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

דוח הדירקטוריון

תוכן עניינים

1. תיאור תמציתי של המבטח, סביבתו העסקית ותחומי פעילותו 1
1.1. כללי 1
1.2. בעלי המניות בחברה 2
2. התפתחויות בקבוצה והסביבה העסקית 2
2.1. השפעת גורמים חיצוניים 2
2.2. אירועים לאחר תקופת הדוח 3
2.3. התפתחויות בסביבה המקרו כלכלית של החברה 3
3. חקיקה ואסדרה של פעילות החברה 5
3.1. כללי 5
4. מצב כספי ותוצאות הפעולות, הון עצמי ותזרים מזומנים 7
4.1. נתונים עיקריים מהדוחות הכספיים באלפי ש"ח 7
4.2. תזרימי מזומנים ונזילות 7
5. גילוי בנושא יחס כושר פירעון כלכלי 8
6. אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי 10

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

דוח הדירקטוריון

לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026

דוח הדירקטוריון כולל גם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח- 1968. מידע צופה פני עתיד הינו מידע בלתי וודאי לגבי העתיד, המבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה במועד הדוח וכולל הערכות של החברה או כוונות שלה, נכון למועד הדוח.

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

דוח הדירקטוריון לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026 ("תקופת הדוח"), סוקר את השינויים העיקריים בפעילות אי.אם.אי. - עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ ("החברה") בתקופת הדוח, והוא נערך בהתחשב בכך שבידי הקורא גם הדוח התקופתי המלא של החברה לשנת 2025, אשר פורסם ביום 25 במרץ 2026 ("הדוח התקופתי").

1. <u>תיאור תמציתי של המבטח, סביבתו העסקית ותחומי פעילותו</u>

1.1. כללי

החברה הינה חברה פרטית, אשר התאגדה בישראל ביום 15 באפריל 1996.

החברה פועלת כמבטח בענף ביטוח אשראי למגורים המובטח במשכנתא (כענף בודד - MONOLINE). עד לסוף נובמבר 2012 החברה שיווקה 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 בשנת 1998 והנפיקה פוליסות לכל הבנקים למשכנתאות, לרוב היחידות למשכנתאות בבנקים המסחריים ולחברת כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ.

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 שננקטו על ידי הפיקוח על הבנקים בשוק האשראי לדיור. ההוראה קובעת שתאגיד בנקאי לא יאשר ולא יבצע הלוואה לדיור, בשיעור מימון גבוה מ- 70%, למעט הלוואה לדיור לצורך רכישת דירה יחידה של לווה, לגביה יחול שיעור מימון מרבי של 75%. בנוסף קובעת ההוראה שתאגיד בנקאי לא יאשר הלוואה ללווה לצורך רכישת דירה להשקעה בשיעור מימון הגבוה מ-50%. הוראה זו לא חלה על: (א) הלוואה לדיור הניתנת לצורך פירעון הלוואה לדיור קיימת, לרבות מיחזור, בסכום שאינו עולה על סכום ההלוואה הנפרעת; (ב) הלוואה לדיור שלמעלה מ-50% ממנה ניתן מכספי המדינה ובאחריותה (לפי מידת גביה).

להוראה כאמור הייתה השפעה שלילית מהותית ביותר על היקף הפרמיות 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.

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.

הפרמיות שהורווחו בתקופת הדוח נובעות ברובן המכריע מפרמיות מפוליסות שנמכרו לפני כניסת ההוראה הנ"ל לתוקף.

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 ערבויות 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.

1.2. בעלי המניות בחברה

נכון למועד פרסום הדוח, החברה הינה בבעלות מלאה (100%) של הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסים בע"מ ("הראל השקעות"). הראל השקעות מחזיקה בחברה באמצעות שליטה מלאה בחברת החזקות במשכנתאות ישראל בע"מ ("אי אמ איי 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.ן. ייעוץ כלכלי וניהול השקעות 2017 שותפות מוגבלת, שהינה שותפות בשליטתם ובבעלותם 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 בכ- 42.57% מזכויות ההצבעה ומהון המניות המונפק של הראל השקעות.

2. <u>התפתחויות בקבוצה והסביבה העסקית</u>

2.1. השפעת גורמים חיצוניים

התוצאות העסקיות של החברה מושפעות ממספר גורמים. להלן התייחסות לגורמים המרכזיים אשר משפיעים על עסקי החברה:

א. למשתנים הכלכליים במשק הישראלי המשפיעים על שוק המשכנתאות השפעה מהותית על עסקי הביטוח של החברה. בין משתנים אלו ניתן למנות שינויים בשערי הריבית, שער הדולר, ביקושים לדירות מגורים, מצב ענף הנדל"ן, זמינות מקורות למתן משכנתאות על ידי בנקים ומלווים אחרים, המצב המדיני – בטחוני וכיו"ב.

ב. משתנים כלכליים המשפיעים על יכולת לווי משכנתא לעמוד בתנאי ההלוואה, כגון רמות השכר במשק, שיעור האבטלה וכיו"ב.

ג. החברה משקיעה בניירות ערך סחירים סכומים מהותיים. לכן, לשינויים בתנודות השערים בשוק ההון השפעה על תוצאות החברה ועל ההון העצמי שלה. החברה כפופה לרשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון על פי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א - 1981 ולתקנות ולצווים שהוצאו על פיו וכן להנחיות הממונה על שוק ההון ביטוח וחיסכון. שינויים בכל אחד מהנ"ל יש בהם בכדי להשפיע על הדיווח הכספי של החברה ועל פעילותה.

ד. הרוב המכריע של לקוחות החברה כפוף להוראות המפקח על הבנקים וכן לתקנות ולצווים שהוצאו על פיו. לשינויים בכל אחד מהנ"ל יש בכדי להשפיע מהותית על פעילות החברה.

להשפעת הוראת בנק ישראל מיום 1 בנובמבר 2012 בנושא הגבלת שיעור המימון בהלוואות לדיור על החברה, ראה סעיף 1 לעיל.

2.2. אירועים בתקופת הדוח

2.2.1. ביום 23 באוגוסט 2026 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ-40 מיליוני ש"ח. הדיבידנד שולם במזומן ביום 1 בספטמבר 2026.

2.2.2. ביום 23 באוגוסט 2026 אושרה על-ידי דירקטוריון החברה התקשרות נוספת לשירותי תפעול בקשר עם תיקי משכנתאות שהועמדו על ידי מוסד פיננסי בין השנים 2013-8/2021, בסך מצטבר של כ-3.77 מיליארדי ש"ח.

2.3. 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:

2.3.1. כללי

במהלך הרבעון השלישי של שנת 2026, הפעילות הכלכלית הגלובלית המשיכה להתרחב, וזאת חרף המתיחות הגיאופוליטית ועליית מחירי האנרגיה. בארה"ב האומדנים הראשוניים מצביעים על צמיחה בקצב מהיר של 3.4% במונחים שנתיים, בתמיכת הצריכה הפרטית והיקף השקעות גבוה, בין היתר בתחום הבינה המלאכותית. בגוש האירו האומדנים הראשוניים מצביעים על המשך צמיחה מתונה אך טובה מהצפוי, של כ-1.6% במונחים שנתיים. בסין נמשכה המגמה המעורבת, כאשר חלה צמיחה נאה בתעשייה ובייצוא, לצד ביקוש מקומי חלש והמשך החולשה בשוק הנדל"ן.

לאחר קריסת מזכר ההבנות בין ארה"ב לאיראן חודשו במהלך הרבעון התקיפות ההדדיות, דבר שתרם לתנודתיות ולעלייה מחודשת במחירי האנרגיה. התפתחויות אלה ממחישות כי אי הוודאות הגיאופוליטית נותרה גבוהה.

העלייה במחירי האנרגיה תרמה לשינוי בהכוונת המדיניות המוניטרית של מספר בנקים מרכזיים בעולם. בחודש ספטמבר הבנקים המרכזיים של ארה"ב ושל גוש האירו העלו את הריבית ב-0.25%, והשווקים עברו לתמחר סביבת ריבית גבוהה יותר לאורך זמן.

במהלך הרבעון נמשכה העלייה בתשואות האג"ח הממשלתיות בעולם ובחלק מהשווקים המפותחים, כך שהן הגיעו לרמות הגבוהות ביותר מזה כשניים עד שלושה עשורים. לעלייה זו תרמו מחירי האנרגיה, העלאות הריבית של הבנקים המרכזיים, הציפיות להמשך הידוק מוניטרי, הגירעונות הממשלתיים הגבוהים וכן היקפי ההנפקות הגדולים.

2.3.2. התפתחויות במשק הישראלי

על פי האומדן הראשוני ברבעון השלישי של 2026 צמח התוצר בישראל בשיעור שנתי של 8%, לאחר צמיחה של כ-17% ברבעון הקודם. כמחצית מהצמיחה במהלך הרבעון נבעה מייצור של חברות ישראליות בחו״ל, ובניכוי רכיב זה צמח התוצר בכ-4%. שוק העבודה נותר הדוק והגירעון המצטבר ממשיך להיות נמוך מיעד הממשלה..

2.3.3. שוק המניות

בסיכום הרבעון השלישי של 2026, מדד MSCI העולמי עלה בכ-2%, בעוד שמדד השווקים המתעוררים נותר כמעט ללא שינוי. מדד S&P 500 רשם עלייה של 2%, ומדד Stoxx 600 ירד ב-1%. בישראל מדד ת״א-125 עלה ב-2%.

2.3.4. שוק איגרות החוב

בשוק האג״ח המקומי, מדד האג״ח הכללי ירד ב-0.2%, מדד האג״ח הקונצרניות עלה ב-0.3% ומדד האג״ח הממשלתיות ירד ב-0.6%.

2.3.5. קרנות הנאמנות וקרנות הסל

ברבעון השלישי של 2026 רשמו קרנות הנאמנות וקרנות הסל גיוסים נטו של כ-18 מיליארדי ש״ח, בעיקר בקרנות הכספיות השקליות (כ-10.5 מיליארד ש״ח) ובקרנות מניות חו״ל (כ-5.1 מיליארד ש״ח). מנגד, בקרנות מניות בארץ נרשמו פדיונות נטו של כ-6.3 מיליארד ש״ח.

2.3.6. שוק המט״ח

במהלך הרבעון השלישי של 2026 נחלש השקל ב-3% מול סל המטבעות של בנק ישראל, עם פיחות של 3% מול הדולר ושל 2% מול האירו.

2.3.7. אינפלציה

בסוף הרבעון השלישי פורסם כי האינפלציה עמדה ב-12 החודשים האחרונים על 1.5%, לפי מדד אוגוסט שהינו המדד האחרון מסוף הרבעון השלישי של שנת 2026.

2.3.8. ריבית בנק ישראל

על רקע ירידת פרמיית הסיכון והירידה באינפלציה ובציפיות לאינפלציה, בנק ישראל הפחית פעמיים את הריבית במהלך הרבעון השלישי, והיא עמדה על 3.25% בסוף הרבעון.

2.3.9. אירועים לאחר תאריך הדוח

בהחלטתו בחודש אוקטובר, בנק ישראל הותיר את הריבית ללא שינוי ברמה של 3.25%. חטיבת המחקר של הבנק צופה צמיחה של 5.6% בשנת 2026 ושל 7.5% בשנת 2027. חלק משמעותי מהצמיחה המהירה נובע מהתרחבות הייצור בחו״ל של חברות ישראליות.

ב-27 באוקטובר 2026 נערכו בישראל הבחירות לכנסת ה-26, כאשר אף גוש פוליטי לא הגיע לרוב של 61 מנדטים. נכון לאמצע חודש נובמבר 2026, טרם הוקמה ממשלה חדשה. עניין זה מגביר את אי הוודאות לגבי המדיניות הכלכלית, ולכך עשויה להיות השפעה על המשק, על הריבית ועל השווקים הפיננסיים.

האינפלציה ב-12 החודשים האחרונים עד לאוקטובר ירדה ל-1.1%, הקצב הנמוך ביותר מזה כ-5 שנים.

3. <u>חקיקה ואסדרה של פעילות החברה</u>

להלן תמצית ההסדרים החוקיים והוראות הדין העיקריים שפורסמו בתקופת הדוח - עד למועד פרסום דוח זה:

3.1. כללי

3.1.1. הוראות דין -

3.1.1.1 ביום 26 ביולי 2026 פורסם חוק נתוני אשראי (תיקון מס' 6), התשפ"ו-2026, המרחיב את מאגר נתוני האשראי כך שיכלול מידע גם על תאגידים, וזאת בהתאם לכללים שיקבעו על ידי נגיד בנק ישראל. בנוסף, הורחבו סמכויות השימוש של בנק ישראל במידע שבמאגר, נקבעו דרישות אבטחת מידע וחובת סודיות וכן הוגדרו בעלי שליטה וזיקה והתנאים להעברת מידע אודותיהם למאגר.

3.1.1.2 חוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנת התקציב 2026), התשפ"ו-2026, פרק יא': קידום התחרות בשוק הבנקאות, במסגרתו בוצעו מספר תיקוני חקיקה בדיני הבנקאות והשירותים הבנקאיים, המבוססים בעיקרם על המלצות הצוות הבין-משרדי שהוקם לבחינת הנושא. בין היתר, נקבע מתווה רישוי בנקאי מדורג לבנקים קטנים הכולל הקלות רגולטוריות ותנאים מקלים שנועדו להסיר חסמי כניסה ולאפשר כניסת גופים חדשים לשוק.

3.1.1.3 חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת התקציב 2026), התשפ"ו-2026, פרק ב': מיסוי של קופות גמל, במסגרתו תוקן סעיף 9(2) לפקודת מס הכנסה העוסק בפטור ממס על הכנסות גופים כגון קופות גמל. בין היתר, הורחבה מסגרת ההשקעות המותרת לקופות הגמל והוגדרו מחדש המונחים "שליטה" ו-"החזקה מהותית", וזאת במטרה לצמצם את המקרים שבהם קופות גמל נמנעות מהשקעה המותרת להן במסגרת תקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (קופות גמל) (כללי השקעה החלים על גופים מוסדיים), התשע"ב-2012, בגלל שהשקעה זו אינה פטורה ממס במסגרת פקודת מס הכנסה.

3.1.2. תוכנית האסדרה של רשות לניירות ערך

3.1.2.1 ביום 6 באוקטובר 2026 פרסמה הרשות לניירות ערך טיוטת תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) (תיקון), התשפ"ו – 2026, וזאת כחלק מרפורמה מקיפה בדרישות הגילוי והדיווח החלות על תאגידים מדווחים. הטיוטה פורסמה לצד כשבע טיוטות תקנות נוספות שנועדו ליישם את המלצות הדוח הסופי של הוועדה לבחינת דרישות הגילוי בדוחות עיתיים ומידיים, תוך מיקוד דרישות הגילוי במידע מהותי, שיפור יכולת ההשוואה בין תאגידים ואיזון בין צורכי המשקיעים לבין עלויות הציות המוטלות על תאגידים.

3.1.3. חוזרים, טיוטות וניירות עמדה בעניין תקני החשבונאות

3.1.3.1. ביום 21 באוקטובר 2026 פרסמה רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון טיוטת חוזר ביטוח 5-2026 שעניינה "עדכון החוזר המאוחד לעניין דין וחשבון לציבור - דוחות כספיים שנתיים לדוגמא תחת IFRS 17 עבור חברות ביטוח בישראל" במסגרתה מוצע, בין היתר, לעדכן את מבנה הגילוי ואת היקף הפירוט הנדרש בדוחות ובביאורים הנכללים בדוח השנתי ובדוחות הביניים, וכן להחליף את נוסח נספח 5.4.1.4 (IFRS17) לפרק 1 בחלק 4 של שער 5 בחוזר המאוחד.

