



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

---

**דוח הדירקטוריון**

---

## תוכן עניינים

1.....	1. תיאור תמציתי של המבטח, סביבתו העסקית ותחומי פעילותו	.1
1.....	1.1. כללי	1.1.
2.....	1.2. בעלי המניות בחברה	.1.2
2.....	2. התפתחויות בקבוצה והסביבה העסקית	.2
2.....	2.1. השפעת גורמים חיצוניים	.2.1
3.....	2.2. אירועים בתקופת הדוח	.2.2
3.....	2.3. אירועים לאחר תקופת הדוח	.2.3
4.....	2.4. התפתחויות בסביבה המקרו כלכלית של החברה	.2.4
5.....	3. חקיקה ואסדרה של פעילות החברה	.3
5.....	3.1. כללי	.3.1
6.....	4. מצב כספי ותוצאות הפעולות, הון עצמי ותזרים מזומנים	.4
6.....	4.1. נתונים עיקריים מהדוחות הכספיים באלפי ש"ח	.4.1
7.....	4.2. תזרימי מזומנים ונזילות	.4.2
7.....	5. גילוי בגין יחס כושר פירעון כלכלי	.5
9.....	6. אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי	.6
9.....	בקורות ונהלים לגבי גילוי ובקרה פנימית על דיווח כספי	.9
9.....	בקורות ונהלים לגבי הגילוי	.9
9.....	בקרה פנימית על דיווח כספי	.9

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

## דוח הדירקטוריון

### לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2026

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

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

דוח הדירקטוריון לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2026 ("תקופת הדוח"), סוקר את השינויים העיקריים בפעילות אי.אם.אי. - עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ ("החברה") בתקופת הדוח, והוא נערך בהתחשב בכך שבידי הקורא גם הדוח התקופתי המלא של החברה לשנת 2025, אשר פורסם ביום 25 במרץ 2026 ("הדוח התקופתי").

#### 1. תיאור תמציתי של המבטח, סביבתו העסקית ותחומי פעילותו

##### 1.1 כללי

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

החברה פועלת כמבטח בענף ביטוח אשראי למגורים המובטח במשכנתא (כענף בודד - MONOLINE). עד לסוף נובמבר 2012 החברה שיווקה פוליסות ביטוח שנועדו לתת שיפוי לנזק הנגרם למבטוח כתוצאה מאי פירעון של הלוואות שנתן לשם רכישת נכס נדל"ן יחיד למגורים וזאת לאחר מימוש הנכסים המשמשים כבטוחה להלוואות.

החברה החלה את פעילותה בשנת 1998 והנפיקה פוליסות לכל הבנקים למשכנתאות, לרוב היחידות למשכנתאות בבנקים המסחריים ולחברת כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ.

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

להוראה כאמור הייתה השפעה שלילית מהותית ביותר על היקף הפרמיות של החברה, כך בתקופות שלאחר מועד כניסת ההוראה לתוקף החברה רשמה פרמיה חדשה בהיקף לא משמעותי ולא צפויה לרשום פרמיה משמעותית, כל זמן שההוראה תעמוד בתוקף.

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

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

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

## **1.2. בעלי המניות בחברה**

נכון למועד פרסום הדוח, החברה הינה בבעלות מלאה (100%) של הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסיים בע"מ ("הראל השקעות"). הראל השקעות מחזיקה בחברה באמצעות שליטה מלאה בחברת החזקות במשכנתאות ישראל בע"מ ("אי אמ אי החזקות").

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

משפחת המבורגר מחזיקים בכ- 42.40% מזכויות ההצבעה ומהון המניות המונפק של הראל השקעות.

## **2. התפתחויות בקבוצה והסביבה העסקית**

### **2.1. השפעת גורמים חיצוניים**

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

- א. למשתנים הכלכליים במשק הישראלי המשפיעים על שוק המשכנתאות השפעה מהותית על עסקי הביטוח של החברה. בין משתנים אלו ניתן למנות שינויים בשערי הריבית, שער הדולר, ביקושים לדירות מגורים, מצב ענף הנדל"ן, זמינות מקורות למתן משכנתאות על ידי בנקים ומלווים אחרים, המצב המדיני – בטחוני וכיו"ב.
- ב. משתנים כלכליים המשפיעים על יכולת לזווי משכנתא לעמוד בתנאי ההלוואה, כגון רמות השכר במשק, שיעור האבטלה וכיו"ב.
- ג. החברה משקיעה בניירות ערך סחירים סכומים מהותיים. לכן, לשינויים בתנודות השערים בשוק ההון השפעה על תוצאות החברה ועל ההון העצמי שלה. החברה כפופה לרשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון על פי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א - 1981 ולתקנות ולצווים שהוצאו על פיו וכן להנחיות הממונה על שוק ההון ביטוח וחיסכון. שינויים בכל אחד מהנ"ל יש בהם בכדי להשפיע על הדיווח הכספי של החברה ועל פעילותה.
- ד. הרוב המכריע של לקוחות החברה כפוף להוראות המפקח על הבנקים וכן לתקנות ולצווים שהוצאו על פיו. לשינויים בכל אחד מהנ"ל יש בכדי להשפיע מהותית על פעילות החברה.

