



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

דוח תקופתי לשנת 2024



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

דוח תקופתי לשנת 2024

פרק 1: תיאור עסקי החברה

פרק 2: דוח הדירקטוריון

פרק 3: דוחות כספיים

פרק 4: פרטים נוספים על החברה



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

חברי הדירקטוריון

אריק פרץ – יו"ר הדירקטוריון

מרים מילה - דירקטורית

עפר קליין - דירקטור

רובי מגדל - דירקטור

שלומית זק"ש אנגל - דירקטורית

מישל דהן - דירקטור בלתי תלוי

יוני טל - דירקטור בלתי תלוי



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

פרק 1

תיאור עסקי החברה

תיאור עסקי החברה

- ◆ דו"ח זה נערך בהתאם להוראות הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון.
- ◆ פרק זה מהווה חלק בלתי נפרד של הדוח התקופתי ויש לקרוא את הדוח התקופתי כולו כמקשה אחת.
- ◆ פרק זה בדוח התקופתי, העוסק בתיאור עסקי החברה, התפתחותה, עסקיה ותחומי פעילותה, כולל גם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע צופה פני עתיד הינו מידע בלתי וודאי לגבי העתיד, המבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה במועד הדוח וכולל הערכות של החברה או כוונות שלה נכון למועד הדוח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מן התוצאות המוערכות או המשתמעות ממידע זה. במקרים מסוימים, ניתן לזהות קטעים המכילים מידע צופה פני עתיד על-ידי הופעת מילים כגון: "החברה מעריכה", "החברה סבורה", "בכוונת החברה" וכדומה, אך ייתכן כי הופעת מידע צופה פני עתיד יופיע גם בניסוחים אחרים. מידע צופה פני עתיד המופיע בדוח זה מתייחס אך ורק למועד בו הוא נכתב. החברה אינה מתחייבת לעדכן או לשנות מידע זה ככל שמידע נוסף או שונה בקשר למידע כאמור יגיע לידיעתה.
- ◆ להסרת ספק מובהר, כי התיאור המובא בדוח זה לגבי מוצרי ביטוח או שירותי תפעול הינו תיאור תמציתי לצרכי הדוח בלבד, וכי תנאי מוצרי הביטוח או השירותים המחייבים את החברה הם רק אלה המפורטים בחוזי הביטוח (פוליסות) הרלבנטיים שנכרתו על ידה. בהתאם לכך, התיאור המובא בדוח זה לא ישמש לצרכי פרשנות חוזי הביטוח ולא יהווה מקור להסתמכות כלשהי לגבי תנאי הביטוח.
- ◆ דוח זה מהווה תיאור של עסקיה של אי.אם.אי. - עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ ("החברה") נכון ליום 31 בדצמבר 2024, והינו סוקר את החברה והתפתחות עסקיה כפי שחלו במהלך שנת 2024, למעט אם צוין אחרת במפורש.

תוכן עניינים

1-2	1	חלק א' - פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה
1-2.....	1.1	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה
1-2.....	1.1.1	כללי
1-2.....	1.1.2	מבנה הבעלות של החברה
1-3.....	1.1.3	תרשים מבנה החזקות
1-3.....	1.1.4	נקודות עיקריות בהתפתחות עסקי החברה בשנת 2023
1-4.....	1.1.5	חלוקת דיבידנדים
1-4.....	1.2	תחומי פעילות החברה
1-4.....	1.2.1	ביטוח אשראי למגורים המובטח במשכנתא
1-5.....	1.2.2	שירותי ייזום ותפעול בקשר עם תיקי משכנתאות
1-6	2	חלק ב' - תיאור ומידע על תחום הפעילות של החברה
1-6.....	2.1	מוצרים ושירותים
1-7.....	2.1.1	שינויים מהותיים של החברה בשווקים ובתמהיל המוצרים
1-7.....	2.1.2	מוצרים חדשים
1-7.....	2.2	תחרות
1-7.....	2.3	לקוחות
1-8	3	חלק ג': מידע נוסף ברמת כלל החברה
1-8.....	3.1	מגבלות ופיקוח החלים על תחום הפעילות
1-8.....	3.1.1	פעילות החברה כ"מבטח"
1-8.....	3.1.2	החוקים העיקריים אליהם כפופה פעילות החברה
1-9.....	3.1.3	תמצית ההסדרים החוקיים והוראות הדין
1-10.....	3.2	חסמי כניסה ויציאה
1-10.....	3.2.1	חסמי כניסה
1-11.....	3.2.2	חסמי יציאה
1-11.....	3.3	גורמי הצלחה קריטיים
1-11.....	3.4	השקעות
1-11.....	3.5	ביטוח משנה
1-11.....	3.6	הון אנושי
1-11.....	3.6.1	מצבת עובדי החברה
1-12.....	3.6.2	תנאי התקשרות עם העובדים
1-12.....	3.6.3	מידע אודות דירקטורים ונושאי משרה

1-12.....	3.6.4 הדרכות לעובדים.....	
1-12.....	3.7 שיווק והפצה.....	
1-12.....	3.8 רכוש קבוע.....	שגיאה! הסימניה א
1-13.....	3.9 עונתיות.....	
1-13.....	3.10 נכסים בלתי מוחשיים.....	
1-13.....	3.10.1 סימני מסחר.....	
1-13.....	3.10.2 מאגרי מידע.....	
1-14.....	3.11 גורמי סיכון.....	
1-15.....	4 חלק ד': משטר תאגידי	
1-15.....	4.1 דירקטורים בלתי תלויים.....	
1-15.....	4.2 מבקרת פנים.....	
1-15.....	4.2.1 פרטי מבקרת הפנים ותאריך תחילת כהונתה.....	
1-15.....	4.2.2 תכנית הביקורת.....	
1-15.....	4.2.3 התקנים המקצועיים.....	
1-15.....	4.2.4 עבודת הביקורת הפנימית.....	
1-15.....	4.2.5 היקף העסקה.....	
1-16.....	4.2.6 תגמול.....	
1-16.....	4.2.7 גישה למידע.....	
1-16.....	4.2.8 דין וחשבון המבקרת הפנימית.....	
1-16.....	4.3 רואה חשבון מבקר.....	
1-16.....	4.3.1 פרטי רואה חשבון מבקר.....	
1-16.....	4.3.2 גילוי בדבר שכר רואה חשבון מבקר.....	
1-17.....	4.4 יישום משטר כושר פירעון כלכלי של חברת ביטוח מבוסס Solvency II.....	
1-17.....	4.5 אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.....	
1-17.....	4.5.1 בקרות ונהלים לגבי הגילוי.....	
1-17.....	4.5.2 בקרה פנימית על דיווח כספי.....	

מבוא לפרק 1 לדוח התקופתי

פרק 1 זה לדוח התקופתי, כולל את תיאור עסקי החברה ליום 31 בדצמבר 2024, ואת התפתחות עסקיה כפי שחלו במהלך 2024 (להלן: "תקופת הדוח"). הדוח נערך בהתאם לחוזר הממונה. מהותיות המידע הכלול בפרק זה בדוח התקופתי, ובכלל זה תיאור עסקאות מהותיות, נבחנה מנקודת ראותה של החברה, כאשר במקרים מסוימים הורחב התיאור, על מנת ליתן תמונה מקיפה של הנושא.

הגדרות

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

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

1 חלק א' - פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1.1 כללי

החברה התאגדה בישראל ביום 15 באפריל 1996 כחברה פרטית שאחריות בעלי מניותיה מוגבלת. החברה החלה את פעילותה הביטוחית ביום 24 באפריל 1998, כחלוצה בתחום ביטוח המשכנתאות בישראל. בשנת 2010 הבעלות בחברה נרכשה על ידי הראל ביטוח. במהלך שנת 2021 הועברה הבעלות של הראל ביטוח בחברה, לבעלותה של הראל השקעות.

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

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

1.1.2 מבנה הבעלות של החברה

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

הראל השקעות הינה חברה ציבורית שמניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ. בעלי השליטה בהראל השקעות הינם: יאיר המבורגר, גדעון המבורגר ונורית מנור ("משפחת המבורגר"), השולטים בהראל השקעות בעיקר באמצעות ג.י.ן. ייעוץ כלכלי וניהול השקעות 2017 שותפות מוגבלת, שהינה שותפות בשליטתם ובעלותם המלאה, בה הם מחזיקים כשותפים מוגבלים באמצעות חברות פרטיות בבעלותם המלאה ("השותפות ג.י.ן") וכן מחזיקים בשותף הכללי בשותפות ג.י.ן. משפחת המבורגר מחזיקים נכון למועד פרסום הדוח, בכ- 46.3% מזכויות ההצבעה ומהון המניות המונפק של הראל השקעות.

1.1.3 תרשים מבנה החזקות

להלן תרשים מבנה ההחזקות בחברה:



1.1.4 נקודות עיקריות בהתפתחות עסקי החברה בשנת 2024

1.1.4.1 עדכון תנאי רישיון המבטח של החברה- אישור עקרוני מאת הממונה על שוק ההון ביטוח וחיסכון ("הממונה") לחישוב התחייבויות ביטוחיות בהתאם לתחשיב כלכלי

1.1.4.2 בחודש פברואר 2024 קיבלה החברה מרשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון ("הרשות") טיוטת רישיון מבטח מעודכנת ("הטיוטה"). במסגרת הטיוטה, בוטלו הדרישות הקיימות כיום ברישיון המבטח של החברה לחישוב התחייבויות הביטוחיות. נכון לתאריך הדוח, הטיוטה עדיין לא עברה את כל התהליכים הפנימיים ברשות וטרם קיבלה אישור סופי. החברה והרשות הגיעו להבנה כי החברה תמשיך ותיישם את הדרישות הקיימות כיום ברישיון המבטח לחישוב התחייבויות הביטוחיות עד למועד כניסתו לתוקף של תקן IFRS17 החל מיום 1 בינואר 2025. לפרטים נוספים ראו באור 26 בדוחות הכספיים.

1.1.4.3 שינוי שיעור המס

ביום 14 באפריל 2024 פורסם ברשומות צו מס ערך מוסף (שיעור המס על מלכ"רים ומוסדות כספיים) (תיקון), התשפ"ד-2024 אשר קובע כי החל מיום 1 בינואר 2025, השיעור של מס השכר ומס הרווח שישולם על פעילות בישראל של מוסד כספי יהיה 18% מהשכר ששולם והרווח שהפיק וזאת במקום השיעור של 17% שקיים כיום. העלאת שיעור המס האמורה הביאה לגידול ביתרת ההתחייבות מיסים נדחים ליום 1 בינואר 2024 בסך של כ- 121 אלפי ש"ח

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

ביום 18 ביוני 2024 אישר דירקטוריון החברה שיתוף פעולה עם חברה אחות - הראל +60 בע"מ ("הראל +60"), בקשר לביטוח משכנתאות בגין הלוואות דוור שיינתנו על ידי הראל +60.

1.1.4.5 חלוקת דיבידנד

ביום 28 באוגוסט 2024 בוצעה חלוקת דיבידנד בסך של 50 מיליוני ש"ח. לפרטים נוספים ראו באור 11ה' בדוחות הכספיים.

1.1.4.6 פרסום דוח יחס כושר פירעון כלכלי
 ביום 24 בנובמבר 2024, החברה פרסמה דוח יחס כושר פירעון כלכלי, נכון ליום 30 ביוני 2024. לפרטים נוספים ראו סעיף 4.4 להלן וכן באור 11 בדוחות הכספיים.

1.1.4.7 בחודש פברואר 2024 קיבלה החברה מרשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון ("הרשות") טיוטת רישיון מבטח מעודכנת ("הטיוטה"). במסגרת הטיוטה, בוטלו הדרישות הקיימות כיום ברישיון המבטח של החברה לחישוב התחייבויותיה הביטוחיות. נכון לתאריך הדוח הטיוטה עדיין לא עברה את כל התהליכים הפנימיים ברשות וטרם קיבלה אישור סופי. החברה והרשות הגיעו להבנה כי החברה תמשיך ותיישם את הדרישות הקיימות כיום ברישיון המבטח לחישוב התחייבויותיה הביטוחיות, עד למועד כניסתו לתוקף של תקן IFRS17 החל מיום 1 בינואר 2025.

1.1.4.8 מלחמת "חרבות ברזל"
 לפרטים אודות השפעותיה של מלחמת "חרבות ברזל" על החברה ראו באור 11 לדוחות הכספיים.

1.1.5 דיבידנדים
 לעניין חלוקת דיבידנד בשנת הדוח - ראו סעיף 1.1.4.5 לעיל ובאור 11 לדוחות הכספיים.
 לעניין מגבלות על חלוקת דיבידנד על ידי החברה - ראו סעיף 1.8 בפרק השני לדוח התקופתי - "דוח הדירקטוריון".

1.2 תחומי פעילות החברה

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

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

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

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

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

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

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

להוראה כאמור 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.

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

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

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

שירותי ייזום ותפעול בקשר עם תיקי משכנתאות של תאגידים בנקאיים

1.2.2

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.

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

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

2.1 מוצרים ושירותים

ביטוח אשראי למגורים המובטח במשכנתא

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

שירותי ייזום ותפעול בקשר עם תיקי משכנתאות של תאגידים בנקאיים

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

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

2.1.1 שינויים מהותיים של החברה בשווקים ובתמהיל המוצרים

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

2.1.2 מוצרים חדשים

במהלך תקופת הדוח לא שווקו מוצרים חדשים.

2.2 תחרות

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

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

2.3 לקוחות

בתחום ביטוח אשראי למגורים המובטח במשכנתא - מבוטחי החברה, נכון למועד עריכת דוח זה, הינם כל הבנקים למשכנתאות בישראל (לרבות רוב יחידות המשכנתאות

המנוהלות על ידי הבנקים המסחריים), וכן חברת כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ, העוסקת אף היא במתן הלוואות משכנתא. לקוחותיה של החברה הינם קבועים, ומאפייניהם הינם קבועים - גופים פיננסיים המספקים ללוויים הלוואות מובטחות במשכנתא. לאור אפיון הלקוחות כאמור, מספר לקוחות החברה הינו מצומצם. בנוסף, לפרטים בדבר צמצום פעילות החברה ראו סעיף 1.2 לעיל.

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

3 חלק ג': מידע נוסף ברמת כלל החברה

3.1 מגבלות ופיקוח החלים על תחום הפעילות

3.1.1 פעילות החברה כ"מבטח"

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

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

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

3.1.2 החוקים העיקריים אליהם כפופה פעילות החברה

פעילות החברה כפופה למספר חוקים שהעיקריים שבהם הם:

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

(ב) חוק חוזה הביטוח, התשמ"א-1981;

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

(ד) חוק החברות והתקנות שהותקנו מכוחו.

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

- 3.1.3 תמצית ההסדרים החוקיים והוראות הדין
- להלן תמצית ההסדרים החוקיים והוראות הדין העיקריים שפורסמו בשנת הדוח ועד למועד פרסום דוח זה:
- 3.1.4 כללי
- 3.1.4.1 הוראות דין
- 3.1.4.1.1 ביום 23 בספטמבר 2024 אישרה ועדת החוקה של הכנסת את טיוטת הצעת צו פסיקת ריבית והצמדה (דחיית יום התחילה של חוק פסיקת ריבית והצמדה (תיקון 9) התשפ"ד - 2023), התשפ"ד - 2024, במסגרתה, נדחו בשלושה חודשים (מיום 1 באוקטובר 2024 ליום 1 בינואר 2025) מועד כניסתן לתוקף של הוראות התיקון לחוק פסיקת ריבית והצמדה, וזאת על מנת שניתן יהיה להשלים את ההיערכות התפעולית לקראת הרפורמה.
- 3.1.4.1.2 ביום 19 בספטמבר 2024 פורסמו תקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (קופות גמל) (כללי השקעה החלים על גופים מוסדיים), התשפ"ד - 2024, במסגרתן נמחקו, בין היתר, סעיפים שעסקו בסוגי התחייבויות של מבטח והגבלות על השקעות מבטח, בנוסף להוראות בנוגע לסוגי ההתחייבויות השונים, ועודכנו המגבלות החלות בקשר להשקעותיה של חברה מנהלת בצדדים קשורים שונים, או ביצוע עסקאות עימם. בנוסף נקבע כי חברה מנהלת אינה יכולה להשקיע או לבצע עסקה באדם השולט בה או אדם המחזיק למעלה משיעור של 20% מסוג מסוים של אמצעי שליטה בחברה המנהלת.
- 3.1.4.1.3 ביום 14 באוגוסט 2024, פורסם תיקון לחוק הגנת הפרטיות (תיקון מס' 13) התשפ"ד - 2024, במסגרתו תוקנו הוראות חוק הגנת הפרטיות, התשמ"א - 1981, בין היתר, הורחבה הגדרת "מידע אישי" וכן הוגדר "מידע בעל רגישות מיוחדת", וצומצמה החובה לרשום מאגרי מידע. כמו כן, התיקון קובע סמכויות המחזקות משמעותית את יכולות הפיקוח, האכיפה והענישה של הרשות להגנת הפרטיות, לרבות היכולת להטיל פיצויים ללא הוכחת נזק, קביעת סמכות לקיים פעולות אכיפה מנהלית וביצוע חקירות פליליות, וכן הטלת עיצומים כספיים בגין הפרות שונות.
- 3.1.4.1.4 ביום 22 ביולי 2024 פורסמה טיוטת הצעת חוק תובענות ייצוגיות (תיקון 16) התשפ"ד-2024, במסגרתה נקבע, בין היתר, כדלקמן: קביעת רשימת שיקולים אותם בית המשפט יידרש לשקול בבואו לאשר תובענה ייצוגית כנגד מבטח או חברה מנהלת, שעילתה היא הפרת חוזה ארוך טווח; הוספת עילות תביעה מכוח חוק הגנת הפרטיות מכוחן ניתן יהיה להגיש בקשה לאישור תובענה ייצוגית; עדכון אופן הגשת בקשות לאישור תובענה ייצוגית כך שאלו יוגשו ללא ציון סכום התביעה הכולל.
- 3.1.4.1.5 כמו כן, טיוטת הצעת החוק כוללת מספר הסדרים פרטניים שמטרתם לתת מענה להתמודדות עם תופעת הליכי סרק, ובהם: עיגון רשימה של מקרים בהם תחול חובת פניה מוקדמת כתנאי מקדים להגשת הבקשה לתובענה ייצוגית; הגבלת מספר הבקשות לאישור תובענות ייצוגיות שתובע רשאי להגיש בשנה קלנדרית; לא לאפשר בקשות למתן סעד לפיצויים בבקשה לאישור תובענה ייצוגית מכוח חוק הספאם; שלילת גמול ושכר טרחה למבקש או תובע ייצוגי במקרים בהם הבקשה לאישור או התובענה עצמה

הסתיימו בהסדר פשרה ללא פיצוי; מתן אפשרות להטלת הוצאות על מבקש או תובע ייצוגי במקרים בית המשפט סבור שההליך התנהל בחוסר תום לב.

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

3.1.4.2.1 ביום 26 בינואר 2025 פורסם נייר שעניינו "מפת דרכים לאימוץ תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 17 (IFRS) - חוזי ביטוח – עדכון חמישי", במסגרתו, בין היתר, נקבע כי מועד היישום לראשונה של IFRS 17 ו-IFRS 9, לגבי חברות ביטוח בישראל, יחול החל מתקופות רבעוניות ושנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2025; וכן נקבעה מתכונת הגילוי שחברות ביטוח נדרשות לתת במסגרת הדוחות הכספיים השנתיים של 2024 במסגרת באור ייעודי ונפרד המתייחס ביחס לתקנים אלו.

3.1.4.2.2 ביום 22 בדצמבר 2024 פורסם עדכון לחוזר המאוחד לעניין מדידה "סוגיות מקצועיות ביישום תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 17 (IFRS) בישראל" ("החוזר"). החוזר מתייחס לנושאים מרכזיים המהווים חלק מליבת התקן לרבות חלוקת חוזי ביטוח לתיקים; הפרדת רכיבים בחוזי ביטוח מסוימים; צירוף של חוזי ביטוח; ריבית היוון לצורכי התקן לרבות הבהרות בקשר לחישוב פרמיית אי נזילות משוקללת מדידה במועד המעבר, לרבות אופן יישום גישת השווי ההוגן במועד המעבר ועוד.

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

3.2 חסמי כניסה ויציאה

3.2.1 חסמי כניסה

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

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

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

ב. דרישות הון - לעניין משטר כושר פירעון כלכלי הנדרש ממבטח - ראו באור 11 לדוחות הכספיים.

ג. רגולציה - לעניין מגבלות חקיקה, תקינה והאילוצים המיוחדים העיקריים החלים על תחום הפעילות - ראו סעיף 3.1 לעיל.

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

3.2.2 חסמי יציאה

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

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

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

3.3 גורמי הצלחה קריטיים

החברה מעריכה כי הגורמים העיקריים התורמים להצלחת פעילותה הינם כדלקמן:

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

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

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

3.4 השקעות

דירקטוריון החברה מתווה את מדיניות ההשקעות הכללית של החברה. ביום 5 בפברואר 2024 אישר דירקטוריון החברה את מדיניות ההשקעה לתקופת הדוח, וביום 16 בינואר 2025 אושרה מדיניות ההשקעה לשנת 2025.

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

3.5 ביטוח משנה

אין לחברה הסדרי ביטוח משנה.

3.6 הון אנושי

3.6.1 מצבת עובדי החברה

מצבת עובדי החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2024 עומדת על 6 עובדים.

- 3.6.2 תנאי התקשרות עם העובדים
- 3.6.2.1 כל עובדי החברה מועסקים בחוזים אישיים ולא בהסכמי עבודה קיבוציים. משכורתו ותנאי העסקתו של כל עובד נקבעת בהסכם ההעסקה האישי שלו. התגמול על-פי הסכמי ההעסקה הינו, בעיקרו, על בסיס משכורת קבועה. הסכם העבודה האישי קובע, בין היתר, את מספר ימי החופשה להם זכאי כל עובד (בכל מקרה, מספר הימים אינו פחות מהמינימום הקבוע בחוק). העובדים זכאים לתנאים סוציאליים נוספים, בהתאם לחוק הישראלי: דמי הבראה וחופשת מחלה.
- 3.6.2.2 הנהלת החברה דוגלת בתרבות עסקית נאותה של עובדיה ומנהליה במסגרת מילוי תפקידם בחברה. בהתאם לכך אימצה החברה קוד אתי, אותו היא מטמיעה באמצעות הפצתו והסברתו בקרב כלל עובדיה בהזדמנויות שונות. כמו כן, כל עובד חדש הנקלט לעבודה בחברה מקבל העתק מהקוד האתי וחוקים, כי קרא אותו ומתחייב לפעול על פיו.
- 3.6.3 מידע אודות דירקטורים ונושאי משרה
- 3.6.3.1 למידע אודות דירקטורים ונושאי משרה ראו תקנות 26 ו-26א בפרק הרביעי לדוח התקופתי - פרטים נוספים על החברה.
- 3.6.3.2 לעניין מדיניות התגמול של הגופים המוסדיים בקבוצת הראל - ראו תקנה 21(א) בפרק הרביעי לדוח התקופתי - פרטים נוספים על החברה.
- <https://www.harel-group.co.il/emi/emi/Pages/remuneration-policy.aspx?menuType=Routes&parentID=8c6896e2-dc53-4bbe-87ad-459c117dba72>
- 3.6.3.3 למידע אודות תגמולים לנושאי משרה - ראו תקנה 21(א) בפרק הרביעי לדוח התקופתי - פרטים נוספים על החברה.
- 3.6.3.4 למידע אודות ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה - ראו תקנה 22 בפרק הרביעי לדוח התקופתי - פרטים נוספים על החברה.
- 3.6.3.5 למידע אודות הסכמי ניהול - ראו באור 22 לדוחות הכספיים.
- 3.6.4 הדרכות לעובדים
- בשל צמצום הפעילות (כמפורט בסעיף 1.2 לעיל), בתקופת הדוח לא בוצעו הדרכות לעובדי החברה במסגרת תחום הפעילות של החברה. יחד עם זאת, החברה נהנית ממערך ההדרכה הקבוצתי אותו מפעילה הראל ביטוח. הדרכות אלו הינן חוצות ארגון בתחומים, כגון: היכרות עם מוצרים חדשים, הוראות רגולטוריות, התמצאות בתהליכי עבודה חדשים/משתנים וכד'.

3.7 שיווק והפצה

- בתחום ביטוח אשראי למגורים המובטח במשכנתא - לאור הוראת בנק ישראל מחודש נובמבר 2012, פעילות החברה צומצמה והפעילות השיווקית שלה הופסקה.
- בתחום ייזום ותפעול תיקי משכנתאות – אין לחברה פעילות שיווק והפצה בתחום פעילות זה.

3.8 נכסים בלתי מוחשיים

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

3.9 עונתיות

אין השפעה מהותית לעונתיות על הכנסות הפרמיה והרווחיות בתחומי פעילותה של החברה.

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

התפלגות הפרמיות בניכוי סילוקים על פי רבעונים הינה כדלקמן:

2023		2024		
%	אלפי ש"ח	%	אלפי ש"ח	
34%	(341)	30%	(320)	רבעון 1
21%	(217)	24%	(258)	רבעון 2
20%	(205)	32%	(338)	רבעון 3
25%	(251)	14%	(141)	רבעון 4
100%	(1,014)	100%	(1,057)	סה"כ

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

3.10 נכסים בלתי מוחשיים**3.10.1 סימני מסחר**

בבעלות החברה 5 סימני מסחר, כדלקמן:

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

3.10.2 מאגרי מידע

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

לפרטים אודות נכסים בלתי מוחשיים - ראו באור 3 לדוחות הכספיים.

3.11 גורמי סיכון

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

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

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

לפרטים נוספים ראו באור "ניהול סיכונים", באור 21 לדוחות הכספיים.

4 חלק ד': משטר תאגידי

4.1 דירקטורים בלתי תלויים

הדירקטורים הבלתי תלויים המכהנים בחברה נכון למועד פרסום הדוח הינם: מר מישל דהן ומר יוני טל. לפרטים אודות הדירקטורים הבלתי תלויים של החברה - ראו תקנה 26 בפרק הרביעי לדוח התקופתי - פרטים נוספים על החברה.

לא אירעו שינויים בכהונת הדירקטורים הבלתי תלויים חברה במהלך שנת 2024 ועד למועד פרסום הדוח.

4.2 מבקרת פנים

4.2.1 פרטי מבקרת הפנים ותאריך תחילת כהונתה

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

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

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

4.2.2 תכנית הביקורת

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

4.2.3 התקנים המקצועיים

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

4.2.4 עבודת הביקורת הפנימית

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

4.2.5 היקף העסקה

היקף הביקורת הפנימית נקבע בתחילת השנה במסגרת אישור תכנית הביקורת. בשנת 2024 בוצעו בחברה 300 שעות ביקורת (בשנת 2023 בוצעו גם כן ביקורות בהיקף של 300 שעות ביקורת). היקף שעות הביקורת נקבע על בסיס תכנית ארבע שנתית שבמסגרתה אמורים להיות מבוקרים כל הנושאים הנוגעים לפעילותה של

החברה. בהתאם לתכנית הרב שנתית נקבעת תכנית הביקורת השנתית ונקבע היקף השעות הנדרשות לצורך ביצועה.

4.2.6 תגמול

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

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

4.2.7 גישה למידע

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

4.2.8 דין וחשבון המבקרת הפנימית

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

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

4.3 רואה חשבון מבקר

4.3.1 פרטי רואה חשבון מבקר

4.3.1.1 שם: משרד סומך חייקין KPMG.

4.3.1.2 תאריך תחילת כהונתו: 1 באפריל 1998.

4.3.1.3 שם השותף המטפל בחברה (מיום 1.1.2023): טל זהרני, רו"ח.

4.3.2 גילוי בדבר שכר רואה חשבון מבקר

להלן פירוט שכר רואי החשבון (לא כולל מע"מ), עבור שירותים שניתנו על ידם בשנים 2023-2024:

שכר טרחה (באלפי ש"ח) ללא מע"מ

סה"כ	שירותי מס מיוחדים	אחר	שירותי ביקורת	
156	-	-	156	2024
156	-	-	156	2023

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

על EMI חל משטר כושר פירעון כלכלי מבוסס Solvency II וזאת בהתאם להוראות יישום שפורסמו בחודש יוני 2017 ועודכנו בחודש אוקטובר 2020 ("הוראות משטר כושר פירעון כלכלי"). ביום 24 בנובמבר 2024 פרסמה החברה את דוח יחס כושר הפירעון של החברה בגין נתוני 30 ביוני 2024. הדוח חושב ונערך בהתאם להוראות הממונה בעניין כושר פירעון כלכלי ואושר על ידי דירקטוריון EMI.

לפרטים בדבר תוצאות החישובים שפורסמו במהלך שנת הדוח, ראו סעיף 1.8 בפרק השני לדוח התקופתי – "דוח הדירקטוריון".

EMI צפויה לחשב ולפרסם את יחס כושר הפירעון הכלכלי ליום 31 בדצמבר 2024 יחד עם פרסום דוחות הכספיים של EMI ליום 31 במרץ 2025.

לפרטים בדבר מדיניות ניהול ההון ויעד יחס כושר פירעון מינימלי שנקבעו על ידי דירקטוריון EMI ראו באור 11 לדוחות הכספיים.

4.5 אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

4.5.1 בקרות ונהלים לגבי הגילוי

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

4.5.2 בקרה פנימית על דיווח כספי

במהלך התקופה המכוסה המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2024 לא אירע כל שינוי בבקרה הפנימית של הגוף המוסדי על דיווח כספי, אשר השפיע באופן מהותי, או סביר שצפוי להשפיע באופן מהותי, על הבקרה הפנימית של הגוף המוסדי על דיווח כספי.