3.1.3.2. ביום 23 בספטמבר 2026 פרסמה רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון חוזר ביטוח 2026-1-3 שעניינו "עדכון החוזר המאוחד לעניין 'דין וחשבון' ו- 'דיווח על הממונה על רשות שוק ההון' – מועד דיווח יחס כושר פירעון כלכלי ודיווח סולבנסי". במסגרת החוזר עודכנו מועדי פרסום דוח הסולבנסי וקובץ הדיווח הנלווה, ונקבע שאלו יפורסמו, לכל המאוחר, עד כחודש לאחר פרסום הדוחות הכספיים התקופתיים, וזאת בהתאם לסטנדרטים המקובלים באירופה.

3.1.3.3. ביום 16 בספטמבר 2026 פורסם מכתב למנהלי חברות ביטוח (שה 2026-1869) שעניינו "הקצאת הכנסות והוצאות בגין נכסים המוחזקים כנגד ההון למגזרי הפעילות בדוחות הכספיים" המחדד את אופן הצגת תוצאות מגזרי הפעילות בדוחות הכספיים. במסגרת המכתב מבהירה הרשות כי ניתן להקצות למגזרי פעילות הכנסות והוצאות בגין נכסים המוחזקים כנגד ההון, ובלבד שההקצאה תבוצע באופן שיטתי עקבי ומתועד. כמו כן נדרש להציג במקביל את הנתונים ללא הקצאה וזאת על מנת ליצור גילוי ברור על השפעתה של ההקצעה ומתודולוגית ביצועה.

3.1.3.4. ביום 1 בספטמבר 2026 פרסמה הרשות לניירות ערך "הודעה לחברות: גילוי בדבר השפעות יישום תקן דיווח כספי בינלאומי 18" שעניינה הגילוי הנדרש בדוחות עקב השפעות יישומו של תקן ה- IFRS 18 אשר יחליף את IAS 1 ועתיד לחול על תקופות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 ביישום למפרע. במסגרת ההודעה מציינת הרשות כי עד ליישום התקן לראשונה, יש לכלול בדוחות הכספיים מידע אשר יאפשר למשתמשים להבין את השפעותיו העיקריות הצפויות של התקן ואת השלכות יישומו.

3.1.3.5. ביום 28 בינואר 2026 פרסמה רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון טיוטת חוזר ביטוח 2025-24 "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 תקן החשבונאות IFRS 17 בישראל, 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.

4. מצב כספי ותוצאות הפעולות, הון עצמי ותזרים מזומנים

4.1. נתונים עיקריים מהדוחות הכספיים באלפי ש"ח:

	30 בספטמבר		31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
סה"כ נכסים בדוח על המצב הכספי	**314,033**	340,766	347,145
חוזי ערבות פיננסית והתחייבויות פיננסיות אחרות	**18,414**	23,310	22,146
הון עצמי	**260,909**	273,712	280,455

4.1.1. רווח כולל לפי מגזרים (אלפי ש"ח):

	הערות	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		שינוי	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
		2026	2025	ב- %	2026	2025	2025
מגזר ביטוח אשראי למגורים המובטח במשכנתא	א	1,556	2,510	(38)	110	569	3,350
מגזר ייזום ותפעול תיקי משכנתאות	ב	14,047	15,391	(9)	4,196	4,771	20,211
אחר	ג	15,644	21,529	(27)	1,574	6,036	28,367
סך הכל לפני מס		**31,247**	**39,430**	**(21)**	**5,880**	**11,376**	**51,928**
הוצאות מס		10,793	12,956	(17)	2,079	3,905	18,099
סך הכל רווח (הפסד) כולל לאחר מס		**20,454**	**26,474**	**(23)**	**3,801**	**7,471**	**33,829**
מיוחס ל:							
בעלים של החברה		**20,454**	**26,474**	(23)	**3,801**	**7,471**	**33,829**

א. ביטוח אשראי למגורים המובטח במשכנתא - התוצאות בתקופת הדוח, הושפעו מתשואת נוסטרו ריאלית בשוק ההון נמוכה ביחס לתשואת נוסטרו ריאלית בתקופה המקבילה אשתקד. התוצאות ברבעון הנוכחי, הושפעו מתשואת נוסטרו ריאלית שלילית ביחס לתשואת נוסטרו ריאלית חיובית ברבעון המקביל אשתקד.

ב. מגזר ייזום ותפעול משכנתאות - התוצאות בתקופת הדוח הושפעו מקיטון בהיקף התיק המבוטח.

ג. אחר - התוצאות בתקופת הדוח, הושפעו מתשואת נוסטרו ריאלית בשוק ההון נמוכה ביחס לתשואת נוסטרו ריאלית בתקופה המקבילה אשתקד. התוצאות ברבעון הנוכחי, הושפעו מתשואת נוסטרו ריאלית שלילית ביחס לתשואת נוסטרו ריאלית חיובית ברבעון המקביל אשתקד.

4.2. תזרימי מזומנים ונזילות

סך תזרימי המזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת הסתכם בתקופת הדוח לכ-16,203 אלפי ש"ח. תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה הסתכמו בכ-474 אלפי ש"ח. תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון הסתכמו בכ-40,000 אלפי ש"ח. השפעת תנודות בשער החליפין שהקטינו את יתרות המזומנים ושווי המזומנים הסתכמה לסך של 162 אלפי ש"ח.

התוצאה של האמור לעיל הביאה לירידה ביתרות המזומנים ושווי המזומנים בסך של 24,433 אלפי ש"ח.

5. גילוי בנושא 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 ("הוראות משטר כושר פירעון כלכלי").

ביום 22 בנובמבר 2026, בד בבד עם פרסום הדוחות הכספיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2026, פרסמה החברה את דוח יחס כושר פירעון כלכלי (להלן: "דוח סולבנסי") בגין נתוני 30 ביוני 2026 באתר האינטרנט שלה:

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 2026 הינו בסך של כ- 225 מיליוני ש"ח.

בגין חישוב יחס כושר הפירעון ליום 30 ביוני 2026 נערכה סקירה של רואה החשבון המבקר בהתאם להוראות הממונה.

להלן נתונים אודות יחס כושר פירעון וסף הון (MCR) ליום 30 ביוני 2026 בהתאם להנחיות הוראות משטר כושר פירעון כלכלי:

א. יחס כושר פירעון כלכלי

	ליום 30 ביוני, 2026	ליום 31 בדצמבר, 2025
	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הון עצמי לעניין הון נדרש לכושר פירעון	254,246	281,189
הון נדרש לכושר פירעון	29,035	29,963
עודף	**225,211**	**251,226**
יחס כושר פירעון כלכלי	**876%**	**938%**

סיבות שהביאו לשינויים מהותיים שחלו לעומת מספרי השוואה בסעיפים מרכזיים:

- חלוקת דיבידנד בסך 40 מיליוני ש"ח שאישר הדירקטוריון באוגוסט 2026 הקטינה את עודף ההון ויחס כושר הפירעון של החברה.
- במהלך תקופת הדוח תיק ההשקעות של החברה הניב תשואה חיובית שהגדילה את עודף ההון ויחס כושר הפירעון של החברה.
- המשך התכלות התיק הביטוחי תרם להגדלת ההון ולירידה בדרישות ההון בגין סיכוני ביטוח.
- ירידה קלה בדרישות ההון בגין סיכוני שוק ואשראי צד נגדי הגדילה את עודף ההון ויחס כושר הפירעון של החברה.
- עליה בהיקף הנכסים הלא מוכרים הקטינה את ההון המוכר, עודף ההון ויחס כושר הפירעון של החברה.

לפרטים בדבר יעד עודף ההון ומגבלות החלות על החברה לעניין חלוקת דיבידנד ראו סעיף ג' להלן.

ב. סף הון (MCR)

	ליום 30 ביוני 2026	ליום 31 בדצמבר 2025
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)
סף הון (MCR)	10,000	10,000
הון עצמי לעניין סף הון	254,246	281,189

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 אישר דירקטוריון החברה את עדכון כרית הביטחון מסך של 50 מיליוני ש"ח, ליעד יחס כושר פירעון כלכלי מינימאלי לצורך חלוקת דיבידנד של 140%.

	ליום 30 ביוני, 2026 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	ליום 31 בדצמבר, 2025 אלפי ש"ח (מבוקר)
ללא יישום הוראות מעבר לתקופת הפריסה		
הון עצמי לעניין הון נדרש לכושר פירעון	254,246	281,189
הון נדרש לכושר פירעון (SCR)	29,035	29,963
עודף	225,211	251,226
יחס כושר פירעון כלכלי (באחוזים)	876%	938%
עודף הון ביחס ליעד הדירקטוריון:		
יעד יחס כושר הפירעון הכלכלי של הדירקטוריון	140%	140%
עודף הון ביחס ליעד	213,597	239,240

6. <u>אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי</u>

הוראות הממונה לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

הממונה פרסם בשנים האחרונות מספר חוזרים (להלן: "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. 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 והבקרות 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.

<u>בקרות ונהלים לגבי גילוי ובקרה פנימית על דיווח כספי</u>

בקרות ונהלים לגבי הגילוי

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

בקרה פנימית על דיווח כספי

במהלך הרבעון המסתיים ביום 30 בספטמבר 2026 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.

הדירקטוריון מביע את תודתו להנהלת החברה ולעובדיה על מאמציהם ותרומתם.

אריק פרץ	עינת גרין
יו"ר דירקטוריון	מנכ"לית

22 בנובמבר 2026

מקבוצת הראל ביטוח ופיננסים

הצהרות בדבר בקרות ונהלים לגבי הגילוי בדוחות הכספיים

הצהרה (certification)

אני, עינת גרין, מצהירה כי:

1. סקרתי את הדוח הרבעוני של אי.אם.אי. – עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ (להלן: "חברת הביטוח") לרבעון שהסתיים ביום 30 בספטמבר 2026 (להלן: "הדוח").

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

3. בהתבסס על ידיעתי, הדוחות הכספיים הרבעוניים ומידע כספי אחר הכלול בדוח משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים של חברת הביטוח למועדים ולתקופות המכוסים בדוח.

4. אני ואחרים בחברת הביטוח המצהירים הצהרה זו אחראים לקביעתם ולקיומם של בקרות ונהלים לגבי הגילוי[1] ולבקרה הפנימית על דיווח כספי[1] של חברת הביטוח; וכן-

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

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

(ג) הערכנו את האפקטיביות של הבקרות והנהלים לגבי הגילוי של חברת הביטוח והצגנו את מסקנותינו לגבי האפקטיביות של הבקרות והנהלים לגבי הגילוי, לתום התקופה המכוסה בדוח בהתבסס על הערכתנו; וכן-

(ד) גילינו בדוח כל שינוי בבקרה הפנימית של חברת הביטוח על דיווח כספי שאירע ברבעון זה שהשפיע באופן מהותי, או סביר שצפוי להשפיע באופן מהותי, על הבקרה הפנימית של חברת הביטוח על דיווח כספי; וכן-

5. אני ואחרים בחברת הביטוח המצהירים הצהרה זו גילינו לרואה החשבון המבקר, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של הדירקטוריון של חברת הביטוח, בהתבסס על הערכתנו העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על דיווח כספי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על דיווח כספי, אשר סביר שצפויים לפגוע ביכולתה של חברת הביטוח לרשום, לעבד, לסכם ולדווח על מידע כספי; וכן-

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

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

עינת גרין

מנכ"לית

22 בנובמבר 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 הרבעוני של אי.אם.אי. – עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ (להלן: "חברת הביטוח") לרבעון שהסתיים ביום 30 בספטמבר 2026 (להלן: "הדוח").

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

3. בהתבסס על ידיעתי, הדוחות הכספיים הרבעוניים ומידע כספי אחר הכלול בדוח משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים של חברת הביטוח למועדים ולתקופות המכוסים בדוח.

4. אני ואחרים בחברת הביטוח המצהירים הצהרה זו אחראים לקביעתם ולקיומם של בקרות ונהלים לגבי הגילוי[1] ולבקרה הפנימית על דיווח כספי[1] של חברת הביטוח; וכן-

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

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

(ג) הערכנו את האפקטיביות של הבקרות והנהלים לגבי הגילוי של חברת הביטוח והצגנו את מסקנותינו לגבי האפקטיביות של הבקרות והנהלים לגבי הגילוי, לתום התקופה המכוסה בדוח בהתבסס על הערכתנו; וכן-

(ד) גילינו בדוח כל שינוי בבקרה הפנימית של חברת הביטוח על דיווח כספי שאירע ברבעון זה שהשפיע באופן מהותי, או סביר שצפוי להשפיע באופן מהותי, על הבקרה הפנימית של חברת הביטוח על דיווח כספי; וכן-

5. אני ואחרים בחברת הביטוח המצהירים הצהרה זו גילינו לרואה החשבון המבקר, לדירקטוריון 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 כספים

22 בנובמבר 2026

---

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

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

תמצית דוחות כספיים ביניים
ליום 30 בספטמבר 2026

תמצית דוחות כספיים ביניים

תוכן העניינים

	עמוד
דוח סקירה של רואי החשבון	1
תמצית דוחות כספיים ביניים	
תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים	2
תמצית דוחות על הרווח וההפסד ביניים	4
תמצית דוחות על הרווח הכולל ביניים	5
תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים	6
תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים	11
באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים	13

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

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אי.אם.אי. - עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי על המצב הכספי ביניים ליום 30 בספטמבר 2026 ואת הדוחות התמציתיים ביניים על רווח והפסד, הרווח הכולל, שינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", ובהתאם לדרישות הגילוי שנקבעו על ידי הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון על פי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א - 1981 והתקנות שהותקנו על פיו. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחווים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 ובהתאם לדרישות הגילוי שנקבעו על ידי הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון על פי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א - 1981 והתקנות שהותקנו על פיו.

סומך חייקין
רואי חשבון

22 בנובמבר 2026

KPMG סומך חייקין, שותפות רשומה בישראל ופירמה חברה בארגון הגלובלי של KPMG המורכב מפירמות עצמאיות המסונפות ל- KPMG International Limited, חברה אנגלית פרטית מוגבלת באחריות

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים ליום

	באור	30 בספטמבר 2026 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	2025 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2025 (מבוקר) אלפי ש"ח
נכסים				
מזומנים ושווי מזומנים		15,795	17,208	40,228
השקעות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן	6	270,744	*304,035	287,633
חייבים ויתרות חובה		6,027	8,274	8,581
נכסי מסים שוטפים		10,331	899	-
נדל"ן להשקעה		9,077	8,885	9,077
רכוש קבוע		1	1	1
נכסים בלתי מוחשיים		988	554	579
נכס בשל הטבות לעובדים		1,070	910	1,046
סך כל הנכסים		**314,033**	**340,766**	**347,145**

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

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים ליום (המשך)

	באור	30 בספטמבר 2026 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	2025 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2025 (מבוקר) אלפי ש"ח
התחייבויות:				
זכאים ויתרות זכות		**6,696**	6,065	6,710
התחייבות בשל הטבות לעובדים		**1,070**	896	1,020
התחייבויות בגין מסים שוטפים		**-**	-	3,763
התחייבויות בגין מסים נדחים		**26,944**	36,783	33,051
חוזי ערבות פיננסית והתחייבויות פיננסיות אחרות	7	**18,414**	23,310	22,146
סך כל ההתחייבויות		**53,124**	67,054	66,690
הון				
הון מניות		**15**	15	15
פרמיה על מניות		**105,560**	105,560	105,560
קרנות הון		**11,520**	*12,132	11,520
עודפים		**143,814**	*156,005	163,360
סך הכל הון		**260,909**	273,712	280,455
סך כל ההון וההתחייבויות		**314,033**	340,766	347,145

* לאחר סיווג לא מהותי מחדש מקרן תרגום של פעילויות חוץ ליתרת העודפים - ראו באור 6 השקעות פיננסיות ומכשירים נגזרים

אריק פרץ יו"ר הדירקטוריון	עינת גרין מנכ"לית	כנרת מינס מנהלת כספים

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 22 בנובמבר 2026.