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

## **2.2. אירועים בתקופת הדוח**

### **2.2.1. מבצע "שאגת הארי"**

ב-28 בפברואר 2026 החל מבצע "שאגת הארי" בתקיפה משולבת של ישראל וארה"ב נגד איראן. בתגובה לכך, החל ירי רקטי משמעותי אל עבר העורף הישראלי ולעבר מטרות אמריקאיות ברחבי המפרץ הפרסי והמזרח התיכון וכן לפגיעה ביעדים אזרחיים במספר מדינות במפרץ ובכלל איחוד האמירויות, קטאר וסעודיה. במקביל לירי מאיראן, בתחילת מרץ 2026 החל ירי רקטי מצפון מצד ארגון חיזבאללה בלבנון לעבר יישובי הגליל והמרכז, דבר שהוביל להרחבת הלחימה לחזיתות נוספות.

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

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

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

### **2.3. אירועים לאחר תקופת הדוח**

2.3.1. לאחר מועד הדיווח, ביום 8 באפריל 2026, פורסם כי ארה"ב ואיראן הודיעו על הבנות להפסקת אש זמנית לתקופה מוגבלת, אשר גובשו בתיווך גורמים בינלאומיים. ממשלת ישראל הודיעה כי הסכימה להפסקת האש בתיאום עם ארה"ב. על פי הפרסומים, הפסקת האש אינה חלה באופן מלא על הזירה הלבנונית, ובמהלך התקופה דווח על המשך חילופי אש ותקיפות נקודתיות בלבנון בין צה"ל לבין ארגון חיזבאללה עד להכרזתה של הפסקת אש גם בחזית זו ביום 15 באפריל 2026.

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

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

## 2.4. התפתחויות בסביבה המקרו כלכלית של החברה

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

### 2.4.1. כללי

טרם המבצע המשולב של ארה"ב וישראל באיראן, האינדיקטורים השוטפים הצביעו על המשך התרחבות בתוצר העולמי ובסחר הגלובלי ברבעון הראשון של 2026, בתמיכת השקעות בטכנולוגיה ופתיחה חיובית של השנה במספר כלכלות מרכזיות.

אולם, לקראת סוף הרבעון חלה עלייה חדה באי הוודאות בעקבות המלחמה באיראן, שהובילה להחרפת המתיחות הגיאופוליטית, לעלייה במחירי האנרגיה ולפגיעה בסנטימנט ופעילות במספר אזורים בעולם. השפעת הזעזוע הייתה בולטת במיוחד בחלק מכלכלות אסיה, התלויות במידה רבה ביבוא אנרגיה מהמזרח התיכון.

### 2.4.2. התפתחויות במשק הישראלי

למרות סימנים לצמיחה חיובית בתחילת שנת 2026, המבצע הצבאי באיראן שהחל בסוף פברואר וההגבלות שנלוו אליו הובילו לפי אומדנים ראשוניים להתכווצות התוצר בשיעור שנתי של כ-3.3% ברבעון הראשון של שנת 2026.

### 2.4.3. שוק המניות

בסיכום הרבעון הראשון של 2026 מדד MSCI העולמי (ברוטו במונחים דולריים) ירד ב-3% והמדד המקביל של השווקים המתעוררים נותר כמעט ללא שינוי. מדד S&P 500 ירד ב-5% ומדד Euro Stoxx 600 ירד ב-2%. זאת לאחר שמרבית המדדים המובילים בעולם רשמו ירידות משמעותיות בחודש מרץ, על רקע פרוץ המלחמה באיראן והחששות משיבושים גלובליים באספקת האנרגיה.

בישראל המדדים המובילים רשמו ביצועים טובים יחסית, אם כי עם שונות בין המדדים. במהלך הרבעון הראשון של 2026 מדד ת"א 125 עלה ב-10% בעוד מדד ת"א 90 ירד ב-2%.

### 2.4.4. שוק איגרות החוב

במהלך הרבעון הראשון של 2026 ירד מדד אג"ח הכללי ב-0.2%. מדד האג"ח הקונצרניות עלה ב-0.3% ואילו מדד האג"ח הממשלתיות ירד ב-0.3%.

### 2.4.5. קרנות הנאמנות וקרנות הסל

במהלך הרבעון הראשון של 2026 קרנות הנאמנות והסל רשמו גיוסים נטו (עודף הנפקות על פדיונות בניכוי דיבידנד במזומן) של כ-19 מיליארדי ש"ח. הגיוסים הבולטים במהלך הרבעון היו כ-7 מיליארדי ש"ח בקרנות הכספיות; 4.7 מיליארדי ש"ח אג"ח הכללי; ו-4.5 מיליארדי ש"ח בקרנות המתמחות במניות בישראל מול פדיונות נטו של כ-5.5 מיליארדי ש"ח בקרנות המתמחות במניות חו"ל.

### 2.4.6. שוק המט"ח

למרות פרוץ המלחמה באיראן, בסיכום הרבעון הראשון השקל התחזק ב-2% מול סל

המטבעות של בנק ישראל, עם ייסוף של 1% מול הדולר, 3% מול האירו ו-2% מול הפאונד והיין.

#### 2.4.7. אינפלציה

בסוף הרבעון הראשון של 2026 האינפלציה ב-12 החודשים האחרונים עמדה על 2.0%. כך על פי מדד פברואר, שהיה הנתון האחרון הידוע בסוף הרבעון.

#### 2.4.8. ריבית בנק ישראל

בנק ישראל הפחית את הריבית ל-4.0% בתחילת 2026. הייסוף בשקל, הירידה בפרמיית הסיכון והירידה באינפלציה ובציפיות לאינפלציה תרמו להחלטה. בהחלטות העוקבות בנק ישראל הותיר את הריבית ללא שינוי. הבנק עדכן כלפי מטה את תחזית הצמיחה השנתית ל-3.8% וציין כי הסיכונים לתחזית נובעים מאי הוודאות סביב משך הלחימה ואופן סיומה.