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

עינת גרין

מנכ"ל

אריק פרץ

יו"ר הדירקטוריון

23 במרץ 2025

הצהרה (certification)

אני, עינת גרין, מצהירה כי:

1. סקרתי את הדוח השנתי של אי.אס.אי. - עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ (להלן: "חברת הביטוח") לשנת 2024 (להלן: "הדוח").
2. בהתבסס על ידיעתי, הדוח איננו כולל כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בו מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בו, לאור הנסיבות בהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופה המכוסה בדוח.
3. בהתבסס על ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוח משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים של חברת הביטוח למועדים ולתקופות המכוסים בדוח.
4. אני ואחרים בחברת הביטוח המצהירים הצהרה זו אחראים לקביעתם ולקיומם של בקרות ונהלים לגבי הגילוי¹ ולבקרה הפנימית על דיווח כספי² של חברת הביטוח; וכך-
 - (א) קבענו בקרות ונהלים כאלה, או גרמנו לקביעתם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים כאלה, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברת הביטוח, מובא לידיעתנו על ידי אחרים בחברת הביטוח, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוח;
 - (ב) קבענו בקרה פנימית על דיווח כספי, או פיקוחנו על קביעת בקרה פנימית על דיווח כספי, המיועדת לספק מידה סבירה של ביטחון לגבי מהימנות הדיווח הכספי ולכך שהדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות הממונה על שוק ההון;
 - (ג) הערכנו את האפקטיביות של הבקרות והנהלים לגבי הגילוי של חברת הביטוח והצגנו את מסקנותינו לגבי האפקטיביות של הבקרות והנהלים לגבי הגילוי, לתום התקופה המכוסה בדוח בהתבסס על הערכתנו; וכך-
 - (ד) גילינו בדוח כל שינוי בבקרה הפנימית של חברת הביטוח על דיווח כספי שאירע ברבעון הרביעי שהשפיע באופן מהותי, או סביר שצפוי להשפיע באופן מהותי, על הבקרה הפנימית של חברת הביטוח על דיווח כספי; וכך-
5. אני ואחרים בחברת הביטוח המצהירים הצהרה זו גילינו לרואה החשבון המבקר, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של הדירקטוריון של חברת הביטוח, בהתבסס על הערכתנו העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על דיווח כספי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על דיווח כספי, אשר סביר שצפויים לפגוע ביכולתה של חברת הביטוח לרשום, לעבד, לסכם ולדווח על מידע כספי; וכך-
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, בה מעורבת ההנהלה או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית של חברת הביטוח על דיווח כספי.

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

עינת גרין
מנכ"ל

23 במרץ, 2025

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

הצהרה (certification)

אני, כנרת מינס, מצהירה כי:

1. סקרתי את הדוח השנתי של אי.אס.אי. - עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ (להלן: "חברת הביטוח") לשנת 2024 (להלן: "הדוח").
2. בהתבסס על ידיעתי, הדוח איננו כולל כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בו מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בו, לאור הנסיבות בהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופה המכוסה בדוח.
3. בהתבסס על ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוח משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים של חברת הביטוח למועדים ולתקופות המכוסים בדוח.
4. אני ואחרים בחברת הביטוח המצהירים הצהרה זו אחראים לקביעתם ולקיומם של בקורות ונהלים לגבי הגילוי¹ ולבקרה הפנימית על דיווח כספי² של חברת הביטוח; וכן-
 - (א) קבענו בקורות ונהלים כאלה, או גרמנו לקביעתם תחת פיקוחנו של בקורות ונהלים כאלה, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברת הביטוח, מובא לידיעתנו על ידי אחרים בחברת הביטוח, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוח;
 - (ב) קבענו בקרה פנימית על דיווח כספי, או פיקוחנו על קביעת בקרה פנימית על דיווח כספי, המיועדת לספק מידה סבירה של ביטחון לגבי מהימנות הדיווח הכספי ולכך שהדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות הממונה על שוק ההון;
 - (ג) הערכנו את האפקטיביות של הבקורות והנהלים לגבי הגילוי של חברת הביטוח והצגנו את מסקנותינו לגבי האפקטיביות של הבקורות והנהלים לגבי הגילוי, לתום התקופה המכוסה בדוח בהתבסס על הערכתנו; וכן-
 - (ד) גילינו בדוח כל שינוי בבקרה הפנימית של חברת הביטוח על דיווח כספי שאירע ברבעון הרביעי שהשפיע באופן מהותי, או סביר שצפוי להשפיע באופן מהותי, על הבקרה הפנימית של חברת הביטוח על דיווח כספי; וכן-
5. אני ואחרים בחברת הביטוח המצהירים הצהרה זו גילינו לרואה החשבון המבקר, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של הדירקטוריון של חברת הביטוח, בהתבסס על הערכתנו העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על דיווח כספי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על דיווח כספי, אשר סביר שצפויים לפגוע ביכולתה של חברת הביטוח לרשום, לעבד, לסכם ולדווח על מידע כספי; וכן-
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, בה מעורבת ההנהלה או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית של חברת הביטוח על דיווח כספי.

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

כנרת מינס
מנהלת הכספים

23 במרץ, 2025

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

דוח הדירקטוריון והנהלה בדבר הבקרה הפנימית על דיווח כספי

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

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

הנהלת חברת הביטוח בפיקוח הדירקטוריון העריכה את אפקטיביות הבקרה הפנימית של חברת הביטוח על דיווח כספי ליום 31 בדצמבר 2024, בהתבסס על קריטריונים שנקבעו במודל הבקרה הפנימית של Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO). בהתבסס על הערכה זו, הנהלה מאמינה (believes) כי ליום 31 בדצמבר 2024, הבקרה הפנימית של חברת הביטוח על דיווח כספי הינה אפקטיבית.

אריק פרץ - יו"ר דירקטוריון

עינת גרין - מנכ"ל

כנת מינס - מנהלת הכספים

23 במרץ, 2025



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

פרק 2

דוח הדירקטוריון

תוכן עניינים

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

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

דוח הדירקטוריון לשנת 2024

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

דוח הדירקטוריון (להלן: "הדוח") ליום 31 בדצמבר 2024, סוקר את השינויים העיקריים בפעילויות החברה בשנת 2024. הדוח הינו חלק בלתי נפרד מהדוח התקופתי, על כל חלקיו, ויש לקרוא את הדוח התקופתי כולו כמקשה אחת.

1 תיאור תמציתי של המבטח, סביבתו העסקית ותחומי פעילות

החברה פועלת כמבטח בענף ביטוח אשראי למגורים המובטח במשכנתא (כענף בודד - MONOLINE). החברה בעלת רישיון לשווק פוליסות ביטוח שנועדו לתת שיפוי לנזק הנגרם למבטח כתוצאה מאי פירעון של הלוואות שנתן לשם רכישת נכס נדל"ן יחיד למגורים וזאת לאחר מימוש הנכסים המשמשים כבטוחה הלוואות.

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

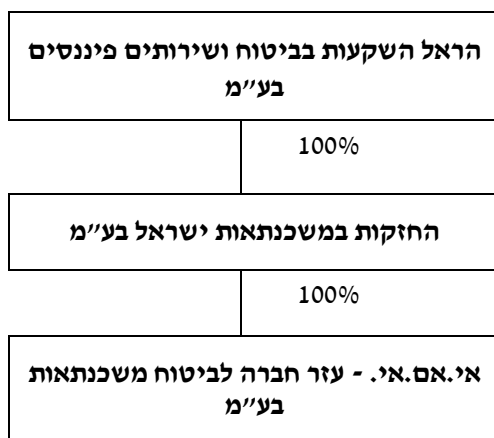
בשנת 2010 הבעלות בחברת החזקות במשכנתאות ישראל בע"מ ("חברת החזקות") נרכשה על ידי הראל חברה לביטוח בע"מ ("הראל ביטוח"). בשנת 2021 הועברו מלוא החזקותיה של הראל ביטוח בחברת החזקות המחזיקה במלוא הון המניות של החברה להראל השקעות.

החל משנת 2022 לחברה פעילות נוספת של שירותי תפעול עבור תיקי משכנתאות של תאגידים בנקאיים. הפעילות כאמור מבוצעת לצד מתן ערבויות פיננסיות על ידי החברה הקשורה, הראל חברה לביטוח בע"מ.

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

הראל השקעות הינה חברה ציבורית שמניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ. בעלי השליטה בהראל השקעות הינם: יאיר המבורגר, גדעון המבורגר ונורית מנור ("משפחת המבורגר"), השולטים בהראל השקעות בעיקר באמצעות ג.י.ן. ייעוץ כלכלי וניהול השקעות 2017 שותפות מוגבלת, שהינה שותפות בשליטתם ובעלותם המלאה, בה הם מחזיקים כשותפים מוגבלים באמצעות חברות פרטיות בבעלותם המלאה ("השותפות ג.י.ן") וכן מחזיקים בשותף הכללי בשותפות ג.י.ן. משפחת המבורגר מחזיקים נכון למועד פרסום הדוח, בכ- 46.3% מזכויות ההצבעה ומהון המניות המונפק של הראל השקעות.

להלן תרשים מבנה ההחזקות בחברה נכון למועד פרסום הדוח:



בחודש פברואר 2024 קיבלה החברה מרשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון ("הרשות") טיוטת רישיון מבטח מעודכנת ("הטיוטה"). במסגרת הטיוטה, בוטלו הדרישות הקיימות כיום ברישיון המבטח של החברה לחישוב התחייבויותיה הביטוחיות. נכון לתאריך הדוח הטיוטה עדיין לא עברה את כל התהליכים הפנימיים ברשות וטרם קיבלה אישור סופי. החברה והרשות הגיעו להבנה כי החברה תמשיך ותיישם את הדרישות הקיימות כיום ברישיון המבטח לחישוב התחייבויותיה הביטוחיות, עד למועד כניסתו לתוקף של תקן IFRS17 החל מיום 1 בינואר 2025. לפרטים נוספים ראו באור 26 בדוחות הכספיים.

1.1 אירועים ומגמות בפעילות החברה ובסביבתה העסקית שחלו בתקופת הדוח

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

1.1.2 מלחמת "חרבות ברזל"

ביום 7 באוקטובר 2023, פתח ארגון הטרור חמאס במתקפת פתע רצחנית על מדינת ישראל שכללה ירי טילים וחדירת אלפי מחבלים מרצועת עזה לישראל. בעקבות המתקפה הנפשעת הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה"), בוצע גיוס מילואים נרחב והחלה מתקפה על ארגון החמאס הפועל מרצועת עזה. במקביל, התפתחה הסלמה ביטחונית משמעותית גם בגבול הצפון אל מול ארגון הטרור חיזבאללה, לצד מתיחות גוברת מול איראן ומול החותיים בתימן.

שנת 2024 הייתה שנה מטלטלת למדינת ישראל כולה ולמשק הישראלי בפרט. המלחמה התנהלה בשבע גזרות שונות, כולל עזה, לבנון, איראן וסוריה, ונתנה אותותיה בכל ענפי המשק. החל מחודש יולי 2024 החלה ישראל ליזום פעולות צבאיות מול לבנון, איראן ותימן, ובין היתר ביצעה חיסולים ממוקדים כנגד בכירים בחמאס ובחיזבאללה. החל ממועד זה ניתן היה להבחין בשינוי חיובי במשק. וכך, על אף הקשיים והאתגרים הרבים בסביבה העסקית, הכלכלה הישראלית הפגינה איתנות וחוסן, והחל מהמחצית השנייה של שנת 2024 כאמור, חלה התאוששות בפעילות הכלכלית, והתמודדות טובה יחסית עם אתגרי התקופה.

למצב הביטחוני השפעה ישירה על מצב המשק בישראל. השפעתם של אירועי ה-7 באוקטובר 2023 והאירועים שהתרחשו בעקבות כך על המשק הישראלי בכלל ועל ענף

הביטוח והפיננסים בפרט ניכרת, אך היקפה ועומקה של השפעה זו משתנים ועדיין אינם ידועים ואינם ניתנים לאומדן מלא. חידושה של הלחימה לאחר הפסקות האש בחזיתות השונות, התעצמותה והתרחבותה לחזיתות אחרות, מעורבות מדינות נוספות בסכסוך, סוגיית החטופים - כל אלו ועוד עלולים להשפיע על המשק הישראלי. אין לחברה יכולת להעריך את ההשפעה העתידית כאמור, בסביבת אי הוודאות הרבה הקיימת במועד פרסום דוח זה.

נכון למועד פרסום הדוח, קיימת עדיין אי בהירות לגבי המשך המלחמה, בכל אחת מהחזיתות, האם תהיה התעצמות מחודשת של הפעילות או לחילופין תמשכנה הפסקות האש בגבול הצפוני וברצועת עזה והעסקה להשבת החטופים.

כמו כן, נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים לא חל שינוי מהותי בעקבות המלחמה בהיקף החשיפה לסיכונים הביטוח ופעילות ייזום ותפעול תיקי משכנתאות.

יודגש כי הערכות החברה בדבר ההשלכות האפשריות של המלחמה על פעילותה של החברה אינן ודאיות ואינן בשליטת החברה. הערכות אלה מבוססות על מיטב ידיעת החברה בשלב זה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותי, מכפי שנצפה.

1.2 התפתחויות בסביבה המקרו כלכלית של החברה

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

1.2.1 כללי

הכלכלה הגלובלית המשיכה לצמוח בשנת 2024 אך באופן שונה בין הגושים השונים. הפעילות הכלכלית בארה"ב נותרה איתנה בהובלת הצריכה הפרטית. באירופה החולשה בתעשייה העיבה על הצמיחה של הכלכלות הגדולות בדגש על גרמניה, כאשר התיירות הצומחת תרמה למדינות דרום היבשת, ובעיקר על ספרד. התכווצות הפעילות בשוק הנדל"ן בסין נמשכה, אך במחצית השנייה של השנה, נרשם שיפור בצמיחה, בהובלת היצוא.

סביבת האינפלציה בעולם המשיכה להתמתן במהלך שנת 2024 ובחלק ניכר מהמדינות היא התקרבה ליעדי הבנקים המרכזיים. לאור זאת, הבנקים המרכזיים המובילים בעולם החלו בתהליך הדרגתי של הפחתת הריבית, בעיקר במחצית השנייה של השנה.

1.2.2 התפתחויות במשק הישראלי

על פי האינדיקטורים הראשוניים התוצר בישראל צמח בשיעור מתון של 1% בשנת 2024. זו שנה שנייה ברציפות של צמיחה שלילית לנפש. למרות האמור, שוק העבודה ממשיך להיות הדוק, בחלקו על רקע מגבלות היצע העובדים, ושיעור האבטלה ירד במהלך השנה. במהלך שנת 2024 חברות הדירוג הבינלאומיות S&P, Fitch ו-Moody's הורידו את דירוג האשראי של ישראל.

1.2.3 שוק המניות

בסיכום שנתי מדד MSCI העולמי (ברוטו במונחים דולריים) עלה ב-19%, בהובלת עלייה של כ-23% במדד S&P500 בארה"ב. לעומת זאת, ביצועי מדדי המניות באירופה היו מתונים יותר כאשר מדד EuroStoxx600 עלה ב-5% ומדד MSCI של השווקים

התעוררים עלה ב-8%. בישראל ביצועי מדדי המניות היו בין הטובים בעולם, לאחר עלייה מהירה ברבעון האחרון של 2024, ובסיכום שנתי מדד ת"א 125 עלה ב-29%.

1.2.4 שוק איגרות החוב

בסיכום 2024 מדדי האג"ח המרכזיים בישראל רשמו תשואה חיובית, במיוחד אג"ח של חברות, כאשר עיקר העלייה במחיר נרשמה במחצית השנייה של 2024. בסיכום שנתי, מדד אג"ח כללי עלה בכ-5%, כאשר מדד אג"ח ממשלתיות עלה ב-3% ומדד אג"ח הקונצרניות עלה ב-7%.

1.2.5 קרנות הנאמנות וקרנות הסל

בסיכום שנת 2024 קרנות הנאמנות והסל רשמו גיוסים נטו (עודף הנפקות על פדיונות בניכוי דיבידנד במזומן) של כ-79 מיליארדי ש"ח, לעומת כ-56 מיליארדי ש"ח בשנת 2023. הגיוסים הבולטים ב-2024 היו כ-33 מיליארדי ש"ח בקרנות הכספיות, כ-23 מיליארד ש"ח בקרנות המתמחות במניות חו"ל, וכ-7 מיליארד ש"ח בקרנות המתמחות באג"ח חברות בארץ.

1.2.6 שוק המט"ח

בסיכום שנת 2024, השקל התחזק ב-4% מול סל המטבעות של בנק ישראל, עם פחות של 1% מול הדולר, וייסוף של 5% מול האירו ו-9% מול היין היפני. תרמו לכך העליות בשוקי ההון, המשך העודף בחשבון השוטף של מאזן התשלומים והירידה בעצימות המלחמה ברבעון האחרון של השנה.

1.2.7 אינפלציה

במהלך שנת 2024 האינפלציה עמדה על 3.4% (מדד נובמבר האחרון הידוע האחרון בסוף שנת 2024). עליות מחירים בולטות השנה נרשמו בסעיפי הדיר, המזון והתחבורה. ירידה נרשמה בסעיפי ההלבשה-הנעלה והריהוט-ציוד לבית.

1.2.8 ריבית בנק ישראל

בנק ישראל הפחית את הריבית בתחילת שנת 2024 ברבע אחוז ל-4.5%, מאז ועד למועד פרסום הדוח הריבית נותרה ללא שינוי.

1.2.9 אירועים לאחר תאריך הדוח

בתחילת שנת 2025 בנק ישראל הותיר את הריבית ללא שינוי על 4.5%, הבנק צופה צמיחה של 4% בשנת 2025. בתחילת שנת 2025 פורסם כי האינפלציה בשנת 2024 ירדה ל-3.2% אך בינואר 2025 האינפלציה עלתה ל-3.8%, בחלקה בשל עליית המע"מ.

1.3 מצב כספי ותוצאות הפעילות

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

31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
(מבוקר)	(מבוקר)	(מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
391,390	346,150	318,928	סה"כ נכסים בדוח על המצב הכספי
163,890	134,238	108,374	התחייבויות בגין חוזי ביטוח שאינם תלויי תשואה
213,165	196,207	192,694	הון עצמי

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		שינוי ב- %	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		הערות	
	2022	2023		2024	2023		
29,425	8,685	9,229	(10)	34,488	31,054	א	מגזר ביטוח משכנתאות מגזר ייזום ותפעול תיקי משכנתאות
648	6,839	5,915	28	19,834	25,402	ב	אחר
(3,032)	4,112	3,991	29	10,590	13,706		
27,041	19,636	19,135	8	64,912	70,162		סך הכל לפני מס
8,068	6,756	6,625	8	22,047	23,768		הוצאות מס
18,973	12,880	12,510	8	42,865	46,394		סך הכל רווח כולל לאחר מס
18,973	12,880	12,510	8	42,865	46,394		מיוחס ל: בעלים של החברה

- א. ביטוח משכנתאות - התוצאות בתקופת הדוח וברבעון הנוכחי הושפעו מקיטון בהתחייבויות הביטוחיות של החברה.
- ב. מגזר ייזום ותפעול משכנתאות - התוצאות בתקופת הדוח וברבעון הנוכחי הושפעו מהכנסות גבוהות בגין שינוי מודל התמחור בין החברה להראל ביטוח. לפרטים נוספים ראו באור 1ב בדוחות הכספיים.
- ג. אחר - התוצאות בתקופת הדוח וברבעון הרביעי, הושפעו משיפור בתשואות נוסטרו ריאליות בשוק ההון (תשואות חיוביות) גבוהות ביחס לתשואות נוסטרו ריאליות בתקופה המקבילה אשתקד ורבעון המקביל אשתקד.

1.4 מיסים על ההכנסה

המיסים על ההכנסה, הסתכמו בשנת 2024 להוצאה בסך של כ- 21,398 אלפי ש"ח לעומת הוצאות מיסים על הכנסה בסך של כ- 19,603 אלפי ש"ח בשנת 2023 והוצאות מיסים על הכנסה בסך של כ- 18,365 אלפי ש"ח בשנת 2022.

1.5 דיבידנד

ביום 28 באוגוסט 2024 בוצעה חלוקת דיבידנד בסך של 50 מיליוני ש"ח. לפרטים נוספים ראו באור 11ה' בדוחות הכספיים.

1.6 תזרימי מזומנים ונזילות

סך תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ- 45,077 אלפי ש"ח. תזרימי המזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה הסתכמו בסך של כ- 63 אלפי ש"ח. תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון הסתכמו בסך של כ- 50,000 אלפי ש"ח. השפעת התנודות בשער החליפין על יתרת המזומנים הסתכמה לסך שלילי של כ- 3 אלפי ש"ח. התוצאה של כל הפעילות הנ"ל מתבטאת בקיטון ביתרות המזומנים בסך של כ- 4,863 אלפי ש"ח.

1.7 השפעות מהותיות צפויות של תקני דיווח כספי בינלאומיים IFRS 9 ו-IFRS 17 ("התקנים החדשים")

במסגרת היערכות החברה ליישום התקנים החדשים בשנת 2025 (להרחבה בנושא יישום התקנים החדשים – ראו באור 26 בדוחות הכספיים), ובהתאם לנתונים מבוקרים על ידי רואי החשבון המבקרים, שגובשו על ידי החברה, בכל הנוגע להשפעות של היישום לראשונה של התקנים החדשים, החברה מעריכה כי ההשפעות המהותיות על יתרות הפתיחה של הדוחות הכספיים ליום 1 בינואר 2024 (מועד המעבר לתקנים החדשים כפי שנקבע על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון), לעניין ההון תהיה כמפורט להלן:

סך ההון של החברה למועד המעבר צפוי לגדול בכ-69 מיליוני ש"ח, לסך של כ-265 מיליוני ש"ח.

להלן נתונים לא סקורים ולא מבוקרים על ידי רואי החשבון המבקרים של ההשפעות הצפויות של התקנים החדשים על סעיפים מהדוח על הרווח הכולל ("דוח על הרווח הכולל פרופורמה") של החברה לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024		
הוצג מחדש	השפעת התקנים החדשים	כפי שדווח בעבר
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
5,389	(2,264)	7,653
12,654	(7,731)	20,385

רווח (הפסד) מהשקעות ומימון, נטו
רווח (הפסד) כולל לתקופה, נטו ממס

1.8 גילוי בגין יחס כושר פירעון כלכלי

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

בהתאם להוראות משטר כושר פירעון כלכלי, חברות רשאיות, באישור הממונה, לאמץ שיטת חישוב חדשה בתקופת הפריסה. החברה בחרה להמשיך ולחשב את יחס כושר הפירעון בתקופת המעבר, בהתאם לשיטה שאומצה בשנים קודמות.

נכון ליום 30 ביוני 2024, בהתאם להוראות המעבר, נדרשת החברה לעמוד ב- 95% מסך דרישות ההון (SCR). בתקופת המעבר, ההון הנדרש לכושר פירעון של חברת ביטוח יעלה בהדרגה ב- 5% בכל שנה החל מ- 60% מה- SCR ביוני 2017 ועד למלוא ה- SCR בדצמבר 2024 ("תקופת הפריסה").

ביום 24 בנובמבר 2024 אישרה החברה את דוח יחס כושר פירעון כלכלי בגין נתוני 30 ביוני 2024 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 2024, בהתאם להוראות המעבר הינו בסך של כ- 184 מיליוני ש"ח.

עודף ההון של החברה ליום 30 ביוני 2024, לפני הוראות המעבר במונחי 100% (SCR) הינו בסך של כ- 183 מיליוני ש"ח.

בגין חישוב יחס כושר הפירעון ליום 30 ביוני 2024 נערכה סקירה של רואה החשבון המבקר, בהתאם להוראות הממונה.

להלן נתונים אודות יחס כושר פירעון וסף הון (MCR) ליום 30 ביוני 2024 בהתאם להנחיות הוראות משטר כושר פירעון כלכלי:

א. יחס כושר פירעון כלכלי

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 ביוני 2024	
(מבוקר)**	(בלתי מבוקר)*	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	הון עצמי לעניין הון נדרש לכושר פירעון
254,255	216,380	הון נדרש לכושר פירעון
34,090	32,054	עודף
220,165	184,326	יחס כושר פירעון כלכלי
746%	675%	

* כל מקום בדוח זה בו מופיע "בלתי מבוקר" המונח מתייחס לסקירת רואה החשבון המבקר של החברה, שנערכה בהתאם לתקן ISAE - 3000 התקשרויות מסוג ASSURANCE שאינן ביקורת או סקירה של מידע כספי היסטורי ובהתאם להנחיות הממונה שנכללו בחוזר המאוחד בפרק 7 בחלק 1 של שער 5 שעניינו "רואה חשבון מבוקר", המפרט הוראות לעניין סקירה על דוח יחס כושר פירעון כלכלי רבעוני.

** כל מקום בדוח זה בו מופיע "מבוקר" המונח מתייחס לביקורת רואה החשבון המבקר של החברה בהתאם לתקן הבטחת מהימנות בינלאומי ISAE 3400 - בדיקה של מידע כספי עתידי ובהתאם להנחיות הממונה שנכללו בחוזר המאוחד בפרק 7 בחלק 1 של שער 5 שעניינו "רואה חשבון מבוקר", המפרט הוראות לעניין ביקורת על דוח יחס כושר פירעון כלכלי שנתי.

סיבות שהביאו לשינויים מהותיים שחלו לעומת מספרי השוואה בסעיפים מרכזיים:

עיקר השינוי בעודף ההון של החברה נובע מחלוקת דיבידנד בסך 50 מיליוני ש"ח שהוכרז וחולק באוגוסט 2024. בנטרול חלוקת הדיבידנד חלה עליה בעודף ההון של החברה כתוצאה מרווחיות בפעילות העסקית, תשואות השקעות חיובית והמשך התכלות התיק הביטוחי.

בתקופת הפריסה ההון הנדרש לכושר פירעון של חברת ביטוח בתקופה שתחילתה ביום 30 ביוני, 2017 וסיומה ביום 31 בדצמבר 2024 יעלה בהדרגה, ב-5% כל שנה, החל מ-60% מה-SCR ועד למלוא ה-SCR. נכון ליום 30 ביוני 2024 עומד יחס זה על 95% בדומה ליום 31 בדצמבר 2023. החישוב ליום 30 ביוני 2024 הוא החישוב האחרון של תקופת הפריסה והחל מחישוב 31 בדצמבר 2024 יחושב מלוא ה-SCR.

לפרטים בדבר יחס כושר הפירעון ללא יישום הוראות מעבר לתקופת הפריסה ובדבר יעד עודף ההון ומגבלות החלות על החברה לעניין חלוקת דיבידנד ראו סעיף ג' להלן.

ב. סף הון (MCR)

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
10,000	10,000	סף הון (MCR)
254,255	216,380	הון עצמי לעניין סף הון

ג. מגבלות על חלוקת דיבידנד

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

ליום 31 בדצמבר, 2023	ליום 30 ביוני, 2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
254,255	216,380	ללא יישום הוראות מעבר לתקופת הפריסה והתאמת תרחיש מניות הון עצמי לעניין הון נדרש לכושר פירעון
35,884	33,741	הון נדרש לכושר פירעון (SCR)
218,371	182,639	עודף
709%	641%	יחס כושר פירעון כלכלי (באחוזים)
סטאטוס ההון לאחר פעולות הוניות ביחס ליעד הדירקטוריון:		
140%	140%	יעד יחס כושר הפירעון הכלכלי של הדירקטוריון
204,016	169,142	עודף הון ביחס ליעד

2 היבטי ממשל תאגידי

2.1 תיקון תקנון החברה

בשנת הדוח לא בוצעו עדכונים בתקנון ההתאגדות של החברה.

2.2 כתבי שיפוי לדירקטורים ונושאי משרה

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

3 נושאי משרה ודירקטורים

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

4 יעדים ואסטרטגיה עסקית

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

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

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

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

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

הדירקטוריון מביע את תודתו להנהלת החברה ולעובדיה על עבודתם ותרומתם.

עינת גרין
מנכ"ל

אריק פרץ
יו"ר דירקטוריון

23 במרץ 2025

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

**דוחות כספיים
ליום
31 בדצמבר 2024**

תוכן העניינים

עמוד

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

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

ביקרנו את הבקרה הפנימית על דיווח כספי של אי.אם.אי. - עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2024, בהתבסס על קריטריונים שנקבעו במסגרת המשולבת של בקרה פנימית שפורסמה על ידי ה- Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (להלן - "COSO"). הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של בקרה פנימית על דיווח כספי, הנכללת בדוח הדירקטוריון והנהלה בדבר בקרה פנימית על דיווח כספי המצורף. אחריותנו היא לחוות דעה על בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

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

בקרה פנימית על דיווח כספי של חברה שהיא גוף מוסדי הינה תהליך המיועד לספק מידה סבירה של ביטחון לגבי המהימנות של דיווח כספי וההכנה של דוחות כספיים למטרות חיזונית בהתאם לדרישות שנקבעו על ידי הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון בהתאם לחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) התשמ"א-1981. בקרה פנימית על דיווח כספי של חברה שהיא גוף מוסדי כוללת את אותם מדיניות ונהלים אשר: (1) מתייחסים לניהול רשומות אשר, בפירוט סביר, משקפות במדויק ובאופן נאות את העסקאות וההעברות של נכסי החברה (לרבות הוצאתם מרשות) (2) מספקים מידה סבירה של ביטחון שעסקאות נרשמות כנדרש כדי לאפשר הכנת דוחות כספיים בהתאם לדרישות שנקבעו על ידי הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון בהתאם לחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) התשמ"א-1981 ושקבלת כספים והוצאת כספים של החברה נעשים רק בהתאם להרשאות הדירקטוריון והנהלה של החברה; ו- (3) מספקים מידה סבירה של ביטחון לגבי מניעה או גילוי במועד של רכישה, שימוש או העברה (לרבות הוצאה מרשות) בלתי מורשים של נכסי החברה, שיכולה להיות להם השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

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

לדעתנו, החברה קיימה, מכל הבחינות המהותיות, בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ליום 31 בדצמבר 2024, בהתבסס על קריטריונים שנקבעו במסגרת המשולבת של בקרה פנימית שפורסמה על ידי COSO.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 והדוח שלנו מיום 23 במרץ 2025, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

סומך חייקין
רואי חשבון

23 במרץ 2025

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

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של אי.אם.אי. - עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת דוחות רווח והפסד, הדוחות על הרווח הכולל, הדוחות על השינויים בהון והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

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

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 בהתאם לדרישות שנקבעו על ידי הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון בהתאם לחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, כמתואר בביאור 2.

