העסקה לפי שווי הוגן. ההפרש בין השווי ההוגן לבין התמורה שנקבעה בעסקה נזקף להון העצמי, בניכוי השפעת המס. הפרש בחובה מהווה במהותו דיבידנד ולכן מקטין את יתרת העודפים. הפרש בזכות מהווה במהותו השקעת בעלים ולכן הוצג בסעיף נפרד בהון העצמי "קרן הון בגין עסקה עם בעלי שליטה".

ד. קרנות הון אחרות

קרן הון בגין נכסים זמינים למכירה
קרן ההון בגין נכסים זמינים למכירה כוללת את השינוי הנצבר נטו בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, עד למועד גריעת ההשקעה או ירידת ערך ההשקעה.

תקבולים בגין אופציות המרה
תקבולים בגין אופציות המרה כוללת את הרכיב ההוני הגלום בשטרי ההון הניתנים להמרה. הרכיב ההוני נקבע על ידי חיסור השווי של הרכיב ההתחייבותי מסך התמורה בגין שטרי ההון הניתנים להמרה.

באור 12 - הון ודרישות הון (המשך)

ה. ניהול ודרישות הון

1. להלן נתונים בדבר ההון הנדרש והקיים של החברה בהתאם לתקנות הפיקוח על עסקי ביטוח (הון עצמי מינימלי הנדרש ממבטח) (תיקון) התשנ"ח- 1998 (להלן- תקנות ההון) והנחיות המפקח.

	ליום 31 בדצמבר	
	2014	**2013**
	אלפי ש"ח	**אלפי ש"ח**
הסכום הנדרש על פי התקנות והנחיות המפקח:		
הון ראשוני נדרש	**127,771**	150,923
נכסים בלתי מוכרים כהגדרתם בתקנות ההון	**-**	2,734
סך כל הסכום הנדרש על פי תקנות ההון	**127,770**	153,657
הסכום הקיים המחושב על פי תקנות ההון:		
הון ראשוני (א)	**471,919**	481,625
סך ההון הקיים המחושב על פי תקנות ההון:	**471,919**	481,625
עודף ליום הדוח (ב)	**344,148**	327,968
אירועים לאחר תאריך המאזן (סעיפים 6 ו- 7)	**(25,000)**	(30,000)
עודף בהתחשב באירועים לאחר תאריך המאזן	**319,148**	297,968

(א) סכום זה כולל את העתודה לסיכונים יוצאים מן הכלל המוכרת כהון עצמי בהתאם לתקנות.

(ב) מלבד הדרישות הכלליות בחוק החברות, חלוקת דיבידנד מעודפי הון בחברות ביטוח כפופה גם לדרישות נזילות ועמידה בכללי תקנות דרכי ההשקעה.

2. הנוסח המוצע לדירקטיבת Solvency II ("הדירקטיבה") מהווה שינוי יסודי ומקיף של הרגולציה הנוגעת להבטחת הלימות ההון של חברות ביטוח ומטרתו לשפר את ההגנה על כספי בעלי הפוליסות, להעמיק את האינטגרציה בין שווקים ולהגביר את התחרותיות בתחום.

בחוזר ההיערכות ל Solvency II, אשר פורסם ביולי 2008, הודיע הפיקוח על הביטוח על כוונתם ליישם את הוראות הדירקטיבה המוצעת לגבי חברות ביטוח בישראל במועד יישומה במדינות החברות באיחוד האירופי. החוזר נועד להבטיח את היערכותן של חברות הביטוח בישראל ליישום הדירקטיבה. בשלב זה, ההוראה אמורה להיכנס לתוקף באירופה ב-1 בינואר 2016.
בהתאם לדרישת החוזר הוקם צוות היגוי בראשות מנהלת הסיכונים האחראית להיערכות ליישום הוראות הדירקטיבה. בנוסף, ועדת הביקורת של הדירקטוריון מונתה כוועדה האחראית לפקח על ההיערכות ליישום ה-Solvency II. צוות ההיגוי וועדת הדירקטוריון בחברה עוקבים מידי רבעון אחר היערכות החברה ליישום ההוראה.

לצורך גיבוש הדרישות הכמותיות לפי המודל הסטנדרטי לחישוב דרישות ההון בנדבך הראשון של ההוראה, בוצעו בשנים האחרונות סקרי הערכה כמותיים המסייעים לגבש את המבנה והכיול של המודל ומאפשרים לחברות הביטוח עצמן להיערך לקראת כניסת ההוראה לתוקף בהיבטים ארגוניים, תפעוליים ומיכוניים.

החל משנת 2009 הוגשו לפיקוח 4 סקרי הערכה כמותיים (QIS) המבוססים על נתוני 2008-2012. הסקרים מהווים הכנה ליישום הנדבך הראשון של Solvency II, הן בהיבט טכני (נתונים, תהליכים ומיכון) והן מבחינת מצב ההון. בנוסף לסקרים הכמותיים הוגשו גם סקרי הערכה איכותיים ובוצע סקר פערים וביקורת פנימית על תהליכי העבודה.

הסקר האחרון, אשר בוצע על נתוני סוף שנת 2012, הוגש למפקחת על הביטוח ב- 16 בפברואר 2014.

באור 12 - הון ודרישות הון (המשך)

ה. ניהול ודרישות הון (המשך)

בשלב זה, מדובר בסקר הערכה פיקוחי וקיימת אי ודאות לגבי העקרונות הסופיים לחישוב המאזן הכלכלי ודרישות ההון.

ב- 30 באפריל 2014 פורסמו באירופה הנחיות מעודכנות לחישובי הנדבך הראשון של Solvency II. הנחיות אלה מעדכנות את הנחיות QIS5 שפורסמו ביולי 2010 ועליהן התבססו 3 התרגילים שהוגשו לפיקוח בשנים 2009-2012, עם התאמות לשוק המקומי. ב- 11 בנובמבר 2014 פירסם הפיקוח "מתווה ליישום משטר כושר פירעון מבוסס Solvency II" לפיו לנוכח הציפיה לפרסום הנחיות סופיות באירופה עד יוני 2015, בכוונת הפיקוח לפרסם על בסיסן ובהתאמות המחויבות לישראל, במהלך שנת 2016, הנחיות לחישוב יחס כושר פירעון חדש של חברות הביטוח שיחליפו את ההנחיות הנוכחיות. לפי המתווה, בכוונת הפיקוח לקבוע כי חברות ביטוח יידרשו לעמוד ביחס כושר פירעון על פי ההנחיות החדשות החל מהדוחות השנתיים של 2016. עד ליישום יחס כושר פרעון חדש יבוצעו תרגילים נוספים על בסיס ההנחיות החדשות. הפיקוח יפרסם הנחיה לביצוע תרגיל לשנת 2014 (IQIS4). תרגילים אלו נועדו לבחינת ההשפעות הכמותיות של המודל על חברות ביטוח וכן לכיול והתאמת המודל.

ב- 5 בפברואר 2015 פרסם הפיקוח טיוטת הנחיה לביצוע תרגיל לשנת 2014 (IQIS4). התרגיל מבוסס על ההנחיות המעודכנות מאירופה עם התאמות לשוק המקומי. תוצאות התרגיל ידווחו לפיקוח במהלך המחצית השניה של שנת 2015 בהתאם להנחיה הסופית.

חישוב דרישות הון מבוססות סיכונים מצריך איסוף מגוון רחב של נתונים, המשמשים לצרכים שונים. החברה מבצעת החישובים באמצעות מערכת ייעודית המייעלת את תהליך העבודה לחישוב דרישת הון מבוססת IQIS.

בנוסף להיערכות הנוגעת לנדבך הראשון, החברה ממשיכה להיערך ליישום דרישות הכלולות במסגרת הנדבך השני של ההוראה, המתמקד בשדרוג מערך ניהול הסיכונים, הבקרות והממשל התאגידי.

3. בחודש דצמבר 2011 פרסם המפקח מכתב בדבר הארכת תוקף הקריטריונים לחלוקת דיבידנד, בהתאם למפורט להלן: מבטח רשאי להגיש למפקח בקשה לאישור חלוקת דיבידנד בכפוף לכך שלחברה יחס הון עצמי מוכר לאחר חלוקת הדיבידנד להון עצמי נדרש בשיעור של 105% לפחות.
מבטח שיחס ההון העצמי המוכר שלו לאחר חלוקת הדיבידנד להון העצמי הנדרש הינו בשיעור של 115% לפחות, רשאי לחלק דיבידנד ללא צורך בקבלת אישור מראש מהמפקח, ובלבד שמסר הודעה מראש למפקח ואת המסמכים המפורטים במכתב.
לשם קבלת האישור נדרש המבטח להגיש תחזית רווח שנתית לשנתיים עוקבות, תכנית שירות חוב מאושרת על ידי דירקטוריון חברת הביטוח וחברת ההחזקות של חברת הביטוח, תוכנית פעולה להשלמת הון והעתק פרוטוקול ישיבת הדירקטוריון בה אושרה החלוקה.
בנוסף, העביר המפקח מכתב למנהלי חברות הביטוח בנושא מעקב וניהול ההון העצמי, זאת לצורך הבטחת קיומו של תהליך שוטף של בחינה ומעקב על אופן ניהול ההון העצמי בחברות הביטוח, על רקע התנודתיות בשווקים הפיננסים. בהתאם למכתב, נדרשת חברת הביטוח לדווח למפקח על אומדן מצב ההון מידי חודש.

4. ביום 12 בספטמבר 2013 אימץ דירקטוריון החברה מדיניות לניהול ההון העצמי של החברה. בהתאם למדיניות כאמור, הוחלט כי החברה תשאף בכל עת לעמידה בהיקף הון עצמי מוכר לפי תקנות ההון בסך העולה ב- 30 מיליוני ש"ח על דרישת ההון שתחול עליה מעת לעת, בהתאם לתקנות. דהיינו מתחת לרמת עודף זו יפעלו החברה או הראל ביטוח או הראל השקעות באופן אקטיבי על מנת לקיים את רמת העודף המינימאלי כאמור. מדיניות זו נקבעה, בהתחשב במאפייני הפעילות המצומצמת של החברה, וכן בהתחשב בתרחישים שונים של הפסדי השקעה, במאפייני הסיכון הביטוחי וגידול בשיעור הסילוקים והתביעות. מנהלת הכספים מונתה כגורם אחראי על ניהול, מעקב ודיווח אחר ניהול ההון של החברה.

5. ביום 20 במרס 2014 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 30 מיליוני ש"ח, במסלול הירוק (חלוקה ללא צורך באישור מראש מאת הפיקוח, בהתאם להנחיות הפיקוח בנושא חלוקת דיבידנדים על ידי מבטח). החלטת הדירקטוריון התקבלה לאחר שהובאו בחשבון התוצאות הכספיות של החברה ליום 31 בדצמבר 2013, הוצג סכום העודפים הראויים לחלוקה של החברה ליום 31 בדצמבר 2013, ונבחנו עודפי ההון וצרכי ההון של החברה, בהתאם למדיניות ניהול ההון של החברה. הדיבידנד חולק ביום 23 במרס 2014.

באור 12 - הון ודרישות הון (המשך)

ה. ניהול ודרישות הון (המשך)

6. ביום 14 באוגוסט 2014 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 27.5 מיליוני ש"ח, במסלול הירוק (חלוקה ללא צורך באישור מראש מאת הפיקוח, בהתאם להנחיות הפיקוח בנושא חלוקת דיבידנדים על ידי מבטח). החלטת הדירקטוריון התקבלה לאחר שהובאו בחשבון התוצאות הכספיות של החברה ליום 30 ביוני 2014, הוצג סכום העודפים הראויים לחלוקה של החברה ליום 30 ביוני 2014, ונבחנו עודפי ההון וצרכי ההון של החברה, בהתאם למדיניות ניהול ההון של החברה. חלוקת הדיבידנד הושלמה ביום 11 בספטמבר 2014.

7. ביום 15 במרס 2015 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 25 מיליוני ש"ח, במסלול הירוק (חלוקה ללא צורך באישור מראש מאת הפיקוח, בהתאם להנחיות הפיקוח בנושא חלוקת דיבידנדים על ידי מבטח). החלטת הדירקטוריון התקבלה לאחר שהובאו בחשבון התוצאות הכספיות של החברה ליום 31 בדצמבר 2014, הוצג סכום העודפים הראויים לחלוקה של החברה ליום 31 בדצמבר 2014, ונבחנו עודפי ההון וצרכי ההון של החברה, בהתאם למדיניות ניהול ההון של החברה. הדירקטוריון בחן את עמידת החברה במבחן הרווח ובמבחן יכולת הפירעון הקבועים בסעיף 203 (א) לחוק החברות. לאחר בחינה זו אישר הדירקטוריון את עמידת החברה במבחן החלוקה.

באור 12 - הון ודרישות הון (המשך)

ו. רווח כולל אחר

	קרן הון בגין נכסים זמינים למכירה	קרן תרגום של פעילויות חוץ	שינויים אקטוארים	סך כל ההון
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014				
שינוי נטו, בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המסווגים כזמינים למכירה	**20,201**	**-**	**-**	**20,201**
שינוי נטו, בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המסווגים כזמינים למכירה שהועבר לדוח רווח והפסד	**(18,560)**	**-**	**-**	**(18,560)**
הפסד מירידת ערך של נכסים פיננסיים המסווגים כזמינים למכירה שהועבר לדוח רווח והפסד	**449**	**-**	**-**	**449**
הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ	**-**	**717**	**-**	**717**
מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת	**-**	**-**	**297**	**297**
מסים על הכנסה בגין מרכיבי הרווח הכולל האחר	**(948)**	**(206)**	**(112)**	**(1,266)**
סה"כ רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס	**1,142**	**511**	**185**	**1,838**
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013				
שינוי נטו, בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המסווגים כזמינים למכירה	7,598	-	-	7,598
שינוי נטו, בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המסווגים כזמינים למכירה שהועבר לדוח רווח והפסד	(8,212)	-	-	(8,212)
הפסד מירידת ערך של נכסים פיננסיים המסווגים כזמינים למכירה שהועבר לדוח רווח והפסד	945	-	-	945
הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ	-	(442)	-	(442)
מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת	-	-	(92)	(92)
מסים על הכנסה בגין מרכיבי הרווח הכולל האחר	(753)	159	35	(670)
סה"כ הפסד כולל אחר לתקופה, נטו ממס	(422)	(283)	(57)	(762)
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012				
שינוי נטו, בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המסווגים כזמינים למכירה	36,546	-	-	36,546
שינוי נטו, בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המסווגים כזמינים למכירה שהועבר לדוח רווח והפסד	(15,692)	-	-	(15,692)
הפסד מירידת ערך של נכסים פיננסיים המסווגים כזמינים למכירה שהועבר לדוח רווח והפסד	7,562	-	-	7,562
הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ	-	(184)	-	(184)
מסים על הכנסה בגין מרכיבי הרווח הכולל האחר	(10,252)	-	-	(10,252)
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס	18,164	(184)	-	17,980

באור 13 - התחייבויות בגין חוזי ביטוח

א. ההתחייבויות בגין חוזי ביטוח לפי סוגים:

	ליום 31 בדצמבר	
	2014	2013
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ענף ביטוח משכנתאות		
עתודה לסיכונים שטרם חלפו	**220,101**	288,131
עתודה לסיכונים יוצאים מן הכלל	**336,591**	337,300
עתודה לתביעות תלויות	**41,309**	44,069
סה"כ התחייבויות בגין חוזי ביטוח הכלולים במגזר ביטוח משכנתאות	**598,001**	669,500

כמצוין בבאור המדיניות, כל ההתחייבויות הביטוחיות מחושבות על בסיס הערכות אשר אינן אקטואריות.

ב. תנועה בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח:

	ליום 31 בדצמבר	
	2014	2013
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה לתחילת השנה	**669,500**	719,455
שינוי בעלות התביעות המצטברת בגין שנות ביצוע קודמות	**(1,808)**	(2,565)
תשלומים לישוב תביעות במהלך השנה בגין שנות ביצוע קודמות	**(952)**	(995)
סך תשלומים	**(952)**	(995)
שינוי בעתודה לסיכונים שטרם חלפו	**(68,030)**	(63,190)
שינוי בעתודה לסיכונים יוצאים מן הכלל	**(709)**	16,795
יתרה לסוף השנה	**598,001**	669,500

1. יתרות הפתיחה והסגירה כוללות: תביעות תלויות, עתודה לסיכונים שטרם חלפו ועתודה לסיכונים יוצאים מן הכלל.
2. עלות התביעות המצטברת הינה: יתרת תביעות תלויות בתוספת סך תשלומי התביעות לרבות הוצאות ישירות ועקיפות לישוב תביעות.
3. התשלומים ליישוב תביעות כוללים הוצאות עקיפות ליישובן (הנהלה וכלליות הנרשמות בתביעות) בייחוס לשנות ביצוע.

באור 13 - התחייבויות בגין חוזי ביטוח (המשך)

ג. בדיקת התפתחות הערכת התביעות התלויות ועתודה לסיכונים יוצאים מן הכלל בענף משכנתאות:

	שנת ביצוע						
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
תביעות ששולמו (מצטבר) בסוף השנה:							
לאחר שנה ראשונה	-	-	-	-	-	-	
לאחר שנתיים	-	-	-	-	-		
לאחר שלוש שנים	-	-	-	-			
לאחר ארבע שנים	-	-	-				
לאחר חמש שנים	-	-					
לאחר שש שנים	-						
תביעות מצטברות (כולל תשלומים) בסוף שנה בתוספת עתודה לסיכונים יוצאים מן הכלל:							
לאחר שנה ראשונה	**37,797**	**41,790**	**37,861**	**34,989**	**26,180**	**22,008**	
לאחר שנתיים	**37,867**	**42,158**	**38,084**	**35,335**	**26,180**		
לאחר שלוש שנים	**37,976**	**42,354**	**38,506**	**35,522**			
לאחר ארבע שנים	**38,050**	**42,387**	**38,760**				
לאחר חמש שנים	**38,102**	**42,458**					
לאחר שש שנים	**37,955**						
אומדן עלויות מצטברות, ליום 31 בדצמבר 2014	**37,955**	**42,458**	**38,760**	**35,522**	**26,180**	**22,008**	**202,883**
תשלומים מצטברים עד ליום 31 בדצמבר 2014	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
יתרת התביעות התלויות ויתרת עתודה לסיכונים יוצאים מן הכלל	**37,955**	**42,458**	**38,760**	**35,522**	**26,180**	**22,008**	**202,883**
תביעות תלויות ועתודה לסיכונים יוצאים מן הכלל בגין שנה עד וכולל שנת 2008							**175,017**
סך כל התביעות התלויות ועתודה לסיכונים יוצאים מן הכלל בענף ליום 31 בדצמבר 2014							**377,900**

הסכומים לעיל מובאים בערכים מותאמים לאינפלציה על מנת לאפשר בחינת ההתפתחות על בסיס ערכים ריאליים. הסכומים מותאמים למדד נובמבר 2014.