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות על הרווח וההפסד ביניים

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	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
הכנסות מייזום ותפעול תיקי משכנתאות	**17,135**	17,803	**5,481**	5,539	23,597
הכנסות מעמלות ערבויות פיננסיות	**2,835**	2,871	**995**	927	3,738
רווחים מהשקעות, נטו:					
רווחים מהשקעות, נטו	**16,903**	*23,067	**1,712**	*6,531	30,319
סך הכל רווחים מהשקעות, נטו	**16,903**	23,067	**1,712**	6,531	30,319
סך כל ההכנסות	**36,873**	43,741	**8,188**	12,997	57,654
הוצאות (הכנסות) הפסדי אשראי	**46**	(89)	**31**	31	(111)
הוצאות תפעוליות	**4,951**	3,903	**2,014**	1,218	5,450
הוצאות מימון אחרות, נטו	**629**	497	**263**	372	428
סך כל ההוצאות, נטו	**5,626**	4,311	**2,308**	1,621	5,767
רווח לפני מסים על ההכנסה	**31,247**	39,430	**5,880**	11,376	51,887
מסים על ההכנסה	**10,793**	12,956	**2,079**	3,905	18,085
רווח לתקופה	**20,454**	26,474	**3,801**	7,471	33,802
רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח)	**1,583**	2,049	**294**	578	2,616

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

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות על הרווח הכולל ביניים

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025*	2026	2025*	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
רווח לתקופה	**20,454**	26,474	**3,801**	7,471	33,802
פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד					
רווחים ממדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת לעובדים	**-**	-	**-**	-	41
סך הכל רווח כולל אחר שלא יועבר לאחר מכן לרווח או הפסד לפני מסים על הכנסה	**-**	-	**-**	-	41
מסים על הכנסה המתייחסים ליתר פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לאחר מכן לרווח או הפסד	**-**	-	**-**	-	(14)
רווח כולל אחר לתקופה שלא יועבר לרווח והפסד, נטו ממס	**-**	-	**-**	-	27
סך הכל רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס	**-**	-	**-**	-	27
סך הכל רווח כולל לתקופה	**20,454**	26,474	**3,801**	7,471	33,829

* לאחר סיווג לא מהותי מחדש מקרן תרגום של פעילויות חוץ ליתרת העודפים - ראו באור 6 השקעות פיננסיות ומכשירים נגזרים

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים (המשך)

	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	עודפים	סך הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026 (בלתי מבוקר)					
יתרה ליום 1 בינואר 2026	**15**	**105,560**	**11,520**	**163,360**	**280,455**
רווח לתקופה	**-**	**-**	**-**	**20,454**	**20,454**
רווח כולל אחר לתקופה	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
סך הכל רווח כולל לתקופה	**-**	**-**	**-**	**20,454**	**20,454**
עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון					
דיבידנד שחולק	**-**	**-**	**-**	**(40,000)**	**(40,000)**
יתרה ליום 30 בספטמבר 2026	**15**	**105,560**	**11,520**	**143,814**	**260,909**

הבאורים המצורפים לתמצית דוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026 (בלתי מבוקר)

	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	עודפים	סך הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 ביולי 2026	**15**	**105,560**	**11,520**	**180,013**	**297,108**
רווח לתקופה	**-**	**-**	**-**	**3,801**	**3,801**
רווח כולל אחר לתקופה	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
סך הכל רווח כולל לתקופה	**-**	**-**	**-**	**3,801**	**3,801**
עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון					
דיבידנד שחולק	**-**	**-**	**-**	**(40,000)**	**(40,000)**
יתרה ליום 30 בספטמבר 2026	**15**	**105,560**	**11,520**	**143,814**	**260,909**

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים (המשך)

	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	עודפים*	סך הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)					
יתרה ליום 1 בינואר 2025	15	105,560	12,027	129,531	247,133
רווח לתקופה	-	-	-	26,474	26,474
סך הכל רווח כולל לתקופה	-	-	-	26,474	26,474
עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון					
תשלום מבוסס מניות	-	-	105	-	105
יתרה ליום 30 בספטמבר 2025	15	105,560	12,132	156,005	273,712

* לאחר סיווג לא מהותי מחדש מקרן תרגום של פעילויות חוץ ליתרת העודפים - ראו באור 6 השקעות פיננסיות ומכשירים נגזרים

הבאורים המצורפים לתמצית דוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים (המשך)

	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	עודפים*	סך הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)					
יתרה ליום 1 ביולי 2025	15	105,560	12,072	148,534	266,181
רווח לתקופה	-	-	-	7,471	7,471
סך הכל רווח כולל לתקופה	-	-	-	7,471	7,471
עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון					
תשלום מבוסס מניות	-	-	60	-	60
יתרה ליום 30 בספטמבר 2025	15	105,560	12,132	156,005	273,712

** לאחר סיווג לא מהותי מחדש מקרן תרגום של פעילויות חוץ ליתרת העודפים - ראו באור 6 השקעות פיננסיות ומכשירים נגזרים

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים (המשך)

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

הבאורים המצורפים לתמצית דוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים

	נספח	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
		2026 (בלתי מבוקר)	2025 (בלתי מבוקר)	2026 (בלתי מבוקר)	2025 (בלתי מבוקר)	2025 (מבוקר)
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת לפני מסים על הכנסה	א	**42,646**	8,155	**46,620**	2,756	33,536
מס הכנסה ששולם		**(31,136)**	(19,550)	**(16,866)**	(6,292)	(23,776)
מס הכנסה שהתקבל		**142**	4,419	**-**	-	4,418
ריבית שהתקבלה		**4,041**	4,132	**1,190**	1,419	5,961
דיבידנד שהתקבל		**510**	603	**117**	187	837
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת		**16,203**	(2,241)	**31,061**	(1,930)	20,976
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה						
השקעה בנכסים בלתי מוחשיים		**(474)**	(6)	**-**	-	(31)
דיבידנד מחברה מוחזקת		**-**	16	**-**	-	-
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה		**(474)**	10	**-**	-	(31)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון						
דיבידנד ששולם		**(40,000)**	-	**(40,000)**	-	-
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון		**(40,000)**	-	**(40,000)**	-	-
השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים		**(162)**	(101)	**53**	(100)	(257)
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים		**(24,433)**	(2,332)	**(8,886)**	(2,030)	20,688
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה		**40,228**	19,540	**24,681**	19,238	19,540
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה		**15,795**	17,208	**15,795**	17,208	40,228

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים (המשך)

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	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
נספח א' - תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (1)					
רווח לתקופה	**20,454**	26,474	**3,801**	7,471	33,802
פריטים שאינם כרוכים בתזרימי מזומנים:					
רווחים, נטו מהשקעות פיננסיות ונגזרים הנמדדים בשווי הוגן	**(16,319)**	(20,591)*	**(1,472)**	(6,391)*	(27,370)
שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה	**-**	(1,566)	**-**	-	(1,757)
הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים במט"ח	**162**	101	**(53)**	100	257
פחת והפחתות:					
רכוש קבוע	**-****	1	**-**	-	1
נכסים בלתי מוחשיים	**65**	12	**65**	4	12
שינוי בחוזי ערבות פיננסית	**(4,001)**	(3,014)	**(1,666)**	(793)	(4,187)
עסקאות תשלום מבוסס מניות	**-**	105	**-**	60	(507)
מסים על הכנסה	**10,793**	12,956	**2,079**	3,905	18,085
שינויים בסעיפים מאזניים אחרים:					
נדל"ן להשקעה	**-**	13,203	**-**	11,781	13,202
השקעות פיננסיות ונגזרים	**28,925**	(18,805)	**43,423**	(12,937)	2,352
חייבים ויתרות חובה	**2,554**	(673)	**217**	(720)	(980)
זכאים ויתרות זכות	**(13)**	(40)	**199**	279	605
הטבות לעובדים, נטו	**26**	(8)	**27**	(3)	21
סך ההתאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת	**22,192**	(18,319)	**42,819**	(4,715)	(266)
סך הכל תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת לפני מסים על הכנסה	**42,646**	8,155	**46,620**	2,756	33,536

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

* סיווג לא מהותי מחדש - ראו באור 6 השקעות פיננסיות ומכשירים נגזרים
** קטן מ-1 אלפי ש"ח

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים

באור 1 - כללי

א. הישות המדווחת

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

החברה הינה חברה בת בבעלות מלאה של החזקות במשכנתאות ישראל בע"מ (להלן: "החברה האם"), שהינה בבעלות מלאה של הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסים בע"מ (להלן: "הראל השקעות").

ב. פעילות החברה

החברה פועלת בתחומי הפעילות להלן:

<u>חוזי ביטוח אשראי למגורים המובטח במשכנתא (ערבויות פיננסיות)</u>

החברה החלה את פעילותה ביום 24 באפריל 1998. ביום 14 ביולי 1998 קיבלה החברה רישיון, לפי חוק הפיקוח על שירותים פיננסים (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. תנאי הפוליסות חלים על הלוואות המוצעות לביטוח על ידי הבנקים המבוטחים ואשר החברה קיבלה אותן.

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

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.

<u>ייזום ותפעול תיקי משכנתאות</u>

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 פיננסים ישראליים, 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 ביטוח לעמלה בשיעור של 50% מהפרמיה נטו שתתקבל 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.

ביום 23 באוגוסט 2026 אושרה על ידי דירקטוריון החברה התקשרות נוספת לשירותי תפעול בקשר עם תיקי משכנתאות שהועמדו על ידי מוסד פיננסי בין השנים 2013-8/2021, בסך מצטבר של כ-3.77 מיליארדי ש"ח. תפעול התיק החל ביום 30 בספטמבר 2026.

נכון ליום 30 בספטמבר 2026 קיימת יתרת חייבים בסך של כ-5.5 מיליוני ש"ח בגין הכנסות אלו.

באור 1 - כללי (המשך)

ב. פעילות החברה (המשך)

סביבה עסקית והשפעותיה

ביום 28 בפברואר 2026 החל מבצע "שאגת הארי" בתקיפה משולבת של ארה"ב וישראל נגד איראן. בתגובה לכך, החל ירי רקטי משמעותי אל עבר העורף הישראלי ולעבר מטרות אמריקאיות ברחבי המפרץ הפרסי והמזרח התיכון וכן לפגיעה ביעדים אזרחיים במספר מדינות במפרץ, לרבות 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.

ביום 8 באפריל 2026, פורסם כי ארה"ב ואיראן הודיעו על הבנות להפסקת אש זמנית לתקופה מוגבלת, אשר גובשו בתיווך גורמים בינלאומיים. ממשלת ישראל הודיעה כי הסכימה להפסקת האש בתיאום עם ארה"ב. על פי הפרסומים, הפסקת האש אינה חלה באופן מלא על הזירה הלבנונית, ובמהלך התקופה דווח על המשך חילופי אש ותקיפות נקודתיות בלבנון בין צה"ל לבין ארגון חיזבאללה עד להכרזתה של הפסקת אש גם בחזית זו ביום 15 באפריל 2026.בהמשך לכך, ביום 17 ביוני 2026 חתמו ארה"ב ואיראן על מזכר הבנות, אשר על פי הודעות רשמיות של הממשל האמריקאי האריך את הפסקת האש לתקופה של 60 ימים, עיגן את הפסקת הלחימה ויצר מסגרת למשא ומתן לקראת הסדר קבוע. נכון למועד פרסום דוח זה, המתיחות הביטחונית באזור נמשכת.

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

עם זאת, היות ומדובר באירועים שאינם בשליטת החברה, גורמים כגון הפרת הפסקות האש, חידוש או התרחבות הלחימה, והתרחבותה 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 השפעתם והשלכותיהם על פעילותה.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

תמצית הדוחות הכספיים ביניים נערכה בהתאם ל-IAS 34, *דיווח כספי לתקופות ביניים* ובהתאם לדרישות הגילוי שנקבעו על ידי הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון (להלן: "הממונה") בהתאם לחוק הפיקוח על שירותים פיננסים (ביטוח), התשמ"א - 1981. (להלן: "חוק הפיקוח"), ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (להלן: "הדוחות השנתיים").

המדיניות החשבונאית שיושמה בתמצית הדוחות הכספיים יושמה באופן עקבי בכל התקופות המוצגות למעט אם נאמר אחרת.

תמצית הדוחות הכספיים ביניים אושרה לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 22 בנובמבר 2026.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים ביניים בהתאם ל-IAS 34 , נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

שיקול הדעת של ההנהלה בעת יישום המדיניות החשבונאית בהכנת תמצית הדוחות הכספיים ביניים הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות השנתיים.

ג. מטבע פעילות ומטבע הצגה

תמצית הדוחות הכספיים ביניים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של החברה. המידע הכספי מוצג באלפי ש"ח ועוגל לאלף הקרוב.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ד. סיווג או מיון מחדש

בחלק מהבאורים בוצעו מיונים מחדש בסכומים לא מהותיים של מספרי השוואה. למיונים מחדש כאמור לא הייתה השפעה מהותית על ההון ו/או על הרווח והפסד ו/או על הרווח הכולל של החברה.

באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית

המדיניות החשבונאית של החברה בתמצית דוחות כספיים ביניים אלה, הינה המדיניות החשבונאית שיושמה בדוחות השנתיים. מאז פרסום הדוחות השנתיים של החברה לא פורסמו תקני IFRS חדשים או תיקונים לתקני IFRS קיימים שצפויה להיות להם השפעה מהותית על דוחותיה הכספים של החברה.

א. תקנים חדשים שטרם אומצו על ידי החברה

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

תקן זה מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי IAS 1, הצגת דוחות כספיים. מועד היישום לראשונה של התקן הינו לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027, עם אפשרות ליישום מוקדם. החברה בחרה שלא לאמץ מוקדם את התקן בתמצית דוחות כספיים ביניים אלה, אך ממשיכה לבחון את ההשלכות הצפויות של יישום התקן על הדוחות הכספיים.

מטרת התקן הינה לשפר את המבנה, ההשוואתיות והשקיפות של המידע בדוחות הכספיים, ובפרט בדוח רווח או הפסד, באמצעות קביעת מבנה אחיד יותר לדוח זה, הרחבת דרישות הגילוי ושילוב גילוי ייעודי לגבי מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה.