ענייני מפתח בביקורת

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

מדידת שווי הוגן של השקעות שאינן סחירות:

מדוע העניין נקבע כעניין מפתח בביקורת

כמתואר בביאורים 9, 9ט ו-7 לדוחות הכספיים, יתרת נכסי חוב שאינם סחירים, למעט פקדונות בבנקים, יתרת השקעות פיננסיות אחרות שאינן סחירות ויתרת נדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2024, מסתכמות ל-26,846 אלפי ש"ח, 30,121 אלפי ש"ח, ו-20,522 אלפי ש"ח בהתאמה.

השווי ההוגן של נכסי חוב שאינם סחירים, אשר מידע לגבי השווי ההוגן ניתן לצרכי גילוי בלבד, נקבעים באמצעות היוון אומדן תזרימי המזומנים הצפויים בגינם. שיעורי הריבית ששימשו להיוון נקבעים על ידי חברת מרווח הוגן בע"מ.

השווי ההוגן של השקעה בקרנות השקעה וגיודור מבוסס בעיקרו על השווי ההוגן של נכסי הבסיס או הערכות שווי. טכניקות הערכות שווי הן סובייקטיביות באופיין ומשלבות הנחות שונות ושימוש באומדנים המשפיעים באופן משמעותי על השווי ההוגן. השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מבוסס על הערכות שווי שבוצעו על ידי מעריכי שווי חיצונים,

וכוללות אומדנים והנחות כגון מחירי שכירות משוערים ושיעורי היוון. בחלק מההשקעות שאינן סחירות, בפרט אלו המסווגות לרמה 3 במדרג השווי ההוגן בהתאם ל-IFRS 13, כגון קרנות השקעה ונדליין להשקעה, אי הוודאות המובנית במדידת השווי ההוגן גבוהה, מאחר ומדידה זו כוללת נתונים אשר אינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

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

בשל אי הוודאות המובנית ביחס לאומדנים, ההנחות וההערכות כאמור לעיל, זיהינו את מדידת השווי ההוגן של ההשקעות שאינן סחירות כעניין מפתח בביקורת.

המענה שניתן לעניין המפתח בביקורת

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

- בחנו את התכנון והיישום של בקורות פנימיות הקשורות לתהליך קביעת השווי ההוגן של השקעות שאינן סחירות ובצענו נהלים לבדיקת האפקטיביות של אותן בקורות פנימיות לרבות, בקורות לגבי נאותות הנתונים וההנחות ששימשו בהערכות השווי וסבירות הערכות השווי.
- בחנו את המתודולוגיה למדידת השווי הוגן של השקעות שאינן סחירות המיושמת על ידי החברה.
- ערכנו בירורים מול אנשי הכספים וגורמים באגף ההשקעות בחברה לצורך השגת הבנה ביחס לעסקאות, התפתחויות, ושערוכים מהותיים לתקופה וכן לגבי שינויים מהותיים, ככל שחלו, בנתונים, בהנחות ובמודלים בהשוואה לאלו ששימשו בשנה הקודמת.
- עבור הערכות שווי מסוימות, בחנו את סבירות האומדנים וההנחות העיקריות בבסיס הערכות השווי, תוך הסתייעות במומחים מטעמנו.
- ביצענו בחינה מדגמית של השווי ההוגן של ההשקעות שאינן סחירות בדוחות הכספיים אל מול הערכות השווי שקיבלה החברה ממומחים חיצוניים, אל מול ציטוטי חברת מרווח הוגן בע"מ ואל מול הדוחות הכספיים ודיווחי קרנות ההשקעה לפי העניין.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ה-PCAOB בארה"ב בדבר ביקורת של בקרה פנימית על דיווח כספי, כפי שאומצו על ידי לשכת רואי חשבון בישראל, את הבקרה הפנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 בהתבסס על קריטריונים שנקבעו במסגרת המשולבת של בקרה פנימית שפורסמה על ידי COSO והדוח שלנו מיום 23 במרץ 2025, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי של החברה.

סומך חייקין
רואי חשבון

23 במרץ 2025

דוחות על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר

2023	2024	באור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
576	560	5	נכסים
2	2		נכסים בלתי מוחשיים
9,833	7,598	6	רכוש קבוע
3	3		חייבים ויתרות חובה
8,233	1,461	13	פרמיות לגבייה
717	886	14	נכסי מסים שוטפים
28,103	20,522	7	נכס בשל הטבות לעובדים
2,614	2,500	8	נדל"ן להשקעה
			השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
			השקעות פיננסיות אחרות:
155,889	160,592	ד'9	נכסי חוב סחירים
47,681	39,078	ה'9	נכסי חוב שאינם סחירים
37,005	36,065	ח'9	מניות
31,091	30,121	ט'9	אחרות
271,666	265,856		סה"כ השקעות פיננסיות אחרות
24,403	19,540	10	מזומנים ושווי מזומנים
346,150	318,928		סך כל הנכסים

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

2023	2024		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באור	
		11	הון והתחייבויות
			הון עצמי:
15	15		הון מניות
103,644	103,644		פרמיה על מניות
28,204	32,338		קרנות הון
64,344	56,697		עודפים
196,207	192,694		סך כל ההון
			התחייבויות:
134,238	108,374	12	התחייבויות בגין חוזי ביטוח שאינם תלויי תשואה
751	880	14	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
9,325	11,251	13	התחייבויות מסים נדחים
5,623	5,728	15	זכאים ויתרות זכות
6	1	16	התחייבויות פיננסיות
149,943	126,234		סך כל ההתחייבויות
346,150	318,928		סך כל ההון וההתחייבויות

כנרת מינס
מנהלת כספים

עינת גרין
מנכ"לית

אריק פרץ
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 23 במרץ, 2025

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות רווח והפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2022	2023	2024		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באור	
3,799	3,619	3,332	17	פרמיות שהורווחו
24,228	11,252	15,332	18	רווחים מהשקעות, נטו והכנסות מימון
4,649	23,031	27,791	ב'1	הכנסות מייזום ותפעול תיקי משכנתאות
32,676	37,902	46,455		סך כל ההכנסות
(29,158)	(24,621)	(21,069)	12	תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח
4,698	4,644	3,829	19	הוצאות הנהלה וכלליות
221	258	(74)		הוצאות (הכנסות) מימון
(24,239)	(19,719)	(17,314)		סך כל ההוצאות
218	132	(55)		חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
57,133	57,753	63,714		רווח לפני מסים על ההכנסה
18,365	19,603	21,398	13	מסים על ההכנסה
38,768	38,150	42,316		רווח לשנה
				רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):
3,000	2,952	3,275	20	רווח בסיסי למניה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על הרווח הכולל לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
38,768	38,150	42,316	רווח לשנה
			פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד
(24,036)	1,808	7,734	שינוי נטו בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המסווגים כזמינים למכירה
(7,792)	3,305	(2,038)	שינוי נטו בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המסווגים כזמינים למכירה שהועבר לדוח רווח והפסד
1,494	2,045	686	הפסד מירידת ערך של נכסים פיננסיים המסווגים כזמינים למכירה שהועבר לדוח רווח והפסד
10,369	(2,447)	(2,345)	הטבת מס (מסים על ההכנסה) המתייחסים לנכסים פיננסיים זמינים למכירה
89	26	5	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ
(20)	(6)	(1)	מיסים על הכנסה המתייחסים להפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ
(19,896)	4,731	4,041	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל הועבר או יועבר לרווח והפסד, נטו ממס
			פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד
153	(25)	61	מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת
(52)	9	(24)	מסים על ההכנסה (הטבת מס) בגין פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד
101	(16)	37	רווח (הפסד) כולל אחר לשנה שלא יועבר לרווח והפסד, נטו ממס
(19,795)	4,715	4,078	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה, נטו ממס
18,973	42,865	46,394	סך כל הרווח הכולל לשנה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על השינויים בהון לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	קרן הון בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה	קרן תרגום של פעילויות חוץ	תקבולים בגין אופציות להמרה	עודפים	סך הכל	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
15	103,644	11,934	14,265	89	1,916	64,344	196,207	יתרה ליום 1 בינואר 2024
-	-	-	-	-	-	42,316	42,316	רווח לשנה
-	-	-	4,037	4	-	37	4,078	רווח כולל אחר לשנה
-	-	-	4,037	4	-	42,353	46,394	סך כל הרווח הכולל לשנה
-	-	-	-	-	-	(50,000)	(50,000)	דיבידנד לבעלים
-	-	93	-	-	-	-	93	תשלום מבוסס מניות
15	103,644	12,027	18,302	93	1,916	56,697	192,694	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

דוחות על השינויים בהון לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

סך הכל	עודפים	תקבולים בגין אופציות להמרה	קרן תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
213,165	86,210	1,916	69	9,554	11,757	103,644	15	יתרה ליום 1 בינואר 2023
38,150	38,150	-	-	-	-	-	-	רווח לשנה
4,715	(16)	-	20	4,711	-	-	-	רווח כולל אחר לשנה
42,865	38,134	-	20	4,711	-	-	-	סך כל הרווח הכולל לשנה
(60,000)	(60,000)	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלים
177	-	-	-	-	177	-	-	תשלום מבוסס מניות
<u>196,207</u>	<u>64,344</u>	<u>1,916</u>	<u>89</u>	<u>14,265</u>	<u>11,934</u>	<u>103,644</u>	<u>15</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
193,995	47,341	1,916	-	29,519	11,560	103,644	15	יתרה ליום 1 בינואר 2022
38,768	38,768	-	-	-	-	-	-	רווח לשנה
(19,795)	101	-	69	(19,965)	-	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר לשנה
18,973	38,869	-	69	(19,965)	-	-	-	סך כל הרווח (ההפסד) הכולל לשנה
197	-	-	-	-	197	-	-	תשלום מבוסס מניות
<u>213,165</u>	<u>86,210</u>	<u>1,916</u>	<u>69</u>	<u>9,554</u>	<u>11,757</u>	<u>103,644</u>	<u>15</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

דוחות על תזרימי מזומנים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2022	2023	2024	נספח	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
7,600	81,897	53,610	א	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת לפני מסים על הכנסה
(24,311)	(23,990)	(19,115)		מס הכנסה ששולם
-	300	4,045		מס הכנסה שהתקבל
5,483	5,143	5,238		ריבית שהתקבלה
1,967	1,396	1,299		דיבידנד שהתקבל בגין נכסים פיננסיים
(9,261)	64,746	45,077		מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
				תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(320)	(277)	(1)		השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
(57)	(8)	-		השקעה בחברה מוחזקת
100	71	64		דיבידנד מחברה מוחזקת
(277)	(214)	63		מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
				תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות מימון
-	(60,000)	(50,000)		דיבידנד ששולם
-	(60,000)	(50,000)		מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
1,011	287	(3)		השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(8,527)	4,819	(4,863)		עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
28,111	19,584	24,403		יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
19,584	24,403	19,540		יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

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

2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
38,768	38,150	42,316	נספח א' - תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (1)
			רווח לתקופה
(218)	(132)	55	פריטים שאינם כרוכים בתזרימי מזומנים:
			חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(8,996)	(1,761)	(6,409)	הפסדים (רווחים) נטו מהשקעות פיננסיות:
(5,360)	(3,732)	(2,589)	נכסי חוב סחירים
(9,328)	(812)	(2,846)	נכסי חוב שאינם סחירים
4,198	(3,279)	(1,475)	מניות
			השקעות אחרות
(2,302)	511	400	שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
(1,011)	(287)	3	הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים במט"ח
			פחת והפחתות:
-	-	-	רכוש קבוע*
37	19	17	נכסים בלתי מוחשיים
(35,861)	(29,652)	(25,864)	שינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח שאינם תלויי תשואה
197	177	93	שינוי בעסקאות תשלום מבוסס מניות
18,365	19,603	21,398	מסים על הכנסה
			שינויים בסעיפים מאזניים אחרים:
(37)	(6)	7,181	נדל"ן להשקעה
13,036	68,049	19,301	מכירות נטו של השקעות פיננסיות
(4,290)	(5,105)	2,235	חייבים ויתרות חובה
387	140	(227)	זכאים ויתרות זכות
15	14	21	הטבות לעובדים, נטו
(31,168)	43,747	11,294	סך ההתאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
7,600	81,897	53,610	סך הכל תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת לפני מסים על הכנסה

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

* פחות מ-1 אלפי ש"ח

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

באור 1 - כללי

א. הישות המדווחת

אי.אם.אי - עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשמית היא רחוב אבא הלל סילבר 3, רמת גן. הדוחות הכספיים ערוכים ליום 31 בדצמבר 2024.

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

ב. פעילות החברה

החברה פועלת בתחומי הפעילות להלן:

ביטוח משכנתאות

החברה החלה את פעילותה ביום 24 באפריל 1998. ביום 14 ביולי 1998 קיבלה החברה רישיון, לפי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א - 1981, לעסוק בביטוח אשראי למגורים המובטח במשכנתא (כענף בודד - MONOLINE) (להלן: "ביטוח משכנתאות").

החברה משווקת פוליסות ביטוח שנועדו לתת שיפוי לנזק הנגרם למבוטח (בנק / יחידה למשכנתאות) כתוצאה מאי פירעון של הלוואות שנתן לשם רכישת נכס נדל"ן יחיד למגורים וזאת לאחר מימוש הנכסים המשמשים כבטוחה להלוואות.

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 לדיו, אשר חלה על הלוואות שניתן להן אישור עקרוני מיום 1 בנובמבר 2012 ואילך. הוראה זו פורסמה בהמשך לצעדים קודמים שנקטו על ידי הפיקוח על הבנקים בשוק האשראי לדיו. ההוראה קובעת שתאגיד בנקאי לא יאשר ולא יבצע הלוואה לדיו, בשיעור מימון גבוה מ-70%, למעט הלוואה לדיו 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 גבוה מ-50%. הוראה זו לא חלה על: (א) הלוואה לדיו הניתנת לצורך פירעון הלוואה לדיו קיימת, לרבות מיחזור, בסכום שאינו עולה על סכום ההלוואה הנפרעת; (ב) הלוואה לדיו שלמעלה מ-50% ממנה ניתן מכספי המדינה ובאחריותה (לפי מידת גביה).

להוראה כאמור הייתה השפעה שלילית מהותית ביותר על היקף הפרמיות העתידיות של החברה, כך 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, 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.

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.

ייזום ותפעול תיקי משכנתאות

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

להלן פירוט של העסקאות של החברה בתחום הפעילות האמור נכון ליום 31 בדצמבר 2024:

באור 1 - כללי (המשך)

ב. פעילות החברה (המשך)

ייזום ותפעול תיקי משכנתאות (המשך)

- התקשרות שאושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 28 במרץ 2022 בקשר עם תיקי משכנתאות שהועמדו על ידי מוסד פיננסי בין השנים 2015-2016, בסך מצטבר של כ-3.76 מיליארדי ש"ח. תפעול התיק החל ביום 1 באפריל 2022.
- התקשרות שאושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 22 ביוני 2022 בקשר עם תיקי משכנתאות נוסף של המוסד הפיננסי שהועמד על ידי המוסד הפיננסי בין השנים 2013-2018, בסך מצטבר של כ-4.22 מיליארדי ש"ח. תפעול התיק החל ביום 1 ביולי 2022.
- התקשרות מיום 20 בספטמבר 2022 בקשר עם תיקי משכנתאות שהועמדו על ידי מוסד פיננסי נוסף בין השנים 2013-2016, בסך מצטבר של כ-2.74 מיליארדי ש"ח. תפעול התיק החל ביום 1 באוקטובר 2022.
- התקשרות מיום 15 בדצמבר 2022 בקשר עם תיקי משכנתאות אחר של אותו מוסד פיננסי נוסף שהועמד על ידי המוסד הפיננסי בין השנים 2013-2019, בסך מצטבר של כ-2.63 מיליארדי ש"ח. תפעול התיק החל ביום 1 בינואר 2023.
- התקשרות מיום 21 ביוני 2023 בקשר עם תיקי משכנתאות שהועמדו על ידי מוסד פיננסי נוסף בין השנים 2013-2018, בסך מצטבר של כ-3.5 מיליארדי ש"ח. תפעול התיק החל ביום 1 ביולי 2023.

עד ליום 31 במרץ 2023 התמורה בגין שירותי הייזום והתפעול שהתקבלה מהראל ביטוח חושבה לפי מודל התחשבות בגין הצדדים המבוסס על מנגנון של עלות פלוס 10%, כאשר בקביעת העלות שוקללה, בין היתר, מורכבות התפעול בקשר עם התיקים החדשים מהעסקאות לעיל. בנוסף, החברה רשמה הכנסות מהראל בגין ייזום עסקאות אלו אשר מכסה את ההוצאות שנבעו לחברה בגין פעילות הייזום.

ברבעון השני של שנת 2023 הגיעו החברה והראל ביטוח להסכמות באשר לעדכון מודל התמחור החל מיום 1 באפריל 2023 ואילך, כך שהרווח מהעסקאות להראל ביטוח ישקף את רכיב הסיכון והמרווח שהראל ביטוח נושאת בו, ואילו יתרת ההכנסה והרווח בגין מרכיב הייזום והתפעול ייוחסו לחברה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 קיימת יתרת חייבים בסך של כ-6.6 מיליוני ש"ח (סך של כ-8.8 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023) בגין הכנסות אלו.

ג. מלחמת "חרבות ברזל"

ביום 7 באוקטובר 2023, פתח ארגון הטרור חמאס במתקפת פתע רצחנית על מדינת ישראל שכללה ירי טילים וחדירת אלפי מחבלים מרצועת עזה לישראל. בעקבות המתקפה הנפשעת הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה"), בוצע גיוס מילואים נרחב והחלה מתקפה על ארגון החמאס הפועל מרצועת עזה. במקביל, התפתחה הסלמה ביטחונית משמעותית גם בגבול הצפון אל מול ארגון הטרור חיזבאללה, לצד מתיחות גוברת מול איראן ומול החותיים בתימן.

שנת 2024 הייתה שנה מטלטלת למדינת ישראל כולה ולמשק הישראלי בפרט. המלחמה התנהלה בשבע גזרות שונות, כולל עזה, לבנון, איראן וסוריה, ונתנה אותותיה בכל ענפי המשק. החל מחודש יולי 2024 החלה ישראל ליזום פעולות צבאיות מול לבנון, איראן ותימן, ובין היתר ביצעה חיסולים ממוקדים כנגד בכירים בחמאס וביחזבאללה. החל ממועד זה ניתן היה להבחין בשינוי חיובי במשק. וכך, על אף הקשיים והאתגרים הרבים בסביבה העסקית, הכלכלה הישראלית הפגינה איתנות וחוסן, והחל מהמחצית השנייה של שנת 2024 כאמור, חלה התאוששות בפעילות הכלכלית, והתמודדות טובה יחסית עם אתגרי התקופה.

למצב הביטחוני השפעה ישירה על מצב המשק בישראל. השפעתם של אירועי ה-7 באוקטובר 2023 והאירועים שהתרחשו בעקבות כך על המשק הישראלי בכלל ועל ענף הביטוח והפיננסים בפרט ניכרת, אך היקפה ועומקה של השפעה זו משתנים ועדיין אינם ידועים ואינם ניתנים לאומדן מלא. חידושה של הלחמה לאחר הפסקות האש בחזיתות השונות, התעצמותה והתרחבותה לחזיתות אחרות, מעורבות מדינות נוספות בסכסוך, סוגיית החטופים - כל אלו ועוד עלולים להשפיע על המשק הישראלי. אין לחברה יכולת להעריך את ההשפעה העתידית כאמור, בסביבת אי הוודאות הרבה הקיימת במועד פרסום דוח זה. נכון למועד פרסום הדוח, קיימת עדיין אי בהירות לגבי המשך המלחמה, בכל אחת מהחזיתות, האם תהיה התעצמות מחודשת של הפעילות או לחילופין תמשכה הפסקות האש בגבול הצפוני וברצועת עזה והעסקה להשבת החטופים.

כמו כן, נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים לא חל שינוי מהותי בעקבות המלחמה בהיקף החשיפה לסיכוני הביטוח ופעילות ייזום ותפעול תיקי משכנתאות.

באור 1 - כללי (המשך)

ג. מלחמת "חרבות ברזל" (המשך)

יודגש כי הערכות החברה בדבר ההשלכות האפשריות של המלחמה על פעילותה של החברה אינן ודאיות ואינן בשליטת החברה. הערכות אלה מבוססות על מיטב ידיעת החברה בשלב זה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותי, מכפי שנצפה.

ד. הגדרות

<p>כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968</p> <p>אי.אם.אי. - עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ</p> <p>הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון כמשמעותו בחוק הפיקוח</p> <p>התחייבות בגין חוזה ביטוח עתודות ביטוח ותביעות תלויות</p> <p>-</p> <p>חברות, לרבות שותפות או עסקה משותפת, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי מאזני</p> <p>חוזים לפיהם צד אחד (המבטח) לוקח סיכון ביטוחי משמעותי מצד אחר (בעל הפוליסה), על ידי הסכמה לפצות את בעל הפוליסה, אם אירוע עתידי לא ודאי מוגדר (מקרה הביטוח) ישפיע באופן שלילי על בעל הפוליסה</p> <p>חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981</p> <p>חברת מרווח הוגן בע"מ, המספקת ציטוטי מחירים ושערי ריבית היוון לגופים מוסדיים לשערוך נכסי חוב לא סחירים</p> <p>פרמיות המתייחסות לתקופת הדוח</p> <p>כמשמעותם בתקן חשבונאות בינלאומי 24 בדבר צדדים קשורים</p> <p>רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון</p> <p>תקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (קופות גמל) (כללי השקעה החלים על גופים מוסדיים), התשע"ב-2012</p> <p>תקנות הפיקוח על עסקי ביטוח (הון עצמי מינימלי הנדרש ממבטח), התשנ"ח-1998, על תיקון</p>	<p>בעלי עניין -</p> <p>החברה -</p> <p>הממונה -</p> <p>התחייבות בגין חוזה ביטוח</p> <p>-</p> <p>חברות מוחזקות -</p> <p>חוזה ביטוח -</p> <p>חוק הפיקוח -</p> <p>מרווח הוגן -</p> <p>פרמיות שהורווחו -</p> <p>צדדים קשורים -</p> <p>רשות שוק ההון -</p> <p>תקנות דרכי השקעה -</p> <p>תקנות ההון -</p>
---	--

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. מסגרת הדיווח הכספי

עד ליום 31 בדצמבר 2022, היו הדוחות הכספיים של החברה ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) - (להלן: "IFRS"). וכן בהתאם לדרישות הגילוי אשר נקבעו על ידי הממונה בהתאם לחוק הפיקוח.

בהתאם להנחיות הממונה כפי שפורסמו במסמכים שעניינם "מפת דרכים לאימוץ תקן חשבונאות בינלאומי מספר 17 (IFRS) – חוזי ביטוח" (להלן: "מפת הדרכים"), מועד היישום לראשונה של IFRS 17 ו-IFRS 9 (להלן: "התקנים החדשים") לגבי חברות הביטוח בישראל (אשר מועד היישום המחייב שלהם על ידי החברות האמורות בהתאם ל-IFRS היה אמור להיות 1 בינואר 2023) עודכן ויחול החל מתקופות רבעוניות ושנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2025. בהתאם, מועד המעבר יחול ביום 1 בינואר 2024. בהתאם למפת הדרכים, אין אימוץ מוקדם של IFRS 17 בישראל.

בהתאם לכך, החל מיום 1 בינואר 2023 ועד למועד בו ייושמו לראשונה התקנים החדשים על ידי חברות הביטוח בישראל כאמור לעיל, ממשיכות חברות הביטוח בישראל ליישם את הוראות תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 4, "חוזי ביטוח" ותקן חשבונאות בינלאומי IAS 39, "מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה" אשר יושמו על ידן עד לאותו מועד, ואשר אותם החליפו התקנים החדשים. יתר תקני ה-IFRS מיושמים על ידי חברות הביטוח בישראל בהתאם למועדים הקבועים בהם.

לאור זאת, החל מיום 1 בינואר 2023, הדוחות הכספיים של החברה אינם מצייתים באופן מלא לתקני ה-IFRS, אלא ערוכים בהתאם להוראות הממונה בהתאם לחוק הפיקוח.

הדוחות הכספיים של החברה אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 23 במרץ 2025.

ב. מטבע פעילות ומטבע הצגה

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

ג. בסיס המדידה

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

- מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד;
 - מכשירים פיננסיים המסווגים כזמינים למכירה הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר;
 - נדל"ן להשקעה הנמדד לפי שווי הוגן;
 - השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות הנמדדות לפי שיטת השווי המאזני;
 - נכסי והתחייבויות מסים נדחים;
 - התחייבויות בגין חוזי ביטוח;
 - הפרשות;
 - נכסים והתחייבויות בגין הטבות לעובדים.
- למידע נוסף בדבר אופן המדידה של נכסים והתחייבויות אלו ראו באור 3, בדבר מדיניות חשבונאית מהותית.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ד. שימוש באומדנים

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

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

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

להלן מידע בדבר אומדנים קריטיים של החברה, ואשר קיים סיכון משמעותי ששינוי מהותי בהם עשוי לשנות באופן מהותי את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים במהלך השנה הכספית הבאה:

(1) אומדני שווי הוגן - השווי ההוגן של אגרות חוב בלתי סחירות, הלוואות ופיקדונות, מחושב לפי מודל המבוסס על היוון תזרימי המזומנים כאשר שיעורי הריבית להיוון נקבעים על ידי חברה המספקת ציטוט (ראו באור 9).

(2) קביעת השווי ההוגן של נדליין להשקעה - נדליין להשקעה מוצג לפי השווי ההוגן לתאריך הדוח כאשר שינויים בשווי ההוגן נוקפים לדוח רווח והפסד. השווי ההוגן נקבע על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים בהתאם להערכות שווי כלכליות הכוללות, הנחות לגבי אומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. השווי ההוגן נקבע בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדליין בעל אופי ומיקום דומים לזה המוערך כאשר מידע זה זמין (ראו באור 7).

קביעת שווי הוגן

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

- באור 7, בדבר נדליין להשקעה;
 - באור 9, בדבר השקעות פיננסיות אחרות;
 - באור 16, בדבר התחייבויות פיננסיות.
- בקביעת השווי ההוגן של נכס או התחייבות, משתמשת החברה בנתונים נצפים מהשוק ככל שניתן. מדידות שווי הוגן מחולקות לשלוש רמות במדרג השווי ההוגן בהתבסס על הנתונים ששימשו בהערכה, כדלקמן:
- רמה 1: מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל לנכסים או התחייבויות זהים;
 - רמה 2: נתונים נצפים מהשוק, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל;
 - רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

ה. תקופת המחזור התפעולי ומבנה הדיווח

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

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

באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית

עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית המפורטים להלן יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות בדוחות אלה על ידי החברה.

א. עסקאות במטבע חוץ

עסקאות במטבע חוץ מתורגמות למטבע הפעילות של החברה לפי שער החליפין שבתוקף בתאריכי העסקאות. הפרשי שער הנובעים מתרגום למטבע הפעילות מוכרים בדרך כלל ברווח והפסד, פרט להפרשים אשר מוכרים ברווח כולל אחר, הנובעים מתרגום של מכשירים פיננסיים הוניים המסווגים כזמינים למכירה. (למעט במקרה של ירידת ערך ואז הפרשי התרגום שהוכרו ברווח כולל אחר מסווגים מחדש לרווח והפסד).

ב. מדיניות חשבונאית מהותית בקשר עם פעילות החברה בתחום עסקי ביטוח משכנתאות

- (1) הפרמיות נרשמות כהכנסות על בסיס דוחות תפוקה חודשיים. פרמיות מתייחסות בעיקרן לתקופת ביטוח לאורך חיי ההלוואות. פרמיות מפוליסות שתחילת הביטוח שלהן לאחר תאריך הדיווח נרשמות כפרמיות מראש בסעיף זכאים ויתרות זכות.
- (2) ההכנסות שנכללו בדוחות הכספיים בסעיף פרמיות שהורווחו הינן לאחר ניכוי ביטולים על בסיס קבלת הודעות מבעלי הפוליסה ובכפוף להוראות כל דין, ולאחר ניכוי או תוספת סך השינויים בעתודה לסיכונים שטרם חלפו, והמתייחסות לתקופת הדוח.
- (3) סעיף תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח כולל בין היתר, תשלומים בגין חוזי ביטוח לרבות הוצאות ישירות ליישוב התביעות וכן הוצאות עקיפות (הנהלה וכלליות) ליישובן וכן עדכון ההפרשות לתביעות תלויות ולעתודה לסיכונים יוצאים מן הכלל שנרשמו בשנים קודמות.
- (4) ההתחייבויות בגין חוזי ביטוח מחושבות בהתאם לאמור ברישיון המבטח על תיקוניו, אשר ניתן לחברה לפי חוק הפיקוח (להלן: "רישיון המבטח"), וכוללות את העתודה לסיכונים שטרם חלפו, העתודה לסיכונים יוצאים מן הכלל והתביעות התלויות (להלן: "ההתחייבויות הביטוחיות"). בהתאם, לא נדרש חישוב אקטוארי בקביעת ההתחייבויות הביטוחיות, והן אינן תלויות בהנחות מיוחדות כלשהן. החברה חישבה את ההתחייבויות הביטוחיות באופן עקבי לשנה הקודמת. לפרטים נוספים ראו באור 21(ז).
- (5) העתודה לסיכונים שטרם חלפו משקפת את מרכיב הפרמיות ששולמו לחברה ושהינן בגין תקופות ביטוח שחלות לאחר תאריך הדוח (להלן: "פרמיה שטרם הורווחה"). בנוסף מועבר שיעור מסכומי הפרמיות בניכוי השינוי בעתודה לסיכונים שטרם חלפו (להלן: "הפרמיה המורווחת"), לעתודה לסיכונים יוצאים מן הכלל לכיסוי נזקים והוצאות העולים על שיעור מהפרמיה המורווחת נטו לאותה שנה.
- (6) בהתאם לאמור ברישיון המבטח, החברה אינה יכולה לחזור בתביעות שיבוב למבוטח, למעט אם מקרה הביטוח נגרם על ידו בכוונה.
- (7) השינוי בעתודה לסיכונים שטרם חלפו נכלל בדוח רווח והפסד בסעיף פרמיות שהורווחו. השינוי ביתר ההתחייבויות הביטוחיות נכלל בסעיף תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח.

באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)

ג. מכשירים פיננסיים

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים

הכרה לראשונה בנכסים פיננסיים

החברה מכירה לראשונה בהלוואות וחייבים ובפיקדונות במועד היווצרותם. יתר הנכסים הפיננסיים הנרכשים בדרך הרגילה (Regular way purchase), לרבות נכסים אשר יועדו לשווי הוגן דרך רווח או הפסד, מוכרים לראשונה במועד בו התחייבה החברה לקנות או למכור את הנכס. **נכסים פיננסיים שאינם נגזרים כוללים השקעות במניות, ובמכשירי חוב, חייבים ויתרות חובה, מזומנים ושווי מזומנים.**

גרירת נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נגרעים כאשר הזכויות החוזיות של החברה לתזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי פוקעות, או כאשר החברה מעבירה את הזכויות לקבל את תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי בעסקה בה כל הסיכונים וההטבות מהבעלות על הנכס הפיננסי עוברים למעשה. כל זכות בנכסים פיננסיים שהועברו אשר נוצרה או נשמרה על ידי החברה מוכרת בנפרד כנכס או התחייבות. מכירות נכסים פיננסיים הנעשות בדרך הרגילה (Regular way sale), מוכרות במועד בו התחייבה החברה למכור את הנכס.

מדיניות חשבונאית המיושמת לגבי נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים זמינים למכירה

נכסים פיננסיים זמינים למכירה הינם נכסים פיננסיים שאינם נגזרים אשר יועדו כנכסים פיננסיים זמינים למכירה או אשר לא סווגו לאף אחת מהקטגוריות האחרות.

השקעות החברה במניות וכן בנכסי חוב סחירים, מסווגות כנכסים פיננסיים זמינים למכירה. במועד ההכרה לראשונה נכסים פיננסיים זמינים למכירה נמדדים בשווי הוגן בתוספת כל עלויות העסקה הניתנות לייחוס. בתקופות עוקבות נמדדות השקעות אלה לפי שווי הוגן, כאשר השינויים בהן, פרט להפסדים מירידת ערך, לרווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשער החליפין ולצבירת הריבית האפקטיבית של מכשירי חוב המסווגים כזמינים למכירה, נזקפים ישירות לרווח כולל אחר ומוצגים בקרן הון בגין נכסים פיננסיים המסווגים זמינים למכירה. דיבידנד המתקבל בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה נזקף לדוח רווח והפסד במועד הזכאות לתשלום. כאשר ההשקעה נגרעת, הרווחים או הפסדים שנצברו בקרן ההון בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה מועברים לרווח והפסד.

בדבר אופן ההכרה בהפסדים מירידת ערך ברווח והפסד בגין קטגוריית נכסים זו, ראו סעיף ז' בדבר ירידת ערך.

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

נכס פיננסי מסווג כנמדד לפי שווי הוגן דרך רווח או הפסד, אם הוא מסווג כמוחזק למסחר או אם יועד ככזה בעת ההכרה לראשונה. נכסים פיננסיים מיועדים לשווי הוגן דרך רווח או הפסד, אם החברה מנהלת השקעות מסוג זה ומקבלת החלטות קניה ומכירה בהתבסס על שווי הוגן, בהתאם לאופן שבו תיעדה החברה את ניהול הסיכונים או אסטרטגיית ההשקעה. אם הייעוד נועד למנוע חוסר עקביות חשבונאית, או אם מדובר במכשיר משולב הכולל נגזר משובץ. עלויות העסקה הניתנות לייחוס נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן. נכסים פיננסיים אלה נמדדים לפי שווי הוגן והשינויים בהם נזקפים לרווח והפסד.

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כוללים השקעות בנגזרים והשקעות בנכסים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח או הפסד כאמור לעיל.

הלוואות וחייבים

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

באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)

ג. מכשירים פיננסיים (המשך)

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים (המשך)

הלוואות וחייבים (המשך)

הלוואות וחייבים כוללים חייבים ויתרות חובה, פיקדונות, הלוואות לא סחירות והשקעות באגרות חוב לא סחירות.

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

(2) התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים כוללות ספקים וזכאים אחרים.

הכרה לראשונה בהתחייבויות פיננסיות

ההתחייבויות הפיננסיות מוכרות לראשונה במועד קשירת העסקה (Trade date) בו החברה הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר.

ההתחייבויות הפיננסיות נמדדות בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

גריעת התחייבויות פיננסיות

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

(3) מכשירים פיננסיים נגזרים

נגזרים מוכרים לראשונה בשווי הוגן. עלויות עסקה הניתנות לייחוס נקפות לרווח והפסד עם התהוותן. לאחר ההכרה לראשונה, נמדדים הנגזרים בשווי הוגן, כשהשינויים בשווי ההוגן נוקפים מיידית לרווח והפסד, כהכנסות או הוצאות מימון.

ד. נכסים בלתי מוחשיים

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

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

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

באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)

ה. נדל"ן להשקעה

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

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

ו. השקעה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות

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

השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות מטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני ומוכרות לראשונה לפי עלות. עלות ההשקעה כוללת עלויות עסקה.

הדוחות הכספיים כוללים את חלקה של החברה בהכנסות ובהוצאות ברווח או הפסד וברווח כולל אחר של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת שווי המאזני, לאחר תיאומים הנדרשים כדי להתאים את המדיניות החשבונאית לזו של החברה, מהיום בו מתקיימת ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת ועד ליום שבו לא מתקיימת עוד ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת.

באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)

ז. ירידת ערך

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים

ירידת ערך של נכס פיננסי שאינו מוצג בשווי הוגן דרך רווח והפסד נבחנת כאשר קיימת ראייה אובייקטיבית לכך שאירוע הפסד התרחש לאחר מועד ההכרה לראשונה בנכס ואירוע הפסד זה השפיע באופן שלילי על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים של הנכס וניתן לאמידה מהימנה. **ראייה אובייקטיבית לכך שחלה ירידת ערך של נכסים פיננסיים עשויה לכלול הפרת חוזה על ידי חייב, ארגון מחדש של סכום המגיע לחברה בתנאים אשר החברה לא הייתה שוקלת במקרים אחרים, קיום סממנים לכך שחייב או מנפיק חוב יפשוט רגל, שינויים שליליים בסטאטוס התשלומים של לווים, היעלמות שוק פעיל עבור נייר ערך, שינויים בסביבה הכלכלית שמעידים על חדלות פירעון של מנפיקי חוב ומידע נצפה שמצביע על כך שקיימת ירידה הניתנת למדידה בתזרים מזומנים צפוי מקבוצה של נכסים פיננסיים.**

בבחינת ירידת ערך של נכסים פיננסיים זמינים למכירה שהם מכשירים הוניים, בוחנת החברה גם את הפער שבין השווי ההוגן של הנכס לעלותו המקורית תוך התייחסות לסטיית התקן של שער המכשיר, למשך הזמן בו השווי ההוגן של הנכס נמוך מעלותו המקורית ולשינויים בסביבה הטכנולוגית, הכלכלית או המשפטית או בסביבת השוק בה פועלת החברה שהנפיקה את המכשיר. בנוסף, ירידה משמעותית או מתמשכת בשווי ההוגן מתחת לעלות המקורית הינה ראייה אובייקטיבית לירידת ערך.

בהתאם למדיניות החברה, ירידת ערך של למעלה מ- 20% מתחת לעלות המקורית של המכשיר, או ירידת ערך מתחת לעלות המקורית הנמשכת למעלה מתשעה חודשים, נחשבת ירידה משמעותית או מתמשכת בהתאמה.

טיפול בהפסדים מירידת ערך של נכסים פיננסיים

הפסד מירידת ערך של נכס פיננסי, הנמדד לפי עלות מופחתת, מחושב כהפרש בין ערך הנכס בספרים לבין הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים, מהוון בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית. הפסדים מירידת ערך בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת נזקפים לדוח רווח והפסד ומוצגים כהפרשה להפסד כנגד יתרת הנכסים. הכנסת ריבית בגין נכסים שערכם נפגם מוכרת באמצעות שימוש בשיעור הריבית ששימש להיוון תזרימי המזומנים העתידיים לצורך מדידת ההפסד מירידת ערך.

הפסדים מירידת ערך בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה מוכרים על ידי העברת ההפסד המצטבר שנוקף לקרן הון בגין נכסים זמינים למכירה, לרווח והפסד. ההפסד המצטבר אשר מסווג מהרווח הכולל האחר לרווח והפסד הינו ההפרש בין עלות הרכישה בניכוי החזרי קרן והפחתות, לבין השווי ההוגן הנוכחי בניכוי ירידות ערך אשר הוכרו בעבר דרך רווח והפסד. כל ירידת ערך נוספת מוכרת ברווח והפסד. שינויים בהפרשה לירידת ערך כתוצאה מיישום שיטת הריבית האפקטיבית מוצגים כמרכיב של רווחים מהשקעות נטו והכנסות מימון.

ביטול הפסד מירידת ערך

הפסד מירידת ערך מבטל כאשר ניתן ליחסו באופן אובייקטיבי לאירוע שהתרחש לאחר ההכרה בהפסד מירידת הערך (כגון פירעון על ידי החייב). ביטול הפסד מירידת ערך בגין נכסים פיננסיים הנמדדים לפי עלות מופחתת ובגין נכסים פיננסיים המסווגים כזמינים למכירה שהינם מכשירי חוב, נזקף לרווח והפסד. ביטול הפסד מירידת ערך בגין נכסים פיננסיים המסווגים כזמינים למכירה שהינם מכשירי הון, נזקף ישירות לרווח הכולל האחר.

(2) נכסים שאינם פיננסיים

הערך בספרים של הנכסים הלא פיננסיים של החברה, שאינם נכסי מס נדחים ונדליין להשקעה, נבדק בכל מועד דיווח כדי לקבוע האם קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך. באם קיימים סימנים, כאמור, מחושב אומדן סכום בר ההשבה של הנכס. הפסדים מירידת ערך, ככל שקיימים, והיפוך הפסדים מירידת ערך נזקפים לרווח והפסד.

באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)

ז. ירידת ערך (המשך)

(3) השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות

החברה קובעת, לאחר יישום שיטת השווי המאזני, באם יש צורך להכיר בהפסד בגין ירידת ערך של ההשקעה בחברות כלולות או בעסקאות משותפות. החברה קובעת בכל תאריך דיווח אם קיימת ראיה אובייקטיבית המצביעה על ירידת ערך של ההשקעה בחברה כלולה. במידה ויש צורך בכך, מוכר הפסד מירידת ערך, בסכום ההפרש בין הסכום בר ההשקעה בחברה הכלולה לבין עלותה בספרים. ההפסד מירידת ערך נוקף לדוח רווח והפסד בסעיף חלק החברה ברווחי (הפסדי) החברות המוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

ח. הטבות לעובדים

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

(1) הטבות לאחר סיום העסקה

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

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

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

א. תכניות הפקדה מוגדרת:

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

ב. תכנית הטבה מוגדרת:

החלק של תשלומי הפיצויים שאינו מכוסה על ידי הפקדות בתוכניות הפקדה מוגדרת, כאמור לעיל, מטופל על ידי החברה כתוכנית הטבה מוגדרת לפיה נרשמת התחייבות בגין הטבות עובדים ובגינה החברה מפקידה סכומים בקופות מרכזיות לפיצויים ובפוליסות ביטוח מתאימות. מחויבות נטו של החברה, המתייחסת לתוכנית הטבה מוגדרת בגין הטבות לאחר סיום העסקה, מחושבת על ידי אומדן הסכום העתידי של ההטבה שתגיע לעובד בתמורה לשירותיו, בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות. הטבה זו מוצגת לפי ערך נוכחי בניכוי השווי ההוגן של נכסי התוכנית. שיעור ההיוון נקבע בהתאם לתשואה במועד הדיווח על אגרות חוב קונצרניות צמודות באיכות גבוהה שהמטבע שלהן הינו שקל ומועד פירעון דומה לתנאי המחויבות של החברה. החישובים נערכים מידי שנה על ידי אקטואר מוסמך לפי שיטת יחידת הזכאות החזויה.

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

באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)

ח. הטבות עובדים (המשך)

(1) הטבות לאחר סיום העסקה (המשך)

נכסי התוכנית

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

(2) הטבות עובדים לטווח קצר

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

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

(3) עסקאות תשלום מבוסס מניות

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

ט. הפרשות

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

י. רווחים (הפסדים) מהשקעות, נטו והכנסות מימון

רווחים (הפסדים) מהשקעות נטו והכנסות מימון כוללים הכנסות ריבית בגין סכומים שהושקעו (לרבות נכסים פיננסיים זמינים למכירה), הכנסות מדיבידנדים, רווחים (הפסדים) ממכירת נכסים פיננסיים המסווגים כזמינים למכירה, שערך נדל"ן להשקעה, שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, רווחים (הפסדים) מהפרשי שער בגין נכסים ורווחים (הפסדים) ממימוש השקעות הנמדדות בעלות מופחתת המחושבים כהפרש בין תמורת המימוש נטו ובין העלות המקורית או העלות המופחתת ומוכרים בקרות אירוע המכירה.

הכנסות ריבית מוכרות עם צבירתן, באמצעות שיטת הריבית האפקטיבית. הכנסות מדיבידנדים מוכרות במועד בו מוקנית לחברה הזכות לקבלת תשלום. באם מתקבל הדיבידנד בגין מניות סחירות, מכירה החברה בהכנסות מדיבידנד ביום האקס.

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

יא. הוצאות הנהלה וכלליות

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

באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)

יב. הוצאות מסים על הכנסה

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

מסים שוטפים

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

מסים נדחים

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

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

המסים הנדחים נמדדים לפי שיעורי המס הצפויים לחול על ההפרשים הזמניים במועד בו ימומשו, בהתבסס על החוקים שנחקקו או שנחקקו למעשה למועד הדיווח.

יג. עסקאות עם בעל שליטה

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

יד. תקנים חדשים שטרם אומצו בהתאם להוראות רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון

תקן דיווח כספי בינלאומי 17, חוזי ביטוח (להלן: "התקן" או "IFRS 17") ותקן דיווח כספי בינלאומי 9, מכשירים פיננסיים (להלן: "IFRS 9")

לפרטים בדבר IFRS 17 ו-IFRS 9, ראו באור 26.

טו. תקנים חדשים אחרים שטרם אומצו על ידי החברה

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

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

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

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

באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)

טו. תקנים חדשים אחרים שטרם אומצו על ידי החברה (המשך)

תיקונים ל-IFRS 9, מכשירים פיננסיים ול-IFRS 7, מכשירים פיננסיים: גילויים: תיקונים לסיווג ולמדידה של מכשירים פיננסיים (להלן: "התיקונים")

התיקונים מתייחסים לנושאים הבאים:

- מוסיפים הבהרות לעניין מועד ההכרה והגריעה של מכשירים פיננסיים, והוספת חריג לעניין מועד גריעתן של התחייבויות פיננסיות המסולקות בהעברות אלקטרוניות של מזומנים;
 - סיווג נכסים פיננסיים:
 - עדכון הנחיות היישום לעניין אופן ההערכה האם תזרימי מזומנים חוזיים של נכס פיננסי הם רק תשלומי קרן וריבית (SPPI) כאשר התנאים החוזיים של הנכס כוללים מאפיינים מותנים (למשל, הצמדה למדדי ESG), והוספת דוגמאות בנושא;
 - הבהרה לגבי מתי מכשירים פיננסיים הינם צמודים לפי חוזה (contractually linked) ומתי מהווים נכסים פיננסיים ללא זכות חזרה (non-recourse) לצורך קביעה האם הם כוללים רק תשלומי קרן וריבית (SPPI).
 - עדכון דרישות הגילוי עבור מכשירים פיננסיים בעלי מאפיינים מותנים שאינם קשורים במישרין לשינוי בסיכונים/עלויות בסיסיים/בסיסיות של המכשיר; וכן,
 - עדכון דרישות הגילוי עבור השקעות במכשירים הוניים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר (FVOCI).
- התיקונים יישמו החל מתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2026. יישום מוקדם אפשרי. ניתן לבחור ליישם ביישום מוקדם את כלל התיקונים או רק את התיקונים לעניין סיווגם של נכסים פיננסיים (לרבות התיקון ל-IFRS 7 הכולל את דרישות הגילוי הקשורות). התיקון ל-IFRS 9 יישם למפרע ללא חובת הצגה מחדש של מספרי השוואה. בעת יישום התיקון ל-IFRS 7, לא נדרש לספק גילויים על התקופות הקודמות למועד היישום לראשונה של התיקונים.
- כאמור בבאור 2א, החברה טרם יישמה את הוראות IFRS 9. החברה בוחנת את השלכות התיקונים על הדוחות הכספיים ללא כוונה ליישום מוקדם.

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 השקעות 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 פיננסיים בין המגזרים השונים, ככל שמתבצעות העברות כאמור.

באור 4 – מגזרי פעילות (המשך)

החברה פועלת במגזרים הבאים:

1. מגזר ביטוח אשראי למגורים המובטח במשכנתא

מגזר זה כולל את הפעילות הביטוחית של החברה בענף ביטוח אשראי למגורים המובטח במשכנתא. לפרטים נוספים ראו באור 1.ב.

2. מגזר ייזום ותפעול תיקי משכנתאות

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

3. לא מיוחס למגזרי פעילות ואחר

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

באור 4 – מגזרי פעילות (המשך)

א. מידע אודות מגזרים בני דיווח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024			
ביטוח	ייזום ותפעול תיקי משכנתאות *	לא מיוחס למגזרי פעילות ואחר	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,332	-	-	3,332
5,910	-	9,422	15,332
-	27,791	-	27,791
9,242	27,791	9,422	46,455
(21,069)	-	-	(21,069)
1,440	2,389	-	3,829
258	-	(332)	(74)
(19,371)	2,389	(332)	(17,314)
(21)	-	(34)	(55)
28,592	25,402	9,720	63,714
2,462	-	3,986	6,448
31,054	25,402	13,706	70,162
108,374	-	-	108,374

פרמיות שהורווחו ברוטו
רווחים מהשקעות, נטו והכנסות מימון
הכנסות מייזום ותפעול תיקי משכנתאות
סך כל ההכנסות
תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח
הוצאות הנהלה וכלליות
הוצאות מימון
סך כל ההוצאות, נטו
חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
רווח לפני מסים על ההכנסה
רווח כולל אחר לפני מסים על ההכנסה
סך כל הרווח הכולל לתקופה לפני מסים על ההכנסה
התחייבויות בגין חוזי ביטוח שאינם תלויי תשואה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023			
ביטוח	ייזום ותפעול תיקי משכנתאות *	לא מיוחס למגזרי פעילות ואחר	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,619	-	-	3,619
4,819	-	6,433	11,252
-	23,031	-	23,031
8,438	23,031	6,433	37,902
(24,621)	-	-	(24,621)
1,447	3,197	-	4,644
258	-	-	258
(22,916)	3,197	-	(19,719)
57	-	75	132
31,411	19,834	6,508	57,753
3,077	-	4,082	7,159
34,488	19,834	10,590	64,912
134,238	-	-	134,238

פרמיות שהורווחו ברוטו
רווחים מהשקעות, נטו והכנסות מימון
הכנסות מייזום ותפעול תיקי משכנתאות
סך כל ההכנסות
תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח
הוצאות הנהלה וכלליות
הוצאות מימון
סך כל ההוצאות, נטו
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
רווח לפני מסים על ההכנסה
רווח כולל אחר לפני מסים על ההכנסה
סך כל הרווח הכולל לתקופה לפני מסים על ההכנסה
התחייבויות בגין חוזי ביטוח שאינם תלויי תשואה

* לפרטים נוספים ראו ביאור ב1

באור 4 – מגזרי פעילות (המשך)

א. מידע אודות מגזרים בני דיווח (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022			
ביטוח	ייזום ותפעול תיקי משכנתאות *	לא מיוחס למגזרי פעילות ואחר *	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,799	-	-	3,799
10,922	-	13,306	24,228
-	4,649	-	4,649
14,721	4,649	13,306	32,676
(29,158)	-	-	(29,158)
697	4,001	-	4,698
221	-	-	221
(28,240)	4,001	-	(24,239)
98	-	120	218
43,059	648	13,426	57,133
(13,634)	-	(16,458)	(30,092)
29,425	648	(3,032)	27,041
163,890	-	-	163,890

פרמיות שהורווחו ברוטו
 רווחים מהשקעות, נטו והכנסות מימון
 הכנסות מייזום ותפעול תיקי משכנתאות
סך כל ההכנסות
 תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח
 הוצאות הנחלה וכלליות
 הוצאות מימון
סך כל ההוצאות, נטו
 חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
רווח לפני מסים על ההכנסה
 הפסד כולל אחר לפני מסים על ההכנסה
סך כל הרווח (הפסד) הכולל לתקופה לפני מסים על ההכנסה
 התחייבויות בגין חוזי ביטוח שאינם תלויי תשואה

* לפרטים נוספים ראו ביאור ב1

באור 4 – מגזרי פעילות (המשך)

א. מידע אודות מגזרים בני דיווח (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2024			
ביטוח	ייזום ותפעול תיקי משכנתאות *	לא מיוחס למגזרי פעילות ואחר	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
560	-	-	560
3	-	-	3
7,911	12,611	-	20,522
964	1,536	-	2,500
61,908	98,684	-	160,592
15,065	24,013	-	39,078
13,903	22,162	-	36,065
11,612	18,509	-	30,121
102,488	163,368	-	265,856
7,533	12,007	-	19,540
1,847	1,528	6,572	9,947
121,306	191,050	6,572	318,928
108,374	-	-	108,374
-	1	-	1
10,273	7,586	-	17,859
118,647	7,587	-	126,234

נכסים

נכסים בלתי מוחשיים

פרמיות לגבייה

נדל"ן להשקעה

השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

השקעות פיננסיות אחרות

נכסי חוב סחירים

נכסי חוב שאינם סחירים

מניות

אחרות

סה"כ השקעות פיננסיות אחרות

מזומנים ושווי מזומנים

נכסים אחרים

סך כל הנכסים

התחייבויות

התחייבויות בגין חווי ביטוח שאינם תלויי תשואה

התחייבויות פיננסיות

התחייבויות אחרות

סך כל ההתחייבויות

באור 4 – מגזרי פעילות (המשך)

א. מידע אודות מגזרים בני דיווח (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2023			
ביטוח	ייזום ותפעול תיקי משכנתאות *	לא מיוחס למגזרי פעילות ואחר	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
576	-	-	576
3	-	-	3
12,037	16,066	-	28,103
1,120	1,494	-	2,614
66,767	89,122	-	155,889
20,422	27,259	-	47,681
15,849	21,156	-	37,005
13,316	17,775	-	31,091
116,354	155,312	-	271,666
10,452	13,951	-	24,403
4,700	5,315	8,770	18,785
145,242	192,138	8,770	346,150
134,238	-	-	134,238
3	3	-	6
7,153	8,546	-	15,699
141,394	8,549	-	149,943

נכסים

נכסים בלתי מוחשיים

פרמיות לגבייה

נדל"ן להשקעה

השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

השקעות פיננסיות אחרות

נכסי חוב סחירים

נכסי חוב שאינם סחירים

מניות

אחרות

סה"כ השקעות פיננסיות אחרות

מזומנים ושווי מזומנים

נכסים אחרים

סך כל הנכסים

התחייבויות

התחייבויות בגין חוזי ביטוח שאינם תלויי תשואה

התחייבויות פיננסיות

התחייבויות אחרות

סך כל ההתחייבויות

באור 5 - נכסים בלתי מוחשיים

תנועה:

<u>תוכנות מחשב</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>עלות</u>
11,722		יתרה ליום 1 בינואר 2023
<u>277</u>		תוספות
11,999		יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
<u>1</u>		תוספות
<u>12,000</u>		יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
		הפחתה שנצברה
11,404		יתרה ליום 1 בינואר 2023
<u>19</u>		הפחתה שהוכרה במהלך השנה
11,423		יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
<u>17</u>		הפחתה שהוכרה במהלך השנה
<u>11,440</u>		יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
		ערך בספרים נטו
<u>560</u>		ליום 31 בדצמבר 2024
<u>576</u>		ליום 31 בדצמבר 2023

באור 6 - חייבים ויתרות חובה

הרכב

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
90	88	הוצאות מראש
352	-	חייבים בגין ניירות ערך (*)
621	938	הכנסות לקבל
8,770	6,572	חייבים הראל (**)
9,833	7,598	סך כל החייבים ויתרות חובה

(*) היתרה משמשת כבטוחה לעסקאות במכשירים נגזרים, ראו באור 16(א)
 (**) למידע נוסף בדבר זכאים המהווים צדדים קשורים ובעלי עניין, ראו באור 22, בדבר יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

באור 7 - נדל"ן להשקעה

א. הרכב ותנועה

נדל"ן להשקעה		
ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
28,608	28,103	יתרה ליום 1 בינואר
		תוספות במהלך השנה
6	(385)	רכישות ותוספות (החזרים) לנכסים קיימים*
		גריעות במהלך השנה
-	6,796	מימושים
(511)	(400)	התאמה לשווי הוגן
28,103	20,522	יתרה ליום 31 בדצמבר

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

ב. קביעת השווי ההוגן

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

הערכות כאמור מסווגות לרמה 3 בהיררכיית השווי ההוגן.

הערכת שווי הנדל"ן מתבססת על תזרימי המזומנים השנתיים נטו, המהווים בשיעור היוון המשקף את הסיכונים הספציפיים הגלומים בהם. כאשר קיימים בפועל הסכמי שכירות, אשר התשלומים בגינם שונים מדמי שכירות ראויים, מבוצעות התאמות בכדי לשקף את תשלומי השכירות בפועל בתקופת החוזה.

הערכות השווי מתחשבות בסוג הדיירים הנמצאים בפועל בנכס המושכר או האחראים למילוי התחייבויות השכירות או אלה העשויים להיות במושכר לאחר השכרת מושכר פנוי, לרבות הערכה כללית לגבי מהימנות האשראי שלהם; חלוקת האחריות בין הקבוצה והשוכר לגבי אחזקת וביטוח הנכס; ויתרת אורך החיים הכלכלי של הנכס, באותם מקומות שבהם פרמטרים אלו רלוונטיים.

השווי ההוגן נקבע בהתאם למספר מתודולוגיות שיערוך, לרבות, גישת ההשוואה, נכסים דומים והיוון תזרימי המזומנים העתידיים הנובעים מהנכס. שוויים של מרבית הנכסים נקבע בהתאם לאומדן תזרימי המזומנים ולגביהם מובאים בחשבון הסיכון המובנה שלהם. מרבית נכסי הנדל"ן המסחרי ונדל"ן המשרדים מהווים בשיעורי היוון הנעים בין 5.25%-7.25% לנדל"ן בישראל ו-8.5% לנדל"ן חו"ל וזאת בהתאם לרמת הסיכון המתאימה בנכס.

הערכת השווי לנדל"ן להשקעה בהקמה, ככל שקיים, מבוססת על אמידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה לאחר הקמתו, בניכוי הערך הנוכחי של אומדן עלויות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך השלמתו ובניכוי רווח יזמי סביר כאשר רלוונטי, תוך התחשבות בשיעור ההיוון אשר מותאם בגין הסיכונים הרלוונטיים והמאפיינים של הנכס.

