



1000 PDF 101



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

דוח תקופתי לשנת 2025



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

דוח תקופתי לשנת 2025

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

אריק פרץ – יו"ר הדירקטוריון

מרים מילה - דירקטורית

עפר קליין - דירקטור

רובי מגדל - דירקטור

שלומית זק"ש אנגל - דירקטורית

מישל דהן - דירקטור בלתי תלוי

יוני טל - דירקטור בלתי תלוי



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

פרק 1

תיאור עסקי החברה

תיאור עסקי החברה

- ◆ דו"ח זה נערך בהתאם להוראות הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון.
- ◆ 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. החברה 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 ביטוח או שירותי תפעול הינו תיאור תמציתי לצרכי הדוח בלבד, וכי תנאי מוצרי הביטוח או השירותים 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 2025, והינו סוקר את החברה והתפתחות עסקיה כפי שחלו במהלך שנת 2025, למעט אם צוין אחרת במפורש.

תוכן עניינים

1-3	1 חלק א' - פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	1
1-3.....	1.1 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	1.1
1-3.....	1.1.1 כללי	1.1.1
1-3.....	1.1.2 מבנה הבעלות של החברה	1.1.2
1-4.....	1.1.3 תרשים מבנה החזקות	1.1.3
1-4.....	1.1.4 נקודות עיקריות בהתפתחות עסקי החברה בשנת 2023	1.1.4
1-3.....	1.1.5 חלוקת דיבידנדים	1.1.5
1-4.....	1.2 תחומי פעילות החברה	1.2
1-4.....	1.2.1 ביטוח אשראי למגורים המובטח במשכנתא	1.2.1
1-5.....	1.2.2 שירותי ייזום ותפעול בקשר עם תיקי משכנתאות	1.2.2
1-6	2 חלק ב' - תיאור ומידע על תחום הפעילות של החברה	2
1-6.....	2.1 מוצרים ושירותים	2.1
1-7.....	2.1.1 שינויים מהותיים של החברה בשווקים ובתמהיל המוצרים	2.1.1
1-7.....	2.1.2 מוצרים חדשים	2.1.2
1-7.....	2.2 תחרות	2.2
1-8.....	2.3 לקוחות	2.3
1-8	3 חלק ג': מידע נוסף ברמת כלל החברה	3
1-8.....	3.1 מגבלות ופיקוח החלים על תחום הפעילות	3.1
1-8.....	3.1.1 פעילות החברה כ"מבטח"	3.1.1
1-8.....	3.1.2 החוקים העיקריים אליהם כפופה פעילות החברה	3.1.2
1-9.....	3.1.3 תמצית ההסדרים החוקיים והוראות הדן	3.1.3
1-11.....	3.2 חסמי כניסה ויציאה	3.2
1-11.....	3.2.1 חסמי כניסה	3.2.1
1-11.....	3.2.2 חסמי יציאה	3.2.2
1-11.....	3.3 גורמי הצלחה קריטיים	3.3
1-12.....	3.4 השקעות	3.4
1-12.....	3.5 ביטוח משנה	3.5
1-12.....	3.6 הון אנושי	3.6
1-12.....	3.6.1 מצבת עובדי החברה	3.6.1
1-12.....	3.6.2 תנאי התקשרות עם העובדים	3.6.2
1-12.....	3.6.3 מידע אודות דירקטורים ונושאי משרה	3.6.3

1-13.....	3.6.4 הדרכות לעובדים.....	
1-13.....	3.7 שיווק והפצה.....	
1-12.....	3.8 רכוש קבוע.....	
1-13.....	3.9 עונתיות.....	
1-14.....	3.10 נכסים בלתי מוחשיים.....	
1-14.....	3.10.1 סימני מסחר.....	
1-14.....	3.10.2 מאגרי מידע.....	
1-14.....	3.11 גורמי סיכון.....	
1-16.....	4 חלק ד': משטר תאגידי.....	
1-16.....	4.1 דירקטורים בלתי תלויים.....	
1-16.....	4.2 מבקרת פנים.....	
1-16.....	4.2.1 פרטי מבקרת הפנים ותאריך תחילת כהונתה.....	
1-16.....	4.2.2 תכנית הביקורת.....	
1-16.....	4.2.3 התקנים המקצועיים.....	
1-16.....	4.2.4 עבודת הביקורת הפנימית.....	
1-16.....	4.2.5 היקף העסקה.....	
1-17.....	4.2.6 תגמול.....	
1-17.....	4.2.7 גישה למידע.....	
1-17.....	4.2.8 דין וחשבון המבקרת הפנימית.....	
1-17.....	4.3 רואה חשבון מבקר.....	
1-17.....	4.3.1 פרטי רואה חשבון מבקר.....	
1-17.....	4.3.2 גילוי בדבר שכר רואה חשבון מבקר.....	
1-18.....	4.4 יישום משטר כושר פירעון כלכלי של חברת ביטוח מבוסס Solvency II.....	
1-18.....	4.5 אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.....	
1-18.....	4.5.1 בקרות ונהלים לגבי הגילוי.....	
1-18.....	4.5.2 בקרה פנימית על דיווח כספי.....	

מבוא לפרק 1 לדוח התקופתי

פרק 1 זה לדוח התקופתי, כולל את תיאור עסקי החברה ליום 31 בדצמבר 2025, ואת התפתחות עסקיה כפי שחלו במהלך 2025 (להלן: "תקופת הדוח"). הדוח נערך בהתאם לחוזר הממונה. 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.

הגדרות

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

אי. אס. אי. - עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ.	"החברה" או "EMI"
מבטח או חברה מנהלת.	"גוף מוסדי"
הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון.	"המפקח או הממונה"
הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסיים בע"מ והחברות המוחזקות על ידה.	"קבוצת הראל" או "הקבוצה"
הראל חברה לביטוח בע"מ.	"הראל ביטוח"
הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסיים בע"מ.	"הראל השקעות"
החזקות במשכנתאות ישראל בע"מ.	"חברת החזקות"
חוק החברות, התשנ"ט - 1999.	"חוק החברות"
חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א - 1981.	"חוק הפיקוח"
תהליך אישור הצעת הביטוח וקביעת הפרמיה, בהתאם להנחות אקטואריות, לנתונים המפורטים בהצעת הביטוח ולמידע נוסף שברשות המבטח.	"חיתום"
צד ג', אדם שקיבל הלוואה בשעבוד נכס נדל"ן מהמבוטח.	"לווה" או "לווים"
בנקים מסחריים, בנקים למשכנתאות ו/או גופים פיננסיים אחרים המפוקחים ע"י רשויות הפיקוח, העוסקים במתן הלוואות המובטחות במשכנתא.	"מלווה" או "מלווים"
מלווה הנקוב בפוליסת הביטוח של החברה והינו המוטב הבלעדי על פי פוליסת הביטוח.	"מבוטח" או "מבוטחים"
רישיון לעסוק בביטוח אשראי למגורים המובטח במשכנתא, אשר ניתן לחברה על ידי הממונה.	"רישיון המבטח"
סכומים שיש לשלם בקרות מקרה ביטוח על פי תנאי הפוליסה.	"תגמולי ביטוח"

1 חלק א' - פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1.1 כללי

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. בשנת 2010 הבעלות בחברה נרכשה על ידי הראל ביטוח. במהלך שנת 2021 הועברה הבעלות של הראל ביטוח בחברה, לבעלותה של הראל השקעות.

ביום 1 בנובמבר 2012 פורסמה הנחיית בנק ישראל לגבי הגבלת שיעור המימון (LTV) בהלוואות לדיור החל מיום 1 בנובמבר 2012 ואילך (לפרטים ראו סעיף 1.2). לאור זאת, בשנת 2013 פעילות EMI הופסקה 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.

החל משנת 2022 לחברה פעילות בתחום שירותי תפעול בקשר עם תיקי משכנתאות של תאגידי בנקאיים. לפרטים אודות פעילות החברה בתחום זה ראו סעיף 1.2.2 להלן.

1.1.2 מבנה הבעלות של החברה

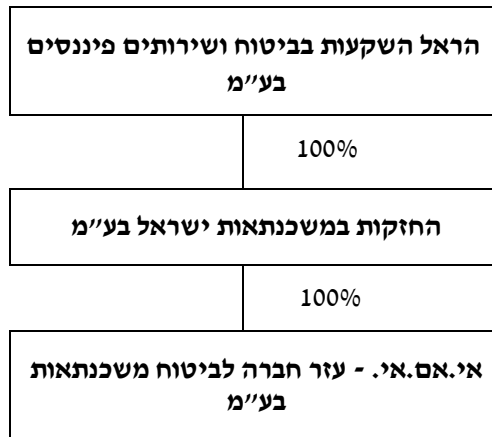
נכון למועד פרסום הדוח, החברה הינה בבעלות מלאה (100%) של הראל השקעות, המחזיקה בחברה באמצעות שליטה מלאה בחברת ההחזקות.

הראל השקעות הינה חברה ציבורית שמניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ. בעלי השליטה בהראל השקעות הינם: יאיר המבורגר, גדעון המבורגר ונורית מנור ("משפחת המבורגר"), השולטים בהראל השקעות בעיקר באמצעות ג.י.ן. ייעוץ כלכלי וניהול השקעות 2017 שותפות מוגבלת, שהינה שותפות בשליטתם ובעלותם המלאה, בה הם מחזיקים כשותפים מוגבלים באמצעות חברות פרטיות בבעלותם המלאה ("השותפות ג.י.ן") וכן מחזיקים בשותף הכללי בשותפות ג.י.ן.

משפחת המבורגר מחזיקים נכון למועד פרסום הדוח, בכ- 45.7% מזכויות ההצבעה ומהון המניות המונפק של הראל השקעות.

1.1.3 תרשים מבנה החזקות

להלן תרשים מבנה ההחזקות בחברה:



1.1.4 נקודות עיקריות בהתפתחות עסקי החברה בשנת 2025

1.1.4.1 שיתוף פעולה בין החברה לבין הראל +60 בע"מ

ביום 18 ביוני 2024 אישר דירקטוריון החברה שיתוף פעולה עם חברה אחות - הראל +60 בע"מ ("הראל +60"), בקשר לביטוח משכנתאות בגין הלוואות דור שיינתנו על ידי הראל +60; המאפשר כיסוי ביטוחי למשכנתאות בשיעור מימון עד 80% מערך הנכס. ההתקשרות מאופיינת בהיקף פעילות קטן מאוד.

1.1.4.2 פרסום דוח יחס כושר פירעון כלכלי

ביום 18 בנובמבר 2025, בד בבד עם אישור הדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2025, אישרה החברה את דוח יחס כושר פירעון כלכלי (להלן: "דוח סולבנסי") בגין נתוני 30 ביוני 2025.

1.2 תחומי פעילות החברה

1.2.1 ביטוח אשראי למגורים המובטח במשכנתא

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

מבוטחי החברה 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 הממונה, 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 בהמשך לצעדים קודמים שנקטו 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 הייתה השפעה שלילית מהותית ביותר על היקף עמלות ערביות פיננסיות של החברה, כך בתקופות שלאחר מועד כניסת ההוראה לתוקף 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.

עמלות מערביות פיננסיות בתקופת הדוח נובעות ברובן המכריע מעמלות חוזי ערבות פיננסית שנמכרו לפני כניסת ההוראה הנ"ל לתוקף.

1.2.2 שירותי ייזום ותפעול בקשר עם תיקי משכנתאות של תאגידים בנקאיים

החל משנת 2022 החברה מספקת שירותי ייזום ותפעול בקשר עם תיקי משכנתאות שהועמדו על ידי תאגידים בנקאיים ישראלים.

הפעילות מבוצעת במתכונת לפיה, הראל ביטוח מעניקה ערביות פיננסיות למבטח משנה בינלאומי אשר מבטח את תיקי המשכנתא שהועמדו על ידי תאגידים בנקאיים ישראלים. EMI מצידה, מעניקה שירותי ייזום ותפעול בקשר עם התיקים המבוטחים.

לפרטים נוספים, ראו סעיף 2.1 להלן ובאור 4 בדוחות הכספיים.

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

2.1 מוצרים ושירותים

ביטוח אשראי למגורים המובטח במשכנתא

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 למבטוח כתוצאה מאי פירעון של הלוואות שנתן המבטוח לצד ג' לשם רכישת נכס נדל"ן יחיד למגורים (או בשיעבוד נכס נדל"ן למגורים), וזאת לאחר מימוש הנכסים המשמשים כבטוחה להלוואות.

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

בשלהי שנת 2010 אושרה על-ידי הממונה 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 מבטוחים לביטוח הלוואה שנוטל לווה ספציפי. במסגרת הפניה, מעביר המבטוח לחברה בקשה למתן כיסוי ביטוחי להלוואה הספציפית, בצירוף כל המסמכים והפרטים הנדרשים על ידי החברה. בטרם הפקת הפוליסה, מעביר המבטוח לחברה טופס החתום על ידו ועל ידי הלווה, המאשר כי הלווה מודע להעברת מידע ביחס אליו לחברה, ומודע לכך שהמבטוח 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.

עמלות מחוזי ערבות פיננסית משולמות לחברה על-ידי המבטוח מראש כסכום חד פעמי. המבטוח גובה את סכום הפרמיה ישירות מהלווה במעמד קבלת הלוואה, או לחילופין מוסיף את סכום הפרמיה להלוואת הלווה, באופן שסכום הלוואה בגין הפרמיה ישולם למבטוח לאורך תקופת הלוואה.

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

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

תנאי מהותי לתקפות הכיסוי הביטוחי ביחס לכל הלוואה הינו כי לרשות המבטוח 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 שיעבוד ו/או זכות צד ג' בנכס המקרקעין.

על המבטוח לדווח לחברה באופן שוטף על יתרת הלוואות המבטוחות, ובדבר פיגורים בהלוואות אלו, וכן בדבר ההליכים הננקטים על ידי המבטוח 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.

שירותי ייזום ותפעול בקשר עם תיקי משכנתאות של תאגידים בנקאיים

שירותי התפעול ניתנים לצד ערבות פיננסית שנתנה הראל ביטוח וזאת במתכונת של TPA – Third Party Administrator.

שירותי התפעול כוללים בין היתר, מעקב שוטף על התיק המבוטח, מעקב אחרי פיגורים ותשלומי פרמיות, טיפול ואישור של תביעות וכן מעקב ובקרה על הדיווחים השונים שמגיש הבנק למבטח המשנה הבינלאומי. כמו כן, השירותים כוללים מתן דיווחים שונים על התיק מהמבוטח, על בסיס מידע שמתקבל מהתאגיד הבנקאי. בגין שירותים אלו מקבלת החברה עמלת תפעול לפי מודל תשלום שנקבע בין הצדדים.

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

במהלך תקופת הדוח לא שוקו מוצרים חדשים.

2.2 תחרות

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

בתחום ייזום ותפעול תיקי משכנתאות- לחברה אין מידע אודות תנאי התחרות בתחום פעילות זה או לגבי מעמדה בין המתחרים השונים, ככל וישנם.

2.3 לקוחות

בתחום ביטוח אשראי למגורים המובטח במשכנתא - מבטחי 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 ללוויים הלוואות מובטחות במשכנתא. לאור אפיון הלקוחות כאמור, מספר לקוחות החברה הינו מצומצם. בנוסף, לפרטים בדבר צמצום פעילות החברה ראו סעיף 1.2 לעיל.

בתחום ייזום ותפעול תיקי משכנתאות – נכון למועד הדוח לחברה לקוח בודד במסגרת פעילות זו. אבדן פוטנציאלי של לקוח בודד זה עשוי להשפיע באופן מהותי על הכנסות החברה מתחום פעילות זה. יחד עם זאת במסגרת הפעילות הביטוחית, החברה עדיין מציגה רווחיות גבוהה יותר, ביחס לפעילות ייזום ותפעול תיקי משכנתאות. אך בשנים הבאות המגמה עשויה להתהפך.

3 חלק ג': מידע נוסף ברמת כלל החברה

3.1 מגבלות ופיקוח החלים על תחום הפעילות

3.1.1 פעילות החברה כ"מבטח"

3.1.1.1 החברה כפופה לתנאי רישיון המבטח שניתן לה על-ידי הממונה, הכולל הגדרת ענף הביטוח בו מורשית לעסוק החברה, תנאים בדבר ההון העצמי המינימאלי של החברה, ייחוד עסקי הביטוח, הצורך באישור הממונה 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 מבטח, הוראות בדבר תשלום הפרמיות על ידי מבטח, וכיו"ב.

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

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

3.1.2 החוקים העיקריים אליהם כפופה פעילות החברה

פעילות החברה כפופה למספר חוקים שהעיקריים שבהם הם:

- (א) חוק הפיקוח - לרבות התקנות וההנחיות שמפרסם הממונה מכוח סמכותו על פי חוק הפיקוח;
- (ב) חוק חוזה הביטוח, התשמ"א-1981;
- (ג) תקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (קופות גמל) (כללי השקעה החלים על גופים מוסדיים), התשע"ב-2012;
- (ד) חוק החברות והתקנות שהותקנו מכוחו.

- 3.1.2.1 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 ראו סעיף 1.2 לעיל.
- 3.1.3 תמצית ההסדרים החוקיים והוראות הדין
- להלן תמצית ההסדרים החוקיים והוראות הדין העיקריים שפורסמו בשנת הדוח ועד למועד פרסום דוח זה:
- 3.1.4 כללי

3.1.4.1 הוראות דין

3.1.4.1.1.1 הצעת חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנת התקציב 2026), התשפ"ו-2026, פרק ט': קידום התחרות בשוק הבנקאות, במסגרתה מוצעים תיקוני חקיקה שתכליתם לקדם את התחרות במערכת הבנקאית למגזר הקמעונאי, המבוססים בעיקרם על המלצות הצוות הבין-משרדי שהוקם לבחינת הנושא. בין היתר, מוצע מתווה רישוי מדורג לבנקים קטנים הכולל הקלות רגולטוריות ותנאים מקלים במטרה להסיר חסמי כניסה ולאפשר כניסת גופים חדשים לשוק.

3.1.4.1.1.2 הצעת חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנת התקציב 2026), התשפ"ו-2026, פרק יח': נתוני אשראי, במסגרתה מוצע להרחיב את מאגר נתוני האשראי כך שיכלול מידע גם על תאגידים, בנוסף למאגר הקיים לגבי יחידים. בנוסף, מוצע להרחיב את סמכויות השימוש של בנק ישראל במידע שבמאגר, לקבוע דרישות אבטחת מידע וחובת סודיות, להגדיר בעלי שליטה וזיקה וכן לקבוע כללי שמירה ושימוש במידע.

3.1.4.2 חוזרים

3.1.4.2.1.1 ביום 2 ביולי 2025 פורסם חוזר ביטוח 3-1-2025 שעניינו "עדכון הוראות החוזר המאוחד לעניין "דין וחשבון לציבור" ו-"דיווח לממונה על שוק ההון" - מועד דיווח דוח יחס כושר פירעון כלכלי וקובץ דיווח סולבנסי". במסגרת החוזר נקבע, בין היתר, שנכרון לוחות הזמנים לפרסום דוח יחס כושר פירעון כלכלי ולדיווחם של קבצי סולבנסי לממונה על רשות שוק ההון עם פרסום הדוחות הכספיים לאותו מועד, וכן על הוספת דיווח על יחס כושר פירעון כלכלי ב-"דין וחשבון לציבור". בנוסף, נמחק סעיף המגדיר מועדי דיווח שונים משאר חלקי הדוח התקופתי וכן עודכן סעיף "ביקורת וסקירה" כדי להתאימו לנוסח המקביל עבור הדוח הכספי וכדי לשקף את עבודתו של רו"ח המבקר.

בנוסף, במסגרת חוזר זה נקבעו התאמות בפורמט טבלאות הגילוי בדוח יחס כושר פירעון כלכלי ובגיליונות קובץ דיווח סולבנסי לממונה, אשר כללו, בין היתר, תיקון נספח "דוח יחס כושר פירעון כלכלי", כך שיתאם מבנה הגילוי בדוח לעדכונים בעקבות יישום תקן IFRS 17.

3.1.4.3 הוראות ממונה וחוזרים בעניין אופן אימוץ תקן החשבונאות הבינלאומי מספר 17 (IFRS) בישראל ("התקן")

3.1.4.3.1 ביום 28 בינואר 2026 פורסמה טיוטת חוזר ביטוח 24-2025 "עדכון הוראות

החוזר המאוחד לעניין "דין וחשבון לציבור" ו-"דיווח לממונה על שוק ההון" - הדוח השנתי של אקטואר ממונה בחברות ביטוח", במסגרתה מוצע להתאים את הוראות הדיווח של האקטואר הממונה ליישום התקן, ובכלל זאת לעדכן את תוכן ההצהרה האקטוארית בדוחות הכספיים ואת מבנה הדוח השנתי של אקטואר ממונה. לצד זאת מוצע לבטל מספר דיווחים על מנת להפחית עומס רגולטורי.

3.1.4.3.2 ביום 9 בנובמבר 2025 פורסם "עדכון החוזר המאוחד לעניין דיווחים לממונה - דיווחים נלווים מותאמים לתקן דיווח כספי בינלאומי 17 (IFRS)", במסגרתו בין היתר, הותאמו דרישות הדיווח בדיווחים הנלווים לדוחות כספיים של חברות ביטוח, פירוט טפסי הדיווח החדשים, התאמתם לנתונים בדוח התקופתי, למודלי מדידה שונים וכן תדירות דיווחם; כן נקבעו הנחיות למילוי טפסי הדיווח והגשתם, לרבות כללים לדיווח נתונים ברמת תיק ביטוח ומגזר.

בנוסף לכך, נקבעו, בין היתר, הוראות מעבר בעניין הגשת הדיווחים הנלווים האמורים לתקופות דיווח רבעוניות של שנת 2025.

3.1.4.3.3 ביום 10 באפריל 2025 פורסם מכתב למנהלי חברות הביטוח (שה. 53-2025) שעניינו "חישוב ניכוי בתקופת הפריסה במשטר כושר פירעון כלכלי תחת תקן חשבונאות בינלאומי 17 IFRS", במסגרתו נקבע, בין היתר, כי חברת ביטוח המעוניינת לכלול בדוחותיה ניכוי גם לאחר יישום תקן חשבונאות בינלאומי 17 IFRS, תמסור לממונה על רשות שוק ההון חישוב מחדש של הניכוי לנתוני מאזן יחס כושר פירעון ליום 31 בדצמבר 2024, ולא יאוחר מיום 21 באפריל 2025; וכן כי שיעורי הניכוי שנמסרו ע"י חברת הביטוח ואושרו ע"י הממונה יהיו קבועים לכל יתרת תקופת הפריסה ביחס לכל קבוצת סיכון הומוגנית וישמשו לחישוב הניכוי המרבי החל מהחישוב של יחס כושר פירעון ליום 30 ביוני 2025.

בנוסף לכך נקבע, בין היתר, כי שיעורי ניכוי שיחושבו יהיו השיעורים המרביים ואולם סכום הניכוי לכל מועד דיווח יהיה כפוף לאמור במכתב העקרונות ובפרט לאחריות החברה והדירקטוריון לכך שערכו יחושב בצורה זהירה ושמרנית; וכן כי הממונה יהיה רשאי להגביל את גובה הניכוי בהתאם לשיקולים המפורטים במכתב.

3.1.4.3.4 ביום 26 בינואר 2025 פורסם מכתב למנהלי חברות הביטוח (שה. 2024-2858) שעניינו "מפת דרכים לאימוץ תקן דיווח חשבונאות בינלאומי מספר 17 (IFRS) - חוזי ביטוח - עדכון חמישי", במסגרתו נקבע, בין היתר, כי דוח הכספי של שנת 2024 נדרש לתת גילוי לסעיפי הדוח על המצב הכספי (מאזן פרו-פורמה). עוד נקבע כי יש לכלול בדוח הסבר מילולי אודות השפעת השינויים המשמעותיים שחלו בתקופה המדווחת על התוצאות, לרבות השפעת השינויים בעקום הריבית עד לסוף שנת 2024.

3.1.5 בתחום פעילות ייזום ותפעול תיקי משכנתאות - על החברה לא חלות הוראות רגולציה ייעודיות.

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. היתרים ורישיונות - הקמת חברת ביטוח וכניסה לפעילות בתחום הביטוח טעונה היתרים ורישיונות מאת הממונה. כמו כן, בהתאם להוראות חוק הפיקוח, עיסוק בתחום ביטוח האשראי למגורים טעון אישור מאת הממונה ומחייב עיסוק בענף זה כענף בודד (Monoline).

לממונה שיקול דעת רחב לגבי מתן רישיון מבטח ו/או היתר בשליטה במבטח. בין יתר השיקולים למתן רישיון מבטח, היתר החזקה והיתר שליטה מביא הממונה 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 משטר כושר פירעון כלכלי הנדרש ממבטח - ראו באור 10 לדוחות הכספיים.

ג. רגולציה - לעניין מגבלות חקיקה, תקינה והאילוצים המיוחדים העיקריים החלים על תחום הפעילות - ראו 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 וחסול עסקי כפופים להוראות חוק הפיקוח, ולסמכותו של הממונה 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 הממונה.

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

החברה מעריכה כי הגורמים העיקריים התורמים להצלחת פעילותה הינם כדלקמן:

(א) החברה בעלת מומחיות בחיתום הלוואות וחיתום הלוואות משכנתאות במימון גבוה בפרט.

(ב) הפעלת מערך המיועד להקטנת נזקי הלוואות המצויות בפיגור.

(ג) שימוש בשמאי חיצוני לצורך מקסום מחירי מימוש נכסים המשועבדים להלוואות מובטחות.

3.4 השקעות

דירקטוריון החברה מתווה את מדיניות ההשקעות הכללית של החברה. ביום 16 בינואר 2025 אישר דירקטוריון החברה את מדיניות ההשקעה לתקופת הדוח, וביום 29 בדצמבר 2025 אושרה מדיניות ההשקעה לשנת 2026.

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

3.5 ביטוח משנה

אין לחברה הסדרי ביטוח משנה.

3.6 הון אנושי

3.6.1 מצבת עובדי החברה

מצבת עובדי החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2025 עומדת על 6 עובדים.

3.6.2 תנאי התקשרות עם העובדים

3.6.2.1 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.

3.6.2.2 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 וחותרם, כי קרא אותו ומתחייב לפעול על פיו.

3.6.3 מידע אודות דירקטורים ונושאי משרה

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

3.6.3.2 לעניין מדיניות התגמול של הגופים המוסדיים בקבוצת הראל - ראו תקנה 21(א) בפרק הרביעי לדוח התקופתי - פרטים נוספים על החברה.

<https://www.harel-group.co.il/emi/emi/Pages/remuneration-policy.aspx?menuType=Routes&parentID=8c6896e2-dc53-4bbe-87ad-459c117dba72>

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

3.6.3.4 למידע אודות ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה - ראו תקנה 22 בפרק הרביעי לדוח התקופתי - פרטים נוספים על החברה.

3.6.3.5 למידע אודות יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים - ראו באור 21 לדוחות הכספיים.

3.6.4 הדרכות לעובדים

בשל צמצום הפעילות (כמפורט בסעיף 1.2 לעיל), בתקופת הדוח לא בוצעו הדרכות לעובדי החברה במסגרת תחום הפעילות של החברה. יחד עם זאת, החברה נהנית ממערך ההדרכה הקבוצתי אותו מפעילה הראל ביטוח. הדרכות אלו הינן חוצות ארגון בתחומים, כגון: היכרות עם מוצרים חדשים, הוראות רגולטוריות, התמצאות בתהליכי עבודה חדשים/משתנים וכד'.

3.7 שיווק והפצה

בתחום ביטוח אשראי למגורים המובטח במשכנתא - לאור הוראת בנק ישראל מחודש נובמבר 2012, פעילות החברה צומצמה והפעילות השיווקית שלה הופסקה.

בתחום ייזום ותפעול תיקי משכנתאות – אין לחברה פעילות שיווק והפצה בתחום פעילות זה.

3.8 נכסים בלתי מוחשיים

בבעלות החברה מערכת מחשוב כוללת לניהול הפעילות הביטוחית של החברה, אשר כלולה בסעיף הרכוש הלא מוחשי של החברה (ראו באור 9 לדוחות הכספיים).

3.9 עונתיות

אין השפעה מהותית לעונתיות על הכנסות מעמלות ערבות פיננסית והרווחיות בתחומי פעילותה של החברה.

לאור הנחיית בנק ישראל מיום 1 בנובמבר 2012 (ראו סעיף 1.2 לעיל), בתקופת הדוח החברה רשמה פרמיה חדשה בהיקף לא משמעותי ולא צפויה לרשום פרמיה משמעותית, כל זמן שההוראה תעמוד בתוקף.

התפלגות עמלות ערבות פיננסית שהתקבלו בניכוי החזרות בשל סילוקים שנרשמו במהלך השנה על פי רבעונים הינה כדלקמן:

2024		2025		
%	אלפי ש"ח	%	אלפי ש"ח	
30%	(320)	36%	(305)	רבעון 1
24%	(258)	23%	(198)	רבעון 2
32%	(338)	21%	(180)	רבעון 3
14%	(141)	20%	(168)	רבעון 4
100%	(1,057)	100%	(851)	סה"כ

3.10 נכסים בלתי מוחשיים

3.10.1 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".

3.10.2 מאגרי מידע

לחברה שלושה מאגרי מידע בהם נשמר מידע הנוגע ללקוחות החברה ולעובדי החברה.

לפרטים אודות נכסים בלתי מוחשיים - ראו באור 9 לדוחות הכספיים.

3.11 גורמי סיכון

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

השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	גורמי הסיכון	
		✓	עלייה בשיעור האבטלה	סיכוני מקרו
		✓	ירידה ברמות השכר במשק	
	✓		עלייה בשיעור האינפלציה	
		✓	ירידה בערך הנכסים הפיננסיים כתוצאה מהתממשות סיכוני שוק ו/או אשראי	
	✓		הרעה במצב הביטחוני/מדיני	
		✓	שינויים בשערי ריבית על המשכנתאות	סיכונים ענפיים
		✓	משתנים בענף הנדל"ן - ירידה במחירי דירות, ירידה בביקושים לדירות מגורים	
	✓		סיכונים תפעוליים	סיכונים ייחודיים לחברה
	✓		סיכוני סייבר ואבטחת מידע	
	✓		סיכוני טכנולוגיות מידע	

השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	גורמי הסיכון	
	✓		שינוי לרעה בחקיקה ו/או בהנחיות המפקח	
	✓		אי התאמה בין נכסים והתחייבויות	
✓			תביעה משפטית/ ייצוגית	

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

לפרטים נוספים ראו באור "ניהול סיכונים", באור 20 לדוחות הכספיים.

4 חלק ד': משטר תאגידי

4.1 דירקטורים בלתי תלויים

הדירקטורים הבלתי תלויים המכהנים בחברה נכון למועד פרסום הדוח הינם: מר מישל דהן ומר יוני טל. לפרטים אודות הדירקטורים הבלתי תלויים של החברה - ראו תקנה 26 בפרק הרביעי לדוח התקופתי - פרטים נוספים על החברה.
לא אירעו שינויים בכהונת הדירקטורים הבלתי תלויים חברה במהלך שנת 2025 ועד למועד פרסום הדוח.

4.2 מבקרת פנים

4.2.1 פרטי מבקרת הפנים ותאריך תחילת כהונתה

הגב' אסנת מנור זיסמן (רו"ח) מכהנת כמבקרת הפנים של החברה החל מיום 1 בפברואר 2014.

המבקרת הפנימית עומדת בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב-1992.

המבקרת הפנימית של החברה הינה עובדת הראל ביטוח אשר מכהנת כמבקרת פנים גם בהראל השקעות, בהראל ביטוח וכן בגופים מוסדיים נוספים בקבוצת הראל. עבודת הביקורת הפנימית מבוצעת באמצעות עובדי מערך הביקורת הפנימית של הראל ביטוח וכן באמצעות שירותים הניתנים במיקור חוץ.

4.2.2 תכנית הביקורת

תכנית הביקורת היא תכנית שנתית, הנגזרת מתוכנית ביקורת רב שנתית. סבב הביקורות נשוא התכנית הרב שנתית נועד ליצור מצב בו במהלך של ארבע שנים מבוקרים כל הנושאים הרלבנטיים לפעילותה של החברה. תוכן תכנית העבודה נקבע, בין היתר, בהתבסס על סקר מוקדם, ישיבות עם מנהלת החברה, שינויים רגולטוריים ביניהם דרישות המפקח, לרבות התייחסות לדוחות ספציפיים של הפיקוח, ככל שרלוונטיים וכן בעקבות חוזרים והוראות המתפרסמים מעת לעת.