ליישום התקן והתיקונים הנלווים לו בתקני דיווח כספי בינלאומיים אחרים לא צפויה השפעה על הרווח הכולל או על הנכסים נטו של החברה, אך הוא צפוי להשפיע על מבנה הדוחות הכספיים, על סיווגם של פריטים מסוימים ועל הגילויים הנלווים, כמפורט להלן.

יודגש, כי ההשפעות בפועל של אימוץ התקן ביום 1 בינואר 2027 עשויות להשתנות ביחס לאמור להלן, בין היתר לאור העובדה כי החברה טרם סיימה לבחון את כלל ההשלכות של התקן על דוחותיה הכספיים; וכן משום שאופן היישום של חלק מהנושאים בתקן עדיין לא ברור באופן מלא.

להלן תיאור השפעות צפויות מסוימות של יישום התקן על הדוחות הכספיים של החברה, כפי שהן ידועות ומוערכות על ידי החברה במועד אישור הדוחות הכספיים.

יודגש כי החברה תיישם את עקרונות התקן תוך התאמה להוראות הדין והרגולציה החלות עליה, ובכלל זאת הנחיות רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון ביחס למבנה, לתוכן ולאופן ההצגה של דוחות כספיים של חברות ביטוח בישראל, ככל שיפורסמו:

<u>מבנה הדוח על הרווח או ההפסד</u>

בהתאם לדרישות התקן, על ישות לסווג את כל ההכנסות וההוצאות לחמש קטגוריות בדוח רווח או הפסד: תפעולית, השקעה, מימון, פעילות מופסקת ומיסים על ההכנסה. סיווג ההכנסות וההוצאות תלוי בפעילות העסקית העיקרית של הישות.

החברה מציגה הוצאות תפעוליות לפי מאפיין הפעילות. על פי התקן החדש, הוצאות תפעוליות מסווגות ומוצגות לפי מאפיין הפעילות, מהות ההוצאה או שניהם (הצגה מעורבת). החברה מעריכה כי ההצגה הנוכחית, לפי מאפיין הפעילות, תמשיך לספק את הסיכום המובנה והשימושי ביותר של ההוצאות בדוחות רווח או הפסד. עם זאת, החברה ממשיכה לבחון את אופן היישום הספציפי של עקרונות אלה במסגרת היערכותה ליישום התקן.

הרווח הנקי של החברה לא צפוי להשתנות כתוצאה מאימוץ התקן לראשונה. עם זאת, החברה תידרש להציג שני סיכומי ביניים שהוגדרו מחדש: "רווח או הפסד תפעולי" ו"רווח או הפסד לפני מימון ומסים על ההכנסה".

<u>פעילות עסקית עיקרית מוגדרת</u>

על פי הוראות IFRS 18, אופן סיווגן של הכנסות והוצאות בדוח על הרווח או ההפסד מושפע מהערכת ההנהלה באשר לקיומה של "פעילות עסקית עיקרית מוגדרת" בישות.

כאשר חברה מזהה כי היא מנהלת פעילות עסקית עיקרית מוגדרת, הכנסות והוצאות הנובעות מנכסים או התחייבויות הקשורים לפעילות זו, אשר ככלל היו מסווגות לקטגוריית ההשקעה או לקטגוריית המימון, יסווגו תחת הקטגוריה התפעולית.

באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים (המשך)

באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)

א. תקנים חדשים שטרם אומצו על ידי החברה (המשך)

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

<u>פעילות עסקית עיקרית מוגדרת</u> (המשך)

החברה קבעה כי קיימת לה פעילות עסקית עיקרית מוגדרת של השקעה בנכסים כהגדרתה בתקן. וכי אין לה פעילות עסקית עיקרית של מתן אשראי ללקוחות.

לאור האמור, סעיפי ההכנסות וההוצאות הנובעים מפעילויות ההשקעה (לרבות ממזומנים ושווי מזומנים) יסווגו במסגרת הקטגוריה התפעולית בדוח על הרווח או ההפסד, בכפוף להוראות הספציפיות של התקן. בנוסף, בשים לב להוראות התקן, ההכנסות מייזום ותפעול תיקי משכנתאות, ההכנסות מעמלות ערבויות פיננסיות, ההוצאות (הכנסות) הפסדי אשראי וההוצאות התפעוליות של החברה יסווגו גם הם במסגרת הקטגוריה התפעולית בכפוף להשפעות נוספות המפורטות להלן..

סיווג זה צפוי להיות עקבי בעיקרו עם מתכונת ההצגה הנוכחית של החברה ביחס להכנסות ולהוצאות מפעילות ההשקעות ומפעילות הערבויות הפיננסיות והייזום והתפעול של תיקי משכנתאות.

<u>השפעות נוספות על דוח רווח או הפסד</u>

הוצאות ריבית של החברה בגין התחייבויות שאינן נובעות מעסקאות הכרוכות רק בגיוס מימון, כגון הוצאות ריבית נטו בין תוכנית הטבה מוגדרת לעובדים תסווגנה בקטגוריית המימון ולא בקטגוריה התפעולית.

<u>מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה</u>

מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (להלן: "MPM") הינם סכומי ביניים של הכנסות והוצאות המשמשים בתקשורת פומבית מחוץ לדוחות הכספיים, אשר מעבירים למשתמשים את השקפת ההנהלה ביחס לביצועים הכספיים של הישות בכללותה בגינם נדרש על פי התקן לתת גילוי במסגרת ביאור יחיד בדוחות הכספיים. בהתאם לבחינה שביצעה החברה עד כה, לא זוהו על ידיה מדדי ביצוע העונים להגדרת MPM.

<u>דוח על תזרימי מזומנים</u>

IFRS 18 מציג גם תיקונים עוקבים ל-IAS 7, *דוח על תזרימי מזומנים*, המחייבים את הישות להשתמש בסיכום הביניים החדש "רווח תפעולי" כנקודת המוצא של הדוח על תזרימי המזומנים בעת השימוש בגישה העקיפה. החברה משתמשת כיום ב"רווח או הפסד לתקופה" כנקודת המוצא של ההתאמה לתזרימי המזומנים מפעילות שוטפת. לפיכך, פריטים מסוימים הכלולים במסגרת ההתאמה ישתנו כתוצאה מנקודת המוצא החדשה.

התיקונים העוקבים קובעים גם דרישות לסיווג תזרימי מזומנים מריבית ומדיבידנדים, תוך התחשבות בפעילויות העסקיות העיקריות של הישות ובאופן סיווג ההכנסות וההוצאות המתייחסות בדוח על הרווח או ההפסד. כאמור לעיל, לחברה יש פעילות עסקית עיקרית של השקעה בנכסים. בהתאם, תזרימי המזומנים מריבית ודיבידנדים שהתקבלו יסווגו בפעילות שוטפת. מאידך תזרימי המזומנים מדיבידנדים וריבית ששולמו יסווגו בפעילות מימון.

<u>תגמול נושאי משרה ועובדים</u>

החברה בחנה את תוכנית התגמול שלה לנושא משרה ומעריכה כי יישום התקן לא צפוי להשפיע באופן מהותי על אופן חישוב המענקים.

כפי שצוין לעיל, הדוחות הכספיים של החברה כפופים גם להוראות שנקבעות על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון. נכון לעת זו, טרם פורסמו הוראות מחייבות על ידי רשות שוק ההון ביחס לאופן האימוץ של התקן. משכך, האמור לעיל מהווה הערכה בלבד בדבר ההתאמות הנדרשות במסגרת הדוחות הכספיים של החברה למועד פרסום הדוח.

באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים (המשך)

באור 4 - מגזרי פעילות

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 – רווח כולל לפני מסים על ההכנסה. יצוין כי לא נותרת יתרת חו"ז במסגרת העברות של נכסים פיננסים בין המגזרים השונים, ככל שמתבצעות העברות כאמור.

החברה פועלת במגזרים הבאים:

1. מגזר ביטוח אשראי למגורים המובטח במשכנתא

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

2. מגזר ייזום ותפעול תיקי משכנתאות

תחום זה כולל את פעילות החברה בגין ייזום ותפעול בקשר עם תיקי משכנתאות שהועמדו על ידי מוסדות פיננסים ישראליים ומבוטחים על ידי הראל ביטוח. לפרטים נוספים ראו באור 1ב.

3. לא מיוחס למגזרי פעילות ואחר

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

א. מידע אודות מגזרים בני דווח

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026 (בלתי מבוקר)			
	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
הכנסות מייזום ותפעול תיקי משכנתאות	-	17,135	-	17,135
הכנסות מעמלות ערבויות פיננסיות	2,835	-	-	2,835
רווחים מהשקעות, נטו:				
רווחים מהשקעות, נטו	1,258	-	15,645	16,903
סך הכל רווחים מהשקעות, נטו	1,258	-	15,645	16,903
סך כל ההכנסות	4,093	17,135	15,645	36,873
הוצאות הפסדי אשראי	46	-	-	46
הוצאות תפעוליות	1,863	3,088	-	4,951
הוצאות מימון אחרות, נטו	628	-	1	629
סך כל ההוצאות, נטו	2,537	3,088	1	5,626
רווח לפני מסים על ההכנסה	1,556	14,047	15,644	31,247
רווח כולל אחר לפני מסים על ההכנסה	-	-	-	-
סך כל הרווח הכולל לתקופה לפני מסים על ההכנסה	1,556	14,047	15,644	31,247
התחייבויות בגין חוזי ערבות פיננסית	18,136	-	-	18,136

באור 4 – מגזרי פעילות (המשך)

א. מידע אודות מגזרים בני דווח (המשך)

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026 (בלתי מבוקר)			
	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
הכנסות מייזום ותפעול תיקי משכנתאות	-	5,481	-	5,481
הכנסות מעמלות ערבויות פיננסיות	995	-	-	995
רווחים מהשקעות, נטו:				
רווחים מהשקעות, נטו	127	-	1,585	1,712
סך הכל רווחים מהשקעות, נטו	127	-	1,585	1,712
סך כל ההכנסות	1,122	5,481	1,585	8,188
הוצאות הפסדי אשראי	31	-	-	31
הוצאות תפעוליות	729	1,285	-	2,014
הוצאות מימון אחרות, נטו	252	-	11	263
סך כל ההוצאות, נטו	1,012	1,285	11	2,308
רווח לפני מסים על ההכנסה	110	4,196	1,574	5,880
רווח כולל אחר לפני מסים על ההכנסה	-	-	-	-
סך כל הרווח הכולל לתקופה לפני מסים על ההכנסה	110	4,196	1,574	5,880
התחייבויות בגין חוזי ערבות פיננסית	18,136	-	-	18,136

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)			
	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
הכנסות מייזום ותפעול תיקי משכנתאות	-	17,803	-	17,803
הכנסות מעמלות ערבויות פיננסיות	2,871	-	-	2,871
רווחים (הפסדים) מהשקעות, נטו:				
רווחים מהשקעות, נטו	1,916	-	21,151	23,067
סך הכל רווחים מהשקעות, נטו	1,916	-	21,151	23,067
סך כל ההכנסות	4,787	17,803	21,151	43,741
הכנסות הפסדי אשראי	(89)	-	-	(89)
הוצאות תפעוליות	1,491	2,412	-	3,903
הוצאות (הכנסות) מימון אחרות, נטו	875	-	(378)	497
סך כל ההוצאות (ההכנסות), נטו	2,277	2,412	(378)	4,311
רווח לפני מסים על ההכנסה	2,510	15,391	21,529	39,430
רווח כולל אחר לפני מסים על ההכנסה	-	-	-	-
סך כל הרווח הכולל לתקופה לפני מסים על ההכנסה	2,510	15,391	21,529	39,430
התחייבויות בגין חוזי ערבות פיננסית	23,310	-	-	23,310

באור 4 – מגזרי פעילות (המשך)

א. מידע אודות מגזרים בני דווח (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)

	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
הכנסות מייזום ותפעול תיקי משכנתאות	-	5,539	-	5,539
הכנסות מעמלות ערבויות פיננסיות	927	-	-	927
רווחים (הפסדים) מהשקעות, נטו:				
רווחים מהשקעות, נטו	496	-	6,035	6,531
סך הכל רווחים מהשקעות, נטו	496	-	6,035	6,531
סך כל ההכנסות	1,423	5,539	6,035	12,997
הוצאות הפסדי אשראי	31	-	-	31
הוצאות תפעוליות	450	768	-	1,218
הוצאות (הכנסות) מימון אחרות, נטו	373	-	(1)	372
סך כל ההוצאות (ההכנסות), נטו	854	768	(1)	1,621
רווח לפני מסים על ההכנסה	569	4,771	6,036	11,376
רווח כולל אחר לפני מסים על ההכנסה	-	-	-	-
סך כל הרווח הכולל לתקופה לפני מסים על ההכנסה	569	4,771	6,036	11,376
התחייבויות בגין חוזי ערבות פיננסית	23,310	-	-	23,310

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)

	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
הכנסות מייזום ותפעול תיקי משכנתאות	-	23,597	-	23,597
הכנסות מעמלות ערבויות פיננסיות	3,738	-	-	3,738
רווחים (הפסדים) מהשקעות, נטו:				
רווחים מהשקעות, נטו	2,371	-	27,948	30,319
סך הכל רווחים מהשקעות, נטו	2,371	-	27,948	30,319
סך כל ההכנסות	6,109	23,597	27,948	57,654
הכנסות הפסדי אשראי	(111)	-	-	(111)
הוצאות תפעוליות	2,064	3,386	-	5,450
הוצאות (הכנסות) מימון אחרות, נטו	806	-	(378)	428
סך כל ההוצאות (ההכנסות), נטו	2,759	3,386	(378)	5,767
רווח לפני מסים על ההכנסה	3,350	20,211	28,326	51,887
רווח כולל אחר לפני מסים על ההכנסה	-	-	41	41
סך כל הרווח הכולל לתקופה לפני מסים על ההכנסה	3,350	20,211	28,367	51,928
התחייבויות בגין חוזי ערבות פיננסית	22,137	-	-	22,137

באור 5 – מסים על ההכנסה

1. הסדרי מס ייחודים לענף הביטוח

ביום 9 בפברואר 2026 הוארך הסכם המס הענפי לשנות המס 2024-2023 ונחתם הסכם מיסוי ענפי לשנת המס 2025 שמעדכן את ההסכמים הענפיים הקודמים ומתייחס להשלכות יישום התקנים החדשים IFRS 17 ו-IFRS 9.

לפרטים נוספים ראו באור 13ב' בדוחות השנתיים.

2. שיעורי המס החלים על הכנסות החברה

המסים השוטפים לתקופה המדווחת מחושבים בהתאם לשיעורי המס להלן.