#### 2.4.9. אירועים לאחר תאריך הדוח

במהלך אפריל הגיעו ארה"ב ואיראן להסכמה על הפסקת אש ומשא ומתן ופתיחה מחדש של מצרי הורמוז, אם כי תוך דיווחים סותרים מצד שני הצדדים. במקביל גם ישראל ולבנון הגיעו להבנות דומות. עם זאת קיימת אי ודאות גבוהה לגבי היתכנותן והימשכותן של הפסקות האש ולגבי תוצאות המשא ומתן. על רקע זה במהלך אפריל שוקי המניות בישראל ובארה"ב הגיעו לשיאים חדשים.

### 3. חקיקה ואסדרה של פעילות החברה

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

#### 3.1. כללי

##### 3.1.1. הוראות דין - ביום 31 במרץ 2026 פורסמו החוקים הבאים:

##### 3.1.1.1. חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנת התקציב

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

##### 3.1.1.2. חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת התקציב

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

3.1.2. חוזרים, טיוטות וניירות עמדה בעניין אופן אימוץ תקן החשבונאות IFRS 17 בישראל ("התקן")

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

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

#### 4. מצב כספי ותוצאות הפעולות, הון עצמי ותזרים מזומנים

##### 4.1. נתונים עיקריים מהדוחות הכספיים באלפי ש"ח:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
2025	2025	2026	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
347,145	324,603	348,020	סה"כ נכסים בדוח על המצב הכספי
22,146	24,998	21,320	חוזי ערבות פיננסית והתחייבויות פיננסיות אחרות
280,455	254,391	287,846	הון עצמי

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	שינוי	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		הערות
2025	ב- %	2025	2026	
3,350	(22)	873	683	א מגזר אשראי למגורים המובטח במשכנתא
20,211	(4)	5,250	5,062	ב מגזר ייזום ותפעול תיקי משכנתאות
28,367	26	4,350	5,497	ג אחר
<b>51,928</b>	<b>7</b>	<b>10,473</b>	<b>11,242</b>	<b>סך הכל רווח כולל לפני מס</b>
18,099	19	3,226	3,851	הוצאות מס
<b>33,829</b>	<b>2</b>	<b>7,247</b>	<b>7,391</b>	<b>סך הכל רווח כולל לאחר מס</b>
<b>33,829</b>	<b>2</b>	<b>7,247</b>	<b>7,391</b>	<b>מיוחס ל:</b> בעלים של החברה

- ביטוח אשראי למגורים המובטח במשכנתא - התוצאות בתקופת הדוח, הושפעו מתשואות נוסטרו ריאלית בשוק ההון גבוהה ביחס לתשואות נוסטרו ריאלית בתקופה המקבילה אשתקד.
- מגזר ייזום ותפעול משכנתאות - התוצאות בתקופת הדוח הושפעו מקיטון בהיקף התיק המבוטח.
- אחר - התוצאות בתקופת הדוח, הושפעו מתשואות נוסטרו ריאלית בשוק ההון גבוהה ביחס לתשואות נוסטרו ריאלית בתקופה המקבילה אשתקד.

#### 4.2. תזרימי מזומנים ונזילות

סך תזרימי המזומנים נטו ששימשו מפעילות שוטפת הסתכם בתקופת הדוח לכ-12,122 אלפי ש"ח. תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה הסתכמו בכ-247 אלפי ש"ח. השפעת תנודות בשער החליפין שהקטינו את יתרות המזומנים ושווי המזומנים הסתכמה לסך של 57 אלפי ש"ח. התוצאה של האמור לעיל הביאה לירידה ביתרות המזומנים ושווי המזומנים בסך של 12,426 אלפי ש"ח.

#### 5. 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 ("הוראות משטר כושר פירעון כלכלי").

ביום 24 במאי 2026 בד בבד עם פרסום הדוחות הכספים ביניים ליום 31 במרץ 2026, פרסמה החברה בהתאם להוראות הממונה את דוח יחס כושר פירעון כלכלי בגין נתוני 31 בדצמבר 2025 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 31 בדצמבר 2025 הינו בסך של כ-251 מיליוני ש"ח.

בגין חישוב יחס כושר הפירעון ליום 31 בדצמבר 2025 נערכה ביקורת של רואה החשבון המבקר בהתאם להוראות הממונה. הביקורת נערכה בהתאם לתקן הבטחת מהימנות בינלאומי ISAE3400 בדיקה של מידע כספי עתידי.

להלן נתונים אודות יחס כושר פירעון וסף הון (MCR) ליום 31 בדצמבר 2025 בהתאם להנחיות הוראות משטר כושר פירעון כלכלי:

#### א. יחס כושר פירעון כלכלי

ליום 31 בדצמבר, 2024 (מבוקר) אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר, 2025 (מבוקר) אלפי ש"ח	
231,925	281,189	הון עצמי לעניין הון נדרש לכושר פירעון
35,136	29,963	הון נדרש לכושר פירעון
<b>196,789</b>	<b>251,226</b>	עודף
<b>660%</b>	<b>938%</b>	יחס כושר פירעון כלכלי

לחברה לא היו פעולות הוניות בתקופה שבין תאריך החישוב לתאריך פרסום דוח יחס כושר פירעון כלכלי. סיבות שהביאו לשינויים מהותיים שחלו לעומת מספרי השוואה בסעיפים מרכזיים:

בשנת 2025 חלה עליה בעודף ההון של החברה כתוצאה מרווחיות בפעילות העסקית, תשואת השקעות חיובית והמשך התכלות התיק הביטוחי.