4.2.3 התקנים המקצועיים

התקנים המקצועיים המקובלים על פיהם עורכת המבקרת הפנימית את הביקורת כאמור בסעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית הם כפי שנקבעו על ידי הלשכה הבינלאומית של המבקרים הפנימיים (IIA) ואומצו על ידי איגוד המבקרים הפנימיים בישראל.

4.2.4 עבודת הביקורת הפנימית

עבודת הביקורת הפנימית מבוצעת בהתאם לכללים והנחיות שנקבעו בחוקים ותקנות כגון: חוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב - 1992, חוק החברות, וחוזרים והנחיות של הממונה על הביטוח וכן על פי התקנים המקצועיים כאמור.

4.2.5 היקף העסקה

היקף הביקורת הפנימית נקבע בתחילת השנה במסגרת אישור תכנית הביקורת. בשנת 2025 בוצעו בחברה 300 שעות ביקורת (בשנת 2024 בוצעו גם כן ביקורות בהיקף של 300 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.

4.2.6 תגמול

מבקרת הפנים של החברה מכהנת כמבקרת הפנים גם בהראל השקעות והראל ביטוח. מבקרת הפנים הינה עובדת הראל ביטוח.

שכרה של מבקרת הפנים הינו שכר שנקבע בהסכם העסקה של מבקרת הפנים, באופן שמונע חשש לפגיעה בשיקול הדעת המקצועי של מבקרת הפנים או לפגיעה באי תלותה.

4.2.7 גישה למידע

למבקרת הפנימית הוצגו כל המסמכים הרלוונטיים אשר נדרשו, לרבות גישה מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של החברה ולכל מידע אחר ולרבות לנתונים כספיים.

4.2.8 דין וחשבון המבקרת הפנימית

כל דוחות המבקרת הפנימית בחברה מוגשים בכתב. כל דוח מוגש לשרשרת המבוקרים עד מנכ"ל, יו"ר הדירקטוריון ויו"ר ועדת הביקורת. כל הדוחות, כוללים את תגובת המבוקרים, נדונים בישיבות של ועדת הביקורת בנוכחות עם המבוקרים, למעט דוחות שקיבלו ציון 'נאות' ורק מדווחים לוועדה.

בסך הכל הוגשו לחברה בתקופת הדוח, 2 דוחות ביקורת, והדיון בהם התקיים בוועדת הביקורת שהתכנסה בסמוך למועד הגשתם.

4.3 רואה חשבון מבקר

4.3.1 פרטי רואה חשבון מבקר

4.3.1.1 שם: משרד סומך חייקין KPMG.

4.3.1.2 תאריך תחילת כהונתו: 1 באפריל 1998.

4.3.1.3 שם השותף המטפל בחברה (מיום 1.1.2023): טל זהרני, רוי"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 2024-2025:

שכר טרחה (באלפי ש"ח) ללא מע"מ

סה"כ	שירותי מס מיוחדים	אחר	שירותי ביקורת	
159	4	-	156	2025
156	-	-	156	2024

4.4 יישום משטר כושר פירעון כלכלי של חברת ביטוח מבוסס Solvency II

על EMI חל משטר כושר פירעון כלכלי מבוסס Solvency II וזאת בהתאם להוראות יישום שפורסמו בחודש יוני 2017 ועודכנו בחודש אוקטובר 2020 ("הוראות משטר כושר פירעון כלכלי"). ביום 18 בנובמבר 2025 פרסמה החברה את דוח יחס כושר הפירעון של החברה בגין נתוני 30 ביוני 2025. הדוח חושב ונערך בהתאם להוראות הממונה בעניין כושר פירעון כלכלי ואושר על ידי דירקטוריון EMI.

לפרטים בדבר תוצאות החישובים שפורסמו במהלך שנת הדוח, ראו סעיף 1.7 בפרק השני לדוח התקופתי – "דוח הדירקטוריון".

EMI צפויה לחשב ולפרסם את יחס כושר הפירעון הכלכלי ליום 31 בדצמבר 2025 יחד עם פרסום דוחות הכספיים של EMI ליום 31 במרץ 2026.

לפרטים בדבר מדיניות ניהול ההון ויעד יחס כושר פירעון מינימלי שנקבעו על ידי דירקטוריון EMI ראו באור 10 לדוחות הכספיים.

4.5 אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

הוראות הממונה לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

הממונה פרסם בשנים האחרונות מספר חוזרים ("חוזרי הממונה") שנועדו ליישם את דרישות סעיף 302 וסעיף 404 של ה-SOX Act בחברות ביטוח, בחברות המנהלות קרנות פנסיה וקופות גמל, בקרנות פנסיה ובקופות הגמל ("הגופים המוסדיים"). בהתאם, כללה החברה את המידע בכפוף להוראות הדין והדיווח ובמועדים כפי שנקבעו בהוראות אלו.

סעיף 302 וסעיף 404 של ה-SOX Act - אחריות ההנהלה לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

בהתאם לחוזרי הממונה המבוססים על סעיף 302 וסעיף 404 של ה-SOX Act החברה פעלה ופועלת באופן שוטף ליישום ההליך הנדרש בהתאם להוראות האמורות, שכולל בחינה של תהליכי העבודה והבקורות הפנימיות המבוצעות וזאת על פי השלבים ובמסגרת המועדים שנקבעו בחוזרים. במסגרת זאת, אימצה החברה את מודל הבקרה הפנימי של ה-COSO - Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission, המהווה מסגרת מוגדרת ומוכרת המשמשת לצורך הערכת הבקרה הפנימית.

בקורות ונהלים לגבי הגילוי

הנהלת הגוף המוסדי, בשיתוף עם המנכ"ל ומנהל הכספים של הגוף המוסדי, העריכו לתום התקופה המכוסה בדוח זה את האפקטיביות של הבקורות והנהלים לגבי הגילוי של הגוף המוסדי. על בסיס הערכה זו, מנכ"ל הגוף המוסדי ומנהל הכספים הסיקו כי לתום תקופה זו הבקורות 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 וחיסכון ובמועד שנקבע בהוראות אלו.

בקרה פנימית על דיווח כספי

במסגרת יישום תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 17 "חוזי ביטוח" ותקן דיווח כספי בינלאומי מספר 9 "מכשירים פיננסיים" (להלן: "התקנים החדשים"), כפי שדווח במסגרת דוח הדירקטוריון לשלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2025, החברה ממשיכה בפיתוח, הטמעה ויישום הדיווחים והדוחות הנדרשים וממשיכה לטייב, לדייק וליישם את הפעולות הכרוכות ביישום התקנים החדשים, ובכלל זה, את מפת

הבקרות והסיכונים.

בהמשך לאמור לעיל, במהלך התקופה המכוסה המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2025 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

עינת גרין

מנכ"ל

אריק פרץ

יו"ר הדירקטוריון

23 במרץ 2026

הצהרה (certification)

אני, עינת גרין, מצהירה כי:

1. סקרתי את הדוח השנתי של אי.אס.אי. - עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ (להלן: "חברת הביטוח") לשנת 2025 (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 הגילוי¹ ולבקרה הפנימית על דיווח כספי¹ של חברת הביטוח; וכך-
 - (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 פיקוחנו על קביעת בקרה פנימית על דיווח כספי, המיועדת לספק מידה סבירה של ביטחון לגבי מהימנות הדיווח הכספי ולכך שהדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות 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; וכך-
 - (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; וכך-
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; וכך-
 - (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

23 במרץ, 2026

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

הצהרה (certification)

אני, כנרת מינס, מצהירה כי :

1. סקרתי את הדוח השנתי של אי.אס.אי. - עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ (להלן: "חברת הביטוח") לשנת 2025 (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 בקורות ונהלים לגבי הגילוי¹ ולבקרה הפנימית על דיווח כספי² של חברת הביטוח; וכן-
 - (א) קבענו בקורות ונהלים כאלה, או גרמנו לקביעתם תחת פיקוחנו של בקורות ונהלים כאלה, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברת הביטוח, מובא לידיעתנו על ידי אחרים בחברת הביטוח, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוח;
 - (ב) קבענו בקרה פנימית על דיווח כספי, או פיקוחנו על קביעת בקרה פנימית על דיווח כספי, המיועדת לספק מידה סבירה של ביטחון לגבי מהימנות הדיווח הכספי ולכך שהדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות הממונה על שוק ההון;
 - (ג) הערכנו את האפקטיביות של הבקורות והנהלים לגבי הגילוי של חברת הביטוח והצגנו את מסקנותינו לגבי האפקטיביות של הבקורות והנהלים לגבי הגילוי, לתום התקופה המכוסה בדוח בהתבסס על הערכתנו; וכן-
 - (ד) גילינו בדוח כל שינוי בבקרה הפנימית של חברת הביטוח על דיווח כספי שאירע ברבעון 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.

כנרת מינס
מנהלת הכספים

23 במרץ, 2026

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

דוח הדירקטוריון והנהלה בדבר הבקרה הפנימית על דיווח כספי

הנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של אי.אס.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 להוראות הממונה על שוק ההון, ביטוח וחסכון. 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.

הנהלה בפיקוח הדירקטוריון מקיימת מערכת בקרות מקיפה המיועדת להבטיח כי עסקאות מבוצעות בהתאם להרשאות הנהלה, הנכסים מוגנים, והרישומים החשבונאיים מהימנים. בנוסף, הנהלה 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 2025, בהתבסס על קריטריונים שנקבעו במודל הבקרה הפנימית של Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO). בהתבסס על הערכה זו, הנהלה מאמינה (believes) כי ליום 31 בדצמבר 2025, הבקרה הפנימית של חברת הביטוח על דיווח כספי הינה אפקטיבית.

אריק פרץ - יו"ר דירקטוריון

עינת גרין - מנכ"ל

כנת מינס - מנהלת הכספים

23 במרץ, 2026



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

פרק 2

דוח הדירקטוריון

תוכן עניינים

2-3	1 תיאור תמציתי של המבטח, סביבתו העסקית ותחומי פעילותו
2-10	2 היבטי ממשל תאגידי
2-11	3 נושאי משרה ודירקטורים
2-11	4 יעדים ואסטרטגיה עסקית

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

דוח הדירקטוריון לשנת 2025

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", "צפויה" 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 2025, סוקר את השינויים העיקריים בפעילויות החברה בשנת 2025. 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 פעילות

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.

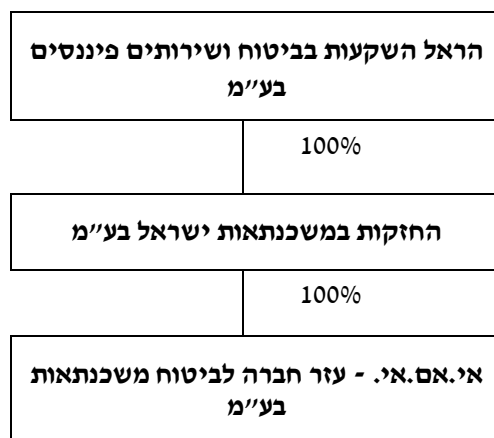
החברה החלה את פעילותה ביום 24 באפריל 1998 וקיבלה את רישיון המבטח ביום 14 ביולי 1998. החברה הנפיקה פוליסות לכל הבנקים למשכנתאות, לרב היחידות למשכנתאות בבנקים המסחריים ולחברת כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ.

בשנת 2010 הבעלות בחברת החזקות במשכנתאות ישראל בע"מ ("חברת החזקות") נרכשה על ידי הראל חברה לביטוח בע"מ ("הראל ביטוח"). בשנת 2021 הועברו מלוא החזקותיה של הראל ביטוח בחברת החזקות המחזיקה במלוא הון המניות של החברה להראל השקעות.

החל משנת 2022 לחברה פעילות נוספת של שירותי תפעול עבור תיקי משכנתאות של תאגידים בנקאיים. הפעילות כאמור מבוצעת לצד מתן ערבויות פיננסיות על ידי החברה הקשורה, הראל חברה לביטוח בע"מ. נכון למועד פרסום הדוח, החברה הינה בבעלות מלאה (100%) של הראל השקעות המחזיקה בחברה באמצעות שליטה מלאה בחברת החזקות.

הראל השקעות הינה חברה ציבורית שמניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ. בעלי השליטה בהראל השקעות הינם: יאיר המבורגר, גדעון המבורגר ונורית מנור ("משפחת המבורגר"), השולטים בהראל השקעות בעיקר באמצעות ג.י.י. ייעוץ כלכלי וניהול השקעות 2017 שותפות מוגבלת, שהינה שותפות בשליטתם ובעלותם המלאה, בה הם מחזיקים כשותפים מוגבלים באמצעות חברות פרטיות בבעלותם המלאה ("השותפות ג.י.י.") וכן מחזיקים בשותף הכללי בשותפות ג.י.י. משפחת המבורגר מחזיקים נכון למועד פרסום הדוח, בכ-45.7% מזכויות ההצבעה ומהון המניות המונפק של הראל השקעות.

להלן תרשים מבנה ההחזקות בחברה נכון למועד פרסום הדוח:



1.1 אירועים ומגמות בפעילות החברה ובסביבתה העסקית שחלו בתקופת הדוח –

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

1.1.2 סביבה עסקית והשפעותיה

בחודש אוקטובר 2025 מדינת ישראל חתמה על הסכם להפסקת הלחימה בעזה והשבת החטופים, לאחר למעלה משנתיים של מלחמה, אשר החלה ביום 7 באוקטובר 2023. בעקבות חתימת ההסכם, שחרר חמאס את כל החטופים החיים והשיב את החטופים החללים לקבר ישראל. מדינת ישראל שחררה בתמורה אסירים ביטחוניים, הפסיקה את הלחימה בעזה ונסוגה לגבולות מוסכמים בתוך הרצועה.

ב-28 בפברואר 2026 החל מבצע "שאגת הארי" בתקיפה משולבת של ישראל וארה"ב נגד איראן. בתגובה לכך, החל ירי רקטי משמעותי מכיוון איראן אל עבר העורף הישראלי ולעבר מטרות אמריקאיות ברחבי המפרץ הפרסי והמזרח התיכון וכן לפגיעה ביעדים אזרחיים במספר מדינות במפרץ ובכלל איחוד האמירויות, קטאר וסעודיה. במקביל לירי מאיראן, בתחילת מרץ 2026 החל ירי רקטי מצפון מצד ארגון חיזבאללה בלבנון לעבר יישובי הגליל והמרכז, דבר שהוביל להרחבת הלחימה לחזיתות נוספות. עם תחילת המבצע, הוחלט על מעבר של כל אזורי הארץ ממדרג פעילות מלאה למדרג פעילות הכרחית, אשר כולל איסור על קיום פעילויות חינוכיות, התקהלויות, והגעה למקומות עבודה, למעט מקומות עבודה המוגדרים כחיוניים למשק. כמו כן, בוצע גיוס מילואים נוסף לצרכי המבצע.

ההשפעות הכלכליות הצפויות על ישראל תלויות בעוצמה, בהיקף ובעיקר במשך האירועים. בשלב זה, אין לחברה יכולת לאמוד את השפעת המבצע על מצבה הכספי, על תוצאות פעילותיה ועל תזרימי המזומנים שלה ככל שישנם.

עם זאת, היות ומדובר באירוע שאינו בשליטת החברה, גורמים כגון המשך התמשכות המבצע והתרחבותו לגזרות נוספות, כמו גם אירועים נוספים, עשויים להשפיע על החברה, על מצבה הכספי, על תוצאות פעילותיה ועל תזרימי המזומנים שלה. החברה ממשיכה לעקוב אחר ההתפתחויות השונות בכדי לבחון את אופן השפעת המבצע על פעילותה.

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 משפיעים על פעילות החברה:

1.1.3 כללי

הכלכלה העולמית צמחה בשנת 2025 בקצב דומה לזה של השנה שקדמה לה. בארה"ב נרשמה צמיחה איטית יותר אך חיובית של כ-2.2% לפי האומדנים האחרונים, הנתמכת בצריכה פרטית חזקה ובהשקעות משמעותיות בתחום הבינה המלאכותית, וזאת למרות השפעה זמנית של הטלת מכסים חדשים. באירופה נמשכה החולשה בענפי התעשייה, אולם תיירות חזקה, גידול בתקציבי הביטחון, יצוא מוגבר לארה"ב טרם החלת המכסים, וכן רמת אבטלה נמוכה תרמו להאצת הצמיחה לכ-1.5%. בסין נמשכה ההתכווצות בשוק הנדל"ן, אך יצוא הסחורות שמר על מגמת צמיחה, למרות מתיחות הסחר עם ארה"ב.

1.1.4 סבב הפחתות הריבית הנרחב בעולם נמשך גם בשנת 2025

הבנק המרכזי בגוש האירו הוריד את הריבית עד ל-2.0% ביוני 2025 והותיר אותה ללא שינוי עד לסוף השנה. בארה"ב נותרה האינפלציה מעל היעד, אולם הבנק המרכזי בחר להפחית את הריבית בחודשים האחרונים של השנה, עד לרמה של 3.5% 3.75% בסוף שנת 2025, זאת לנוכח התגברות סימני ההאטה בשוק העבודה. התפתחויות במשק הישראלי

לפי האומדנים האחרונים הצמיחה בישראל הסתכמה ב-3.1% בשנת 2025 לעומת כ-1% בלבד בשנת 2024. ברבעון האחרון של השנה חברת הדירוג S&P העלתה את אופק הדירוג של ישראל משלילי ליציב. הגירעון התקציבי הצטמצם מהר מהצפוי ועמד בסוף השנה על 4.7% מהתוצר.

1.1.5 שוק המניות

גם שנת 2025 הייתה שנה חיובית ברוב שווקי המניות המובילים בעולם, בתמיכת הפחתות הריבית בעולם, ההשקעה הגוברת בבינה מלאכותית, התמתנות מלחמת הסחר לאחר הכרזה של טראמפ באפריל שתרמה לירידות חדות בשווקי המניות, והצמיחה החיובית ב-2025 ברוב המדינות המפותחות.

בסיכום שנתי, מדד MSCI העולמי (ברוטו במונחים דולריים) עלה בכ-22%, עם עלייה של כ-16% במדד S&P 500 בארה"ב, 17% במדד Eurostoxx 600, ומדד MSCI של השווקים המתעוררים עלה ב-34%. בישראל, ביצועי מדדי המניות היו בין הטובים ביותר בעולם ובסיכום שנתי מדד ת"א 125 עלה ב-51%.

1.1.6 שוק איגרות החוב

בסיכום שנת 2025, מדדי האג"ח המרכזיים בישראל רשמו תשואה חיובית, בחלקה לאור המשך הירידה בפרמיית הסיכון של ישראל. בסיכום שנתי מדד אג"ח כללי, מדד אג"ח ממשלתיות ומדד אג"ח קונצרניות עלו ב-6%.

1.1.7 קרנות הנאמנות וקרנות הסל

בסיכום שנת 2025, קרנות הנאמנות וקרנות הסל רשמו גיוסים נטו של כ-73 מיליארדי

ש"ח (עודף הנפקות על פני פדיונות בניכוי דיבידנד במזומן), ירידה לעומת כ-79 מיליארדי ש"ח בשנת 2024. הירידה נבעה בעיקר מגיוסים נמוכים יותר בקרנות הכספיות, עם גיוסים של כ-20 מיליארדי ש"ח בשנת 2025, לעומת כ-33 מיליארדי ש"ח בשנת 2024. בלטו לחיוב בשנת 2025 גיוסים נטו של כ-18 מיליארדי ש"ח בקרנות הנאמנות המתמחות במניות ישראל, לצד גיוסים של כ-13 מיליארדי ש"ח בקרנות הנאמנות המתמחות באג"ח כללי.

1.1.8 שוק המט"ח

בסיכום שנת 2025 השקל התחזק בכ-8% מול סל המטבעות של בנק ישראל, עם ייסוף של כ-13% מול הדולר והיין היפני ו-1% מול האירו. העליות בשווקי ההון בישראל ובעולם, הירידה בעצימות המלחמה ובפרמיית הסיכון של ישראל וכן היחלשות הדולר בעולם תרמו לכך.

1.1.9 אינפלציה

במהלך שנת 2025 האינפלציה עמדה על 2.4% (מדד נובמבר, האחרון הידוע בסוף 2025), התמתנות בהשוואה לשנתיים הקודמות. עליות מחירים בולטות השנה נרשמו בסעיפי הדיור, המזון ואחזקת הדירה. ירידה נרשמה בסעיפי ההלבשה וההנעלה ובסעיפי הירקות והפירות.

1.1.10 ריבית בנק ישראל

בנק ישראל הפחית את הריבית בהחלטה האחרונה של 2025 בנובמבר, ברבע נקודת אחוז ל-4.25%, כמעט שנתיים לאחר ההפחתה הקודמת. הייסוף בשקל, הירידה בפרמיית הסיכון, הירידה באינפלציה ובציפיות לאינפלציה וכן הפחתות הריבית בעולם תרמו להחלטה.

1.1.11 אירועים לאחר תאריך הדוח

בתחילת שנת 2026 בנק ישראל הפחית את הריבית ל-4.0% והותיר אותה ללא שינוי בסוף פברואר. בתחזיות המעודכנות הבנק צופה צמיחה של 5.2% אם כי תחזיות אלו קדמו למבצע באיראן. האינפלציה בסוף שנת 2025, שפורסמה בתחילת ינואר, עמדה על 2.6% הנמוכה בארבע השנים האחרונות.

בסוף פברואר החלו ארה"ב וישראל במבצע צבאי באיראן ובהמשך נפתחה חזית נוספת בצפון מול חיזבאללה. צפויה פגיעה זמנית בפעילות הכלכלית בשל המגבלות ולאחר סיום המבצע יירשם שיפור. עם זאת עומק הנזק וקצב ההתאוששות תלויים במשך הלחימה והיקף ההגבלות.

1.2 מצב כספי ותוצאות הפעילות

1.2.1 נתונים עיקריים מהדוחות הכספיים (באלפי ש"ח):

31 בדצמבר		סה"כ נכסים בדוח על המצב הכספי חוזי ערבות פיננסית והתחייבויות פיננסיות אחרות הון עצמי
2024	2025	
(מבוקר)	(מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
319,600	347,145	
26,325	22,146	
247,133	280,455	

1.2.2 רווח (הפסד) כולל לפי מגזרים (באלפי ש"ח):

שינוי	לשנה שהסתיימה ביום		הערות
	2024	2025	
ב- %			
	3,726	3,350	א
(10)	25,158	20,211	ב
(20)	19,360	28,367	אחר
47	48,244	51,928	סך הכל לפני מס
8	16,269	18,099	הוצאות מס
11	31,975	33,829	סך הכל רווח כולל לאחר מס
6			מיוחס ל:
	31,975	33,829	בעלים של החברה
6			

- א. מגזר ביטוח אשראי למגורים המובטח במשכנתא - התוצאות בתקופת הדוח הושפעו מקיטון בהיקף חוזי ערבויות פיננסיות של החברה.
- ב. מגזר ייזום ותפעול משכנתאות - התוצאות בתקופת הדוח הושפעו מקיטון בהיקף תיק המשכנתאות.
- ג. אחר - התוצאות בתקופת הדוח, הושפעו משיפור בתשואות נוסטרו ריאליות בשוק ההון (תשואות חיוביות) גבוהות ביחס לתשואות נוסטרו ריאליות בתקופה המקבילה אשתקד ורבעון המקביל אשתקד.

1.3 מסים על ההכנסה

המסים על ההכנסה, הסתכמו בשנת 2025 להוצאה בסך של כ-18,085 אלפי ש"ח לעומת הוצאות מיסים על הכנסה בסך של כ-16,245 אלפי ש"ח בשנת 2024.

1.4 דיבידנד

לא בוצעה חלוקת דיבידנד בשנת 2025.

1.5 תזרימי מזומנים ונזילות

סך תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ-20,976 אלפי ש"ח. תזרימי המזומנים נטו ששימשו מפעילות השקעה הסתכמו בסך של כ-31 אלפי ש"ח. השפעת התנודות בשער החליפין על יתרת המזומנים הסתכמה לסך שלילי של כ-257 אלפי ש"ח. התוצאה של כל הפעילות הנ"ל מתבטאת בעלייה ביתרות המזומנים בסך של כ-20,688 אלפי ש"ח.

1.6 יישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 17, חוזי ביטוח ותקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 9, מכשירים פיננסיים ("התקנים החדשים")

החברה מיישמת לראשונה החל מיום 1 בינואר 2025, את התקנים החדשים בדוחותיה הכספיים. מועד המעבר לתקנים החדשים נקבע ליום 1 בינואר 2024. בהתאם למתאפשר ב-IFRS 17, החברה בחרה ליישם את הוראות IFRS 9 לגבי חוזי ביטוח אשראי למגורים המובטח במשכנתא שהנפיקה אשר עונים גם להגדרת "חוזי ערבות פיננסית".

בעקבות היישום לראשונה של IFRS 9, מכשירים פיננסיים ("IFRS 9") השקעות החברה בנכסים פיננסיים נמדדים בשווי הוגן, כאשר שינויים בשווי ההוגן מוכרים באופן מיידי במסגרת רווח החברה מהשקעות ומימון נטו.

למידע מפורט בדבר השפעות היישום לראשונה של התקנים החדשים על המצב הכספי ועל התוצאות הכספיות המדווחות על ידי החברה, ראו באור 2 בדוחות הכספיים.

1.7 גילוי בגין יחס כושר פירעון כלכלי

על החברה חל משטר כושר פירעון כלכלי מבוסס Solvency II וזאת בהתאם להוראות יישום שפורסמו בחודש יוני 2017 ועודכנו בחודש אוקטובר 2020 (להלן: "הוראות משטר כושר פירעון כלכלי").

ביום 18 בנובמבר 2025, בד בבד עם אישור הדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2025, אישרה החברה את דוח יחס כושר פירעון כלכלי בגין נתוני 30 ביוני 2025. הדוח כאמור מפורסם באתר האינטרנט של החברה:

<https://www.harel-group.co.il/emi/emi/Pages/repayment-ability.aspx?menuType=Routes&parentID=8c6896e2-dc53-4bbe-87ad-459c117dba72#:menuType=Routes&parentID=8c6896e2-dc53-4bbe-87ad-459c117dba72>

עודף ההון של החברה ליום 30 ביוני 2025 הינו בסך של כ- 231 מיליוני ש"ח.

בגין חישוב יחס כושר הפירעון ליום 30 ביוני 2025 נערכה סקירה של רואה החשבון המבקר, בהתאם להוראות הממונה.

להלן נתונים אודות יחס כושר פירעון וסף הון (MCR) ליום 30 ביוני 2025 בהתאם להנחיות הוראות משטר כושר פירעון כלכלי:

א. יחס כושר פירעון כלכלי

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 ביוני 2025	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
231,925	263,758	הון עצמי לעניין הון נדרש לכושר פירעון
35,136	33,199	הון נדרש לכושר פירעון
196,789	230,556	עודף
660%	794%	יחס כושר פירעון כלכלי

לחברה לא היו פעולות הוניות בתקופה שבין תאריך החישוב לתאריך פרסום דוח יחס כושר פירעון כלכלי.

סיבות שהביאו לשינויים מהותיים שחלו לעומת מספרי השוואה בסעיפים מרכזיים:

במחצית הראשונה של שנת 2025 חלה עליה בעודף ויחס ההון של החברה כתוצאה מרווחיות בפעילות העסקית, תשואת השקעות חיובית, המשך התכלות התיק הביטוחי ועדכון מודל הערכת ההתחייבויות בגין חוזי הביטוח שהנפיקה בעבר (ראו גם סעיף 1'ה'2 בדוח יחס כושר פירעון). לפרטים בדבר יעד עודף ההון ומגבלות החלות על החברה לעניין חלוקת דיבידנד ראו סעיף ג' להלן.

ב. סף הון (MCR)

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
10,000	10,000	סף הון (MCR)
231,925	263,758	הון עצמי לעניין סף הון

ג. מגבלות על חלוקת דיבידנד

דירקטוריון EMI קבע כרית בטחון, בהתאם לסעיף 1(א)(2) למכתב למנהלי חברות הביטוח, שפורסם על ידי הממונה, ביטוח וחסכון ביום 1 באוקטובר 2017. ביום 26 במאי 2024 קבע דירקטוריון החברה יעד יחס כושר פירעון כלכלי מינימאלי לצורך חלוקת דיבידנד של 140%.

ליום 31 בדצמבר, 2024	ליום 30 ביוני, 2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
231,925	263,758	הון עצמי לעניין הון נדרש לכושר פירעון
35,136	33,199	הון נדרש לכושר פירעון (SCR)
196,789	230,559	עודף
660%	794%	יחס כושר פירעון כלכלי (באחוזים)
סטאטוס ההון לאחר פעולות הוניות ביחס ליעד הדירקטוריון:		
140%	140%	יעד יחס כושר הפירעון הכלכלי של הדירקטוריון
182,735	217,280	עודף הון ביחס ליעד

2 היבטי ממשל תאגידי

2.1 תיקון תקנון החברה

בשנת הדוח לא בוצעו עדכונים בתקנון ההתאגדות של החברה.

2.2 כתבי שיפוי לדירקטורים ונושאי משרה

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

3 נושאי משרה ודירקטורים

לפירוט אודות נושאי משרה ודירקטורים ראו תקנה 26 בפרק דוח פרטים נוספים.

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.

לצד צמצום פעילות החברה בתחום ביטוחי משכנתאות, בשנת 2022 החלה החברה ליתן שירותי תפעול במסגרת ביטוח תיקי משכנתאות של מוסדות בנקאיים שונים, עבורן נתנה הראל ביטוח ערבויות פיננסית.

לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2 לפרק הראשון לדוח התקופתי "תיאור עסקי החברה".

החברה מאמינה כי פעילות שירותי התפעול בתחום המשכנתאות שהינו תחום התמחותה של החברה יתרום להמשך פעילות החברה בתחום מומחיותה, להכנסות נוספות ולהגדלת רווחיה.

במהלך שנת 2024 חתמה החברה עם חברת הראל +60 על פוליסת ביטוח בתחום ביטוחי משכנתאות, המאפשר כיסוי ביטוחי למשכנתאות בשיעור מימון עד 80% מערך הנכס. ההתקשרת מאופיינת בהיקף פעילות קטן מאוד.

הדירקטוריון מביע את תודתו להנהלת החברה ולעובדיה על עבודתם ותרומתם.

עינת גרין
מנכ"ל

אריק פרץ
יו"ר דירקטוריון

23 במרץ 2026

**אי.אס.אי. - עזר חברה לביטוח
משכנתאות בע"מ**

**דוחות כספיים
ליום
31 בדצמבר 2025**

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואי החשבון המבקרים
	דוחות כספיים
3	דוחות על המצב הכספי
5	דוחות רווח והפסד
6	דוחות על הרווח הכולל
7	דוחות על השינויים בהון
9	דוחות על תזרימי המזומנים
11	באורים לדוחות הכספיים

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 2025, בהתבסס על קריטריונים שנקבעו במסגרת המשולבת של בקרה פנימית 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- (PCAOB) Public Company Accounting Oversight Board 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 ולבצע 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 שחשבו 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 לדרישות שנקבעו על ידי הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון בהתאם לחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) התשמ"א-1981. 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 הוצאת מרשות) (2) מספקים מידה סבירה של ביטחון שעסקאות נרשמות כנדרש כדי לאפשר הכנת דוחות כספיים בהתאם לדרישות שנקבעו על ידי הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון בהתאם לחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) התשמ"א-1981 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 2025, בהתבסס על קריטריונים שנקבעו במסגרת המשולבת של בקרה פנימית שפורסמה על ידי COSO.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך והדוח שלנו מיום 23 במרץ 2026, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

סומך חייקין
רואי חשבון

23 במרץ 2026

סומך חייקין
מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609
תל אביב 6100601
03 684 8000

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

ביקרנו את הדוחות הכספיים של אי.אם.אי. - עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ (להלן: "החברה") הכוללים את הדוחות על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025 ואת הדוחות על הרווח או הפסד, על הרווח הכולל, על השינויים בהון ועל תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך ואת הביאורים לדוחות הכספיים, לרבות עיקרי המדיניות החשבונאית.

לדעתנו, הדוחות הכספיים המצורפים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025 ואת התוצאות הכספיות ותזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS® Accounting Standards) ובהתאם לדרישות הגילוי שנקבעו על ידי הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון בהתאם לחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א – 1981.