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

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

באור 7 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ג. תנועה בנדל"ן להשקעה הנמדד ברמה 3

ליום 31 בדצמבר 2024				
נדל"ן מסחרי	נדל"ן משרדים	נדל"ן בהקמה	סה"כ	
14,596	13,507	-	28,103	יתרה ליום 1 בינואר 2024
(391)	6	-	(385)	רכישות
(2,127)	(4,669)	-	(6,796)	מימושים
(440)	40	-	(400)	סך הרווחים שהוכרו ברווח והפסד*:
11,638	8,884	-	20,522	שינויים בשווי הוגן (שטרם מומשו)
				יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
ליום 31 בדצמבר 2023				
נדל"ן מסחרי	נדל"ן משרדים	נדל"ן בהקמה	סה"כ	
15,070	13,538	-	28,608	יתרה ליום 1 בינואר 2023
5	1	-	6	רכישות
(479)	(32)	-	(511)	סך הרווחים שהוכרו ברווח והפסד*:
14,596	13,507	-	28,103	שינויים בשווי הוגן (שטרם מומשו)
				יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

*בסעיף רווחים מהשקעות, נטו והכנסות מימון

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

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

גורם מחכיר	אופציה לתקופת חכירה נוספת	חכירה בלתי מהוונת עד לשנת	ערך בספרים ליום 31 בדצמבר*		
			2023	2024	
			אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מנהל מקרקעי ישראל	לא קיימת	2060	8,578	8,885	רחוב יגאל אלון תל אביב
עיריית תל-אביב	לא קיימת	2059			
מנהל מקרקעי ישראל	לא קיימת	2037	10,324	10,425	שדרות גבורי ישראל נתניה
			18,902	19,310	סך הכל

* לרבות המבנה

באור 8 - השקעות בחברות מוחזקות

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

חברות כלולות		
ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,528	1,528	עלות המניות
971	852	חלק החברה ברווחים שנצברו ממועד הרכישה, נטו
115	120	חלק החברה בקרנות הון שנצברו ממועד הרכישה, נטו
<u>2,614</u>	<u>2,500</u>	

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

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
5,267	5,721	נכסים
2,653	3,221	התחייבויות
2,614	2,500	ערך בספרים של ההשקעה
132	(55)	חלק החברה ברווח הנקי מפעילות נמשכת
26	5	חלק החברה ברווח הכולל האחר
158	(50)	חלק החברה ברווח כולל
307	423	חלק החברה בהכנסות החברות הכלולות

באור 9 - פירוט השקעות פיננסיות

א. ההרכב

ליום 31 בדצמבר 2024

סה"כ	הלוואות וחייבים	זמינים למכירה	נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
160,592	-	160,592	-
39,078	39,078	-	-
36,065	-	36,065	-
30,121	-	30,121	-
<u>265,856</u>	<u>39,078</u>	<u>226,778</u>	<u>-</u>

נכסי חוב סחירים
 נכסי חוב שאינם סחירים
 מניות
 אחרות
 סך כל ההשקעות הפיננסיות

ליום 31 בדצמבר 2023

סה"כ	הלוואות וחייבים	זמינים למכירה	נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
155,889	-	155,889	-
47,681	47,681	-	-
37,005	-	37,005	-
31,091	-	30,655	436
<u>271,666</u>	<u>47,681</u>	<u>223,549</u>	<u>436</u>

נכסי חוב סחירים
 נכסי חוב שאינם סחירים
 מניות
 אחרות
 סך כל ההשקעות הפיננסיות

באור 9 - פירוט השקעות פיננסיות (המשך)

ב. שווי הוגן של נכסים פיננסיים בחלוקה לרמות

הטבלה להלן מציגה ניתוח מכשירים פיננסיים הנמדדים על פי שווים ההוגן. היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, פרמיות לגביה, חייבים ויתרות חובה, תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

ליום 31 בדצמבר 2024				
סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
160,592	-	1,602	158,990	נכסי חוב סחירים
36,065	-	-	36,065	מניות
30,121	30,121	-	-	אחרות
226,778	30,121	1,602	195,055	סך הכל
ליום 31 בדצמבר 2023				
סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
155,889	-	4,652	151,237	נכסי חוב סחירים
37,005	-	-	37,005	מניות
31,091	29,645	281	1,165	אחרות
223,985	29,645	4,933	189,407	סך הכל

באור 9 - פירוט השקעות פיננסיות (המשך)

ג. נכסים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3

מדידת שווי הוגן במועד הדיווח	
נכסים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח והפסד ונכסים זמינים למכירה	
השקעות פיננסיות אחרות	
אלפי ש"ח	
29,645	יתרה ליום 1 בינואר 2024
	סך הרווחים שהוכרו:
617	ברוח והפסד
21	ברוח כולל אחר
(454)	תקבולי ריבית ודיבידנד
614	רכישות
(322)	מכירות
30,121	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
2,923	סך הרווחים לתקופה שטרם מומשו שנכללו ברווח והפסד בגין נכסים המוחזקים נכון ליום 31 בדצמבר, 2024

מדידת שווי הוגן במועד הדיווח	
נכסים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח והפסד ונכסים זמינים למכירה	
השקעות פיננסיות אחרות	
אלפי ש"ח	
29,447	יתרה ליום 1 בינואר 2023
	סך הרווחים שהוכרו:
1,876	ברוח והפסד
637	ברוח כולל אחר
(1,797)	תקבולי ריבית ודיבידנד
393	רכישות
(781)	מכירות
(130)	פדיונות
29,645	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
122	סך הרווחים לתקופה שטרם מומשו שנכללו ברווח והפסד בגין נכסים המוחזקים נכון ליום 31 בדצמבר, 2023

באור 9 - פירוט השקעות פיננסיות (המשך)

ד. נכסי חוב סחירים

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
91,969	115,835
63,920	44,757
155,889	160,592

אגרות חוב ממשלתיות

זמינות למכירה

נכסי חוב אחרים שאינם ניתנים להמרה

זמינים למכירה

סך הכל נכסי חוב סחירים

ה. נכסי חוב שאינם סחירים

הערך בספרים		הערך בספרים	
ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
32,686	27,336	32,282	26,846
16,015	12,414	15,399	12,232
48,701	39,750	47,681	39,078
		123	526

נכסי חוב אחרים שאינם ניתנים להמרה

מטופלים כהלוואות וחייבים, למעט פקדונות בבנקים

פקדונות בבנקים

סך כל נכסי חוב אחרים שאינם ניתנים להמרה

יתרות ירידות ערך שנזקפו לרווח והפסד

באור 9 - פירוט השקעות פיננסיות (המשך)

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

ליום 31 בדצמבר 2024				
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סך הכל	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	27,073	263	27,336	נכסי חוב אחרים המטופלים כהלוואות וחייבים, למעט פקדונות בבנקים
-	12,414	-	12,414	פקדונות בבנקים
-	39,487	263	39,750	סך הכל

ליום 31 בדצמבר 2023				
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סך הכל	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	32,068	618	32,686	נכסי חוב אחרים המטופלים כהלוואות וחייבים, למעט פקדונות בבנקים
-	16,015	-	16,015	פקדונות בבנקים
-	48,083	618	48,701	סך הכל

2. פרטים בדבר ריבית והצמדה בגין נכסי חוב

נכסי חוב סחירים

ריבית אפקטיבית ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
%	%	
1.8	2.3	בסיס הצמדה
4.0	4.5	צמוד מדד
5.9	6.6	שקלי
		צמוד מט"ח

נכסי חוב שאינם סחירים

ריבית אפקטיבית ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
%	%	
3.5	3.5	בסיס הצמדה
5.5	7.7	צמוד מדד
9.7	10.1	שקלי
		צמוד מט"ח

באור 9 - פירוט השקעות פיננסיות (המשך)

ח. מניות

הרכב

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
37,005	36,065
37,005	36,065
4,050	3,151

סחירות

זמינות למכירה

סך הכל מניות סחירות

יתרות ירידות ערך שנוקפו לרווח והפסד

ט. השקעות פיננסיות אחרות

הרכב

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,010	-
155	-
1,165	-
29,645	30,121
281	-
29,926	30,121
31,091	30,121
379	188
6	1

סחירות

זמינות למכירה

מכשירים נגזרים (ראו סעיף י' להלן)

סך הכל השקעות פיננסיות סחירות

שאינן סחירות

זמינות למכירה

מכשירים נגזרים (ראו סעיף י' להלן)

סך הכל השקעות פיננסיות שאינן סחירות

סך הכל השקעות פיננסיות אחרות

ירידות ערך שנוקפו לרווח והפסד (במצטבר)

מכשירים נגזרים המוצגים בהתחייבויות פיננסיות

השקעות פיננסיות אחרות כוללות בעיקר השקעות בתעודות השתתפות בקרנות נאמנות, קרנות השקעה, נגזרים פיננסיים, חוזים עתידיים, אופציות, מוצרים מובנים. השווי ההוגן של השקעות שאינן סחירות בקרנות השקעה וקרנות גידור מבוסס בעיקרו על השווי ההוגן של נכסי הבסיס או על הערכות שווי.

מכשירים נגזרים

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

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,779	-
(7,203)	(1,448)

מניות

מטבע זר

באור 9 - פירוט השקעות פיננסיות (המשך)

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

השווי ההוגן של נכסי חוב שאינם סחירים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד וכן של נכסי חוב פיננסיים שאינם סחירים, אשר מידע לגבי השווי ההוגן ניתן לצרכי גילוי בלבד נקבעים באמצעות היוון אומדן תזרימי המזומנים הצפויים בגינם. שיעורי ההיוון מתבססים על חלוקת השוק הסחיר לעשירונים בהתאם לתשואה לפדיון של נכסי החוב וקביעת המיקום של הנכס הלא סחיר באותם עשירונים וזאת בהתאם לפרמיית הסיכון הנגזרת ממחירי עסקאות/הנפקות בשוק הלא סחיר. ציטוטי המחירים ושיעורי הריבית ששימשו להיוון נקבעים על ידי חברת מרווח הוגן, חברה המספקת ציטוטי מחירים ושערי ריבית לגופים מוסדיים לשערוך נכסי חוב לא סחירים.

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

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
%	%	
3.21	2.44	AA ומעלה
3.02	2.92	A
10.07	9.90	BBB
9.02	6.62	נמוך מ-BBB
6.65	6.52	לא מדורג

המקורות לרמת דירוג מקומי הינן חברות הדירוג "מעלות" ו"מדרוג". נתוני חברת מדרוג הועברו לסמלי הדירוג לפי מקדמי המרה מקובלים. קיים שוני בין רמת הדירוג בארץ לזו של חו"ל. המקורות לרמת הדירוג בחו"ל הינם חברות הדירוג אשר אושרו על ידי הממונה S&P, Moody's ו-Fitch. לעניין דירוג פנימי, ראו באור 21 ח.

יא. גיול השקעות בנכסי חוב פיננסיים לא סחירים

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
47,681	39,078	נכסי חוב שערכם לא נפגם ללא פיגור
47,681	39,078	סך הכל נכסי חוב סחירים שערכם לא נפגם
47,681	39,078	סך הכל נכסי חוב לא סחירים

באור 10 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
12,514	14,264	מזומנים ופקדונות למשיכה מיידית
11,889	5,276	פקדונות לזמן קצר
24,403	19,540	מזומנים ושווי מזומנים

המזומנים בתאגידים הבנקאיים לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2023 נושאים ריבית יומית בשיעור שנתי של 4.15% ו-4.34% בהתאמה, במונחים שנתיים. פיקדונות לזמן קצר המופקדים בתאגידים הבנקאיים הינם לתקופות של בין שבוע לשלושה חודשים. הפיקדונות נושאים ריבית בשיעור של 4.33% ו-4.64% במונחים שנתיים לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023, בהתאמה. באשר לתנאי הצמדה של המזומנים, ראו באור 21 ט.

באור 11 - הון ודרישות הון

א. הרכב הון המניית

ליום 31 בדצמבר 2023		ליום 31 בדצמבר 2024		
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום	
12,922	29,400	12,922	29,400	רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א

ב. זכויות הנלוות למניות

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

ג. קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה

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

ד. קרנות הון בגין נכסים זמינים למכירה

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

ה. דיבידנד ששולם

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

באור 11 - הון ודרישות הון (המשך)

1. ניהול דרישות 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 ומכשירי חוב הכוללים מנגנונים לספיגת הפסדים (הון רובד 1 נוסף, מכשיר הון רובד 2, הון משני נחות, הון משנה מורכב והון שלישוני).

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

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

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

ביום 24 בנובמבר 2024 אישרה החברה את דוח יחס כושר פירעון כלכלי בגין נתוני 30 ביוני 2024 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, לחברה יש עודף הון משמעותי.

החישוב שערכה החברה בגין נתוני 30 ביוני 2024, נבדק בהתאם לעקרונות תקן בינלאומי ISAE 3000 (Revised) – "התקשרויות מסוג Assurance שאינן ביקורת או סקירה של מידע כספי היסטורי" (להלן: "תקן זה") שפורסם ע"י IAASB ובהתאם להנחיות הממונה, כפי שנכללו בחוזר המאוחד בפרק 7 שער 5, בחלק 1 שעניינו "רואה חשבון מבקר", המפרט הוראות לעניין סקירה על דוח יחס כושר פירעון כלכלי רבעוני. תקן זה רלבנטי לסקירת דוח יחס כושר פירעון של החברה 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 11 - הון ודרישות הון (המשך)

ז. רווח כולל אחר

קצ' כל הון	שינויים אקטואריים	קצ' תרגום של פעילויות חוץ	קצ' הון בגין נכסים זמינים למכירה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
7,734	-	-	7,734
(2,038)	-	-	(2,038)
686	-	-	686
5	-	5	-
61	61	-	-
(2,370)	(24)	(1)	(2,345)
4,078	37	4	4,037

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

שינוי נטו, בשווי ההון של נכסים פיננסיים המסווגים כזמינים למכירה
שינוי נטו, בשווי ההון של נכסים פיננסיים המסווגים כזמינים למכירה שהועבר לדוח רווח והפסד
הפסד מירידת ערך של נכסים פיננסיים המסווגים כזמינים למכירה שהועבר לדוח רווח והפסד
הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ
מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת
מסים על הכנסה בגין מרכיבי הרווח הכולל האחר
סה"כ רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממש

1,808	-	-	1,808
3,305	-	-	3,305
2,045	-	-	2,045
26	-	26	-
(25)	(25)	-	-
(2,444)	9	(6)	(2,447)
4,715	(16)	20	4,711

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

שינוי נטו, בשווי ההון של נכסים פיננסיים המסווגים כזמינים למכירה
שינוי נטו, בשווי ההון של נכסים פיננסיים המסווגים כזמינים למכירה שהועבר לדוח רווח והפסד
הפסד מירידת ערך של נכסים פיננסיים המסווגים כזמינים למכירה שהועבר לדוח רווח והפסד
הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ
מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת
הטבת מס (מסים על הכנסה) בגין מרכיבי הרווח הכולל האחר
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממש

(24,036)	-	-	(24,036)
(7,792)	-	-	(7,792)
1,494	-	-	1,494
89	-	89	-
153	153	-	-
10,297	(52)	(20)	10,369
(19,795)	101	69	(19,965)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

שינוי נטו, בשווי ההון של נכסים פיננסיים המסווגים כזמינים למכירה
שינוי נטו, בשווי ההון של נכסים פיננסיים המסווגים כזמינים למכירה שהועבר לדוח רווח והפסד
הפסד מירידת ערך של נכסים פיננסיים המסווגים כזמינים למכירה שהועבר לדוח רווח והפסד
הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ
מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת
הטבת מס (מסים על הכנסה) בגין מרכיבי הרווח הכולל האחר
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממש

באור 12 - התחייבויות בגין חוזי ביטוח

א. ההתחייבויות בגין חוזי ביטוח לפי סוגים

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
27,777	23,388	ענף ביטוח משכנתאות
92,052	71,984	עתודה לסיכונים שטרם חלפו
14,409	13,002	עתודה לסיכונים יוצאים מן הכלל
		עתודה לתביעות תלויות
<u>134,238</u>	<u>108,374</u>	סה"כ התחייבויות בגין חוזי ביטוח הכלולים במגזר ביטוח משכנתאות

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

ב. תנועה בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
163,890	134,238	יתרה לתחילת השנה
(1,647)	(1,001)	שינוי בעלות התביעות המצטברת בגין שנות ביצוע קודמות
(398)	(406)	תשלומים ליישוב תביעות במהלך השנה בגין שנות ביצוע קודמות
(4,633)	(4,389)	שינוי בעתודה לסיכונים שטרם חלפו
(22,974)	(20,068)	שינוי בעתודה לסיכונים יוצאים מן הכלל
<u>134,238</u>	<u>108,374</u>	יתרה לסוף השנה

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

באור 12 - התחייבויות בגין חוזי ביטוח (המשך)

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

סה"כ	שנת ביצוע						
	2024	2023	2022	2021	2020	2019	
							תביעות מצטברות (כולל תשלומים) בסוף שנה בתוספת עתודה לסיכונים יוצאים מן הכלל:
	2,133	2,425	3,090	3,713	4,389	5,346	לאחר שנה ראשונה
		2,425	3,090	3,713	4,389	5,346	לאחר שנתיים
			3,090	3,713	4,389	5,346	לאחר שלוש שנים
				3,713	4,389	5,346	לאחר ארבע שנים
					4,389	5,346	לאחר חמש שנים
						5,346	לאחר שש שנים
21,096	2,133	2,425	3,090	3,713	4,389	5,346	אומדן עלויות מצטברות, ליום 31 בדצמבר 2024
-	-	-	-	-	-	-	תשלומים מצטברים עד ליום 31 בדצמבר 2024
21,096	2,133	2,425	3,090	3,713	4,389	5,346	יתרת התביעות התלויות ויתרת עתודה לסיכונים יוצאים מן הכלל
63,890							תביעות תלויות ועתודה לסיכונים יוצאים מן הכלל בגין שנה עד וכולל שנת 2018
84,986							סך כל התביעות התלויות ועתודה לסיכונים יוצאים מן הכלל בענף ליום 31 בדצמבר 2024

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

באור 13 - מסים על ההכנסה

א. חוקי המס החלים על החברה

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

ב. הסדרי מס ייחודיים לענף הביטוח

הסכם עם שלטונות המס

ביום 21 בפברואר 2024, נחתם ההסכם הענפי לשנים 2020-2022 בין התאחדות חברות הביטוח לבין רשות המסים. להסכם האמור, לא הייתה ולא צפויה להיות השפעה מהותית על התוצאות הכספיות של החברה.

ג. שיעורי המס החלים על ההכנסות של החברה

המסים השוטפים לתקופות המדווחות מחושבים בהתאם לשיעורי המס להלן.

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

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

ד. שומות מס סופיות

לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2019.

ה. מסים על ההכנסה הכלולים בדוחות רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
17,890	19,734	21,842	הוצאות מסים שוטפים
(361)	-	-	בגין השנה השוטפת
			התאמות בגין שנים קודמות, נטו
839	(131)	(421)	הוצאות מסים נדחים
-	-	(23)	יצירה והיפוך של הפרשים זמניים, ראו גם סעיף ו' להלן
(3)	-	-	שינוי בשיעור המס
			התאמות בגין שנים קודמות, נטו
<u>18,365</u>	<u>19,603</u>	<u>21,398</u>	

באור 13 - מסים על ההכנסה (המשך)

1. מסים נדחים

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

נכסי והתחייבויות המסים הנדחים מיוחסים לפריטים הבאים:

מכשירים פיננסיים	ירידות ערך מניירות ערך	הטבות לעובדים אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	חברות מוחזקות אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 1 בינואר 2024	1,558	271	(2,903)	(484)	(9,325)
שינויים שנזקפו לרווח והפסד	(235)	70	594	(8)	421
שינויים אשר נזקפו להון	-	(24)	-	(1)	(2,207)
השפעת השינוי בשיעור המס	23	-	-	-	(140)
יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2024	1,346	317	(2,309)	(493)	(11,251)
יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 1 בינואר 2023	1,404	233	(2,905)	(424)	(7,012)
שינויים שנזקפו לרווח והפסד	154	29	2	(54)	131
שינויים אשר נזקפו להון	-	9	-	(6)	(2,444)
יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2023	1,558	271	(2,903)	(484)	(9,325)

באור 13 - מסים על ההכנסה (המשך)

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
57,133	57,753	63,714	רווח לפני מסים על ההכנסה
34.19%	34.19%	34.19%	שיעור המס הסטטוטורי הכולל החל על מוסדות כספיים (ראו סעיף ג' לעיל)
19,534	19,745	21,784	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי הכולל
46	52	30	הוצאות לא מוכרות והפרשים זמניים בגינם לא נוקפו מסים נדחים
(364)	-	-	מסים בגין שנים קודמות
(75)	(45)	19	חלק החברה ברווחי חברות כלולות
(294)	(34)	(190)	מסים בגין שותפויות וחברות זרות
(482)	(312)	(231)	הכנסות החייבות בשיעורי מס מיוחדים
-	-	(23)	השפעת השינוי בשיעור המס
-	197	9	הפרשים אחרים
18,365	19,603	21,398	מסים על ההכנסה
32.14%	33.94%	33.58%	שיעור מס אפקטיבי ממוצע

באור 14 - נכסים והתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו

א. תוכניות הפקדה מוגדרת

ההוצאות בגין תוכנית ההפקדה המוגדרת הסתכמו בשנים 2023, 2024 ו-2022 לסך של כ-31 אלפי ש"ח, כ-31 אלפי ש"ח וכ-30 אלפי ש"ח, בהתאמה, ונכללו במסגרת הוצאות הנהלה וכלליות.

ב. הרכב התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,199	2,463
1,448	1,583
751	880
717	886

התחייבות בגין תוכנית הטבה מוגדרת ממומנת
שווי הוגן של נכסי התוכנית

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

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

ג. מידע באשר לתוכניות הטבה מוגדרות

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

נכסי הטבות לעובדים שאינם נכסי התוכנית		סך ההתחייבות (הנכס), נטו שהוכרו בגין תוכנית הטבה מוגדרת		שווי הוגן של נכסי תוכניות		מחויבות בגין תוכנית הטבה מוגדרת		
2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
654	717	649	751	1,357	1,448	2,006	2,199	יתרה ליום 1 בינואר
-	-	-	-	-	-	-	-	הוצאות (הכנסות) שנזקפו לרווח והפסד
31	37	29	36	64	76	93	112	העברת עובדים מחברה לחברה
-	-	82	79	-	-	82	79	עלות הריבית
(8)	(12)	15	21	(15)	(21)	-	-	עלות שירות שוטף
19	122	71	61	(19)	13	52	74	העברה לתגמולים
-	-	(34)	(1)	-	-	(34)	(1)	הוצאות (הכנסות) שנזקפו לרווח כולל אחר
-	-	6	-	(6)	-	-	-	הפסד (רווח) אקטוארי - אחר
-	-	-	-	-	-	-	-	רווח אקטוארי שנובע משינויים בהנחות פיננסיות
21	22	(67)	(67)	67	67	-	-	התשואה בפועל בניכוי הכנסות ריבית
717	886	751	880	1,448	1,583	2,199	2,463	תנועות נוספות
-	-	-	-	-	-	-	-	הטבות ששולמו
-	-	-	-	-	-	-	-	הפקדות לתכנית על ידי המעביד
								יתרה ליום 31 בדצמבר

באור 14 - נכסים והטבות לעובדים, נטו (המשך)

ג. מידע באשר לתוכניות הטבה מוגדרות (המשך)

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

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
%	%	
5.13%	5.02%	שיעור ההיוון (*)
3.60%	3.48%	שיעור עליית שכר צפויה

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

(3) הסכומים לגבי השנה השוטפת ושנים קודמות

2019	2020	2021	2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,744	1,849	1,982	2,006	2,199	2,463	ערך נוכחי של ההתחייבות בגין ההטבה המוגדרת שווי הוגן של נכסי התוכנית
1,042	957	1,193	1,357	1,448	1,583	גרעון בתוכנית
702	892	789	649	751	880	
44	(14)	73	3	52	74	התאמות הנובעות מניסיון העבר לגבי:
139	(184)	236	27	(6)	-	התחייבויות התוכנית נכסי התוכנית

ד. נתונים נוספים

תשואה בפועל על נכסי התוכנית בשנת 2024 הינה חיובית בשיעור של 4.1% (בשנת 2023 - 1.9%, ובשנת 2022 - 5.7%).

אומדן החברה להפקדות צפויות בשנת 2025 בתכנית הטבה מוגדרת הינו בסך של כ-58 אלפי ש"ח.

אומדן החברה לאורך חיי התוכנית לסוף תקופת הדיווח הינו 8.6 שנים (לשנת 2023 - 8.9 שנים).

באור 15 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
615	735	עובדים והתחייבויות אחרות בשל שכר ומשכורת
87	61	מוסדות ורשויות ממשלתיות
127	119	פרמיה מראש
4,301	4,516	מבוטחים
140	60	הוצאות לשלם
322	181	זכאים הראל*
31	56	אחרים
5,623	5,728	סך כל הזכאים ויתרות זכות

באשר לתנאי ההצמדה של זכאים ויתרות זכות, ראו באור 21 טי'.

* למידע נוסף בדבר זכאים המהווים צדדים קשורים ובעלי עניין, ראו באור 22, בדבר יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

באור 16 - התחייבויות פיננסיות

באור זה מספק מידע בדבר התנאים החוזיים של התחייבויות פיננסיות. מידע נוסף בדבר החשיפה של החברה לסיכונים ריבית, מטבע חוץ ונזילות, ניתן בבאור 21, בדבר ניהול סיכונים.

א. פירוט התחייבויות פיננסיות

ליום 31 בדצמבר		
ערך בספרים		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
6	1	התחייבויות פיננסיות המוצגות בשווי הוגן דרך רווח והפסד:
		נגזרים
6	1	סך כל ההתחייבויות הפיננסיות

מכשירים נגזרים המוחזקים כנגד ההתחייבויות הביטוחיות במסגרת מדיניות ניהול נכסים מול התחייבויות ("ALM") של החברה. הסכום נובע מניהול חשיפה באמצעות נגזרים למטבע חוץ ולמדד. כנגד החשיפה לנגזרים כאמור, הפקידה החברה בטחונות בהתאם לתנאים שנקבעו בחוזה. לחברה מסגרות אשראי מאושרות לצורך פעילותה בנגזרים. כמו כן, בשנת 2024 לא הפקידה החברה סכומים כבטוחות לכיסוי התחייבויותיה הנובעות מפעילות זו (בשנת 2023 הפקידה החברה סך של כ-0.4 אלפי ש"ח). בקשר עם יתר ההתחייבויות העמידה החברה ביטחונות בדמות שעבוד שוטף על פיקדונות.

באור 16 - התחייבויות פיננסיות (המשך)

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

ליום 31 בדצמבר 2024			
רמה 1	רמה 2	סה"כ	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	1	1	נגזרים
-	1	1	סך התחייבויות פיננסיות

ליום 31 בדצמבר 2023			
רמה 1	רמה 2	סה"כ	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
6	-	6	נגזרים
6	-	6	סך התחייבויות פיננסיות

ג. ריבית ששימשה בקביעת השווי ההוגן

השווי ההוגן של הנגזרים נמדד באמצעות טכניקת הערכה הכוללת את שיטת היוון תזרימי המזומנים העתידיים אשר נקבעת ע"י חברה המספקת ציטוטים של שיעורי ריבית.

באור 17 - פרמיות שהורווחו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(2,355)	(1,014)	(1,057)	פרמיות בביטוח משכנתאות (*)
6,154	4,633	4,389	שינוי בעתודה לסיכונים שטרם חלפו
3,799	3,619	3,332	סך כל הפרמיות שהורווחו

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	גורם
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(1,334)	(664)	(508)	1
(418)	(44)	(15)	2
(366)	(194)	(414)	3

כמתואר בבאור 1(ב), בשנים 2013-2024 החברה רשמה פרמיות חדשות בהיקף לא משמעותי. לאור זאת, סכומי הסילוקים גבוהים מנתוני הפרמיות ועל כן, הנתונים שהוצגו הינם שליליים.

באור 18 - רווחים מהשקעות, נטו והכנסות מימון (המשך)

תנועה בקרן הון בגין נכסים זמינים למכירה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
29,519	9,554	14,265	יתרת פתיחה
(24,036)	1,808	7,734	שינוי נטו, בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המסווגים כזמינים למכירה
(7,792)	3,305	(2,038)	שינוי נטו, בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המסווגים כזמינים למכירה שהועבר לדוח רווח והפסד
1,494	2,045	686	הפסד מירידת ערך של נכסים פיננסיים המסווגים כזמינים למכירה שהועבר לדוח רווח והפסד
10,369	(2,447)	(2,345)	הטבת מס (מסים על הכנסה) המתייחסים לרכיבים של רווח (הפסד) כולל אחר
9,554	14,265	18,302	יתרת סגירה

באור 19 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
*3,178	3,052	3,087	שכר עבודה ונלוות
81	13	41	הוצאות מחשוב (*)
119	117	119	אחזקת מבנים וציוד
*37	19	17	פחת והפחתות
1,307	1,425	572	ייעוץ משפטי ומקצועי
293	293	293	הוצאות דמי ניהול
*116	123	106	אחרות
5,131	5,042	4,235	סך הכל הוצאות הנהלה וכלליות
(433)	(398)	(406)	סכומים שסווגו בסעיף שינוי בהתחייבויות ותשלומים בגין חוזי ביטוח
4,698	4,644	3,829	סך הכל הוצאות הנהלה וכלליות
155	108	57	(*) הוצאות הנהלה וכלליות כוללות הוצאות בגין מיכון בסך

(*) מוין מחדש

באור 20 - רווח למניה

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

רווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
38,768	38,150	42,316

רווח לשנה המיוחס לבעלי המניות הרגילות

ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
מספר מניות		
12,922	12,922	12,922

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

באור 21 - ניהול סיכונים

א. תיאור תמציתי של ענף הביטוח העיקרי בו פועלת החברה

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

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

עד למועד פרסום ההוראה, לקיחת סיכונים היוותה חלק אינטגרלי מפעילות העסקית של החברה לצורך השגת יעדיה הכספיים ומימוש האסטרטגיה העסקית שלה. מדיניות ניהול הסיכונים שאושרה בדירקטוריון נקבעה באופן שימקסם את הרווח תוך שמירה על תקרות חשיפה המותאמות לתיאבון ולסיבולת הסיכון של החברה. לאחר פרסום ההוראה, מדיניות ניהול הסיכונים הותאמה לחברה בפעילות מצומצמת.