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

**ב. סף הון (MCR)**

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר
2024	2025
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)
10,000	10,000
231,925	281,189

סף הון (MCR)  
הון עצמי לעניין סף הון

**ג. מגבלות על חלוקת דיבידנד**

דירקטוריון EMI קבע כרית בטחון, בהתאם לסעיף 1(א)2 למכתב למנהלי חברות הביטוח, שפורסם על ידי הממונה, ביטוח וחטכון ביום 1 באוקטובר 2017. ביום 26 במאי 2024 אישר דירקטוריון החברה את עדכון כרית הביטחון מסך של 50 מיליוני ש"ח, ליעד יחס כושר פירעון כלכלי מינימאלי לצורך חלוקת דיבידנד של 140%.

ליום 31 בדצמבר, 2024	ליום 31 בדצמבר, 2024
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)

**ללא יישום הוראות מעבר לתקופת הפריסה**

231,925	281,189	הון עצמי לעניין הון נדרש לכושר פירעון
35,136	29,963	הון נדרש לכושר פירעון (SCR)
196,789	251,226	עודף
660%	938%	יחס כושר פירעון כלכלי (באחוזים)

**עודף הון ביחס ליעד הדירקטוריון:**

140%	140%	יעד יחס כושר הפירעון הכלכלי של הדירקטוריון
182,735	239,240	עודף הון ביחס ליעד

## 6. אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

### הוראות הממונה לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

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

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

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

### בקרות ונהלים לגבי גילוי ובקרה פנימית על דיווח כספי

#### 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 הרבעוני בהתאם להוראות הדין והוראות הדיווח שקבע הממונה על שוק ההון, ביטוח וחסכון ובמועד שנקבע בהוראות אלו.

#### בקרה פנימית על דיווח כספי

במהלך הרבעון המסתיים ביום 31 במרץ 2026 לא אירע כל שינוי בבקרה הפנימית של הגוף המוסדי על דיווח כספי אשר השפיע באופן מהותי, או סביר שצפוי להשפיע באופן מהותי, על הבקרה הפנימית של הגוף המוסדי על דיווח כספי.

הדירקטוריון מביע את תודתו להנהלת החברה ולעובדיה על מאמציהם ותרומתם.

---

עינת גרין

מנכ"לית

---

אריק פרץ

יו"ר דירקטוריון

24 במאי 2026



---

**הצהרות בדבר בקרות ונהלים לגבי הגילוי בדוחות הכספיים**

---

## הצהרה (certification)

אני, עינת גרין, מצהירה כי :

1. סקרתי את הדוח הרבעוני של אי.אם.אי. – עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ (להלן: "חברת הביטוח") לרבעון שהסתיים ביום 31 במרץ 2026 (להלן: "הדוח").
2. בהתבסס על ידיעתי, הדוח איננו כולל כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בו מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בו, לאור הנסיבות בהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופה המכוסה בדוח.
3. בהתבסס על ידיעתי, הדוחות הכספיים הרבעוניים ומידע כספי אחר הכלול בדוח משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים של חברת הביטוח למועדים ולתקופות המכוסים בדוח.
4. אני ואחרים בחברת הביטוח המצהירים הצהרה זו אחראים לקביעתם ולקיומם של בקורות ונהלים לגבי הגילוי<sup>1</sup> ולבקרה הפנימית על דיווח כספי<sup>2</sup> 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 פיקחנו על קביעת בקרה פנימית על דיווח כספי, המיועדת לספק מידה סבירה של ביטחון לגבי מהימנות הדיווח הכספי ולכך שהדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח בינלאומיים (IFRS) ולהוראות הממונה על שוק ההון ;
  - (ג) הערכנו את האפקטיביות של הבקורות והנהלים לגבי הגילוי של חברת הביטוח והצגנו את מסקנותינו לגבי האפקטיביות של הבקורות והנהלים לגבי הגילוי, לתום התקופה המכוסה בדוח בהתבסס על הערכתנו ; וכן-
  - (ד) גילינו בדוח כל שינוי בבקרה הפנימית של חברת הביטוח על דיווח כספי שאירע ברבעון זה שהשפיע באופן מהותי, או סביר שצפוי להשפיע באופן מהותי, על הבקרה הפנימית של חברת הביטוח על דיווח כספי ; וכן-
5. אני ואחרים בחברת הביטוח המצהירים הצהרה זו גילינו לרואה החשבון המבקר, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של הדירקטוריון של חברת הביטוח, בהתבסס על הערכתנו העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על דיווח כספי :
  - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על דיווח כספי, אשר סביר שצפויים לפגוע ביכולתה של חברת הביטוח לרשום, לעבד, לסכם ולדווח על מידע כספי ; וכן-
  - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, בה מעורבת ההנהלה או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית של חברת הביטוח על דיווח כספי.אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

עינת גרין

מנכ"לית

24 במאי 2026

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

## הצהרה (certification)

אני, כנרת מינס, מצהירה כי :