באור 14 - מסים על ההכנסה

א. חוקי המס החלים על החברה

(1) כללי

החברה הינה "מוסד כספי" כהגדרתו בחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975. המס החל על הכנסות של מוסדות כספיים ובכללם החברה, מורכב ממס חברות וממס רווח, כהגדרתו בחוק מס ערך מוסף.

(2) אי החלת תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) לצרכי מס

בהתאם לחוק תיקון הפקודה (מס' 174 - הוראת שעה לגבי שנות המס 2007, 2008 ו - 2009), התש"ע - 2010 שהתקבל בכנסת ביום 25 בינואר 2010 ופורסם ברשומות ביום 4 בפברואר 2010 (להלן - "התיקון לפקודה"), בקביעת ההכנסה החייבת לצרכי מס לגבי שנות המס 2007, 2008 ו - 2009, לא יחול תקן חשבונאות מספר 29 שקבע המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות, אף אם הוחל בדוחות הכספיים לגבי שנות המס האמורות.

ביום 12 בינואר 2012, פורסם ברשומות חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 188), התשע"ב-2012, בעניין הארכת הוראת השעה הקיימת בדבר אי תחולת תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) בקביעת ההכנסה החייבת של הנישומים גם לגבי שנות המס 2010 ו-2011.

ביום 30 ביולי 2014 פורסם תיקון 202 לפקודה במסגרתו הוארך תוקף הוראת השעה לגבי שנות המס 2012 ו- 2013 וזאת רטרואקטיבית מיום 1 בינואר 2012.

ב. הסדרי מס ייחודים לענף הביטוח

הסכם עם שלטונות המס

ביום 12 בספטמבר 2013 נחתם הסכם ענפי בין התאחדות חברות הביטוח לבין רשות המיסים המאריך את תוקפו של ההסכם הקודם לשנת 2012. הדוחות הכספיים לשנת 2013 ו-2014 נערכו בהתאם לעקרונות ההסכם האמור.

ג. שיעורי המס החלים על ההכנסות של החברה

(1) ביום 5 באוגוסט 2013 עבר בכנסת החוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו- 2014), התשע"ג-2013, אשר קבע, בין היתר, העלאת שיעור מס החברות, החל משנת 2014 ואילך בשיעור של 1.5% כך שיעמוד על 26.5%.

(2) ביום 2 ביוני 2013 פורסם ברשומות צו מס ערך מוסף (שיעור המס על מלכ"רים ומוסדות כספיים) (תיקון), התשע"ג-2013, אשר מעדכן את שיעור מס שכר ומס רווח, כך שיעמוד על 18% החל מיום 2 ביוני 2013. כתוצאה מהשינוי האמור שיעור המס הסטטוטורי אשר חל על מוסדות כספיים עלה בשנת 2013 לשיעור של 36.21%, ובשנת 2014 ואילך עלה לשיעור של 37.71%.

להלן שיעורי המס הסטטוטוריים החלים על מוסדות כספיים בעקבות התיקון:

שנה	שיעור מס חברות	שיעור מס רווח	שיעור מס כולל במוסדות כספיים
	%	%	%
2012	25	16.33	35.53
2013	25	17.58	36.22
2014 ואילך	26.5	18	37.71

ד. שומות מס סופיות

לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2012.

ה. הפסדים מועברים לצורכי מס והפרשים זמניים אחרים

לחברה הפסדי הון לצורכי מס המועברים לשנים הבאות והמסתכמים ליום הדיווח לסך המוערך של כ- 49 אלפי ש"ח. סכום ההפסדים המועברים חושב על פי הערכות החברה.

באור 14 - מסים על ההכנסה (המשך)

ו. מסים על ההכנסה הכלולים בדוחות רווח והפסד

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2014	2013	2012
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הוצאות מסים שוטפים			
בגין השנה השוטפת	**26,440**	*25,921	20,983
התאמות בגין שנים קודמות, נטו	**852**	*1,462	3,612
הוצאות מסים נדחים			
יצירה והיפוך של הפרשים זמניים, ראה גם סעיף ז' להלן	**718**	*2,810	(2,043)
שינוי בשיעור המס	**-**	(159)	(138)
	28,010	30,034	22,414

* סווג מחדש

ז. מסים נדחים

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס הצפוי לחול במועד ההיפוך כמפורט לעיל.
החברה רושמת התחייבות למסים נדחים בגין קרן הון בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה ומנגד מכירה בנכס מס בגין הפסדים מירידת ערך עד לגובה התחייבות למסים נדחים כאמור.

נכסי והתחייבויות המסים הנדחים מיוחסים לפריטים הבאים:

	מכשירים פיננסיים	ירידות ערך מניירות ערך	הטבות לעובדים	נדל"ן להשקעה	חברות מוחזקות	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 1 בינואר 2014	**(14,221)**	**3,214**	**541**	**(612)**	**(558)**	**(11,636)**
שינויים שנזקפו לרווח והפסד	**422**	**(591)**	**(201)**	**(465)**	**117**	**(718)**
שינויים אשר נזקפו להון	**(948)**	**-**	**(112)**	**-**	**(206)**	**(1,266)**
יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2014	**(14,747)**	**2,623**	**228**	**(1,077)**	**(647)**	**(13,620)**

	מכשירים פיננסיים	ירידות ערך מניירות ערך	הטבות לעובדים	נדל"ן להשקעה	חברות מוחזקות	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 1 בינואר 2013	(13,468)	5,017	422	(217)	-	(8,246)
שינויים שנזקפו לרווח והפסד	-	(1,975)	64	(341)	(558)*	(2,810)
שינויים אשר נזקפו להון	(73)	-	34	-	-	(39)
שינויים אשר נזקפו כתוצאה משינוי שיעור המס	(680)	172	21	(34)	-	(521)
שינויים שנזקפו כנגד חשבון השקעה בחברה בת	-	-	-	(20)	-	(20)
יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2013	(14,221)	3,214	541	(612)	(558)	(11,636)

* סווג מחדש

באור 14 - מסים על ההכנסה (המשך)

ז. מסים נדחים (המשך)

המסים הנדחים הכלולים בדוח על המצב הכספי מורכבים כדלקמן:

	ליום 31 בדצמבר	
	2014	2013
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסי מסים נדחים	**2,851**	3,755
התחייבויות בגין מסים נדחים	**(16,471)**	*(15,391)
התחייבויות מסים נדחים	**(13,620)**	(11,636)

* סווג מחדש

ח. התאמה בין המס התיאורטי לרווח לפני מיסים על הכנסה לבין הוצאות המיסים

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים בדוח רווח והפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מסים על ההכנסה שנזקף בדוח רווח והפסד:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2014	2013	2012
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רווח לפני מסים על ההכנסה	**74,675**	81,459	58,372
שיעור המס הסטטוטורי הכולל החל על מוסדות כספיים (ראה סעיף ב לעיל)	**37.71%**	36.22%	35.53%
מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי הכולל	**28,160**	29,504	20,740
הוצאות לא מוכרות והפרשים זמניים בגינם לא נזקפו מסים נדחים	**(112)**	(94)	158
שינוי שיטת חישוב העתודה על נדל"ן	**(2)**	70	-
מסים בגין שנים קודמות	**852**	1,462	3,612
חלק החברה ברווחי חברות כלולות	**(1,023)**	*(1,037)	(138)
מסים בגין שותפויות וחברות זרות	**674**	*744	-
מחיקת מסים נדחים בגין הפרשי עיתוי	**-**	(100)	(1,588)
הכנסות החייבות בשיעורי מס מיוחדים	**(462)**	(320)	(229)
השפעת השינוי בשיעור המס	**-**	(159)	(138)
הפרשים אחרים	**(77)**	(36)	(3)
מסים על ההכנסה	**28,010**	30,034	22,414
שיעור מס אפקטיבי ממוצע	**37.51%**	36.87%	38.40%

* סווג מחדש

באור 15 - נכסים והתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו

הטבות לעובדים כוללות הטבות לטווח קצר והטבות לאחר סיום העסקה, וכן תשלומים מבוססי מניות (ראה באור 21).

<u>הטבות לאחר סיום העסקה</u>
דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל מחייבים את החברה לשלם פיצויים לעובד בעת פיטורין או פרישה. התחייבויות החברה בשל כך מטופלות כהטבות לאחר סיום העסקה.
חישוב התחייבות החברה בשל הטבות לעובדים מתבצע על פי הסכם העסקה בתוקף ומבוסס על משכורות העובדים אשר, לדעת ההנהלה, יוצרות את הזכות לקבלת הפיצויים.

ההטבות לעובדים לאחר סיום העסקה, ממומנות, על ידי הפקדות ומסווגות כתוכנית הטבה מוגדרת.

<u>תוכנית הטבה מוגדרת</u>
תשלומי הפיצויים מטופלים על ידי החברה כתוכנית הטבה מוגדרת לפיה נרשמת התחייבות בגין הטבות עובדים ובגינה החברה מפקידה סכומים בקופות מרכזיות לפיצויים ובפוליסות ביטוח מתאימות.

א. הרכב התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו

	ליום 31 בדצמבר	
	2014	2013
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
התחייבות בגין תוכנית הטבה מוגדרת ממומנת	**2,684**	3,968
שווי הוגן של נכסי התוכנית	**1,954**	2,675
סך התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו - התחייבות שהוכרה בגין תוכניות הטבה מוגדרות	**730**	1,293
שווי הוגן של נכסים בגין הטבות לעובדים שאינם נכסי תוכנית (מוצג בסעיף נכסים בגין הטבות לעובדים)	**583**	877

באור 15 - נכסים והתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו (המשך)

ב. מידע באשר לתוכניות הטבה מוגדרות

(1) השינויים בערך הנוכחי של ההתחייבות בגין תוכנית הטבה מוגדרת

	מחויבות בגין תכנית הטבה מוגדרת		שווי הוגן של נכסי תוכניות		סך ההתחייבות (הנכס), נטו שהוכרו בגין תכנית הטבה מוגדרת		נכסי הטבות לעובדים שאינם נכסי התוכנית	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר	**3,968**	4,451	**2,675**	2,026	**1,293**	2,425	**877**	2,118
הוצאות (הכנסות) שנזקפו לרווח והפסד								
עלות הריבית	**109**	143	**74**	82	**35**	61	**24**	54
עלות שירות שוטף	**187**	318	**-**	-	**187**	318	**-**	-
העברה לתגמולים	**-**	-	**(21)**	(22)	**21**	22	**(6)**	(7)
הוצאות (הכנסות) שנזקפו לרווח כולל אחר								
הפסד (רווח) אקטוארי - אחר	**100**	394	**-**	-	**100**	394	**-**	-
הפסד (רווח) אקטוארי שנובע משינויים בהנחות פיננסיות	**(29)**	18	**-**	-	**(29)**	18	**-**	-
התשואה בפועל בניכוי הכנסות ריבית	**-**	-	**335**	336	**(335)**	(336)	**33**	(16)
תנועות נוספות								
הטבות ששולמו	**(1,651)**	(1,356)	**(1,245)**	(30)	**(406)**	(1,326)	**(406)**	(1,389)
הפקדות לתכנית על ידי המעביד	**-**	-	**136**	283	**(136)**	(283)	**61**	117
יתרה ליום 31 בדצמבר	**2,684**	3,968	**1,954**	2,675	**730**	1,293	**583**	877

באור 15 - נכסים והטבות לעובדים, נטו (המשך)

ב. מידע באשר לתוכניות הטבה מוגדרות (המשך)

(2) ההנחות האקטואריות העיקריות בקביעת ההתחייבות בגין תוכנית הטבה מוגדרת

	ליום 31 בדצמבר	
	2014	2013
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
שיעור ההיוון (*)	**3.39%**	3.45%
שיעור עליית שכר צפויה	**2.74%**	3.20%

(*) הערכה מבוססת על שיעורי ריבית של אגרות חוב קונצרניות.

(3) הסכומים לגבי השנה השוטפת ושנים קודמות

	2014	2013	2012	2011	2010	2009
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ערך נוכחי של ההתחייבות בגין ההטבה המוגדרת	**2,684**	3,968	4,451	4,181	4,164	3,963
שווי הוגן של נכסי התוכנית	**1,954**	2,675	2,026	2,168	2,486	3,938
גרעון (נכס) בתוכנית	**730**	1,293	2,425	2,013	1,678	25
התאמות הנובעות מניסיון העבר						
לגבי: התחייבויות התוכנית	**100**	394	39	706	217	545
נכסי התוכנית	**335**	336	(19)	34	32	267

ג. נתונים נוספים

תשואה בפועל על נכסי התוכנית בשנת 2014 הינה 15.3% (בשנת 2013 8.11% ובשנת 2012 10.68%).

התשואה בפועל על נכסי הטבות לעובדים שאינם נכסי התוכנית בשנת 2014 הינה 6.5% (בשנת 2013 1.8% ובשנת 2012 19.6%).

אומדן החברה להפקדות צפויות בשנת 2015 בתכנית הטבה מוגדרת הינו בסך כ - 271 אלפי ש"ח.

אומדן החברה לאורך חיי התוכנית הינו 7.39 שנים (לשנת 2013 6.39 שנים).

באור 16 - זכאים ויתרות זכות

	ליום 31 בדצמבר	
	2014	2013
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עובדים והתחייבויות אחרות בשל שכר ומשכורת	**830**	1,301
ספקים ונותני שירותים	**45**	98
מוסדות ורשויות ממשלתיות	**167**	291
פרמיה מראש	**392**	249
מבוטחים	**4,056**	4,583
הוצאות לשלם	**67**	147
זכאים הראל*	**611**	803
	6,168	7,472

באשר לתנאי ההצמדה של זכאים ויתרות זכות, ראה באור 25ט'

* למידע נוסף בדבר זכאים המהווים צדדים קשורים ובעלי עניין, ראה באור 26, בדבר יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים.

באור 17 - התחייבויות פיננסיות

באור זה מספק מידע בדבר התנאים החוזיים של התחייבויות פיננסיות. מידע נוסף בדבר החשיפה של החברה לסיכוני ריבית, מטבע חוץ ונזילות, ניתן בבאור 25, בדבר ניהול סיכונים.

א. פירוט התחייבויות פיננסיות

	ליום 31 בדצמבר	
	ערך בספרים	
	2014	2013
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
התחייבויות פיננסיות המוצגות בשווי הוגן דרך רווח והפסד:		
נגזרים (1)	**24,885**	4,730
	24,885	4,730

(1) מכשירים נגזרים המוחזקים כנגד ההתחייבויות הביטוחיות במסגרת מדיניות ניהול נכסים מול התחייבויות ("ALM") של החברה. הסכום נובע מניהול חשיפה באמצעות נגזרים למטבע חוץ ולמדד. כנגד החשיפה לנגזרים כאמור, הפקידה החברה בטחונות בהתאם לתנאים שנקבעו בחוזה. סך הביטחונות שהועמדו ליום 31 בדצמבר 2014 הינם בסך של 45,778 אלפי ש"ח.

באור 17 - התחייבויות פיננסיות (המשך)

ב. שווי הוגן של התחייבויות פיננסיות המוצגות בשווי הוגן דרך דוח רווח והפסד בחלוקה לרמות

	ליום 31 בדצמבר 2014		
	רמה 1	רמה 2	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נגזרים	**136**	**24,749**	**24,885**
סך התחייבויות פיננסיות	**136**	**24,749**	**24,885**

	ליום 31 בדצמבר 2013		
	רמה 1	רמה 2	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נגזרים	-	4,730	4,730
סך התחייבויות פיננסיות	-	4,730	4,730

ג. ריבית ששימשה בקביעת השווי ההוגן

הריבית על נגזרים פיננסיים הינה ריבית חסרת סיכון לתקופות של עד שנה.

באור 18 - פרמיות שהורווחו

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2014	2013	2012
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
פרמיות בביטוח משכנתאות (א)	**(23,718)**	(17,396)	47,652
שינוי בעתודה לסיכונים שטרם חלפו	**68,030**	63,190	15,517
סך כל הפרמיות שהורווחו	**44,312**	45,794	63,169

(א) סך פרמיות בניכוי סילוקים שנרשמו במהלך השנה באמצעות גורם אחד (בנק/יחידה למשכנתאות), העולים על 10% מסך כל הפרמיות:

	פרמיות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2014	2013	2012
גורם	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1	(10,725)	(4,973)	33,931
2	(6,314)	(4,960)	-
3	(4,369)	(4,907)	8,422
4	-	(2,119)	-

* כמתואר בבאור 1(ב), בשנים 2013-2014 החברה רשמה פרמיות חדשות בהיקף לא משמעותי. לאור זאת, סכומי הסילוקים גבוהים מנתוני הפרמיות ועל כן, הנתונים שהוצגו הינם שליליים.