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. חובותינו על פי תקנים אלו מתוארות בפסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים בדוח זה. אנו בלתי תלויים בחברה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגבי היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים בכללותם, התקשור של עניינים אלה להלן, אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

מדידת שווי הוגן של השקעות לא סחירות:

מדוע העניין נקבע כעניין מפתח בביקורת

כמתואר בביאורים 6 ו-8 לדוחות הכספיים, יתרת השקעות לא סחירות, יתרת השקעות פיננסיות אחרות לא סחירות ויתרת הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2025, שנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, מסתכמות לסך של כ- 19,380 אלפי ש"ח, כ- 31,536 אלפי ש"ח וכ- 9,077 אלפי ש"ח, בהתאמה.

ביישום IFRS 9 החברה מודדת את השקעותיה במכשירים הוניים ואת כל של מכשירי החוב שאינם סחירים המוחזקים על ידיה, בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

השווי הוגן של נכסי חוב שאינם סחירים הנמדדים בשווי הוגן נקבעים באמצעות היוון אומדן תזרימי המזומנים הצפויים בגינם. שיעורי הריבית ששימשו להיוון נקבעים על ידי חברה

סומך חייקין
מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609
תל אביב 6100601
03 684 8000

המספקת ציטוטי ריבית – מרווח הוגן בע"מ.

השווי ההוגן של קרנות השקעה וגידור מבוסס בעיקרו על השווי ההוגן של נכסי הבסיס או הערכות שווי ונקבע בהתאם לדיווחים של כל קרן. טכניקות הערכות השווי הינן סובייקטיביות באופיין ומשלבבות הנחות שונות ושימוש באומדנים המשפיעים באופן משמעותי על השווי ההוגן.

השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מבוסס על הערכות שווי שבוצעו על ידי מעריכי שווי חיצוניים, וכוללות אומדנים והנחות כגון מחירי שכירות משוערים ושיעורי היוון.

לגבי חלק מההשקעות הלא סחירות, בפרט אלו המסווגות לרמה 3 במדרג השווי ההוגן בהתאם ל-IFRS 13, כגון קרנות השקעה, ונדל"ן להשקעה, אי הוודאות המובנית במדידת השווי ההוגן גבוהה, מאחר ומדידה זו אינה מתבססת על נתוני שוק נצפים אלא על הערכות ואומדנים של שמאי נכסים, שיקול דעת של מנהלי קרנות, אקטוארים ומומחים חיצוניים אחרים והערכות חברה.

לשינויים באומדנים, בהנחות או בהערכות בהם נעשה שימוש במסגרת הערכות השווי עשויה להיות השפעה משמעותית על קביעת השווי ההוגן של הנכסים הלא סחירים.

בשל אי הוודאות המובנית והמורכבות ביחס לאומדנים, ההנחות וההערכות כאמור לעיל, קבענו כי מדידת השווי ההוגן של ההשקעות הלא סחירות הינה עניין מפתח בביקורת.

נהלי הביקורת שבוצעו במענה לעניין המפתח בביקורת

נהלי הביקורת העיקריים שביצענו לגבי בחינת מדידת השווי ההוגן של השקעות לא סחירות כללו את הנהלים הבאים:

- בחנו את התכנון והיישום של בקורות פנימיות הקשורות לתהליך קביעת השווי ההוגן של השקעות לא סחירות ובצענו נהלים לבדיקת האפקטיביות של אותן בקורות פנימיות לרבות, בקורות לגבי נאותות הנתונים וההנחות ששימשו בהערכות השווי וסבירות הערכות השווי.
- בחנו את המתודולוגיות המיושמות על ידי החברה למדידת השווי הוגן של השקעות לא סחירות.
- ערכנו בירורים מול אנשי הכספים וגורמים באגף ההשקעות בחברה לצורך השגת הבנה ביחס לעסקאות, התפתחויות, ושערוכים מהותיים לתקופה וכן לגבי שינויים מהותיים, ככל שחלו, בנתונים, בהנחות ובמודלים בהשוואה לאלו ששימשו בשנה הקודמת.
- ביצענו בחינה מדגמית, בהתבסס על הערכת הסיכונים שלנו, של השווי ההוגן של השקעות לא סחירות בדוחות הכספיים אל מול הערכות השווי שקיבלה החברה ממומחים חיצוניים ואל מול דיווחי קרנות ההשקעה, לפי העניין.
- ביצענו בחינה מדגמית, בהתבסס על הערכת הסיכונים שלנו, של מסד הנתונים ששימש לצורך קבלת ציטוטים מחברת מרווח הוגן בע"מ אל מול הסכמי הלוואות לרבות באמצעות שליחת בקשות לאישורי יתרה ומעבר על הסכמים מהותיים חדשים של הלוואות לא סחירות.
- ביצענו בדיקה מדגמית בלתי תלויה, בהתבסס על הערכת הסיכונים שלנו, של שיערוך נכסים בלתי סחירים על בסיס הציטוטים של חברת מרווח הוגן בע"מ.

בנוסף, הערכנו את נאותות הגילויים העיקריים בדוחות הכספיים אודות מדידות שווי הוגן של

סומך חייקין
מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609
תל אביב 6100601
03 684 8000

השקעות בנכסים לא סחירים.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה לדוחות הכספיים

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה נאותה של הדוחות הכספיים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS® Accounting Standards) ובהתאם לדרישות הגילוי שנקבעו על ידי הממונה על שוק ההון, ביטוח וחסכון בהתאם לחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א – 1981, ולבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת דוחות כספיים ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

בהכנת הדוחות הכספיים, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, תוך מתן גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי תוך יישום הנחת העסק החי, אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה, או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי הדוחות הכספיים בכללותם אינם כוללים הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על ההחלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס דוחות כספיים אלו.

בביקורת המבוצעת, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקונויה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שוא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים בדוחות הכספיים או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחד בחוות דעתנו. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד דוח רואה החשבון המבקר שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.

סומך חייקין
מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609
תל אביב 6100601
03 684 8000

- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של הדוחות הכספיים, לרבות הגילויים, והאם הדוחות הכספיים משקפים את העסקאות והאירועים העומדים בבסיסם באופן המשיג הצגה נאותה.
- משיגים ראיות ביקורת נאותות במידה מספקת בדבר העריכה של הדוחות הכספיים.

אנו מתקשרים עם הדירקטוריון וההנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.

כמו כן, אנו מספקים לדירקטוריון ולהנהלה הצהרה כי קיימנו את דרישות האתיקה הרלוונטיות בנוגע לאי תלותנו, וכן מתקשרים איתם את כל הקשרים ועניינים אחרים שעשויים להיחשב, באופן סביר, כמשפיעים על אי תלותנו, וכאשר רלוונטי, אמצעי הגנה שישומו על מנת לבטל איומים מזהים על אי תלותנו.

מתוך העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, עם הדירקטוריון וההנהלה, קבענו את העניינים המשמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים לתקופה השוטפת ולכן הם ענייני המפתח בביקורת. אנו מתארים עניינים אלו בדוח רואה החשבון המבקר שלנו, אלא אם הוראות חוק או רגולציה מונעות גילוי לצדדים חיצוניים לגבי אותו עניין.

פיסקת קישור

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 2025, בהתבסס על קריטריונים שנקבעו במסגרת המשולבת של בקרה פנימית שפורסמה על ידי COSO והדוח שלנו מיום 23 במרץ 2026 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אפקטיביות הבקרה הפנימית על דיווח כספי של החברה.

סומך חייקין
רואי חשבון

23 במרץ 2026

דוחות על המצב הכספי ליום

1 בינואר *2024 אלפי ש"ח	31 בדצמבר *2024 אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2025 אלפי ש"ח	באור	נכסים
24,403	19,540	40,228	5	מזומנים ושווי מזומנים
275,300	269,028	287,633	6	השקעות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן*
9,836	7,601	8,581	7	חייבים ויתרות חובה
8,233	1,461	-	13	נכסי מסים שוטפים
28,103	20,522	9,077	8	נדל"ן להשקעה
2	2	1		רכוש קבוע
576	560	579	9	נכסים בלתי מוחשיים
717	886	1,046	14	נכס בשל הטבות לעובדים
<u>347,170</u>	<u>319,600</u>	<u>347,145</u>		סך כל הנכסים

* ראו באור 2 בדבר יישום של IFRS 1, אימוץ לראשונה של תקני דיווח כספי בינלאומיים, במסגרתו בוצע יישום לראשונה של IFRS 17, חוזי ביטוח וכן יישום לראשונה של IFRS 9, מכשירים פיננסיים. בנוסף בוצע סיווג לא מהותי מחדש - ראו באור 6 השקעות פיננסיות ומכשירים נגזרים

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על המצב הכספי ליום

1 בינואר *2024	31 בדצמבר *2024	31 בדצמבר 2025	באור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
				התחייבויות
5,623	5,728	6,710	12	זכאים ויתרות זכות
45,099	39,534	33,051	13	התחייבויות בגין מסים נדחים
30,632	26,325	22,146	11,19	חוזי ערבות פיננסית והתחייבויות פיננסיות אחרות
-	-	3,763	13	התחייבויות בגין מסים שוטפים
751	880	1,020	14	התחייבות בשל הטבות לעובדים
82,105	72,467	66,690		סך כל ההתחייבויות
			10	הון
15	15	15		הון מניות
105,560	**105,560	105,560		פרמיה על מניות
11,934	**12,027	11,520		קרנות הון
147,556	129,531	163,360		עודפים
265,065	247,133	280,455		סך הכל הון
347,170	319,600	347,145		סך כל ההון וההתחייבויות

* ראו באור 2 בדבר יישום של IFRS 1, אימוץ לראשונה של תקני דיווח כספי בינלאומיים, במסגרתו בוצע יישום לראשונה של IFRS 17, חוזי ביטוח וכן יישום לראשונה של IFRS 9, מכשירים פיננסיים

כנרת מינס
מנהלת כספים

עינת גרין
מנכ"לית

אריק פרץ
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 23 במרץ 2026

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות רווח והפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024*	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	באור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
27,791	23,597	ב'1	הכנסות מייזום ותפעול תיקי משכנתאות
4,201	3,738	16	הכנסות מעמלות ערבויות פיננסיות רווחים מהשקעות, נטו:
21,221	30,319	15	רווחים מהשקעות, נטו
21,221	30,319		סך הכל רווחים מהשקעות, נטו
53,213	57,654		סך הכל הכנסות
87	(111)	17	הוצאות (הכנסות) הפסדי אשראי
4,235	5,450	16	הוצאות תפעוליות
708	428	17	הוצאות מימון אחרות, נטו
5,030	5,767		סך הכל הוצאות, נטו
48,183	51,887		רווח לפני מסים על ההכנסה
16,245	18,085	13	מסים על ההכנסה
31,938	33,802		סך הכל רווח לשנה
2,472	2,616	18	רווח בסיסי ומדולל למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח)

* ראו באור 2 בדבר יישום של IFRS 1, אימוץ לראשונה של תקני דיווח כספי בינלאומיים, במסגרתו בוצע יישום לראשונה של IFRS 17, חוזי ביטוח וכן יישום לראשונה של IFRS 9, מכשירים פיננסיים. בנוסף בוצע סיווג לא מהותי מחדש - ראו באור 6 השקעות פיננסיות ומכשירים נגזרים

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על הרווח הכולל לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024*	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
31,938	33,802	רווח לשנה
		פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד
61	41	רווחים ממדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת לעובדים
61	41	סך הכל רווח כולל אחר שלא יועבר לאחר מכן לרווח או הפסד לפני מסים על הכנסה
(24)	(14)	מסים על הכנסה המתייחסים ליתר פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לאחר מכן לרווח או הפסד
37	27	רווח כולל אחר לשנה שלא יועבר לרווח והפסד, נטו ממס
37	27	סך הכל רווח כולל אחר לשנה, נטו ממס
31,975	33,829	סך הכל רווח כולל לשנה

* ראו באור 2 בדבר יישום של IFRS 1, אימוץ לראשונה של תקני דיווח כספי בינלאומיים, במסגרתו בוצע יישום לראשונה של IFRS 17, חוזי ביטוח וכן יישום לראשונה של IFRS 9, מכשירים פיננסיים. בנוסף בוצע סיווג לא מהותי מחדש - ראו באור 6 השקעות פיננסיות ומכשירים נגזרים

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סך הכל	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	פרמיה על מניות*	הון מניות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
247,133	**129,531	12,027	105,560	15	יתרה ליום 1 בינואר 2025
33,802	33,802	-	-	-	הרווח הכולל לשנה
27	27	-	-	-	רווח לשנה
33,829	33,829	-	-	-	רווח כולל אחר לשנה
					סך הכל רווח כולל לשנה
(507)	-	(507)	-	-	עסקאות עם בעלים שנזקפות ישירות להון
280,455	163,360	11,520	105,560	15	תשלום מבוסס מניות
					יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

* לאחר סיווג מחדש של קרן הון בגין רכיב המרה הונגי שפקע בעבר בסך של 1,916 אלפי ש"ח מקרן הון לפרמיה על מניות
 ** סיווג לא מהותי מחדש - ראו באור 6 השקעות פיננסיות ומכשירים נגזרים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

סך הכל	עודפים	קרן הון בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	פרמיה על מניות**	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
196,207	***64,433	14,265	11,934	105,560	15
68,858	83,123	(14,265)	-	-	-
265,065	147,556	-	11,934	105,560	15
31,938	31,938	-	-	-	-
37	37	-	-	-	-
31,975	31,975	-	-	-	-
(50,000)	(50,000)	-	-	-	-
93	-	-	93	-	-
247,133	129,531	-	12,027	105,560	15

יתרה ליום 1 בינואר 2024 כפי שהוצגה בעבר
 השפעת היישום לראשונה של IFRS17 ו-IFRS9*
 יתרה ליום 1 בינואר 2024 לאחר היישום לראשונה של IFRS 17 ו-IFRS*
 הרווח הכולל לשנה
 רווח לשנה
 רווח כולל אחר לשנה
 סך הכל רווח כולל לשנה
 עסקאות עם בעלים שנזקפות ישירות להון
 דיבידנד שחולק
 תשלום מבוסס מניות
 יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

* ראו באור 2 בדבר יישום של IFRS 1, אימוץ לראשונה של תקני דיווח כספי בינלאומיים, במסגרתו בוצע יישום לראשונה של IFRS 17, חוזי ביטוח וכן יישום לראשונה של IFRS 9, מכשירים פיננסיים

** לאחר סיווג מחדש של קרן הון בגין רכיב המרה הוגי שפקע בעבר בסך של 1,916 אלפי ש"ח מקרן הון לפרמיה על מניות
 *** סיווג לא מהותי מחדש - ראו באור 6 השקעות פיננסיות ומכשירים נגזרים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

דוחות על תזרימי מזומנים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

*2024	2025	נספח	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
53,610	33,536	א	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת לפני מסים על הכנסה
(19,115)	(23,776)		מס הכנסה ששולם
4,045	4,418		מס הכנסה שהתקבל
5,238	5,961		ריבית שהתקבלה
1,363	837		דיבידנד שהתקבל
<u>45,141</u>	<u>20,976</u>		מזומנים, נטו שנבעו מפעילות שוטפת
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(1)	(31)		השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
<u>(1)</u>	<u>(31)</u>		מזומנים, נטו ששימשו לפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות מימון
(50,000)	-		דיבידנד ששולם
<u>(50,000)</u>	<u>-</u>		מזומנים, נטו ששימשו לפעילות מימון
(3)	(257)		השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(4,863)	20,688		עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
<u>24,403</u>	<u>19,540</u>		יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
<u>19,540</u>	<u>40,228</u>		יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

* ראו באור 2 בדבר יישום של IFRS 1, אימוץ לראשונה של תקני דיווח כספי בינלאומיים, במסגרתו בוצע יישום לראשונה של IFRS 17, חוזי ביטוח וכן יישום לראשונה של IFRS 9, מכשירים פיננסיים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

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

*2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
31,938	33,802	נספח א' - תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (1)
		רווח לשנה
		פריטים שאינם כרוכים בתזרימי מזומנים:
(19,295)	(27,370)	רווחים נטו מהשקעות פיננסיות ונגזרים הנמדדים בשווי הוגן
400	(1,757)	שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
3	257	הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים במט"ח
		פחת והפחתות:
- **	1	רכוש קבוע
17	12	נכסים בלתי מוחשיים
(4,302)	(4,187)	שינוי בחוזי ערבות פיננסית
93	(507)	עסקאות תשלום מבוסס מניות
16,245	18,085	מסים על הכנסה
		שינויים בסעיפים מאזניים אחרים:
7,181	13,202	נדל"ן להשקעה
19,301	2,352	השקעות פיננסיות ונגזרים
2,235	(980)	חייבים ויתרות חובה
(227)	605	זכאים ויתרות זכות
21	21	הטבות לעובדים, נטו
21,672	(266)	סך ההתאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
53,610	33,536	סך הכל תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת לפני מסים על הכנסה

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

* פחות מ-1 אלפי ש"ח

* ראו באור 2 בדבר יישום של IFRS 1, אימוץ לראשונה של תקני דיווח כספי בינלאומיים, במסגרתו בוצע יישום לראשונה של IFRS 17, חוזי ביטוח וכן יישום לראשונה של IFRS 9, מכשירים פיננסיים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

באור 1 - כללי

הישות המדווחת

אי.אם.אי. - עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשמית היא רחוב אבא הלל סילבר 3, רמת גן. הדוחות הכספיים ערוכים ליום 31 בדצמבר 2025.

החברה הינה חברה בת בבעלות מלאה של החזקות במשכנתאות ישראל בע"מ (להלן: "החברה האם"), שהינה בבעלות מלאה של הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסיים בע"מ (להלן: "הראל השקעות"), חברה אשר מניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

פעילות החברה

החברה פועלת בתחומי הפעילות להלן:

ביטוח משכנתאות

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 פירעון של הלוואות שנתן לשם רכישת נכס נדל"ן יחיד למגורים וזאת לאחר מימוש הנכסים המשמשים כבטוחה להלוואות.

נתאי 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. הוראה זו פורסמה בהמשך לצעדים קודמים שנקטו 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 הלוואה הנפרעת; (ב) הלוואה לדיור שלמעלה מ-50% ממנה ניתן מכספי המדינה ובאחריותה (לפי מידת גביה).

לאור זאת, החל משנת 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.

באשר לטיפול החשבונאי בחוזים אלה, לאור היישום של IFRS 1, אימוץ לראשונה של תקני דיווח כספי בינלאומיים, במסגרתו בוצע יישום לראשונה של IFRS 17, חוזי ביטוח וכן יישום לראשונה של IFRS 9, מכשירים פיננסיים, ראו באורים 3 להלן.

ייזום ותפעול תיקי משכנתאות

פעילות שבמסגרתה הראל חברה לביטוח בע"מ, חברה אחות של החברה (להלן: "הראל ביטוח"), מעניקה ערבויות פיננסיות למבטח משנה בינלאומי של תיקי משכנתאות שהועמדו על ידי מוסדות פיננסיים ישראלים, בגובה של 50% מעלות התביעות, ככל שיוגשו כנגד אותו מבטח משנה. החברה מצידה, מעניקה שירותי ייזום ותפעול בקשר עם התיקים המבוטחים במתכונת של TPA – Third Party Administrator. בתמורה לערבויות ושירותי הייזום והתפעול כאמור, זכאית הראל לביטוח לעמלה בשיעור של 50% מהפרמיה נטו שתקבל אצל מבטח המשנה.

בגין שירותי הייזום והתפעול שמספקת החברה היא זכאית לתמורה מהראל ביטוח שמחושבת באופן שהרווח מהעסקאות להראל ביטוח ישקף את רכיב הסיכון והמרווח שהראל ביטוח נושאת בו, ואילו יתרת ההכנסה והרווח בגין מרכיב הייזום והתפעול ייוחסו לחברה.

באור 1 - כללי (המשך)

ב. פעילות החברה (המשך)

סביבה עסקית והשפעותיה

1. בחודש אוקטובר 2025 מדינת ישראל חתמה על הסכם להפסקת הלחימה בעזה והשבת החטופים, לאחר למעלה משנתיים של מלחמה, אשר החלה ביום 7 באוקטובר 2023. בעקבות חתימת ההסכם, שחרר חמאס את כל החטופים החיים והשיב את החטופים החללים לקבר ישראל. מדינת ישראל שחררה בתמורה אסירים ביטחוניים, הפסיקה את הלחימה בעזה ונסוגה לגבולות מוסכמים בתוך הרצועה. במקביל, הכריז נשיא ארה"ב על יוזמת שלום אזורית, במסגרתה יורחבו הסכמי אברהם למדינות ערב נוספות באזורנו.

הנהלת החברה מעריכה בשלב זה, בהתבסס על המידע המצוי בידיה נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, כי לסיום המלחמה לא צפויה להיות השפעה מהותית על תוצאות פעילות החברה.

מודגש ומובהר כי למועד אישור הדוחות הכספיים, המלחמה הסתיימה, אולם השפעותיה על הכלכלה והמשק הישראלי עדיין מורגשות, והתפתחויות שלאחר סיום המלחמה ממשיכות להתאפיין במידה מסוימת של אי ודאות. לפיכך, הערכות החברה בנוגע להשלכות אפשריות על סיום המלחמה על תוצאות פעילותה עשויות שלא להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר, בשל אי הוודאות הקיימת להשלכות הכלכליות, החברתיות והביטחוניות של תקופת הלחימה וסיומה, על החברה ועל לקוחותיה, ובשל קיומם של אירועים שאינם בשליטת החברה.

2. מבצע "שאגת הארי" - לאחר תום תקופת הדיווח, ביום 28 בפברואר 2026 פתחו מדינת ישראל וארצות הברית במתקפה משולבת באיראן, פגיעה במערכי הטילים של איראן ופגיעה במטרות שונות של המשטר האירני. בתגובה, המשטר האיראני החל לשגר טילים ומל"טים לעבר מדינת ישראל ולעבר מדינות נוספות באזור. ביום 1 במרץ הורחבה המערכה גם ללבנון עקב ירי לעבר מדינת ישראל מצד ארגון חיזבאללה.

עם תחילת המבצע, הוחלט על מעבר של כל אזורי הארץ ממדרג פעילות מלאה למדרג פעילות הכרחית, אשר כולל איסור על קיום פעילויות חינוכיות, התקהלויות, והגעה למקומות עבודה, למעט מקומות עבודה המוגדרים כחיוניים למשק. כמו כן, בוצע גיוס מילואים נוסף לצרכי המבצע.

בשלב זה, אין לחברה יכולת לאמוד את השפעת המבצע על מצבה הכספי, על תוצאות פעילותיה ועל תזרימי המזומנים שלה ככל שישנם.

עם זאת, היות ומדובר באירוע שאינו בשליטת החברה, גורמים כגון המשך התמשכות המבצע והתרחבותו לגזרות נוספות, כמו גם אירועים נוספים, עשויים להשפיע על החברה, על מצבה הכספי, על תוצאות פעילותיה ועל תזרימי המזומנים שלה. החברה ממשיכה לעקוב אחר ההתפתחויות השונות בכדי לבחון את אופן השפעת המבצע על פעילותה.

באור 1 - כללי (המשך)

הגדרות

בדוחות כספיים אלה:

<p>כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968</p> <p>אי.אם.אי. - עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ</p> <p>הממונה על שוק ההון, ביטוח וחסכון</p> <p>חברות, לרבות שותפות או עסקה משותפת, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי מאזני</p> <p>חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981</p> <p>חברת מרווח הוגן בע"מ, המספקת ציטוטי מחירים ושערי ריבית היוון לגופים מוסדיים לשערוך נכסי חוב לא סחירים</p> <p>כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי (2009) 24, בדבר צדדים קשורים</p> <p>רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון</p> <p>חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א - 1981.</p> <p>תקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (קופות גמל) (כללי השקעה החלים על גופים מוסדיים), התשפ"ד - 2024 וחוזר גופים מוסדיים "כללי השקעה החלים על גופים מוסדיים" אשר פורסם על-ידי הממונה.</p> <p>תקנות הפיקוח על עסקי ביטוח (הון עצמי מינימלי הנדרש ממבטח), התשנ"ח-1998, על תיקון</p> <p>חברה בבעלות מלאה של הראל ביטוח, העוסקת במתן הלוואות מסוג משכנתא, לרבות "משכנתא הפוכה" שהינה הלוואה הניתנת ללווים בני 60 ומעלה, בשעבוד דירת מגורים.</p>	<p>בעלי עניין</p> <p>החברה</p> <p>המפקח או הממונה</p> <p>חברות מוחזקות -</p> <p>חוק הפיקוח</p> <p>מרווח הוגן</p> <p>צד קשור -</p> <p>רשות שוק ההון</p> <p>חוק הפיקוח</p> <p>כללי השקעה</p> <p>תקנות ההון</p> <p>הראל +60</p>
--	--

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. מסגרת הדיווח הכספי

עד ליום 31 בדצמבר 2022, היו הדוחות הכספיים של החברה ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS® Accounting Standards) - (להלן: "IFRS" או "תקני דיווח כספי בינלאומיים IFRS").

החל מיום 1 בינואר 2023, הדוחות הכספיים של החברה לא צייתו באופן מלא לתקני ה-IFRS, אלא היו ערוכים בהתאם לדרישות שנקבעו על ידי הממונה בהתאם לחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981.

כמפורט בבאור 12 להלן, בהתאם לדרישות שנקבעו על ידי הממונה. נדחה מועד היישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 17 בדבר חוזי ביטוח (IFRS 17) ושל תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 9 בדבר מכשירים פיננסיים (IFRS 9) ליום 1 בינואר 2025 (וזאת במקום מועד היישום לראשונה שנקבע בתקן עצמו - 1 בינואר 2023). לאור זאת, בתקופת מיום 1 בינואר 2023 ועד ליום 31 בדצמבר 2024, החברה המשיכה ליישם את תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 4 בדבר חוזי ביטוח (IFRS 4) ואת תקן חשבונאות בינלאומי מספר 39 בדבר מכשירים פיננסיים (IAS 39 משנת 2017). ביתר הנושאים, הדוחות הכספיים היו ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים IFRS.

עם תום תקופת דחיית היישום של IFRS 17 ו-IFRS 9, החל מיום 1 בינואר 2025 החברה אימצה לראשונה את תקני ה-IFRS ומועד המעבר לדיווח לפי תקני IFRS הינו 1 בינואר 2024. השפעת המעבר לדיווח בהתאם לתקני ה-IFRS על מצבה הכספי של החברה ועל תוצאות פעילותה ותזרימי המזומנים שלה מפורטת בבאור 2.

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים IFRS. דוחות כספיים אלו הינם הדוחות הכספיים הראשונים של הקבוצה לפי תקני דיווח כספי בינלאומיים IFRS, בהם יושם IFRS 1, אימוץ לראשונה של תקני דיווח כספי בינלאומיים.

המדיניות החשבונאית שישמה בדוחות הכספיים יושמה באופן עקבי בכל התקופות המוצגות למעט אם נאמר אחרת. הדוחות הכספיים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 23 במרץ 2026.

ב. מטבע פעילות ומטבע הצגה

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

ג. בסיס המדידה

הדוחות הכספיים נערכו על בסיס העלות ההיסטורית למעט הנכסים וההתחייבויות הבאים:

- מכשירים פיננסיים, נגזרים ואחרים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד;
 - נדל"ן להשקעה הנמדד לפי שווי הוגן;
 - נכסי והתחייבויות מסים נדחים;
 - התחייבויות פיננסיות;
 - הפרשות;
 - נכסים והתחייבויות בגין הטבות לעובדים.
- למידע נוסף בדבר אופן המדידה של נכסים והתחייבויות אלו ראו באור 3, בדבר מדיניות חשבונאית מהותית.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)**ד. תקופת המחזור התפעולי ומבנה הדיווח**

פעילות החברה, הכוללת בעיקר פעילות מוסד כספי, אינה מאופיינת במחזור תפעולי הניתן לזיהוי בבירור ובעיקרה עולה על שנה, במיוחד בהתייחס לעסקי ביטוח משכנתאות, לגביהם תקופת הדיווח נמשכת זמן רב לאחר תקופת הכיסוי הביטוחי.

הדוח על המצב הכספי של החברה הוצג לפי סדר נזילות, ללא חלוקה בין שוטף ללא שוטף. הצגה זו, התואמת את תקן חשבונאות בינלאומי (IAS) מספר 1, מספקת לדעת החברה מידע מהימן ורלוונטי יותר, בשל האמור לעיל, והינה גם תואמת את הנחיות הממונה לגבי אופן ההצגה בדוחות הכספיים של חברות ביטוח.

ה. שימוש באומדנים ושיקול דעת*שימוש באומדנים*

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל סכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה. בין היתר, עקב שינויים רגולטוריים שפורסמו או צפויים להתפרסם בתחומי הביטוח ואשר קיימת אי וודאות באשר לאופן התאמתם והשלכותיהם. האומדנים העיקריים הכלולים בדוחות הכספיים מבוססים, בין היתר, על הערכות שווי חיצוניות.

בעת גיבושם של אומדנים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, נדרשת 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, לרבות ציפיות לעתיד, ככל שניתנות להערכה, בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן.

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

להלן מידע בדבר האומדנים הקריטיים של החברה אשר קיים סיכון משמעותי ששינוי מהותי בהם, בפרט נוכח השינויים הרגולטוריים כאמור, עשוי לשנות באופן מהותי את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים במהלך השנה הכספית הבאה:

- השקעות במניות ובמכשירי חוב - השווי ההוגן של נכסים פיננסיים שאינם סחירים נקבע תוך שימוש בנתונים לא נצפים המשמשים את מודל ההערכה. יש לציין, כי חלק מן הנכסים הפיננסיים הלא סחירים המוחזקים על ידי החברה, משוערכים על-ידי ספק ציטוט חיצוני אשר נקבע על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון. השווי ההוגן של קרנות השקעה מתבסס על פי ערך נכסי נקי (NAV) אשר מדווח מהקרנות על פי רוב אחת לרבעון. דיווחי הקרן נסקרים ומאושרים על ידי מנהל ההשקעות (ראו באור 21).
- קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה - נדל"ן להשקעה מוצג לפי השווי ההוגן לתאריך הדוח כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד. השווי ההוגן נקבע על ידי מערכי 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 (ראו באור 8).
- הערכת הפסדי אשראי חזויים – המדידה של חווי ביטוח אשראי למגורים המובטח במשכנתא שהחברה הנפיקה בעבר הינה בהתאם לגובה מבין יתרת הפרמיה שטרם הורווחה בגינם לבין ההפרשה להפסדי אשראי חזויים המחושבת בהתאם להוראות IFRS 9. הגובה של הפרשה זו נקבע על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ה. שימוש באומדנים ושיקול דעת (המשך)

קביעת שווי הוגן

לצורך הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת החברה לקבוע את השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות מסוימים. שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה. מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק המיטבי (most advantageous) שבו ניתן למכור את הנכס או להסדיר את ההתחייבות.

מדידת שווי הוגן של נכסים והתחייבויות שאינם נסחרים בשוק פעיל מבוצעת באמצעות טכניקות הערכה שונות ושימוש בהנחות שנבחנו על ידי ההנהלה, תוך הסתייעות במידע זמין בשוק, לרבות מחירי עסקאות בשוק, עסקאות דומות, היוון תזרימי מזומנים ושימוש במודלים שאינם ניתנים לצפייה.

מידע נוסף אודות ההנחות ששימשו בקביעת שווי הוגן נכלל בבאורים הבאים:

- באור 8, בדבר נדל"ן להשקעה;
 - באור 6, בדבר מכשירים פיננסיים;
 - באור 19, בדבר התחייבויות פיננסיות.
- 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.

ו. יישום לראשונה של תקנים חדשים

החל מיום 1 בינואר 2025, החברה מאמצת לראשונה של תקני ה-IFRS ובמסגרת זאת היא מיישמת את התקנים החדשים המתוארים להלן (מועד המעבר ליישום ה-IFRS הינו 1 בינואר 2024):

1. תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 17, חוזי ביטוח

החל מיום 1 בינואר 2025, הקבוצה מיישמת לראשונה את תקן דיווח כספי בינלאומי 17 (בסעיף זה: "IFRS 17" או "התקן") בדבר חוזי ביטוח, אשר החליף את תקן דיווח כספי בינלאומי 4, חוזי ביטוח.

בהתאם למתאפשר ב-IFRS 17, החברה בחרה ליישם את הוראות IFRS 9 לגבי חוזי ביטוח אשראי למגורים המובטח במשכנתא שהנפיקה אשר עונים גם להגדרת "חוזי ערבות פיננסית" (ראו גם סעיף 2 להלן).

2. תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 9 (2014), מכשירים פיננסיים

החל מיום 1 בינואר 2025, החברה מיישמת את תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 9 (2014), מכשירים פיננסיים (בסעיף זה: "IFRS 9" או "התקן"), אשר החליף את תקן חשבונאות בינלאומי 39, מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה (בסעיף זה: "IAS 39").

השפעת המעבר לדיווח בהתאם לתקני ה-IFRS, לרבות השפעות היישום לראשונה של IFRS 9, על מצבה הכספי של הקבוצה ועל תוצאות פעילותה ותזרימי המזומנים שלה מפורטות להלן.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)**1. יישום לראשונה של תקנים חדשים (המשך)****השפעות האימוץ לראשונה של תקני IFRS 17 ו-IFRS 9**

כאמור בבאור 2 לעיל, עד ליום 31 בדצמבר 2022, היו הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS® Accounting Standards) (להלן: "IFRS") וכן בהתאם לדרישות גילוי אשר נקבעו על ידי הממונה בהתאם לחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981 (להלן: "חוק הפיקוח על הביטוח").

בהתאם להנחיות הממונה שפורסמו במסגרת סדרת מסמכים שהאחרון שבהם נקרא "מפת דרכים לאימוץ תקן חשבונאות בינלאומי מספר 17 (IFRS) – חוזי ביטוח – עדכון חמישי" (להלן: "מפת הדרכים"), מועד היישום לראשונה של IFRS 17 ושל IFRS 9 (להלן: "התקנים החדשים") לגבי חברות הביטוח בישראל (אשר מועד היישום המחייב שלהם על ידי החברות האמורות בהתאם לתקני ה-IFRS היה אמור להיות 1 בינואר 2023) עודכן וחל מתקופות רבעוניות ושנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2025. מועד המעבר ליישום התקנים החדשים חל ביום 1 בינואר 2024.

לאור האמור, החל מיום 1 בינואר 2023 ועד ליום 1 בינואר 2025, המשיכו חברות הביטוח בישראל ליישם את הוראות תקן דיווח כספי בינלאומי 4, חוזי ביטוח (IFRS 4) ואת תקן חשבונאות בינלאומי 39, מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה (IAS 39), אשר יושמו על ידן עד לאותו מועד, ואשר אותם החליפו התקנים החדשים. יתר תקני ה-IFRS יושמו על ידי חברות הביטוח בהתאם למועדים הקבועים בהם.

כפועל יוצא, לאורך התקופה החל מיום 1 בינואר 2023 ועד ליום 1 בינואר 2025 (להלן: "תקופת הביניים") הדוחות הכספיים של החברה לא צייתו באופן מלא לתקני ה-IFRS אלא היו ערוכים בהתאם להוראות הממונה בהתאם לחוק הפיקוח על הביטוח.

לאור זאת, בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי 1, אימוץ לראשונה של תקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן: "IFRS 1"), החברה נחשבת למעשה כמאמץ לראשונה של תקני דיווח כספי בינלאומיים (First-time adopter), כהגדרתו ב-IFRS 1, בהתאם, דוחותיה הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2025 הינם דוחות כספיים ראשונים של החברה לפי תקני ה-IFRS כהגדרתם ב-IFRS 1, ומועד המעבר ליישום התקנים החדשים האמור לעיל (1 בינואר 2024) מהווה גם את מועד המעבר של החברה לתקני ה-IFRS כהגדרתו ב-IFRS 1.

עם זאת, מאחר שכאמור, במהלך תקופת הביניים, פרט לאי יישום של התקנים החדשים, המשיכה החברה ליישם את יתר תקני ה-IFRS בהתאם למועדים הקבועים בהם, השפעת האימוץ לראשונה של תקני ה-IFRS במסגרת יישום IFRS 1 על דוחותיה הכספיים של החברה מתמקדת ביישום ההוראות וההקלות הרלוונטיות האמורות במסגרת IFRS 1 לגבי היישום לראשונה של התקנים החדשים. בהתייחס לתקני ה-IFRS שאינם התקנים החדשים – מדיניות החשבונאית של החברה כפי שיושמה במסגרת דוחות שנתיים אלה, הינה אותה מדיניות חשבונאית שיושמה במסגרת דוחותיה הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2024.

יצוין כי, ככל שהדבר נוגע לדוחותיה הכספיים של החברה, ההוראות וההקלות הרלוונטיות האמורות במסגרת IFRS 1 לגבי היישום לראשונה של התקנים החדשים, אינן שונות מהותית מהוראות המעבר המפורטות בתקנים החדשים עצמם, ואשר אותן פירטה החברה במסגרת באור זה.

בהתאם להוראות IFRS 1 מובאים להלן הסברים כיצד המעבר מדיווח בהתאם להוראות הממונה בהתאם לחוק הפיקוח לדיווח בהתאם לתקני ה-IFRS השפיע על המצב הכספי ועל התוצאות הכספיות המדווחות על ידי החברה.

למעבר האמור לא היו השפעות על תזרימי המזומנים המדווחים על ידי החברה.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ו. יישום לראשונה של תקנים חדשים (המשך)

השפעות האימוץ לראשונה של תקני IFRS 17 ו-IFRS 9 (המשך)

(א) השפעה על הדוח על המצב הכספי וההון:

השפעת היישום לראשונה של התקנים החדשים			השפעת היישום לראשונה של התקנים החדשים			נכסים
לאחר יישום התקנים החדשים	התקנים החדשים	כפי שדווח בעבר	לאחר יישום התקנים החדשים	התקנים החדשים	כפי שדווח בעבר	
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024			יתרה ליום 1 בינואר 2024			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
19,540	-	19,540	24,403	-	24,403	מזומנים ושווי מזומנים
269,028	39,750	*229,278	275,300	48,701	*226,599	השקעות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן (1)
-	(39,078)	39,078	-	(47,681)	47,681	השקעות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת (1)
7,601	-	7,601	9,836	-	9,836	חייבים ויתרות חובה
1,461	-	1,461	8,233	-	8,233	נכסי מסים שוטפים
20,522	-	20,522	28,103	-	28,103	נדליין להשקעה
2	-	2	2	-	2	רכוש קבוע
560	-	560	576	-	576	נכסים בלתי מוחשיים
886	-	886	717	-	717	נכס בשל הטבות לעובדים
319,600	672	318,928	347,170	1,020	346,150	סך כל הנכסים

(1) השינוי נובע ממעבר למדידה של נכסי חוב לא סחירים בשווי הוגן חלף מדידה בעלות מופחתת

* לאחר סיווג לא מהותי מחדש, ראו באור 6 השקעות פיננסיות ומכשירים נגזרים

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ו. יישום לראשונה של תקנים חדשים (המשך)

השפעות האימוץ לראשונה של תקני IFRS 17 ו-IFRS 9 (המשך)
(א) השפעה על הדוח על המצב הכספי וההון: (המשך)

השפעת היישום לראשונה של התקנים החדשים			השפעת היישום לראשונה של התקנים החדשים			
לאחר יישום התקנים החדשים	התקנים החדשים	כפי שדווח בעבר	לאחר יישום התקנים החדשים	התקנים החדשים	כפי שדווח בעבר	
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024			יתרה ליום 1 בינואר 2024			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
26,324	26,324	-	30,626	30,626	-	התחייבויות
1	-	1	6	-	6	התחייבויות בגין חוזי ערבות פיננסית (2)
5,728	-	5,728	5,623	-	5,623	התחייבויות בגין מכשירים נגזרים
-	(108,374)	108,374	-	(134,238)	134,238	זכאים ויתרות זכות
880	-	880	751	-	751	התחייבויות בגין חוזי ביטוח (2)
39,534	28,283	11,251	45,099	35,774	9,325	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
72,467	(53,767)	126,234	82,105	(67,838)	149,943	התחייבויות בגין מסים נדחים
						סך כל ההתחייבויות הון
105,575	-	*105,575	105,575	-	*105,575	הון מניות ופרמיה על מניות
12,027	(18,302)	*30,329	11,934	(14,265)	*26,199	קרנות הון (3)
129,531	72,741	**56,790	147,556	83,123	**64,433	עודפים
247,133	54,439	192,694	265,065	68,858	196,207	סך כל ההון
319,600	672	318,928	347,170	1,020	346,150	סך כל ההון וההתחייבויות

(2) השינוי בהתחייבויות חוזי ביטוח ובהתחייבויות בגין חוזי ערבות פיננסית נובע מכך שהחברה מיישמת את IFRS 9 לגבי חוזי ביטוח אשראי למגורים המובטח במשכנתא שהנפיקה בעבר אשר עונים גם להגדרת "חוזי ערבות פיננסית". טרם האימוץ לראשונה של IFRS 9, נמדדו חוזים אלה כחוזי ביטוח במסגרת IFRS 4 בהתאם להוראות הממונה. לפירוט נוסף ראו גם באור 3א לעיל

(3) יתרת קרן ההון בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה מוינה לעודפים במועד המעבר. ביישום IFRS 9, נכסים פיננסיים זמינים למכירה שסווגו תחת IAS 39 נמדדים בהתאם ל-IFRS9 בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

* סווג מחדש - ראו תמצית דוח על השינויים בהון ביניים
** סווג מחדש - ראו באור 6 השקעות פיננסיות ומכשירים נגזרים

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ו. יישום לראשונה של תקנים חדשים (המשך)

השפעות האימוץ לראשונה של תקני IFRS 17 ו-IFRS 9 (המשך)
(א) השפעה על הדוח על המצב הכספי וההון: (המשך)

השינוי בהון העצמי של הקבוצה למועד המעבר (1 בינואר 2024) בעקבות יישום התקנים החדשים נובע בעיקר מהבאים:

אלפי ש"ח	
(מבוקר)	
196,207	הון עצמי ליום 31 בדצמבר 2023 - כפי שדווח בעבר
103,612	מעבר ממדידת חוזי ביטוח אשראי למגורים המובטח במשכנתא שהנפיקה החברה בעבר לפי IFRS 4 בהתאם להוראות הממונה, למדידה לפי הוראות IFRS 9 (ראו גם 1 להלן)
1,020	מעבר למדידה של נכסים פיננסיים ממודידה בעלות מופחתת למדידה בשווי הוגן (ראו גם 2 להלן)
(35,774)	הכרה במסים נדחים בגין השפעות המס הנובעות מהשינויים האמורים
<u>265,065</u>	הון עצמי ליום 1 בינואר 2024 - בהתאם ל-IFRS

(*) לעניין השפעת המס, בהתאם להסכם המיסוי הענפי לשנת 2025 שנחתם ביום 9 בפברואר 2026, מועד המעבר לצורכי מס הינו 1 בינואר 2025. בהתאם להסכם הענפי לשנת 2025, השפעת חלק הגידול בהון, לאחר הבאה בחשבון של תוצאות 2024, תוכר כהכנסה בשנת 2025 ובשנים העוקבות, הן לצורכי מס חברות והן לצורכי מס רווח שחל על החברה, וזאת בהתאם לעקרונות ההסכם (ראו גם באור 13 לגבי הסכם מיסוי ענפי לשנת המס 2025).

השינוי בהון העצמי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 מושפע, בנוסף לאמור בטבלה לעיל, גם מהשינויים ברווח הכולל של החברה שנובעים מיישום התקנים החדשים. לפירוט השינויים העיקריים ברווח הכולל של החברה בעקבות יישום התקנים החדשים – ראו סעיף ב' להלן.

בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)**ו. יישום לראשונה של תקנים חדשים (המשך)****השפעות האימוץ לראשונה של תקני IFRS 17 ו-IFRS 9 (המשך)****(א) השפעה על הדוח על המצב הכספי וההון: (המשך)****(1) חוזי ביטוח אשראי למגורים המובטח במשכנתא**

כאמור, החברה מיישמת את IFRS 9 לגבי חוזי ביטוח אשראי למגורים המובטח במשכנתא שהנפיקה בעבר אשר עונים גם להגדרת "חוזי ערבות פיננסית". בהתאם, חוזים אלה נמדדים בכל תאריך דיווח בהתאם לגבוה מבין יתרת הפרמיה שטרם הורווחה בגינם לבין ההפרשה להפסדי אשראי חזויים המחושבת בהתאם לעקרונות IFRS 9. טרם האימוץ לראשונה של IFRS 9, נמדדו חוזים אלה כחוזי ביטוח במסגרת IFRS 4 בהתאם להוראות הממונה.

(2) נכסים פיננסיים

בהתאם להוראות IFRS 1, החברה מיישמת לגבי המכשירים הפיננסיים שלה את הוראות הסיווג והמדידה של IFRS 9 והוראות הגילוי המתאימות האמורות ב-IFRS 7, למפרע, החל ממועד המעבר.

לפירוט המדיניות החשבונאית המהותית של החברה בנוגע למכשיריה הפיננסיים בהתאם להוראות IFRS 9 ראו באור 3 להלן.

יישום IFRS 9 השפיע על הסיווג והמדידה של הנכסים הפיננסיים של החברה באופן הבא:

השקעות במכשירי חוב - השקעות במכשירי חוב המוחזקים למסחר או מנוהלות ואשר ביצועיהן מוערכים על בסיס השווי ההוגן - נמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. יתר ההשקעות במכשירי חוב מנוהלות במודל עסקי שמטרתו הינה גביית תזרימי המזומנים החזויים והן נמדדות בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, וזאת ככל שהן עומדות במבחן הקרן והריבית (SPPI) של IFRS 9. ככל שהשקעות אלה אינן עומדות במבחן הקרן והריבית הן נמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. לחברה אין השקעות כאמור שנמדדות בעלות מופחתת.

במסגרת המדיניות החשבונאית שיושמה על ידי החברה תחת IAS 39 - השקעות כאמור נמדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר (כנכסים פיננסיים זמינים למכירה), או בעלות מופחתת (כהלוואות וחייבים) תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית - בהתאם לקריטריונים שנקבעו לגבי סיווגים אלה במסגרת IAS 39 ואשר פורטו במסגרת באור המדיניות החשבונאית של החברה במסגרת דוחותיה הכספיים השנתיים לשנת 2024. קריטריונים אלה אינם זהים לקריטריונים האמורים לעיל שמיושמים במסגרת IFRS 9.

לגבי השקעות בנכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת, IFRS 9 כולל גם מודל חדש להכרה בהפסדי אשראי אשר מחליף את מודל ירידת הערך הקיים של IAS 39 (המבוסס על הפסדי אשראי שהתהוו - incurred credit loss model) במודל הפסדי האשראי החזויים (expected credit loss model).

לאור האמור לעיל, עם המעבר ל-IFRS, נכון למועד המעבר ונכון ליום 31 בדצמבר 2024, רוב רובם של הנכסים הפיננסיים של החברה נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. בהתאם, ולאור מהותם של הנכסים הפיננסיים של החברה שנמדדים בעלות מופחתת (בעיקרם - מזומנים ושווי מזומנים בבנקים יתרת חוב של החברה האחות - הראל ביטוח) אין לחברה הפרשה להפסדי אשראי חזויים בסכומים מהותיים בגין השקעות בנכסים פיננסיים הנמדדות בעלות מופחתת.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ו. יישום לראשונה של תקנים חדשים (המשך)

השפעות האימוץ לראשונה של תקני IFRS 17 ו-IFRS 9 (המשך)

(ב) השפעה על הרווח הכולל:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024
אלפי ש"ח
46,394
(21,569)
(348)
7,498
<u>31,975</u>

רווח כולל לאחר מס, כפי שדווח בעבר

התאמות לרווח הכולל בעקבות המעבר ל-IFRS:

מעבר ממדידת חוזי ביטוח אשראי למגורים המובטח במשכנתא שהנפיקה החברה בעבר לפי IFRS 4 בהתאם להוראות הממונה, למדידה לפי הוראות IFRS 9

מעבר למדידה של נכסים פיננסיים ממדידה בעלות מופחתת למדידה בשווי הוגן

השפעת המס של האמור לעיל

רווח כולל לאחר מס, לפי IFRS

*השינוי ברווח הכולל נובע מכך שבהתאם ל-IFRS 9 החברה מכירה בהכנסות מחוזי ערבות פיננסית המייצגות את הקיטון ביתרת הפרמיה שטרם הורווחה (UPR) ורווח בגין סילוקים. במסגרת IFRS 4, הרווח הכולל של החברה נבע בעיקר מקיטון בעתודה לסיכונים יוצאים מן הכלל שחושבה בהתאם להוראות הממונה. עתודה זו אינה קיימת בהתאם להוראות IFRS 9.

באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית

כללי המדיניות החשבונאית המפורט להלן יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות בדוחות אלה על ידי החברה, למעט כמתואר בסעיף שינויים במדיניות החשבונאית בבאור 2 לעיל בדבר בסיס עריכת הדוחות הכספיים.

א. עסקאות במטבע חוץ

עסקאות במטבע חוץ מתורגמות למטבע הפעילות של החברה לפי שער החליפין שבתוקף בתאריכי העסקאות. הפרשי שער הנובעים מתרגום למטבע הפעילות מוכרים ברווח והפסד.

ב. חוזי ביטוח אשראי למגורים המובטח במשכנתא

החברה בחרה ליישם את IFRS 9 ולא את IFRS 17 לגבי חוזי ביטוח אשראי למגורים המובטח במשכנתא שהנפיקה בעבר אשר עונים גם להגדרת "חוזי ערבות פיננסית" (ראו גם סעיף ג' להלן).

בהתאם, לחברה אין חוזי ביטוח המטופלים בדוחותיה הכספיים במסגרת IFRS 17.

באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)

ג. מכשירים פיננסיים

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים

הכרה ומדידה לראשונה בנכסים פיננסיים

החברה מכירה לראשונה במכשירי חוב שהונפקו במועד היווצרותם. יתר הנכסים הפיננסיים, מוכרים לראשונה במועד בו החברה הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר. נכס פיננסי נמדד לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה או להנפקה של הנכס הפיננסי.

גריעת נכסים פיננסיים

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 הועברו באופן מהותי.

אם בידי החברה נותרו באופן מהותי כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהבעלות על הנכס הפיננסי, החברה ממשיכה להכיר בנכס הפיננסי.

סיווג נכסים פיננסיים לקבוצות והטיפול החשבונאי בכל קבוצה

במועד ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים מסווגים לאחת מקטגוריות המדידה הבאות: עלות מופחתת; או שווי הוגן דרך רווח והפסד.

נכסים פיננסיים לא מסווגים מחדש בתקופות עוקבות אלא אם, ורק כאשר, החברה משנה את המודל העסקי שלה לניהול נכסי חוב פיננסיים, ובמקרה כאמור נכסי החוב הפיננסיים המושפעים מסווגים מחדש בתחילת תקופת הדיווח העוקבת לשינוי במודל העסקי.

נכס פיננסי נמדד בעלות מופחתת אם הוא מקיים את שני התנאים המצטברים להלן וכן אינו מיועד למדידה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

- מוחזק במסגרת מודל עסקי שמטרתו להחזיק בנכסים כדי לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים; וכן
- התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרע.

כל הנכסים הפיננסיים שאינם מסווגים למדידה בעלות מופחתת כמתואר לעיל, נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

בהתאם, נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר או מנוהלים ואשר ביצועיהם מוערכים על בסיס השווי ההוגן, נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

נכסים פיננסיים המודל העסקי

החברה מעריכה את מטרת המודל העסקי שבו מוחזק הנכס הפיננסי ברמת התיק, שכן הדבר משקף בצורה הטובה ביותר את האופן שבו מנוהל העסק ומסופק המידע להנהלה. בקביעת המודל העסקי של החברה, נלקחו בחשבון שיקולים הכוללים את:

- המדיניות והמטרות המוצהרות לגבי התיק ויישום המדיניות בפועל, ובכלל זה, האם האסטרטגיה של ההנהלה מתמקדת בקבלת ריבית חוזית, בשמירה על פרופיל ריבית מסוים, בהתאמת משך חיי הנכסים הפיננסיים למשך חיי התחייבויות קשורות כלשהן או תזרימי מזומנים צפויים, או מימוש תזרימי מזומנים באמצעות מכירת הנכסים;
- האופן שבו מוערכים ומדווחים לאנשי מפתח בהנהלה של החברה הביצועים של המודל העסקי ושל הנכסים הפיננסיים המוחזקים במודל זה;
- הסיכונים המשפיעים על ביצוע המודל העסקי (והנכסים הפיננסיים המוחזקים באותו מודל עסקי) וכיצד מנוהלים אותם סיכונים;
- תדירות, הערך והעיתוי של מכירות של נכסים פיננסיים בתקופות קודמות, הסיבות למכירות וציפיות לגבי פעילות מכירה עתידית.

באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)

ג. מכשירים פיננסיים (המשך)

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים (המשך)

נכסים פיננסיים – הערכה האם תזרימי המזומנים כוללים קרן וריבית בלבד

לצורך הבחינה האם תזרימי המזומנים כוללים קרן וריבית בלבד, 'קרן' הינה השווי ההוגן של הנכס הפיננסי במועד ההכרה לראשונה, 'ריבית' מורכבת מתמורה עבור ערך הזמן של הכסף, עבור סיכון האשראי המיוחס לסכום הקרן שטרם נפרעה במהלך תקופת זמן מסוימת ועבור סיכונים ועלויות בסיסיים אחרים של הלוואה, כמו גם מרווח רווח. נכסים פיננסיים לא מסווגים מחדש בתקופות עוקבות אלא אם, ורק כאשר, החברה משנה את המודל העסקי שלה לניהול נכסי חוב פיננסיים, ובמקרה כאמור נכסי החוב הפיננסיים המושפעים מסווגים מחדש בתחילת תקופת הדיווח העוקבת לשינוי במודל העסקי.

בבחינה האם תזרימי מזומנים חוזיים הם תזרימים של קרן וריבית בלבד, החברה בוחנת את התנאים החוזיים של המכשיר, ובמסגרת זו מעריכה האם הנכס הפיננסי כולל תנאי חוזי שעשוי לשנות את העיתוי או הסכום של תזרימי המזומנים החוזיים כך שהוא לא יקיים את התנאי האמור. בביצוע הערכה זו, החברה לוקחת בחשבון את השיקולים הבאים:

- אירועים מותנים כלשהם אשר ישנו את העיתוי או הסכום של תזרימי המזומנים;
- תנאים שעשויים לשנות את שיעור הריבית הנקובה, כולל ריבית משתנה;
- מאפייני הארכה או פירעון מוקדם; וכן
- תנאים המגבילים את זכותה של החברה לתזרימי מזומנים מנכסים מוגדרים (לדוגמה נכס פיננסי ללא זכות חזרה (non-recourse)).

מאפיין פירעון מוקדם הינו עקבי עם קריטריון קרן וריבית בלבד אם סכום הפירעון המוקדם מייצג באופן מהותי סכומים שטרם שולמו של קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה, אשר עשוי לכלול פיצוי סביר, המתקבל או משולם, בגין סיום מוקדם של החוזה.

בנוסף, עבור נכס פיננסי אשר נרכש בפרמיה או בניכיון משמעותיים ביחס לערך הנקוב החוזי, מאפיין אשר מתיר או דורש פירעון מוקדם בסכום אשר מייצג באופן מהותי את הערך הנקוב החוזי וריבית חוזית שנצברה אך טרם שולמה (אשר עשוי לכלול פיצוי סביר, המתקבל או משולם, בגין סיום מוקדם), הינו עקבי עם קריטריון קרן וריבית בלבד אם השווי ההוגן של מאפיין הפירעון המוקדם אינו משמעותי בהכרה לראשונה.

באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)

ג. מכשירים פיננסיים (המשך)

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים (המשך)

נכסים פיננסיים – הערכה האם תזרימי המזומנים כוללים קרן וריבית בלבד (המשך)
 לחברה יתרות מזומנים ושווי מזומנים וחייבים ויתרות חובה המוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו גביית תזרימי המזומנים החוזיים. תזרימי המזומנים החוזיים בגין נכסים פיננסיים אלו, כוללים אך ורק תשלומי קרן וריבית אשר משקפת תמורה עבור ערך הזמן של הכסף וסיכון האשראי. בהתאם לכך, נכסים פיננסיים אלו נמדדים בעלות מופחתת.

החברה מודדת את יתר הנכסים הפיננסיים שלה שהינם נכסים פיננסיים המנוהלים בשווי הוגן, בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

נכסים פיננסיים – מדידה עוקבת ורווחים והפסדים
 נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נמדדים בתקופות עוקבות בשווי הוגן. רווחים והפסדים נטו, לרבות הכנסות ריבית או דיבידנדים, מוכרים ברווח והפסד.

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת נמדדים בתקופות עוקבות בעלות מופחתת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפסדים מירידת ערך. הכנסות ריבית, רווחים או הפסדים מהפרשי שער וירידת ערך מוכרים ברווח והפסד. רווח או הפסד כלשהו הנובע מגריעה, מוכר אף הוא ברווח והפסד.

נכסים פיננסיים – ירידת ערך
 החברה מכירה בהפרשה להפסדי אשראי חוזיים בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת. לאור העובדה כי רוב רובם של הנכסים הפיננסיים של החברה נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, ולאור מהותם של יתרות הנכסים הפיננסיים שנמדדים בעלות מופחתת (שרובם ככולם מהווים מזומנים ושווי מזומנים המופקדים בתאגידים בנקאיים וכן יתרת חוב של החברה האחות – הראל ביטוח), ההפרשה להפסדי אשראי חוזיים שהוכרה בגינם אינם מהותית.

(2) התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים כוללות ספקים וזכאים אחרים.

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

מדידה עוקבת
 התחייבויות פיננסיות מוכרות לראשונה בשווי הוגן בניכוי כל עלויות העסקה הניתנות לייחוס. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות פיננסיות (למעט ערבויות פיננסיות – ראו בהמשך) נמדדות בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

ערבויות פיננסיות – הכרה לראשונה ומדידה עוקבת
 כאמור בסעיף ב' לעיל, החברה בחרה ליישם את IFRS 9 לגבי חווי ביטוח אשראי למגורים המובטח במשכנתא שהנפיקה בעבר אשר עונים גם להגדרת "חוזי ערבות פיננסית".

בהתאם, חוזים אלו נמדדים בכל תאריך דיווח בהתאם לגבוה מבין יתרת הפרמיה שטרם הורווחה בגינם (UPR) - שהינה יתרת עמלת הערבות הפיננסית מראש) לבין ההפרשה להפסדי אשראי חוזיים המחושבת בהתאם לעקרונות IFRS 9.

גריעת התחייבויות פיננסיות
 התחייבויות פיננסיות נגרעות כאשר המחויבות החוזית של החברה פוקעת או כאשר היא סולקה או בוטלה.

באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)

ג. מכשירים פיננסיים (המשך)

(3) הצגה

החברה מציגה את יתרות חוזי ביטוח אשראי למגורים המובטח באמצעות משכנתא שהנפיקה בעבר ואשר עונים גם להגדרת "חוזי ערבות פיננסית", במסגרת סעיף "חוזי ערבות פיננסית והתחייבויות פיננסיות אחרות" בדוח על המצב הכספי.

החברה מציגה בנפרד בדוח רווח והפסד הכנסות מעמלות ערבויות פיננסיות, רווחים מהשקעות נטו והכנסות מייזום ותפעול תיקי משכנתאות.

ד. נכסים בלתי מוחשיים

עלויות פיתוח תוכנה לשימוש עצמי מהוונות לאחר ששלב התכנון המקדמי הושלם וצפוי שהפרויקט יושלם והתוכנה תשמש לביצוע המטרות שיועדו לה. ההיוון מופסק במועד בו התוכנה הושלמה מהותית והיא מוכנה לשימושה המיועד. עלויות כאמור מופחתות בקו ישר על פני תקופת צריכת ההטבות הכלכליות הצפויה.

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

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

ה. 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.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי עלות. בתקופות עוקבות הנדל"ן להשקעה נמדד לפי שווי הוגן, כשהשינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד.

ו. הטבות לעובדים

הטבות לעובדי החברה כוללות הטבות לטווח קצר והטבות לאחר סיום העסקה, בנוסף, החברה מעניקה לעובדים תשלומים מבוססי מניות.

(1) הטבות לאחר סיום העסקה

דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל מחייבים את החברה לשלם פיצויים לעובד בעת פיטורין או פרישה או לבצע הפקדות שוטפות בתוכנית הפקדה מוגדרת, לפי סעיף 14 כמתואר להלן. התחייבויות החברה בשל כך מטופלות כהטבות לאחר סיום העסקה.

חישוב התחייבות החברה בשל הטבות לעובדים מתבצע על פי הסכם העסקה בתוקף ומבוסס על משכורת העובד אשר, לדעת ההנהלה, יוצרת את הזכות לקבלת הפיצויים.

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

א. תכניות הפקדה מוגדרת:

לגבי חלק מתשלומי הפיצויים, חלים תנאי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963, על-פיו הפקדונית השוטפת של החברה בקרנות פנסיה ו/או בפוליסות בחברות ביטוח, פוטרות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים, בגינם הופקדו הסכומים כאמור לעיל. הפקדות אלו וכן הפקדות בגין תגמולים מהוות תוכניות הפקדה מוגדרת. מחויבויות החברה להפקיד בתוכנית הפקדה מוגדרת, נזקפות כהוצאה לרווח והפסד בתקופות שבמהלכן סיפקו העובדים שירותים קשורים.

באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)**ו. הטבות לעובדים (המשך)****(1) הטבות לאחר סיום העסקה (המשך)****ב. תכנית הטבה מוגדרת:**

החלק של תשלומי הפיצויים שאינו מכוסה על ידי הפקדות בתוכניות הפקדה מוגדרת, כאמור לעיל, מטופל על ידי החברה כתוכנית הטבה מוגדרת לפיה נרשמת התחייבות בגין הטבות עובדים ובגינה החברה מפקידה סכומים בקופות מרכזיות לפיצויים ובפוליסות ביטוח מתאימות. מחויבות נטו של החברה, המתייחסת לתוכנית הטבה מוגדרת בגין הטבות לאחר סיום העסקה, מחושבת 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 התוכנית. שיעור ההיוון נקבע בהתאם לתשואה במועד הדיווח על אגרות חוב קונצרניות צמודות באיכות גבוהה שהמטבע שלהן הינו שקל ומועד פירעון דומה לתנאי המחויבות של החברה. החישובים נערכים מידי שנה על ידי אקטואר מוסמך לפי שיטת יחידת הזכאות החזויה.

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 דרך רווח כולל אחר ישירות לעודפים. עלויות ריבית בגין מחויבויות להטבה מוגדרת והכנסות ריבית בגין נכסי התוכנית שנקפו לרווח והפסד, מוצגות בסעיף שכר עבודה במסגרת הוצאות הנהלה וכלליות.

נכסי התוכנית

נכסי התוכנית כוללים נכסים המוחזקים על ידי קרן הטבות לעובד לזמן ארוך (קופ"ג לשכירים וקרנות פנסיה) וכן פוליסות ביטוח מתאימות. פוליסות ביטוח בגין סיום יחסי עובד-מעביד, שהונפקו על ידי צד קשור, אינן מהוות נכסי תוכנית ואינן מקוזזות מההתחייבויות בגין חוזי ביטוח.

(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 היעדרות בפועל.

הפרשה בגין הטבות לעובדים לטווח קצר בגין בונוס במזומן או תוכנית 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.

(3) עסקאות תשלום מבוסס מניות

השווי ההוגן במועד ההענקה של מענקי תשלום מבוסס מניות לעובדים נזקף כהוצאת שכר במקביל לגידול בהתחייבות על פני התקופה בה מושגת זכאות בלתי מותנית למענקים. הסכום שזקף כהוצאה בגין מענקי תשלום מבוסס מניות, המותנים בתנאי הבשלה שהינם תנאי שירות מותאם על מנת לשקף את מספר המענקים אשר צפויים להבשיל. עבור מענקי תשלום מבוסס מניות המותנים בתנאי הבשלה שהינם תנאי ביצוע המהווים תנאי שוק, החברה מביאה בחשבון תנאים אלו באמידת השווי ההוגן של המכשירים ההוניים המוענקים, ולכן החברה מכירה בהוצאה בגין מענקים אלו ללא קשר להתקיימותם של תנאים אלה.

באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)**ז. הפרשות**

הפרשה בגין תביעות משפטיות 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.

ח. רווחים (הפסדים) מהשקעות, נטו והכנסות מימון

דוחות על תזרימי המזומנים, ריבית שהתקבלה ושולמה ודיבידנדים שהתקבלו מוצגים במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת. דיבידנדים ששולמו מוצגים במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות מימון.