1. סקרתי את הדוח הרבעוני של אי.אם.אי. – עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ (להלן: "חברת הביטוח") לרבעון שהסתיים ביום 31 במרץ 2026 (להלן: "הדוח").
2. בהתבסס על ידיעתי, הדוח איננו כולל כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בו מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בו, לאור הנסיבות בהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופה המכוסה בדוח.
3. בהתבסס על ידיעתי, הדוחות הכספיים הרבעוניים ומידע כספי אחר הכלול בדוח משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים של חברת הביטוח למועדים ולתקופות המכוסים בדוח.
4. אני ואחרים בחברת הביטוח המצהירים הצהרה זו אחראים לקביעתם ולקיומם של בקורות ונהלים לגבי הגילוי<sup>1</sup> ולבקרה הפנימית על דיווח כספי<sup>1</sup> של חברת הביטוח; וכך-
  - (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 פיקחנו על קביעת בקרה פנימית על דיווח כספי, המיועדת לספק מידה סבירה של ביטחון לגבי מהימנות הדיווח הכספי ולכך שהדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח בינלאומיים (IFRS) ולהוראות הממונה על שוק ההון;
  - (ג) הערכנו את האפקטיביות של הבקורות והנהלים לגבי הגילוי של חברת הביטוח והצגנו את מסקנותינו לגבי האפקטיביות של הבקורות 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 זה 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.

כנרת מינס

מנהלת כספים

24 במאי 2026

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

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

**תמצית דוחות כספיים ביניים**  
**ליום 31 במרץ 2026**

תוכן העניינים

עמוד

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

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

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אי.אם.אי. - עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי על המצב הכספי ביניים ליום 31 במרץ 2026 ואת הדוחות התמציתיים ביניים על רווח והפסד, הרווח הכולל, שינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי דרישות הגילוי שנקבעו על ידי הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון על פי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א - 1981 והתקנות שהותקנו על פיו. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

### היקף הסקירה

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

### מסקנה

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

סומך חייקין  
רואי חשבון

24 במאי 2026

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים ליום

31 בדצמבר		31 במרץ		באור	
2025	2025	2026			
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
					<b>נכסים</b>
40,228	28,431	27,802			מזומנים ושווי מזומנים
287,633	*267,019	300,277	6		השקעות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן
8,581	7,151	8,723			חייבים ויתרות חובה
-	-	260			נכסי מסים שוטפים
9,077	20,545	9,077			נדליין להשקעה
1	1	1			רכוש קבוע
579	562	826			נכסים בלתי מוחשיים
1,046	894	1,054			נכס בשל הטבות לעובדים
<b>347,145</b>	<b>324,603</b>	<b>348,020</b>			<b>סך כל הנכסים</b>

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

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

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים ליום (המשך)

31 בדצמבר		31 במרץ		באור	
2025	2025	2026	2026		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
<b>התחייבויות:</b>					
6,710	5,566	6,243			זכאים ויתרות זכות
1,020	886	1,028			התחייבות בשל הטבות לעובדים
3,763	2,627	-			התחייבויות בגין מסים שוטפים
33,051	36,135	31,583			התחייבויות בגין מסים נדחים
22,146	24,998	21,320	7		חוזי ערבות פיננסית והתחייבויות פיננסיות אחרות
66,690	70,212	60,174			<b>סך כל ההתחייבויות</b>
<b>הון</b>					
15	15	15			הון מניות
105,560	*105,560	105,560			פרמיה על מניות
11,520	*12,038	11,520			קרנות הון
163,360	136,778	170,751			עודפים
280,455	254,391	287,846			<b>סך הכל הון</b>
347,145	324,603	348,020			<b>סך כל ההון וההתחייבויות</b>

\* סווג מחדש ראו דוח על השינויים בהון

כנרת מינס  
מנהלת כספים

עינת גרין  
מנכ"לית

אריק פרץ  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 24 במאי 2026.

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



**תמצית דוחות על הרווח הכולל ביניים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2025	2025	2026	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
33,802	7,247	7,391	<b>רווח לתקופה</b>
			<b>פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד</b>
41	-	-	רווחים ממדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת לעובדים
41	-	-	<b>סך הכל רווח כולל אחר שלא יועבר לאחר מכן לרווח או הפסד לפני מסים על הכנסה</b>
(14)	-	-	מסים על הכנסה המתייחסים ליתר פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לאחר מכן לרווח או הפסד
27	-	-	<b>רווח כולל אחר לתקופה שלא יועבר לרווח והפסד, נטו ממס</b>
27	-	-	<b>סך הכל רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס</b>
33,829	7,247	7,391	<b>סך הכל רווח כולל לתקופה</b>

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

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים (המשך)

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	עודפים	סך הכל	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
					לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 (בלתי מבוקר)
15	105,560	11,520	163,360	280,455	יתרה ליום 1 בינואר 2026
-	-	-	7,391	7,391	רווח לתקופה
-	-	-	-	-	רווח כולל אחר לתקופה
-	-	-	7,391	7,391	סך הכל רווח כולל לתקופה
-	-	-	-	-	עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון תשלום מבוסס מניות
15	105,560	11,520	170,751	287,846	יתרה ליום 31 במרץ 2026

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים (המשך)

הון מניות	פרמיה על מניות*	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	עודפים**	סך הכל
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<b>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)</b>				
15	105,560	12,027	129,531	247,133
-	-	-	7,247	7,247
-	-	-	-	-
-	-	-	7,247	7,247
<b>יתרה ליום 1 בינואר 2025</b>				
רווח לתקופה				
רווח כולל אחר לתקופה				
סך הכל רווח כולל לתקופה				
<b>עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון</b>				
תשלום מבוסס מניות				
-	-	11	-	11
15	105,560	12,038	136,778	254,391
<b>יתרה ליום 31 במרץ 2025</b>				