באור 19 - רווחים מהשקעות, נטו והכנסות מימון

	ליום 31 בדצמבר		
	2014	2013	2012
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רווחים (הפסדים) מנכסים המוחזקים כנגד התחייבויות שאינן תלויות תשואה, הון ואחרים			
הכנסות מנדל"ן להשקעה:			
שערוך נדל"ן להשקעה	**1,596**	326	352
הכנסות שוטפות בגין נדל"ן להשקעה	**879**	756	524
סך כל ההכנסות מנדל"ן להשקעה	**2,475**	1,082	876
רווחים (הפסדים) מהשקעות פיננסיות, למעט ריבית, הפרשי הצמדה, הפרשי שער ודיבידנד בגין:			
נכסים זמינים למכירה:			
רווחים נטו מניירות ערך שמומשו	**18,028**	6,638	12,435
ירידות ערך, נטו שנזקפו לרווח והפסד	**1,179**	5,074	(518)
סך הכל רווחים (הפסדים) מהשקעות בגין נכסים זמינים למכירה	**19,207**	11,712	11,917
נכסים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:			
שינויים בשווי ההוגן נטו, לרבות רווח ממימוש:			
בגין נכסים שיועדו בעת ההכרה הראשונית	**370**	54	91
בגין נכסים מוחזקים למסחר	**(10,073)**	6,485	1,755
סך הכל רווחים (הפסדים) מהשקעות בגין נכסים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	**(9,703)**	6,539	1,846
נכסים המוצגים כהלוואות וחייבים:			
רווחים (הפסדים) נטו מניירות ערך שמומשו	**-**	-	-
ירידות ערך נטו שנזקפו לרווח והפסד	**389**	379	(906)
סך הכל רווחים (הפסדים) מהשקעות בגין נכסים המוצגים כהלוואות ויתרות חובה	**389**	379	(906)
סך הכל רווחים (הפסדים) מהשקעות פיננסיות	**9,893**	18,630	12,857
הכנסות ריבית והפרשי הצמדה מנכסים פיננסיים שאינם בשווי הוגן דרך רווח והפסד*	**19,484**	33,725	31,706
הכנסות ריבית והפרשי הצמדה מנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	**268**	631	1,077
רווח (הפסד) מהפרשי שער ומנכסים אחרים	**(2,661)**	1,002	382
הכנסות דיבידנד (בגין ניירות שמומשו ולא מומשו)	**1,345**	1,374	1,227
סך הכל רווחים מהשקעות נטו והכנסות מימון	**30,804**	56,444	48,125
* בהכנסות הנ"ל כלולה ריבית בגין נכסים פיננסיים אשר אינם מוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד שערכם נפגם	**-**	120	521

באור 19 - רווחים מהשקעות, נטו והכנסות מימון (המשך)

תנועה בקרן הון בגין נכסים זמינים למכירה

	ליום 31 בדצמבר		
	2014	2013	2012
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרת פתיחה	**23,625**	24,047	5,883
רווחים (הפסדים) שטרם מומשו	**20,201**	7,598	36,546
רווחים (הפסדים), נטו ממימוש ניירות ערך	**(18,560)**	(8,212)	(15,692)
ירידות ערך שנזקפו לרווח והפסד	**449**	945	7,562
מסים נדחים	**(948)**	(753)	(10,252)
יתרת סגירה	**24,767**	23,625	24,047

באור 20 - הוצאות הנהלה וכלליות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2014	2013	2012
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מענק מבוסס מניות	**-**	(138)	239
שכר עבודה ונלוות	**3,989**	5,834	16,440
פחת והפחתות	**495**	814	1,305
אחזקת משרדים ומחשוב	**414**	1,112	2,049
שיווק ופרסום	**-**	10	2,214
ייעוץ משפטי ומקצועי	**285**	776	1,093
אחזקת רכב ונסיעות	**337**	664	1,115
אחרות	**382**	223	532
סך כל הוצאות הנהלה וכלליות (1)	**5,902**	9,295	24,987
בניכוי:			
סכומים שסווגו לסעיף תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח	**(414)**	(504)	(717)
סכומים שסווגו לסעיף הוצאות שיווק והוצאות רכישה אחרות	**-**	(465)	(5,090)
הוצאות הנהלה וכלליות	**5,488**	8,326	19,180
(1) הוצאות הנהלה וכלליות כוללות הוצאות בגין מיכון בסך	**572**	1,491	1,952

באור 21 - עסקת תשלום מבוסס מניות

ביום 25 במאי 2010 החליט דירקטוריון הראל השקעות לפרסם מיתאר להצעת ניירות ערך לעובדים בהתאם לתקנות ניירות ערך (פרטי מיתאר הצעת ניירות ערך לעובדים), התש"ס - 2000 ולתקנות ניירות ערך (הצעה פרטית של ניירות ערך בחברה רשומה), התש"ס - 2000.
תכנית המיתאר מבוססת על תכנית המיתאר שפרסמה הראל השקעות ביום 4 ביוני 2009. תכנית המיתאר הינה להקצאה של עד 100,000 כתבי אופציה למימושן של עד 100,000 מניות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת של הראל השקעות.
בהמשך לתכנית המיתאר כאמור, ביום 13 ביולי 2010 אישר דירקטוריון הראל השקעות, לאחר שהתקבל לכך קודם לכן אישור מאת ועדת התגמול, להקצות 14,102 אופציות למנכ"ל היוצא של החברה. מחיר המימוש של האופציות נקבע בהתאם למחיר הסגירה של מניית הראל השקעות בבורסה, ערב החלטת הדירקטוריון, דהיינו סך של 178.6 ש"ח למניה. השווי ההוגן של האופציות שהוקצו בהקצאה, נאמד בכ-843 אלפי ש"ח.
הערך הכלכלי לכל אופציה המוצעת לניצע, בהתחשב בשיעור העזיבה ובהסתברות מימוש מוקדם, אשר מחיר המימוש שלה נקבע על-ידי הדירקטוריון לסך של 178.6 ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן, הינו כ-57.6 ש"ח נכון למועד הענקת האופציות (13 ביולי 2010). שווי האופציות כאמור נזקף כהוצאה לדוחותיה הכספיים של החברה על פני תקופת ההבשלה הצפויה של האופציות, החל מהרבעון השלישי של שנת 2010.
בשנת 2013 מומשו 9,401 אופציות. סך של 4,701 אופציות חולט ברבעון הרביעי של שנת 2013 מאחר שמועד הבשלתן חל לאחר המועד המשוער לסיום יחסי עובד-מעביד של העובד .
בשנת 2013 נרשמו הוצאות בגין מענקים מבוססי מניות בסך של 50 אלפי ש"ח כנגד קרן הון מעסקאות תשלום מבוסס מניות והכנסות בגין מענקים מבוססי מניות בסך של 188 אלפי ₪ בגין החלק שחולט.

באור 22 - הוצאות מימון

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2014	2013	2012
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עמלות והוצאות מימון	**184**	416	-

באור 23 - הוצאות אחרות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2014	2013	2012
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הפסד הון מגריעת נכסים לא מוחשיים	-	7	33
הפסד הון מגריעת רכוש קבוע	-	199	11
סך כל ההוצאות האחרות	-	206	44

באור 24 - רווח למניה

חישוב הרווח הבסיסי והמדולל למניה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014 התבסס על הרווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות בסך מחולק בממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות שבמחזור, כדלהלן:

רווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2014	2013	2012
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רווח לשנה המיוחס לבעלי המניות הרגילות	**46,665**	51,425	35,958

ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2014	2013	2012
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר	**12,922**	12,922	12,922
ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימשו לצורך חישוב רווח בסיסי למניה	**12,922**	12,922	12,922

באור 25 - ניהול סיכונים

א. תיאור תמציתי של ענף הביטוח העיקרי בו פועלת החברה

עד נובמבר 2012 החברה כתבה חוזי ביטוח בתחום הביטוח הכללי, בענף ביטוח אשראי למגורים המבוטח במשכנתא כענף בודד (Monoline) עבור בנקים מסחריים ו/או בנקים למשכנתאות, העוסקים במתן הלוואות המובטחות במשכנתא. החברה מבטחת את כל הבנקים למשכנתאות בישראל וגופים פיננסיים נוספים המורשים ע"י בנק ישראל להעניק משכנתאות. ביטוח זה נועד ליתן שיפוי לנזק הנגרם כתוצאה מאי פירעון של הלוואות שניתנו כנגד שיעבוד במשכון ראשון של נכס נדל"ן יחיד למגורים בלבד ולאחר מימוש הנכס המשמש כבטוחה להלוואה. תביעות בענף זה מתאפיינות ב "זנב ארוך" (LONG TAIL), דהיינו לעיתים חולף זמן רב ממועד קרות האירוע ועד מועד הסילוק הסופי של התביעה.

כמתואר בביאור 1(ב), ב-1 בנובמבר 2012 פרסם בנק ישראל הוראה בנושא הגבלת שיעור המימון (LTV) בהלוואות לדיור.
עד למועד פרסום ההוראה, לקיחת סיכונים היוותה חלק אינטגראלי מפעילותה העסקית של החברה לצורך השגת יעדיה הכספיים ומימוש האסטרטגיה העסקית שלה. מדיניות ניהול הסיכונים שאושרה בדירקטוריון נקבעה באופן שימקסם את הרווח תוך שמירה על תקרות חשיפה המותאמות לתיאבון ולסיבולת הסיכון של החברה.
לאחר פרסום ההוראה, מאחר ואין כמעט פעילות חדשה, מדיניות ניהול הסיכונים הותאמה לחברה בפעילות מצומצמת.

ב. תיאור כללי של הסיכונים

פעילות החברה חושפת אותה למגוון סיכונים שהעיקריים שבהם הם:

1. סיכונים ביטוחיים - מהגדרתה של החברה כחברה לביטוח אשראי, הסיכון העיקרי הניצב בפני החברה הוא סיכון חדלות פירעון של לווי המשכנתאות. בנוסף,החברה חשופה לסיכוני שוק שעיקרם סיכון לירידת ערך הדירות כתוצאה משינוי במחירי השוק וסיכון לשינויים במשתני שוק המשפיעים על גובה ההחזר החודשי של הלווים.

באור 25 - ניהול סיכונים (המשך)

ב. תיאור כללי של הסיכונים (המשך)

2. סיכוני שוק - סיכון שוק הוא הסיכון ששינוי מחירי השוק ירעו את מצבה הפיננסי של החברה. סיכוני השוק העיקריים עשויים להשפיע בשני מישורים:
   - חשיפה לבסיסי הצמדה ברמת המאזן (ALM), אשר נובעת מפער בבסיסי ההצמדה בין ההתחייבויות הביטוחיות לנכסים המוחזקים בגינם.
   - חשיפה לשינויים בשערי הריבית, מדד המחירים לצרכן ומטבע החוץ שעלולים להוריד את ערך הנכסים הפיננסים של החברה.

3. סיכוני אשראי בגין נכסי ההשקעה.

4. סיכונים תפעוליים - לדוגמא, כשלים בתהליכים ובמערכות הפנימיות, טעויות אנוש וכו'.

5. סיכון סילוקים - הסיכון להתגברות כמות הסילוקים מעבר להנחת היסוד שבבסיס המודל העסקי של החברה.

ג. תיאור תהליכי העבודה ושיטות ניהול הסיכונים בחברה

מדיניות ניהול הסיכונים של החברה מכוונת להבטיח חשיפה מבוקרת לסיכונים אלה שתוארו לעיל, תוך עמידה בדרישות הרגולטוריות ושמירה איתנותה הפיננסית.

ניהול הסיכונים בחברה מבוסס על הרבדים הבאים:

1. אחריות המחלקות השונות לסיכונים שנלקחים על ידם. אחריות זו כוללת, בין השאר, הגדרת תהליכים, נהלים פנימיים וקבלת החלטות.

2. אגף ניהול סיכונים של קבוצת הראל אשר אחראי לזיהוי, הערכה, מדידה ודיווח של הסיכונים. באופן פרטני מיישם האגף את הפעולות הבאות:
   - זיהוי הסיכונים שניצבים מול החברה.
   - ניטור וכימות שוטף של החשיפה לסיכונים באמצעות סט של אינדיקאטורים ודוחות.
   - דיווח שוטף להנהלה ולדירקטוריון לגבי מצב הסיכון והתפתחויות חריגות הדורשות התייחסות.

3. מעורבות של הדירקטוריון במדיניות וקביעת תקרות חשיפה. הדירקטוריון דן אחת לשנה בהגדרת מדיניות החשיפה של החברה לסיכונים שונים, קביעת תקרות חשיפה לסיכונים, ככל שניתן לקבוע אותן, קביעת רמת החשיפה הכוללת ומאשר כלים ובקרות למדידת הסיכונים ולניהולם ודרכי התמודדות עם הסיכונים והתממשותם (בהתאם ל- הוראות סעיף 8(א)(6) לתקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) (דירקטוריון וועדותיו), התשס"ז - 2007). בנוסף לכך, הדירקטוריון מקבל עדכון ברמה רבעונית בדבר התיק הביטוחי של החברה.

ד. דרישות חוקיות

ניהול הסיכונים הביטוחיים והפיננסים בקבוצה מונחה על-ידי דרישות רגולטוריות אשר פורסמו במהלך השנים האחרונות, הכוללות, בין היתר:

- החוזר המאוחד, פרק 10 - ניהול סיכונים
- חוזר גופים מוסדיים 15-9-2007 בנושא ניהול סיכוני אשראי
- חוזר ביטוח 5-1-2008 בנוגע ליישום הוראת Solvency II בישראל
- הוראות לעניין טיפול בקטגוריות ספציפיות של סיכונים תפעוליים: מעילות והונאות, אבטחת מידע, סיכוני טכנולוגיות מידע, ניהול המשכיות עסקית, סיכוני ציות ובקרה על דיווח כספי (SOX)

החברה מיישמת את דרישות החוקים והחוזרים, בהתאם ללוחות הזמנים שנקבעו.

באור 25 - ניהול סיכונים (המשך)

ה. סיכוני שוק

סיכון שוק הוא הסיכון שהשווי ההוגן או תזרימי המזומנים העתידיים של נכסים פיננסיים, התחייבויות פיננסיות או התחייבויות ביטוחיות ישתנו כתוצאה משינויים במחירי שוק. סיכוני שוק כוללים, בין היתר, סיכונים הנובעים משינויים בשערי הריבית, בשערי מניות, במדד מחירים לצרכן ובמטבע חוץ.

(1) מבחני רגישות הנוגעים לסיכוני שוק

להלן ניתוח רגישות ביחס להשפעת השינוי במשתנים אלה על הרווח (הפסד) לתקופה ועל הרווח הכולל (הון). ניתוח הרגישות הינו ביחס לנכסים הפיננסיים, ההתחייבויות הפיננסיות וההתחייבויות בגין חוזי ביטוח בגין משתנה הסיכון הרלבנטי נכון לכל מועד דיווח, ובהנחה שכל שאר המשתנים האחרים קבועים. כך, למשל, השינוי בריבית הינו בהנחה, שכל הפרמטרים האחרים לא השתנו. כמו כן, הונח שהשינויים האמורים אינם משקפים ירידת ערך של נכסים המוצגים בעלות מופחתת או של נכסים זמינים למכירה ולפיכך, בניתוח הרגישות לעיל, לא נכללו בגין נכסים אלו הפסדים מירידת ערך.

ניתוח הרגישות, מביא לידי ביטוי השפעות ישירות בלבד ללא השפעות משניות.
יצוין גם כי הרגישויות אינן ליניאריות, כך ששינויים גדולים או קטנים יותר ביחס לשינויים שמתוארים להלן אינם בהכרח אקסטרפולציה פשוטה של השפעת אותם שינויים.

ליום 31 בדצמבר 2014:

	שיעור השינוי בשיעור הריבית (א)		השקעות במכשירים הוניים (ב)		שיעור השינוי במדד המחירים לצרכן		שיעור השינוי בשע"ח של מטבע חוץ	
	+1%	-1%	+10%	-10%	+1%	-1%	+10%	-10%
	אלפי ש"ח							
רווח (הפסד)	(180)	228	2,576	(2,572)	1,289	(1,289)	(968)	968
רווח כולל (הון) (ג)	(10,168)	10,947	10,064	(10,061)	1,289	(1,289)	3,320	(3,320)

ליום 31 בדצמבר 2013:

	שיעור השינוי בשיעור הריבית (א)		השקעות במכשירים הוניים (ב)		שיעור השינוי במדד המחירים לצרכן		שיעור השינוי בשע"ח של מטבע חוץ	
	+1%	-1%	+10%	-10%	+1%	-1%	+10%	-10%
	אלפי ש"ח							
רווח (הפסד)	289	(294)	2,210	(2,194)	1,817	(1,817)	(869)	869
רווח כולל (הון) (ג)	(13,540)	14,613	8,604	(8,588)	1,817	(1,817)	2,755	(2,755)

(א) ניתוח הרגישות ביחס לשינוי בריבית הינו ביחס למכשירים בריבית קבועה. ביחס למכשירים בריבית קבועה החשיפה הינה ביחס לערך הפנקסני של המכשיר לצורך חישוב ניתוח הרגישות נלקח בחשבון שינוי בריבית מתחילת השנה גם לגבי נכסים שנרכשו במהלך השנה.

(ב) השקעות במכשירים שאין להם תזרים קבוע, או שלחילופין, לחברה אין מידע ביחס לתזרים זה.

(ג) ניתוחי הרגישות ביחס לרווח הכולל מביאים לידי ביטוי גם את ההשפעה על הרווח (הפסד) לתקופה.

(ד) בחוזר ביטוח 1-1-11 שפורסם ביום 8 בפברואר 2011, הובהר כי: (1) בניתוח הרגישות למדד המחירים לצרכן אין לכלול את סכום העתודה לפרמיה שטרם הורווחה, (2) בניתוח רגישות לשינוי בשע"ח יש להתייחס לכל מטבע חוץ ולא דולר בלבד, (3) תוצאות מבחני הרגישות יוצגו נטו לאחר ניכוי השפעת המס.

באור 25 - ניהול סיכונים (המשך)

ה. סיכוני שוק (המשך)

(2) סיכון ריבית ישיר

סיכון ריבית ישיר הינו הסיכון ששינוי בריבית השוק יגרום לשינוי בשווי ההוגן או בתזרים המזומנים הנובע מנכס או ההתחייבות הפיננסית. סיכון זה מתייחס לנכסים שהסליקה שלהם נעשית במזומן. תוספת המילה "ישיר" מבליטה את העובדה ששינוי הריבית יכול להשפיע גם על סוגי נכסים אחרים אבל לא באופן ישיר, כדוגמת השפעת שינוי הריבית על שערי המניות.