שיעורי המס הסטטוטוריים החלים על מוסדות כספיים ובכללם על החברה הינם כדלקמן:

שנה	שיעור מס חברות	שיעור מס רווח	שיעור מס במוסדות כספיים
2025 ואילך	23%	18%	34.75%

באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים (המשך)

באור 6 - השקעות פיננסיות אחרות

כלל ההשקעות הפיננסיות האחרות של החברה נמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

	30 בספטמבר		31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מכשירי חוב:			
מכשירי חוב שאינם סחירים:			
פיקדונות בבנקים ובמוסדות פיננסים	**-**	12,950	-
אג"ח קונצרניות שאינן סחירות	**-**	27	-
הלוואות	**18,056**	21,813	19,380
סך הכל מכשירי חוב שאינם סחירים	**18,056**	34,790	19,380
מכשירי חוב סחירים:			
אג"ח ממשלתיות	**140,216**	146,501	152,027
אג"ח קונצרניות סחירות	**51,923**	58,096	50,781
מכשירי חוב אחרים סחירים	**20**	-	-
סך הכל מכשירי חוב סחירים	**192,159**	204,597	202,808
סך הכל מכשירי חוב	**210,215**	239,387	222,188
מכשירי הון:			
מכשירי הון שאינם סחירים:			
מניות שאינן סחירות	**371**	533***	507
מכשירי הון סחירים:			
מניות סחירות	**26,441**	29,364***	33,254
סך הכל מכשירי הון	**26,812**	29,897	33,761
השקעות אחרות:			
השקעות אחרות*	**33,117**	34,669	31,536
מכשירים נגזרים**	**600**	82	148
סך הכל השקעות אחרות	**33,717**	34,751	31,684
סך הכל השקעות פיננסיות	**270,744**	304,035	287,633
התחייבויות בגין מכשירים נגזרים	**278**	-	9

* השקעות אחרות כוללות בעיקר השקעות בתעודות סל, תעודות השתתפות בקרנות נאמנות ומוצרים מובנים
** מכשירים נגזרים כוללים בעיקר חוזים עתידיים ואופציות
*** לאחר סיווג לא מהותי מחדש בסך של כ-2,373 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

באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים (המשך)

באור 7 – חוזי ערבות פיננסית והתחייבויות פיננסיות אחרות

הרכב הערך בספרים של חוזי ערבות פיננסית והתחייבויות פיננסיות אחרות:

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	ערך בספרים (בלתי מבוקר)	ערך בספרים (בלתי מבוקר)	ערך בספרים (מבוקר)
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
חוזי ערבות פיננסית המטופלים כהתחייבות פיננסית*	**18,136**	23,310	22,137
התחייבויות בגין מכשירים פיננסים נגזרים המוצגות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	**278**	-	9
סה"כ	**18,414**	23,310	22,146

* חוזים אלה נמדדים בכל תאריך דיווח בהתאם לגבוה מבין יתרת הפרמיה שטרם הורווחה בגינם לבין ההפרשה להפסדי אשראי חזויים המחושבת בהתאם לעקרונות IFRS 9. נכון לימים 30 בספטמבר 2026, 30 בספטמבר 2025 ו-31 בדצמבר 2025 החוזים כאמור נמדדים בהתאם ליתרת הפרמיה שטרם הורווחה

באור 8 – שווי הוגן של מכשירים פיננסים

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 פיננסים מכיוון שלא קיים שוק פעיל בו הם נסחרים, השווי ההוגן נאמד באמצעות מודלים מקובלים לתמחור, כגון ערך נוכחי של תזרים מזומן עתידי המהווין 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 הפיננסים, 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.

<u>השיטות וההנחות העיקריות המשמשות לצורך אומדן השווי ההוגן של מכשירים פיננסים הנמדדים בשווי הוגן</u>

- ניירות ערך והשקעות אחרות שהן סחירות – לפי שווי שוק;
- מכשירי חוב שאינם סחירים – השווי ההוגן של נכסי חוב שאינם סחירים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נקבעים באמצעות היוון תזרימי המזומנים הצפויים בגינם. שיעורי הריבית ששימשו להיוון נקבעים על ידי חברה שזכתה במכרז, שפורסם על ידי משרד האוצר, להקמה ולתפעול של מאגר ציטוטי מחירים ושערי ריבית לגופים מוסדיים. ביום 2 במרץ 2025, פרסמה רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון כי היא בחרה בחברת נס פייר וויליו בע"מ כספק המשערך את נכסי החוב שאינם סחירים של הגופים המוסדיים, וזאת במקום חברת מרווח הוגן בע"מ, אשר שימשה כספק השיערוך משנת 2011. השערוך לתום שנת 2025 מתבסס על השווי ההוגן שנקבע על ידי חברת מרווח הוגן בע"מ. החל מחודש ינואר 2026, השערוכים מתבססים על השווי ההוגן שנקבע על ידי חברת נס פייר וויליו בע"מ. עם התחלת השימוש בספק השערוכים החדש נס פייר וויליו בע"מ, כמתואר לעיל, סווגו סך הכל השקעות במכשירי חוב שאינם סחירים בהיקף של 19,330 אלפי ש"ח ש"ח, מרמה 2 לרמה 3;
- מכשירים פיננסים נגזרים – מכשירים פיננסים נגזרים שיש להם שוק פעיל הוערכו לפי שווי שוק וכאשר קיימים מספר שווקים בהם נסחר המכשיר, ההערכה נעשתה לפי השוק הפעיל ביותר;
- מכשירים פיננסים נגזרים שאינם נסחרים בשוק פעיל הוערכו לפי מודלים שונים, כתלות בסוג הנגזר, המשמשים את החברה בפעילותה השוטפת והלוקחים בחשבון את הסיכונים הגלומים במכשיר הפיננסי (סיכון שוק, סיכון אשראי וכדומה);
- השקעות אחרות – מורכב בעיקר מהשקעות בתעודות 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).

באור 8 – שווי הוגן של מכשירים פיננסים (המשך)

א. שווי הוגן של מכשירים פיננסים בחלוקה לרמות

הטבלה להלן מציגה ניתוח של מכשירים פיננסים הנמדדים בשווי הוגן.

ליום 30 בספטמבר 2026 (בלתי מבוקר)

	רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מכשירי חוב סחירים	**190,299**	**1,860**	**-**	**192,159**
מכשירי חוב שאינם סחירים*	**-**	**-**	**18,056**	**18,056**
מכשירי הון	**25,841**	**600**	**371**	**26,812**
השקעות אחרות	**10,552**	**452**	**22,713**	**33,717**
סך הכל נכסים פיננסים	**226,692**	**2,912**	**41,140**	**270,744**
התחייבויות פיננסיות - מכשירים נגזרים	**-**	**278**	**-**	**278**

ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)

	רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מכשירי חוב סחירים	201,635	2,962	-	204,597
מכשירי חוב שאינם סחירים	-	34,726	64	34,790
מכשירי הון	**29,364	-	**533	29,897
השקעות אחרות	12,485	77	22,189	34,751
סך הכל נכסים פיננסים	243,484	37,765	22,786	304,035
התחייבויות פיננסיות - מכשירים נגזרים	-	-	-	-

ליום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)

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

* עם התחלת השימוש בספק השערוכים החדש נס פייר ווליו בע"מ, כמתואר לעיל, סווגו סך הכל השקעות במכשירי חוב שאינם סחירים בהיקף של 19,330 אלפי ש"ח, מרמה 2 לרמה 3

** סווג מחדש

באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים (המשך)

באור 8 – שווי הוגן של מכשירים פיננסים

ב. נכסים פיננסים הנמדדים בשווי הוגן רמה 3

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026 (בלתי מבוקר)

	מכשירי חוב שאינם סחירים למעט אג"ח מיועדות	מכשירי הון	השקעות אחרות	סה"כ נכסים פיננסים
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר, 2026	**50**	**507**	**22,079**	**22,636**
סך הרווחים (ההפסדים) שהוכרו ברווח או הפסד (*)	**585**	**(136)**	**3,586**	**4,035**
מעבר מרמה 2 לרמה 3				**-**
תקבולי ריבית ודיבידנד	**(482)**	**-**	**(2,918)**	**(3,400)**
רכישות	**44**	**-**	**-**	**44**
מכירות	**-**	**-**	**(34)**	**(34)**
פדיונות	**(1,471)**	**-**	**-**	**(1,471)**
העברות אל רמה 3 (בעקבות שינוי ספק השיערוכים - ראה לעיל)	**19,330**	**-**	**-**	**19,330**
יתרה ליום 30 בספטמבר 2026	**18,056**	**371**	**22,713**	**41,140**
(*) סך הרווחים לתקופה שנכללו ברווח או הפסד בגין נכסים המוחזקים נכון ליום 30 בספטמבר 2026	**658**	**(136)**	**3,586**	**4,108**

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026 (בלתי מבוקר)

	מכשירי חוב שאינם סחירים למעט אג"ח מיועדות	מכשירי הון	השקעות אחרות	סה"כ נכסים פיננסים
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 ביולי, 2026	**18,475**	**371**	**24,226**	**43,072**
סך הרווחים (ההפסדים) שהוכרו ברווח או הפסד (*)	**62**	**-**	**75**	**137**
תקבולי ריבית ודיבידנד	**(155)**	**-**	**(1,588)**	**(1,743)**
רכישות	**23**	**-**	**-**	**23**
פדיונות	**(349)**	**-**	**-**	**(349)**
יתרה ליום 30 בספטמבר 2026	**18,056**	**371**	**22,713**	**41,140**
(*) סך הרווחים לתקופה שנכללו ברווח או הפסד בגין נכסים המוחזקים נכון ליום 30 בספטמבר 2026	**135**	**-**	**75**	**210**

באור 8 – שווי הוגן של מכשירים פיננסים (המשך)

ב. נכסים פיננסים הנמדדים בשווי הוגן רמה 3 (המשך)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)

	מכשירי חוב שאינם סחירים למעט אג"ח מיועדות**	מכשירי הון**	השקעות אחרות**	סה"כ נכסים פיננסים
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר, 2025	73	656	30,121	30,850
סך הרווחים (ההפסדים) שהוכרו ברווח או הפסד (*)	14	(123)	1,788	1,679
מעבר מרמה 2 לרמה 3	-	-	-	-
תקבולי ריבית ודיבידנד	(20)	-	(10,703)	(10,723)
רכישות	183	-	983	1,166
מכירות	(177)	-	-	(177)
פדיונות	(9)	-	-	(9)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2025	64	533	22,189	22,786
(*) סך הרווחים (ההפסדים) לתקופה שנכללו ברווח או הפסד בגין נכסים המוחזקים נכון ליום 30 בספטמבר 2025	14	(123)	1,788	1,679

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)

	מכשירי חוב שאינם סחירים למעט אג"ח מיועדות**	מכשירי הון**	השקעות אחרות**	סה"כ נכסים פיננסים
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 ביולי, 2025	73	543	23,826	24,442
סך הרווחים (ההפסדים) שהוכרו ברווח או הפסד (*)	1	(10)	(50)	(59)
תקבולי ריבית ודיבידנד	(1)	-	(2,051)	(2,052)
רכישות	-	-	464	464
מכירות	(177)	-	-	(177)
פדיונות	168	-	-	168
יתרה ליום 30 בספטמבר 2025	64	533	22,189	22,786
(*) סך הרווחים (ההפסדים) לתקופה שנכללו ברווח או הפסד בגין נכסים המוחזקים נכון ליום 30 בספטמבר 2025	1	(10)	(50)	(59)

** סווג מחדש

באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים (המשך)

באור 8 – שווי הוגן של מכשירים פיננסים (המשך)

ב. נכסים פיננסים הנמדדים בשווי הוגן רמה 3 (המשך)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)			
	מכשירי חוב שאינם סחירים למעט אג"ח מיועדות	מכשירי הון	השקעות אחרות	סה"כ נכסים פיננסים
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר, 2025	73	656	30,121	30,850
סך הרווחים (ההפסדים) שהוכרו ברווח או הפסד (*)	15	(149)	1,714	1,580
תקבולי ריבית ודיבידנד	(21)	-	(10,739)	(10,760)
רכישות	1,206	-	983	2,189
מכירות	(1,023)	-	-	(1,023)
פדיונות	(200)	-	-	(200)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	50	507	22,079	22,636
(*) סך הרווחים (ההפסדים) לתקופה שנכללו ברווח או הפסד בגין נכסים המוחזקים נכון ליום 31 בדצמבר 2025	3	(149)	10,739	10,593

ג. מכשירים פיננסים הנמדדים בשווי הוגן לצורכי גילוי בלבד

היתרה בדוחות הכספיים 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 יתר המכשירים הפיננסים שאינם נמדדים בשווי הוגן. חישוב השווי הוגן בוצע על ידי מעריך שווי חיצוני.

	ליום 30 בספטמבר 2026 (בלתי מבוקר)	
	הערך בספרים	שווי הוגן
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
חוזי ערבות פיננסית	**18,136**	**297**

	ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)	
	הערך בספרים	שווי הוגן
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
חוזי ערבות פיננסית	**23,310**	**443**

	ליום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)	
	הערך בספרים	שווי הוגן
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
חוזי ערבות פיננסית	**22,137**	**297**

באור 9 - הון 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.

חוזר ביטוח 2026-1-3 מיום 23 בספטמבר 2026 לעניין "עדכון החוזר המאוחד לעניין "דין וחשבון לציבור" ו-"דיווח לממונה על שוק ההון"- מועד דיווח דוח יחס כושר פירעון כלכלי וקובץ דיווח סולבנסי (להלן - "הוראות גילוי ועדכון מועדי דיווח") קובע כי לוחות הזמנים לפרסום דוח יחס כושר פירעון כלכלי ולדיווחם של קבצי סולבנסי לממונה יעודכנו ויחולו חודש לאחר מועד פרסום הדוח הכספי התקופתי, בדומה למקובל באירופה על פי הוראות מעבר , ליום 31 בדצמבר 2026 וליום 30 ביוני 2027, ידווחו עד ליום 15 במאי 2027 ו-15 באוקטובר 2027, בהתאמה.

ביום 22 בנובמבר 2026, בד בבד עם פרסום הדוחות הכספיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2026, פרסמה החברה את דוח יחס כושר פירעון כלכלי (להלן: "דוח סולבנסי") בגין נתוני 30 ביוני 2026 באתר האינטרנט שלה (כתובת האתר: 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 2026, נסקר על ידי רואי החשבון המבקרים של החברה, בהתאם לתקן בינלאומי ISAE 3000 . 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 עלולות להיות שונות באופן מהותי מהמידע, מאחר והתרחישים המשולבים של אירועים עשויים להתממש באופן שונה מהותית מההנחות במידע.

באור 10 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח

א. דיבידנד שהוכרז

ביום 23 באוגוסט 2026, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 40 מיליוני ש"ח, הדיבידנד שולם ביום 1 בספטמבר 2026.

ב. לעניין התקשרות נוספת בקשר עם תיקי משכנתאות שהועמדו על ידי מוסד פיננסי, ראו באור 1ב'

דוח יחס כושר פירעון כלכלי של
אי.אם.אי – עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ
ליום 30 ביוני 2026

תוכן עניינים

דוח יחס כושר פירעון כלכלי של

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

ליום 30 ביוני 2026

	דוח מיוחד של רואה החשבון	**3**
1.	**רקע ודרישות גילוי**	**4**
א.	**משטר כושר פירעון כלכלי מבוסס Solvency II**	**4**
ב.	**הוראות גילוי ודיווח בקשר לדוח יחס כושר פירעון כלכלי**	**5**
ג.	**הגדרות**	**5**
ד.	**מתודולוגית החישוב**	**7**
ה.	**הערות והבהרות**	**7**
2.	**יחס כושר פירעון וסף הון**	**8**
3.	**מידע אודות מאזן כלכלי**	**9**
א.	**מאזן כלכלי**	**11**
ב.	**הרכב ההתחייבויות בגין חוזי ביטוח**	**12**
4.	**הון עצמי לעניין הון נדרש לכושר פירעון**	**13**
5.	**הון נדרש לכושר פירעון (SCR)**	**14**
6.	**סף הון (MCR)**	**15**
7.	**מגבלות על חלוקת דיבידנד**	**16**

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

לכבוד:

הדירקטוריון של אי.אם.אי – עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ

הנדון: דיווח של רואה החשבון המבקר בקשר לדוח יחס כושר פירעון כלכלי מבוסס Solvency II של חברת אי.אם.אי – עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ (להלן - החברה) ליום 30 ביוני, 2026

מבוא

ביצענו את הנהלים המפורטים להלן בקשר לדוח יחס כושר פירעון כלכלי מבוסס Solvency II, של אי.אם.אי – עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ (להלן: "החברה"), ליום 30 ביוני 2026 (להלן "הדוח" או "דוח יחס כושר פירעון"). הדיווח שלנו מתייחס אך ורק לחישובי יחס כושר פירעון ואופן ההצגה של דוח יחס כושר פירעון ואינו מתייחס לכל פעילות אחרת של החברה.