ט. הוצאות מסים על הכנסה

מסים על הכנסה כוללים מסים שוטפים ונדחים. מסים 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.

מסים שוטפים

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 מסים שוטפים כוללים גם מסים בגין שנים קודמות.

עמדות מס לא וודאיות

הפרשה בגין עמדות מס לא וודאיות, לרבות הוצאות מס וריביות נוספות, מוכרת כאשר יותר צפוי מאשר לא כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות.

מסים נדחים

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 יושב 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.

נכס מס נדחה מוכר בספרים בגין הפסדים מועברים, הטבות מס והפרשים זמניים הניתנים לניכוי, כאשר צפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה ניתן יהיה לנצל אותם. נכסי המסים הנדחים נבדקים בכל תאריך דיווח, ובמידה ולא צפוי כי הטבות המס המתחייבות תתממשנה, הם מופחתים.

י. 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 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)

יא. תקנים חדשים אחרים שטרם אומצו על ידי החברה

תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות הכספיים (להלן: "התקן" או "IFRS 18")

תקן זה מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי IAS 1, הצגת דוחות כספיים. מטרת התקן הינה לספק מבנה ותוכן משופרים לדוחות הכספיים, בפרט דוח רווח והפסד. התקן כולל דרישות גילוי והצגה חדשות וכן דרישות אשר הובאו מתקן חשבונאות בינלאומי IAS 1, עם שינויי נוסח קלים. כחלק מדרישות הגילוי החדשות, חברות יידרשו להציג שני סיכומי ביניים בדוח על הרווח או ההפסד: רווח תפעולי ורווח לפני מימון ומס. בנוסף, עבור מרבית החברות, התוצאות בדוח על הרווח או ההפסד יסווגו לשלוש קטגוריות: רווח תפעולי, רווח מהשקעות, ורווח ממימון. בנוסף לשינויים במבנה הדוחות על הרווח והפסד, התקן כולל גם דרישה למתן גילוי נפרד בדוחות הכספיים בנוגע לשימוש במדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (מדדי "Non-GAAP").

כמו כן, במסגרת התקן נוספו הנחיות ספציפיות לקיבוץ ופיצול של פריטים בדוחות הכספיים ובבאורים. התקן יעודד חברות להימנע מסיווג פריטים כ'אחרים' (למשל, הוצאות אחרות) וסיווג כזה יגרור דרישות גילוי נוספות.

מועד היישום לראשונה של התקן הינו לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027, עם אפשרות ליישום מוקדם. החברה בוחנת את השלכות התקן על הדוחות הכספיים ללא כוונה ליישום מוקדם.

באור 4 – מגזרי פעילות

א. כללי

באור מגזרי פעילות כולל מגזרים המהווים יחידות עסקיות אסטרטגיות של החברה. יחידות עסקיות אלה מנוהלות בנפרד לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועים. המוצרים בבסיס כל מגזר דומים בעיקרם לעניין מהותם, אופן הפצתם, תמהיל הלקוחות, מהות הסביבה המפקחת וכן במאפיינים כלכליים ודמוגרפים ארוכי טווח הנגזרים מחשיפה בעלת מאפיינים דומים לסיכונים ביטוחיים. כמו כן, לתוצאות תיק ההשקעות המוחזקים כנגד ההתחייבויות הביטוחיות עשויה להיות השפעה ניכרת על הרווחיות.

ביצועי המגזר נמדדים בהתבסס על רווחי המגזר לפני מסים על ההכנסה. יצוין כי לא נותרת יתרת חו"ז במסגרת העברות של נכסים פיננסיים בין המגזרים השונים, ככל שמתבצעות העברות כאמור.

החברה פועלת במגזרים הבאים:

1. מגזר ביטוח אשראי למגורים המובטח במשכנתא

מגזר זה כולל את פעילות החברה בענף ביטוח אשראי למגורים המובטח במשכנתא. לפרטים נוספים - ראו באור 1.ב.

2. מגזר ייזום ותפעול תיקי משכנתאות

מגזר זה כולל את הפעילות של החברה בגין ייזום ותפעול תיקי משכנתאות. לפרטים נוספים - ראו באור 1.ב.

3. לא מיוחס למגזרי פעילות ואחר

פעילויות אשר לא יוחסו למגזרי פעילות כוללות בעיקר את פעילות ההון בחברה.

באור 4 – מגזרי פעילות (המשך)

א. מידע על מגזרים בני דוח - דוח רווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

ביטוח אשראי למגורים המובטח במשכנתא	ייזום ותפעול תיקי משכנתאות	לא מיוחס למגזרי פעילות ואחר	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	23,597	-	23,597
3,738	-	-	3,738
2,371	-	27,948	30,319
2,371	-	27,948	30,319
6,109	23,597	27,948	57,654
(111)	-	-	(111)
2,064	3,386	-	5,450
806	-	(378)	428
2,759	3,386	(378)	5,767
3,350	20,211	28,326	51,887
-	-	41	41
3,350	20,211	28,367	51,928
22,137	-	-	22,137

הכנסות מייזום ותפעול תיקי משכנתאות

הכנסות מעמלות ערבויות פיננסיות

רווחים (הפסדים) מהשקעות, נטו:

רווחים מהשקעות, נטו*

סך הכל רווחים מהשקעות, נטו

סך כל ההכנסות

הוצאות (הכנסות) הפסדי אשראי

הוצאות תפעוליות

הוצאות (הכנסות) מימון אחרות, נטו

סך כל ההוצאות, נטו

רווח לפני מסים על ההכנסה

רווח כולל אחר לפני מסים על ההכנסה

סך כל הרווח הכולל לתקופה לפני מסים על ההכנסה

התחייבויות בגין חוזי ערבות פיננסית

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024*

ביטוח אשראי למגורים המובטח במשכנתא	ייזום ותפעול תיקי משכנתאות	לא מיוחס למגזרי פעילות ואחר	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	27,791	-	27,791
4,201	-	-	4,201
2,334	-	18,887	21,221
2,334	-	18,887	21,221
6,535	27,791	18,887	53,213
87	-	-	87
1,602	2,633	-	4,235
1,127	-	(419)	708
2,816	2,633	(419)	5,030
3,719	25,158	19,306	48,183
7	-	54	61
3,726	25,158	19,360	48,244
26,324	-	-	26,324

הכנסות מייזום ותפעול תיקי משכנתאות

הכנסות מעמלות ערבויות פיננסיות

רווחים (הפסדים) מהשקעות, נטו:

רווחים מהשקעות, נטו**, **

סך הכל רווחים מהשקעות, נטו

סך כל ההכנסות

הוצאות הפסדי אשראי

הוצאות תפעוליות

הוצאות (הכנסות) מימון אחרות, נטו

סך כל ההוצאות (הכנסות), נטו

רווח לפני מסים על ההכנסה

רווח כולל אחר לפני מסים על ההכנסה

סך כל הרווח הכולל לתקופה לפני מסים על ההכנסה

התחייבויות בגין חוזי ערבות פיננסית

* ראו באור 2 בדבר יישום של IFRS 1, אימוץ לראשונה של תקני דיווח כספי בינלאומיים, במסגרתו בוצע יישום לראשונה של IFRS 17, חוזי ביטוח וכן יישום לראשונה של IFRS 9, מכשירים פיננסיים
** סווג מחדש - ראו באור 6 השקעות פיננסיות ומכשירים נגזרים

באור 4 – מגזרי פעילות (המשך)

א. מידע על מגזרים בני דיווח - דוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2025			
סה"כ	לא מיוחס למגזרי פעילות ואחר	ייזום ותפעול תיקי משכנתאות	ביטוח אשראי למגורים המובטח במשכנתא
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
			נכסים:
			נכסי המגזר:
336,938	310,380	-	26,558
10,207	3,844	5,784	579
347,145	314,224	5,784	27,137
			השקעות אחרות (*)
			נכסים אחרים
			סך הכל נכסים
			התחייבויות
			התחייבויות המגזר:
22,146	9	-	22,137
44,544	39,544	-	5,000
66,690	39,553	-	27,137
			התחייבויות פיננסיות (**)
			התחייבויות אחרות
			סך הכל התחייבויות

* נכסי השקעות כוללים נכסים בגין: מזומנים ושווי מזומנים, השקעות פיננסיות ונדל"ן להשקעה
 ** התחייבויות פיננסיות כוללות התחייבויות בגין הלוואות ואשראי והתחייבויות בגין מכשירים נגזרים

באור 4 – מגזרי פעילות (המשך)

א. מידע אודות מגזרים בני דיווח – דוח על המצב הכספי (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2024*

סה"כ	לא מיוחס למגזרי פעילות ואחר	ייזום ותפעול תיקי משכנתאות	ביטוח אשראי למגורים המובטח במשכנתא	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
				נכסים:
				נכסי המגזר:
309,090	278,691	-	30,399	השקעות אחרות (**), (***)
10,510	3,378	6,572	560	נכסים אחרים
<u>319,600</u>	<u>282,069</u>	<u>6,572</u>	<u>30,959</u>	סך הכל נכסים
				התחייבויות
				התחייבויות המגזר:
26,325	1	-	26,324	התחייבויות פיננסיות (***)
46,142	41,507	-	4,635	התחייבויות אחרות
<u>72,467</u>	<u>41,508</u>	<u>-</u>	<u>30,959</u>	סך הכל התחייבויות

* ראו באור 2 בדבר יישום של IFRS 1, אימוץ לראשונה של תקני דיווח כספי בינלאומיים, במסגרתו בוצע יישום לראשונה של IFRS 17, חוזי ביטוח וכן יישום לראשונה של IFRS 9, מכשירים פיננסיים
 ** נכסי השקעות כוללים נכסים בגין: מזומנים ושווי מזומנים, השקעות פיננסיות ונדל"ן להשקעה
 *** התחייבויות פיננסיות כוללות התחייבויות בגין הלוואות ואשראי והתחייבויות בגין מכשירים נגזרים
 **** לאחר סיווג לא מהותי מחדש - ראו באור 6 השקעות פיננסיות ומכשירים נגזרים

באור 5 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
14,264	32,052	מזומנים ופיקדונות למשיכה מיידית
5,276	8,176	פיקדונות לזמן קצר
19,540	40,228	מזומנים ושווי מזומנים

המזומנים בתאגידים בנקאיים לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 נושאים ריבית יומית בשיעור שנתי של 3.9% ו-4.15% בהתאמה, במונחים שנתיים. פיקדונות לזמן קצר המופקדים בתאגידים הבנקאיים הינם לתקופות של בין שבוע לשלושה חודשים. הפיקדונות נושאים ריבית בשיעור של 4.08% ו-4.33% במונחים שנתיים לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024, בהתאמה. באשר לתנאי הצמדה וריבית של המזומנים ופיקדונות לזמן קצר, ראו באור 20.

באור 6 - השקעות פיננסיות ומכשירים נגזרים

א. השקעות פיננסיות - פירוט השקעות פיננסיות בפילוח לפי סוגי נכסים כלל ההשקעות הפיננסיות של החברה נמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
		מכשירי חוב:
		מכשירי חוב שאינם סחירים:
12,414	-	פיקדונות בבנקים ובמוסדות פיננסיים
105	-	אג"ח קונצרניות שאינן סחירות
27,231	19,380	הלוואות
39,750	19,380	סך הכל מכשירי חוב שאינם סחירים
		מכשירי חוב סחירים:
115,835	152,027	אג"ח ממשלתיות
44,757	50,781	אג"ח קונצרניות סחירות
160,592	202,808	סך הכל מכשירי חוב סחירים
200,342	222,188	סך הכל מכשירי חוב
		מכשירי הון:
		מכשירי הון שאינם סחירים:
**656	507	מניות שאינן סחירות
		מכשירי הון סחירים:
**37,909	33,254	מניות סחירות
38,565	33,761	סך הכל מכשירי הון
		השקעות אחרות:
30,121	31,536	השקעות אחרות*
-	148	מכשירים נגזרים**
30,121	31,684	סך הכל השקעות אחרות
269,028	287,633	סך הכל השקעות פיננסיות
1	9	התחייבויות בגין מכשירים נגזרים

* השקעות אחרות כוללות בעיקר השקעות בקרנות סל, תעודות השתתפות בקרנות נאמנות וקרנות השקעה ומוצרים מובנים
 ** מכשירים נגזרים כוללים בעיקר חוזים עתידיים ואופציות
 *** לאחר סיווג לא מהותי מחדש בסך של כ-2,500 אלפי ש"ח של השקעות שהוצגו בעבר כהשקעה בחברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני ובדוחות כספיים אלה מוצגות כהשקעה פיננסית לאור אי קיומה של השפעה מהותית של החברה בהן

למידע נוסף לאופן ניהול סיכוני השוק של החברה, ראו באור 20.

באור 6 - השקעות פיננסיות ומכשירים נגזרים (המשך)

ב. מכשירים נגזרים

להלן הרכב הערך בספרים וסכום החשיפה, נטו לנכס הבסיס, המוצג במונחי דלתא של העסקאות הפיננסיות שנעשו לתאריך הדוח הכספי, של כלל המכשירים הנגזרים המוחזקים על ידי החברה, לפי סוג חוזה:

ליום 31 בדצמבר 2024			ליום 31 בדצמבר 2025			
סכום החשיפה, נטו לנכס הבסיס, במונחי דלתא	התחייבויות בגין מכשירים נגזרים	נכסים בגין מכשירים נגזרים	סכום החשיפה, נטו לנכס הבסיס, במונחי דלתא	התחייבויות בגין מכשירים נגזרים	נכסים בגין מכשירים נגזרים	
אלפי ש"ח			אלפי ש"ח			
-	-	-	372	-	107	חוזים בגין מניות
(1,448)	1	-	-	9	41	חוזי מטבע חוץ
(1,448)	1	-	372	9	148	סך הכל

לעניין חשיפת החברה לסיכוני אשראי ולסיכוני שוק, ראו באור 20.

באור 7 - חייבים ויתרות חובה

הרכב

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
88	85	הוצאות מראש
941	2,712	הכנסות לקבל
6,572	5,784	חייבים הראל (*)
7,601	8,581	סך כל החייבים ויתרות חובה

(*) למידע נוסף בדבר זכאים המהווים צדדים קשורים ובעלי עניין, ראו באור 21, בדבר יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

באור 8 - נדל"ן להשקעה

א. הרכב ותנועה

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
28,103	20,522	יתרה ליום 1 בינואר
		תוספות במהלך השנה
(385)	-	רכישות ותוספות לנכסים קיימים*
		גריעות במהלך השנה
6,796	13,203	מימושים
(400)	1,758	התאמה לשווי הוגן
20,522	9,077	יתרה ליום 31 בדצמבר

* החברה קיבלה בשנת 2024 שיפוי כספי חד פעמי, חלף תשלום חכירה

ב. קביעת השווי ההוגן

נדל"ן להשקעה מוצג על בסיס השווי ההוגן כפי שנקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהינם בעלי כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. הערכות שווי חיצוניות מבוצעות לפחות אחת לשנה, במועדים שונים 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 לרמה 3 בהיררכיית השווי ההוגן.

הערכת שווי הנדל"ן מתבססת על תזרימי המזומנים השנתיים נטו, המהווים 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 האחראים למילוי התחייבויות השכירות או אלה העשויים להיות במושכר לאחר השכרת מושכר פנוי, לרבות הערכה כללית לגבי מהימנות האשראי שלהם; חלוקת האחזקות 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. שוויים של מרבית הנכסים נקבע בהתאם לאומדן תזרימי המזומנים ולגביהם מובאים בחשבון הסיכון המובנה שלהם. מרבית נכסי הנדל"ן המסחרי ונדל"ן המשרדים מהווים בשיעורי היוון הנעים בין 5.25%-7.25% לנדל"ן בישראל ו-8.5% לנדל"ן חו"ל וזאת בהתאם לרמת הסיכון המתאימה בנכס.

הערכת השווי לנדל"ן להשקעה בהקמה, ככל שקיים, 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.

נכון לתאריכי הדוחות על המצב הכספי, הנדל"ן להשקעה מורכב מבנייני משרד ונדל"ן מסחרי. במהלך השנים המדווחות לא החזיקה החברה בנדל"ן בהקמה.

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 2025			
נדל"ן מסחרי	נדל"ן משרדים	סה"כ	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
11,638	8,884	20,522	יתרה ליום 1 בינואר 2025
(13,203)	-	(13,203)	מימושים
		-	סך הרווחים שהוכרו ברווח והפסד*:
1,565	193	1,758	שינויים בשווי הוגן (שטרם מומשו)
-	9,077	9,077	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
ליום 31 בדצמבר 2024			
נדל"ן מסחרי	נדל"ן משרדים	סה"כ	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
14,596	13,507	28,103	יתרה ליום 1 בינואר 2024
(391)	6	(385)	רכישות
(2,127)	(4,669)	(6,796)	מימושים
(440)	40	(400)	סך הרווחים שהוכרו ברווח והפסד*:
11,638	8,884	20,522	שינויים בשווי הוגן (שטרם מומשו)
			יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

*בסעיף רווחים מהשקעות, נטו והכנסות מימון

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

להלן פרטים בדבר נדל"ן להשקעה שהחברה חוכרת מרשות מקרקעי ישראל ומגורמים אחרים:

גורם מחכיר	אופציה לתקופת חכירה נוספת לא קיימת	חכירה בלתי מהוונת עד לשנת 2060	ערך בספרים ליום 31 בדצמבר*		
			2024	2025	
			אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מנהל מקרקעי ישראל	לא קיימת	2060	8,885	9,077	רחוב יגאל אלון תל אביב
עיריית תל-אביב	לא קיימת	2059			שדרות גבורי ישראל נתניה
מנהל מקרקעי ישראל	לא קיימת	2037	10,425	-	
			19,310	9,077	סך הכל

* לרבות המבנה

באור 9 - נכסים בלתי מוחשיים

תנועה:

<u>תוכנות מחשב</u>		<u>עלות</u>
<u>אלפי ש"ח</u>		
11,999		יתרה ליום 1 בינואר 2024
<u>1</u>		תוספות
12,000		יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
<u>31</u>		תוספות
<u>12,031</u>		יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
		הפחתה שנצברה
11,423		יתרה ליום 1 בינואר 2024
<u>17</u>		הפחתה שהוכרה במהלך השנה
11,440		יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
<u>12</u>		הפחתה שהוכרה במהלך השנה
<u>11,452</u>		יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
		ערך בספרים נטו
<u>579</u>		ליום 31 בדצמבר 2025
<u>560</u>		ליום 31 בדצמבר 2024

באור 10 - הון ודרישות הון

א. הרכב הון המניות

ליום 31 בדצמבר 2024		ליום 31 בדצמבר 2025	
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום
12,922	29,400	12,922	29,400

רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

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 הוגן 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. דיבידנד שולם

ביום 26 באוגוסט 2024, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 50 מיליוני ש"ח (3.87 ש"ח למניה). הדיבידנד שולם ביום 28 באוגוסט 2024.

באור 10 - הון ודרישות הון (המשך)

ד. ניהול ודרישות הון

משטר כושר פירעון כלכלי מבוסס Solvency II:

על החברה חל משטר כושר פירעון כלכלי מבוסס Solvency II וזאת בהתאם להוראות יישום שפורסמו בחודש יוני 2017 ועודכנו בחודש אוקטובר 2020 (להלן: "הוראות משטר כושר פירעון כלכלי").

יחס כושר פירעון כלכלי:

יחס כושר פירעון כלכלי מחושב כיחס שבין ההון העצמי הכלכלי המוכר של החברה לבין ההון הנדרש לכושר פירעון (SCR).

ההון העצמי הכלכלי המוכר נקבע כסיכום ההון העולה מהמאזן הכלכלי.

סעיפי המאזן הכלכלי מחושבים לפי שווי כלכלי, כאשר ההתחייבויות הביטוחיות מחושבות על בסיס הערכה מיטבית של מכלול התזרימים העתידיים הצפויים מהעסקים הקיימים, ללא מרווחי שמרנות, ובתוספת מרווח סיכון (Risk Margin).

ההון הנדרש לכושר פירעון (SCR) נועד לאמוד את החשיפה של ההון העצמי הכלכלי לסדרת תרחישים שנקבעה בהוראות משטר כושר פירעון כלכלי המשקפים סיכונים ביטוחיים, סיכוני שוק ואשראי וכן סיכונים תפעוליים.

בהתאם לחוזר המאוחד ייכלל דוח יחס כושר פירעון כלכלי בגין נתוני 31 בדצמבר ו-30 ביוני של כל שנה במסגרת הדוח התקופתי העוקב למועד החישוב.

חוזר ביטוח 3-1-2025 מיום 2 ביולי 2025 בענין עדכון הוראות החוזר המאוחד לעניין "דין וחשבון לציבור" ו-"דיווח לממונה על שוק ההון"- מועד דיווח דוח יחס כושר פירעון כלכלי וקובץ דיווח סולבנסי (להלן - "חוזר עדכון מועדי דיווח") קובע, כי לוחות הזמנים לפרסום דוח יחס כושר פירעון כלכלי ולדיווחם של קבצי סולבנסי לממונה, יסונכרו עם הדוחות הכספיים לאותו מועד, החל מדוח יחס כושר פירעון כלכלי ליום 31 בדצמבר 2026.

ביום 18 בנובמבר 2025, בד בבד עם אישור הדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2025, אישרה החברה את דוח יחס כושר פירעון כלכלי (להלן: "דוח סולבנסי") בגין נתוני 30 ביוני 2025. הדוח כאמור מפורסם באתר

האינטרנט שלה (כתובת האתר: [https://www.harel-group.co.il/emi/emi/Pages/repayment-](https://www.harel-group.co.il/emi/emi/Pages/repayment-ability.aspx?menuType=Routes&parentID=8c6896e2-dc53-4bbe-87ad-459c117dba72#?menuType=Routes&parentID=8c6896e2-dc53-4bbe-87ad-459c117dba72)

[ability.aspx?menuType=Routes&parentID=8c6896e2-dc53-4bbe-87ad-](https://www.harel-group.co.il/emi/emi/Pages/repayment-ability.aspx?menuType=Routes&parentID=8c6896e2-dc53-4bbe-87ad-459c117dba72#?menuType=Routes&parentID=8c6896e2-dc53-4bbe-87ad-459c117dba72)

[459c117dba72#?menuType=Routes&parentID=8c6896e2-dc53-4bbe-87ad-459c117dba72](https://www.harel-group.co.il/emi/emi/Pages/repayment-ability.aspx?menuType=Routes&parentID=8c6896e2-dc53-4bbe-87ad-459c117dba72#?menuType=Routes&parentID=8c6896e2-dc53-4bbe-87ad-459c117dba72)).

בהתאם לדוח סולבנסי, לחברה יש עודף הון משמעותי.

החישוב שערכה החברה בגין נתוני 30 ביוני 2025, נסקר בהתאם לעקרונות תקן בינלאומי ISAE 3000 (Revised) - התקשרויות מסוג Assurance שאינן ביקורת או סקירה של מידע כספי היסטורי שפורסם ע"י IAASB ובהתאם להנחיות הממונה, כפי שנכללו בחוזר המאוחד בפרק 7 שער 5, בחלק 1 שעניינו "רואה חשבון מבקר", המפרט הוראות לעניין סקירה על דוח יחס כושר פירעון כלכלי רבעוני. תקן זה רלוונטי לסקירת דוח יחס כושר פירעון ואיננו מהווה חלק מתקני הביקורת החלים על דוחות כספיים. המידע מתבסס לעיתים על הנחות לגבי אירועים עתידיים ופעולות ההנהלה שלא בהכרח יתממשו או שיתממשו באופן שונה מההנחות אשר שימשו בסיס למידע. כמו כן, התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מהמידע, מאחר והתרחישים המשולבים של אירועים עשויים להתממש באופן שונה מהותית מההנחות במידע.

באור 10 - הון ודרישות הון (המשך)

ה. רווח כולל אחר

עודפים	סך כל ההון
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
41	41
(14)	(14)
<u>27</u>	<u>27</u>
61	61
(24)	(24)
<u>37</u>	<u>37</u>

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת

מסים על הכנסה

סה"כ רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת

מסים על הכנסה

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס

באור 11 - חוזי ערבות פיננסית והתחייבויות פיננסיות אחרות

א. הרכב הערך בספרים של חוזי ערבות פיננסית והתחייבויות פיננסיות אחרות:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
26,324	22,137
1	9
<u>26,325</u>	<u>22,146</u>

חוזי ערבות פיננסית המטופלים כהתחייבות פיננסית התחייבויות בגין מכשירים פיננסיים נגזרים הנמדדות - בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

סה"כ חוזי ערבות פיננסית והתחייבויות פיננסיות אחרות

* מכשירים נגזרים נמדדים ברמת מדרג שווי הוגן 2 - ליתר פרוט ראו באור 2ה'

ב. חוזי ערבות פיננסית המטופלים כהתחייבות פיננסית

ליום 31 בדצמבר					
2024			2025		
החשיפה המירבית לסיכון אשראי	שווי הוגן	הערך בספרים אלפי ש"ח	החשיפה המירבית לסיכון אשראי	שווי הוגן	הערך בספרים אלפי ש"ח
2,723,510	443	26,324	2,440,238	297	22,137
<u>2,723,510</u>	<u>443</u>	<u>26,324</u>	<u>2,440,238</u>	<u>297</u>	<u>22,137</u>

חוזי ערבות פיננסית המטופלים כהתחייבות פיננסית

יתרה ליום 31 בדצמבר

באור 12 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
735	757	עובדים והתחייבויות אחרות בשל שכר ומשכורת
61	98	מוסדות ורשויות ממשלתיות
119	140	פרמיה מראש
4,516	4,860	מבוטחים
60	44	הוצאות לשלם
181	686	זכאים הראל*
56	125	אחרים
5,728	6,710	סך כל הזכאים ויתרות זכות

באשר לתנאי ההצמדה של זכאים ויתרות זכות, ראו באור 20.
 * למידע נוסף בדבר זכאים המהווים צדדים קשורים ובעלי עניין, ראו באור 21, בדבר יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

באור 13 - מסים על ההכנסה**א. חוקי המס החלים על החברה**

החברה הינה "מוסד כספי" כהגדרתו בחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 (להלן: "חוק מס ערך מוסף"). המס החל על הכנסות של מוסדות כספיים ובכללם החברה, מורכב ממס חברות וממס רווח, כהגדרתו בחוק מס ערך מוסף. על הכנסות החברה חל מס חברות, כהגדרתו בפקודת מס הכנסה.

ב. הסדרי מס ייחודים לענף הביטוח**הסכם עם שלטונות המס**

בין התאחדות חברות הביטוח בע"מ לבין שלטונות המס קיימים הסכמים ענפיים, המתעדכנים ומתחדשים מעת לעת, אשר מסדירים את ההתייחסות לסוגיות מס ייחודיות בענף הביטוח (להלן: "הסכם המס").

ביום 21 בפברואר 2024, נחתם ההסכם מס ענפי לשנים 2020-2022 אשר עדכן את ההסכמים שקדמו לו. להסכם האמור, לא הייתה ולא צפויה להיות השפעה מהותית על התוצאות הכספיות של החברה.

ביום 9 בפברואר 2026, הסכם המס הענפי הוארך גם לשנות המס 2023-2024 (להלן: "ההסכם הקודם"). בהמשך לאמור בבאורים 2 ו-3 לעיל, החל מיום 1 בינואר 2025, החברה יישמה לראשונה את תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים IFRS 9 ו-IFRS 17 (להלן: "התקנים החדשים"). יישום תקנים אלו הצריך בחינה מחודשת של הסכם המס, כדי להתאימו לבסיס הדיווח הכספי החדש.

כפועל יוצא, ביום 9 בפברואר 2026 נחתם הסכם מיסוי ענפי לשנת המס 2025 (להלן: "הסכם המיסוי לשנת 2025"), שמעדכן את ההסכמים הענפיים הקודמים ומתייחס להשלכות יישום התקנים החדשים.

בהתאם לעקרונות הסכם המיסוי לשנת 2025, ולאור יישום התקנים החדשים, חלק מהוראות ההסכמים הקודמים נותרו על כנם, חלקם בוטלו, ואליהם התווספו הוראות והנחיות נוספות והכל כפי שיפורט להלן. נכון למועד פרסום הדוח הכספי, ובהתאם לעקרונות הסכם המיסוי לשנת 2025, הוראות ההסכם חלות על שנת המס 2025.

הנושאים הבאים, מתוך הסכמי המס הקודמים, ימשיכו לחול בשנת 2025:

- ייחוס הוצאות להכנסות מועדפות – להכנסות הפטורות ממס ו/או החייבות במס מופחת המתקבלות בחברות הביטוח ("הכנסות מועדפות") יתבצע ייחוס הוצאות שמשמעותו הפיכת חלק מההכנסות המועדפות להכנסות חייבות במס מלא, בהתאם לשיעור הייחוס. שיעור הייחוס שנקבע בהסכם הענפי תלוי במקור הכספים המניבים את ההכנסות המועדפות;

- מיסוי ניירות ערך סחירים – הכנסות ו/או הוצאות מניירות ערך ידווחו לצורכי מס על בסיס מימוש למעט החריגים הבאים:

א. הפרשי הצמדה, ריבית והפחתת ניכיון בגין אג"ח סחירים ידווחו על בסיס צבירה;

ב. ירידת ערך שנוקפה לרווח והפסד לא תיחשב כהפסד לצורכי מס אלא על בסיס מימוש;

ג. הכנסות ו/או הוצאות בגין נגזרים על סוגיהם השונים ידווחו על בסיס צבירה.

להלן הסעיפים החדשים שיחולו לגבי שנת המס 2025:

- התאמות יום המעבר – תחולת התקן לצורכי מס הינה מיום 1 בינואר 2025 (להלן: "יום המעבר לצורכי מס"). כתוצאה מיישום IFRS 9 ו-IFRS 17 לראשונה, נוצרו הפרשים שונים אשר הגדילו את יתרת העודפים החשבונאיים של החברה ליום המעבר לצורכי מס. על השינוי בעודפים החשבונאיים יובאו בחשבון לצורכי מס התאמות הנובעות מהסדרי מס פרטניים. השינוי בעודפים החשבונאיים בצירוף ההתאמות לצורכי מס יכוונו להלן – "השינוי בעודפים לצורך מס". השינוי בעודפים לצורך מס של החברה, בהתאם לאמור לעיל, ליום המעבר לצורכי מס הינו 82 מיליוני ש"ח. ההכנסה לצורכי מס הנובעת מהשינוי החיובי בעודפים לצורך מס תוכר ב-5 חלקים שנתיים שווים החל משנת 2025;

- תקן חשבונאי IFRS 9 - תקן חשבונאי IFRS 9 לא ייושם לצורכי מס, ואירוע המס יהיה במועד המימוש. בשל חוסר הבהירות שהיה קיים נכון למועד הדוח ביחס לאופן שבו ימוסו רווחי חברות הביטוח לשנת 2025, החברה העריכה כי יותר צפוי מאשר לא שאופן המיסוי יהיה בהתאם לעקרונות שנכללו בהסכם המיסוי לשנת 2025, כאמור לעיל. לצורך המדידה יושם מודל Most Likely Amount (הסכום הסביר ביותר) ועל בסיסו נמדדו המסים השוטפים והמסים הנדחים. יובהר כי השינוי לא שינה את סך הוצאות המס בתקופה ולא יצר הפרשי מס קבועים בסכומים מהותיים.

באור 13 - מסים על ההכנסה

ג. שיעורי המס החלים על ההכנסות של החברה

המסים השוטפים לתקופות המדווחות מחושבים בהתאם לשיעורי המס להלן.

בהמשך לאישור הכנסת מחודש מרץ 2024, ביום 14 באפריל 2024 פורסם ברשומות צו מס ערך מוסף (שיעור המס על מלכ"רים ומוסדות כספיים) (תיקון), התשפ"ד-2024 אשר קובע כי החל מיום 1 בינואר 2025, השיעור של מס השכר ומס הרווח שישולם על פעילות בישראל של מוסד כספי יהיה 18% מהשכר ששילם והרווח שהפיק וזאת במקום השיעור של 17% שקיים כיום. העלאת שיעור המס האמורה הביאה לגידול ביתרת ההתחייבות מסים נדחים ליום 1 בינואר 2024 בסך של כ-121 אלפי ש"ח. שיעורי המס הסטטוטוריים החלים על מוסדות כספיים ובכללם החברה הינם כדלקמן:

שנה	שיעור מס חברות	שיעור מס רווח	שיעור מס במוסדות כספיים
2018-2024	23%	17%	34.19%
2025 ואילך	23%	18%	34.75%

ד. שומות מס סופיות

לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2020 (שזו שנת מס סופית עקב התיישנות).