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

באור 21 - ניהול סיכונים (המשך)

ב. תיאור כללי של הסיכונים

פעילות החברה חושפת אותה למגוון סיכונים שהעיקריים שבהם הם:

- (1) סיכונים ביטוחיים - מהגדרתה של החברה כחברה לביטוח אשראי, הסיכון העיקרי הניצב בפני החברה הוא סיכון חדלות פירעון של לוי המשכנתאות. בנוסף, החברה חשופה לסיכונים שוק שעיקרם סיכון לירידת ערך הדירות כתוצאה משינוי במחירי השוק וסיכון לשינויים במשתני שוק המשפיעים על גובה ההחזר החודשי של הלוואים.
- (2) סיכונים שוק - סיכון שוק הוא הסיכון ששינוי מחירי השוק ירעו את מצבה הפיננסי של החברה. סיכונים השוק העיקריים עשויים להשפיע בשני מישורים:
 - חשיפה לאי התאמת נכסים להתחייבויות ברמת המאזן (ALM), אשר נובעת מפער בבסיסי ההצמדה, בתקופות לפירעון ובמשך החיים הממוצע (מח"מ) בין ההתחייבויות הביטוחיות לנכסים המוחזקים בגינן.
 - חשיפה לשינויים בשערי מניות, מחירי אגרות חוב ונדל"ן שעלולים להוריד את ערך הנכסים הפיננסיים של החברה.
- (3) סיכונים אשראי בגין נכסי ההשקעה.
- (4) סיכונים תפעוליים - לדוגמה, כשלים בתהליכים ובמערכות הפנימיות, טעויות אנוש וכו'.
- (5) סיכון סילוקים - הסיכון להתגברות כמות הסילוקים מעבר להנחת היסוד שבבסיס המודל העסקי של החברה.

ג. תיאור תהליכי העבודה ושיטות ניהול הסיכונים בחברה

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

ניהול הסיכונים בחברה מבוסס על הרבדים הבאים:

- (1) אחריות המחלקות השונות לסיכונים שנלקחים על ידם. אחריות זו כוללת, בין השאר, הגדרת תהליכים, נהלים פנימיים וקבלת החלטות.
- (2) אגף ניהול סיכונים של קבוצת הראל אשר אחראי לזיהוי, הערכה, מדידה ודיווח של הסיכונים. באופן פרטני מיישם האגף את הפעולות הבאות:
 - זיהוי הסיכונים שניצבים מול החברה.
 - דיווח להנהלה ולדירקטוריון לגבי מצב הסיכון והתפתחויות חריגות הדורשות התייחסות.
 - קביעת תכנית לניהול ההון, כולל כרית בטחון מעבר לדרישות ההון.
- (3) מעורבות של הדירקטוריון במדיניות וקביעת תקרות חשיפה. הדירקטוריון דן אחת לשנה בהגדרת מדיניות החשיפה של החברה לסיכונים שונים, קביעת תקרות חשיפה לסיכונים, ככל שניתן לקבוע אותן, קביעת רמת החשיפה הכוללת ומאשר כלים ובקורות למדידת הסיכונים ולניהולם ודרכי התמודדות עם הסיכונים והתממשותם (בהתאם ל- הוראות סעיף 8(א)6 לתקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) (דירקטוריון וועדותיו), התשס"ז - 2007). בנוסף לכך, הדירקטוריון מקבל עדכון ברמה רבעונית בדבר התיק הביטוחי של החברה.
- (4) על החברה חלות דרישות הון מתוקף משטר כושר פירעון כלכלי מבוסס סולבנסי 2. הדירקטוריון קבע כרית הון מעבר לדרישות ההון הרגולטוריות, על מנת לספוג הפסדים בלתי צפויים שעשויים לחול בהון ובדרישת ההון כתוצאה משינויים בגורמי הסיכון המרכזיים אליהם חשופה החברה. כרית ההון נקבעת, בהתחשב במאפייני הפעילות של החברה, הניסיון שנצבר בתקופות משבר וכן בהתחשב בתרחישים שונים של הפסד.

באור 21 - ניהול סיכונים (המשך)

ג. תיאור תהליכי העבודה ושיטות ניהול הסיכונים בחברה (המשך)

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

ד. דרישות חוקיות

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

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

באור 21 - ניהול סיכונים (המשך)

ה. סיכוני שוק

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

(1) מבחני רגישות הנוגעים לסיכוני שוק

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

ניתוח הרגישות הינו ביחס לנכסים הפיננסיים, ההתחייבויות הפיננסיות וההתחייבויות בגין חוזי ביטוח בגין משתנה הסיכון הרלבנטי נכון לכל מועד דיווח, ובהנחה שכל שאר המשתנים האחרים קבועים. כך, למשל, השינוי בריבית הינו בהנחה, שכל הפרמטרים האחרים לא השתנו. כמו כן, הונח שהשינויים האמורים אינם משקפים ירידת ערך משמעותית או מתמשכת של נכסים המוצגים בעלות מופחתת או של נכסים זמינים למכירה ולפיכך, בניתוח הרגישות לעיל, לא נכללו בגין נכסים אלו הפסדים מירידת ערך. ניתוח הרגישות, מביא לידי ביטוי השפעות ישירות בלבד ללא השפעות משניות. יצוין גם כי הרגישויות אינן ליניאריות, כך ששינויים גדולים או קטנים יותר ביחס לשינויים שמתוארים להלן אינם בהכרח אקסטרפולציה פשוטה של השפעת אותם שינויים.

ליום 31 בדצמבר 2024 :

שיעור השינוי בשע"ח		שיעור השינוי במדד המחירים לצרכן (ד)		השקעות במכשירים הוניים (ב)		שיעור השינוי בשיעור הריבית (א)		
-10%	+10%	-1%	+1%	-10%	+10%	-1%	+1%	
אלפי ש"ח								
(397)	397	(52)	52	-	-	(225)	225	רווח והפסד הכנסה כוללת (הון)
(1,012)	1,012	(52)	52	(4,519)	4,519	3,272	(2,998)	(ג)

ליום 31 בדצמבר 2023 :

שיעור השינוי בשע"ח של מטבע חוץ		שיעור השינוי במדד המחירים לצרכן (ד)		השקעות במכשירים הוניים (ב)		שיעור השינוי בשיעור הריבית (א)		
-10%	+10%	-1%	+1%	-10%	+10%	-1%	+1%	
אלפי ש"ח								
(406)	406	(134)	134	(446)	446	(46)	46	רווח והפסד הכנסה כוללת (הון)
(989)	989	(134)	134	(4,918)	4,918	3,300	(3,026)	(ג)

באור 21 - ניהול סיכונים (המשך)

ה. סיכוני שוק (המשך)

(א) ניתוח הרגישות ביחס לשינוי בריבית הינו גם ביחס למכשירים בריבית קבועה וגם ביחס למכשירים בריבית משתנה. ביחס למכשירים בריבית קבועה ניתוחי הרגישות הינם ביחס לערך בספרים של המכשירים וביחס למכשירים עם ריבית משתנה ניתוחי הרגישות הינם ביחס להשפעה על התוצאות הכספיות במהלך השנה השוטפת.

בניתוח הרגישות נכללו גם אגרות חוב סחירות בריבית קבועה ומשתנה, נכסי חוב לא סחירים והתחייבויות פיננסיות בריבית משתנה, מכשירים נגזרים ומוצרים מובנים. בבאור סיכון ישיר שלהלן נכללו מזומנים, נכסי חוב, התחייבויות בגין חוזי ביטוח והתחייבויות פיננסיות

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

(ג) לאור הנחיות האוצר בחוזר ביטוח 1-1-2011, קרנות נאמנות ותעודות סל שמשקיעות בנכסי חוב, נכללו ברגישות להשקעות במכשירים הוניים.

(ד) בהתאם להנחיות האוצר בחוזר ביטוח 1-1-2011, מבחן הרגישות למדד המחירים לצרכן אינו כולל את העתודה לפרמיה שטרם הורווחה.

(2) סיכון ריבית ישיר

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

באור 21 - ניהול סיכונים (המשך)

ה. סיכוני שוק (המשך)

להלן יוצג פירוט הנכסים וההתחייבויות לפי החשיפה לסיכוני ריבית:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
155,889	160,592
47,681	39,078
436	-
24,403	19,540
228,409	219,210
117,741	99,718
346,150	318,928
6	1
14,409	13,002
14,415	13,003
135,528	113,231
196,207	192,694
346,150	318,928
196,207	192,694
1,472	378

נכסים עם סיכון ריבית ישיר:

נכסי חוב סחירים
 נכסי חוב שאינם סחירים
 השקעות פיננסיות אחרות
 מזומנים ושווי מזומנים
 סך הכל נכסים עם סיכון ריבית ישיר
 נכסים ללא סיכון ריבית ישיר

סך הכל נכסים

התחייבויות עם סיכון ריבית ישיר:

התחייבויות פיננסיות
 התחייבויות ביטוחיות

סך כל התחייבויות עם סיכון ריבית ישיר

התחייבויות ללא סיכון ריבית ישיר
 הון

סך הכל הון והתחייבויות

סך כל הנכסים בניכוי ההתחייבויות

סיכון חוץ מאזני

באור 21 - ניהול סיכונים (המשך)

ה. סיכוני שוק (המשך)

(3) פירוט החשיפה לענפי משק עבור השקעות במכשירים הוניים

ליום 31 בדצמבר 2024					ענף משק
נסחרות במדד ת"א 125	נסחרות במדד מניות היתר	בחו"ל	סה"כ	% מסה"כ	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,819	-	1,093	3,912	10.8%	תעשייה
6,309	379	-	6,688	18.5%	בינוי ונדל"ן
3,023	-	26	3,049	8.5%	חשמל ומים
420	-	-	420	1.2%	מסחר
6,294	-	913	7,207	20.0%	תקשורת ושרותי מחשב
12,222	-	-	12,222	33.9%	בנקים
1,548	-	-	1,548	4.3%	שירותים פיננסיים
775	244	-	1,019	2.8%	שירותים עסקיים אחרים
33,410	623	2,032	36,065	100.0%	סך הכל

ליום 31 בדצמבר 2023					ענף משק
נסחרות במדד ת"א 125	נסחרות במדד מניות היתר	בחו"ל	סה"כ	% מסה"כ	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
4,084	-	515	4,599	12.4%	תעשייה
5,061	823	-	5,884	15.9%	בינוי ונדל"ן
2,809	-	180	2,989	8.1%	חשמל ומים
2,032	136	-	2,168	5.9%	מסחר
5,473	-	-	5,473	14.8%	תקשורת ושרותי מחשב
11,389	-	-	11,389	30.8%	בנקים
2,357	-	-	2,357	6.4%	שירותים פיננסיים
1,411	735	-	2,146	5.7%	שירותים עסקיים אחרים
34,616	1,694	695	37,005	100.0%	סך הכל

באור 21 - ניהול סיכונים (המשך)

ו. סיכוני נזילות

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

- (1) החברה חשופה לסיכונים הנובעים מאי הוודאות לגבי המועד בו תידרש לשלם תביעות והטבות אחרות למבוטחים ביחס להיקף הכספים שיהיו זמינים לכך באותו מועד. אולם, חלק ניכר מהתחייבויותיה הביטוחיות אינן חשופות לסיכון הנזילות בגלל אופיים ארוך הטווח של חוזה הביטוח. בענף ביטוח זה חולף זמן רב (כשלוש שנים) מההפרשה לתביעות תלויות ועד לתשלום תביעה. פרק זמן זה מאפשר לחברה להתכונן לתשלום תביעות עתידיות באמצעות מימוש שקול של ני"ע המוחזקים כנגד ההתחייבויות הביטוחיות.
- יצוין, כי בניגוד לתשלום תביעות שניתן לחזותם, צורך אפשרי לגיוס מקורות באופן בלתי צפוי ובזמן קצר עשוי לחייב מימוש נכסים משמעותי באופן מהיר ומכירתם במחירים שלא בהכרח ישקפו את שווי השוק שלהם.
- (2) מתוך יתרת נכסי החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2024, סך של כ-19,540 אלפי ש"ח הינם מזומנים ושווי מזומנים וסך של כ-196,657 אלפי ש"ח הינם נכסים סחירים, הניתנים למימוש מיידי.
- (3) על פי תקנות דרכי ההשקעה על חברות הביטוח בקבוצה להחזיק בנכסים נזילים (דהיינו אגרות חוב ממשלתיות, אגרות חוב קונצרניות בדירוג השקעה, מניות הנסחרות במדד גבוה או מזומנים ושווי מזומנים) בסכום שלא יפחת מ-30% מההון הנדרש.

ניהול נכסים והתחייבויות

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

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

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

התחייבויות בגין חוזה ביטוח משכנתאות

יתרת התחייבויות בגין חוזה ביטוח הינה "ללא מועד פירעון מוגדר" ליום 31 בדצמבר 2024 הינם בסך של כ-108,374 אלפי ש"ח וליום 31 בדצמבר 2023 בסך של כ-134,238 אלפי ש"ח.

התחייבויות פיננסיות

ליום 31 בדצמבר 2024 לא קיימת התחייבות פיננסית בלתי מהוונת לחברה. ליום 31 בדצמבר 2023 קיימת התחייבות פיננסית בלתי מהוונת בסך של 6 מיליוני ש"ח לפירעון עד שנה.

באור 21 - ניהול סיכונים (המשך)

ז. סיכונים ביטוחיים

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

סיכוני חיתום

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

סיכוני רזרבה

מדובר בסיכון שהערכה לא נכונה של התחייבויות הביטוחיות עלולה לגרום לכך שהרזרבות הביטוחיות אינן מספקות לכיסוי כל ההתחייבויות והתביעות.

סיכון קטסטרופה

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

1. נזק שמקורו בכח עליון (רעידות אדמה לדוגמה): החברה אינה חשופה להיבטים הסיכונים הקשורים לנזק הנגרם למבנה או לאירוע הגורם לירידת ערכו, היות והחברה מבטחת אך ורק הלוואות שהנכסים המשמשים כבטוחה שלהן מבטוחים בביטוח רכוש הכולל סעיף רעידת אדמה (יש לציין שתגמולי ביטוח הרכוש לנכס המשועבד למלווה מועברים ישירות למלווה), התגמולים ישולמו רק לאחר מיצוי הזכויות לפי ביטוח המבנה מכיוון שהפוליסה אינה מכסה נזקי רכוש או ירידת ערך כתוצאה מסיבות של כח עליון.
2. ירידות מחירים חדות בשוק הנדל"ן למגורים: בנוגע למדידת סיכון זה - החברה עוקבת באופן תקופתי אחר מחירי הנכסים בתיק המבוטח על סמך מדדים שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. לתרחיש של ירידת מחירים דראסטית ישנן שתי השפעות עיקריות: הראשונה - עלייה בשיעור הנזק בתיקי התביעה מתוך תקרת הכיסוי הביטוחי והשנייה - עליה אפשרית במספר התביעות. בנוגע לטיפול בסיכון זה, ראשית יש לציין כי התיק הביטוחי של החברה מפוזר גיאוגרפית. באשר לשיעור הנזק, החברה תמחרה את המוצר הביטוחי על סמך הנחות שמרניות בפרמטר זה, ובאשר לגידול במספר התביעות כתוצאה מירידת מחירים, החברה הגבילה את שיעור התיקים הרגישים לירידות מחירים (דירות להשקעה לדוגמה).

השיטות בחישוב ההתחייבויות בחוזי ביטוח משכנתאות

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

ההתחייבויות בגין חוזי ביטוח משכנתאות כוללות את המרכיבים העיקריים הבאים:

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

העתודה לסיכונים שטרם חלפו מחושבת בדרך שאינה תלויה בהנחות כלשהן ולכן אינה חשופה לסיכון הרזרבה. על פי רישיון המבטח של החברה בנוגע לחישוב עתודה לסיכונים יוצאים מן הכלל, על החברה לזקוף מחצית מהפרמיה המורוחת שלה לעתודה זו, הצמודה למדד למשך 10 שנים.

בהתאם לרישיון המבטח של החברה, העתודה לתביעות תלויות מחושבת על פי טבלה נתונה מראש כפונקציה של עומק הפיגור בהלוואות המשכנתא. בנוסף, החברה מבצעת הפרשה נוספת לעתודה בגין פערי מידע בתיק המשכנתאות.

באור 21 - ניהול סיכונים (המשך)

ח. מידע בדבר סיכוני אשראי

(1) חלוקת נכסי חוב על פי מיקומם

ליום 31 בדצמבר 2024			
סה"כ	שאינם סחירים	סחירים*	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
197,281	38,291	158,990	בארץ
2,389	787	1,602	בחו"ל
199,670	39,078	160,592	סך הכל נכסי חוב
ליום 31 בדצמבר 2023			
סה"כ	שאינם סחירים	סחירים*	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
197,712	46,475	151,237	בארץ
5,858	1,206	4,652	בחו"ל
203,570	47,681	155,889	סך הכל נכסי חוב

*נכסי חוב סחירים מוצגים בשווי הוגן

ראו גם באור פירוט הנכסים בחלוקה לדירוגים להלן.

באור 21 - ניהול סיכונים (המשך)
ח. מידע בדבר סיכוני אשראי (המשך)

(2) פירוט נכסים בחלוקה לדירוגים

דירוג מקומי*				
ליום 31 בדצמבר 2024				
AA- ומעלה	BBB- עד A+	נמוך מ-BBB-	לא מדורג	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסי חוב בארץ				
נכסי חוב סחירים:				
115,699	-	-	-	115,699
37,885	5,406	-	-	43,291
153,584	5,406	-	-	158,990
אגרות חוב ממשלתיות				
אגרות חוב קונצרניות				
סך הכל נכסי חוב סחירים בארץ				
נכסי חוב שאינם סחירים:				
104	-	-	-	104
12,232	-	-	-	12,232
אגרות חוב קונצרניות				
פקדונות בבנקים				
נכסי חוב אחרים לפי בטחונות:				
הלוואות בשיעבוד				
116	-	-	-	116
15,977	7,399	2,390	73	25,839
28,429	7,399	2,390	73	38,291
182,013	12,805	2,390	73	197,281
5,960	1,894	2,390	-	10,244
מניות המקנות שליטה				
בטחונות אחרים				
סך הכל נכסי חוב שאינם סחירים בארץ				
סך הכל נכסי חוב בארץ				
נכסי חוב בדירוג פנימי				

דירוג בינלאומי**				
ליום 31 בדצמבר 2024				
A- ומעלה	BBB+ עד BBB-	נמוך מ-BBB-	לא מדורג	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסי חוב בחו"ל				
נכסי חוב סחירים:				
-	136	-	-	136
-	1,466	-	-	1,466
-	1,602	-	-	1,602
אגרות חוב ממשלתיות				
אגרות חוב קונצרניות				
סך הכל נכסי חוב סחירים בחו"ל				
נכסי חוב שאינם סחירים:				
נכסי חוב אחרים				
-	604	183	-	787
-	604	183	-	787
-	2,206	183	-	2,389
-	604	183	-	787
סך הכל נכסי חוב שאינם סחירים בחו"ל				
סך הכל נכסי חוב בחו"ל				
נכסי חוב בדירוג פנימי				

(*) המקורות לרמת הדירוג בישראל הינן חברות הדירוג שאישר המפקח. נתוני הדירוג הומרו לסמלי הדירוג של S&P בהתאם למקדמי המרה מקובלים. כל דירוג כולל בתוכו את כל הטוחים, לדוגמא: דירוג A כולל בתוכו A- ועד A+

(**) המקורות לרמת הדירוג בחו"ל הינם חברות הדירוג אשר אושרו על-ידי המפקח S&P, Moody's ו-Fitch. כל דירוג כולל בתוכו את כל הטוחים, לדוגמא: דירוג A כולל A- ועד A+

באור 21 - ניהול סיכונים (המשך)
ח. מידע בדבר סיכוני אשראי (המשך)

(2) פירוט נכסים בחלוקה לדירוגים (המשך)

דירוג מקומי*

ליום 31 בדצמבר 2023				
סה"כ אלפי ש"ח	לא מדורג אלפי ש"ח	נמוך מ -BBB אלפי ש"ח	עד -BBB עד +A אלפי ש"ח	-AA ומעלה אלפי ש"ח
91,969	-	-	-	91,969
59,268	-	-	7,974	51,294
151,237	-	-	7,974	143,263
2,069	-	-	-	2,069
15,399	-	-	-	15,399
232	-	-	-	232
28,775	57	2,456	8,262	18,000
46,475	57	2,456	8,262	35,700
197,712	57	2,456	16,236	178,963
11,223	-	2,456	2,545	6,222

נכסי חוב בארץ
 נכסי חוב סחירים :
 אגרות חוב ממשלתיות
 אגרות חוב קונצרניות
 סך הכל נכסי חוב סחירים בארץ
 נכסי חוב שאינם סחירים :
 אגרות חוב קונצרניות
 פקדונות בבנקים
 נכסי חוב אחרים לפי בטחונות :
 הלוואות בשיעבוד מניות המקנות שליטה
 בטחונות אחרים
 סך הכל נכסי חוב שאינם סחירים בארץ
 סך הכל נכסי חוב בארץ
 נכסי חוב בדירוג פנימי

דירוג בינלאומי**

ליום 31 בדצמבר 2023				
סה"כ אלפי ש"ח	לא מדורג אלפי ש"ח	נמוך מ -BBB אלפי ש"ח	עד BBB עד +BBB אלפי ש"ח	-A ומעלה אלפי ש"ח
4,652	-	-	4,170	482
4,652	-	-	4,170	482
1,206	-	564	607	35
1,206	-	564	607	35
5,858	-	564	4,777	517

נכסי חוב בחו"ל
 נכסי חוב סחירים :
 אגרות חוב קונצרניות
 סך הכל נכסי חוב סחירים בחו"ל
 נכסי חוב שאינם סחירים :
 נכסי חוב אחרים
סך הכל נכסי חוב שאינם סחירים בחו"ל
סך הכל נכסי חוב בחו"ל

(*) המקורות לרמת הדירוג בישראל הינן חברות הדירוג שאישר המפקח. נתוני הדירוג הומרו לסמלי הדירוג של S&P בהתאם למקדמי המרה מקובלים. כל דירוג כולל בתוכו את כל הטווחים, לדוגמא : דירוג A כולל בתוכו -A ועד +A

(**) המקורות לרמת הדירוג בחו"ל הינם חברות הדירוג אשר אושרו על-ידי המפקח S&P, Moody's ו-Fitch. כל דירוג כולל בתוכו את כל הטווחים, לדוגמא : דירוג A כולל -A ועד +A

באור 21 - ניהול סיכונים (המשך)

ח. מידע בדבר סיכוני אשראי (המשך)

(2) פירוט נכסים בחלוקה לדירוגים (המשך)

א.1. סיכוני אשראי בגין השקעות אחרות (בחוו"ל)

מידע נוסף

דירוג בינלאומי*		
ליום 31 בדצמבר 2024		
סה"כ	לא מדורג	A- ומעלה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
758	758	-
2,686	2,686	-
<u>3,444</u>	<u>3,444</u>	<u>-</u>

השקעות פיננסיות אחרות בחוו"ל
 השקעות סחירות:
 חייבים ויתרות חובה
 השקעות פיננסיות אחרות
 סך הכל השקעות פיננסיות אחרות בחוו"ל

דירוג בינלאומי*		
ליום 31 בדצמבר 2023		
סה"כ	לא מדורג	A- ומעלה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
620	620	-
3,753	3,753	-
<u>4,373</u>	<u>4,373</u>	<u>-</u>

השקעות פיננסיות אחרות בחוו"ל
 השקעות סחירות:
 חייבים ויתרות חובה
 השקעות פיננסיות אחרות
 סך הכל השקעות פיננסיות אחרות בחוו"ל

(*) המקורות לרמת הדירוג בחוו"ל הינם חברות הדירוג אשר אושרו על-ידי המפקח S&P, Moody's ו-Fitch. כל דירוג כולל בתוכו את כל הטוחים, לדוגמא: דירוג A כולל A- ועד +A

באור 21 - ניהול סיכונים (המשך)

ח. מידע בדבר סיכוני אשראי (המשך)

(2) פירוט נכסים בחלוקה לדירוגים (המשך)

א.2. סיכוני אשראי בגין נכסים אחרים (בארץ)

מידע נוסף

דירוג מקומי*				
ליום 31 בדצמבר 2024				
ס"ה כ	לא מדורג	BBB - עד +A	AA - ומעלה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3	-	-	3	פרמיות לגביה
5,902	(631)	-	6,533	חייבים ויתרות חובה
886	886	-	-	נכס בשל הטבות לעובדים
27,435	27,435	-	-	השקעות פיננסיות אחרות
19,540	-	-	19,540	מזומנים ושווי מזומנים
53,766	27,690	-	26,076	סך הכל
דירוג מקומי*				
ליום 31 בדצמבר 2023				
ס"ה כ	לא מדורג	BBB - עד +A	AA - ומעלה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3	-	-	3	פרמיות לגביה
8,592	(530)	-	9,122	חייבים ויתרות חובה
717	717	-	-	נכס בשל הטבות לעובדים
27,338	27,057	-	281	השקעות פיננסיות אחרות
24,403	-	-	24,403	מזומנים ושווי מזומנים
61,053	27,244	-	33,809	סך הכל

(*) המקורות לרמת הדירוג בישראל הינן חברות הדירוג שאישר המפקח. נתוני הדירוג הומרו לסמלי הדירוג של S&P בהתאם למקדמי המרה מקובלים. כל דירוג כולל בתוכו את כל הטוחים, לדוגמא: דירוג A כולל בתוכו -A ועד +A

באור 21 - ניהול סיכונים (המשך)

ח. מידע בדבר סיכוני אשראי (המשך)

(3) סיכוני אשראי בגין מכשירים חוץ מאזניים בארץ

דירוג מקומי*				
ליום 31 בדצמבר 2024				
סיכון אשראי מאזני				
AA- ומעלה	BBB- עד +A	נמוך מ-BBB-	לא מדורג	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ₪	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
378	-	-	-	378
378	-	-	-	378

מסגרות אשראי בלתי מנוצלות סך הכל חשיפת אשראי בגין מסגרות אשראי בלתי מנוצלות

דירוג מקומי*				
ליום 31 בדצמבר 2023				
סיכון אשראי מאזני				
AA- ומעלה	BBB- עד +A	נמוך מ-BBB-	לא מדורג	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ₪	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
991	-	397	57	1,445
991	-	397	57	1,445

מסגרות אשראי בלתי מנוצלות סך הכל חשיפת אשראי בגין מסגרות אשראי בלתי מנוצלות

(*) המקורות לרמת הדירוג בישראל הינן חברות הדירוג שאישר המפקח. נתוני הדירוג הומרו לסמלי הדירוג של S&P בהתאם למקדמי המרה מקובלים. כל דירוג כולל בתוכו את כל הטווחים, לדוגמא: דירוג A כולל בתוכו A- ועד +A

באור 21 - ניהול סיכונים (המשך)

ח. מידע בדבר סיכוני אשראי (המשך)

(4) סיכוני אשראי בגין מכשירים חוץ מאזניים בחו"ל

דירוג בינלאומי*				
ליום 31 בדצמבר 2024				
סיכון אשראי מאזני				
סה"כ	לא מדורג	BBB עד BBB+	A- ומעלה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	-	-	-	מסגרות אשראי בלתי מנוצלות
-	-	-	-	סך הכל חשיפת אשראי בגין מסגרות אשראי בלתי מנוצלות
-	-	-	-	
דירוג בינלאומי*				
ליום 31 בדצמבר 2023				
סיכון אשראי מאזני				
סה"כ	לא מדורג	BBB עד BBB+	A- ומעלה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
27	-	-	27	מסגרות אשראי בלתי מנוצלות
27	-	-	27	סך הכל חשיפת אשראי בגין מסגרות אשראי בלתי מנוצלות
27	-	-	27	

(*) המקורות לרמת הדירוג בחו"ל הינם חברות הדירוג אשר אושרו על-ידי המפקח S&P, Moody's ו-Fitch. כל דירוג כולל בתוכו את כל הטווחים, לדוגמא: דירוג A כולל A- ועד A+.

(5) מידע נוסף בדבר סיכוני אשראי

1. בהמשך לאישור הממונה מיום 11 בנובמבר 2015 תוכל החברה להקצות הון בשל נכסי חוב בלתי סחירים אשר דורגו על פי המודל הפנימי לדירוג אשראי לפי תקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) (הון עצמי מינימאלי הנדרש ממבטח), התשנ"ח 1998, וזאת החל מהרבעון הרביעי לשנת 2015. עוד נקבע באישור הממונה מיום 11 בנובמבר 2015 כי הדירוג הפנימי של החברה אינו תקף להערכת אשראי לא סחיר למוסדות פיננסיים לרבות בנקים וחברות ביטוח; אשראי מגובה נכס בסיס; אשראי לחברות העוסקות בנדל"ן יזמי ואשראי לא סחיר למימון פרויקטים וכי בגין כל הנ"ל לא תהא רשאית החברה להפחית את הקצאת ההון העודפת. עוד נקבע באישור כי אם קיים להלוואה דירוג חיצוני, יש להקצות הון לפי הנמוך מבין הדירוגים.
2. קיים שוני בסולמות דירוג בין נכסי חוב בארץ לבין נכסי חוב בחו"ל. במהלך שנת 2009 פורסם סולם המרה בין הדירוג המקומי לבין סולם הדירוג הבינלאומי על-ידי חברות הדירוג.