להלן פירוט הנכסים וההתחייבויות לפי החשיפה לסיכוני רבית:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2014	2013
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים עם סיכון ריבית ישיר:		
נכסי חוב סחירים	**420,692**	512,823
נכסי חוב שאינם סחירים	**172,301**	177,316
השקעות פיננסיות אחרות	**2,883**	4,221
מזומנים ושווי מזומנים	**29,468**	13,294
סך הכל נכסים עם סיכון ריבית ישיר	**625,344**	707,654
נכסים ללא סיכון ריבית ישיר	**154,241**	133,217
סך הכל נכסים	**779,585**	840,871
התחייבויות עם סיכון ריבית ישיר:		
התחייבויות פיננסיות	**24,885**	4,730
התחייבויות ביטוחיות	**41,309**	44,069
סך כל התחייבויות עם סיכון ריבית ישיר	**66,194**	48,799
התחייבויות ללא סיכון ריבית ישיר	**578,063**	647,182
הון	**135,328**	144,325
סך הכל הון והתחייבויות	**779,585**	840,306
סך כל הנכסים בניכוי ההתחייבויות	**135,328**	144,325
סיכון חוץ מאזני	**10,559**	10,590

באור 25 - ניהול סיכונים (המשך)

ה. סיכוני שוק (המשך)

(3) פירוט החשיפה לענפי משק עבור השקעות במכשירים הוניים

	ליום 31 בדצמבר 2014				
	נסחרות במדד ת"א 100	נסחרות במדד מניות היתר	בחו"ל	סה"כ	% מסה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ענף משק					
תעשיה	**8,779**	**1,353**	**790**	**10,922**	**29.8%**
בינוי ונדל"ן	**5,942**	**251**	**116**	**6,309**	**17.2%**
חשמל ומים	**2,326**	**627**	**513**	**3,466**	**9.5%**
מסחר	**1,380**	**1,042**	**-**	**2,422**	**6.6%**
מלונאות תיירות	**-**	**-**	**70**	**70**	**0.2%**
תקשורת ושרותי מחשב	**3,392**	**224**	**1,052**	**4,668**	**12.7%**
בנקים	**4,923**	**334**	**-**	**5,257**	**14.4%**
שירותים פיננסיים	**1,564**	**363**	**73**	**2,000**	**5.5%**
שירותים עסקיים אחרים	**1,267**	**116**	**-**	**1,383**	**3.8%**
אחר	**127**	**-**	**-**	**127**	**0.3%**
סך הכל	**29,700**	**4,310**	**2,614**	**36,624**	**100.0%**

	ליום 31 בדצמבר 2013				
	נסחרות במדד ת"א 100	נסחרות במדד מניות היתר	בחו"ל	סה"כ	% מסה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ענף משק					
תעשיה	8,404	683	176	9,263	26.4%
בינוי ונדל"ן	3,174	2,557	120	5,851	16.7%
חשמל ומים	2,702	669	-	3,371	9.6%
מסחר	1,081	878	-	1,959	5.6%
מלונאות תיירות	-	-	74	74	0.2%
תקשורת ושרותי מחשב	3,368	153	1,549	5,070	14.5%
בנקים	5,617	278	-	5,895	16.8%
שירותים פיננסיים	1,642	232	37	1,911	5.5%
שירותים עסקיים אחרים	1,563	104	-	1,667	4.7%
סך הכל	27,551	5,554	1,956	35,061	100.0%

באור 25 - ניהול סיכונים (המשך)

ו. סיכוני נזילות

סיכון נזילות הוא הסיכון שהחברה לא תוכל לעמוד במחויבויותיה הפיננסיות בהגיע מועד תשלומן.

(1) החברה חשופה לסיכונים הנובעים מאי הוודאות לגבי המועד בו תידרש לשלם תביעות והטבות אחרות למבוטחים ביחס להיקף הכספים שיהיו זמינים לכך באותו מועד. אולם, חלק ניכר מהתחייבויותיה הביטוחיות אינן חשופות לסיכון הנזילות בגלל אופיים ארוך הטווח של חוזי הביטוח. בענף ביטוח זה חולף זמן רב (כשלוש שנים) מההפרשה לתביעות תלויות ועד לתשלום תביעה. פרק זמן זה מאפשר לחברה להתכונן לתשלום תביעות עתידיות באמצעות מימוש שקול של ני"ע המוחזקים כנגד ההתחייבויות הביטוחיות.
יצוין, כי בניגוד לתשלום תביעות שניתן לחזותם, צורך אפשרי לגיוס מקורות באופן בלתי צפוי ובזמן קצר עשוי לחייב מימוש נכסים משמעותי באופן מהיר ומכירתם במחירים שלא בהכרח ישקפו את שווי השוק שלהם.

(2) מתוך יתרת נכסי החברה, סך של 29,468 אלפי ש"ח הינם מזומנים ושווי מזומנים וסך של כ- 505,466 אלפי ש"ח הינם נכסים סחירים, הניתנים למימוש מיידי.

(3) על פי תקנות דרכי ההשקעה על חברות הביטוח בקבוצה להחזיק בנכסים נזילים (דהיינו אגרות חוב ממשלתיות, אגרות חוב קונצרניות בדירוג השקעה, מניות הנסחרות במדד גבוה או מזומנים ושווי מזומנים) בסכום שלא יפחת מ-30% מההון הנדרש.

<u>ניהול נכסים והתחייבויות</u>
החברה מנהלת את נכסיה והתחייבויותיה בהתאם לדרישות חוק הפיקוח על תקנותיו.

הטבלאות להלן מרכזות את מועדי הפירעון המשוערים של סכומי ההתחייבויות הביטוחיות והפיננסיות הבלתי מהוונות של החברה, כפי שמופיעות בדוח על המצב הכספי.

היות וענף הביטוח של החברה אינו סטטיסטי ולא נדרשת חתימת אקטואר כיוון שהעתודות מחושבות עפ"י טבלאות הקבועות ברישיון הביטוח, כל ההתחייבויות הביטוחיות מדווחות בעמודה "ללא מועד פירעון מוגדר".

<u>התחייבות בגין חוזי ביטוח משכנתאות</u>

	עד 3 שנים	מעל 3 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	ללא מועד פרעון מוגדר	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ליום 31 בדצמבר 2014:	**-**	**-**	**-**	**598,001**	**598,001**
ליום 31 בדצמבר 2013:	-	-	-	669,500	669,500

<u>התחייבויות פיננסיות</u>

	עד שנה	מעל שנה ועד 5 שנים	מעל 5 שנים עד 10 שנים	מעל 10 שנים ועד 15 שנים	מעל 15 שנים	סה"כ
ליום 31 בדצמבר 2014:	**7,470**	**20,180**	**996**	**-**	**-**	**28,646**
ליום 31 בדצמבר 2013:	530	4,152	3,972	-	-	8,654

באור 25 - ניהול סיכונים (המשך)

ז. סיכונים ביטוחיים

להלן תמצית הכלים והשיטות בהם נעזרת החברה לצורך מדידת הסיכונים הביטוחיים בפניהם היא חשופה, הדרכים המשמשות למעקב ובקרה אחר הסיכונים, דרכי ניהולם ודרכי ההתמודדות עימם.

סיכוני חיתום

הסיכון לשימוש בתמחיר שגוי כתוצאה מליקויים בתהליך החיתום ומהפער בין הסיכון בעת התמחור וקביעת הפרמיה, לבין ההתרחשות בפועל כך שהפרמיות הנגבות אינן מספיקות לכיסוי תביעות עתידיות והוצאות. הפערים עשויים לנבוע משינויים מקריים בתוצאות העסקיות ומשינויים בעלות התביעה הממוצעת ואו בשכיחות התביעות כתוצאה מגורמים שונים.
עם המעבר לפעילות מצומצמת, החברה לא לוקחת סיכוני חיתום חדשים, למעט במקרים חריגים כפי שנקבעו בהוראת בנק ישראל בנושא הגבלת שיעור מימון בהלוואות לדיור המוזכרת בביאור 1(ב).

סיכוני רזרבה

מדובר בסיכון שהערכה לא נכונה של התחייבויות הביטוחיות עלולה לגרום לכך שהרזרבות הביטוחיות אינן מספקות לכיסוי כל ההתחייבויות והתביעות. חשיפת החברה מורכבת מהסיכונים הבאים:
סיכון מודל - הסיכון לבחירת מודל שגוי לתמחור ו/או להערכת ההתחייבויות הביטוחיות;
סיכון פרמטר - הסיכון לשימוש בפרמטרים שגויים וביניהם הסיכון שהסכום שישולם עבור סילוק ההתחייבויות הביטוחיות של החברה, או שמועד סילוק ההתחייבויות הביטוחיות, יהיה שונה מזה הצפוי.

סיכון קטסטרופה

בנוגע לחשיפה לסיכון שאירוע בודד בעל השפעה רבה (קטסטרופה) יביא להצטברות נזקים בהיקף גבוה קיימים שני תרחישים מרכזיים:

1. נזק שמקורו בכח עליון (רעידות אדמה לדוגמא): החברה אינה חשופה להיבטים הסיכונים הקשורים לנזק הנגרם למבנה או לאירוע הגורם לירידת ערכו, היות והחברה מבטחת אך ורק הלוואות שהנכסים המשמשים כבטוחה שלהן מבוטחים בביטוח רכוש הכולל סעיף רעידת אדמה (יש לציין שתגמולי ביטוח הרכוש לנכס המשועבד למלווה מועברים ישירות למלווה), התגמולים ישולמו רק לאחר מיצוי הזכויות לפי ביטוח המבנה מכיוון שהפוליסה אינה מכסה נזקי רכוש או ירידת ערך כתוצאה מסיבות של כח עליון.

2. ירידות מחירים חדות בשוק הנדל"ן למגורים: בנוגע למדידת סיכון זה - החברה עוקבת באופן רציף אחר מחירי הנכסים בתיק המבוטח באמצעות מדדי מחירים ייעודיים שנבנו לצורך כך על סמך מאגר נתוני השמאות של החברה. מעקב זה מאפשר לחברה להעריך את יחס המימון (LTV) באופן שוטף ולקבל החלטות בשלב החיתום כמו גם להעריך את רמת הסיכון של מאפיין זה. לתרחיש של ירידת מחירים דראסטית ישנן שתי השפעות עיקריות: הראשונה - עלייה בשיעור הנזק בתיקי התביעה מתוך תקרת הכיסוי הביטוחי והשנייה - עליה אפשרית במספר התביעות. בנוגע לטיפול בסיכון זה, ראשית יש לציין כי התיק הביטוחי של החברה מפוזר גיאוגרפית. באשר לשיעור הנזק, החברה תמחרה את המוצר הביטוחי על סמך הנחות שמרניות בפרמטר זה, ובאשר לגידול במספר התביעות כתוצאה מירידת מחירים, החברה מגבילה את שיעור התיקים הרגישים לירידות מחירים (דירות להשקעה לדוגמא).

באור 25 - ניהול סיכונים (המשך)

ז. סיכונים ביטוחיים (המשך)

השיטות בחישוב ההתחייבויות בחוזי ביטוח משכנתאות

החברה אינה מחשבת את ההתחייבויות הביטוחיות שלה על סמך הערכות אקטואריות , אלא על פי נוסחאות חישוב הקבועות ברישיון המבטח של החברה.

ההתחייבויות בגין חוזי ביטוח משכנתאות כוללות את המרכיבים העיקריים הבאים:

- עתודה לסיכונים שטרם חלפו.
- עתודה לסיכונים יוצאים מן הכלל.
- עתודה לתביעות תלויות.

העתודה לסיכונים שטרם חלפו מחושבת בדרך שאינה תלויה בהנחות כלשהן ולכן אינה חשופה לסיכון הרזרבה.

על פי רישיון המבטח של החברה בנוגע לחישוב עתודה לסיכונים יוצאים מן הכלל, על החברה לזקוף מחצית מהפרמיה המורווחת שלה לעתודה זו, הצמודה למדד למשך 10 שנים.

בהתאם לרישיון המבטח של החברה, העתודה לתביעות תלויות מחושבת על פי טבלה נתונה מראש כפונקציה של עומק הפיגור בהלוואת המשכנתא.

ח. מידע בדבר סיכוני אשראי

(1) חלוקת נכסי חוב על פי מיקומם

	ליום 31 בדצמבר 2014		
	סחירים*	שאינם סחירים	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
בארץ	**353,822**	**171,538**	**525,360**
בחו"ל	**66,870**	**763**	**67,633**
סך הכל נכסי חוב	**420,692**	**172,301**	**592,993**

	ליום 31 בדצמבר 2013		
	סחירים*	שאינם סחירים	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
בארץ	457,565	171,249	628,814
בחו"ל	55,258	6,067	61,325
סך הכל נכסי חוב	512,823	177,316	690,139

* נכסי חוב סחירים מוצגים בשווי הוגן.

ראה גם באור פירוט הנכסים בחלוקה לדירוגים להלן.

באור 25 - ניהול סיכונים (המשך)

ח. מידע בדבר סיכוני אשראי (המשך)

(2) פירוט נכסים בחלוקה לדירוגים

דירוג מקומי*

	ליום 31 בדצמבר 2014				
	AA- ומעלה	**BBB- עד A+**	**נמוך מ BBB-**	**לא מדורג**	**סה"כ**
	אלפי ש"ח	**אלפי ש"ח**	**אלפי ש"ח**	**אלפי ש"ח**	**אלפי ש"ח**
נכסי חוב בארץ					
נכסי חוב סחירים:					
אגרות חוב ממשלתיות	**151,513**	**-**	**-**	**-**	**151,513**
אגרות חוב קונצרניות	**148,033**	**52,146**	**2,069**	**61**	**202,309**
סך הכל נכסי חוב סחירים בארץ	**299,546**	**52,146**	**2,069**	**61**	**353,822**
נכסי חוב שאינם סחירים:					
אגרות חוב קונצרניות	**37,715**	**8,599**	**-**	**-**	**46,314**
פקדונות בבנקים	**27,228**	**-**	**-**	**-**	**27,228**
הלוואות בשיעבוד מניות המקנות שליטה	**5,959**	**1,092**	**-**	**-**	**7,051**
בטחונות אחרים	**42,126**	**47,350**	**904**	**565**	**90,945**
סך הכל נכסי חוב שאינם סחירים בארץ	**113,028**	**57,041**	**904**	**565**	**171,538**
סך הכל נכסי חוב בארץ	**412,574**	**109,187**	**2,973**	**626**	**525,360**
נכסי חוב בדירוג פנימי	**11,691**	**23,165**	**-**	**-**	**34,856**

דירוג בינלאומי*

	ליום 31 בדצמבר 2014				
	A ומעלה	**BBB עד BBB+**	**נמוך מ BBB-**	**לא מדורג**	**סה"כ**
	אלפי ש"ח	**אלפי ש"ח**	**אלפי ש"ח**	**אלפי ש"ח**	**אלפי ש"ח**
נכסי חוב בחו"ל					
נכסי חוב סחירים:					
אגרות חוב ממשלתיות	**1,962**	**-**	**-**	**-**	**1,962**
אגרות חוב קונצרניות	**6,991**	**46,003**	**11,192**	**722**	**64,908**
סך הכל נכסי חוב סחירים בחו"ל	**8,953**	**46,003**	**11,192**	**722**	**66,870**
נכסי חוב שאינם סחירים:					
נכסי חוב אחרים	**763**	**-**	**-**	**-**	**763**
סך הכל נכסי חוב בחו"ל	**9,716**	**46,003**	**11,192**	**722**	**67,633**
נכסי חוב בדירוג פנימי	**360**	**-**	**-**	**-**	**360**

(*) כל דירוג כולל בתוכו את כל הטווחים, לדוגמא: דירוג A כולל -A ועד +A.

באור 25 - ניהול סיכונים (המשך)

ח. מידע בדבר סיכוני אשראי (המשך)

(2) פירוט נכסים בחלוקה לדירוגים (המשך)

דירוג מקומי*

ליום 31 בדצמבר 2013

	AA- ומעלה	BBB- עד A+	נמוך מ BBB-	לא מדורג	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסי חוב בארץ					
נכסי חוב סחירים:					
אגרות חוב ממשלתיות	186,005	-	-	-	186,005
אגרות חוב קונצרניות	158,050	109,694	2,918	898	271,560
סך הכל נכסי חוב סחירים בארץ	344,055	109,694	2,918	898	457,565
נכסי חוב שאינם סחירים:					
אגרות חוב קונצרניות	35,905	12,862	-	-	48,767
פקדונות בבנקים	21,917	-	-	-	21,917
הלוואות מובטחות במשכנתא	-	-	-	-	-
בטחונות אחרים	44,262	55,252	1,051	-	100,565
סך הכל נכסי חוב שאינם סחירים בארץ	102,084	68,114	1,051	-	171,249
סך הכל נכסי חוב בארץ	446,139	177,808	3,969	898	628,814
נכסי חוב בדירוג פנימי	16,161	31,689	-	-	47,850

דירוג בינלאומי*

ליום 31 בדצמבר 2013

	A ומעלה	BBB עד BBB+	נמוך מ BBB-	לא מדורג	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסי חוב בחו"ל					
נכסי חוב סחירים:					
אגרות חוב ממשלתיות	878	-	-	-	878
אגרות חוב קונצרניות	3,108	45,815	4,427	1,030	54,380
סך הכל נכסי חוב סחירים בחו"ל	3,986	45,815	4,427	1,030	55,258
נכסי חוב שאינם סחירים:					
נכסי חוב אחרים	476	5,591	-	-	6,067
סך הכל נכסי חוב בחו"ל	4,462	51,406	4,427	1,030	61,325
נכסי חוב בדירוג פנימי	476	5,591	-	-	6,067

(*) כל דירוג כולל בתוכו את כל הטווחים, לדוגמא: דירוג A כולל -A ועד A+.
(**) סווג מחדש

באור 25 - ניהול סיכונים (המשך)

ח. מידע בדבר סיכוני אשראי (המשך)

(2) פירוט נכסים בחלוקה לדירוגים (המשך)

א.2. סיכוני אשראי בגין השקעות אחרות (בחו"ל)

מידע נוסף

	דירוג בינלאומי*			
	ליום 31 בדצמבר 2014			
	A ומעלה	BBB	לא מדורג	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
השקעות פיננסיות אחרות בחו"ל				
השקעות סחירות:				
השקעות פיננסיות אחרות	**751**	**-**	**51,973**	**52,724**
סך הכל השקעות פיננסיות אחרות בחו"ל	**751**	**-**	**51,973**	**52,724**

	דירוג בינלאומי*			
	ליום 31 בדצמבר 2013			
	A ומעלה	BBB	לא מדורג	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
השקעות פיננסיות אחרות בחו"ל				
השקעות סחירות:				
השקעות פיננסיות אחרות	367	1,239	48,872	50,478
סך הכל השקעות פיננסיות אחרות בחו"ל	367	1,239	48,872	50,478

(*) כל דירוג כולל בתוכו את כל הטווחים, לדוגמא: דירוג A כולל -A ועד A+.