ה. מסים על ההכנסה הכלולים בדוחות רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
21,834	18,880
-	(4,776)
(5,729)	(1,258)
140	-
-	5,239
16,245	18,085

הוצאות מסים שוטפים

בגין השנה השוטפת
התאמות בגין שנים קודמות, נטו

הוצאות מסים נדחים

יצירה והיפוך של הפרשים זמניים, ראו גם סעיף ו' להלן
שינוי בשיעור המס
התאמות בגין שנים קודמות, נטו

באור 13 - מסים על ההכנסה (המשך)

נ. מסים נדחים

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס הצפוי לחול במועד ההיפוך כמפורט לעיל.
נכסי והתחייבויות המסים הנדחים מיוחסים לפריטים הבאים:

מס' כ	מעבר למדידה לפי הוראות IFRS 9 *	נדל"ן להשקעה	מכשירים פיננסיים	הטבות לעובדים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(45,099)	(35,425)	(2,903)	(7,042)	271	יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 1 בינואר 2024
5,729	7,376	594	(2,311)	70	שינויים שנזקפו לרווח והפסד
(24)	-	-	-	(24)	שינויים אשר נזקפו להון
(140)	-	-	(140)	-	שינויים אשר נזקפו כתוצאה משינוי שיעור המס
(39,534)	(28,049)	(2,309)	(9,493)	317	יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2024
5,239	5,239	-	-	-	סיווגים בעקבות השפעת היישום לראשונה של
1,258	-	1,033	272	(47)	תקן דיווח כספי בינלאומי 9 לצרכי מס
(14)	-	-	-	(14)	שינויים שנזקפו לרווח והפסד
-	-	-	-	-	שינויים אשר נזקפו להון
-	-	-	-	-	שינויים אשר נזקפו כתוצאה משינוי שיעור המס
(33,051)	(22,810)	(1,276)	(9,221)	256	יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2025

* מעבר ממדידת חוזי ביטוח אשראי למגורים המובטח במשכנתא שהנפיקה החברה בעבר לפי IFRS 4 בהתאם להוראות הממונה, למדידה לפי הוראות IFRS 9 הסכום לא כולל השפעות המעבר על מדידת מכשירים פיננסיים אשר יוכרו לצרכי מס בעת מימוש המכשירים הפיננסיים, המיסים הנדחים בגינם נמצאים בעמודת מכשירים פיננסיים

באור 13 - מסים על ההכנסה (המשך)

ז. התאמה בין המס התיאורטי לרווח לפני מסים על הכנסה לבין הוצאות המסים

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 שנוקף בדוח רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
48,183	51,887	רווח לפני מסים על ההכנסה
34.19%	34.75%	שיעור המס הסטטוטורי הכולל החל על מוסדות כספיים (ראו סעיף ב לעיל)
16,474	18,031	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי הכולל
30	74	הוצאות לא מוכרות והפרשים זמניים בגינם לא נוקפו מסים נדחים
-	463	מסים בגין שנים קודמות
(190)	(270)	מסים בגין שותפויות וחברות זרות
(231)	(219)	הכנסות החייבות בשיעורי מס מיוחדים
140	-	השפעת השינוי בשיעור המס
22	6	הפרשים אחרים
16,245	18,085	מסים על ההכנסה
33.72%	34.85%	שיעור מס אפקטיבי ממוצע

באור 14 - נכסים והתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו

א. תוכניות הפקדה מוגדרת

ההוצאות בגין תוכנית ההפקדה המוגדרת הסתכמו בשנים 2025, 2024 ו-2023 לסך של כ- 33 אלפי ש"ח, כ- 31 אלפי ש"ח וכ- 31 אלפי ש"ח, בהתאמה, ונכללו במסגרת הוצאות הנהלה וכלליות.

ב. הרכב התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,463	2,916
1,583	1,896
880	1,020
886	1,046

התחייבות בגין תוכנית הטבה מוגדרת ממומנת
שווי הוגן של נכסי התוכנית

סך התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו - התחייבות שהוכרה בגין
תוכניות הטבה מוגדרות
שווי הוגן של נכסים בגין הטבות לעובדים שאינם נכסי תוכנית (מוצג
בסעיף נכסים בגין הטבות לעובדים)

באור 14 - נכסים והתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו (המשך)

ג. מידע באשר לתוכניות הטבה מוגדרות

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

נכסי הטבות לעובדים שאינם נכסי התוכנית		סך ההתחייבות (הנכס), נטו שהוכרו בגין תכנית הטבה מוגדרת		שווי הוגן של נכסי תוכניות		מחויבות בגין תכנית הטבה מוגדרת		
2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
717	886	751	880	1,448	1,583	2,199	2,463	יתרה ליום 1 בינואר
								הוצאות (הכנסות) שנזקפו לרווח והפסד
37	45	36	43	76	81	112	124	עלות הריבית/הכנסות ריבית
-	-	79	77	-	-	79	77	עלות שירות שוטף
(12)	(13)	21	23	(21)	(23)	-	-	העברה לתגמולים
								הוצאות (הכנסות) שנזקפו לרווח כולל אחר
-	-	74	252	-	-	74	252	הפסד (רווח) אקטוארי - אחר
-	-	(1)	-	-	-	(1)	-	רווח אקטוארי שנובע משינויים בהנחות פיננסיות
122	105	(13)	(188)	13	188	-	-	התשואה בפועל בניכוי הכנסות ריבית
								תנועות נוספות
-	-	-	-	-	-	-	-	הטבות ששולמו
22	23	(67)	(67)	67	67	-	-	הפקדות לתכנית על ידי המעביד
886	1,046	880	1,020	1,583	1,896	2,463	2,916	יתרה ליום 31 בדצמבר

באור 14 - נכסים והטבות לעובדים, נטו (המשך)

ג. מידע באשר לתוכניות הטבה מוגדרות (המשך)

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

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
%	%	
5.02%	4.60%	שיעור ההיוון (*)
3.48%	3.07%	שיעור עליית שכר צפויה

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

(3) הסכומים לגבי השנה השוטפת ושנים קודמות

2020	2021	2022	2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,849	1,982	2,006	2,199	2,463	2,916	ערך נוכחי של ההתחייבות בגין ההטבה המוגדרת שווי הוגן של נכסי התוכנית
957	1,193	1,357	1,448	1,583	1,896	גרעון בתוכנית
892	789	649	751	880	1,020	
(14)	73	3	52	74	252	התאמות הנובעות מניסיון העבר לגבי:
(184)	236	27	(6)	-	188	התחייבויות התוכנית נכסי התוכנית

ד. נתונים נוספים

תשואה בפועל על נכסי התוכנית בשנת 2025 הינה חיובית בשיעור של 10.9% (בשנת 2024 - 4.1% ובשנת 2023 - 1.9%).

אומדן החברה להפקדות צפויות בשנת 2026 בתוכנית הטבה מוגדרת הינו בסך של כ-57 אלפי ש"ח.

אומדן החברה לאורך חיי התוכנית לסוף תקופת הדיווח הינו 8.1 שנים (לשנת 2024 - 8.6 שנים).

באור 15 - רווח (הפסד) מהשקעות ומימון, נטו

א. רווח (הפסד) מהשקעות ומימון, נטו לפי מגזרי פעילות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025				
	לא מיוחס למגזרי פעילות ואחר	ייזום ותפעול תיקי משכנתאות	ביטוח אשראי למגזרים המובטח במשכנתא	הערות
סה"כ	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
30,319	27,948	-	2,371	ב
30,319	27,948	-	2,371	
30,319	27,948	-	2,371	

רווחים מהשקעות, נטו :

רווחים אחרים מהשקעות, נטו

סך הכל רווחים מהשקעות, נטו

סך הכל רווחים מהשקעות, נטו שהוכרו בדוח רווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024				
	לא מיוחס למגזרי פעילות ואחר	ייזום ותפעול תיקי משכנתאות	ביטוח אשראי למגזרים המובטח במשכנתא	
סה"כ	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
21,221	18,887	-	2,334	
21,221	18,887	-	2,334	
21,221	18,887	-	2,334	

רווחים מהשקעות, נטו :

רווחים אחרים מהשקעות, נטו

סך הכל רווחים מהשקעות, נטו

סך הכל רווחים מהשקעות, נטו שהוכרו בדוח רווח או הפסד

באור 15 - רווח (הפסד) מהשקעות ומימון, נטו (המשך)

ב. מידע על סעיפי רווחים מהשקעות לפי סוגי נכסים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,471	789
883	589
4,054	6,371
3,487	3,975
1,610	802
(426)	(437)
8,316	12,051
738	1,577
120	2,022
968	2,580
21,221	30,319
(400)	1,757
1,368	823
968	2,580

רווחים (הפסדים) אחרים, נטו מהשקעות:
רווחים (הפסדים), נטו בגין שינויים בשווי הוגן של השקעות במכשירים פיננסיים:

מזומנים ושווי מזומנים
 פיקדונות בבנקים ובמוסדות פיננסיים
 אג"ח ממשלתיות
 אג"ח קונצרניות
 הלוואות (לרבות חברות מוחזקות)
 מכשירי חוב אחרים
 מניות
 השקעות במכשירי הון אחרים
 מכשירים נגזרים
 אחר

סך הכל רווחים מהשקעות, נטו שהוכרו ברווח או הפסד אחר - הכנסות מנדל"ן להשקעה:

שערוך נדל"ן להשקעה, לרבות רווחי (הפסדי) הון
 הכנסות מהשכרה בגין נדל"ן להשקעה
סך הכל הכנסות מנדל"ן להשקעה

באור 16 - הוצאות והכנסות המסווגות לפי מהותן

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,087	4,267	הוצאות תפעוליות (א):
41	65	שכר עבודה ונלוות
119	118	הוצאות מחשוב
17	12	אחזקת מבנים וציוד
572	593	פחת והפחתות
293	293	ייעוץ משפטי ומקצועי
106	102	הוצאות דמי ניהול
4,235	5,450	אחרות
		סך הכל הוצאות תפעוליות

(א) הוצאות הנובעות מהפעילות העסקית העיקרית של החברה ואשר אינטגרלית לפעילות החברה.
 (ב) ההוצאות התפעוליות כוללות הוצאות בגין מיכון בסך של כ-77 אלפי ש"ח לשנת 2025 ו-57 אלפי ש"ח לשנת 2024.

הכנסות מעמלות ערבויות פיננסיות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(1,057)	(851)	עמלות ערבות פיננסית שהתקבלו (החזרות עמלה בשל סילוקים), נטו (*)
5,258	4,589	שינוי ביתרת ההכנסות מעמלה מראש
4,201	3,738	סך כל ההכנסות מעמלות ערבויות פיננסיות

(*) סך עמלות ערבות פיננסית שהתקבלו בניכוי החזרות בשל סילוקים שנרשמו במהלך השנה באמצעות גורם אחד (בנק/יחידה למשכנתאות), העולים על 10% מסך כל העמלות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		גורם
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(664)	(439)	1
(194)	(255)	2
(103)	(200)	3

כמתואר בבאור 1(ב), בשנים 2013-2025 החברה רשמה עמלות ערבות פיננסית חדשות בהיקף לא משמעותי. לאור זאת, סכומי החזרי העמלות בשל הסילוקים גבוהים מנתוני העמלות שהתקבלו ועל כן, הנתונים שהוצגו הינם שליליים.

באור 17 – הוצאות מימון אחרות, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2024	2025
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
1,127	806
(419)	(378)
<u>708</u>	<u>428</u>

הפרשי ריבית והצמדה, נטו בגין התחייבויות פיננסיות
הכנסות מימון אחרות
סך כל הוצאות מימון אחרות, נטו

באור 18 - רווח למניה

חישוב הרווח הבסיסי והמדולל למניה לשנה שהסתיימה, 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	
2024	2025
מספר מניות	
12,922	12,922

ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימשו לצורך חישוב רווח בסיסי למניה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
42,316	33,802

רווח לשנה המיוחס לבעלי המניות הרגילות

באור 19 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

א. שווי הוגן

הרמות השונות לשווי הוגן הוגדרו באופן הבא:

- רמה 1 – שווי הוגן נמדד על ידי שימוש במחירים מצוטטים (לא מותאמים) בשוק פעיל למכשירים זהים.
- רמה 2 – שווי הוגן הנמדד על ידי שימוש בנתונים נצפים מהשוק, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל.
- רמה 3 – שווי הוגן הנמדד על ידי שימוש בנתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

במקרים בהם לא ניתן לצטט "מחיר שוק" למכשירים פיננסיים מכיוון שלא קיים שוק פעיל בו הם נסחרים, השווי ההוגן נאמד באמצעות מודלים מקובלים לתמחור, כגון ערך נוכחי של תזרים מזומן עתידי המהווה בריבית חסרת סיכון בתוספת מרווח אשראי בשיעור המשקף את רמת הסיכון הגלומה במכשיר הפיננסי. אומדן של השווי ההוגן באמצעות הערכת תזרים המזומן העתידי וקביעת שיעור הריבית ומרווח האשראי היא סובייקטיבית. לכן, עבור רוב המכשירים הפיננסיים, הערכת השווי ההוגן אינה בהכרח אינדיקציה לשווי מימוש של המכשיר הפיננסי ביום הדיווח. הערכת השווי נערכה לפי שיעורי הריבית התקפים למועד הדיווח ואינה לוקחת בחשבון את התנודתיות של שיעורי הריבית. תחת הנחת שיעורי ריבית אחרים יתקבלו ערכי שווי שיכול שיהיו שונים באופן מהותי.

השיטות וההנחות העיקריות המשמשות לצורך אומדן השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים:

- נירות ערך והשקעות אחרות שהן סחירות - לפי שווי שוק;
- מכשירי חוב שאינם סחירים - השווי ההוגן של נכסי חוב שאינם סחירים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד וכן של נכסי חוב פיננסיים שאינם סחירים אשר מידע לגבי השווי ההוגן שלהם ניתן לצרכי גילוי בלבד, נקבעים באמצעות היוון תזרימי המזומנים הצפויים בגינם. שיעורי ההיוון מתבססים על התשואות של אגרות חוב ממשלתיות והמרווחים של אג"ח קונצרני כפי שנמדדו בבורסה לני"ע בתל אביב. שיעורי הריבית ששימשו להיוון נקבעים על ידי חברה שזכתה במכרז, שפורסם על ידי משרד האוצר, להקמה ולתפעול של מאגר ציטוטי מחירים ושיעורי ריבית לגופים מוסדיים;

להלן שיעורי הריבית הממוצעים המשוקללים עבור מכשירי חוב שאינם סחירים הכלולים בכל קבוצת דירוג:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
%	%	
2.44	2.78%	AA ומעלה
2.92	3.84%	A
9.90	9.16%	BBB
6.62	0.00%	נמוך מ-BBB
6.52	6.20%	לא מדורג

- מכשירי הון שאינם סחירים - השווי ההוגן של מכשירי הון שאינם סחירים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נקבעים באמצעות הערכות שווי המסופקות לרוב על ידי מערכי שווי חיזונים בלתי תלויים. הנתונים העיקריים בהערכות השווי האמורות כוללים, בין היתר, רווחים עתידיים, דיבידנדים, שיעור היוון שוק, ומכפילי רווח של חברות השוואה;
- מכשירים פיננסיים נגזרים - מכשירים פיננסיים נגזרים שיש להם שוק פעיל הוערכו לפי שווי שוק וכאשר קיימים מספר שוקים בהם נסחר המכשיר, ההערכה נעשתה לפי השוק הפעיל ביותר;
- מכשירים פיננסיים נגזרים שאינם נסחרים בשוק פעיל הוערכו לפי מודלים שונים, כוללות בסוג הנגזר, המשמשים את החברה בפעילותה השוטפת והלוקחים בחשבון את הסיכונים הגלומים במכשיר הפיננסי (סיכון שוק, סיכון אשראי וכדומה);
- השקעות אחרות - מורכב בעיקר מהשקעות בקרנות סל, תעודות השתתפות בקרנות נאמנות וקרנות השקעה ומוצרים מובנים שהשווי ההוגן שלהם מבוסס על שווי נכסי נקי (NAV) המסופק לרוב על ידי צדדים שלישיים בלתי תלויים (בעיקר מנהלי השקעות).
- התחייבויות פיננסיות בגין מכשירים נגזרים:
השווי ההוגן של הנגזרים נמדד באמצעות טכניקת הערכה הכוללת את שיטת היוון תזרימי המזומנים העתידיים אשר נקבעת ע"י חברה המספקת ציטוטים של שיעורי ריבית.

באור 19 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

א. שווי הוגן (המשך)

השיטות וההנחות העיקריות המשמשות לצורך אומדן השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים: (המשך)

1. מכשירים פיננסיים

(א) שווי הוגן של מכשירים פיננסיים בחלוקה לרמות

הטבלה להלן מציגה ניתוח של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

ליום 31 בדצמבר 2025				
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
202,683	125	-	202,808	מכשירי חוב סחירים
-	19,330	50	19,380	מכשירי חוב שאינם סחירים
32,271	983	507	33,761	מכשירי הון
9,461	144	22,079	31,684	השקעות אחרות
244,415	20,582	22,636	287,633	סך הכל נכסים פיננסיים
-	9	-	9	התחייבויות פיננסיות - מכשירים נגזרים

ליום 31 בדצמבר 2024				
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
158,990	1,602	-	160,592	מכשירי חוב סחירים
-	39,677	73	39,750	מכשירי חוב שאינם סחירים
37,909	-	656	38,565	מכשירי הון
-	-	30,121	30,121	השקעות אחרות
196,899	41,279	30,850	269,028	סך הכל נכסים פיננסיים
-	1	-	1	התחייבויות פיננסיות - מכשירים נגזרים

באור 19 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. שווי הוגן (המשך)

1. מכשירים פיננסיים (המשך)

(ב) מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025			
סה"כ נכסים פיננסיים	השקעות אחרות	מכשירי הון **	מכשירי חוב שאינם סחירים למעט אג"ח מיועדות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
30,850	30,121	656	73
1,580	1,714	(149)	15
(10,760)	(10,739)		(21)
2,189	983		1,206
(1,023)	-		(1,023)
(200)	-	-	(200)
<u>22,636</u>	<u>22,079</u>	<u>507</u>	<u>50</u>
10,593	10,739	(149)	3
יתרה ליום 1 בינואר, 2025			
סך הרווחים שהוכרו ברווח או הפסד (*)			
תקבולי ריבית ודיבידנד			
רכישות			
מכירות			
פדיונות			
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025			
(*) סך הרווחים (ההפסדים) לתקופה שנכללו ברווח או הפסד בגין נכסים המוחזקים נכון ליום 31 בדצמבר 2025			
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024			
סה"כ נכסים פיננסיים	השקעות אחרות	מכשירי הון **	מכשירי חוב שאינם סחירים למעט אג"ח מיועדות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
*31,080	29,644	814	622
531	638	(158)	51
(494)	(454)	-	(40)
630	614	-	16
(897)	(321)	-	(576)
<u>30,850</u>	<u>30,121</u>	<u>656</u>	<u>73</u>
2,781	2,923	(158)	16
יתרה ליום 1 בינואר, 2024			
סך הרווחים (ההפסדים) שהוכרו ברווח או הפסד (*)			
תקבולי ריבית ודיבידנד			
רכישות			
מכירות			
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024			
(*) סך הרווחים (ההפסדים) לתקופה שנכללו ברווח או הפסד בגין נכסים המוחזקים נכון ליום 31 בדצמבר 2024			

* ראו באור 2 בדבר יישום של IFRS 1, אימוץ לראשונה של תקני דיווח כספי בינלאומיים, במסגרתו בוצע יישום לראשונה של IFRS 17, חוזי ביטוח וכן יישום לראשונה של IFRS 9, מכשירים פיננסיים ** מדיניות מחדש

באור 19 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. שווי הוגן (המשך)

2. מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן לצרכי גילוי בלבד

היתרה בספרים של מזומנים ושווי מזומנים, חייבים ויתרות חובה וזכאים ויתרות זכות תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

הטבלה להלן מציגה את הערך בספרים ואת השווי ההוגן של יתרת המכשירים הפיננסיים שאינם נמדדים בשווי הוגן:

ליום 31 בדצמבר 2025				
שווי הוגן				הערך בספרים
סך הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
297	297	-	-	22,137
297	297	-	-	22,137

התחייבויות בגין חוזי ערבות פיננסית
סך כל ההתחייבויות פיננסיות

באור 20 - ניהול סיכונים

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 לתת 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 בבאור 1(ב), ב-1 בנובמבר 2012 פרסם בנק ישראל הוראה בנושא הגבלת שיעור המימון (LTV) בהלוואות לדיר.

עד למועד פרסום ההוראה, לקיחת סיכונים היוותה חלק אינטגרלי מפעילות 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, מדיניות ניהול הסיכונים הותאמה לחברה בפעילות מצומצמת.

ביום 28 במרץ 2022 אישר דירקטוריון החברה התקשרות בעסקה למתן שירותי תפעול בקשר עם תיקי משכנתאות של מוסדות פיננסיים, כולל בין היתר: הכנת דוחות, בדיקה וטיפול בתשלומים ומעקב אחר התיקים. פעילות זו מייצרת חשיפה אפשרית לסיכון תפעולי לחברה אולם לאור הידע והניסיון הרב בתחום, סיכון זה מוערך כנמוך.

באור 20 - ניהול סיכונים (המשך)

כללי

- 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 לווה המשכנתאות. בנוסף, החברה חשופה לסיכונים שוק שעיקרם סיכון לירידת ערך הדירות כתוצאה משינוי במחירי השוק וסיכון לשינויים במשתני שוק המשפיעים על גובה החזר החודשי של הלווים.
 - (2) סיכונים שוק - סיכון שוק הוא הסיכון ששינוי מחירי השוק ירעו את מצבה הפיננסי של החברה. סיכונים השוק העיקריים עשויים להשפיע בשני מישורים :
 - חשיפה לאי התאמת נכסים להתחייבויות ברמת המאזן (ALM), אשר נובעת מפער בבסיסי ההצמדה, בתקופות לפירעון ובמשך החיים הממוצע (מח"מ) בין ההתחייבויות הביטוחיות לנכסים המוחזקים בגינן.
 - חשיפה לשינויים בשערי מניות, מחירי אגרות חוב ונדל"ן שעלולים להוריד את ערך הנכסים הפיננסיים של החברה.
 - (3) סיכונים 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.

א. מדיניות ותהליכים לניהול הסיכונים

- מדיניות ניהול הסיכונים של החברה מכוונת להבטיח חשיפה מבוקרת לסיכונים שתוארו לעיל, תוך עמידה בדרישות הרגולטוריות ושמירת 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.
 - דיווח להנהלה ולדירקטוריון לגבי מצב הסיכון והתפתחויות חריגות הדורשות התייחסות.
 - קביעת תכנית לניהול ההון, כולל כרית בטחון מעבר לדרישות ההון.
 - (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 ובקורות 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.
 - (4) על החברה חלות דרישות הון מתוקף משטר כושר פירעון כלכלי מבוסס סולבנסי 2. הדירקטוריון קבע כרית הון מעבר לדרישות ההון הרגולטוריות, על מנת לספוג הפסדים בלתי צפויים שעשויים לחול בהון ובדרישת ההון כתוצאה משינויים בגורמי הסיכון המרכזיים אליהם חשופה החברה. כרית ההון נקבעה, בהתחשב במאפייני הפעילות של החברה, הניסיון שנצבר בתקופות משבר וכן בהתחשב בתרחישים שונים של הפסד.

באור 20 - ניהול סיכונים (המשך)

א. מדיניות ותהליכים לניהול הסיכונים (המשך)

- (5) הסיכונים הפיננסיים מנוהלים באמצעות פיזור בין אפיקי השקעה, ענפים, מנפיקים ובין נכסים בארץ לנכסים בחו"ל, בחינה וניתוח של הנכסים טרום קבלת החלטת ההשקעה ובמהלך חיי ההשקעה ועמידה במגבלות חשיפה. מגבלות שונות לחשיפות לסיכונים שוק, אשר נועדו לצמצם את הנזק שעלול להיגרם כתוצאה משינויים לא צפויים בשווקים, מתייחסות, בין היתר, לתקרות השקעה במניות, לחשיפה מרבית לאגרות חוב קונצרניות בהתאם לדירוג, לחשיפה מרבית להשקעה בודדת, לחשיפה למגזרי הצמדה ולחשיפה לריבית. מדיניות ניהול סיכונים השוק כפופה גם לתקנות ההשקעה. דיווחים בדבר מדדי הסיכון והחשיפות אל מול המגבלות שנקבעו מוצגים בפני ועדת ההשקעות נוסטרו ותומכים בתהליכי קבלת ההחלטות וניהול ההשקעות. בנוסף, נערכות בקרות שוטפות ביחידת הבקרה בחטיבת ההשקעות, בהתייחס לעמידה בתקנות ההשקעה ובמדיניות ההשקעות של תיקי ההשקעות השונים.
- (6) מדיניות ניהול סיכונים האשראי של החברה מתבססת על פיזור וגיוון תיק האשראי וניהול סיכונים מבוקר, באופן שיתרום להשגת תשואה הולמת עבור הסיכון הניטל, בהתאם למגבלות שהוגדרו, תוך הבנת פרופיל סיכון האשראי של החברה, מאפייני ההתחייבויות ופירוט תחומי אחריותם של הגורמים המעורבים בתהליכי זיהוי, מדידה, ניטור ובקרה של סיכון האשראי. המסגרת למתן וניהול אשראי כוללת גם נהלים ומתודולוגיות, על פיהם יש לפעול. פעילות האשראי של חטיבת ההשקעות נעשית בכפוף לתקנות ההשקעה ולחוזרי הממונה בנושא ניהול סיכונים אשראי ובהתאם למדיניות שנקבעה על ידי הדירקטוריונים של הגופים המוסדיים בקבוצת החברות הנשלטות על ידי הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסיים בע"מ – החברה האם של החברה (להלן: "הקבוצה").
- (7) האחריות על הניהול השוטף של הסיכון התפעולי וביצוע הפעילויות למזעור הסיכון חלה על מנהלים בדרגות הניהול השונות בחברה, בתמיכה מקצועית של אגף ניהול סיכונים המופקד על הכוונה מתודולוגית ויישום המדיניות בראיית על. חלק מהסיכונים התפעוליים מנוהלים על-ידי גורמי בקרה נוספים, כגון מנהל אגף SOX, אכיפה וציות, אחראי אבטחת מידע ואחראי המשכיות עסקית. החברה בוחנת באופן שוטף את החשיפה לסיכונים תפעוליים ונוקטת באמצעים להפחתת רמתם. אגף ניהול סיכונים מבצע הערכה עצמאית ובלתי תלויה של סיכונים תפעוליים, תוך שימת דגש מיוחד על סיכונים מעילות והונאות, סיכונים טכנולוגיות מידע וסייבר וסיכונים המשכיות עסקית.
- (8) היערכות הקבוצה להמשך פעילות בעת משבר (DRP) והמשכיות עסקית מתבצעת בשני מישורים: הערכות לנפילת מערכות המחשוב, הערכות לאירוע קטסטרופה במשרדים הראשיים והיערכות למצב של אי זמינות עובדים. בנוסף, מתבצעים תרגולים במסגרת הקבוצה לאירוע משבית (קטסטרופלי), בו מתורגלים תהליכים לוגיסטיים נבחרים ומופעלות תוכנות ומערכות מרכזיות מהאתר החלופי.

ב. דרישות חוקיות

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

- הוראות החוזר המאוחד, פרק 10 - ניהול סיכונים;
- הוראות חוזר גופים מוסדיים בנושא דירקטוריון גוף מוסדי הכוללות דרישה לקביעת מדיניות חשיפה לסיכונים, תקרות חשיפה, נהלים וכלים למדידת ולבקרת הסיכונים;
- הוראות משטר כושר פירעון כלכלי מבוסס Solvency II בישראל;
- הוראות לעניין טיפול בקטגוריות ספציפיות של סיכונים תפעוליים: מעילות והונאות, ניהול סיכונים סייבר וסיכונים טכנולוגיות מידע, ניהול המשכיות עסקית, סיכונים ציות, הלבנת הון, מיקור חוץ ובקרה על דיווח כספי (SOX).

באור 20 - ניהול סיכונים (המשך)

ג. סיכוני שוק

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

(1) מבחני רגישות הנוגעים לסיכוני שוק

להלן ניתוח רגישות ביחס להשפעת השינוי במשתנים אלה על הרווח (הפסד) לתקופה ועל ההון. ניתוחי הרגישות מבוססים על הערך בספרים ולא על השווי הכלכלי.

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 משמעותית או מתמשכת 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.

היתרה החשופה לסיכון (א) אלפי ש"ח	שיעור השינוי (ב)	רווח (הפסד) (לאחר מס) אלפי ש"ח	הון (לאחר מס) אלפי ש"ח
סיכוני שוק:			
<u>שיעור ריבית: (ג)</u>			
מכשירים פיננסיים			
222,220	תוספת של 0.5 נקודות אחוז	(1,706)	(1,706)
222,220		(1,706)	(1,706)
חשיפה נטו לתוספת בשיעור הריבית (ג)			
מכשירים פיננסיים			
222,220	הפחתה של 0.5 נקודות אחוז	1,762	1,762
222,220		1,762	1,762
חשיפה נטו להפחתה בשיעור הריבית (ג)			
<u>מחיר מניות:</u>			
מכשירים פיננסיים			
65,411	עלייה של 10%	4,269	4,269
65,411		4,269	4,269
חשיפה נטו לעלייה במחיר המניות			
65,411	ירידה של 10%	(4,268)	(4,268)
65,411		(4,268)	(4,268)
חשיפה נטו לירידה במחיר המניות			

באור 20 - ניהול סיכונים (המשך)

ג. סיכוני שוק (המשך)

הערות לניתוחי הרגישות:

(א) היתרה החשופה לסיכון עליה מבוצע ניתוח הרגישות לגבי כל אחד מהסיכונים החיתומיים וסיכוני השוק אליהם חשופה החברה במועד הדיווח הינה: עבור מכשירים פיננסיים, נכסים אחרות והתחייבויות אחרות – היתרה החשופה לסיכון מהווה את הסכומים המתייחסים לגבי סכום כל סוגי הנכסים והתחייבויות עליהם מבצעת החברה את ניתוח הרגישות.

(ב) לעניין שיעור השינוי באחוזים בניתוחי הרגישות:

במבחני הרגישות למחיר מניות - עלייה או ירידה של X% מחושבת כשינוי ביחס לערך ההתחלתי של משתנה הסיכון הרלוונטי ומחושבת כהכפלה של אותו משתנה סיכון בפלוס או מינוס שיעור השינוי X%.

במבחני הרגישות לשיעור ריבית - תוספת או הפחתה של X נקודות אחוז משמעה תוספת או הפחתה לשיעור ההתחלתי של משתנה הסיכון הרלוונטי ומחושבת כחיבור או חיסור של אותו משתנה סיכון בפלוס או מינוס שיעור השינוי X. לאור הנחיות האוצר בחוזר ביטוח 1-1-2011, קרנות נאמנות ותעודות סל שמשקיעות בנכסי חוב, נכללו ברגישות להשקעות במכשירים הוניים.

(ג) ניתוח הרגישות ביחס לשינוי בריבית הינו גם ביחס למכשירים בריבית קבועה וגם ביחס למכשירים בריבית משתנה. ביחס למכשירים בריבית קבועה הנמדדים בשווי הוגן החשיפה הינה ביחס לשווי ההוגן של המכשיר, וביחס למכשירים עם ריבית משתנה החשיפה הינה ביחס לתזרימי המזומנים מהמכשיר הפיננסי. לצורך חישוב ניתוח הרגישות נלקח בחשבון שינוי בריבית מתחילת השנה גם לגבי נכסים שנרכשו במהלך השנה. מבחן הרגישות למדד המחירים לצרכן אינו כולל את עמלת הערבות הפיננסית מראש.