באור 21 - ניהול סיכונים (המשך)

ח. מידע בדבר סיכוני אשראי (המשך)

(6) פירוט החשיפה לענפי משק עבור השקעות בנכסי חוב פיננסיים סחירים ושאינם סחירים

ליום 31 בדצמבר 2024			
חוף מאזני	סיכון אשראי מאזני		
סכום	אחוז מסה"כ	סכום	
אלפי ש"ח	%	אלפי ש"ח	
-	1.3%	2,629	ענף משק
-	17.4%	34,671	תעשייה
378	3.6%	7,114	בינוי ונדל"ן
-	0.0%	-	חשמל ומים
-	1.1%	2,262	מסחר
-	0.6%	1,138	מלונאות ותיירות
-	1.7%	3,368	תחבורה ואחסנה
-	12.5%	24,908	תקשורת ושירותי מחשב
-	2.9%	5,785	בנקים
-	1.0%	1,960	שירותים פיננסיים
378	42.0%	83,835	שירותים עסקיים אחרים
-	58.0%	115,835	אג"ח מדינה
378	100.0%	199,670	סך הכל
ליום 31 בדצמבר 2023			
חוף מאזני	סיכון אשראי מאזני		
סכום	אחוז מסה"כ	סכום	
אלפי ש"ח	%	אלפי ש"ח	
-	1.8%	3,617	ענף משק
424	14.4%	29,333	תעשייה
378	5.8%	11,777	בינוי ונדל"ן
413	0.2%	492	חשמל ומים
-	1.2%	2,331	מסחר
-	0.9%	1,828	מלונאות ותיירות
-	2.2%	4,512	תחבורה ואחסנה
-	22.0%	44,839	תקשורת ושירותי מחשב
257	3.9%	7,918	בנקים
-	2.4%	4,954	שירותים פיננסיים
1,472	54.8%	111,601	שירותים עסקיים אחרים
-	45.2%	91,969	אג"ח מדינה
1,472	100.0%	203,570	סך הכל

באור 21 - ניהול סיכונים (המשך)

ח. מידע בדבר סיכוני אשראי (המשך)

(7) סיכונים גיאוגרפיים

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

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

באור 21 - ניהול סיכונים (המשך)

ח. מידע בדבר סיכוני אשראי (המשך)

(7) סיכונים גיאוגרפיים (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2023										
סה"כ	נגזרים במונחי דלתא	סה"כ חשיפה מאזנית	השקעות אחרות (*)	נדל"ן להשקעה	קרנות נאמנות	תעודות סל	מניות	אגרות חוב קונצרניות	אגרות חוב ממשלתיות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
20,584	5,963	14,621	6,525	2,220	12	-	3,101	2,763	-	פירוט מדינות/אזורים שהחשיפה להם עולה על 1% מסך ההשקעות:
303,481	-	303,481	95,337	25,883	-	-	30,015	60,277	91,969	UNITED STATES
9,345	666	8,679	844	-	997	-	3,889	2,949	-	ישראל
333,410	6,629	326,781	102,706	28,103	1,009	-	37,005	65,989	91,969	אחר
										סה"כ

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

באור 21 - ניהול סיכונים (המשך)

ט. פירוט הנכסים וההתחייבויות בחלוקה לבסיסי הצמדה

ליום 31 בדצמבר 2024					
סה"כ	פריטים לא פיננסים ואחרים	במטבע חוץ או בהצמדה אליו	בש"ח צמוד למדד	בש"ח לא צמוד	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
560	560	-	-	-	נכסים בלתי מוחשיים
2	2	-	-	-	רכוש קבוע
7,598	6,840	757	1	-	חייבים ויתרות חובה
3	-	-	-	3	פרמיות לגבייה
1,461	-	-	1,461	-	נכסי מיסים שוטפים
886	886	-	-	-	נכס בשל הטבות לעובדים, נטו
20,522	20,522	-	-	-	נדל"ן להשקעה
2,500	2,500	-	-	-	השקעה בחברות מוחזקות
					השקעות פיננסיות:
160,592	-	2,766	80,058	77,768	נכסי חוב סחירים
39,078	-	848	37,446	784	נכסי חוב שאינם סחירים
36,065	36,065	-	-	-	מניות
30,121	30,121	-	-	-	אחרות
265,856	66,186	3,614	117,504	78,552	סה"כ השקעות פיננסיות
19,540	-	2,136	-	17,404	מזומנים ושווי מזומנים
318,928	97,496	6,507	118,966	95,959	סך הכל נכסים
ליום 31 בדצמבר 2024					
סה"כ	פריטים לא פיננסים ואחרים	במטבע חוץ או בהצמדה אליו	בש"ח צמוד למדד	בש"ח לא צמוד	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
192,694	192,694	-	-	-	סך הכל הון התחייבויות
108,374	-	847	106,529	998	התחייבויות בגין חוזי ביטוח שאינם תלוי תשואה
880	880	-	-	-	הטבות לעובדים, נטו
-	-	-	-	-	התחייבויות מסים שוטפים
11,251	11,251	-	-	-	התחייבויות מסים נדחים
5,728	119	-	4,516	1,093	זכאים ויתרות זכות
1	-	1	-	-	התחייבויות פיננסיות
126,234	12,250	848	111,045	2,091	סך הכל התחייבויות
318,928	204,944	848	111,045	2,091	סך הכל הון והתחייבויות
-	(107,448)	5,659	7,921	93,868	סך הכל חשיפה מאזנית
-	6,629	(13,832)	-	7,203	חשיפה לנכסי הבסיס במונחי דלתא
-	(100,819)	(8,173)	7,921	101,071	סך הכל חשיפה

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

באור 21 - ניהול סיכונים (המשך)

ט. פירוט הנכסים וההתחייבויות בחלוקה לבסיסי הצמדה (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2023					
סה"כ	פריטים לא פיננסים ואחרים	במטבע חוץ או בהצמדה אליו	בש"ח צמוד למדד	בש"ח לא צמוד	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
576	576	-	-	-	נכסים בלתי מוחשיים
2	2	-	-	-	רכוש קבוע
9,833	8,860	972	1	-	חייבים ויתרות חובה
3	-	-	-	3	פרמיות לגבייה
8,233	-	-	8,233	-	נכסי מיסים שוטפים
717	717	-	-	-	נכס בשל הטבות לעובדים, נטו
28,103	28,103	-	-	-	נדל"ן להשקעה
2,614	2,614	-	-	-	השקעה בחברות מוחזקות
					השקעות פיננסיות:
155,889	-	6,368	107,813	41,708	נכסי חוב סחירים
47,681	-	1,299	40,702	5,680	נכסי חוב שאינם סחירים
37,005	37,005	-	-	-	מניות
31,091	30,810	-	-	281	אחרות
271,666	67,815	7,667	148,515	47,669	סה"כ השקעות פיננסיות
24,403	-	2,610	-	21,793	מזומנים ושווי מזומנים
346,150	108,687	11,249	156,749	69,465	סך הכל נכסים

ליום 31 בדצמבר 2023					
סה"כ	פריטים לא פיננסים ואחרים	במטבע חוץ או בהצמדה אליו	בש"ח צמוד למדד	בש"ח לא צמוד	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
196,207	196,207	-	-	-	סך הכל הון
					התחייבויות
134,238	-	1,090	132,014	1,134	התחייבויות בגין חוזי ביטוח שאינם תלוי תשואה
751	751	-	-	-	הטבות לעובדים, נטו
9,325	9,325	-	-	-	התחייבויות מסים נדחים
5,623	127	-	4,301	1,195	זכאים ויתרות זכות
6	6	-	-	-	התחייבויות פיננסיות
149,943	10,209	1,090	136,315	2,329	סך הכל התחייבויות
346,150	206,416	1,090	136,315	2,329	סך הכל הון והתחייבויות
-	(97,729)	10,159	20,434	67,136	סך הכל חשיפה מאזנית
-	6,629	(13,832)	-	7,203	חשיפה לנכסי הבסיס במונחי דלתא
-	(91,100)	(3,673)	20,434	74,339	סך הכל חשיפה

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

באור 22 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר 2024

בעלי עניין וצדדים קשורים אחרים*	בעל שליטה* (החברה אם)	בדבר תנאים ראו באור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
6,572	-	7	חייבים ויתרות חובה
886	-	16	נכס בשל הטבות לעובדים
181	-	17	זכאים ויתרות זכות

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

ליום 31 בדצמבר 2023

בעלי עניין וצדדים קשורים אחרים*	בעל שליטה* (החברה אם)	בדבר תנאים ראו באור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
8,770	-	7	חייבים ויתרות חובה
717	-	16	נכס בשל הטבות לעובדים
322	-	17	זכאים ויתרות זכות

* יתרת נכס בשל חייבים ויתרות חובה הגבוהה ביותר במשך השנה עמדה על 8,870 אלפי ש"ח יתרת נכס בשל הטבות לעובדים הגבוהה ביותר במשך השנה עמדה על 717 אלפי ש"ח יתרת זכאים ויתרות זכות הגבוהה ביותר במשך השנה עמדה על 322 אלפי ש"ח

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

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

* ראו סעיף ד'
 ** פרט לדירקטורים שהינם דירקטורים חיצוניים וכן, יו"ר דירקטוריון, דירקטורים נוספים מקבלים את שכרם מחברות אחרות בקבוצה, ועל כן עלות שכרם אינה נכללת בבאור זה
 *** ראו באור 1ב

באור 22 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)
ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

בעלי עניין וצדדים קשורים ואחרים	בעל שליטה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,313	-	משכורות ונלוות למנכ"ל
65	-	שכר דירקטורים**
121	-	ביטוח דירקטורים
-	293	דמי ניהול וייעוץ להראל השקעות*
450	-	דמי ניהול להראל ביטוח*
23,031	-	הכנסות משירותי ייזום ותפעול***

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

בעלי עניין וצדדים קשורים ואחרים	בעל שליטה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,208	-	משכורות ונלוות למנכ"ל
66	-	שכר דירקטורים**
114	-	ביטוח דירקטורים
-	293	דמי ניהול וייעוץ להראל השקעות*
530	-	דמי ניהול להראל ביטוח*
4,649	-	הכנסות משירותי ייזום ותפעול***

* ראו סעיף ד'

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

*** ראו באור ב1

באור 22 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ג. תגמולים והטבות לאנשי מפתח ניהוליים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2022		2023		2024	
סכום	מס' אנשים	סכום	מס' אנשים	סכום	מס' אנשים
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
991	1	1,207	1	1,183	1
217	1	106	1	45	1
1,208		1,313		1,228	

הטבות לזמן קצר *
הטבות בגין סיום יחסי
עובד מעביד, נטו*

* לא כולל את מרכיב מס השכר
** לפירוט בדבר הוצאות תשלום מבוסס מניות מהראל השקעות, ראו ביאור 23

ד. פרטים נוספים

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

באור 23 – תשלום מבוסס מניות

בחודש אוגוסט 2021 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון הראל השקעות, תכנית אופציות לנושאי משרה ועובדים בקבוצה, הכוללת עד 8,548,000 אופציות, הניתנות למימוש לעד 8,548,000 מניות רגילות של הראל השקעות, בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כל אחת, כפוף להתאמות, ללא תמורה במזומן. במסגרת התכנית כאמור אושרה גם הקצאה של 63,000 אופציות למנכ"לית החברה. ההקצאה כאמור אושרה ע"י ועדת התגמול בחודש אוגוסט 2021 וע"י דירקטוריון החברה ביום 3 באוקטובר 2021. האופציות הוענקו בפועל ביום 17 באוקטובר 2021. האופציות תבשלנה בשלוש מנות שוות, בכפוף להמשך העסקתה של המנכ"לית בקבוצה. התוכנית אושרה במסלול מיסוי הוני, לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה.

מחיר המימוש של כל אופציה למועד ההענקה (מתואם דיבידנדים), הינו 32.9 ש"ח.

במועד המימוש תקצה הראל השקעות את מניות המימוש לפי מספר אופציות המימוש מוכפל בהפרש שבין מחיר המניה בבורסה במועד המימוש למחיר המימוש מחולק במחיר המניה בבורסה.

האופציות כוללות מגבלות הטבה, על פיה ההטבה המקסימלית שתנבע לניצעים ממימוש כל אופציה לא יעלה על 180% ממחיר מניית הראל השקעות במועד כפי שהיה ביום המסחר שקדם למועד הענקה (מחיר מניה מקסימלי של 60.12 ש"ח).

השווי ההוגן למועד ההענקה חושב על פי הערכת שווי שהתקבלה ממעריך שווי חיצוני אשר השתמש במודל הבינומי. השווי הממוצע לאופציה אחת הוערך בכ-9.255 ש"ח וסך שווי האופציות הכולל שהוקצו נאמד באותו מועד בכ-583 אלפי ש"ח. ההוצאה שהוכרה בדוחות הכספיים בשנת 2024 בגין האופציות כאמור הסתכמה לסך של כ-93 אלפי ש"ח.

באור 24 - התחייבויות תלויות והתקשרויות

החברה קשורה בהסכמי חכירה, אשר כוללים את משרדי החברה. הסכם חכירת המשרדים אינו ניתן לביטול והינו לתקופה של 4 שנים. מלוא דמי שכירות המשרדים הינם דמי שכירות משתנים לפי כמות עובדים ו/או שטח מושכר. (וזאת לשם השגת גמישות תפעולית מירבית).

2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
113	113	113	סך תשלומי החכירה המשתנים שהוכרו כהוצאה
113	113	113	סך תזרימי מזומנים שליליים בגין חכירה
312	208	104	תזרימי מזומנים עתידיים שליליים בגין דמי חכירה משתנים*

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

באור 25 - אירועים מהותיים בשנת הדוח

- א. לעניין מלחמת "חרבות ברזל" והשפעותיה, ראו באור ג'1
 - ב. לעניין חלוקת דיבידנד על ידי החברה בתקופת הדוח, ראו באור ה'11 הון ודרישות הון.
 - ג. לעניין שינוי שיעור המס, ראו באור ג'13.
 - ד. דוח יחס כושר פירעון של החברה
- ביום 24 בנובמבר 2024 פרסמה החברה דוח יחס כושר פירעון כלכלי ליום 30 ביוני 2024. לפרטים נוספים, ראו באור 11ו'.

באור 26 – יישום תקן דיווח כספי בינלאומי 17, חוזי ביטוח (להלן: "התקן" או "IFRS 17") ותקן דיווח כספי בינלאומי 9, מכשירים פיננסיים (להלן: "IFRS 9") (להלן ביחד: "התקנים החדשים")

IFRS 17 קובע כללים להכרה, מדידה, הצגה וגילוי בקשר לחוזי ביטוח ומחליף את ההוראות הקיימות בנושא במסגרת IFRS 4 והוראות רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון.

IFRS 9 קובע כללים לסיווג ומדידה של מכשירים פיננסיים בדגש על נכסים פיננסיים ומחליף את ההוראות הקיימות בנושא במסגרת IAS 39.

יישומם של התקנים החדשים צפוי להביא לשינויים מהותיים בדיווח הכספי של החברה.

כמתואר בבאור 2, בהתאם למפת הדרכים מועד היישום לראשונה של התקנים החדשים, לגבי חברות הביטוח בישראל, יחול החל מתקופות רבעוניות ושנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2025. בהתאם, מועד המעבר יחול ביום 1 בינואר 2024.

בהתאם למפת הדרכים, במסגרת הדוחות הכספיים השנתיים של 2024 חברות הביטוח נדרשות לתת במסגרת באור ייעודי ונפרד המתייחס ליישום התקנים החדשים, גילוי לסעיפי הדוח על המצב הכספי (מאזן פרופורמה) ליום 1 בינואר 2024 (דהיינו, נתוני יתרות פתיחה למועד המעבר ליישום התקנים החדשים), לרבות גילוי לגובה מרווח השירות החוזי (CSM), ברוטו ומשנה, וגובה התאמת הסיכון (RA) עבור כל אחד ממגזרי הפעילות בנפרד וגילוי להפרשה להפסדי אשראי בהתאם למתכונת הגילוי שצורפה למפת הדרכים. בנוסף, במסגרת הבאור האמור נדרשות חברות הביטוח לתת גילוי איכותי משלים שיתייחס, בין היתר, לנושאים המפורטים במפת הדרכים. גילוי כמותי ואיכותי זה מפורט בהמשך באור זה. בהתאם למפת הדרכים, נדרשות החברות גם לדווח על סעיפים מסוימים מתוך דוח על הרווח הכולל פרופורמה לתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (להלן: "מידע פרופורמה תוצאתי"). עם זאת, החברות רשאיות לתת את מידע הפרופורמה התוצאתי במסגרת דוח הדירקטוריון חלף הצגתו במסגרת הבאור האמור. החברה בחרה בחלופה זו.

בנוסף, מפרטת מפת הדרכים העדכנית את צעדי ההיערכות ולוחות הזמנים המרכזיים העדכניים שלדעת רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון (להלן: "הרשות") נדרש לנקוט במטרה להבטיח את היערכותן של חברות הביטוח בישראל ליישום התקן באופן נאות, בין היתר, בנוגע להתאמת מערכות המידע ותפעולן, יישום ובדיקת נאותות של בקורות, ניהול הפרויקט ותיעודו, השלמת גיבוש מדיניות חשבונאית והיערכות לדיווחים השונים הנדרשים, ביצוע מבדקים כמותיים, היערכות לחישוב תיאום הסיכון עבור סיכון לא פיננסי (RA) והיערכות לביקורת של רואי החשבון המבקרים.

היערכות החברה ליישום התקנים החדשים:

החברה נמצאת בתהליך מיפוי, עיצוב והטמעה של הבקורות והתהליכים החדשים כתוצאה מיישום התקנים החדשים.

בחודש ספטמבר 2024 דיווחה החברה לרשות את התוצאות של סקר ההשפעה הכמותית השני (להלן: "QIS-2") לבחינת השפעת היישום לראשונה של התקנים החדשים על סעיפי הדוח על המצב הכספי ליום 1 בינואר 2024 ו-31 במרץ 2024, ועל סעיפי הדוח על הרווח הכולל לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024, כפי שנקבע במפת הדרכים. בחודש דצמבר 2024 דיווחה החברה לרשות את התוצאות של סקר ההשפעה הכמותית השלישי (להלן: "QIS-3") לבחינת השפעת היישום לראשונה של התקנים החדשים על סעיפי הדוח על המצב הכספי ליום 1 בינואר 2024 ו-30 ביוני 2024, ועל סעיפי הדוח על הרווח הכולל לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024, כפי שנקבע במפת הדרכים.

באור 26 – יישום תקן דיווח כספי בינלאומי 17, חוזי ביטוח (להלן: "התקן" או "IFRS 17") ותקן דיווח כספי בינלאומי 9, מכשירים פיננסיים (להלן: "IFRS 9") (להלן ביחד: "התקנים החדשים") (המשך)

החברה ממשיכה לבחון ולדייק את הבקורות הנדרשות ואת אופן זרימת המידע אל הדוחות הכספיים ונערכת ליישומם של התקנים החדשים בהתאם לדוחות הזמנים שנקבעו במפת הדרכים.

להלן פירוט עיקרי מדיניות חשבונאית מהותית שנבחרה על ידי החברה ביחס למספר נושאים שבליבת התקנים החדשים. יודגש כי כל המפורט להלן בקשר עם עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית הינו נכון למועד פרסום דוח זה ועשוי עוד להשתנות עד למועד הדיווח הכספי הראשון של החברה בהתאם לתקנים החדשים:

1. תחולה:

חוזי ביטוח המשכנתאות שהנפיקה בעבר החברה עונים להגדרת "חוזי ערבות פיננסית" בהתאם לתקנים החדשים. לאור זאת, בכוונת החברה ליישם את הוראות IFRS 9 לגבי חוזים אלו.

2. הטיפול החשבונאי שיושם לגבי חוזי ערבות פיננסית בהתאם להוראות IFRS 9:

- החברה אינה מתכוונת לייעד את חוזי הערבות הפיננסית לשווי הוגן דרך רווח או הפסד;
- במועד ההכרה לראשונה תימדד ההתחייבות בגין הערבות הפיננסית בשוויה ההוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס להנפקתה. ככלל, השווי ההוגן של ההתחייבות האמורה הינו סכום הפרמיה שהתקבלה בגינה מהלקוח;
- לאחר ההכרה לראשונה, החברה תמדוד את ההתחייבות בגין חוזה הערבות הפיננסית לפי הגבוה מבין:
 - א. הסכום של ההפרשה להפסדי אשראי שתיקבע בהתאם להוראות המדידה המפורטות בעניין זה במסגרת IFRS 9 (ראו גם להלן); לבין,
 - ב. הסכום שהוכר לראשונה (ראו לעיל) בניכוי הסכום המצטבר של הכנסה שהוכרה בהתאם לעקרונות של תקן דיווח כספי בינלאומי 15 (IFRS 15) – "הכנסות". (כלומר: יתרת הפרמיה שטרם הורווחה ((UPR)).
- יצוין כי מבחינה שערכה החברה, בהתאם לעבודה של יועץ חיצוני, עולה כי נכון ליום 1 בינואר 2024, לגבי רוב רובם של חוזי הערבות הפיננסית שהנפיקה החברה, הסכום המתואר בסעיף ב' לעיל היה גבוה מהסכום המתואר בסעיף א' לעיל (ראה גם סעיף 4 להלן).

- הצגה:

- א. דוח על המצב הכספי - ייכלל סעיף חדש במסגרת ההתחייבויות שיקרא: "התחייבויות בגין חוזי ערבות פיננסית". בסעיף זה תוכר ותעודכן ההתחייבות בגין חוזי הערבות הפיננסית כאמור לעיל;
- ב. דוח רווח והפסד:

(1) - הקיטון ביתרת הפרמיה שטרם הורווחה (UPR) והחזרי פרמיה (בגין סילוקים) יוצגו במסגרת שורה של "הכנסות בגין חוזי ערבות פיננסית";

(2) הכרה בהפרשה להפסדי אשראי צפויים, ככל שתידרש (עקב מדידת ההתחייבות בגין חוזי הערבות הפיננסית לפי "הגבוה מבין" האמורה לעיל), ועדכונים להפרשה האמורה יוצגו במסגרת השורה של "הוצאות (הכנסות) הפסדי אשראי".

באור 26 – יישום תקן דיווח כספי בינלאומי 17, חוזי ביטוח (להלן: "התקן" או "IFRS 17") ותקן דיווח כספי בינלאומי 9, מכשירים פיננסיים (להלן: "IFRS 9") (להלן ביחד: "התקנים החדשים") (המשך)

3. מדידת השקעות בנכסים פיננסיים ומדידת ההפרשה להפסדי אשראי חוזיים בהתאם להוראות IFRS 9:

IFRS 9 מבטל את קבוצות הסיווג של נכסים פיננסיים הקיימות כיום ב-IAS 39 וקובע כי, במועד ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים יסווגו לאחת מקטגוריות המדידה הבאות: עלות מופחתת; שווי הוגן דרך רווח כולל אחר; ושווי הוגן דרך רווח או הפסד.

סיווג של נכסים פיננסיים המהווים נכסי חוב מתבצע על בסיס המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים וכן על בסיס מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי. כתוצאה מכך:

- נכסי חוב אשר מוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו היא להחזיק נכסים פיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים וכוללים תשלומי קרן וריבית בלבד (להלן: "מבחן הקרן והריבית (SPPI)"), נמדדים בעלות מופחתת;
 - נכסי חוב שמאפייני תזרים המזומנים שלהם אינם כוללים תשלומי קרן וריבית בלבד, נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד;
 - נכסי חוב שמאפייני תזרים המזומנים שלהם כוללים תשלומי קרן וריבית בלבד, אך הם מוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו גם מכירה, וגם גביית תזרימי מזומנים חוזיים, נמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר;
 - נכסי חוב שמאפייני תזרים המזומנים שלהם כוללים תשלומי קרן וריבית בלבד, אך הם נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר וכן נכסים אשר ביצועיהם מוערכים על בסיס השווי ההוגן, והם אינם מוחזקים במסגרת אחד משני המודלים העסקיים שתוארו לעיל, נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.
 - בנוסף, במועד ההכרה לראשונה, החברה עשויה ליעד נכסים פיננסיים לשווי הוגן דרך רווח או הפסד כאשר ייעוד כאמור מבטל או מקטין באופן משמעותי חוסר הקבלה חשבונאית.
- החברה מעריכה את מטרת המודל העסקי שבו מוחזק הנכס הפיננסי ברמת התיק, שכן הדבר משקף בצורה הטובה ביותר את האופן שבו מנוהל העסק ומסופק המידע להנהלה. בקביעת המודל העסקי של החברה, נלקחו בחשבון שיקולים הכוללים את:
- המדיניות והמטרות המוצהרות לגבי התיק ויישום המדיניות בפועל, ובכלל זה, האם האסטרטגיה של ההנהלה מתמקדת בקבלת ריבית חוזית, בשמירה על פרופיל ריבית מסוים, בהתאמת משך חיי הנכסים למשך חיי התחייבויות קשורות כלשהן או תזרימי מזומנים צפויים, או מימוש תזרימי מזומנים באמצעות מכירת הנכסים;
 - האופן שבו מוערכים ומדווחים לאנשי מפתח בהנהלה הביצועים של המודל העסקי ושל הנכסים הפיננסיים המוחזקים במודל זה;
 - הסיכונים המשפיעים על ביצוע המודל העסקי (והנכסים הפיננסיים המוחזקים באותו מודל עסקי) וכיצד מנוהלים אותם סיכונים;
 - האופן שבו מתוגמלים המנהלים של העסק (לדוגמה, אם התגמול מבוסס על השווי ההוגן של הנכסים המנוהלים או על תזרימי המזומנים החוזיים שנגבו); וכן,
 - תדירות, הערך והעיתוי של מכירות של נכסים פיננסיים בתקופות קודמות, הסיבות למכירות וציפיות לגבי פעילות מכירה עתידית.

באור 26 – יישום תקן דיווח כספי בינלאומי 17, חוזי ביטוח (להלן: "התקן" או "IFRS 17") ותקן דיווח כספי בינלאומי 9, מכשירים פיננסיים (להלן: "IFRS 9") (להלן ביחד: "התקנים החדשים") (המשך)

3. מדידת השקעות בנכסים פיננסיים ומדידת ההפרשה להפסדי אשראי חזויים בהתאם להוראות IFRS 9: (המשך)

לצורך הבחינה האם תזרימי המזומנים כוללים קרן וריבית בלבד, "קרן" הינה השווי ההוגן של הנכס הפיננסי במועד ההכרה לראשונה. "ריבית" מורכבת מתמורה עבור ערך הזמן של הכסף, עבור סיכון האשראי המיוחס לסכום הקרן שטרם נפרעה במהלך תקופת זמן מסוימת ועבור סיכונים ועלויות בסיסיים אחרים של הלוואה, כמו גם מרווח רווח. בבחינה האם תזרימי מזומנים חזויים הם תזרימים של קרן וריבית בלבד, החברה בוחנת את התנאים החזויים של המכשיר, ובמסגרת זו מעריכה האם הנכס הפיננסי כולל תנאי חוזי שעשוי לשנות את העיתוי או הסכום של תזרימי המזומנים החזויים כך שהוא לא יקיים את התנאי האמור.

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

- השקעות במכשירים הוניים – ימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד חלף מדידה בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר תחת IAS 39;
- מכשירים נגזרים – ימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד בדומה ל-IAS 39;
- השקעות במכשירי חוב סחירים והשקעות במכשירי חוב לא סחירים המנוהלות בשווי הוגן – ימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד;
- חייבים ויתרות חובה המהווים נכסים פיננסיים העומדים במבחן הקרן והריבית (SPPI) של IFRS 9 וכן יתרות מזומנים ושווי מזומנים – ימדדו בעלות מופחתת.

מדידת ההפרשה להפסדי אשראי חזויים בהתאם להוראות IFRS 9:

לגבי נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת ולגבי חוזי הערבות הפיננסית שמנפיקה החברה (ראה סעיף 2 לעיל), IFRS 9 כולל גם מודל חדש להכרה בהפסדי אשראי אשר מחליף את מודל ירידת הערך הקיים של IAS 39 במודל הפסדי האשראי החזויים (expected credit loss model).

יודגש כי לאור העובדה כי עם אימוץ התקנים החדשים, מרבית הנכסים הפיננסיים של החברה ימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לא צפויה לחברה הפרשה להפסדי אשראי חזויים מהותית.

החברה בחרה למדוד את ההפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין חייבים ויתרות חובה בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר. לגבי חוזי ערבות פיננסית שמנפיקה החברה, החברה תמדוד את ההפרשה להפסדי אשראי חזויים בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר, פרט להפרשות להלן, אשר ימדדו בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים בגין אירוע כשל בתקופה של 12 חודשים:

- מכשירים אשר נקבע כי הם בעלי סיכון אשראי נמוך במועד הדיווח; וכן,
- מכשירים אחרים עבורם סיכון האשראי לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה.

בעת ההערכה האם סיכון האשראי של מכשיר פיננסי עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה וההערכה של הפסדי אשראי חזויים, החברה תביא בחשבון מידע סביר וניתן לביסוס, שהינו רלוונטי וניתן להשגה ללא עלות או מאמץ מופרזים. מידע כאמור כולל מידע כמותי ואיכותי, וכן ניתוח, בהתבסס על ניסיון העבר של החברה ועל הערכת האשראי המדווחת, והוא כולל מידע צופה פני עתיד.

הפסדי אשראי חזויים מהווים אומדן משוקלל-הסתברויות של הפסדי אשראי. הפסדי אשראי נמדדים לפי הערך הנוכחי של הפער בין תזרימי המזומנים שהחברה זכאית להם לפי החוזה לבין תזרימי המזומנים שהחברה צופה לקבל. הפסדי האשראי החזויים מהווים לפי שיעור הריבית האפקטיבית של הנכס הפיננסי.