א.3. סיכוני אשראי בגין נכסים אחרים (בארץ)

מידע נוסף

	דירוג מקומי*			
	ליום 31 בדצמבר 2014			
	AA- ומעלה	BBB- עד A+	לא מדורג	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
פרמיות לגביה	**41**	**-**	**-**	**41**
חייבים ויתרות חובה	**208**	**-**	**103**	**311**
נכס בשל הטבות לעובדים	**-**	**-**	**583**	**583**
השקעות פיננסיות אחרות	**881**	**596**	**31,957**	**33,434**
מזומנים ושווי מזומנים	**29,468**	**-**	**-**	**29,468**

	דירוג מקומי*			
	ליום 31 בדצמבר 2013			
	AA- ומעלה	BBB- עד A+	לא מדורג	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
פרמיות לגביה	121	-	-	121
חייבים ויתרות חובה	335	-	212	547
נכס בשל הטבות לעובדים	-	-	877	877
השקעות פיננסיות אחרות	2,223	681	16,982	19,886
מזומנים ושווי מזומנים	13,294	-	-	13,294

(*) כל דירוג כולל בתוכו את כל הטווחים, לדוגמא: דירוג A כולל -A ועד A+.

באור 25 - ניהול סיכונים (המשך)

ח. מידע בדבר סיכוני אשראי (המשך)

(3) סיכוני אשראי בגין מכשירים חוץ מאזניים בארץ

	דירוג מקומי			
	ליום 31 בדצמבר 2014			
	סיכון אשראי מאזני			
	AA ומעלה	BBB- עד A+	לא מדורג	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מסגרות אשראי בלתי מנוצלות	3,403	4,661	2,495	10,559
סך הכל חשיפת אשראי בגין מסגרות אשראי בלתי מנוצלות	3,403	4,661	2,495	10,559

	דירוג מקומי		
	ליום 31 בדצמבר 2013		
	סיכון אשראי מאזני		
	AA ומעלה	BBB- עד A+	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מסגרות אשראי בלתי מנוצלות	3,047	7,543	10,590
סך הכל חשיפת אשראי בגין מסגרות אשראי בלתי מנוצלות	3,047	7,543	10,590

(4) מידע נוסף בדבר סיכוני אשראי

1. ביום 15 במאי 2011 אישר המפקח להראל ביטוח שימוש במודל פנימי לדירוג אשראי, שפותח על ידי הראל ביטוח. מודל זה ישמש את הראל ביטוח ואת יתר הגופים המוסדיים בקבוצה לרבות החברה. בהתאם לתנאי האישור, הדירוג על פי המודל הפנימי ייחשב כדירוג המקביל מבחינת הסיכון לדירוג של חברה מדרגת. האישור תקף, עד ליום 31 בדצמבר 2012. האישור כפוף להתקיימות התנאים הבאים: א) הדירוג תקף להערכת אשראי לחברות למעט אשראי לבנקים, חברות ביטוח, אשראי מגובה נכס בסיס ואשראי למימון פרויקטים; ב) השימוש במודל הפנימי ייעשה במסגרת המבנה, המתודולוגיה והנהלים שהוצגו אגב תהליך בחינת המודל; ג) כל שינוי מהותי במבנה המודל טעון אישור מראש של המפקח; ד) דירוג על פי המודל לא ישמש לצורך קביעת שיעור ההון הנדרש בשל סיכון אשראי. כמו כן, נקבעו באישור הוראות לעניין דיווחים מיידים ותקופתיים שעל הראל ביטוח להגיש למפקח בקשר עם הדירוגים. ביום 31 בדצמבר 2012 התקבל אישור המפקח להארכת תוקף האישור לשימוש במודל דירוג פנימי לדירוג אשראי.
2. קיים שוני בסולמות דירוג בין נכסי חוב בארץ לבין נכסי חוב בחו"ל. במהלך שנת 2009 פורסם סולם המרה בין הדירוג המקומי לבין סולם הדירוג הבינלאומי על-ידי חברות הדירוג.
3. לעניין יתרות פרמיה לגבייה בסך 41 אלפי ש"ח ראה באור 7.

באור 25 - ניהול סיכונים (המשך)

ח. מידע בדבר סיכוני אשראי (המשך)

(5) פירוט החשיפה לענפי משק עבור השקעות בנכסי חוב פיננסים סחירים ושאינם סחירים

	ליום 31 בדצמבר 2014		
	סיכון אשראי מאזני		חוץ מאזני
	סכום	אחוז מסה"כ	סכום
	אלפי ש"ח	%	אלפי ש"ח
ענף משק			
תעשייה	**29,021**	**4.9%**	**-**
בינוי ונדל"ן	**64,301**	**10.8%**	**4,843**
חשמל ומים	**44,796**	**7.6%**	**3,650**
מסחר	**15,790**	**2.7%**	**-**
מלונאות תיירות	**931**	**0.2%**	**-**
תחבורה ואחסנה	**11,972**	**2.0%**	**-**
תקשורת ושירותי מחשב	**41,130**	**6.9%**	**1,277**
בנקים	**157,061**	**26.5%**	**-**
שירותים פיננסיים	**31,523**	**5.3%**	**-**
שירותים עסקיים אחרים	**38,638**	**6.5%**	**-**
שירותים ציבוריים	**-**	**0.0%**	**789**
אחר	**4,355**	**0.7%**	**-**
	439,518	**74.1%**	**10,559**
אג"ח מדינה	**153,475**	**25.9%**	**-**
סך הכל	**592,993**	**100.0%**	**10,559**

	ליום 31 בדצמבר 2013		
	סיכון אשראי מאזני		חוץ מאזני
	סכום	אחוז מסה"כ	סכום
	אלפי ש"ח	%	אלפי ש"ח
ענף משק			
תעשייה	37,361	5.4%	-
בינוי ונדל"ן	93,645	13.6%	3,246
חשמל ומים	38,945	5.6%	6,894
מסחר	19,849	2.9%	-
תחבורה ואחסנה	12,782	1.9%	450
תקשורת ושירותי מחשב	35,157	5.1%	-
בנקים	179,208	26.0%	-
שירותים פיננסיים	33,712	4.9%	-
שירותים עסקיים אחרים	51,262	7.4%	-
אחר	1,335	0%	-
	503,256	73%	10,590
אג"ח מדינה	186,883	27%	-
סך הכל	690,139	100%	10,590

באור 25 - ניהול סיכונים (המשך)

ט. פירוט הנכסים וההתחייבויות בחלוקה לבסיסי הצמדה

	ליום 31 בדצמבר 2014				
	בש"ח לא צמוד	בש"ח צמוד למדד	במטבע חוץ או בהצמדה אליו	פריטים לא פיננסיים ואחרים	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים בלתי מוחשים	-	-	-	723	723
רכוש קבוע	-	-	-	6	6
חייבים ויתרות חובה	-	-	208	103	311
פרמיות לגבייה	41	-	-	-	41
נכס בשל הטבות לעובדים, נטו	-	-	-	583	583
נדל"ן להשקעה	-	-	-	20,245	20,245
השקעה בחברות מוחזקות	-	-	-	12,433	12,433
השקעות פיננסיות:					
נכסי חוב סחירים	104,937	248,885	66,870	-	420,692
נכסי חוב שאינם סחירים	34,749	128,420	9,132	-	172,301
מניות	-	-	-	36,624	36,624
אחרות	299	-	567	85,292	86,158
סה"כ השקעות פיננסיות	139,985	377,305	76,569	121,916	715,775
מזומנים ושווי מזומנים	24,750	-	4,718	-	29,468
סך הכל נכסים	164,776	377,305	81,495	156,009	779,585

	ליום 31 בדצמבר 2014				
	בש"ח לא צמוד	בש"ח צמוד למדד	במטבע חוץ או בהצמדה אליו	פריטים לא פיננסיים ואחרים	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
סך הכל הון	-	-	-	135,328	135,328
התחייבויות					
התחייבויות בגין חוזי ביטוח שאינם תלוי תשואה	4,131	588,521	5,349	-	598,001
הטבות לעובדים, נטו	-	-	-	730	730
התחייבויות מסים שוטפים	-	853	-	-	853
התחייבויות מסים נדחים	-	-	-	13,620	13,620
זכאים ויתרות זכות	1,720	4,056	-	392	6,168
התחייבויות פיננסיות	16,885	-	7,829	171	24,885
סך הכל התחייבויות	22,736	593,430	13,178	14,913	644,257
סך הכל הון והתחייבויות	22,736	593,430	13,178	150,241	779,585
סך הכל חשיפה מאזנית	142,040	(216,125)	68,317	5,768	-
חשיפה לנכסי הבסיס במונחי דלתא	(99,788)	204,790	(143,691)	38,689	-
סך הכל חשיפה	42,252	(11,335)	(75,374)	44,457	-

עיקר הביטוחים שמבצעת החברה נקובים בשקלים וחשיפתה לשינויים בשערי החליפין איננה מהותית. במקום בו קיימת חשיפה לשערי חליפין היא נובעת בעיקרה מחשיפה לדולר ולאירו.

באור 25 - ניהול סיכונים (המשך)

ט. פירוט הנכסים וההתחייבויות בחלוקה לבסיסי הצמדה (המשך)

	ליום 31 בדצמבר 2013				
	בש"ח לא צמוד	בש"ח צמוד למדד	במטבע חוץ או בהצמדה אליו	פריטים לא פיננסיים ואחרים	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים בלתי מוחשים	-	-	-	1,033	1,033
רכוש קבוע	-	-	-	28	28
חייבים ויתרות חובה	101	-	234	212	547
פרמיות לגבייה	121	-	-	-	121
נכס בשל הטבות לעובדים, נטו	-	-	-	877	877
נדל"ן להשקעה	-	-	-	*17,199	17,199
השקעה בחברות מוחזקות	-	-	-	*12,210	12,210
השקעות פיננסיות:					
נכסי חוב סחירים	125,904	331,494	*55,425	-	512,823
נכסי חוב שאינם סחירים	35,317	127,827	*14,172	-	177,316
מניות	-	-	-	35,061	35,061
אחרות	*2,153	-	*187	*68,022	70,362
סה"כ השקעות פיננסיות	163,374	459,321	69,784	103,083	795,562
מזומנים ושווי מזומנים	9,391	-	3,903	-	13,294
סך הכל נכסים	172,987	459,321	73,921	134,642	840,871

	ליום 31 בדצמבר 2013				
	בש"ח לא צמוד	בש"ח צמוד למדד	במטבע חוץ או בהצמדה אליו	פריטים לא פיננסיים ואחרים	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
סך הכל הון	-	-	-	144,325	144,325
התחייבויות					
התחייבויות בגין חוזי ביטוח שאינם תלוי תשואה	4,216	660,523	*4,761	-	669,500
הטבות לעובדים, נטו	-	-	-	1,293	1,293
התחייבויות מסים שוטפים	-	*1,915	-	-	1,915
התחייבויות מסים נדחים	-	-	-	*11,636	11,636
זכאים ויתרות זכות	2,640	4,583	-	249	7,472
התחייבויות פיננסיות	*4,008	-	*692	*30	4,730
סך הכל התחייבויות	10,864	667,021	5,453	13,208	696,546
סך הכל הון והתחייבויות	10,864	667,021	5,453	157,533	840,871
סך הכל חשיפה מאזנית	162,123	(207,700)	68,468	(22,891)	-
חשיפה לנכסי הבסיס במונחי דלתא	(105,638)	204,097	(133,658)	35,199	-
סך הכל חשיפה	56,485	(3,603)	(65,190)	12,308	-

* סווג מחדש.

עיקר הביטוחים שמבצעת החברה נקובים בשקלים וחשיפתה לשינויים בשערי החליפין איננה מהותית. במקום בו קיימת חשיפה לשערי חליפין היא נובעת בעיקרה מחשיפה לדולר ולאירו.

באור 26 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר 2014

	בדבר תנאים ראה ביאור	בעל שליטה* (החברה אם)	בעל עניין וצדדים קשורים אחרים
נכס בשל הטבות לעובדים, נטו	**15**		**583**
זכאים ויתרות זכות	**16**	**611**	
השקעות פיננסיות אחרות:			
נכסי חוב סחירים			**-**
מניות			**-**

* יתרת נכס בשל הטבות לעובדים, נטו הגבוהה ביותר במשך השנה עמדה על 1,168 אלפי ש"ח.
יתרת זכאים ויתרות זכות הגבוהה ביותר במשך השנה עמדה על 1,159 אלפי ש"ח.
יתרת נכסי חוב סחירים הגבוהה ביותר במשך השנה 561 אלפי ש"ח.

ליום 31 בדצמבר 2013

	בדבר תנאים ראה ביאור	בעל שליטה* (החברה אם)	בעל עניין וצדדים קשורים אחרים
נכס בשל הטבות לעובדים, נטו	15		877
זכאים ויתרות זכות	16	803	
השקעות פיננסיות אחרות:			
נכסי חוב סחירים			535
מניות			366

* יתרת נכס בשל הטבות לעובדים, נטו הגבוהה ביותר במשך השנה עמדה על 2,133 אלפי ש"ח.
יתרת זכאים ויתרות זכות הגבוהה ביותר במשך השנה עמדה על 1,071 אלפי ש"ח.
יתרת נכסי חוב סחירים הגבוהה ביותר במשך השנה 535 אלפי ש"ח.

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014

	בעל שליטה	בעל עיניין וצדדים קשורים ואחרים
	אלפי ש"ח	**אלפי ש"ח**
רווחים מהשקעות, נטו והכנסות מימון		**26**
משכורות ונלוות למנכ"ל		**880**
שכר דירקטורים***		**41**
ביטוח דירקטורים		**149**
דמי ניהול וייעוץ להראל השקעות*	**296**	
דמי ניהול להראל ביטוח*	**1,002**	
דמי ניהול השקעות להראל פיננסים*		**47**

באור 26 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013

	בעל שליטה	בעל עיניין וצדדים קשורים ואחרים
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
משכורות ונלוות למנכ"ל		691
משכורות ונלוות למנכ"ל היוצא		390
שכר דירקטורים***		55
ביטוח דירקטורים		158
דמי ניהול וייעוץ להראל השקעות*	46	
דמי ניהול להראל ביטוח*	1,134	
דמי ניהול השקעות להראל פיננסים*		28
תשלומים מבוססי מניות**	(138)	
רווחים מהשקעות, נטו הכנסות מימון		-

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012

	בעל שליטה	בעל עיניין וצדדים קשורים ואחרים
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
משכורות ונלוות למנכ"ל****		3,300
משכורות ונלוות ליו"ר דירקטוריון		303
שכר דירקטורים		90
ביטוח דירקטורים		181
דמי ניהול וייעוץ להראל השקעות*	420	
דמי ניהול להראל ביטוח*	1,113	
דמי ניהול השקעות להראל פיננסים*		31
תשלומים מבוססי מניות**	239	
רווחים מהשקעות, נטו הכנסות מימון		-

* ראה סעיף ד'.
** ראה באור 21.
*** פרט לדירקטורים שהינם דירקטורים חיצוניים, יו"ר דירקטוריון וכן דירקטורים נוספים מקבלים את שכרם מחברות אחרות בקבוצה, ועל כן עלות שכרם אינה נכללת בבאור זה.
**** כולל עלות סיום העסקה בסך של 1,039 אלפי ש"ח.

באור 26 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ג. תגמולים והטבות לאנשי מפתח ניהוליים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
	2014		2013		2012	
	מס' אנשים	סכום	מס' אנשים	סכום	מס' אנשים	סכום
		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח
הטבות לזמן קצר *	**2**	**1,206**	2	1,082	3	3,358
הטבות בגין סיום יחסי עובד מעביד, נטו*	**2**	**156**	2	94	3	1,039
		1,362		1,176		4,397

* לא כולל את מרכיב מס השכר

ד. פרטים נוספים

- ביום 20 במרס 2014 אישר דירקטוריון החברה הסכם ניהול חדש עם הראל השקעות. במסגרת ההסכם, החברה משלמת להראל השקעות דמי ניהול שנתיים בסך של 250 אלפי ש"ח, וזאת עבור מגוון שירותים שהיא מקבלת מהראל השקעות וכן עבור כהונה של נושאי משרה בהראל השקעות כדירקטורים בחברה. הסכם זה מחליף הסכם דמי ניהול קודם שהסתיים ביום 31 בדצמבר 2013.

- במרס 2010 נחתם הסכם בין הראל השקעות לחברה לפיו זכאית הראל השקעות לקבל דמי ניהול בשיעור של 0.5% מהפרמיות, וזאת בתמורה לשירותי ניהול וייעוץ שמעניקה הראל השקעות לחברה כאמור בתחומי שיווק, פיננסים, תכנון עסקי, השתתפות בדירקטוריונים ותחומי ניהול נוספים. תוקף ההסכם הינו החל מינואר 2010, והוא ניתן לביטול בתום כל שנה קלנדרית. תוקף הסכם זה הסתיים ביום 31 בדצמבר 2013.

- בחודש מאי 2010 החליט דירקטוריון החברה להעביר את ניהול ההשקעות של החברה להראל ביטוח, תמורת דמי ניהול בסך 0.135%.
כמו כן הוחלט למנות את מנהל ההשקעות של הראל ביטוח, מר אמיר הסל, גם כמנהל ההשקעות של החברה ולמנות את חטיבת ההשקעות של הראל ביטוח כמי שתנהל את ההשקעות של החברה. החלטת הדירקטוריון התקבלה לאור המומחיות של הראל ביטוח בניהול השקעות. מאחר שהראל ביטוח עומדת ממילא ומחויבת גם בעתיד לעמוד בהוראות הרגולציה, החלות על מבטח בנושא ההשקעות, קיים יתרון מובהק למינוי הראל ביטוח לניהול ההשקעות של החברה, באופן שיבטיח ניהול מקצועי, חסכון בעלויות ועמידה בהוראות הדין.
במסגרת ניהול תיק ההשקעות של החברה על ידי הראל ביטוח, מנוהל חלק מתיק ההשקעות על ידי הראל פיננסים תחת אחריותה של הראל ביטוח.

באור 27 - התחייבויות תלויות והתקשרויות

א. חכירות תפעוליות

(1) החברה חוכרת מבנה במסגרת חכירה תפעולית.

דמי חכירה צמודים למדד המחירים לצרכן.
להלן דמי החכירה המינימאליים בתוספת הפרשי הצמדה עד ליום תאריך הדיווח העתידים להיות משולמים בגין חוזה חכירה שאינו ניתן לביטול:

	2014	2013	2012
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עד שנה	**146**	116	249
משנה ועד חמש שנים	**121**	-	-
	267	116	249

להלן תשלומי החכירה שנזקפו לדוח רווח והפסד:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2014	2013	2012
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
תשלומי חכירה מינימאליים שהוכרו כהוצאה	**139**	336	1,064
תשלומי חכירה מותנים שהוכרה כהוצאה	**1**	26	86
	140	362	1,150

(2) החברה חוכרת רכבים במסגרת חכירה תפעולית.