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

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים (המשך)

סך הכל	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
247,133	129,531	12,027	105,560	15
33,802	33,802	-	-	-
27	27	-	-	-
33,829	33,829	-	-	-
(507)	-	(507)	-	-
280,455	163,360	11,520	105,560	15

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2025

רווח לשנה

רווח כולל אחר לשנה

סך הכל רווח כולל לשנה

עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון

תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

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

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		נספח	
	2025	2026		
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
33,536	9,560	(4,362)	א	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת לפני מסים על הכנסה
(23,776)	(6,959)	(9,484)		מס הכנסה ששולם
4,418	4,418	142		מס הכנסה שהתקבל
5,961	1,615	1,475		ריבית שהתקבלה
837	149	107		דיבידנד שהתקבל
20,976	8,783	(12,122)		מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
(31)	(6)	(247)		תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(31)	(6)	(247)		השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
(257)	114	(57)		מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
20,688	8,891	(12,426)		השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
19,540	19,540	40,228		עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
40,228	28,431	27,802		יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
				יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2025	2026	
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
33,802	7,247	7,391	<b>נספח א' - תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (1)</b>
			רווח לתקופה
			<b>פריטים שאינם כרוכים בתזרימי מזומנים:</b>
(27,370)	(3,741)	(5,688)	רווחים נטו מהשקעות פיננסיות ונגזרים הנמדדים בשווי הוגן
(1,757)	(23)	-	שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
257	(114)	57	הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים במט"ח
			פחת והפחתות:
1	1	**-	רכוש קבוע
12	4	**-	נכסים בלתי מוחשיים
(4,187)	(1,386)	(926)	שינוי בחוזי ערבות פיננסית
(507)	11	-	עסקאות תשלום מבוסס מניות
18,085	3,226	3,851	מסים על הכנסה
			<b>שינויים בסעיפים מאזניים אחרים:</b>
13,202	-	-	נדל"ן להשקעה
2,352	4,426	(8,428)	השקעות פיננסיות ונגזרים
(980)	450	(142)	חייבים ויתרות חובה
605	(539)	(477)	זכאים ויתרות זכות
21	(2)	-	הטבות לעובדים, נטו
(266)	2,313	(11,753)	<b>סך ההתאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
33,536	9,560	(4,362)	<b>סך הכל תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת לפני מסים על הכנסה</b>

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

\*\* קטן מ-1 אלפי ש"ח

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## באור 1 - כללי

### א. הישות המזווחת

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

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

### ב. פעילות החברה

החברה פועלת בתחומי הפעילות להלן:

#### חוזי ביטוח אשראי למגורים המובטח במשכנתא (ערבויות פיננסיות)

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

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

#### 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 שתקבל אצל מבטח המשנה.

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

נכון ליום 31 במרץ 2026 קיימת יתרת חייבים בסך של כ-6 מיליוני ש"ח בגין הכנסות אלו.

## באור 1 - כללי (המשך)

### ב. פעילות החברה (המשך)

#### סביבה עסקית והשפעותיה

ביום 28 בפברואר 2026 החל מבצע "שאגת הארי" בתקיפה משולבת של ארה"ב וישראל נגד איראן. בתגובה לכך, החל ירי רקטי משמעותי אל עבר העורף הישראלי ולעבר מטרות אמריקאיות ברחבי המפרץ הפרסי והמזרח התיכון וכן לפגיעה ביעדים אזרחיים במספר מדינות במפרץ, לרבות איחוד האמירויות, קטאר וסעודיה. במקביל לירי מאיראן, בתחילת מרץ 2026 החל ירי רקטי מצפון מצד ארגון חיזבאללה בלבנון לעבר יישובי הגליל והמרכז, דבר שהוביל להרחבת הלחימה לחזיתות נוספות.

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

לאחר מועד הדיווח, ביום 8 באפריל 2026, פורסם כי ארה"ב ואיראן הודיעו על הבנות להפסקת אש זמנית לתקופה מוגבלת, אשר גובשו בתיווך גורמים בינלאומיים. ממשלת ישראל הודיעה כי הסכימה להפסקת האש בתיאום עם ארה"ב. על פי הפרסומים, הפסקת האש אינה חלה באופן מלא על הזירה הלבנונית, ובמהלך התקופה דווח על המשך חילופי אש ותקיפות נקודתיות בלבנון בין צה"ל לבין ארגון חיזבאללה עד להכרזתה של הפסקת אש גם בחזית זו ביום 15 באפריל 2026.

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

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

## באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

### א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

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

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

תמצית הדוחות הכספיים ביניים אושרה לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 24 במאי 2026.

### ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

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

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

### ג. מטבע פעילות ומטבע הצגה

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

### ד. סיווג או מיון מחדש

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

### באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית

המדיניות החשבונאית של החברה בתמצית דוחות כספיים ביניים אלה, הינה המדיניות החשבונאית שיושמה בדוחות השנתיים.

#### א. תקנים חדשים שטרם אומצו על ידי החברה

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

תקן זה מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי IAS 1, הצגת דוחות כספיים. מועד היישום לראשונה של התקן הינו לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027, עם אפשרות ליישום מוקדם. ביום 4 באוגוסט 2024, פרסמה רשות ניירות ערך החלטה לפיה יישום מוקדם של התקן מתאפשר רק החל מהתקופה שהתחילה ביום 1 בינואר 2025. החברה בחרה שלא לאמץ מוקדם את התקן בתמצית דוחות כספיים ביניים אלה. מטרת התקן הינה לשפר את המבנה, ההשוואתיות והשקיפות של המידע בדוחות הכספיים, ובפרט בדוח רווח או הפסד, באמצעות קביעת מבנה אחיד יותר לדוח זה, הרחבת דרישות הגילוי ושילוב גילוי ייעודי לגבי מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה.