באור 26 – יישום תקן דיווח כספי בינלאומי 17, חוזי ביטוח (להלן: "התקן" או "IFRS 17") ותקן דיווח כספי בינלאומי 9, מכשירים פיננסיים (להלן: "IFRS 9") (להלן ביחד: "התקנים החדשים") (המשך)

3. מדידת השקעות בנכסים פיננסיים ומדידת ההפרשה להפסדי אשראי חזויים בהתאם להוראות IFRS 9: (המשך)

מדידת ההפרשה להפסדי אשראי חזויים בהתאם להוראות IFRS 9: (המשך)

בכל מועד דיווח, החברה תעריך האם נכסים פיננסיים שלגביהם נדרשת מדידת הפרשה להפסדי אשראי חזויים הפכו לפגומים עקב סיכון אשראי. נכס פיננסי הינו פגום עקב סיכון אשראי כאשר התרחש אחד, או יותר, מהאירועים שיש להם השפעה שלילית על תזרימי המזומנים העתידיים שנאמדו בגין נכס פיננסי זה. לגבי נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי – הכנסות הריבית מחושבות תוך יישום שיעור הריבית האפקטיבי לעלות המופחתת של הנכס הפיננסי (לגבי נכסים שאינם פגומים מיושם שיעור הריבית האפקטיבי לערך ברוטו של הנכס הפיננסי).

יודגש כי לאור העובדה כי עם אימוץ התקנים החדשים, מרבית הנכסים הפיננסיים של החברה ימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לא צפויה לחברה הפרשה להפסדי אשראי חזויים מהותית בגין נכסיה הפיננסיים של החברה. באשר להפרשה להפסדי אשראי צפויים בגין חוזי הערבות הפיננסית של החברה – ראה סעיף 4 להלן.

התחייבויות פיננסיות

הסיווג והמדידה של התחייבויות פיננסיות יותר ללא שינוי.

באור 26 – יישום תקן דיווח כספי בינלאומי 17, חוזי ביטוח (להלן: "התקן" או "IFRS 17") ותקן דיווח כספי בינלאומי 9, מכשירים פיננסיים (להלן: "IFRS 9") (להלן ביחד: "התקנים החדשים") (המשך)

4. גילוי כמותי להשפעת התקנים החדשים על סעיפי הדוח על המצב הכספי (מאזן פרופורמה):

ליום 1 בינואר 2024	השפעת התקנים החדשים	ליום 31 בדצמבר 2023 כפי שדווח בעבר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			נכסים
24,403	-	24,403	מזומנים ושווי מזומנים
272,686	(48,701)	223,985	השקעות פיננסיות אחרות הנמדדות בשווי הוגן(1)
-	47,681	47,681	השקעות פיננסיות אחרות הנמדדות בעלות מופחתת
9,836	-	9,836	חייבים ויתרות חובה
8,233	-	8,233	נכסי מסים שוטפים
2,614	-	2,614	השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני
28,103	-	28,103	נדל"ן להשקעה
2	-	2	רכוש קבוע
576	-	576	נכסים בלתי מוחשיים
346,453	1,020	345,433	סך כל הנכסים
			התחייבויות
30,626	30,626	-	התחייבויות בגין חוזי ערבות פיננסית(2)
6	-	6	התחייבויות בגין מכשירים נגזרים
5,623	-	5,623	זכאים ויתרות זכות
-	(134,238)	134,238	התחייבויות בגין חוזי ביטוח
34	-	34	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
45,099	35,774	9,325	התחייבויות בגין מסים נדחים
81,388	(67,838)	149,226	סך כל ההתחייבויות

- (1) לחברה אין השקעות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
- (2) כאמור בסעיף 2 לעיל - עם המעבר למדידת ההתחייבויות בגין חוזי הערבות הפיננסית שמנפיקה החברה לפי IFRS 9 ההתחייבות המתייחסת לחוזים האמורים תימדד לפי הגבוה מבין יתרת הפרמיה שטרם הורווחה (UPR) לבין יתרת הפרשה להפסדי אשראי המתייחסת אליהם. בהתאם, נכון ליום 1 בינואר 2024, לגבי רוב רובם של חוזי הערבות הפיננסית - ההתחייבות המתייחסת לחוזי הערבות הפיננסית נמדדה בהתאם ליתרת הפרמיה שטרם הורווחה לאותו מועד (כ-28 מיליוני ש"ח). עם זאת, לגבי מקצת מהחוזים האמורים הוכרה הפרשה להפסדי אשראי צפויים שהייתה גבוהה מיתרת הפרמיה שטרם הורווחה בגינם נכון לאותו מועד בסך של כ-3 מיליוני ש"ח.
- (3) פרט לאמור לעיל לגבי הפרשה להפסדי אשראי המתייחסת לחוזי הערבות הפיננסית שהנפיקה החברה, נכון ליום 1 בינואר 2024 לא קיימת בדוח על המצב הכספי של החברה יתרת הפרשה להפסדי אשראי בסכומים מהותיים.

באור 26 – יישום תקן דיווח כספי בינלאומי 17, חוזי ביטוח (להלן: "התקן" או "IFRS 17") ותקן דיווח כספי בינלאומי 9, מכשירים פיננסיים (להלן: "IFRS 9") (להלן ביחד: "התקנים החדשים") (המשך)

גילוי כמותי להשפעת התקנים החדשים על סעיפי הדוח על המצב הכספי (מאזן פרופורמה):

ליום 1 בינואר 2024	השפעת התקנים החדשים	ליום 31 בדצמבר 2023 כפי שדווח בעבר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
103,659	-	103,659	הון
13,939	(14,265)	28,204	הון מניות ופרמיה על מניות
147,467	83,123	64,344	קרנות הון
265,065	68,858	196,207	עודפים
346,453	1,020	345,433	סך כל ההון
			סך כל ההון וההתחייבויות

נספח א' - פירוט השקעות פיננסיות

א. נכסי חוב סחירים

ליום 31 בדצמבר 2024	
הערך בספרים	עלות מופחתת (*)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
115,835	117,928
44,757	45,559
<u>160,592</u>	<u>163,487</u>
-	

אגרות חוב ממשלתיות

זמינות למכירה

נכסי חוב אחרים שאינם ניתנים להמרה

זמינים למכירה

סך הכל נכסי חוב סחירים

יתרות ירידות ערך שהוכרו ברווח והפסד בגין נכסי חוב המוצגים כזמינים למכירה

ליום 31 בדצמבר 2023	
הערך בספרים	עלות מופחתת (*)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
91,969	95,569
63,920	64,691
<u>155,889</u>	<u>160,260</u>
-	

אגרות חוב ממשלתיות

זמינות למכירה

נכסי חוב אחרים שאינם ניתנים להמרה

זמינים למכירה

סך הכל נכסי חוב סחירים

יתרות ירידות ערך שהוכרו ברווח והפסד בגין נכסי חוב המוצגים כזמינים למכירה

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

נספח א' - פירוט השקעות פיננסיות (המשך)

ב. מניות

ליום 31 בדצמבר 2024	
עלות	הערך בספרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
26,043	36,065
26,043	36,065
	3,151

מניות סחירות זמינות למכירה
 סך הכל מניות
 יתרות ירידות ערך שנוקפו לרווח והפסד בגין מניות שהוצגו
 כזמינות למכירה

ליום 31 בדצמבר 2023	
עלות	הערך בספרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
32,504	37,005
32,504	37,005
	4,050

מניות סחירות זמינות למכירה
 סך הכל מניות
 יתרות ירידות ערך שנוקפו לרווח והפסד בגין מניות שהוצגו
 כזמינות למכירה

נספח א' - פירוט השקעות פיננסיות (המשך)

ג. אחרות

ליום 31 בדצמבר 2024		
עלות	הערך בספרים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
8,209	30,121	שאינן סחירות
-	-	זמינות למכירה
8,209	30,121	מכשירים נגזרים
8,209	30,121	סך הכל השקעות פיננסיות שאינן סחירות
	188	סך הכל השקעות פיננסיות אחרות
	1	יתרות ירידת ערך בגין השקעות פיננסיות אחרות שהוצגו כזמינות למכירה
		מכשירים נגזרים המוצגים בהתחייבויות פיננסיות
ליום 31 בדצמבר 2023		
עלות	הערך בספרים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
373	1,010	סחירות
		זמינות למכירה
373	1,165	סך הכל השקעות פיננסיות סחירות
7,754	29,645	שאינן סחירות
-	281	זמינות למכירה
7,754	29,926	מכשירים נגזרים
8,127	31,091	סך הכל השקעות פיננסיות שאינן סחירות
	379	סך הכל השקעות פיננסיות אחרות
	6	יתרות ירידת ערך בגין השקעות פיננסיות אחרות שהוצגו כזמינות למכירה
		מכשירים נגזרים המוצגים בהתחייבויות פיננסיות

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



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

פרק 4

פרטים נוספים על החברה

תוכן עניינים

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

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

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

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

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

תקנה 22 - עסקאות עם בעל שליטה. 4-9

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

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

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

תקנה 26 - הדירקטורים של המבטח. 4-10

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

תקנה 27 - רואי החשבון של החברה. 4-17

תקנה 28 - שינויים בתזכיר או בתקנון. 4-17

תקנה 29 - המלצות והחלטות דירקטוריון ואסיפה כללית מיוחדת. 4-17

תקנה 29א' – החלטות החברה. 4-18

פרטים נוספים על החברה

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

מספר חברה ברשם: 51-231050-9

כתובת: אבא הלל 3, רמת גן

טלפון: 03 - 7546789

פקס: 03 - 9144800

תאריך המאזן: 31.12.2024

תאריך הדוח: 23.3.2025

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

שנת 2024	רבעון רביעי	רבעון שלישי	רבעון שני	רבעון ראשון	
16	2	-	7	7	פרמיות ברוטו
(1,073)	(143)	(338)	(265)	(327)	סילוקים (החזרי פרמיה)
4,389	1,127	1,006	904	1,352	שינוי בעתודה לסיכונים שטרם חלפו
3,332	986	668	646	1,032	פרמיות שהורוחו ברוטו
15,332	1,471	6,208	4,133	3,520	הכנסות מהשקעות, נטו והכנסות מימון
27,791	6,572	6,881	7,044	7,294	הכנסות מייזום ותפעול תיקי משכנתאות
46,455	9,029	13,757	11,823	11,846	סך כל ההכנסות
(21,069)	(5,516)	(4,711)	(4,324)	(6,518)	תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח
3,829	1,069	965	1,187	608	הוצאות הנהלה וכלליות
(74)	29	130	63	(296)	הוצאות (הכנסות) מימון
(17,314)	(4,418)	(3,616)	(3,074)	(6,206)	סך כל ההכנסות
(55)	(30)	10	14	(49)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
63,714	13,417	17,383	14,911	18,003	רווח לפני מסים על הכנסה
21,398	4,635	5,401	5,178	6,184	מסים על הכנסה
42,316	8,782	11,982	9,733	11,819	רווח לתקופה
42,316	8,782	11,982	9,733	11,819	רווח לתקופה
7,734	5,561	3,389	(4,291)	3,075	פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד
(2,038)	110	(1,051)	(348)	(749)	שינוי נטו בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המסווגים כזמינים למכירה שהועבר לדוח רווח והפסד
686	-	-	432	254	הפסד מירידת ערך של נכסים פיננסיים המסווגים כזמינים למכירה שהועבר לדוח רווח והפסד
(2,345)	(1,971)	(813)	1,462	(1,023)	הטבת מס (מסים על ההכנסה) המתייחסים לנכסים פיננסיים זמינים למכירה
5	(14)	(11)	18	12	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ
(1)	3	3	(4)	(3)	הטבת מס (מסים על ההכנסה) המתייחסים לרכיבים אחרים של רווח (הפסד) כולל אחר
4,041	3,689	1,517	(2,731)	1,566	סה"כ הפסד כולל אחר לשנה שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל הועבר או יועבר לרווח והפסד, נטו ממש
61	61	-	-	-	פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד
(24)	(22)	-	-	(2)	מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת
37	39	-	-	(2)	מסים על ההכנסה בגין פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד
4,078	3,728	1,517	(2,731)	1,564	רווח (הפסד) כולל אחר לשנה שלא יועבר לרווח והפסד, נטו ממש
46,394	12,510	13,499	7,002	13,383	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממש
					סך כל הרווח הכולל לתקופה

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

שם החברה	סוג מניה	מספר המניות	ע. נ.	עלות	ערך מאזני מתואם	שיעור החזקה
HAREL 254 PARK AVENUE SOUTH, LP	שותפות-אין מניות	-	-	3,990	33,777	5.8%
HAREL ARCLIGHT (NOSTRO) L.P.	שותפות-אין מניות	-	-	1,990	27,940	8.5%
Harel -20times square - General Partnership	שותפות-אין מניות	-	-	839	216,011	0.3%
ויתניה	רג'	78	1	689	1,115,293	0.2%

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

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

תקנה 12 - שינויים בהשקעות בחברות בנות ובחברות קשורות

ראו באור 8 לדוחות הכספיים.

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

שם החברה	רווח לשנה (א) לפני מס	רווח אחר (א) לפני מס	רווח כולל (א) אחרי מס	דיבידנד	ריבית והצמדה
HAREL 254 PARK AVENUE SOUTH, LP	(12,479)	-	(12,479)	-	-
HAREL ARCLIGHT (NOSTRO) L.P.	412	-	412	-	-
Harel -20times square - General Partnership	(51,811)	-	(51,811)	-	-
ויתניה	64,731	-	64,731	64	-

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

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

אין

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

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

סה"כ	תגמולים אחרים			תגמולים בעבור שירותים ⁽¹⁾⁽²⁾					פרטי מקבל התגמולים			
	דמי שכירות	דמי ריבית	אחר ⁽³⁾	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון התאגיד	היקף משרה	תפקיד
1,228			45				100	306	777	100%	מנכ"ל החברה	עינת גרין

הערות לטבלה:

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

תנאי העסקה כללייםמדיניות תגמול למנכ"לית החברה – עינת גרין

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

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

להלן פירוט המדדים הכמותיים והמשקולות בגין כל מדד:

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

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

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

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

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

כמו כן, נקבעה תקופת הודעה מוקדמת הדדית של שלושה חודשים במקרה של סיום העסקה בחברה.

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

מדיניות תגמול לנושאי משרה בקבוצה

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

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

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

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

להלן עיקרי מדיניות התגמול של הגופים המוסדיים:

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

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

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

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

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

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

תכנית אופציות לעובדים ונושאי משרה בקבוצת הראל

בחודש אוגוסט 2021 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון הראל השקעות, תכנית אופציות לנושאי משרה ועובדים בקבוצה. הראל השקעות פרסמה מתאר הכולל דוח הצעה פרטית לא מהותית, הכולל עד 8,548,000

אופציות, הניתנות למימוש לעד 8,548,000 מניות רגילות של הראל השקעות, בנות 0.1 ש"ח ע.נ. כל אחת, כפוף להתאמות, ללא תמורה במזומן.

במסגרת התכנית כאמור אושרה גם הקצאה של אופציות לעינת גרין, מנכ"לית החברה. ההקצאה כאמור אושרה ע"י ועדת התגמול בחודש אוגוסט 2021 וע"י דירקטוריון החברה ביום 3 באוקטובר 2021. האופציות הוענקו בפועל ביום 17 באוקטובר 2021.

לפרטים נוספים ראו באור 23 בדוחות הכספיים.

תקנה 21א' - השליטה בתאגיד

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

תקנה 22 - עסקאות עם בעל שליטה

ראו באור 22 לדוחות הכספיים בדבר יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים. דירקטורים ונושאי משרה בחברה כלולים במסגרת פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה שרכשה הראל השקעות עבור החברות בקבוצת הראל. הפוליסה נרכשה מאת הראל ביטוח. נכון למועד הדוח, גבולות האחריות על פי הפוליסה עבור כלל חברות הקבוצה הינם 220 מיליוני דולר ארה"ב למקרה ולתקופה, וכן רובד נוסף של Side A בגבול אחריות של 25 מיליוני דולר ארה"ב. נושאי משרה ודירקטורים בחברה קיבלו כתבי שיפוי מאת החברה.

תקנה 24א' - החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

מניות 1 ש"ח			שם בעל העניין
שיעור ההחזקה(*)	ליום 23.3.2025	מס' חברה ברשם	
100 %	12,922	512624487	החזקות במשכנתאות ישראל בע"מ

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

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

הון מונפק	הון רשום
ע.ג.	אלפי ש"ח
12,922	29,400

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

תקנה 24ב' – מרשם בעלי המניות של התאגיד

מניות 1 ש"ח			שם בעל המניה
שיעור ההחזקה(*)	ליום 23.3.2025	מס' חברה ברשם	
100	12,922	512624487	החזקות במשכנתאות ישראל בע"מ

תקנה 26 – הדירקטורים של המבטח

הדירקטורים המכהנים בחברה נכון למועד פרסום הדוח:

אריק פרץ - יו"ר
 מרים מילה
 עפר קליין
 רובי מגדל
 שלומית זק"ש אנגל
 יוני טל (דב"ת)
 מישל דהן (דב"ת)

אריק פרץ	שם:
031761257	מס. ת.ז.
22.7.1974	תאריך לידה:
מרים החשמונאית 48, מודיעין.	מען להמצאת כתבי בי-דין:
ישראלית.	נתינות:
ועדת איתור.	חברות בוועדת דירקטוריון:
לא.	דירקטור בלתי תלוי:

בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית : כן.
האם עובד של התאגיד, חברה בת חברה קשורה או של בעל ענין :
משנה למנכ"ל ומנהל חטיבת כספים ומשאבים בהראל ביטוח, מנהל הכספים של הראל השקעות, ודירקטור בחברות בקבוצת הראל.
מועד תחילת כהונה : 15.4.2017 (מכהן כיו"ר דירקטוריון מיום 20.11.2018)
השכלה : תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה, תואר שני במנהל עסקים, תואר ראשון ושני במשפטים מהאוניברסיטה העברית.
עיסוקים בחמש שנים אחרונות : יו"ר דירקטוריון בחברה, כהונה בחברות קבוצת הראל כמפורט
תאגידיים (מלבד חברות הקבוצה) בהם משמש כדירקטור : אין.
האם בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד : לא.

מרים מילה

שם :

003419488

מס' ת.ז. :

17.2.1942

תאריך לידה :

כרמל 31, ראש העין.

מען :

ישראלית.

נתינות :

ועדת ביקורת.

חברות בוועדת הדירקטוריון :

לא.

דירקטור בלתי תלוי :

לא.

האם עובדת של המבטח, חברת בת, חברה קשורה או בעל ענין :

21.1.2010

מועד תחילת כהונה :

ניהול בביטוח, אוניברסיטת תל אביב.

השכלה :

דירקטורית בחברה וכהונה בגופים מוסדיים נוספים בקבוצת הראל.

עיסוקים בחמש שנים אחרונות :

אין.

תאגידיים (מלבד חברות הקבוצה) בהם משמשת כדירקטורית :

לא.

האם בן משפחה של בעל ענין אחר בתאגיד :

עפר קליין

שם :

025662784

מס' ת.ז. :

27.2.1974

תאריך לידה :

לב הזהב 19, רמת גן.

מען :

ישראלית.

נתינות :

לא.

חברות בוועדת הדירקטוריון :

לא.

דירקטור בלתי תלוי :

ראש אגף כלכלה ומחקר וסמנכ"ל בכיר בהראל ביטוח.

האם עובד של המבטח, חברת בת, חברה קשורה או בעל ענין :

מועד תחילת כהונה : 2.7.2014
 השכלה : תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים, תואר שני בכלכלה,
 עיסוקים בחמש שנים אחרונות : דירקטור בחברה וכהונה בקבוצת הראל כמפורט לעיל.
 תאגידים (מלבד חברות הקבוצה) בהם משמש כדירקטור : אין.
 האם בן משפחה של בעל ענין אחר במבטח : לא.

שם : רובי מגדל
 מס' ת.ז. : 022733844
 תאריך לידה : 23.01.1967
 מען : ארבל 12, צור יגאל.
 נתינות : ישראלית.
 חברות בוועדת הדירקטוריון : לא
 דירקטור בלתי תלוי : לא
 האם עובד של המבטח, חברת בת, חברה קשורה או בעל ענין : מנהל מחוז צפון וסמנכ"ל בכיר בהראל ביטוח.

מועד תחילת כהונה : 01.01.2016
 השכלה : תואר ראשון מהאוניברסיטה הפתוחה במדעי החברה (התמקדות בניהול), תואר שני במנהל עסקים מהאוניברסיטה העברית בירושלים.
 עיסוקים בחמש שנים אחרונות : דירקטור בחברה וכהונה בקבוצת הראל כמפורט לעיל.
 תאגידים (מלבד חברות הקבוצה) בהם משמש כדירקטור : אין.
 האם בן משפחה של בעל ענין אחר במבטח : לא.

שם : שלומית זק"ש אנגל
 מס' ת.ז. : 027433382
 תאריך לידה : 26.7.1974
 מען : התאנה 211, בית גמליאל.
 נתינות : ישראלית.
 חברות בוועדות הדירקטוריון : לא
 דירקטור בלתי תלוי : לא
 האם עובד של המבטח, חברת בת, חברה קשורה או בעל ענין : משנה למנכ"ל ומנהלת כספים בהראל ביטוח, מנהלת כספים בהראל הנפקות, ודירקטורית בחברות בקבוצת הראל.

מועד תחילת כהונה : 19.11.2018
 השכלה : תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה (B.A), האוניברסיטה העברית
 עיסוקים בחמש שנים אחרונות : דירקטורית בחברה, כהונה בקבוצת הראל כמפורט לעיל.

תאגידים (מלבד חברות הקבוצה) בהם משמש כדירקטור: אין.

האם בן משפחה של בעל ענין אחר במבטח: לא.

שם:

יוני טל

מס' ת.ז.:

053343331

תאריך לידה:

18.6.1955

מען:

המעין 15, גבעתיים.

נתינות:

ישראלית.

חברות בוועדת הדירקטוריון:

ועדת ביקורת וועדת איתור.

דירקטור בלתי תלוי:

כן.

בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית:

כן.

האם עובד של המבטח, חברת בת, חברה קשורה או בעל ענין:

לא.

מועד תחילת כהונה:

3.1.2021

השכלה:

תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים ותואר שני בכלכלה מאוניברסיטת בר-אילן.

עיסוקים בחמש שנים אחרונות:

דירקטור בלתי תלוי בחברה, דירקטור בלתי תלוי בהראל ביטוח, יו"ר קרן Arion fund management LLC, יו"ר ועדת אשראי פנימית במנורה מבטחים ביטוח בע"מ (עד 2020).

תאגידים (מלבד חברות הקבוצה) בהם משמש כדירקטור:

ע.י נופר אנרג'י בע"מ.

האם בן משפחה של בעל ענין אחר במבטח: לא.

דירקטוריון החברה קבע, כי יוני טל הינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, בהתאם לתקנות הכשירות לאור השכלתו וניסיונו המקצועי.

שם:

מישל דהן

מס' ת.ז.:

069961894

תאריך לידה:

23.5.1958

מען:

אלכסנדר זייד 13, אשדוד.

נתינות:

ישראלית.

חברות בוועדת הדירקטוריון:

יו"ר ועדת ביקורת, יו"ר ועדת איתור.

דירקטור בלתי תלוי:

כן.

בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית:

כן.

האם עובד של המבטח, חברת בת, חברה קשורה או בעל ענין:

לא.

מועד תחילת כהונה:

1.6.2021

השכלה:

תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת בר-אילן, תואר שני במנהל עסקים מאוניברסיטת תל-אביב.

עיסוקים בחמש שנים אחרונות: דירקטור בלתי תלוי בחברה, דירקטור בלתי תלוי הראל ביטוח, יו"ר ועדת השקעות עמיתים של הגופים המוסדיים בקבוצת הראל.

תאגידיים (מלבד חברות הקבוצה) בהם משמש כדירקטור: אין.

האם בן משפחה של בעל ענין אחר במבטח: לא.

דירקטוריון החברה קבע, כי מישל דהן הינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, בהתאם לתקנות הכשירות וזאת לאור ניסיונו המקצועי.

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

שם:	עינת גרין
מס' ת.ז.:	028051670
תאריך לידה:	4.9.1970
מועד תחילת כהונה:	2.4.2013
התפקיד בתאגיד בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו:	מנכ"לית החברה.
האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר בתאגיד:	לא.
השכלה:	תואר ראשון במדעי הרוח והחברה האוניברסיטה הפתוחה ומנהלת חשבונות סוג 3.
עיסוקים בחמש שנים אחרונות:	כהונה בחברה כמפורט לעיל.
שם:	כנרת מינס
מס' ת.ז.:	037391927
תאריך לידה:	1.7.1980
מועד תחילת כהונה:	1.6.2019
התפקיד בתאגיד בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו:	מנהלת כספים.
האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר בתאגיד:	לא.
השכלה:	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת בר אילן.
עיסוקים בחמש שנים אחרונות:	חשבת בהראל ביטוח.

שם : שרית אורן פופר

מס' ת.ז. : 028681849

תאריך לידה : 10.9.1971

מועד תחילת כהונה : 2.4.2013

התפקיד בתאגיד בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו : מנהלת מחלקת חיתום וסילוקים.

האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר בתאגיד : לא.

השכלה : BA במנהל עסקים ופסיכולוגיה, האוניברסיטה העברית.

עיסוקים בחמש שנים אחרונות : מנהלת מחלקת חיתום וסילוקים.

שם : אסף מאירוביץ

מס' ת.ז. : 024383044

תאריך לידה : 31.5.1969

מועד תחילת כהונה : 1.1.2008 (ממונה תלונית הציבור) 1.1.2009 (מנהל מחלקת תביעות ופיגורים).

התפקיד בתאגיד בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו : מנהל מחלקת התביעות והפיגורים וממונה תלונית הציבור.

האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר בתאגיד : לא.

השכלה : תואר ראשון במשפטים מהמרכז הבינתחומי בהרצליה, תואר ראשון בחשבונאות ניהולית עם התמחות במערכות מידע- מכון לב בירושלים.

עיסוקים בחמש שנים אחרונות : מנהל מחלקת תביעות ופיגורים.

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

שם : אדוה ענבר

מס' ת.ז. : 22167530

תאריך לידה : 23.02.1966

מועד תחילת כהונה : 17.3.2013

התפקיד בתאגיד בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו : משנה למנכ"ל הראל ביטוח ומנהלת סיכונים בקבוצת הראל.

האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר בתאגיד :	לא.
השכלה :	תואר ראשון ושני בכלכלה אוניברסיטת תל-אביב.
עיסוקים בחמש שנים אחרונות :	מנהלת סיכונים בחברות בקבוצת הראל.
שם :	סמי בבקוב
מס' ת.ז. :	58378985
תאריך לידה :	10.9.1963
מועד תחילת כהונה :	2007
התפקיד בתאגיד בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו :	מנהל תחום השקעות בקבוצת הראל, משנה למנכ"ל ומנהל חטיבת השקעות בהראל ביטוח. דירקטור בחברות בקבוצת הראל.
האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר בתאגיד :	לא.
השכלה :	מוסמך מנהל עסקים אוניברסיטת בר אילן. בוגר כלכלה אוניברסיטת תל אביב.
עיסוקים בחמש שנים אחרונות :	כהונה בחברות בקבוצת הראל כמפורט לעיל.
שם :	שי גלילה
מס' ת.ז. :	031689516
תאריך לידה :	10.11.1978
מועד תחילת כהונה :	1.10.2021
התפקיד בתאגיד בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו :	משנה למנכ"ל ומנהל החטיבה הטכנולוגית בהראל ביטוח, מנכ"ל הראל המשמר מחשבים בע"מ.
האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר בתאגיד :	לא.
השכלה :	תואר ראשון בהנדסת תכנה מהמכללה האקדמית רופין ותואר שני במנהל עסקים התמחות במערכות מידע מהמכללה האקדמית רופין.
עיסוקים בחמש שנים אחרונות :	מנהל אגף מערכות מידע בהראל ביטוח בתפקידי סמנכ"ל וסמנכ"ל בכיר (עד 9/2021).
שם :	גלעד שפירא
מס' ת.ז. :	016843385
תאריך לידה :	31.3.1974
מועד תחילת כהונה :	1.6.2022

התפקיד בתאגיד בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו :	משנה למנכ"ל הראל ביטוח, יועץ משפטי ראשי של קבוצת הראל.
האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר בתאגיד :	לא.
השכלה :	תואר ראשון במשפטים מאוניברסיטת בר אילן.
עיסוקים בחמש שנים אחרונות :	תואר שני במנהל עסקים, מהטכניון – מוסד טכנולוגי לישראל. יועץ משפטי של חטיבת השקעות בהראל ביטוח (עד 2022).

שם : אסנת מנור זיסמן

מס' ת.ז. :	23096233
תאריך לידה :	19.11.1967
מועד תחילת כהונה :	1.2.2014
התפקיד בתאגיד בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו :	משנה למנכ"ל הראל ביטוח ומבקרת הפנים בקבוצת הראל.
האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר בתאגיד :	לא.
השכלה :	תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב, מוסמכת כרואת חשבון. תואר שני במשפטים משערי מדע ומשפט.
עיסוקים בחמש שנים אחרונות :	כהונה בקבוצת הראל כמפורט לעיל.

תקנה 27 - רואי החשבון של החברה

KPMG סומך חייקין
מגדל המילניום, רחוב הארבעה 17, תל אביב 64739.

תקנה 28 - שינויים בתזכיר או בתקנון

אין.

תקנה 29 - המלצות והחלטות דירקטוריון ואסיפה כללית מיוחדת

- א. החלטות דירקטוריון שאינן טעונות אישור אסיפה כללית אין
- ב. החלטות האסיפה הכללית שנתקבלו שלא בהתאם להמלצות הדירקטורים אין

ג. החלטות אסיפה כללית מיוחדת

ביום 26 במרץ 2024 התקיימה אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של החברה אשר על סדר יומה הובא לאישור הארכת כהונתו של מר מישל דהן כדירקטור בלתי תלוי בחברה, לתקופת כהונה שנייה. האסיפה הכללית אישרה את הארכת הכהונה כאמור, בכפוף לאישורו של הממונה.

תקנה 29א' – החלטות החברה

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

שמות החותמים ותפקידם:

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

23 במרץ 2025

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