דמי חכירה צמודים למדד המחירים לצרכן.
להלן דמי החכירה המינימאליים בתוספת הפרשי הצמדה עד ליום תאריך הדיווח העתידים להיות משולמים בגין חוזה חכירה שאינו ניתן לביטול:

	2014	2013
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עד שנה	**153**	208
משנה ועד חמש שנים	**67**	235
	220	443

להלן תשלומי החכירה שנזקפו לדוח רווח והפסד:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2014	2013	2012
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
תשלומי חכירה מינימאליים שהוכרו כהוצאה	**175**	343	557
תשלומי חכירה מותנים שהוכרה כהוצאה	**2**	15	32
	177	358	589

באור 28 - ארועים בשנת הדוח

א. לעניין חלוקת דיבידנד על ידי החברה בתקופת הדוח ראה באור 4 הון ודרישות הון.

ב. אישור הסכם בין החברה להראל ביטוח

בתאריכים 18 במרס 2014 ו- 20 במרס 2014 אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון, בהתאמה, התקשרות בהסכם בין החברה להראל ביטוח, בקשר עם השקעתה של החברה בשותפות תש"י דרכים המחזיקה בדרך ארץ הייוייז. בהתאם להסכם, ההתחייבות להשקעה נוספת בתש"י דרכים, שניתנת למימוש על ידי תש"י דרכים בכפוף לתנאים שנקבעו בהסכם ההשקעה בתש"י דרכים, תועבר מהחברה להראל ביטוח ובהתאם לכך במקרה של מימוש ההתחייבות הראל ביטוח היא זו שתבצע את ההשקעה הנוספת ותקבל את אמצעי השליטה שיוקצו למשקיעים שיבצעו את ההשקעה הנוספת. סכום ההתחייבות להשקעה נוספת אינו מהותי.

ג. מבקר פנים

ביום 28 בנובמבר 2013 הודיע מבקר הפנים של החברה, אשר כיהן גם כמבקר פנים של הראל השקעות, הראל ביטוח ודקלה, על סיום כהונתו בקבוצה. אין בנסיבות הודעתו על סיום כהונתו, נסיבות שיש להביאן לידיעת הציבור או הפיקוח. מר בן חורין סיים בפועל את כהונתו ביום 1 בפברואר 2014, אך ימשיך לעמוד לרשות החברה לפי צרכיה עד לסוף שנת 2014. ביום 1 בפברואר 2014 החלה לכהן גב' אסנת מנור זיסמן בתפקיד מבקרת הפנים של החברה.

ד. הסכם דמי ניהול עם הראל השקעות

ביום 20 במרס 2014 אישר דירקטוריון החברה הסכם ניהול חדש עם הראל השקעות. במסגרת ההסכם, החברה משלמת להראל השקעות דמי ניהול שנתיים בסך של 250 אלפי ש"ח, וזאת עבור מגוון שירותים שהיא מקבלת מהראל השקעות וכן עבור כהונה של נושאי משרה בהראל השקעות כדירקטורים בחברה. הסכם זה מחליף הסכם דמי ניהול קודם שהסתיים ביום 31 בדצמבר 2013.

ה. מענק בגין 2013 לנושאי משרה בחברה

ביום 20 במרס 2014 אישר דירקטוריון החברה את התגמול בגין שנת 2013 לנושאי המשרה בחברה ולנושאי המשרה בתכנית התגמול.

ו. הסכם עם שלטונות המס

בעקבות חתימה על הסכם שומות עם שלטונות המס, בתאריך 24 באפריל 2014, לחברה שומות סגורות עד וכולל שנת 2012. הדוחות הכספיים של החברה לשנת 2014 כוללים את השפעת יישום ההסכם.

ז. סיום כהונה ומינוי של נושא משרה

1. ביום 27 באפריל 2014 הודיע עו"ד חנן פרידמן, אשר מכהן כיועץ משפטי של החברה ושל חברות נוספות בקבוצה על סיום כהונתו בקבוצה. אין בנסיבות הודעתו על סיום כהונתו, נסיבות שיש להביאן לידיעת הציבור או הפיקוח. עו"ד פרידמן יסיים את כהונתו בפועל בתום תהליך חפיפה עם מי שמונתה להחליפו.

   בהמשך להודעתו של עו"ד חנן פרידמן על סיום כהונתו בקבוצה, ביום 18 במאי 2014, אישר דירקטוריון החברה את מינויה של עו"ד נטלי משען-זכאי לתפקיד היועצת המשפטית של החברה. עו"ד משען-זכאי מוכרת היטב להנהלת הקבוצה ולדירקטוריון הקבוצה בשל שירותים משפטיים שהעניקה לחברות הקבוצה בשנים האחרונות, במסגרת עבודתה כשותפה במשרד פישר, בכן, חן, וול, אוריון ושות', עורכי-דין. המינוי ייכנס לתוקף בתום תקופת החפיפה עם עו"ד חנן פרידמן ובכפוף לאישור הפיקוח, כנדרש על פי דין.

ח. הפסקת דירוג החברה

ביום 15 ביולי 2014, הודיעה Standard & Poor's Maalot על הפסקת הדירוג של החברה, וזאת לבקשת החברה.

באור 28 - ארועים בשנת הדוח (המשך)

ט. מדיניות תגמול לגופים מוסדיים בקבוצה

בעקבות פירסום חוזר המפקח בנושא "מדיניות תגמול בגופים מוסדיים", מדיניות התגמול של הראל השקעות, של החברה ושל גופים מוסדיים נוספים בקבוצה הותאמה להוראות החוזר.

י. מענק בגין 2013 לנושאי משרה בכירים אחרים לשנת 2013

ביום 17 ביולי 2014 אישר דירקטוריון הראל השקעות את המענקים הסופיים לנושאי משרה בחברה ולנושאי המשרה שנכללו בתוכנית התגמול וזאת על בסיס הנתונים הסופיים שפורסמו על ידי החברות בקבוצת ההשוואה. לא חלו שינויים מהותיים בין הסכומים שנכללו באומדן שפורסם במסגרת תקנה 21 לדוח התקופתי לשנת 2013 לבין הסכומים הסופיים שאושרו. בהקשר זה, יוזכר כי פרט לדירקטורים שהינם דירקטורים חיצוניים, יו"ר דירקטוריון וכן דירקטורים נוספים מקבלים את שכרם מחברות אחרות בקבוצה, ועל כן עלות שכרם אינה נכללת בדוחות הכספיים של החברה.

באור 29 - ארועים מהותיים לאחר תאריך הדוחות הכספיים

א. לעניין חלוקת דיבידנד על ידי החברה לאחר תקופת הדוח ראה באור 4 הון ודרישות הון.

נספח א' - פירוט השקעות פיננסיות

א. נכסי חוב סחירים

	ליום 31 בדצמבר 2014	
	הערך בספרים	עלות מופחתת (**)
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
אגרות חוב ממשלתיות	**153,475**	**148,525**
נכסי חוב אחרים		
נכסי חוב אחרים שאינם ניתנים להמרה	**266,999**	**253,068**
נכסי חוב אחרים ניתנים להמרה(*)	**218**	**227**
סך הכל נכסי חוב סחירים	**420,692**	**401,820**
ירידות ערך שנזקפו לרווח והפסד (במצטבר)	**4,090**	

	ליום 31 בדצמבר 2013	
	הערך בספרים	עלות מופחתת (**)
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
אגרות חוב ממשלתיות	186,883	180,369
נכסי חוב אחרים		
נכסי חוב אחרים שאינם ניתנים להמרה	325,774	306,226
נכסי חוב אחרים ניתנים להמרה(*)	166	170
סך הכל נכסי חוב סחירים	512,823	486,765
ירידות ערך שנזקפו לרווח והפסד (במצטבר)	4,011	

(*) אג"ח להמרה הוצגו על בסיס עלות ולא על בסיס עלות מופחתת.
(**) עלות מופחתת - עלות בניכוי תשלומי קרן בתוספת (בניכוי) ההפחתה המצטברת על פי שיטת הריבית האפקטיבית של הפרש כלשהוא בין העלות לבין סכום הפירעון ובניכוי ירידת ערך שנזקפה לדוח רווח והפסד.

ב. מניות

	ליום 31 בדצמבר 2014	
	הערך בספרים	עלות
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מניות סחירות זמינות למכירה	**36,624**	**30,331**
סך הכל מניות	**36,624**	**30,331**
ירידות ערך שנזקפו לרווח והפסד (במצטבר)	**2,511**	

	ליום 31 בדצמבר 2013	
	הערך בספרים	עלות
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מניות סחירות זמינות למכירה	35,061	27,757
סך הכל מניות	35,061	27,757
ירידות ערך שנזקפו לרווח והפסד (במצטבר)	3,569	

נספח א' - פירוט השקעות פיננסיות (המשך)

ג. אחרות

	ליום 31 בדצמבר 2014	
	הערך בספרים	עלות
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
סחירות		
מוצגות בשווי הוגן דרך רווח והפסד שיועדו בעת ההכרה הראשונית	**393**	**376**
זמינות למכירה	**46,708**	**40,810**
מכשירים נגזרים		
לזמן קצר	**1,049**	**-**
סך הכל השקעות פיננסיות סחירות	**48,150**	**41,186**
שאינן סחירות		
זמינות למכירה	**36,174**	**27,309**
מכשירים נגזרים	**1,834**	**2**
סך הכל השקעות פיננסיות שאינן סחירות	**38,008**	**27,311**
סך הכל השקעות פיננסיות אחרות	**86,158**	**68,497**
ירידות ערך שנזקפו לרווח והפסד (במצטבר)	**215**	

	ליום 31 בדצמבר 2013	
	הערך בספרים	עלות
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
סחירות		
מוצגות בשווי הוגן דרך רווח והפסד שיועדו בעת ההכרה הראשונית	1,714	1,826
זמינות למכירה	36,740	33,935
מכשירים נגזרים		
לזמן קצר	1,416	-
סך הכל השקעות פיננסיות סחירות	39,870	35,761
שאינן סחירות		
זמינות למכירה	27,687	26,012
מכשירים נגזרים	2,805	166
סך הכל השקעות פיננסיות שאינן סחירות	30,492	26,178
סך הכל השקעות פיננסיות אחרות	70,362	61,939
ירידות ערך שנזקפו לרווח והפסד (במצטבר)	415	

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

אי.אם.אי. - עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ

פרק 4

פרטים נוספים על החברה

פרטים נוספים על החברה

שם החברה:	**אי. אם. אי. - עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ**
מספר חברה ברשם:	51-231050-9
כתובת:	אבא הלל 3, רמת גן
טלפון:	03 - 7546789
פקסימיליה:	03 - 9144800
תאריך המאזן:	31.12.2014
תאריך הדוח:	15.3.2015

תקנה 9 - דוחות כספיים

הדוחות הכספיים המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2014 בצירוף חוות דעת רואי חשבון, נכללים בפרק 3 לעיל.

תקנה 10 - דוח הדירקטוריון על מצב עניני התאגיד

דוח הדירקטוריון נכלל בפרק 2 לעיל.

תקנה 10א' - תמצית דוחות רווח והפסד ודוחות על הרווח הכולל רבעוניים לשנת 2014 (באלפי ש"ח)

	רבעון ראשון	רבעון שני	רבעון שלישי	רבעון רביעי	שנת 2014
פרמיות שהורווחו	13,659	9,954	10,141	10,558	44,312
רווחים מהשקעות נטו והכנסות מימון	5,649	9,375	13,594	2,186	30,804
סך כל ההכנסות	19,308	19,329	23,735	12,744	75,116
תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח	(2,573)	2,738	(39)	(2,643)	(2,517)
הוצאות הנהלה וכלליות	1,480	1,385	1,281	1,342	5,488
הוצאות מימון	116	47	16	5	184
סך כל ההוצאות	(977)	4,170	1,258	(1,296)	3,155
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	420	459	226	1,609	2,714
רווח לפני מיסים על ההכנסה	20,705	15,618	22,703	15,649	74,675
מיסים על ההכנסה	8,583	5,658	8,431	5,338	28,010
רווח לתקופה	12,122	9,960	14,272	10,311	46,665

	רבעון ראשון	רבעון שני	רבעון שלישי	רבעון רביעי	שנת 2014
רווח לתקופה	12,122	9,960	14,272	10,311	46,665
רווח (הפסד) כולל אחר:					
שינוי נטו בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים שעברו לרווח והפסד:					
המסווגים כזמינים למכירה	12,263	1,393	5,714	831	20,201
שהועבר לדוח רווח והפסד	(2,414)	(3,459)	(10,860)	(1,827)	(18,560)
הפסד מירידת ערך	86	16	142	205	449
הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ	65	(77)	458	271	717
תנועה במיסים נדחים	(3,771)	782	1,754	81	(1,154)
רווח כולל שלא יעבור לרווח והפסד:					
מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת, נטו	-	-	-	185	185
סך הכול רווח (הפסד) כולל אחר	6,229	(1,345)	(2,792)	(254)	1,838
רווח (הפסד) כולל	18,351	8,615	11,480	10,057	48,503

תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות (*)(**)

שם החברה	סוג מניה	מספר המניות	ע. נ.	עלות	ערך מאזני מתואם	שיעור החזקה	הערה
בית אייבקס בע"מ	רג'	460	46	2,056	153,109	2.0	
ויתניה	רג'	385	385	689	379,210	0.2	
HAREL 254 PARK AVENUE SOUTH , LP	שותפות - אין מניות	-	-	3,240	99,554	5.8	
Harel Manhattan Madison 747 LP	שותפות - אין מניות	-	-	2,517	65,322	7.61	
HAREL ELCO colonial LP	שותפות - אין מניות	-	-	966	88,743	1.9	
Mealli Holding S.A.R.L Luxembourg	רג-B	1	€ 1	2,166	160,669	1.5	
Harel Crescent Ridge, LP	שותפות - אין מניות	-	-	260	15,243	4.1	
EQR JAX LENDERCO, LP	שותפות - אין מניות	-	-	779	71,892	1.1	
HAREL 33 BEEKMAN LLC	שותפות - אין מניות	-	-	2,114	133,941	2.7	
HAREL ARCLIGHT (NOSTRO) L.P.	שותפות - אין מניות	-	-	2,955	44,361	8.5	

(*) הנתונים הכספיים מובאים באלפי ש"ח ומספר המניות באלפי מניות. ערך מאזני הוא הערך המאזני המלא של החברה הבודדת ללא ביטולי החזקות הדדיות.

(**) המניות מוחזקות בידי החברה, אלא אם כן צוין אחרת בהערות.

תקנה 12 - שינויים בהשקעות בחברות-בנות ובחברות קשורות

ראה ביאור 9 לדוחות הכספיים.

תקנה 13 - הכנסות של חברות בנות וקשורות והכנסות החברה מהן (באלפי ש"ח)

שם החברה	רווח לשנה (א) לפני מס	רווח אחר (א) לפני מס	רווח כולל (א) אחרי מס	רבית והצמדה
בית אייבקס בע"מ	54,994	-	54,994	99
ויתניה	(12,699)	-	(12,699)	-
HAREL 254 PARK AVENUE SOUTH , LP	25,678	-	25,678	-
Harel Manhattan Madison 747 LP	8,292	-	8,292	869
HAREL ELCO colonial LP	25,131	-	25,131	91
Mealli Holding S.A.R.L Luxembourg	30,249	-	30,249	123
Harel Crescent Ridge, LP	5,451	-	5,451	-
EQR JAX LENDERCO, LP	14,159	-	14,159	71
HAREL 33 BEEKMAN LLC	63,309	-	63,309	-
.HAREL ARCLIGHT (NOSTRO) L.P	11,893	-	11,893	145

(א) כולל רווחי אקויטי מחברות מוחזקות אחרות ולפני חלק בעלי מניות חיצוניים.

תקנה 20 - מסחר בבורסה - ני"ע שנרשמו למסחר - מועדי וסיבות הפסקת מסחר

אין

תקנה 21(א') - תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

כמפורט בביאור 1 לדוחות הכספיים, החברה צמצמה את פעילותה על רקע הוראות המפקח על הבנקים ואינה מוכרת כיום פוליסות חדשות. בהתאם לכך, מספר נושאי המשרה המכהנים בחברה הוא מצומצם, ובהתאם לכך מוצגים לעיל תנאי ההעסקה לגבי יו"ר הדירקטוריון, המנכ"ל ומנהלת הכספים. התנאים לגבי יו"ר הדירקטוריון כוללים את התגמול אותו הוא מקבל מהראל השקעות עבור כלל תפקידיו בחברות בקבוצת הראל.

פרטי מקבל התגמולים				תגמולים בעבור שירותים [2][3]							תגמולים אחרים			סה"כ
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון התאגיד [1]	שכר	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	דמיי ייעוץ	עמלה	אחר	ריבית	דמי שכירות	אחר	סה"כ
שמעון אלקבץ	יו"ר דירקטוריון החברה [6]	100%	-		[7]1,238	491	3,716			[4]97				5,542
גרין עינת	מנכ"ל החברה	100%	-	575	160					[5]145				880
שמיס נטלי	מנהלת כספים	100%	-	427	43					[4]11				482

<u>הערות לטבלה</u>:

(1) בשיעורי ההחזקה בהון התאגיד לא נלקחו בחשבון אופציות שהוענקו לנושאי משרה ומנהלים ואשר טרם הגיע מועד מימושן או טרם מומשו.

(2) מענקים מובטחים ורכיבי תגמול קבועים אחרים נכללים במסגרת השכר.

(3) עלות השכר אינה כוללת את מרכיב מס השכר.

(4) הסכום כולל הפרשות בגין פיצויי פיטורים.

(5) הסכום כולל הפרשה חד פעמית לתקופת הסתגלות של שלושה חודשים, לה תהא זכאית המנכ"לית אם וככל שתופסק כהונתה ביוזמת החברה. כמו כן, נקבעה תקופת הודעה מוקדמת הדדית של שלושה חודשים לה מחוייבים החברה והמנכ"לית אחד כלפי השני.

(6) מכהן גם כמנכ"ל משותף של הראל השקעות, חבר ועדת השקעות נוסטרו של הגופים המוסדיים בקבוצת הראל, יו"ר דירקטוריון הראל פיננסים, יו"ר הראל-פיא ודירקטור בחברות בנות בקבוצה. דמי הניהול ויתר התשלומים משולמים לחברה בשליטתו המלאה. אומדן המענק של מר אלקבץ לשנת 2014, בהתאם לתוכנית התגמול החלה לגביו הנו כ – 1,650 אלפי ש"ח. מסכום זה קוזז סך של כ - 400 אלפי ש"ח המהווה אומדן עודף למענק 2013 ואשר נכלל בעלות העסקתו של מר אלקבץ לשנת 2013.