(2) סיכון ריבית

חשיפה לשיעורי הריבית

למידע על ניתוחי רגישות לסיכון הריבית ראו סעיף ה' לעיל בדבר ניתוחי רגישות בגין סיכוני שוק

באור 20 - ניהול סיכונים (המשך)

ג. סיכוני שוק (המשך)

(3) סיכוני מדד ומטבע חוץ

להלן פירוט הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות של החברה בחלוקה לבסיסי הצמדה:

ליום 31 בדצמבר 2025					
סה"כ	פריטים לא כספיים אחרים	פריטים לא כספיים במטבע חוץ או בהצמדה אליו הנמדדים בשווי הוגן	במטבע חוץ או בהצמדה אליו	בש"ח צמוד למדד	בש"ח לא צמוד
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
40,228	-	-	3,127	-	37,101
287,633	-	63,071	2,152	137,841	84,569
327,861	-	63,071	5,279	137,841	121,670
-	-	-	-	-	-
22,137	-	-	200	21,867	70
9	-	-	9	-	-
22,146	-	-	209	21,867	70
305,715	-	63,071	5,070	115,974	121,600
-	-	265	9	-	(274)
305,715	-	63,336	5,079	115,974	121,326

נכסים פיננסיים:

מזומנים ושווי מזומנים

השקעות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן

סה"כ נכסים פיננסיים

התחייבויות פיננסיות

חוזי ערבות פיננסית המטופלים כהתחייבות פיננסית

התחייבויות בגין מכשירים פיננסיים נגזרים

סה"כ התחייבויות פיננסיות

סך כל חשיפה מאזנית, נטו

חשיפה לנכסי בסיס באמצעות מכשירים נגזרים במונחי דלתא

סה"כ חשיפה, נטו, במונחי דלתא

באור 20 - ניהול סיכונים (המשך)

ג. סיכוני שוק (המשך)

(3) סיכוני מדד ומטבע חוץ (המשך)

להלן פירוט הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות של החברה בחלוקה לבסיסי הצמדה: (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2024					
סה"כ	פריטים לא כספיים אחרים	פריטים לא כספיים במטבע חוץ או בהצמדה אליו הנמדדים בשווי הוגן	במטבע חוץ או בהצמדה אליו	בש"ח צמוד למדד	בש"ח לא צמוד
19,540	-	-	2,136	-	17,404
269,028	-	66,185	4,276	118,163	80,404
<u>288,568</u>	<u>-</u>	<u>66,185</u>	<u>6,412</u>	<u>118,163</u>	<u>97,808</u>
-	-	-	-	-	-
26,324	-	-	200	26,054	70
<u>1</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
26,325	-	-	201	26,054	70
262,243	-	66,185	6,211	92,109	97,738
-	-	-	(1,448)	-	1,448
<u>262,243</u>	<u>-</u>	<u>66,185</u>	<u>4,763</u>	<u>92,109</u>	<u>99,186</u>

נכסים פיננסיים:

מזומנים ושווי מזומנים

השקעות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן

סה"כ נכסים פיננסיים

התחייבויות פיננסיות

חוזי ערבות פיננסית המטופלים כהתחייבות פיננסית

התחייבויות בגין מכשירים פיננסיים נגזרים

סה"כ התחייבויות פיננסיות

סך כל חשיפה מאזנית, נטו

חשיפה לנכסי בסיס באמצעות מכשירים נגזרים במונחי דלתא

סה"כ חשיפה, נטו, במונחי דלתא

למידע על ניתוחי רגישות לסיכון מדד המחירים לצרכן ומטבע חוץ, ראו סעיף ה' לעיל בדבר ניתוחי רגישות בגין סיכוני שוק.

באור 20 - ניהול סיכונים (המשך)

ג. סיכוני שוק (המשך)

(4) סיכון מחיר מניות

להלן פירוט החשיפה לענפי משק עבור השקעות במכשירים הוניים

ליום 31 בדצמבר 2025						ענף משק
% מסה"כ	סה"כ אלפי ש"ח	בחו"ל		בארץ		
		לא סחיר אלפי ש"ח	נסחרות בבורסות בעולם אלפי ש"ח	נסחרות במדד מניות היתר אלפי ש"ח	נסחרות במדד ת"א 125 אלפי ש"ח	
11.1%	3,746	-	1,353	-	2,393	תעשייה
18.2%	6,155	507	-	1,827	3,821	בינוי ונדל"ן
12.8%	4,306	-	-	760	3,546	חשמל ומים
2.8%	954	-	-	638	316	מסחר
18.9%	6,397	-	1,887	-	4,510	תקשורת ושרותי מחשב
23.9%	8,061	-	-	-	8,061	בנקים
7.1%	2,398	-	-	-	2,398	שירותים פיננסיים
						שירותים עסקיים
5.2%	1,744	-	-	504	1,240	אחרים
100.0%	33,761	507	3,240	3,729	26,285	סך הכל
ליום 31 בדצמבר 2024						ענף משק
% מסה"כ	סה"כ אלפי ש"ח	בחו"ל		בארץ		
		לא סחיר אלפי ש"ח	נסחרות בבורסות בעולם אלפי ש"ח	נסחרות במדד מניות היתר אלפי ש"ח	נסחרות במדד ת"א 125 אלפי ש"ח	
10.1%	3,912	-	1,093	-	2,819	תעשייה
23.8%	9,188	656	-	2,223	6,309	בינוי ונדל"ן
7.9%	3,049	-	26	-	3,023	חשמל ומים
1.1%	420	-	-	-	420	מסחר
18.7%	7,207	-	913	-	6,294	תקשורת ושרותי מחשב
31.7%	12,222	-	-	-	12,222	בנקים
4.0%	1,548	-	-	-	1,548	שירותים פיננסיים
						שירותים עסקיים
2.7%	1,019	-	-	244	775	אחרים
100.0%	38,565	656	2,032	2,467	33,410	סך הכל

למידע על ניתוחי רגישות לסיכון מחיר מניות, ראו סעיף ה' לעיל בדבר ניתוחי רגישות בגין סיכוני שוק.

באור 20 - ניהול סיכונים (המשך)

ד. סיכוני נזילות

סיכון נזילות הינו הסיכון שהחברה תידרש לממש את נכסיה במחיר נחות על מנת לעמוד בהתחייבויותיה.

- (1) החברה חשופה לסיכונים הנובעים מאי הוודאות לגבי המועד בו תידרש לשלם תביעות והטבות אחרות למבוטחים ביחס להיקף הכספים שיהיו זמינים לכך באותו מועד. 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 נכון ליום 31 בדצמבר 2025, סך של כ-40,228 אלפי ש"ח הינם מזומנים ושווי מזומנים וסך של כ-236,062 אלפי ש"ח הינם נכסים סחירים, הניתנים למימוש מיידי.

ניהול נכסים והתחייבויות

החברה מנהלת את נכסיה והתחייבויותיה בהתאם לדרישות תקני חוק הפיקוח על תקנותיו.

המידע להלן מפרט את מועדי הפירעון המשוערים של סכומי ההתחייבויות הביטוחיות והפיננסיות הבלתי מהוונות של החברה.

היות וענף הביטוח של החברה אינו סטטיסטי ולא נדרשת חתימת אקטואר, כל ההתחייבויות בגין חוזי ערבות פיננסית הינן "ללא מועד פירעון מוגדר".

התחייבויות בגין חוזי ערבות פיננסית

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 הסכום המירבי של הערבויות הפיננסיות שהעמידה החברה הינו 2,440,238 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024 סכום של 2,723,510 אלפי ש"ח) ותיאורטית, התקופה המוקדמת ביותר שבה הערבות עשויה להידרש הינה בשנה הראשונה שלאחר תאריך המאזן. עם זאת, להערכת הנהלת החברה ההסתברות שמלוא הסכומים יידרשו בשנה הראשונה שלאחר תאריך המאזן הינה קלושה.

התחייבויות פיננסיות בגין נגזרים

ליום 31 בדצמבר 2025 קיימת התחייבות פיננסית בלתי מהוונת בסך של 9 אלפי ש"ח לפירעון עד שנה. ליום 31 בדצמבר 2024 קיימת התחייבות פיננסית בלתי מהוונת בסך של 1 אלפי ש"ח לפירעון עד שנה.

באשר ליתרת הזכאים השוטפת ראו ביאור 12.

באור 20 - ניהול סיכונים (המשך)

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 ו/או 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 בבאור 1(ב).

סיכוני רזרבה

מדובר בסיכון שהערכה לא נכונה של ההתחייבות בגין ערבות פיננסית שהוכרה בדוחות הכספיים עלולה לגרום לכך שהסכום שהוכר אינו מספיק לכיסוי כל התביעות.

ההתחייבויות בגין חוזי ערבות פיננסית נמדדת בדוחות הכספיים של החברה על פי הגבוה מבין:

- יתרת הפרמיה שטרם הורווחה (יתרת העמלה מראש)
- ההפרשה להפסדי אשראי חזויים המחושבת בגין הערבות בהתאם להוראות IFRS 9 בנושא.

סיכון קטסטרופה

החשיפה לסיכון שאירוע בודד בעל השפעה רבה (קטסטרופה) יביא להצטברות נזקים בהיקף גבוה. ניתן למנות שני תרחישים מרכזיים:

1. נזק שמקורו בכח עליון (רעידות אדמה לדוגמה): החברה אינה חשופה להיבטים הסיכונים הקשורים לנזק הנגרם למבנה או לאירוע הגורם לירידת ערכו, היות והחברה מבטחת אך ורק הלוואות שהנכסים המשמשים כבטוחה שלהן מבטוחים 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 תקופתי אחר מחירי הנכסים בתיק המבוטח על סמך מדדים שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. 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 הגבילה את שיעור התיקים הרגישים לירידות מחירים (דירות להשקעה לדוגמה).

באור 20 - ניהול סיכונים (המשך)

- סיכון אשראי

פירוט נכסים בחלוקה לדירוגים:

נכסים פיננסיים בארץ – לפי סוגי נכסים
(1) חלוקת נכסי חוב על פי מיקומם

ליום 31 בדצמבר 2025

מזה: נכסים פיננסיים בדירוג פנימי	שווי הוגן דרך רווח או הפסד
אלפי ש"ח	
-	151,903
-	-
-	-
-	151,903
-	-
-	151,903
-	42,283
-	8,498
-	-
-	50,781
-	-
-	50,781

קבוצת דירוג בדירוג מקומי

אג"ח ממשלתיות: (א)

AA ומעלה

BBB עד A

נמוך מ-BBB

סך הכל אג"ח ממשלתיות

הפרשה להפסד

ערך בספרים (שווי הוגן/עלות מופחתת)

אג"ח קונצרניות: (ב)

AA ומעלה

BBB עד A

נמוך מ-BBB

סך הכל אג"ח קונצרניות

הפרשה להפסד

ערך בספרים (שווי הוגן/עלות מופחתת)

באור 20 - ניהול סיכונים (המשך)

- סיכון אשראי (המשך)

פירוט נכסים בחלוקה לדירוגים: (המשך)

נכסים פיננסיים בארץ – לפי סוגי נכסים (המשך)
 (1) חלוקת נכסי חוב על פי מיקומם

ליום 31 בדצמבר 2025

מזה: נכסים פיננסיים בדירוג פנימי	שווי הוגן דרך רווח או הפסד
אלפי ש"ח	
2,720	11,344
2,217	7,464
-	-
-	50
4,937	18,858
-	-
-	18,858
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-
-	221,542

מכשירי חוב אחרים: (ג)

AA ומעלה

BBB עד A

נמוך מ-BBB

לא מדורג

סך הכל מכשירי חוב אחרים

הפרשה להפסד

ערך בספרים (שווי הוגן/עלות מופחתת)

נכסים פיננסיים אחרים: (ד)

AA ומעלה

BBB עד A

נמוך מ-BBB

סך הכל נכסים פיננסיים אחרים

הפרשה להפסד

ערך בספרים (שווי הוגן/עלות מופחתת)

סך הכל ערך בספרים נכסים פיננסיים בארץ

באור 20 - ניהול סיכונים (המשך)

- סיכון אשראי (המשך)

פירוט נכסים בחלוקה לדירוגים: (המשך)

נכסים פיננסיים בארץ – לפי סוגי נכסים (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2024

מזה: נכסים פיננסיים בדירוג פנימי	שווי הוגן דרך רווח או הפסד
אלפי ש"ח	
-	115,699
-	-
-	-
-	115,699
-	-
-	115,699
-	37,989
-	5,407
-	-
-	-
-	43,396
-	-
-	43,396

קבוצת דירוג בדירוג מקומי

אג"ח ממשלתיות: (א)

AA ומעלה

BBB עד A

נמוך מ-BBB

סך הכל אג"ח ממשלתיות

הפרשה להפסד

ערך בספרים (שווי הוגן/עלות מופחתת)

אג"ח קונצרניות: (ב)

AA ומעלה

BBB עד A

נמוך מ-BBB

לא מדורג

סך הכל אג"ח קונצרניות

הפרשה להפסד

ערך בספרים (שווי הוגן/עלות מופחתת)

באור 20 - ניהול סיכונים (המשך)

- סיכון אשראי (המשך)

פירוט נכסים בחלוקה לדירוגים: (המשך)

נכסים פיננסיים בארץ – לפי סוגי נכסים (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2024		
מזה: נכסים פיננסיים בדירוג פנימי	שווי הוגן דרך רווח או הפסד	
אלפי ש"ח		
6,403	16,531	מכשירי חוב אחרים: (ג)
2,002	7,537	AA ומעלה
2,294	2,294	BBB עד A
-	73	נמוך מ-BBB
10,699	26,435	לא מדורג
-	-	סך הכל מכשירי חוב אחרים
-	-	הפרשה להפסד
-	-	עלות מופחתת
-	26,435	ערך בספרים (שווי הוגן/עלות מופחתת)
-	12,414	נכסים פיננסיים אחרים: (ד)
-	-	AA ומעלה
-	-	BBB עד A
-	-	נמוך מ-BBB
-	-	לא מדורג
-	12,414	סך הכל נכסים פיננסיים אחרים
-	-	הפרשה להפסד
-	-	עלות מופחתת
-	12,414	ערך בספרים (שווי הוגן/עלות מופחתת)
-	197,944	סך הכל ערך בספרים נכסים פיננסיים בארץ

הערות:

- (א) אג"ח ממשלתיות סחירות ושאינן סחירות, לרבות אג"ח מיועדות ופיקדונות באוצר.
- (ב) אג"ח קונצרניות סחירות ושאינן סחירות.
- (ג) הלוואות, לרבות הלוואות לחברות כלולות, ומכשירי חוב אחרים סחירים ושאינם סחירים.
- (ד) מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות בבנקים ובמוסדות פיננסיים, חייבים ויתרות חובה והשקעות פיננסיות אחרות אשר בגינן קיים לחברה סיכון אשראי.

באור 20 - ניהול סיכונים (המשך)

- סיכון אשראי (המשך)

פירוט נכסים בחלוקה לדירוגים: (המשך)

דירוג מקומי*					
ליום 31 בדצמבר 2025					
סך הכל	לא מדורג	נמוך מ-BBB	A עד BBB	AA ומעלה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	-	-	-	-	משכנתאות
-	-	-	-	-	הלוואות על פוליסות
4,930	-	-	2,256	2,674	הלוואות בשעבוד נדל"ן
46	-	-	-	46	הלוואות בשעבוד מניות
13,881	50	-	5,208	8,623	המקנות שליטה
-	-	-	-	-	בטחונות אחרים
-	-	-	-	-	לא מובטחים
18,857	50	-	7,464	11,343	סך הכל נכסים פיננסיים בארץ - אחר

דירוג מקומי*					
ליום 31 בדצמבר 2024					
סך הכל	לא מדורג	נמוך מ-BBB	A עד BBB	AA ומעלה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	-	-	-	-	משכנתאות
-	-	-	-	-	הלוואות על פוליסות
10,868	-	-	4,075	6,793	הלוואות בשעבוד נדל"ן
116	-	-	-	116	הלוואות בשעבוד מניות
15,351	73	2,294	3,362	9,622	המקנות שליטה
-	-	-	-	-	בטחונות אחרים
-	-	-	-	-	לא מובטחים
26,335	73	2,294	7,437	16,531	סך הכל נכסים פיננסיים בארץ - אחר

* כל דירוג כולל בתוכו את כל הטווחים, לדוגמה: דירוג A כולל A- ועד A+ ומתייחס לנכס החוב ולא לבטוחה

באור 20 - ניהול סיכונים (המשך)

- סיכון אשראי (המשך)

פירוט נכסים בחלוקה לדרוגים: (המשך)

מכשירים חוץ מאזניים בארץ - אחרים - חשיפה מירבית לסיכונים אשראי

דירוג מקומי*				
ליום 31 בדצמבר 2025				
החשיפה המירבית				
סך הכל	לא מדורג	נמוך מ- BBB- אלפי ש"ח	A עד BBB אלפי ש"ח	AA ומעלה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,440,238	2,440,238	-	-	-
378	-	-	-	378
3,264	3,264	-	-	-
-	-	-	-	-
<u>2,443,880</u>	<u>2,443,502</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>378</u>

ערבויות פיננסיות שלא מטופלות כחוזי ביטוח
מסגרות אשראי בלתי מנוצלות
התחייבויות להשקעה בקרנות השקעות
אחר
**סך הכל חשיפת אשראי בגין מכשירים חוץ
מאזניים בארץ - אחר**

דירוג מקומי*				
ליום 31 בדצמבר 2024				
החשיפה המירבית				
סך הכל	לא מדורג	נמוך מ- BBB- אלפי ש"ח	A עד BBB אלפי ש"ח	AA ומעלה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,723,510	2,723,510	-	-	-
378	-	-	-	378
4,241	4,241	-	-	-
-	-	-	-	-
<u>2,728,129</u>	<u>2,727,751</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>378</u>

ערבויות פיננסיות שלא מטופלות כחוזי ביטוח
מסגרות אשראי בלתי מנוצלות
התחייבויות להשקעה בקרנות השקעות
אחר
**סך הכל חשיפת אשראי בגין מכשירים חוץ
מאזניים בארץ - אחר**

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

באור 20 - ניהול סיכונים (המשך)

- סיכון אשראי (המשך)

פירוט נכסים בחלוקה לדירוגים: (המשך)

נכסים פיננסיים בחו"ל – לפי סוגי נכסים

ליום 31 בדצמבר 2025	
מזה: נכסים פיננסיים בדירוג פנימי	שווי הוגן דרך רווח או הפסד
אלפי ש"ח	
-	-
522	522
-	-
522	522
-	-
-	522
-	-
-	-
-	-
-	646

מכשירי חוב אחרים: (ג)
A ומעלה
BBB
נמוך מ-BBB
סך הכל מכשירי חוב אחרים
הפרשה להפסד
ערך בספרים (שווי הוגן/עלות מופחתת)

נכסים פיננסיים אחרים: (ד)
A ומעלה
BBB
נמוך מ-BBB
סך הכל נכסים פיננסיים אחרים
הפרשה להפסד
ערך בספרים (שווי הוגן/עלות מופחתת)
סך הכל ערך בספרים נכסים פיננסיים בחו"ל

באור 20 - ניהול סיכונים (המשך)

- סיכון אשראי (המשך)

פירוט נכסים בחלוקה לדירוגים: (המשך)

נכסים פיננסיים בחו"ל – לפי סוגי נכסים (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2024

מזה: נכסים פיננסיים בדירוג פנימי	שווי הוגן דרך רווח או הפסד
אלפי ש"ח	
-	-
-	136
-	-
-	136
-	-
-	136
-	-
-	1,466
-	-
-	1,466
-	-
-	1,466

קבוצת דירוג בדירוג בינלאומי

אג"ח ממשלתיות: (א)

A ומעלה

BBB

נמוך מ-BBB

סך הכל אג"ח ממשלתיות

הפרשה להפסד

ערך בספרים (שווי הוגן/עלות מופחתת)

אג"ח קונצרניות: (ב)

A ומעלה

BBB

נמוך מ-BBB

לא מדורג

סך הכל אג"ח קונצרניות

הפרשה להפסד

ערך בספרים (שווי הוגן/עלות מופחתת)

באור 20 - ניהול סיכונים (המשך)

- סיכון אשראי (המשך)

פירוט נכסים בחלוקה לדירוגים: (המשך)

נכסים פיננסיים בחו"ל – לפי סוגי נכסים (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2024		
מזה: נכסים פיננסיים בדירוג פנימי	שווי הוגן דרך רווח או הפסד	
אלפי ש"ח		
-	-	מכשירי חוב אחרים: (ג)
606	606	A ומעלה
190	190	BBB
-	-	נמוך מ-BBB
-	-	לא מדורג
<u>796</u>	<u>796</u>	סך הכל מכשירי חוב אחרים
-	-	הפרשה להפסד
-	-	עלות מופחתת
-	<u>796</u>	ערך בספרים (שווי הוגן/עלות מופחתת)
-	-	נכסים פיננסיים אחרים: (ד)
-	-	A ומעלה
-	-	BBB
-	-	נמוך מ-BBB
-	-	לא מדורג
-	-	סך הכל נכסים פיננסיים אחרים
-	-	הפרשה להפסד
-	-	עלות מופחתת
-	-	ערך בספרים (שווי הוגן/עלות מופחתת)
-	<u>2,398</u>	סך הכל ערך בספרים נכסים פיננסיים בחו"ל

הערות:

- (א) אג"ח ממשלתיות סחירות ושאינן סחירות, לרבות אג"ח מיועדות ופיקדונות באוצר.
- (ב) אג"ח קונצרניות סחירות ושאינן סחירות.
- (ג) הלוואות, לרבות הלוואות לחברות כלולות, ומכשירי חוב אחרים סחירים ושאינם סחירים.
- (ד) מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות בבנקים ובמוסדות פיננסיים, חייבים ויתרות חובה והשקעות פיננסיות אחרות אשר בגינתן קיים לחברה סיכון אשראי.

באור 20 - ניהול סיכונים (המשך)

- סיכון אשראי (המשך)

פירוט נכסים בחלוקה לדירוגים: (המשך)

נכסים פיננסיים בחו"ל – לפי סוגי נכסים (המשך)

מכשירי חוב שאינם סחירים בחו"ל שקיים בגינם סיכון אשראי – אחרים – לפי סוגי ביטחונות

דירוג בינלאומי*				
ליום 31 בדצמבר 2025				
סך הכל	לא מדורג	נמוך מ- BBB	BBB	A ומעלה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
523	-	-	523	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
523	-	-	523	-

משכנתאות
 הלוואות על פוליסות
 הלוואות בשעבוד נדל"ן
 הלוואות בשעבוד מניות המקנות שליטה
 בטחונות אחרים
 לא מובטחים
סך הכל נכסים פיננסיים בחו"ל – אחר

דירוג בינלאומי*				
ליום 31 בדצמבר 2024				
סך הכל	לא מדורג	נמוך מ- BBB	BBB	A ומעלה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
796	-	190	606	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
796	-	190	606	-

משכנתאות
 הלוואות על פוליסות
 הלוואות בשעבוד נדל"ן
 הלוואות בשעבוד מניות המקנות שליטה
 בטחונות אחרים
 לא מובטחים
סך הכל נכסים פיננסיים בחו"ל – אחר

באור 20 - ניהול סיכונים (המשך)

- סיכון אשראי (המשך)

פירוט נכסים בחלוקה לדרוגים: (המשך)

נכסים פיננסיים בחו"ל – לפי סוגי נכסים (המשך)

מכשירים חוץ מאזניים בחו"ל – אחרים – חשיפה מירבית לסיכוני אשראי

דירוג בינלאומי*					
ליום 31 בדצמבר 2025					
הערך בספרים אלפי ש"ח	החשיפה המירבית				
	סך הכל אלפי ש"ח	לא מדורג אלפי ש"ח	נמוך מ- BBB אלפי ש"ח	BBB אלפי ש"ח	A ומעלה אלפי ש"ח
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-

ערבויות פיננסיות שלא מטופלות כחוזי ביטוח
מסגרות אשראי בלתי מנוצלות
התחייבויות להשקעה בקרנות השקעות
אחר
**סך הכל חשיפת אשראי בגין מכשירים חוץ
מאזניים בחו"ל - אחר**

דירוג בינלאומי*					
ליום 31 בדצמבר 2024					
הערך בספרים אלפי ש"ח	החשיפה המירבית				
	סך הכל אלפי ש"ח	לא מדורג אלפי ש"ח	נמוך מ- BBB אלפי ש"ח	BBB אלפי ש"ח	A ומעלה אלפי ש"ח
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	571	571	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	571	571	-	-	-

ערבויות פיננסיות שלא מטופלות כחוזי ביטוח
מסגרות אשראי בלתי מנוצלות
התחייבויות להשקעה בקרנות השקעות
אחר
**סך הכל חשיפת אשראי בגין מכשירים חוץ
מאזניים בחו"ל - אחר**

+

באור 20 - ניהול סיכונים (המשך)

- סיכון אשראי (המשך)

פירוט נכסים בחלוקה לדירוגים: (המשך)

נכסים פיננסיים בחו"ל – לפי סוגי נכסים (המשך)

(2) מידע נוסף בדבר סיכוני אשראי

1. בהמשך לאישור הממונה מיום 11 בנובמבר 2015 תוכל החברה להקצות הון בשל נכסי חוב בלתי סחירים אשר דורגו על פי המודל הפנימי לדירוג אשראי לפי תקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) (הון עצמי מינימאלי הנדרש ממבטח), התשנ"ח 1998, וזאת החל מהרבעון הרביעי לשנת 2015.
עוד נקבע באישור הממונה מיום 11 בנובמבר 2015 כי הדירוג הפנימי של החברה אינו תקף להערכת אשראי לא סחיר למוסדות פיננסיים לרבות בנקים וחברות ביטוח; אשראי מגובה נכס בסיס; אשראי לחברות העוסקות בנדל"ן יזמי ואשראי לא סחיר למימון פרויקטים וכי בגין כל הנ"ל לא תהא רשאית החברה להפחית את הקצאת ההון העודפת.
עוד נקבע באישור כי אם קיים להלוואה דירוג חיצוני, יש להקצות הון לפי הנמוך מבין הדירוגים.
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.

באור 20 - ניהול סיכונים (המשך)

- סיכון אשראי (המשך)

פירוט החשיפה לענפי משק עבור השקעות בנכסי חוב פיננסיים סחירים ושאינם סחירים

ליום 31 בדצמבר 2024			ליום 31 בדצמבר 2025			
סיכון חוץ מאזני	סיכון אשראי מאזני		סיכון חוץ מאזני	סיכון אשראי מאזני		
סכום	אחוז מסה"כ	סכום	סכום	אחוז מסה"כ	סכום	
אלפי ש"ח	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	אלפי ש"ח	
-	1.32%	2,629	-	0.87%	1,931	ענף משק
-	17.36%	34,671	-	16.74%	37,186	תעשייה
378	3.56%	7,114	378	4.31%	9,567	בינוי ונדל"ן
-	0.00%	-	-	0.00%	-	חשמל ומים
-	1.13%	2,262	-	0.23%	522	מסחר
-	0.57%	1,138	-	0.08%	172	מלונאות ותיירות
-	1.69%	3,368	-	0.20%	446	תחבורה ואחסנה
-	12.47%	24,908	-	7.18%	15,956	תקשורת ושירותי מחשב
-	2.90%	5,785	-	1.61%	3,584	בנקים
-	0.99%	1,960	-	0.36%	797	שירותים פיננסיים
378	41.99%	83,835	378	31.58%	70,161	שירותים עסקיים אחרים
-	58.01%	115,835	-	68.42%	152,027	אג"ח מדינה
378	100.0%	199,670	378	100.0%	222,188	סך הכל

באור 20 - ניהול סיכונים (המשך)

- סיכון אשראי (המשך)

(3) סיכונים גיאוגרפיים

ליום 31 בדצמבר 2025										
ממשלתיות	אגרות חוב	מניות	קרנות סל	קרנות נאמנות	נדל"ן להשקעה	השקעות אחרות (*)	סה"כ חשיפה מאזנית	נגזרים במונחי דלתא	סה"כ	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	3,160	7,120	1,324	5,056	-	4,692	21,352	12	21,364	פירוט מדינות/אזורים שהחשיפה להם עולה על 1% מסך ההשקעות:
152,027	47,621	25,052	-	-	9,077	77,861	311,638	252	311,890	UNITED STATES
-	-	1,589	-	3,076	-	1,812	6,477	-	6,477	ישראל
152,027	50,781	33,761	1,324	8,132	9,077	84,365	339,467	264	339,731	אחר
										סה"כ

(*) השקעות אחרות כוללות השקעות בחברות כלולות, מזומנים והשקעות פיננסיות אחרות שלא נכללו בטורים האחרים

באור 20 - ניהול סיכונים (המשך)

- סיכון אשראי (המשך)

(3) סיכונים גיאוגרפיים (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2024										פירוט מדינות/ אזורים שהחשיפה להם עולה על 1% מסך ההשקעות:
סה"כ	נגזרים במונחי דלתא	סה"כ חשיפה מאזנית	השקעות אחרות (*)	נדל"ן להשקעה	קרנות נאמנות	תעודות סל	מניות	אגרות חוב קונצרניות	אגרות חוב ממשלתיות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
12,671	-	12,671	4,236	1,212	-	-	4,418	2,805	-	UNITED STATES
288,391	-	288,391	84,867	19,310	-	-	26,942	41,437	115,835	ישראל
7,356	-	7,356	2,032	-	-	-	4,705	619	-	אחר
<u>308,418</u>	<u>-</u>	<u>308,418</u>	<u>91,135</u>	<u>20,522</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>36,065</u>	<u>44,861</u>	<u>115,835</u>	סה"כ

(*) השקעות אחרות כוללות השקעות בחברות כלולות, מזומנים והשקעות פיננסיות אחרות שלא נכללו בטורים האחרים

באור 21 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר 2025

בעלי עניין וצדדים קשורים אחרים*	בעל שליטה* (החברה אם) אלפי ש"ח	בדבר תנאים ראו באור	
5,784	-	7	חייבים ויתרות חובה
1,046	-	14	נכס בשל הטבות לעובדים
686	-	12	זכאים ויתרות זכות

* יתרת נכס בשל חייבים ויתרות חובה הגבוהה ביותר במשך השנה עמדה על 6,247 אלפי ש"ח
יתרת נכס בשל הטבות לעובדים הגבוהה ביותר במשך השנה עמדה על 1,046 אלפי ש"ח
יתרת זכאים ויתרות זכות הגבוהה ביותר במשך השנה עמדה על 686 אלפי ש"ח

ליום 31 בדצמבר 2024

בעלי עניין וצדדים קשורים אחרים*	בעל שליטה* (החברה אם) אלפי ש"ח	בדבר תנאים ראו באור	
6,572	-	7	חייבים ויתרות חובה
886	-	14	נכס בשל הטבות לעובדים
181	-	12	זכאים ויתרות זכות

* יתרת נכס בשל חייבים ויתרות חובה הגבוהה ביותר במשך השנה עמדה על 7,610 אלפי ש"ח
יתרת נכס בשל הטבות לעובדים הגבוהה ביותר במשך השנה עמדה על 886 אלפי ש"ח
יתרת זכאים ויתרות זכות הגבוהה ביותר במשך השנה עמדה על 508 אלפי ש"ח

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

בעלי עניין וצדדים קשורים ואחרים	בעל שליטה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,247	-	משכורות ונלוות למנכ"ל
58	-	שכר דירקטורים**
102	-	ביטוח דירקטורים
-	293	דמי ניהול וייעוץ להראל השקעות*
437	-	דמי ניהול להראל ביטוח*
23,597	-	הכנסות משירותי ייזום ותפעול***
10	-	הכנסות מעמלות ערבויות פיננסיות****

* ראו סעיף ד'
** פרט לדירקטורים שהינם דירקטורים חיצוניים וכן, יו"ר דירקטוריון, דירקטורים נוספים מקבלים את שכרם מחברות אחרות בקבוצה, ועל כן עלות שכרם אינה נכללת בבאור זה
*** ראו באור 1ב
**** ביום 18 ביוני 2024 אישר דירקטוריון החברה שיתוף פעולה עם חברה אחות - הראל +60 בע"מ. במהלך שנת 2025 הוכרה הכנסה מעמלות ערבויות פיננסיות בניכוי השינוי ביתרת ההכנסות מעמלה מראש בסך 10 אש"ח בגין העסקה האמורה

באור 21 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

בעלי עניין וצדדים קשורים ואחרים	בעל שליטה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,228	-	משכורות ונלוות למנכ"ל
68	-	שכר דירקטורים**
107	-	ביטוח דירקטורים
-	293	דמי ניהול וייעוץ להראל השקעות*
426	-	דמי ניהול להראל ביטוח*
27,791	-	הכנסות משירותי ייזום ותפעול***

* ראו סעיף ד'

** פרט לדירקטורים שהינם דירקטורים חיצוניים וכן, יו"ר דירקטוריון, דירקטורים נוספים מקבלים את שכרם מחברות אחרות בקבוצה, ועל כן עלות שכרם אינה נכללת בבאור זה

*** ראו באור ב1

ג. תגמולים והטבות לאנשי מפתח ניהוליים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
	2024	2025		
סכום	מס' אנשים	סכום	מס' אנשים	
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		
1,183	1	1,202	1	הטבות לזמן קצר *
45	1	45	1	הטבות בגין סיום יחסי עובד מעביד, נטו*
1,228		1,247		

* לא כולל את מרכיב מס השכר

** לפירוט בדבר הוצאות תשלום מבוסס מניות מהראל השקעות, ראו ביאור 22

ד. פרטים נוספים

- בהתאם להסכם שאושר על ידי דירקטוריון החברה ביום 20 במרץ 2014, החברה משלמת להראל השקעות דמי ניהול שנתיים בסך של 293 אלפי ש"ח, וזאת עבור מגוון שירותים שהיא מקבלת מהראל השקעות וכן עבור כהונה של נושאי משרה בהראל השקעות כדירקטורים בחברה. הסכם זה החליף הסכם דמי ניהול קודם שהסתיים ביום 31 בדצמבר 2013 ולא חודש.
- בחודש מאי 2010 החליט דירקטוריון החברה להעביר את ניהול ההשקעות של החברה להראל ביטוח, תמורת דמי ניהול בשיעור שנתי של 0.135% מסך הנכסים של החברה המנוהלים על ידי הראל ביטוח נכון לסוף כל רבעון קלנדרלי.