אחריות

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה של הדוח בהתאם להוראות הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון (להלן – "הממונה") בעניין כושר פירעון כלכלי של חברת ביטוח מבוסס Solvency II כפי שנכללו בפרק 2 חלק 2 שער 5 של החוזר המאוחד ובהנחיות נלוות (להלן ביחד – "הוראות הממונה"). החישובים, התחזיות וההנחות שהיוו בסיס להכנת המידע הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה. אחריות זו כוללת בחירה ויישום של שיטות מתאימות להכנת המידע הערוך ושימוש בהנחות ואומדנים לגילויים פרטניים, שהם סבירים בנסיבות הנתונות. יתרה מזאת, אחריות זו כוללת תכנון, הטמעה ותחזוקה של מערכות ותהליכים הרלוונטיים להכנת המידע הערוך באופן שאינו כולל מידע מוטעה מהותית.
אחריותנו היא להביע מסקנה על עריכת והצגת חישובי דוח יחס כושר פירעון בהתאם להוראות הממונה בהתבסס על הנהלים המפורטים להלן.

היקף הסקירה

ביצענו את התקשרותנו בהתאם לעקרונות תקן בינלאומי (ISAE) 3000 (Revised) לגבי "התקשרויות מסוג Assurance שאינן ביקורת או סקירה של מידע כספי היסטוריי" שפורסם ע"י IAASB ובהתאם להנחיות הממונה, כפי שנכללו בחוזר המאוחד בפרק 17 שער 5, בחלק 1 שעניינו "רואה חשבון מבקר", המפרט הוראות לעניין סקירה על דוח יחס כושר פירעון כלכלי רבעוני. נהלי העבודה כללו את הנהלים המפורטים להלן, על מנת להעריך האם החישובים שבוצעו על ידי החברה בנושא האמור, ליום 30 ביוני 2026, מכל הבחינות המהותיות, אינם בהתאם להוראות הממונה. עם זאת, איננו מספקים מסקנה נפרדת עבור כל גילוי.
נהלי העבודה כללו את הנהלים הבאים:
- עיון בדוח יחס כושר פירעון וההסברים שנכללו בו;
- עריכת בירורים, בעיקר עם האנשים האחראים על הפקת דוח יחס כושר פירעון ועל עריכת חישובים בקשר ליחס כושר פירעון; לרבות בירורים אודות השינויים המהותיים שהתרחשו במודלים, במתודולוגיות בתהליכי החישוב ובמערכות;
- סקירת שינויים מהותיים במחקרים שהשפיעו על דוח זה ככל שרלוונטי;
- ביצוע נהלי סקירה אנליטיים, ובכלל זה בחינת סבירות השינויים המהותיים בסעיפי הדוח המרכזיים.
- עבודתנו הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים, ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחווים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על הנהלים שבוצעו, לא בא לתשומת לבנו דבר הגורם לנו לסבור כי חישובי יחס כושר הפירעון ואופן ההצגה של דוח יחס כושר פירעון ליום 30 ביוני 2026 של החברה, אינם ערוכים בהתאם להוראות הממונה, מכל הבחינות המהותיות.

KPMG סומך חייקין, שותפות רשומה בישראל ופירמה חברה בארגון הגלובלי של KPMG המורכב מפירמות עצמאיות המסונפות ל- KPMG International Limited, חברה אנגלית פרטית מוגבלת באחריות

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

יודגש כי התחזיות וההנחות מבוססות, בעיקרן על ניסיון העבר, כפי שעולה ממחקרים אקטואריים הנערכים מעת לעת. נוכח הרפורמות בשוק ההון, הביטוח והחיסכון והשינויים בסביבה הכלכלית, נתוני העבר אינם משקפים בהכרח את התוצאות העתידיות. המידע מתבסס לעיתים על הנחות לגבי אירועים עתידיים, על פעולות ההנהלה וכן על דפוס ההתפתחות העתידי של מרווח הסיכון, שלא בהכרח יתממשו או שיתממשו באופן שונה מההנחות אשר שימשו בסיס למידע. כמו כן, התוצאות בפועל עלולות להיות שונות באופן מהותי מהמידע, מאחר והתרחישים המשולבים של אירועים עשויים להתממש באופן שונה מהותית מההנחות במידע.

אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בסעיף ה.2., לדוח החברה בדבר אי הודאות הנגזרת משינויים רגולטורים וחשיפה לתלויות שלא ניתן להעריך את השפעתה על יחס כושר הפירעון.

בכבוד רב,
סומך חייקין
רואי חשבון
22 בנובמבר 2026

KPMG סומך חייקין, שותפות רשומה בישראל ופירמה חברה בארגון הגלובלי של KPMG המורכב מפירמות עצמאיות המסונפות ל- KPMG International Limited, חברה אנגלית פרטית מוגבלת באחריות

1. <u>רקע ודרישות גילוי</u>

א. משטר כושר פירעון כלכלי מבוסס Solvency II

המידע המפורט להלן, חושב בהתאם להוראות חוזר ביטוח 2020-1-15 מיום 14 באוקטובר 2020, שעניינו "תיקון החוזר המאוחד לעניין הוראות ליישום משטר כושר פירעון כלכלי של חברת ביטוח מבוסס Solvency II" (להלן – **"הוראות משטר כושר פירעון כלכלי"**) ובהתאם להבהרות והנחיות נוספות של הממונה שעניינן יישום משטר כושר פירעון כלכלי.

המידע נערך ומוצג בהתאם להוראות פרק 1 שבחלק 4 לשער 5 בחוזר המאוחד, כפי שעודכנו לאחרונה בחוזר ביטוח 2025-1-3 מיום 2 ביולי 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" (להלן – "הוראות גילוי ועדכון מועדי דיווח") ובהתאם להבהרות והנחיות נוספות של הממונה שעניינן גילוי אודות יחס כושר פירעון כלכלי. ובפרט, החוזר מעדכן את מבנה הגילוי של דוח יחס כושר פירעון כלכלי, בהתייחס לטבלאות גילוי מסוימות, כדי להתאימן לדוח הכספי המעודכן בהתאם ל- IFRS 17.

הוראות משטר כושר פירעון כלכלי קובעות מודל סטנדרטי לחישוב ההון העצמי המוכר וההון הנדרש לכושר פירעון, במטרה להביא לכך שחברת ביטוח תחזיק כרית לספיגת הפסדים הנובעים מהתממשותם של סיכונים בלתי צפויים שלהם היא חשופה. **יחס כושר הפירעון הינו היחס בין ההון העצמי המוכר וההון הנדרש לכושר פירעון.**

ההון העצמי המוכר, לצורך משטר כושר פירעון כלכלי, מורכב מהון רובד 1 והון רובד 2. הון רובד 1 כולל הון עצמי המחושב באמצעות הערכת שוויים של הנכסים וההתחייבויות של חברת ביטוח לפי הוראות משטר כושר פירעון כלכלי, והון רובד 1 נוסף. הון רובד 1 נוסף והון רובד 2 כוללים מכשירי הון עם מנגנונים לספיגת הפסדים לרבות מכשירי הון משני נחות, הון משני מורכב והון שלישוני אשר הונפקו לפני מועד התחילה. הוראות משטר כושר פירעון כלכלי כוללות מגבלות על הרכב הון עצמי ביחס ל-SCR (ראו להלן), כך ששיעור הרכיבים הכלולים בהון רובד 2 לא יעלה על 40% מה-SCR.

את ההון המוכר יש להשוות להון הנדרש כאשר קיימות שתי רמות של דרישות הון:

- ההון הנדרש לשמירה על כושר הפירעון של חברת ביטוח (להלן - **"SCR"**). ה-SCR רגיש לסיכונים ומבוסס על חישוב צופה פני עתיד של התממשות תרחישים שונים, תוך התחשבות ברמת המתאם של גורמי הסיכון השונים, הכל על בסיס ההנחיות בהוראות משטר כושר הפירעון כלכלי. דרישה זו נועדה להבטיח התערבות מדויקת ועיתית של רשויות הפיקוח.
- רמה מינימלית של הון (להלן – "**MCR**" או "**סף הון**"). בהתאם להוראות סולבנסי, סף ההון יהיה שווה לגבוה שבין סכום ההון הראשוני המינימלי הנדרש לפי "דרישות הון משטר קודם" לבין סכום הנגזר מגובה עתודות ביטוח ופרמיות (כהגדרתן בהוראות סולבנסי) המצוי בטווח שבין 25% לבין 45% מה-SCR.

ההון המוכר וההון הנדרש מחושבים באמצעות נתונים ומודלים המתבססים, בין היתר, על תחזיות והנחות הנשענות, בעיקרן על ניסיון העבר. חישובים אלה הם בעלי רמת מורכבות גבוהה.

הבהרה לעניין מידע צופה פני עתיד בדוח זה

הנתונים הכלולים בדוח יחס כושר פירעון כלכלי זה, לרבות ההון העצמי המוכר וההון הנדרש לכושר פירעון, מבוססים, בין השאר, על תחזיות, הערכות ואומדנים לאירועים עתידיים שהתממשותם אינה ודאית ואינם בשליטתה של החברה, ויש לראות בהם "מידע צופה פני עתיד" כהגדרתו בסעיף 32א לחוק ניירות ערך התשכ"ח-1968. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מכפי שבא לידי ביטוי בדוח יחס כושר פירעון כלכלי זה, כתוצאה מכך שתחזיות, הערכות ואומדנים אלה, כולם או חלקם לא יתממשו או שיתממשו באופן שונה מכפי שנחזה, בין היתר בהתייחס להנחות אקטואריות (בכלל זה ביטולים, הוצאות ושיעורי תביעות), ריבית חסרת סיכון ותשואות בשוק ההון.

ב. הוראות גילוי ודיווח בקשר לדוח יחס כושר פירעון כלכלי

בהוראות הגילוי נקבע, בין היתר, כי דוח יחס כושר פירעון כלכלי יפורסם באתר האינטרנט של החברה וייכלל במסגרת הדוח התקופתי העוקב למועד החישוב. דוח יחס כושר פירעון כלכלי בגין נתוני 31 בדצמבר של כל שנה יבוקר בידי רואה החשבון המבקר של החברה ודוח יחס כושר פירעון כלכלי בגין 30 ביוני של כל שנה יסקר בידי רואה החשבון המבקר של החברה. כמו כן הוראות הגילוי כוללות הוראות בקשר למבנה דוח יחס כושר פירעון כלכלי, אישורו על ידי האורגנים המתאימים בחברה, ביקורתו על ידי רואה החשבון המבקר של החברה ודרישות הגילוי לגביו.

בגין חישוב יחס כושר הפירעון ליום 30 ביוני 2026 נערכה סקירה של רואה החשבון המבקר בהתאם להוראות הממונה.

ג. הגדרות

- **החברה** – אי.אם.אי – עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ.
- **הממונה** – הממונה על רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון.
- **הוראות משטר כושר פירעון כלכלי** – הוראות חוזר הממונה 2020-1-15 בעניין "תיקון החוזר המאוחד לעניין הוראות ליישום משטר כושר פירעון כלכלי של חברת ביטוח מבוסס Solvency II, על הבהרותיו.
- **אומדן מיטבי (Best Estimate)** – צפי של תזרימי המזומנים העתידיים הנובעים מחוזי הביטוח וחוזי ההשקעה במהלך כל תקופת קיומם, ללא מרווחי שמרנות, כשהם מהוונים בריבית חסרת סיכון מותאמת.
- **הון נדרש בסיסי לכושר פירעון (BSCR)** – Basic Solvency Capital Requirement. הון נדרש מחברת ביטוח לשמירת כושר הפירעון, המחושב על פי הוראות משטר כושר פירעון כלכלי ללא התחשבות בהון הנדרש בשל סיכון תפעולי, התאמה לספיגת הפסדים בשל מס נדחה והון נדרש בשל חברות מנהלות.
- **הון נדרש לכושר פירעון (SCR)** – Solvency Capital Requirement. סך ההון הנדרש מחברת ביטוח לשמירת כושר הפירעון, המחושב על פי הוראות משטר כושר פירעון כלכלי.
- **הון עצמי מוכר** – סך הון רובד 1 והון רובד 2 של חברת ביטוח, לאחר ניכויים והפחתות בהתאם להוראות חלק ב' בנספח לחוזר סולבנסי.
- **הון רובד 1 בסיסי** – הון עצמי חשבונאי בתוספת השינוי בעודף נכסים על התחייבויות הנובע מפערים בין אופן הערכת הנכסים וההתחייבויות במעבר למאזן כלכלי ובניכוי נכסים בלתי מוכרים ודיבידנד שהוכרז לאחר תאריך הדוח ועד ליום פרסומו לראשונה של הדוח.
- **השפעת הפיזור בין רכיבי הסיכון** – מתאם בין סיכונים שונים במודל, ככל שיש פיזור בין מגזרי הפעילות בתיק ופיזור בין הסיכונים כך השפעת המתאם גדלה והוא מפחית את סך הסיכון.
- **יחס כושר פירעון** – היחס בין ההון העצמי המוכר לבין ההון הנדרש לכושר פירעון של חברת הביטוח.