(7) בהתאם לתכנית התגמול של החברה, המענק השנתי מחושב, בין היתר, על בסיס פרמטרים השוואתיים לתוצאות קבוצות הביטוח הגדולות האחרות, ובכלל זה לתשואה על ההון ולנתונים הנכללים בדוחות ה- EV. מאחר שנתונים אלו ניתנים לחישוב רק לאחר פרסום הדוחות הכספיים על ידי כל קבוצות הביטוח הגדולות ובהתבסס על כך שלגבי שנת הדוח בידי החברה נתונים המצביעים על כך שתנאי הסף שנקבעו בתכנית התגמול לתשלום מענקים התקיימו, וכן על כך שלגבי שנת הדוח חלק מהנתונים המשמשים לחישוב הינם סופיים, ערכה החברה אומדן של סכומי המענקים שישולמו בגין שנת הדוח. לפיכך, סכום המענק שישולם בחודש יוני, בהתאם לחישוב שייערך על בסיס הנתונים שיפורסמו על ידי חברות ההשוואה, עשוי להיות שונה מהאומדן שנערך.

<u>תנאי העסקה כלליים</u>

<u>מדיניות תגמול למנכ"לית החברה ולמנהלת הכספים בחברה</u>

ביום 15 באוגוסט 2013 אישר דירקטוריון החברה עדכון פרמטרים לתכנית מדדים למנכ"לית ולמנהלת הכספים בחברה כמפורט להלן:

מנכ"לית החברה- עינת גרין

עינת גרין מכהנת בתפקיד מנכ"לית החברה, החל מיום 2 באפריל 2013. לצורך בחינת והערכת תנאי התגמול של גב' גרין הוצגו בפני ועדת התגמול ובפני הדירקטוריון נתונים כספיים לעניין תנאי העסקתה.

להלן פירוט המדדים הכמותיים והמשקולות בגין כל מדד:

תשואה על השקעה (25%)- תשואה על השקעה בחברה בספרי הראל ביטוח ביחס ליעד שנקבע בתכנית העבודה.

הוצאות ישירות- עמידה ביעד (25%)- עמידה ביעדי הוצאות ישירות שבאחריות המנהל כפי שנקבעו בתכנית העבודה.

רווח מפעילות שוטפת (25%)- עמידה ביעד הרווח מפעילות שוטפת המייצג את הרווח החיתומי (בנטרול תרומת ההשקעות)

טיפול בפיגורים (25%) כמות התיקים המטופלים ביחס לכמות התיקים בהם ניתן לטפל.

מנהלת הכספים- נטלי שמיס

הציון הכולל נקבע בהתאם לשיקול דעת בלבד. ציון שיקול הדעת ייקבע ע"י מנכ"לית החברה ויאושר על ידי הדירקטוריון.

<u>מדיניות תגמול לנושאי משרה בקבוצה</u>

בעקבות חקיקת תיקון 20 לחוק החברות, ועדת התגמול של הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסים בע"מ ("הראל השקעות") (חברה סבתא של החברה אשר מדיניות תגמול שלה חלה על חלק מהדירקטורים בחברה) אימצה מדיניות תגמול לנושאי משרה עבור הראל השקעות והחברות הבנות שלה. במדיניות התגמול של הראל השקעות נקבע שהיא תשמש גם כמדיניות מנחה עבור החברות הבנות שלה, בשינויים הנדרשים. מדיניות התגמול נועדה לשמש לצורך הנעת המנהלים הבכירים והכוונתם בהתאם ליעדי החברה ותכניתה האסטרטגית, מתוך דגש על הגברת התחרותיות בגיוס ובשימור כוח אדם איכותי בתפקידי ניהול בכירים בקבוצה. כל זאת, במטרה ליצור ערך כלכלי ארוך טווח לחברה ולבעלי מניותיה. מדיניות התגמול נערכה בהתחשב, בין היתר, בגודל החברה ואופי פעילותה, בקידום מטרות החברה, האסטרטגיה, תכנית העבודה לטווח הארוך ומדיניות ניהול הסיכונים, וכן בתנאי ההעסקה והמענקים שהיו נהוגים בחברה לנושאי המשרה בשנים קודמות, רמות שכר ותנאי כהונה והעסקה המקובלים בתאגידי ביטוח ופיננסים בישראל ובבנקים הגדולים בישראל, וכן על בסיס שיקולים ארגוניים ובכלל זה עלויות השכר של קבוצות עובדים שונות ופערי השכר הרצויים ביניהם.

מדיניות התגמול מתייחסת לסוגים שונים של נושאי משרה:

לגבי דירקטורים: (א) דירקטורים שאינם דח"צים, אינם בעלי שליטה ואינם מכהנים בתפקידים נוספים בקבוצה - לגביהם נקבע, כי תנאי התגמול יוותרו בהתאם לתגמול הקבוע בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס - 2000 (להלן: "תקנות הגמול"), ללא המגבלה של מקסימום תגמול עבור ישיבות בגין הכהונה בחברות בנות; (ב) דירקטורים המכהנים בתפקידים נוספים בקבוצה - יקבלו שכר עבור כהונתם כדירקטורים בהתאם לסעיף (א) לעיל וכן תגמול בגין התפקידים הנוספים, כפי שייקבע על ידי האורגנים המוסמכים בכל מקרה ומקרה על פי מהות התפקידים הנוספים, היקף העיסוק באותם תפקידים וכן פרטים לגבי הדירקטור הספציפי, כגון: ניסיון וכדו'.

מדיניות התגמול עוסקת במכלול תנאי ההעסקה של נושאי המשרה שאינם דירקטורים ובכלל זה ברכיבים הבאים: (א) התגמול הקבוע שייקבע לגבי כל נושא משרה בהתאם לוותק, הידע, הניסיון, הכישורים שלו והתרומה שלו לתוצאות של הקבוצה, ובהתבסס על קבוצת ההשוואה שנקבעה; (ב) נקבע כי יישמר פער משמעותי בין השכר של מנכ"ל החברה לשכר של יתר נושאי המשרה שכפופים למנכ"ל; (ג) נקבעו יחסים מינימאליים בין הרכיבים הקבועים בתנאי ההעסקה לבין סך תנאי ההעסקה; (ד) נקבע כי ניתן לשלם רכיב שכר קבוע שאינו מזכה בתנאים סוציאליים; (ה) נקבע, כי מענקים מובטחים שקיימים בתנאי העסקה של נושאי משרה יופחתו ב- 50% ובהסכמים חדשים יינתנו מענקים מובטחים רק מנימוקים מיוחדים ולא יותר מ- 2 משכורות; (ו) נקבעו הוראות לעניין המענקים השנתיים מותני הביצועים, לרבות היקף מקסימאלי של מענקים לגבי המנכ"לים ולגבי נושאי המשרה הכפופים למנכ"לים (לפרטים נוספים אודות המענקים השנתיים - ראה להלן; (ז) נקבעו הוראות לעניין

אפשרות לתשלום של מענקים מיוחדים, שאינם קשורים למענקים השנתיים, וזאת עבור ביצועים יוצאים מן הכלל בפרויקטים ייחודיים. מענקים מיוחדים כאמור מיועדים לנושאי משרה שאינם המנכ"ל ואינם בעלי השליטה והם מוגבלים בתקציב בסכום שאינו מהותי; (ח) נקבעו הוראות לעניין מענק הוני, שיכול שיינתן אך ורק למנכ"לים; (ט) נקבעו הוראות לעניין ביטוח ושיפוי לנושאי משרה ודירקטורים; (י) נקבעו הוראות לעניין סיום תנאי העסקה, הכוללות התייחסות לרכיבים הבאים: (i) פיצויים, שיהיו בשיעור מקסימאלי של עד 200% (100% מעבר למתחייב על פי דין), בכפוף להשלמת ותק ותנאים נוספים. (ii) תקופת הודעה מוקדמת שלא תעלה על 6 חודשים. (iii) מענק הסתגלות של עד 6 משכורות. (iv) תגמול עבור התחייבות לאי תחרות. נקבע, כי התקשרות בהסכם אי תחרות תיעשה במקרים חריגים בלבד ובכפוף לכך שההתחייבות נעשית מראש ולא במועד הפרישה ושהיא תיעשה במקרה של חשש ממשי לפגיעה עסקית בחברה. תקופת אי התחרות המקסימאלית הינה לתקופה של שנתיים וסכום התגמול עבור התקופה הוגבל כשיעור מהשכר השוטף טרם סיום הכהונה, כאשר תקרת התגמול כאמור, פוחתת לאורך תקופת אי התחרות, בהתחשב בכך שתקופת אי התחרות הראשונה הינה מהותית יותר מבחינת החברה. במקרה של סיום כהונה בנסיבות בהן ניתן לשלול פיצויים, תהיה לחברה האופציה (החד צדדית) לבטל את הסכם אי התחרות ולא לשלם את התגמול עבור אי התחרות.

פרטים לגבי המענקים השנתיים: נקבעו הוראות לפיהן תשלום מענקים מותני תוצאות ייעשה רק בשנים בהן השיגה החברה תוצאות משביעות רצון, לכל הפחות. כמו כן, על מנת למנוע נטילת סיכונים קצרי טווח, הוגבל היקף המענקים מותני התוצאות, לפי מכפלה של משכורות, כאשר ההיקף המקסימאלי הינו עבור המנכ"לים - 12 משכורות (המענק הנורמטיבי הינו בהיקף של 10 משכורות, כולל רכיב שיקול הדעת שהינו בהיקף של עד 2 משכורות); עבור יו"ר הדירקטוריון - 9.6 משכורות (המענק הנורמטיבי הינו בהיקף של 8 משכורות, ואין רכיב של שיקול דעת); ו- 7.2 משכורות לנושאי משרה בכירים אחרים. בנוסף נקבע, כי המענקים יחושבו לפי עמידה ביעדים ארוכי טווח ולא חד פעמיים של השנה השוטפת בלבד. לשם כך נקבע בתכנית התגמול, כי הפרמטרים השונים יחושבו בנפרד לגבי השנה השוטפת ולגבי השנתיים שקדמו לה, כאשר משקל הפרמטרים השונים בגין השנה השוטפת, בקביעת הציון הכולל לשם חישוב המענק השנתי, יהיה 50%, משקל השנה שקדמה לה יהיה 30% ומשקל השנה שקודמת לה יהיה 20%. למרות האמור, לגבי נושאי משרה שלא היתה להם תכנית תגמול קודם לאישור מדיניות תגמול זו, נקבעו הוראות מעבר, כדלקמן: בחישוב המענק בגין שנת 2013 - תהיה לשנה השוטפת משקל של 100%; בחישוב המענק בגין שנת 2014 - תהיה לשנת 2014 משקל של 67% ולשנת 2013 משקל של 33%; ובחישוב המענק בגין שנת 2015 ואילך יהיה לשנה השוטפת משקל של 50%, לשנה שקדמה לה משקל של 30% ולשנה שהינה שנתיים קודם - משקל של 20%.

במסגרת המענק השנתי תלוי התוצאות קיים רכיב של שיקול דעת, שהינו מוגבל ל- 20% לגבי המנכ"לים ולגבי נושאי המשרה האחרים (למעט לגבי נושאי משרה בתפקידי בקרה ופיקוח).

במסגרת תכנית התגמול נקבעה הוראה, לפיה ככלל החברה תכבד הסכמים קיימים, אפילו במקום שבו הם סוטים ממדיניות התגמול, אלא אם כן נקבעה הוראה מפורשת שונה במדיניות התגמול.

הראל ביטוח וחברות בנות של החברה, שהינן גופים מוסדיים (וביניהן החברה) (להלן: "הגופים המוסדיים"), אימצו מדיניות תגמול המבוססת על מדיניות התגמול של הראל השקעות.

ביום 10 באפריל 2014, פרסם המפקח חוזר "מדיניות תגמול בגופים מוסדיים" (להלן: "החוזר").

ככלל, מדיניות התגמול של הראל השקעות, של החברה ושל הגופים המוסדיים תאמה להוראות החוזר, למעט במספר מועט של נושאים.

בחודשים יולי ואוגוסט 2014 אישרו הדירקטוריונים של הגופים המוסדיים עדכונים למדיניות התגמול של הגופים המוסדיים, וזאת לאחר קבלת המלצה לכך מאת ועדת התגמול של הגופים המוסדיים.

מדיניות התגמול חלה על: (א) נושאי משרה; (ב) בעלי תפקידים מרכזיים - מי שמועסק על ידי גוף מוסדי ולפעילותו עשויה להיות השפעה משמעותית על פרופיל הסיכון של הגוף המוסדי או על כספי חוסכים באמצעותו. בעל תפקיד מרכזי כולל את מי שאינו נושא משרה אך סך התגמול שקיבל בגין כל אחת מהשנתיים שחלפו עולה על 1.5 מיליוני ש"ח ומי שעוסק בניהול השקעות של גוף מוסדי וכספי חוסכים באמצעותו, מי שעוסקים בפעילות של ניהול השקעות תחת מנהלי ההשקעות, מנהלי יחידות השיווק בחטיבת השיווק והמכירות ובמחזות והחתמים הראשיים; (ג) כלל העובדים.

העדכונים העיקריים למדיניות התגמול הינם:

(א) הוספת מנגנון של דחייה ופריסה של תשלום מענקים שנתיים באופן שחלק מהמענק ישולם באופן מיידי וחלקו יידחה וייפרס על פני 3 שנים על מנת לשמר את היכולת לתקן טעויות ולהפחית מענקים אם יתברר בדיעבד שחושבו לפי נתונים שגויים. שיעור סכום המענק שתשלומו יידחה הינו בין 55% ל- 50%, בהתאם לבכירות בעל התפקיד המרכז. 1/3 מהסכום שיידחה ישולם 12 חודשים מתום השנה שבגינה משולם המענק, 1/3 מהסכום שנדחה ישולם 24 חודשים מתום השנה שבגינה משולם המענק ו- 1/3 מהסכום שנדחה ישולם 36 חודשים מתום השנה שבגינה משולם המענק (למעט לגבי המנכ"ל – ישולם בתום 42 חודשים);

(ב) הוספת מנגנון של דחייה ופריסה של תשלום מענקי פרישה – בדומה למנגנון המתואר בסעיף (א) לעיל כאשר לעניין גובה הסכום שיידחה, יש הבחנה בין נושאי משרה שהסכמי העסקה איתם נחתמו לאחר חודש דצמבר 2013 לבין נושאי משרה שהסכמי העסקה איתם נחתמו קודם לחודש דצמבר 2013;

(ג) קביעת תנאים לתשלום סכומים שנדחו - לגבי מענק שנתי: לא התגלו טעויות בחישוב סכום המענק, בהתאם לדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו לפני מועד התשלום, הגוף המוסדי עומד בדרישות ההון החלות עליו וכן הראל ביטוח עומדת בדרישות ההון החלות עליה. לגבי מענקי פרישה תנאי נוסף לפיו הראל ביטוח הציגה רווח כולל בדוחות הכספיים האחרונים שפרסמה (רבעוני או שנתי) בטרם מועד התשלום;

(ד) קביעה כי היחס בין הרכיבים המשתנים לקבועים לא יעלה על 1:1 ולגבי בעלי תפקיד בתחום הבקרה והדיווח נקבע יחס נמוך יותר);

(ה) קביעת הוראות לעניין החלת המדיניות על מי שמועסק על ידי הגופים המוסדיים במיקור חוץ - במסגרת הסכם לקבלת שירותי מיקור חוץ, יובטח כי מנגנון התגמול של העובדים המועסקים על ידי נותן שירות במיקור חוץ בשל עיסוקם בקשר עם הסכם ההתקשרות כאמור, שיש להם השפעה על פרופיל הסיכונים של הגוף המוסדי, או על כספי העמיתים, יהיה עקבי עם הוראות מדיניותה תגמול ולא יכלול מנגנונים המעודדים נטילת סיכונים עודפים;

(ו) קביעת עקרונות תגמול לכלל עובדי הגופים המוסדיים – התגמול לכלל העובדים כולל את רכיבי המשכורת, נלוות וסוציאליות, תנאי סיום העסקה, מענק פרישה (בכפוף לאישור מיוחד) ,הטבות כלליות ומענק שנתי - שיהיה בהתאם למסגרת תקציבית שיקבע הדירקטוריון, ככל שיקבע ובהתאם לפרמטרים שקבעו לחלוקת המענקים השנתיים;

(ז) הכללת מספר מדדי סיכון נוספים בתכנית, אשר יפחיתו את התגמול בעת התממשות הסיכון.

המדיניות קובעת, כי אין בה כדי לפגוע בזכויות שכבר נצברו.

לאור עדכון מדיניות התגמול בגופים המוסדיים, נושאי המשרה המכהנים בחברה ובגופים המוסדיים, קיבלו על עצמם, באופן וולונטרי, את מנגנון הדחייה והפריסה של המענק השנתי, כפי שנקבע במדיניות התגמול של הגופים המוסדיים ובכך הרעו את תנאי העסקתם הקיימים.

במסגרת הדיונים בגופים המוסדיים בעדכון תכנית התגמול נדונה גם ההשפעה האפשרית של תזכיר הצעת חוק תגמול נושאי משרה במוסדות פיננסיים (אישור מיוחד והגבלת הוצאות בשל תגמול חריג), התשע"ד - 2014 (להלן: "הצעת החוק"), אם וככל שייהפך לחוק. בנושא זה התקבלה החלטת ביניים, כדלקמן: (א) לא יאושרו התקשרויות חדשות ולא יעודכנו התקשרויות עם נושאי משרה, אשר עלות העסקה בגדרן עולה על 3.5 מיליוני ש"ח בשנה; (ב) בתוך שלושה חודשים מחקיקת החוק או במועד שלא יאוחר מחודש יולי 2015, לפי המאוחר, גם אם לא יתקבל החוק עד מועד זה, יתקיים דיון לשם בחינת עדכונים במדיניות התגמול, בהתאם לנוסח הסופי של החוק.

תקנה 21א' - השליטה בתאגיד

בעלת השליטה בתאגיד הינה חברת **החזקות במשכנתאות ישראל בע"מ** ח.פ. 512624487 שהינה חברה בת בבעלות מלאה של **הראל חברה לביטוח בע"מ** ח.פ. 520004078 אשר בעלת השליטה המלאה בה הינה **הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסים בע"מ** ח.צ. 520033986, חברה ציבורית אשר מניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

תקנה 22 - עסקאות עם בעל שליטה

ראה ביאור 26 לדוחות הכספיים בדבר יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים.