באור 22 – תשלום מבוסס מניות

בחודש אוגוסט 2021 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון הראל השקעות, תוכנית אופציות לא סחירות לעובדים, נושאי משרה ויועצים בקבוצה (להלן: "התוכנית"). להלן עיקרי תנאי התוכנית:

-תקופת הבשלה: האופציות יבשילו בשלוש מנות שנתיות שוות על פני שלוש שנים שתחילתן בחלוף שנה ממועד ההקצאה, בכפוף להמשך העסקתו של הניצע בקבוצה, כך שהמנה הראשונה תבשיל לאחר שנתיים ממועד ההקצאה, המנה השנייה תבשיל לאחר שלוש שנים ממועד ההקצאה, ואילו המנה השלישית תבשיל לאחר ארבע שנים ממועד ההקצאה.

-מיסוי התוכנית: התוכנית אושרה במסלול מיסוי הוני, לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה. מחיר המימוש: מחיר המימוש ייקבע על ידי דירקטוריון הראל השקעות, בכפוף להוראות מדיניות התגמול. אופן מימוש האופציות: מחיר המימוש לא ישולם בפועל להראל השקעות אלא יילקח בחשבון בעת חישוב כמות המניות להן זכאי בפועל הניצע ממימוש האופציות כפי שמפורט להלן (להלן: "מימוש נטו"). מספר המניות המוקצות במימוש יחושב כך: מספר מניות המימוש המכוסות על ידי האופציות הממומשות מוכפל בהפרש שבין הנמוך מבין מחיר המניה בבורסה במועד המימוש או מחיר התקרה (כהגדרתו להלן), למחיר המימוש, מחולק בנמוך מבין, מחיר המניה בבורסה במועד המימוש או מחיר התקרה (כהגדרתו להלן).

-מימוש אוטומטי: במקרה שלאחר הבשלת מנת אופציות כלשהי, ולאחר חלוף תקופת החסימה כהגדרתה בתוכנית ולפני פקיעתה של מנת האופציות, יהיה מחיר הסגירה בבורסה של מניה רגילה של החברה שווה או גבוה מהמחיר שנקבע בעת הענקת האופציות ("להלן: "מחיר התקרה"), תמומשנה כל האופציות מהמנה הרלוונטית באופן אוטומטי למניות הראל השקעות, ללא צורך בהודעת מימוש, ויראו את הראל השקעות כאילו קיבלה בתום אותו יום מסחר הודעת מימוש מהניצע ביחס לכל האופציות מאותה מנה.

מכח תוכנית האופציות לעיל, אישרו ועדת התגמול והדירקטוריון של הראל השקעות במהלך השנים 2021-2025 מספר תוכניות מתאר להענקת אופציות לעובדים ונושאי משרה בקבוצה.

במסגרת המתאר שאושר בהראל השקעות בשנת 2021, אושרה גם הקצאה של 63,000 אופציות למנכ"לית החברה. ההקצאה כאמור אושרה ע"י ועדת התגמול בחודש אוגוסט 2021 וע"י דירקטוריון החברה ביום 3 באוקטובר 2021. האופציות הוענקו בפועל ביום 17 באוקטובר 2021.

במסגרת המתאר שאושר בהראל השקעות באפריל 2025, אושרה גם הקצאה של 30,000 אופציות למנכ"לית החברה. ההקצאה כאמור אושרה ע"י ועדת התגמול וע"י דירקטוריון החברה. האופציות הוענקו בפועל ביום 8 במאי 2025. השווי ההוגן למועד ההענקה חושב על פי הערכת שווי שהתקבלה ממעריך שווי חיצוני אשר השתמש במודל הבינומי. השווי הממוצע לאופציה אחת הוערך בכ- 18.75 ש"ח וסך שווי האופציות הכולל שהוקצו נאמד באותו מועד בכ- 562 אלפי ש"ח.

ההוצאה שהוכרה בדוחות הכספיים בשנת 2025 בגין האופציות כאמור הסתכמה לסך של כ-154 אלפי ש"ח.

באור 23 - התחייבויות תלויות והתקשרויות

החברה קשורה בהסכמי חכירה, אשר כוללים את משרדי החברה. הסכם חכירת המשרדים אינו ניתן לביטול והינו לתקופה של 5 שנים. מלוא דמי שכירות המשרדים הינם דמי שכירות משתנים לפי כמות עובדים ו/או שטח מושכר. (וזאת לשם השגת גמישות תפעולית מירבית).

2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
113	113	סך תשלומי החכירה המשתנים שהוכרו כהוצאה
113	113	סך תזרימי מזומנים שליליים בגין חכירה
208	788	תזרימי מזומנים עתידיים שליליים בגין דמי חכירה משתנים*

* דמי החכירה העתידיים להיות משולמים לפי כמות עובדים ושטח מושכר נוכחי בגין חוזה החכירה.

באור 24 - אירועים מהותיים בשנת הדוח

- א. לעניין השפעותיה של המלחמה, ראו באור ג1
 - ב. לעניין חלוקת דיבידנד על ידי החברה בתקופת הדוח, ראו באור 11ה' הון ודרישות הון.
 - ג. לעניין שינוי שיעור המס, ראו באור ג13.
 - ד. דוח יחס כושר פירעון של החברה
- ביום 18 בנובמבר 2025 פרסמה החברה דוח יחס כושר פירעון כלכלי ליום 30 ביוני 2025. לפרטים נוספים, ראו באור 10ד'.

באור 25 - אירועים מהותיים לאחר תקופת הדוח

- א. לעניין השפעותיה של המלחמה לאחר תאריך המאזן, ראו באור ג1



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

פרק 4

פרטים נוספים על החברה

תוכן עניינים

תקנה 10א' – תמצית דוחות רווח והפסד ודוחות על הרווח הכולל רבעוניים לשנת 2024 (באלפי ש"ח) 4-4

תקנה 11 – רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות (**)(*). 4-5

תקנה 12 - שינויים בהשקעות בחברות בנות ובחברות קשורות. 4-5

תקנה 13 - הכנסות של חברות בנות וקשורות והכנסות החברה מהן (באלפי ש"ח) 4-5

תקנה 21א') - תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה 4-6

תקנה 22 - עסקאות עם בעל שליטה 4-9

תקנה 24א') - החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה 4-9

תקנה 24א')- הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המיירים מעודכן 4-10

תקנה 24ב' - מרשם בעלי המניות של התאגיד 4-10

תקנה 26 - הדירקטורים של המבטח 4-10

תקנה 26א' - נושאי משרה בכירה של המבטח (מלבד דירקטורים) 4-14

תקנה 27 - רואי החשבון של החברה 4-18

תקנה 28 - שינויים בתזכיר או בתקנון 4-18

תקנה 29 - המלצות והחלטות דירקטוריון ואסיפה כללית מיוחדת 4-18

תקנה 29א' – החלטות החברה 4-18

פרטים נוספים על החברה

שם החברה: אי. אס. אי. - עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ

מספר חברה ברשם: 51-231050-9

כתובת: אבא הלל 3, רמת גן

טלפון: 03 - 7546789

פקס: 03 - 9144800

תאריך המאזן: 31.12.2025

תאריך הדוח: 23.3.2026

תקנה 10א' – תמצית דוחות רווח והפסד ודוחות על הרווח הכולל רבעוניים לשנת 2025 (באלפי ש"ח)

רבעון ראשון	רבעון שני	רבעון שלישי	רבעון רביעי	שנת 2025	
6,247	6,017	5,539	5,794	23,597	הכנסות מייזום ותפעול תיקי משכנתאות
951	929	927	931	3,738	הכנסות מעמלות ערביות פיננסיות
					רווחים מהשקעות, נטו:
4,373	12,163	6,531	7,252	30,319	רווחים מהשקעות, נטו
4,373	12,163	6,531	7,252	30,319	סך הכל רווחים מהשקעות, נטו
11,571	19,109	12,997	13,977	57,654	סך כל ההכנסות
(130)	10	31	(22)	(111)	הוצאות (הכנסות) הפסדי אשראי
1,552	1,133	1,218	1,547	5,450	הוצאות תפעוליות
(324)	385	372	(5)	428	הוצאות (הכנסות) מימון אחרות, נטו
1,098	1,528	1,621	1,520	5,767	סך כל ההוצאות, נטו
10,473	17,581	11,376	12,457	51,887	רווח לפני מסים על ההכנסה
3,226	5,825	3,905	5,129	18,085	מסים על ההכנסה
7,247	11,756	7,471	7,328	33,802	רווח לשנה
רבעון ראשון	רבעון שני	רבעון שלישי	רבעון רביעי	שנת 2025	
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
7,247	11,756	7,471	7,328	33,802	רווח לשנה
-	-	-	41	41	פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד
					רווחים ממדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת לעובדים
-	-	-	41	41	סך הכל רווח כולל אחר שלא יועבר לאחר מכן לרווח או הפסד לפני מסים על הכנסה
					מסים על הכנסה המתייחסים ליתר פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לאחר מכן לרווח או הפסד
-	-	-	(14)	(14)	רווח כולל אחר לשנה שלא יועבר לרווח והפסד, נטו ממש
					סה"כ רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממש
7,247	11,756	7,471	7,355	33,829	סך הכל רווח כולל לתקופה

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

אין

תקנה 12 - שינויים בהשקעות בחברות בנות ובחברות קשורות

אין

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

אין

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

אין

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

כמפורט בבאור 1 לדוחות הכספיים, החברה צמצמה את פעילותה על רקע הוראות המפקח על הבנקים ואינה מוכרת כיום פוליסות חדשות. מספר נושאי המשרה המכהנים בחברה הוא מצומצם, ובהתאם לכך מוצגים להלן תנאי ההעסקה לגבי מנכ"לית החברה.

סה"כ	תגמולים אחרים			תגמולים בעבור שירותים ⁽¹⁾⁽²⁾					פרטי מקבל התגמולים			
	דמי שכירות	דמי ריבית	אחר ⁽³⁾	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון התאגיד	היקף משרה	תפקיד
1,247			45				165	203	834	100%	מנכ"ל החברה	עינת גרין

הערות לטבלה:

- (1) מענקים מובטחים ורכיבי תגמול קבועים אחרים נכללים במסגרת השכר.
- (2) עלות השכר אינה כוללת את מרכיב מס השכר.
- (3) הסכום כולל הפרשות בגין פיצויי פיטורים.

תנאי העסקה כלליים**מדיניות תגמול למנכ"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 אשר עודכנו ואושרו באפריל 2025:

הוצאות ישירות- עמידה ביעד (40%) - עמידה ביעדי הוצאות ישירות של החברה שבאחריות המנכ"לית כפי שנקבעו בתכנית העבודה.

טיפול בפיגורים (20%) - כמות התיקים המטופלים ביחס לכמות התיקים בהם ניתן לטפל.

תפעול עסקאות קנדה לייף וקידום ביצוע עסקאות נוספות (40%) – מדד איכותי המשקף את רמת הביצוע ביחס לתפעול וקידום עסקאות נוספות.

בהתאם לתנאי העסקתה, מנכ"לית החברה תהא זכאית לתקופת הסתגלות של שלושה חודשים אם וככל שתופסק כהונתה ביוזמת החברה.

כמו כן תנאי העסקתה כוללים תקופת הודעה מוקדמת הדדית של שלושה חודשים במקרה של סיום העסקה בחברה.

לעניין הענקת אופציות למנכ"לית החברה, ראו באור 23 בדוחות הכספיים.

מדיניות תגמול לנושאי משרה בקבוצה

הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסיים בע"מ ("הראל השקעות") אימצה מדיניות תגמול לנושאי משרה בהראל השקעות. במדיניות התגמול של הראל השקעות נקבע, כי היא תשמש כמדיניות מנחה (אך לא מחייבת) גם בחברות הבנות העיקריות בקבוצת הראל. מדיניות התגמול של הראל השקעות חלה על התגמול הניתן לחלק מהדירקטורים בחברה, בהיותם נושאי משרה בהראל השקעות.

ראו להלן פרטים בדבר מדיניות התגמול שאומצה בגופים המוסדיים בקבוצת הראל.

מדיניות התגמול של הראל ביטוח ושל החברות הבנות שלה שהינן גופים מוסדיים (ובניהן החברה)

הראל ביטוח וחברות הבנות שלה, שהינן גופים מוסדיים ("הגופים המוסדיים"), אימצו מדיניות תגמול המבוססת על מדיניות התגמול של הראל השקעות. מדיניות התגמול של הגופים המוסדיים בקבוצה עודכנה מספר פעמים לאורך השנים בהתאם להוראות רגולטוריות מעודכנות אשר פורסמו לרבות פרסומו של חוזר הממונה שעניינו "תיקון הוראות החוזר המאוחד חלק 1 שער 5, פרק 5 שכותרתו "תגמול" (להלן "החוזר"), המעדכן ומבטל את חוזר "מדיניות תגמול בגופים מוסדיים" וחוזר "מדיניות תגמול בגופים מוסדיים-תיקון" (להלן "חוזר מדיניות תגמול"), ומשלבם בחוזר המאוחד, בהתאם לאסדרה רלוונטית שהתגבשה בתחום ובכלל זה בהתאם להוראות חוק הגבלת השכר ובתקנות לפיו, והוראות המפקח על הבנקים שעודכנו על רקע זה.

להלן עיקרי מדיניות התגמול של הגופים המוסדיים:

מדיניות התגמול עוסקת במכלול תנאי ההעסקה של נושאי המשרה ובעלי תפקיד מרכזי ובכלל זה ברכיבים הבאים: (א) התגמול הקבוע שייקבע לגבי כל נושא משרה ובעל תפקיד מרכזי יהיה בהתאם לוותק, הידע, הניסיון, הכישורים שלו והתרומה שלו לתוצאות של החברה, ובהתבסס על קבוצת ההשוואה שנקבעה; (ב) התגמול יכול שיהיה מורכב ממספר רכיבים עיקריים: שכר קבוע, מענק שנתי מותנה ביצועים, מענק מובטח, מענק הוני, מענקים מיוחדים וכן עלויות שיפוי וביטוח; (ג) נקבעו יחסים מינימאליים בין הרכיבים הקבועים בתנאי ההעסקה לבין סך תנאי ההעסקה; (ד) נקבעו הוראות לעניין הרכב המענק השנתי אשר מורכב מרכיב מבוסס מדידה וכן מרכיב של שיקול דעת המאפשר תוספת של עד 20% מהסכום הנורמטיבי של המענק; (ה) נקבעו הוראות לעניין אפשרות לתשלום של מענקים מיוחדים, שאינם קשורים למענקים השנתיים, וזאת עבור ביצועים יוצאים מן הכלל בפרויקטים ייחודיים; (ו) נקבעו הוראות לעניין מענק הוני, שנועד לעודד המשך עבודת נושאי המשרה וליצור זהות אינטרסים עם החברה; (ז) נקבעו הוראות לעניין ביטוח ושיפוי לנושאי משרה ודירקטורים; (ח) המדיניות כוללת הוראות לעניין אופן הפריסה והדחיה של המענק השנתי וכן הוראות לעניין השבה לחברה של סכומים ששולמו כמענקים שנתיים; (ט) מדיניות התגמול כוללת מגבלת עלות העסקה מקסימלית של נושאי משרה ובעלי תפקיד מרכזי בחברה; (י) נקבעו הוראות לעניין סיום תנאי העסקה, הכוללות התייחסות לרכיבים הבאים: (1) פיצויים- שיהיו בשיעור מקסימאלי של עד 200% (100% מעבר למתחייב על פי דין), בכפוף להשלמת ותק ותנאים נוספים (2) תקופת הודעה מוקדמת שלא תעלה על 6 חודשים (3) מענק הסתגלות של עד 6 משכורות ו- (4) תגמול עבור התחייבות לאי תחרות.

פרטים לגבי המענקים השנתיים: תוכנית המענקים השנתיים מותני הביצועים תתחשב במצב הפיננסי של החברה. בהתאם, תשלום המענק השנתי יותנה בהתקיימותם של תנאי הסף המפורטים במדיניות התגמול. כמו כן, על מנת למנוע נטילת סיכונים קצרי טווח, הוגבל היקף המענקים מותני התוצאות, לפי מכפלה של משכורות. בנוסף נקבע, כי המענק השנתי מותנה הביצועים יתבסס, בין היתר, על מדידה ארוכת טווח. לשם כך, נקבע במדיניות התגמול, כי המדידה בחלק מהפרמטרים, כפי שייקבע מראש, תיערך הן בגין שנת המענק השוטפת (50%) והן בגין השנתיים שקדמו לה (30% שנה קודמת ו-20% השנה שלפניה).

בנוסף, המדיניות כוללת הוראות גם לעניין תגמול הדירקטורים בחברה וכן תגמול עובדים בחברה שאינם נושאי משרה או בעלי תפקיד מרכזי.

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

לאור ניסיון צבור עם יישום מדיניות התגמול של הגופים המוסדיים, במהלך שנת 2023 אישרו ועדת התגמול של הגופים המוסדיים והדירקטוריונים של הגופים המוסדיים עדכונים למדיניות התגמול של הגופים המוסדיים.

עיקרי מדיניות התגמול של הגופים המוסדיים מפורטים באתר האינטרנט של החברה.

תכנית אופציות לעובדים ונושאי משרה בקבוצת הראל

בחודש אוגוסט 2021 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון הראל השקעות, תוכנית אופציות לנושאי משרה ועובדים בקבוצה. מכח תוכנית האופציות לעיל, אושרו במהלך השנים 2021-2025 מתארי אופציות לעובדים בקבוצה, לרבות לעינת גרין, מנכ"לית החברה. ההקצאות למנכ"לית החברה אושרו על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו באור 23 לדוחות הכספיים.

תקנה 21'א - השליטה בתאגיד

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

תקנה 22 - עסקאות עם בעל שליטה

ראו באור 22 לדוחות הכספיים בדבר יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים. דירקטורים ונושאי משרה בחברה כלולים במסגרת פוליסת ביטוח אחריות 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 220 מיליוני דולר ארה"ב למקרה ולתקופה, וכן רובד נוסף של Side A בגבול אחריות של 25 מיליוני דולר ארה"ב. נושאי משרה ודירקטורים בחברה קיבלו כתבי שיפוי מאת החברה.

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

מניות 1 ש"ח			שם בעל העניין
שיעור ההחזקה(*)	ליום 23.3.2026	מס' חברה ברשם	
100 %	12,922	512624487	החזקות במשכנתאות ישראל בע"מ

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

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

<u>הון מונפק</u>	<u>הון רשום</u>	
<u>ע.ג.</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
<u>12,922</u>	<u>29,400</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

תקנה 24ב' - מרשם בעלי המניות של התאגיד

<u>מניות 1 ש"ח</u>			
<u>שיעור ההחזקה(*)</u>	<u>ליום 23.3.2026</u>	<u>מס' חברה ברשם</u>	<u>שם בעל המניה</u>
100	12,922	512624487	החזקות במשכנתאות ישראל בע"מ

תקנה 26 - הדירקטורים של המבטח

הדירקטורים המכהנים בחברה נכון למועד פרסום הדוח:

אריק פרץ - יו"ר

מרים מילה

עפר קליין

רובי מגדל

שלומית זק"ש אנגל

יוני טל (דב"ת)

מישל דהן (דב"ת)

שם:	אריק פרץ
מס. ת.ז.	031761257
תאריך לידה:	22.7.1974
מען להמצאת כתבי בי- דין:	מרים החשמונאית 48, מודיעין.
נתינות:	ישראלית.
חברות בוועדת דירקטוריון:	ועדת איתור.
דירקטור בלתי תלוי:	לא.
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית:	כן.
האם עובד של התאגיד, חברה בת חברה קשורה או של בעל ענין:	משנה למנכ"ל ומנהל חטיבת כספים ומשאבים בהראל ביטוח, מנהל הכספים של הראל השקעות, ודירקטור בחברות בקבוצת הראל.
מועד תחילת כהונה:	15.4.2017 (מכהן כיו"ר דירקטוריון מיום 20.11.2018)
השכלה:	תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה, תואר שני במנהל עסקים, תואר ראשון ושני במשפטים מהאוניברסיטה העברית.
עיסוקים בחמש שנים אחרונות:	כהונה בחברות קבוצת הראל כמפורט לעיל.

תאגידיים (מלבד חברות הקבוצה) בהם אין משמש כדירקטור:

האם בן משפחה של בעל ענין אחר בתאגיד: לא.

שם:	מרים מילה
מס' ת.ז.:	003419488
תאריך לידה:	17.2.1942
מען:	כרמל 31, ראש העין.
נתינות:	ישראלית.
חברות בוועדת הדירקטוריון:	ועדת ביקורת.
דירקטור בלתי תלוי:	לא.
האם עובדת של המבטח, חברת בת, חברה קשורה או בעל ענין:	לא.
מועד תחילת כהונה:	21.1.2010
השכלה:	ניהול בביטוח, אוניברסיטת תל אביב.
עיסוקים בחמש שנים אחרונות:	דירקטורית בחברה וכהונה בגופים מוסדיים נוספים בקבוצת הראל.

תאגידיים (מלבד חברות הקבוצה) בהם משמשת כדירקטורית:

האם בן משפחה של בעל ענין אחר בתאגיד: לא.

שם:	עפר קליין
מס' ת.ז.:	025662784
תאריך לידה:	27.2.1974
מען:	לב הזהב 19, רמת גן.
נתינות:	ישראלית.
חברות בוועדת הדירקטוריון:	לא.
דירקטור בלתי תלוי:	לא.
האם עובד של המבטח, חברת בת, חברה קשורה או בעל ענין:	ראש אגף כלכלה ומחקר וסמנכ"ל בכיר בהראל ביטוח.
מועד תחילת כהונה:	2.7.2014
השכלה:	תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים, תואר שני בכלכלה, האוניברסיטה העברית.
עיסוקים בחמש שנים אחרונות:	דירקטור בחברה וכהונה בקבוצת הראל כמפורט לעיל.
תאגידיים (מלבד חברות הקבוצה) בהם משמש כדירקטור:	אין.
האם בן משפחה של בעל ענין אחר במבטח:	לא.

שם:	רובי מגדל
מס' ת.ז.:	022733844
תאריך לידה:	23.01.1967
מען:	ארבל 12, צור יגאל.
נתינות:	ישראלית.
חברות בוועדת הדירקטוריון:	לא.
דירקטור בלתי תלוי:	לא.
האם עובד של המבטח, חברת בת, חברה קשורה או בעל ענין:	מנהל מחוז צפון וסמנכ"ל בכיר בהראל ביטוח.
מועד תחילת כהונה:	01.01.2016
השכלה:	תואר ראשון מהאוניברסיטה הפתוחה במדעי החברה (התמקדות בניהול), תואר שני במנהל עסקים מהאוניברסיטה העברית בירושלים.
עיסוקים בחמש שנים אחרונות:	דירקטור בחברה וכהונה בקבוצת הראל כמפורט לעיל.
תאגידיים (מלבד חברות הקבוצה) בהם משמש כדירקטור:	אין.
האם בן משפחה של בעל ענין אחר במבטח:	לא.

שם:	שלומית זק"ש אנגל
מס' ת.ז.:	027433382
תאריך לידה:	26.7.1974
מען:	התאנה 211, בית גמליאל.
נתינות:	ישראלית.
חברות בוועדות הדירקטוריון:	לא.
דירקטור בלתי תלוי:	לא.
האם עובד של המבטח, חברת בת, חברה קשורה או בעל ענין:	משנה למנכ"ל ומנהלת כספים בהראל ביטוח ודירקטורית בחברות בקבוצת הראל.
מועד תחילת כהונה:	19.11.2018
השכלה:	תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה (B.A), האוניברסיטה העברית
עיסוקים בחמש שנים אחרונות:	דירקטורית בחברה, כהונה בקבוצת הראל כמפורט לעיל.
תאגידיים (מלבד חברות הקבוצה) בהם משמש כדירקטור:	אין.
האם בן משפחה של בעל ענין אחר במבטח:	לא.

שם:	יוני טל
מס' ת.ז.:	053343331
תאריך לידה:	18.6.1955
מען:	המעין 15, גבעתיים.
נתינות:	ישראלית.
חברות בוועדת הדירקטוריון:	ועדת ביקורת וועדת איתור.
דירקטור בלתי תלוי:	כן.
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית:	כן*.
האם עובד של המבטח, חברת בת, חברה קשורה או בעל ענין:	לא.
מועד תחילת כהונה:	3.1.2021
השכלה:	תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים ותואר שני בכלכלה מאוניברסיטת בר-אילן.
עיסוקים בחמש שנים אחרונות:	דירקטור בלתי תלוי בחברה, דירקטור בלתי תלוי בהראל ביטוח, יו"ר קרן Arion fund management LLC.
תאגידיים (מלבד חברות הקבוצה) בהם משמש כדירקטור:	ע.י נופר אנרגי בע"מ.
האם בן משפחה של בעל ענין אחר במבטח:	לא.
*דירקטוריון החברה קבע, כי יוני טל הינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, בהתאם לתקנות הכשירות לאור השכלתו וניסיונו המקצועי.	

שם:	מישל דהן
מס' ת.ז.:	069961894
תאריך לידה:	23.5.1958
מען:	אלכסנדר זייד 13, אשדוד.
נתינות:	ישראלית.
חברות בוועדת הדירקטוריון:	יו"ר ועדת ביקורת, יו"ר ועדת איתור.
דירקטור בלתי תלוי:	כן
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית:	כן*.
האם עובד של המבטח, חברת בת, חברה קשורה או בעל ענין:	לא.
מועד תחילת כהונה:	1.6.2021
השכלה:	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת בר-אילן, תואר שני במנהל עסקים מאוניברסיטת תל-אביב.
עיסוקים בחמש שנים אחרונות:	דירקטור בלתי תלוי בחברה, דירקטור בלתי תלוי הראל ביטוח, יו"ר ועדת השקעות עמיתים של הגופים המוסדיים בקבוצת הראל.
תאגידיים (מלבד חברות הקבוצה) בהם משמש כדירקטור:	אין.
האם בן משפחה של בעל ענין אחר במבטח:	לא.
*דירקטוריון החברה קבע, כי מישל דהן הינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, בהתאם לתקנות הכשירות וזאת לאור ניסיונו המקצועי.	

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

שם:	עינת גרין
מס' ת.ז.:	028051670
תאריך לידה:	4.9.1970
מועד 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.
עיסוקים בחמש שנים אחרונות:	כהונה בחברה כמפורט לעיל.

שם:	כנרת מינס
מס' ת.ז.:	037391927
תאריך לידה:	1.7.1980
מועד תחילת כהונה:	1.6.2019
התפקיד בתאגיד בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו:	מנהלת כספים.
האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר בתאגיד:	לא.
השכלה:	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת בר אילן.
עיסוקים בחמש שנים אחרונות:	חשבת בהראל ביטוח.
שם:	שרית אורן פופר
מס' ת.ז.:	028681849
תאריך לידה:	10.9.1971
מועד 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.
עיסוקים בחמש שנים אחרונות:	מנהלת מחלקת חיתום וסילוקים.

שם:	אסף מאירוביץ
מס' ת.ז.:	024383044
תאריך לידה:	31.5.1969
מועד תחילת כהונה:	1.1.2008 (ממונה תלויות הציבור) 1.1.2009 (מנהל מחלקת תביעות ופיגורים).
התפקיד בתאגיד בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו:	מנהל מחלקת התביעות והפיגורים וממונה תלויות הציבור.
האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר בתאגיד:	לא.
השכלה:	תואר ראשון במשפטים מהמרכז הבינתחומי בהרצליה, תואר ראשון בחשבונאות ניהולית עם התמחות במערכות מידע- מכון לב בירושלים.
עיסוקים בחמש שנים אחרונות:	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
מועד תחילת כהונה:	17.3.2013
התפקיד בתאגיד בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו:	משנה למנכ"ל הראל ביטוח ומנהלת סיכונים בקבוצת הראל.
האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר בתאגיד:	לא.
השכלה:	תואר ראשון ושני בכלכלה אוניברסיטת תל-אביב.
עיסוקים בחמש שנים אחרונות:	מנהלת סיכונים בחברות בקבוצת הראל.

שם:	דן קרנר
מס' ת.ז.:	036034601
תאריך לידה:	12.9.1979
מועד תחילת כהונה:	18.7.2025
התפקיד בתאגיד בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו:	מנהל השקעות ראשי בקבוצת הראל, משנה למנכ"ל ומנהל חטיבת השקעות בהראל ביטוח.
האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר בתאגיד:	לא.
השכלה:	בוגר תואר ראשון בכלכלה ותואר שני במנהל עסקים, האוניברסיטה העברית בירושלים.

עיסוקים בחמש שנים אחרונות: סמנכ"ל ומשנה למנהל השקעות ראשי של חברת הפניקס ביטוח ומנהל הנוסטרו בהפניקס פיננסים (עד יוני 2025).

שם: שי גלילה
 מס' ת.ז.: 031689516
 תאריך לידה: 10.11.1978
 מועד תחילת כהונה: 1.10.2021
 התפקיד בתאגיד בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו: משנה למנכ"ל ומנהל החטיבה הטכנולוגית בהראל ביטוח.
 האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר בתאגיד: לא.
 השכלה: תואר ראשון בהנדסת תכנה מהמכללה האקדמית רופין ותואר שני במנהל עסקים התמחות במערכות מידע מהמכללה האקדמית רופין.
 עיסוקים בחמש שנים אחרונות: כהונה בהראל ביטוח כמפורט לעיל.

שם: גלעד שפירא
 מס' ת.ז.: 016843385
 תאריך לידה: 31.3.1974
 מועד תחילת כהונה: 1.6.2022
 התפקיד בתאגיד בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו: משנה למנכ"ל ויועץ ומשפטי וראשי של קבוצת הראל.
 האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר בתאגיד: לא.
 השכלה: תואר ראשון במשפטים מאוניברסיטת בר אילן.
 עיסוקים בחמש שנים אחרונות: תואר שני במנהל עסקים, מהטכניון – מוסד טכנולוגי לישראל. יועץ משפטי של חטיבת השקעות בהראל ביטוח (עד 2022).

שם: אסנת מנור זיסמן
 מס' ת.ז.: 23096233
 תאריך לידה: 19.11.1967
 מועד תחילת כהונה: 1.2.2014
 התפקיד בתאגיד בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו: משנה למנכ"ל הראל ביטוח ומבקרת הפנים בקבוצת הראל.
 האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר בתאגיד: לא.

השכלה: תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב, מוסמכת כרואת חשבון. תואר שני במשפטים משערי מדע ומשפט.

עיסוקים בחמש שנים אחרונות: כהונה בקבוצת הראל כמפורט לעיל.

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 האסיפה הכללית שנתקבלו שלא בהתאם להמלצות הדירקטורים אין

ג. החלטות אסיפה כללית מיוחדת לא התקיימו אסיפות כלליות מיוחדות בשנת הדוח.

תקנה 29א' – החלטות החברה

ביחס לפרטים אודות ביטוח או התחייבות לשיפוי לנושאי משרה - ראו פירוט תחת תקנה 22 לעיל.

שמות החותמים ותפקידם:

1. אריק פרץ, יו"ר הדירקטוריון _____
2. עינת גרין, מנכ"ל _____

23 במרץ 2026

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