מאזן כלכלי	- מאזן החברה כאשר שווים של הנכסים וההתחייבויות מותאם לפי הוראות חלק א' בנספח לחוזר סולבנסי.
מרווח סיכון (Risk Margin)	- סכום נוסף על האומדן המיטבי המשקף את עלות ההון הכוללת שהיה מצופה שחברת ביטוח אחרת או מבטח משנה ידרשו על מנת לקבל על עצמן את התחייבויות הביטוח של החברה.
תיאום סיכון (RA)	- Risk Adjustment. הפיצוי שהקבוצה דורשת עבור נשיאת אי הוודאות לגבי הסכום והעיתוי של תזרימי המזומנים הנובעת מסיכון לא פיננסי בקיום חוזה הביטוח. ההנחות לגבי סיכונים שאינם פיננסים כוללות בעיקר תמותה, אריכות ימים, תחלואה, ביטולים והוצאות.
התאמה סימטרית (SA)	- רכיב אנטי מחזורי שנועד להתאים את ההון הנדרש בשל סיכון מניות לשינויים שחלו ברמת מחירי המניות, כמפורט בחלק ג' של הוראות משטר כושר פירעון כלכלי.
מתאם תנודתיות (VA)	- Volatility Adjustment. רכיב אנטי מחזורי המשקף את המרווח הגלום בתיק נכסי חוב מייצג של חברות ביטוח, ומתווסף לעקום הריבית המתואמת בהתאם להוראות משטר כושר פירעון כלכלי.
סף הון מינימלי (MCR)	- Minimum Capital Requirement. הון מינימלי הנדרש מחברת הביטוח המחושב בהתאם לפרק ג' של חוזר סולבנסי.
UFR	- Ultimate Forward Rate. שיעור הריבית העתידית האחרונה הנגזר מהריבית הריאלית הצפויה בטווח הארוך ומהציפיות לאינפלציה בטווח הארוך, אליה מתכנס עקום הריבית המתואמת, בהתאם להוראות משטר כושר פירעון כלכלי.
ריבית חסרת סיכון מותאמת	- עקום ריבית אשר נקבע על ידי הממונה ואשר מבוסס על התשואה הריאלית לפדיון של אג"ח מדינה ישראל, עם התכנסות בטווח הארוך לשיעור ריאלי קבוע של 2.6% (UFR) ובתוספת מרווח (VA) אשר נקבע ע"י הממונה.
מבוקר	- ביקורת רואה החשבון המבקר של החברה בהתאם לתקן הבטחת מהימנות בינלאומי 3400 ISAE - בדיקה של מידע כספי עתידי ובהתאם להנחיות הממונה שנכללו בחוזר המאוחד בפרק 7 בחלק 1 של שער 5 שעניינו "רואה חשבון מבקר", המפרט הוראות לעניין ביקורת על דוח יחס כושר פירעון כלכלי שנתי.
בלתי מבוקר	סקירה בהתאם לעקרונות תקן הבטחת מהימנות בינלאומי ISAE3000 - התקשרויות מסוג Assurance שאינן ביקורת או סקירה של מידע כספי היסטורי.

ד. מתודולוגית החישוב

דוח יחס כושר הפירעון הכלכלי חושב ונערך בהתאם להוראות משטר כושר פירעון כלכלי. להלן עיקרי ההוראות:

<u>מאזן כלכלי</u>

המאזן הכלכלי מחושב לפי הכללים וההוראות המפורטים שפרסם הממונה, אשר מבוססות על כללי Solvency II באירופה, עם התאמות למאפייני המוצרים והסביבה הכלכלית בישראל. מטרת הכללים היא לשקף את הערך הכלכלי של סעיפי המאזן בהתאם לתפיסת הממונה. לפי ההוראות, ההתחייבויות הביטוחיות מחושבות על בסיס הערכה מיטבית של מכלול התזרימים העתידיים הצפויים מהעסקים הקיימים, ללא מרווחי שמרנות, ובתוספת מרווח סיכון (Risk Margin), המייצג את התוספת להתחייבויות הביטוחיות שהיה מצופה שחברת ביטוח אחרת תדרוש, לצורך קבלת התחייבויות הביטוח של חברת ביטוח. על-פי ההוראות, מרווח הסיכון מחושב בשיטת עלות ההון, בשיעור של 6% לשנה מההון הנדרש הצפוי, בגין סיכונים ביטוחיים, לאורך חיי העסקים הקיימים. המאזן הכלכלי נערך על בסיס הדוחות הכספיים של החברה. המאזן הכלכלי אינו כולל את הערך הכלכלי של נכסים לא מוחשיים. <u>ההון הנדרש לכושר פירעון</u>

חישוב ההון הנדרש לכושר פירעון מבוסס על הערכת החשיפה של ההון העצמי הכלכלי לרכיבי הסיכון הבאים אשר קבועים בהוראות משטר כושר פירעון כלכלי: סיכוני ביטוח כללי, סיכוני שוק וסיכוני צד נגדי. רכיבי סיכון אלה כוללים תתי רכיבי סיכון בהתייחס לסיכונים ספציפיים אליהם חשופה חברת הביטוח. הערכת חשיפת ההון העצמי הכלכלי לכל תת רכיב סיכון מתבצעת על בסיס תרחיש מוגדר שנקבע בהנחיות. קביעת ההון הנדרש לכושר פירעון מבוססת על סכימה של דרישות ההון בגין רכיבי הסיכון ותתי רכיבי הסיכון כאמור, בניכוי השפעת הפיזור בין הסיכונים בחברה על פי מקדמי המתאם המיוחסים להם לפי ההוראות, ובניכוי התאמה לספיגת הפסדים בשל מס נדחה, כמפורט בהוראות משטר כושר פירעון כלכלי. בנוסף, כולל חישוב ההון הנדרש לכושר פירעון רכיבים של הון נדרש בגין סיכון תפעולי.
יודגש כי לתוצאות המודלים המשמשים בחישוב ההון העצמי המוכר וההון הנדרש לכושר פירעון, רגישות גבוהה לתחזיות ולהנחות הכלולות בהם וכן לאופן יישומן של ההנחיות. ליחס כושר הפירעון הכלכלי רגישות גבוהה למשתני שוק ולמשתנים אחרים ובהתאם עשוי להיות תנודתי. דרישת ההון בגין כל סיכון מחושבת בהתאם לחשיפת החברה לסיכון זה ובהתחשב בפרמטרים שנקבעו בהוראות. גובה ההון הנדרש מייצג, על-פי ההוראות, את היקף ההון העצמי שיאפשר לחברת הביטוח לספוג, בשנה הקרובה, הפסדים בלתי צפויים ולעמוד בהתחייבויותיה למבוטחים ומוטבים במועדן, ברמת בטחון של 99.5%.

<u>ההתאמה לספיגת הפסדים בשל נכס מס נדחה</u>

בהתאם להוראות משטר כושר פירעון כלכלי, חברת ביטוח רשאית להכיר בהתאמה לספיגת הפסדים בשל נכס מס נדחה עד לגובה יתרת העתודה למסים נדחים נטו הרשומה במאזן הכלכלי. ההתאמה לספיגת הפסדים בשל נכס מס נדחה מוגבלת במכפלת שיעור המס ביתרת דרישת ההון הבסיסית (BSCR) ודרישת הון סיכונים תפעוליים.

ה. הערות והבהרות

1. <u>כללי</u>

דוח יחס כושר הפירעון כולל, בין היתר, תחזיות המבוססות על הנחות ופרמטרים בהתאם לניסיון העבר, ועל הערכות החברה לגבי העתיד ככל שיש לחברה מידע רלוונטי וקונקרטי עליו ניתן להתבסס. המידע והמחקרים הם אותם אלו ששימשו בסיס לדיווח הכספי של החברה ליום 30 ביוני 2026. יודגש כי נוכח השינויים בסביבה הכלכלית, נתוני העבר אינם משקפים בהכרח את התוצאות העתידיות ואין בידי החברה להעריך את השפעת השינויים הללו באופן אמין. החישוב מתבסס לעיתים על הנחות לגבי אירועים עתידיים שלא בהכרח יתממשו או שיתממשו באופן שונה מההנחות אשר שימשו בסיס לחישוב. כמו כן, התוצאות בפועל עלולות להיות שונות באופן מהותי מהחישוב, מאחר והתרחישים המשולבים של אירועים עשויים להתממש באופן שונה מהותית מההנחות בחישוב. למודל, במתכונתו הנוכחית, רגישות גבוהה מאוד לשינויים במשתני שוק ואחרים ולפיכך מצב ההון המשתקף ממנו עשוי להיות תנודתי מאוד.

2. <u>השפעות עתידיות של מעשי חקיקה ורגולציה הידועים ליום פרסום הדוח וחשיפה לתלויות</u>

תחום הביטוח נתון בשנים האחרונות לשינויים תכופים בהסדרים תחיקתיים ולהוראות רגולטוריות תכופות. ראו בקשר לכך סעיף 3 בדוח הדירקטוריון של החברה בדוח התקופתי ליום 30 בספטמבר 2026.

למעשי החקיקה ולהוראות הרגולציה קיימת השלכה על רווחיות החברה ותזרימי המזומנים שלה וכפועל יוצא על יחס כושר הפירעון הכלכלי.

חישוב יחס כושר הפירעון אינו כולל את כל ההשפעה האפשרית של מעשי החקיקה האמורים וההוראות הרגולטוריות וכן התפתחויות אחרות שטרם באו לידי ביטוי מעשי בנתונים בפועל, שכן אין בידי החברה, נכון למועד זה, יכולת להעריך את כל השפעתם על תוצאותיה העסקיות ועל יחס כושר הפירעון.

3. <u>חוזר הממונה בעניין עדכון לוחות זמנים לפרסום דוח יחס כושר פירעון כלכלי</u>

- חוזר ביטוח 3-1-2026 מיום 23 בספטמבר 2026 בעניין "עדכון החוזר המאוחד לעניין "דין וחשבון לציבור" ו-"דיווח לממונה על שוק ההון" - מועד דיווח דוח יחס כושר פירעון כלכלי וקובץ דיווח סולבנסי (להלן - "הוראות גילוי **ועדכון מועדי דיווח**") קובע כי לוחות הזמנים לפרסום דוח יחס כושר פירעון כלכלי ולדיווחם של קבצי סולבנסי לממונה יעודכנו ויחולו חודש לאחר מועד פרסום הדוח הכספי התקופתי. על פי הוראות מעבר, דוחות יחס כושר פירעון כלכלי ליום 31 בדצמבר 2026 וליום 30 ביוני 2027, ידווחו עד ליום 15 במאי 2027 ו-15 באוקטובר 2027, בהתאמה.

2. <u>יחס כושר פירעון וסף הון</u>

א. <u>יחס כושר פירעון כלכלי</u>

	ליום 30 ביוני 2026	**ליום 31 בדצמבר 2025**
	(בלתי מבוקר)	**(מבוקר)**
	אלפי ש"ח	**אלפי ש"ח**
הון עצמי לעניין הון נדרש לכושר פירעון (SCR) - ראו סעיף 4	254,246	281,189
הון נדרש לכושר פירעון - ראו סעיף 5	29,035	29,963
עודף	**225,211**	**251,226**
יחס כושר פירעון כלכלי	**876%**	**938%**

לפרטים בדבר יעד עודף ההון ומגבלות החלות על החברה לעניין חלוקת דיבידנד, ראו סעיף 7 להלן.

מצב ההון של החברה ליום 30 ביוני 2026 הושפע מההתפתחות העסקית השוטפת של החברה, שינויים במשתני שוק ותשואת השקעות.

<u>שינויים מהותיים שחלו בעודף ההון</u>

- חלוקת דיבידנד בסך 40 מיליוני ₪ שאישר הדירקטוריון באוגוסט 2026 הקטינה את עודף ההון ויחס כושר הפירעון של החברה.
- במהלך תקופת הדוח תיק ההשקעות של החברה הניב תשואה חיובית שהגדילה את עודף ההון ויחס כושר הפירעון של החברה.
- המשך התכלות התיק הביטוחי תרם להגדלת ההון ולירידה בדרישות ההון בגין סיכוני ביטוח.
- ירידה קלה בדרישות ההון בגין סיכוני שוק ואשראי צד נגדי הגדילה את עודף ההון ויחס כושר הפירעון של החברה.

ב. סף הון (MCR)

	ליום 30 ביוני 2026	**ליום 31 בדצמבר 2025**
	(בלתי מבוקר)	**(מבוקר)**
	אלפי ש"ח	**אלפי ש"ח**
סף הון (MCR) - ראו סעיף 6.א	10,000	10,000
הון עצמי לעניין סף הון - ראו סעיף 6.ב	254,246	281,189

3. מידע אודות מאזן כלכלי

השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות במאזן הכלכלי חושב בהתאם להוראות הכלולות בפרק המדידה של נכסים והתחייבויות לצורכי הדוחות הכספיים, בחוזר המאוחד (פרק 1 חלק 2 של שער 5) (להלן - "**פרק מדידה בחוזר המאוחד**"), למעט פריטים שנקבע לגביהם אחרת בהוראות משטר כושר פירעון כלכלי, כדלהלן:

(1) **נכסים**

א. נכסים בלתי מוחשיים - בהתאם לחלק א' פרק 2 סימן א', חברת ביטוח תעריך נכסים בלתי מוחשיים בשווי אפס.

ב. נכסי חוב בלתי סחירים - בהתאם לחלק א' פרק 1, שווים ההוגן של נכסי חוב בלתי סחירים מחושב לפי מודל המבוסס על היוון תזרימי המזומנים כאשר שיעורי הריבית להיוון נקבעים על ידי חברה המספקת ציטוט מחירים ושערי ריבית לגופים מוסדיים.

ג. נכסים אחרים - יתרה זו מורכבת מיתרת נכס בשל הטבות לעובדים.

(2) **התחייבויות**

א. חוזי ערבות פיננסית והתחייבויות פיננסיות אחרות – כוללות:

א.1 התחייבויות בגין חוזי ביטוח

סעיף זה כולל חוזי ביטוח שהנפיקה בעבר החברה אשר עומדים בהגדרת חוזי ערבות פיננסית. בהתאם במאזן החשבונאי מטופלים חוזים אלו לפי הוראות IFRS 9, *מכשירים פיננסים* ונמדדים בהתאם ליתרת הפרמיה שטרם הורווחה בגינם.

במאזן הכלכלי נמדדים חוזים אלו בהתאם לחלק א' פרק 4, של הוראות משטר כושר פירעון כלכלי, על בסיס אומדן מיטבי (להלן – "**BE**" או "**Best Estimate**") המבוסס על הנחות שהינן בעיקר פרי השלכת הניסיון הקיים ביחס לאירועי עבר כלפי העתיד, במסגרת הסביבה בה פועלת החברה וללא מקדמי שמרנות. ככלל, חישוב ההתחייבויות בוצע על בסיס החלק המתייחס ל-BE ב"עמדת הממונה - נוהג מיטבי לחישוב עתודות ביטוח בביטוח כללי לצורך דיווח כספי", וכולל היוון תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים של החברה.

תזרים זה מהוון לפי עקום ריבית אשר נקבע על-ידי הממונה ואשר מבוסס על התשואה לפדיון של אג"ח מדינת ישראל ("ריבית חסרת סיכון"), עם התכנסות בטווח הארוך לשיעור קבוע של 2.6% (UFR) ובתוספת מרווח (VA) אשר נקבע ע"י הממונה.

סביר כי תזרימי המזומנים בפועל יהיו שונים, במידה כזו או אחרת, מההערכות שבוצעו על בסיס "ההערכה המיטבית" וזאת אף אם לא יתרחש שינוי כלשהו בפרמטרים העומדים בבסיס החישוב. ראו גם סעיף 1ה' לעיל – הערות והבהרות.

כאמור, מדידת ההתחייבויות הביטוחיות במאזן הכלכלי מבוססת על היוון התזרימים העתידיים הצפויים בריבית חסרת סיכון בתוספת VA ובהתחשב ב-UFR, על בסיס הערכה מיטבית שאינה כוללת מרווחי שמרנות, כאשר לסיכון ניתן ביטוי ברכיב ה-RM שהינו התחייבות נפרדת.

מגבלות והסתייגויות בחישוב ההערכה המיטבית

- ככלל, ההנחות שביסוד חישוב הערכה המיטבית מבוססות על ניסיון החברה לאורך השנים האחרונות, אשר לא כללו אירועים קיצוניים. קיימת, אמנם, הסתברות נמוכה להתרחשות אירועים קיצוניים אך אין ביכולת החברה להעריך הסתברות זו ולא את מידת השפעתם של אירועים אלה. בהתאם לכך, אירועים כאלה לא הובאו בחשבון בקביעת ההנחות שביסוד המודלים.
- הניסיון עליו מבוססות ההנחות שבבסיס התזרימים מבוסס על מיטב הידיעה של ההנהלה. קיימת מידה רבה של חוסר וודאות האם ההנחות בבסיס התזרימים אכן תממשנה.