החברה החלה בבחינה של ההשלכות הצפויות של יישום התקן על דוחותיה הכספיים, אולם טרם סיימה את הבחינה האמורה.

יודגש, כי אופן היישום של חלק מהנושאים בתקן עדיין לא ברור באופן מלא, כך לדוגמה בנושאים מסוימים מתקיימים דיונים ב-IFRIC לגבי אופן היישום שלהם.

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

**באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים (המשך)**

**באור 4 – מגזרי פעילות**

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

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

החברה פועלת במגזרים הבאים:

**1. מגזר ביטוח אשראי למגזרים המובטח במשכנתא**

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

**2. מגזר ייזום ותפעול תיקי משכנתאות**

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

**3. לא מיוחס למגזרי פעילות ואחר**

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

**א. מידע אודות מגזרים בני דוח**

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026  
(בלתי מבוקר)

	לא מיוחס למגזרי פעילות ואחר	ייזום ותפעול תיקי משכנתאות	ביטוח אשראי למגזרים המובטח במשכנתא	
סה"כ	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	5,976	-	5,976	-
	844	-	-	844
הכנסות מייזום ותפעול תיקי משכנתאות	5,934	5,487	-	447
הכנסות מעמלות ערבויות פיננסיות	5,934	5,487	-	447
<b>רווחים מהשקעות, נטו:</b>	12,754	5,487	5,976	1,291
רווחים מהשקעות, נטו	(4)	-	-	(4)
<b>סך הכל רווחים מהשקעות, נטו</b>	1,497	-	914	583
<b>סך כל ההכנסות</b>	19	(10)	-	29
הכנסות הפסדי אשראי	1,512	(10)	914	608
הוצאות תפעוליות	11,242	5,497	5,062	683
הוצאות (הכנסות) מימון אחרות, נטו	-	-	-	-
<b>סך כל ההוצאות, נטו</b>	11,242	5,497	5,062	683
רווח לפני מסים על ההכנסה	-	-	-	-
רווח כולל אחר לפני מסים על ההכנסה	11,242	5,497	5,062	683
<b>סך כל הרווח הכולל לתקופה לפני מסים על ההכנסה</b>	21,211	-	-	21,211
התחייבויות בגין חוזי ערבות פיננסית				

**באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים (המשך)**

**באור 4 – מגזרי פעילות (המשך)**

**א. מידע אודות מגזרים בני דווח (המשך)**

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025  
(בלתי מבוקר)

ביטוח אשראי למגורים המובטח במשכנתא*	ייזום ותפעול תיקי משכנתאות*	לא מיוחס למגזרי פעילות ואחר*	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	6,247	-	6,247
1,015	-	-	1,015
401	-	3,972	4,373
401	-	3,972	4,373
1,416	6,247	3,972	11,635
(130)	-	-	(130)
555	997	-	1,552
118	-	(378)	(260)
543	997	(378)	1,162
873	5,250	4,350	10,473
-	-	-	-
873	5,250	4,350	10,473
24,938	-	-	24,938

הכנסות מייזום ותפעול תיקי משכנתאות  
הכנסות מעמלות ערבויות פיננסיות  
**רווחים (הפסדים) מהשקעות, נטו:**  
רווחים מהשקעות, נטו\*\*  
**סך הכל רווחים מהשקעות, נטו**  
**סך כל ההכנסות**  
הכנסות הפסדי אשראי  
הוצאות תפעוליות  
הוצאות (הכנסות) מימון אחרות, נטו  
**סך כל ההוצאות, נטו**  
**רווח לפני מסים על ההכנסה**  
רווח כולל אחר לפני מסים על ההכנסה  
**סך כל הרווח הכולל לתקופה לפני מסים על ההכנסה**  
התחייבויות בגין חוזי ערבות פיננסית

**באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים (המשך)**

**באור 4 – מגזרי פעילות (המשך)**

א. מידע אודות מגזרים בני דוח (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)

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

הכנסות מייזום ותפעול תיקי משכנתאות

הכנסות מעמלות ערבויות פיננסיות

**רווחים (הפסדים) מהשקעות, נטו:**

רווחים מהשקעות, נטו\*\*

**סך הכל רווחים מהשקעות, נטו**

**סך כל ההכנסות**

הוצאות (הכנסות) הפסדי אשראי

הוצאות תפעוליות

הוצאות (הכנסות) מימון אחרות, נטו

**סך כל ההוצאות, נטו**

**רווח לפני מסים על ההכנסה**

רווח כולל אחר לפני מסים על ההכנסה

**סך כל הרווח הכולל לתקופה לפני מסים על ההכנסה**

התחייבויות בגין חוזי ערבות פיננסית

**באור 5 – מסים על ההכנסה**

1. הסדרי מס ייחודים לענף הביטוח

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

לפרטים נוספים ראו באור 13 ב' בדוחות השנתיים.

2. שיעורי המס החלים על הכנסות החברה

המסים השוטפים לתקופה המדווחת מחושבים בהתאם לשיעורי המס להלן.