דירקטורים ונושאי משרה בחברה כלולים במסגרת פוליסת ביטוח אחריות מקצועית של דירקטורים ונושאי משרה שרכשה הראל השקעות עבור החברות בקבוצת הראל. הפוליסה נרכשה מאת הראל ביטוח. נכון למועד הדוח, גבולות האחריות על פי הפוליסה עבור כלל חברות הקבוצה הינם 150 מיליוני דולר ארה"ב למקרה ולתקופה.

נושאי משרה ודירקטורים בחברה קיבלו כתבי שיפוי מאת החברה.

תקנה 24(א') - החזקות בעלי ענין ונושאי משרה בכירה

שם בעל הענין	מניות 1 ש"ח		
	מס' חברה ברשם	ליום 15.3.2015	שיעור ההחזקה(*)
החזקות במשכנתאות ישראל בע"מ	512624487	12,922	100

(*) שיעור ההחזקה בניירות הערך, בהון, בזכויות ההצבעה ובסמכות למנות דירקטורים.

תקנה 24א'- הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים מעודכן

	הון נפרע	הון מותאם
	ע.נ.	אלפי ש"ח
יתרה ליום 31 בדצמבר 2014	12,922	103,659

תקנה 24ב' - מרשם בעלי המניות של התאגיד

		מניות 1 ש"ח	
שם בעל המניה	מס' חברה ברשם	ליום 15.3.2015	שיעור ההחזקה(*)
החזקות במשכנתאות ישראל בע"מ	512624487	12,922	100

תקנה 26 - הדירקטורים של המבטח

הדירקטורים המכהנים בחברה נכון למועד עריכת הדוח:

שמעון אלקבץ - יו"ר

רונן אגסי

מרים מילה

יוסי מולקנדוף

עופר קליין

חוה פרידמן שפירא (דח"צית)

עופר ארדמן (דח"צ)

שם:	**שמעון אלקבץ**
מס' ת.ז.:	022005482
תאריך לידה:	30.8.1965
מען:	הדקל 38, אבן יהודה.
נתינות:	ישראלית.
חברות בוועדת הדירקטוריון:	לא.
דירקטור חיצוני:	לא. בעל כשירות מקצועית.
האם עובד של המבטח, חברת בת, חברה קשורה או בעל ענין:	כן. יו"ר דירקטוריון בחברה, מנכ"ל משותף של הראל השקעות, יו"ר דירקטוריון הראל פיננסים אחזקות בע"מ, יו"ר דירקטוריון הראל פיא קרנות נאמנות בע"מ וחבר ועדת השקעות נוסטרו של הגופים המוסדיים בקבוצת הראל וחבר בועדה לניהול סיכונים של קבוצת הראל.
מכהן כדירקטור מיום:	10.1.2012
השכלה:	מוסמך בכלכלה מאוניברסיטת חיפה והטכניון, בוגר כלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת חיפה.
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	מנכ"ל הראל פיננסים אחזקות בע"מ (עד 12/2012), יו"ר דירקטוריון הראל פיננסים שירותי תפעול בע"מ (עד 12/2010) ויו"ר דירקטוריון הראל פיננסים מסחר וניירות ערך בע"מ (עד 12/2012) וכהונה בחברות בקבוצת הראל כמפורט לעיל.

תאגידים (מלבד חברות הקבוצה) בהם משמש כדירקטור:	אש תורן בע"מ, אש מימון וייזום בע"מ, אש תורדיה בע"מ.
האם בן משפחה של בעל עניין אחר במבטח:	לא.
שם:	**רונן אגסי**
מס' ת.ז.:	022929756
תאריך לידה:	15.4.1968
מען:	דובנוב 24, תל אביב.
נתינות:	ישראלית.
חברות בוועדת הדירקטוריון:	לא.
דירקטור חיצוני:	לא.
האם עובד של המבטח, חברת בת, חברה קשורה או בעל עניין:	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית. כן. דירקטור בחברה, משנה למנכ"ל ומנהל חטיבת כספים ומשאבים בהראל ביטוח, סמנכ"ל כספים בהראל השקעות, דירקטור בבסיס החברה הישראלית לביטוח אשראי בע"מ, מנכ"ל ודירקטור בהראל ביטוח מימון והנפקות בע"מ, חבר ועדת השקעות נוסטרו של הגופים המוסדיים בקבוצת הראל, חבר בועדה לניהול סיכונים של קבוצת הראל ודירקטור בחברות בקבוצת הראל.
מכהן כדירקטור מיום:	21.1.2010
השכלה:	תואר ראשון בחשבונאות ומנהל עסקים, המכללה למנהל.
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	מנהל כספים בהראל ביטוח (עד 2013) וכהונה בחברות בקבוצת הראל כמפורט לעיל.
תאגידים (מלבד חברות הקבוצה) בהם משמש כדירקטור:	לא.
האם בן משפחה של בעל עניין אחר במבטח:	לא.
שם:	**מרים מילה**
מס' ת.ז.:	003419488
תאריך לידה:	17.2.1942
מען:	כרמל 31, ראש העין.

נתינות:	ישראלית.
חברות בוועדת הדירקטוריון:	חברת ועדת ביקורת.
דירקטור חיצוני:	לא. בעלת כשירות מקצועית.
האם עובד של המבטח, חברת בת, חברה קשורה או בעל ענין:	לא.
מכהן כדירקטור מיום:	21.1.2010
השכלה:	אקדמאית.
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	דירקטורית בחברה ודירקטורית בגופים מוסדיים נוספים בקבוצת הראל.
תאגידים (מלבד חברות הקבוצה) בהם משמש כדירקטור:	לא.
האם בן משפחה של בעל ענין אחר במבטח:	לא.

שם:	**עופר ארדמן**
מס' ת.ז.:	054765102
תאריך לידה:	30.5.1957
מען:	החרצית 4, רמת אפעל, רמת גן.
נתינות:	ישראלית.
חברות בוועדת הדירקטוריון:	יו"ר ועדת ביקורת.
דירקטור חיצוני:	כן. בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.
האם עובד של המבטח, חברת בת, חברה קשורה או בעל ענין:	לא.
מכהן כדירקטור מיום:	29.5.2012
השכלה:	ותואר ראשון בכלכלה ותואר שני במנהל עסקים (התמחות במימון).
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	דירקטור בחברה, חבר ועדת השקעות נוסטרו של הגופיים המוסדיים בקבוצת הראל, מנכ"ל בחברת גיא ייזום 121 בע"מ, מנכ"ל ודירקטור בחברת גיא ייזום 121 בע"מ (עד 2011).

תאגידים (מלבד חברות הקבוצה) בהם משמש כדירקטור:	יו"ר דירקטוריון אתגר חברה לניהול תיקי השקעות בע"מ, יו"ר דירקטוריון רני צים מרכזי מסחר בע"מ.
האם בן משפחה של בעל ענין אחר במבטח:	לא.
שם:	**יוסף מולקנדוף**
מס' ת.ז.:	23941800
תאריך לידה:	25.6.1968
מען:	טרומפלדור 8, יהוד.
נתינות:	ישראלית.
חברות בועדת הדירקטוריון:	לא.
דירקטור חיצוני:	לא.
	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.
האם עובד של המבטח, חברת בת, חברה קשורה או בעל ענין:	כן. דירקטור בחברה, חבר בועדה לניהול סיכונים של קבוצת הראל, חבר ועדת השקעות נוסטרו של הגופיים המוסדיים בקבוצת הראל, סמנכ"ל כספים ומנהל אגף כספים וכח אדם בדקלה חברה לביטוח בע"מ.
מכהן כדירקטור מיום:	31.12.2012
השכלה:	תואר ראשון במנהל עסקים עם התמחות ראשית בחשבונאות והתמחות משנית במימון, המכללה למנהל.
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	סמנכ"ל כספים ומנהל אגף כספים וכח אדם בדקלה חברה לביטוח בע"מ.
תאגידים (מלבד חברות הקבוצה) בהם משמש כדירקטור:	לא.
האם בן משפחה של בעל ענין אחר במבטח:	לא.
שם:	**עופר קליין**
מס' ת.ז.:	025662784
תאריך לידה:	27.2.1974
מען:	לב הזהב 19, רמת גן.
נתינות:	ישראלית.
חברות בועדת הדירקטוריון:	לא.
דירקטור חיצוני:	לא.
	בעל כשירות מקצועית.

האם עובד של המבטח, חברת בת, חברה קשורה או בעל ענין:	כן. דירקטור בחברה, ראש אגף כלכלה ומחקר בהראל ביטוח, חבר ועדת השקעות נוסטרו של הגופיים המוסדיים בקבוצת הראל.
מכהן כדירקטור מיום:	2.7.2014
השכלה:	תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים, תואר שני בכלכלה, האוניברסיטה העברית.
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	כלכלן בכיר וסגן ראש האגף בהראל ביטוח (עד 2012).
תאגידים (מלבד חברות הקבוצה) בהם משמש כדירקטור:	לא.
האם בן משפחה של בעל ענין אחר במבטח:	לא.

שם:	**חוה פרידמן-שפירא**
מס' ת.ז.:	026742155
תאריך לידה:	22.9.1954
מען:	אוריאל אופק 3, הרצליה.
נתינות:	ישראלית.
חברות בועדת הדירקטוריון:	חברת ועדת ביקורת.
דירקטור חיצוני:	כן. בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית.
האם עובד של המבטח, חברת בת, חברה קשורה או בעל ענין:	לא.
מכהן כדירקטור מיום:	17.11.2014
השכלה:	בוגרת המכללה לביטוח, תקשורת וניהול (B.Sc.) Adelphi University-New York, תואר שני במנהל עסקים (MBA) New York Institute of Technology- New York.
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	מנכ"לית אי.איי.גי. ישראל חברה לביטוח בע"מ (עד מאי 2013), דירקטורית חיצונית, חברת ועדת ביקורת, חברת ועדת תגמול וחברה בועדה לבחינת הדוחות הכספיים בהראל השקעות (החל מיום 17 בנובמבר 2014).
תאגידים (מלבד חברות הקבוצה) בהם משמש כדירקטור:	לא.
האם בן משפחה של בעל ענין אחר במבטח:	לא.

דירקטורים אשר סיימו כהונתם במהלך תקופת הדוח:

שם:	**כהן ניר**
מס' ת.ז.:	027969484
תאריך לידה:	17.3.1971
מען להמצאת כתבי בית דין:	יהלום 94, מודיעין.
נתינות:	ישראלית.
חברות בועדות הדירקטוריון:	לא.
דירקטור חיצוני:	לא.
החל בכהונתו:	21.1.2010
סיים כהונתו:	14.8.2014

שם:	**אסתר דומיניסיני**
מס' ת.ז.:	60525441
תאריך לידה:	22.4.1950
מען להמצאת כתבי בית דין:	דרך הגנים 4, קרית אונו.
נתינות:	ישראלית.
חברות בועדות הדירקטוריון:	חברת ועדת ביקורת.
דירקטור חיצוני:	כן.
החל בכהונתו:	9.8.2012
סיים כהונתו:	21.10.2014

תקנה 26א' - נושאי משרה בכירה של המבטח (מלבד דירקטורים)

שם:	**עינת גרין**
מס' ת.ז.:	028051670
תאריך לידה:	4.9.1970
תאריך תחילת כהונה:	2.4.2013
התפקיד בתאגיד בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו:	מנכ"לית החברה.
האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר בתאגיד:	לא.
השכלה:	תואר ראשון במדעי הרוח והחברה האוניברסיטה הפתוחה ומנהלת חשבונות סוג 3.
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	ראש אגף ביטוח בחברה (עד 3/2013).

שם:	**נטלי שמיס**
מס' ת.ז.:	310090956
תאריך לידה:	19.9.1973
תאריך תחילת כהונה:	2.4.2013
התפקיד בתאגיד בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו:	מנהלת כספים בחברה.
האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר בתאגיד:	לא.
השכלה:	רו"ח, תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות האוניברסיטה העברית בירושלים.
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	חשבת החברה (עד 2013).

שם:	**שרית אורן**
מס' ת.ז.:	028681849
תאריך לידה:	10.9.1971
תאריך תחילת כהונה:	2.4.2013
התפקיד בתאגיד בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו:	מנהלת מחלקת חיתום וסילוקים.
האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר בתאגיד:	לא.
השכלה:	BA במנהל עסקים ופסיכולוגיה, האוניברסיטה העברית.
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	סגנית מנהלת מחלקת חיתום ומנהלת מחלקת סילוקים בחברה.

שם:	**אסף מאירוביץ**
מס' ת.ז.:	024383044
תאריך לידה:	31.5.1969
תאריך תחילת כהונה:	1.1.2008 (ממונה תלונות הציבור) 1.1.2009 (מנהל מחלקת תביעות ופיגורים).
התפקיד בתאגיד בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו:	מנהל מחלקת התביעות והפיגורים וממונה תלונות הציבור.
האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר בתאגיד:	לא.
השכלה:	תואר ראשון במשפטים- המרכז הבינתחומי בהרצליה, תואר ראשון בחשבונאות ניהולית עם התמחות במערכות מידע- מכון לב בירושלים.
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	קצין ציות בחברה, מנהל מחלקת תביעות ופיגורים.

להלן בעלי תפקידים נוספים המכהנים בחברה, שאינם עובדים של החברה:

שם:	**אדוה ענבר**
מס' ת.ז.:	22167530
תאריך לידה:	23.02.1966
תאריך תחילת כהונה:	17.3.2013
התפקיד בתאגיד בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו:	מנהלת סיכונים בחברה ובחברות בקבוצת הראל.
האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר בתאגיד:	לא.
השכלה:	תואר ראשון ושני בכלכלה אוניברסיטת תל-אביב.
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	מנהלת סיכונים בחברות בקבוצת הראל.

שם:	**אמיר הסל**
מס' ת.ז.:	59237446
תאריך לידה:	22.2.1965
תאריך תחילת כהונה:	20.5.2010
התפקיד בתאגיד בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו:	מנהל השקעות בחברה, סמנכ"ל בהראל השקעות, מנהל תחום ההשקעות בקבוצה, משנה למנכ"ל ומנהל חטיבת השקעות בהראל ביטוח, דירקטור בחברות בקבוצת הראל.
האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר בתאגיד:	לא.
השכלה:	תואר ראשון בכלכלה וניהול ומוסמך במדעי הניהול - מימון וחשבונאות באוניברסיטת תל אביב.
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	דירקטור בחברות בקבוצת הראל ומנהל תחום ההשקעות בקבוצת הראל.

שם:	**משה ניסן**
מס' ת.ז.:	054226584
תאריך לידה:	20.10.1956
תאריך תחילת כהונה:	20.6.2011
התפקיד בתאגיד בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו:	מנהל מערכות מידע בהראל ביטוח ומנכ"ל הראל המשמר מחשבים בע"מ.
האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר בתאגיד:	לא.
השכלה:	תואר ראשון במדעי המחשב ולימודי א"י מאוניברסיטת בר אילן, תואר שני מנהל עסקים אוניברסיטת תל אביב.
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	מנהל מערכות מידע בהראל ביטוח ומנכ"ל הראל המשמר מחשבים בע"מ.

שם:	**נטלי משען-זכאי**
מס' ת.ז.:	31781180
תאריך לידה:	8.9.1974
תאריך תחילת כהונה:	20.8.2014
התפקיד בתאגיד בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו:	יועצת משפטית ומשנה למנכ"ל הראל ביטוח.
האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר בתאגיד:	לא.
השכלה:	תואר ראשון במשפטים מאוניברסיטת תל אביב, בהצטיינות. תואר שני במשפט מסחרי מאוניברסיטת תל אביב, תכנית תל אביב – ברקלי, בהצטיינות.
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	שותפה במשרד פישר בכר חן וול אוריון ושות' מינואר 2008 ועד 2014 (עורכת דין ממאי 2000).

שם:	**אסנת מנור זיסמן**
מס' ת.ז.:	23096233
תאריך לידה:	19.11.1967
תאריך תחילת כהונה:	1.2.2014
התפקיד בתאגיד בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו:	מבקרת פנים בחברה ובחברות בקבוצת הראל.
האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר בתאגיד:	לא.
השכלה:	תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים ותואר בחשבונאות מאוניברסיטת תל-אביב מוסמכת כרו"ח.
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	מבקרת פנים ראשית של קבוצת מגדל (עד 2014), סגנית המבקר הפנימי בקבוצת מגדל (עד 2013), ממונה על האכיפה והרגולציה בקבוצת מגדל, מנהלת יחידת הבקרה בחברה האחראית על סילוק התביעות הביטוחיות בקבוצת מגדל.

<u>בעלי תפקידים אשר סיימו כהונתם במהלך תקופת הדוח:</u>

שם:	**אורן בן חורין**
מס' ת.ז.:	028902179
תאריך לידה:	2.10.1971
התפקיד בתאגיד בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו:	מבקר פנים בחברה ובחברות בקבוצת הראל.
תאריך תחילת כהונה:	20.6.2011
סיים כהונתו:	1.2.2014

שם:	**חנן פרידמן**
מס' ת.ז.:	028765196
תאריך לידה:	4.9.1971
התפקיד בתאגיד בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו:	יועץ משפטי ומשנה למנכ"ל הראל ביטוח.
תאריך תחילת כהונה:	1.12.2005
סיים כהונתו:	20.8.2014

תקנה 27 - רואי החשבון של החברה

KPMG סומך חייקין

מגדל המילניום, רחוב הארבעה 17, תל אביב 64739

תקנה 28 - שינויים בתזכיר או בתקנון

אין.

תקנה 29 - המלצות והחלטות דירקטוריון ואסיפה כללית מיוחדת

א. החלטות דירקטוריון שאינן טעונות אישור אסיפה כללית

אין

ב. החלטות אסיפה כללית מיוחדת

באסיפה כללית מיום 1 ביולי 2014 הוחלט למנות את מר עופר קליין כדירקטור בחברה.

באסיפה כללית מיום 17 בנובמבר 2014 הוחלט למנות את חוה פרידמן-שפירא כדירקטורית חיצונית בחברה.

שמות החותמים ותפקידם:

1. שמעון אלקבץ, יו"ר הדירקטוריון _____
2. עינת גרין, מנכ"ל _____

15 במרס 2015

אי. אם. אי. - עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