הנחות בחישוב ההתחייבויות הביטוחיות

ההנחות שבבסיס החישוב נקבעו לפי האומדנים הטובים ביותר של החברה לגבי גורמים תפעוליים רלבנטיים, ומשקפות את הציפייה של החברה לעתיד בגין גורמים אלה. ההנחות התפעוליות (הוצאות תפעוליות) חושבו בהתאם לתוצאות מודל תמחירי פנימי שנערך בחברה לגבי הוצאות הקשורות להתחייבויות הביטוחיות הרלוונטיות והנחות לגבי אופן ההתפתחות העתידית שלהן. ההנחות העיקריות עליהן הסתמכנו בחישובים הינן כדלקמן:

א) הנחות כלכליות

ריבית היוון – עקום ריבית חסר סיכון אשר מבוסס על התשואה לפדיון של אג"ח מדינה בישראל ("ריבית חסרת סיכון"), עם התכנסות בטווח הארוך לשיעור קבוע של 2.6% (UFR) ובתוספת מרווח (VA) המחושב על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון, הכל כפי שנקבע על ידי הממונה.

ב) הנחות תפעוליות

הוצאות תפעוליות – החברה ניתחה את ההוצאות וייחסה אותן לפעולות שונות כגון תפעול שוטף של הכיסויים, טיפול בתביעות ועוד. מחקר ההוצאות מתעדכן מידי תקופה וסוגי ההוצאות השונות מועמסים על תזרים המזומן העתידי ביחס למשתנים הרלוונטיים. קביעת ההוצאות העתידיות וכן אופן הקצאתן לתזרימים העתידיים כוללים בתוכם הערכות של החברה ושיקול דעת אשר משפיעים על סך ההתחייבויות.

ג) הנחות בביטוח כללי

עלות תביעות, בגין נזקים עתידיים ונזקים שאירעו אך טרם שולמה התביעה בגינם – בהתאם לניסיון העבר של החברה ולאומדני שוק רלבנטיים בקשר לשיעורי התביעות, גובה התביעות וקצב תשלומי התביעות.

א.2 מרווח סיכון (Risk Margin) – בנוסף להתחייבויות הביטוחיות על בסיס הערכה מיטבית, מחושב רכיב של מרווח סיכון, המשקף את עלות ההון הכוללת שהיה מצופה שחברת ביטוח אחרת תדרוש לצורך קבלת התחייבויות הביטוח של חברת ביטוח, המחושבות על בסיס הערכה מיטבית, במלואן. ה-Risk Margin מחושב בהתאם להוראות הממונה על סמך שיעור עלות הון של 6% ומהוון בריבית חסרת סיכון מותאמת, אך ללא רכיב ה-VA. דרישת ההון העתידית מחושבת לפי "שיטת גורמי הסיכון", על ידי שינוי רכיבי דרישת ההון שחושבו למועד הדיווח, למעט דרישת הון בגין סיכוני שוק, בהתאם להתפתחות החזויה של גורמי הסיכון שיוחסו להם. גורמים אלה נועדו לשקף את התפתחות הסיכונים על פני ציר הזמן.

מגבלות והסתייגויות בחישוב מרווח הסיכון

כאמור לעיל, מרווח הסיכון מחושב בשיטת עלות ההון, בשיעור של 6% לשנה מההון הנדרש הצפוי בגין סיכונים ביטוחיים לאורך חיי העסקים הקיימים. שיטת חישוב זו הוגדרה על ידי הממונה ואיננה משקפת בהכרח את עלות ההון הכוללת שהיה מצופה שחברת ביטוח אחרת או מבטח משנה ידרשו על מנת לקבל על עצמן את התחייבויות הביטוח של החברה. בנוסף, דרישות ההון מבוססות על ההערכה המיטבית, לרבות מגבלותיה כפי שתוארו לעיל.

כמו כן, תרחישי הקיצון והקורלציות המוגדרים במסגרת המודל הסטנדרטי לחישוב דרישות ההון מתבססים על סדרת תרחישים והנחות אשר הוגדרו על ידי הממונה ואין בהם משום שיקוף כלשהו של ניסיון החברה בפועל.

א.3 התחייבויות בגין מכשירים נגזרים - נגזרים כוללים חוזים עתידיים ואופציות.

ב. התחייבויות בגין מסים נדחים, נטו - בהתאם לחלק א' פרק 2 סימן ג', החישוב הנו על בסיס הפער בין השווי שיוחס לנכסים וההתחייבויות במאזן הכלכלי לבין השווי שמיוחס להם לצרכי מס בהתאם להוראות ההכרה, המדידה וההצגה של תקן חשבונאות בינלאומי 12 (IAS 12). הכרה בנכסי מיסים נדחים תתאפשר רק אם החברה תעמוד במבחנים הכלולים בהוראות סולבנסי, וזאת בנוסף על המבחנים הכלולים בתקן החשבונאות האמור.

ג. זכאים ויתרות זכות - בהתאם לחלק א' פרק 1, חלק מהיתרות בסעיף זה חושבו בהתאם לעקרונות הכלליים לעניין המאזן הכלכלי.

ד. התחייבויות אחרות - יתרה זו מורכבת מיתרת התחייבות בשל הטבות לעובדים.

א. מאזן כלכלי

	ליום 30 ביוני 2026		ליום 31 בדצמבר 2025	
	מאזן לפי תקינה חשבונאית	מאזן כלכלי	מאזן לפי תקינה חשבונאית	מאזן כלכלי
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)	
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
נכסים				
מזומנים ושווי מזומנים אחרים	24,681	24,681	40,228	40,228
השקעות פיננסיות אחרות:				
אג"ח ממשלתיות (למעט אג"ח מיועדות)	176,598	176,598	152,027	152,027
אג"ח קונצרניות סחירות	54,903	54,903	50,781	50,781
מניות שאינן סחירות	371	371	507	507
מניות סחירות	28,290	28,290	33,254	33,254
הלוואות	18,475	18,475	19,380	19,380
אחרות	35,127	35,127	31,684	31,684
סך כל השקעות פיננסיות אחרות	**313,764**	**313,764**	**287,633**	**287,633**
חייבים ויתרות חובה	6,244	6,244	8,581	8,581
נדל"ן להשקעה – אחר	9,077	9,077	9,077	9,077
רכוש קבוע	1	1	1	1
נכסים בלתי מוחשיים	1,053	-	579	-
נכסים אחרים	1,062	1,062	1,046	1,046
סך כל הנכסים	**355,882**	**354,829**	**347,145**	**346,566**
הון				
הון רובד 1 בסיסי	297,108	297,378	280,455	282,481
סך כל ההון	**297,108**	**297,378**	**280,455**	**282,481**
התחייבויות				
חוזי ערבות פיננסית והתחייבויות פיננסיות אחרות	19,831	18,364	22,146	18,462
זכאים ויתרות זכות	6,508	6,508	6,710	6,710
התחייבויות בגין מיסים שוטפים	1,424	1,424	3,763	3,763
התחייבויות בגין מסים נדחים, נטו	29,976	30,120	33,051	34,130
התחייבויות אחרות	1,035	1,035	1,020	1,020
סך כל ההתחייבויות	**58,774**	**57,451**	**66,690**	**64,085**
סך כל ההון וההתחייבויות	**355,882**	**354,829**	**347,145**	**346,566**
מזה: מרווח הסיכון (RM)	-	**2,090**	-	**2,462**

שינויים עיקריים בתקופת הדוח

- הגידול בנכסים נובע מרווחיות בפעילות העסקית ומתשואת השקעות חיובית.
- הקיטון בסעיף חוזי ערבות פיננסית והתחייבויות פיננסיות אחרות נובע מהמשך התכלות התיק הביטוחי.

ב. הרכב ההתחייבויות בגין חוזי ביטוח

	ליום 30 ביוני 2026			
	אומדן מיטבי (BE)			
	ברוטו	משנה	בשייר	מרווח סיכון (RM)
	(בלתי מבוקר)			
	מיליוני ש"ח			
התחייבויות בגין חוזי ביטוח:				
חוזי ביטוח כללי	16,245	-	16,245	2,090
סה"כ התחייבויות בגין חוזי ביטוח	16,245	-	16,245	2,090

	ליום 31 בדצמבר 2025			
	אומדן מיטבי (BE)			
	ברוטו	משנה	בשייר	מרווח סיכון (RM)
	(מבוקר)			
	מיליוני ש"ח			
התחייבויות בגין חוזי ביטוח:				
חוזי ביטוח כללי	15,991	-	15,991	2,462
סה"כ התחייבויות בגין חוזי ביטוח	15,991	-	15,991	2,462

<u>שינויים עיקריים בתקופת הדוח</u>

- קיטון בהתחייבויות הביטוחיות, חל גידול קל באומדן המיטבי (BE) וירידה במרווח הסיכון (RM).

4. הון עצמי לעניין הון נדרש לכושר פירעון

	ליום 30 ביוני 2026			
	הון רובד 1			
	הון רובד 1 בסיסי	הון רובד 1 נוסף	הון רובד 2	סה"כ
	(בלתי מבוקר)			
	אלפי ש"ח			
הון עצמי	297,378	-	-	297,378
ניכויים מהון רובד 1 (א)	(43,132)	-	-	(43,132)
הון עצמי לעניין הון נדרש לכושר פירעון (ד)	**254,246**	**-**	**-**	**254,246**

	ליום 31 בדצמבר 2025			
	הון רובד 1			
	הון רובד 1 בסיסי	הון רובד 1 נוסף	הון רובד 2	סה"כ
	(מבוקר)			
	אלפי ש"ח			
הון עצמי	282,481	-	-	282,481
ניכויים מהון רובד 1 (א)	(1,292)	-	-	(1,292)
הון עצמי לעניין הון נדרש לכושר פירעון (ד)	**281,189**	**-**	**-**	**281,189**

(א) ניכויים מהון רובד 1 - בהתאם להגדרות "הון רובד 1 בסיסי" בנספח לסימן ב' בפרק 2 בחלק 2 של שער 5 בחוזר המאוחד– "משטר כושר פירעון כלכלי" (להלן – נספח משטר כושר פירעון כלכלי). ניכויים אלה כוללים את סכום הנכסים המוחזקים כנגד התחייבויות בשל חוזי ביטוח וחוזי השקעה שאינם תלויי תשואה בניגוד לתקנות כללי ההשקעה, סכום השקעה עצמית במניות רגילות וסכום דיבידנד שהוכרז לאחר יום הדוח ועד ליום הפרסום לראשונה של הדוח.

4. הון עצמי לעניין הון נדרש לכושר פירעון (המשך)

(ב) הרכב הון עצמי לעניין הון נדרש לכושר פירעון

	ליום 30 ביוני 2026	ליום 31 בדצמבר 2025
	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הון רובד 1:		
הון רובד 1 בסיסי	254,246	281,189
סך הון רובד 1	**254,246**	**281,189**
סך הון עצמי לעניין הון נדרש לכושר פירעון	**254,246**	**281,189**

שינויים עיקריים בהון

- רווחיות בפעילות העסקית ותשואת השקעות חיובית.
- המשך התכלות התיק הביטוחי.
- ההון הושפע לרעה מחלוקת דיבידנד בסך 40 מיליוני ₪ שאישר הדירקטוריון באוגוסט 2026.

5. הון נדרש לכושר פירעון (SCR)

	ליום 30 ביוני 2026	ליום 31 בדצמבר 2025
	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הון נדרש בסיסי לכושר פירעון BSCR		
הון נדרש בשל רכיב סיכון שוק	39,494	40,150
הון נדרש בשל רכיב סיכון צד נגדי	1,445	2,026
הון נדרש בשל רכיב סיכון חיתום בביטוח כללי	10,823	11,975
השפעת הפיזור בין רכיבי הסיכון	(7,752)	(8,710)
סה"כ הון נדרש בסיסי לכושר פירעון BSCR	**44,010**	**45,441**
הון נדרש בשל סיכון תפעולי	488	479
התאמה לספיגת הפסדים בשל נכס מס נדחה	(15,463)	(15,957)
סה"כ הון נדרש לכושר פירעון	**29,035**	**29,963**

שינויים מהותיים שחלו לעומת מספרי השוואה

- הירידה בדרישות הון סיכון חיתום בביטוח כללי נובעת -. מירידה בסיכון פרמיות ורזרבות, ביטולים וסיכון קטסטרופה
- הירידה בדרישות הון סיכוני שוק נובעת מירידה בהיקף תיק המניות ופוזיצית המט"ח.
- הירידה בדרישת הון סיכון אשראי צד נגדי נובעת מירידה ביתרות המזומנים בבנקים.

6. סף הון (MCR)

(א) סף הון (MCR)

	ליום 30 ביוני 2026	ליום 31 בדצמבר 2025
	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
סף הון לפי נוסחה MCR	2,875	2,830
גבול תחתון (25% מהון נדרש לכושר פירעון)	7,259	7,491
גבול עליון (45% מהון נדרש לכושר פירעון)	13,066	13,483
סף הון (MCR)	10,000	10,000

(ב) הון עצמי לעניין סף הון

	ליום 30 ביוני 2026		
	הון רובד 1	הון רובד 2	סה"כ
		(בלתי מבוקר)	
		אלפי ש"ח	
הון עצמי לעניין הון נדרש לכושר פירעון לפי סעיף 4	254,246	-	254,246
חריגה ממגבלות כמותיות בשל סף הון (*)	-	-	-
הון עצמי לעניין סף הון	**254,246**	**-**	**254,246**

	ליום 31 בדצמבר 2025		
	הון רובד 1	הון רובד 2	סה"כ
		(מבוקר)	
		אלפי ש"ח	
הון עצמי לעניין הון נדרש לכושר פירעון לפי סעיף 4	281,189	-	281,189
חריגה ממגבלות כמותיות בשל סף הון (*)	-	-	-
הון עצמי לעניין סף הון	**281,189**	**-**	**281,189**

(*) בהתאם להוראות פרק 3 בחלק ב' לנספח משטר כושר פירעון כלכלי, הון רובד 2 לא יעלה על 20% מ-MCR.

7. מגבלות על חלוקת דיבידנד

דירקטוריון אי.אם.אי קבע כרית בטחון, בהתאם לסעיף 1(א)(2) למכתב למנהלי חברות הביטוח, שפורסם על ידי הממונה על שוק ההון, 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 30 ביוני, 2026	ליום 31 בדצמבר, 2025
	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הון עצמי לעניין הון נדרש לכושר פירעון	254,246	281,189
הון נדרש לכושר פירעון (SCR)	29,035	29,963
עודף	225,211	251,226
יחס כושר פירעון (באחוזים)	876%	938%
עודף הון ביחס ליעד הדירקטוריון:		
יעד יחס כושר הפירעון הכלכלי של הדירקטוריון	140%	140%
עודף הון ביחס ליעד (באלפי ש"ח)	213,597	239,240

לפירוט הסיבות שהביאו לשינויים מהותיים שחלו לעומת מספרי השוואה בסעיפים מרכזיים ראו סעיף 2.א. לעיל.

22 בנובמבר, 2026

תאריך	אריק פרץ	עינת גרין	אדוה ענבר
	יו"ר הדירקטוריון	מנכ"ל	מנהלת הסיכונים