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

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

**באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים (המשך)**

**באור 6 - השקעות פיננסיות אחרות**

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

31 בדצמבר		31 במרץ	
2025	2025	2026	2026
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	12,472	-	-
-	78	-	-
19,380	23,134	18,603	18,603
19,380	35,684	18,603	18,603
152,027	120,822	158,040	158,040
50,781	50,386	55,412	55,412
-	-	19	19
202,808	171,208	213,471	213,471
222,188	206,892	232,074	232,074
507	***612	489	489
33,254	***27,377	33,696	33,696
33,761	27,989	34,185	34,185
31,536	32,138	33,576	33,576
148	-	442	442
31,684	32,138	34,018	34,018
287,633	267,019	300,277	300,277
9	60	109	109

**מכשירי חוב:**

**מכשירי חוב שאינם סחירים:**

פיקדונות בבנקים ובמוסדות פיננסיים  
אג"ח קונצרניות שאינן סחירות  
הלוואות

**סך הכל מכשירי חוב שאינם סחירים**

**מכשירי חוב סחירים:**

אג"ח ממשלתיות  
אג"ח קונצרניות סחירות  
מכשירי חוב אחרים סחירים

**סך הכל מכשירי חוב סחירים**

**סך הכל מכשירי חוב**

**מכשירי הון:**

**מכשירי הון שאינם סחירים:**

מניות שאינן סחירות

**מכשירי הון סחירים:**

מניות סחירות

**סך הכל מכשירי הון**

**השקעות אחרות:**

השקעות אחרות\*

מכשירים נגזרים\*\*

**סך הכל השקעות אחרות**

**סך הכל השקעות פיננסיות**

**התחייבויות בגין מכשירים נגזרים**

\* השקעות אחרות כוללות בעיקר השקעות בתעודות סל, תעודות השתתפות בקרנות נאמנות ומוצרים מובנים  
\*\* מכשירים נגזרים כוללים בעיקר חוזים עתידיים ואופציות  
\*\*\* לאחר סיווג לא מהותי מחדש בסך של כ-2,510 אלפי ש"ח של השקעות שהוצגו בעבר כהשקעה בחברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני ובדוחות כספיים אלה מוצגות כהשקעה פיננסית לאור אי קיומה של השפעה מהותית של החברה בהן

באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים (המשך)

באור 7 - התחייבויות פיננסיות אחרות

הרכב הערך בספרים של התחייבויות פיננסיות אחרות:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
	2025	2026	
ערך בספרים (בלתי מבוקר)	ערך בספרים (בלתי מבוקר)	ערך בספרים (בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
22,137	24,938	21,211	חוזי ערבות פיננסית המטופלים כהתחייבות פיננסית*
9	60	109	התחייבויות בגין מכשירים פיננסיים נגזרים המוצגות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
22,146	24,998	21,320	סה"כ התחייבויות פיננסיות אחרות

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

## באור 8 – שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

הרמות השונות לשווי הוגן הוגדרו באופן הבא:

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

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

### השיטות וההנחות העיקריות המשמשות לצורך אומדן השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

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

**באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים (המשך)**

**באור 8 – שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)**

א. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים בחלוקה לרמות

הטבלה להלן מציגה ניתוח של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן.

ליום 31 במרץ 2026 (בלתי מבוקר)				
סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
213,471	-	118	213,353	מכשירי חוב סחירים
18,603	18,603	-	-	מכשירי חוב שאינם סחירים*
34,185	489	2,147	31,549	מכשירי הון
34,018	24,471	330	9,217	השקעות אחרות
<b>300,277</b>	<b>43,563</b>	<b>2,595</b>	<b>254,119</b>	<b>סך הכל נכסים פיננסיים</b>
109	-	94	15	<b>התחייבויות פיננסיות - מכשירים נגזרים</b>

ליום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)				
סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
171,208	-	1,639	169,569	מכשירי חוב סחירים
35,684	243	35,441	-	מכשירי חוב שאינם סחירים
27,989	**612	-	**27,377	מכשירי הון
32,138	24,105	-	8,033	השקעות אחרות
<b>267,019</b>	<b>24,960</b>	<b>37,080</b>	<b>204,979</b>	<b>סך הכל נכסים פיננסיים</b>
60	-	60	-	<b>התחייבויות פיננסיות - מכשירים נגזרים</b>

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

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

באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים (המשך)

באור 8 – שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

ב. נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן רמה 3

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 (בלתי מבוקר)				
סה"כ נכסים פיננסיים	השקעות אחרות	מכשירי הון	מכשירי חוב שאינם סחירים למעט אג"ח מיועדות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
22,636	22,079	507	50	יתרה ליום 1 בינואר, 2026
3,605	3,680	(18)	(57)	סך הרווחים (ההפסדים) שהוכרו ברווח או הפסד (*) מעבר מרמה 2 לרמה 3
19,330	-	-	19,330	תקבולי ריבית ודיבידנד רכישות
(1,447)	(1,288)	-	(159)	פדיונות
17	-	-	17	
(578)	-	-	(578)	
<b>43,563</b>	<b>24,471</b>	<b>489</b>	<b>18,603</b>	יתרה ליום 31 במרץ 2026
<b>3,605</b>	<b>3,680</b>	<b>(18)</b>	<b>(57)</b>	(*) סך הרווחים לתקופה שנכללו ברווח או הפסד בגין נכסים המוחזקים נכון ליום 31 במרץ 2026

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)				
סה"כ נכסים פיננסיים	השקעות אחרות**	מכשירי הון**	מכשירי חוב שאינם סחירים למעט אג"ח מיועדות**	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
30,850	30,121	656	73	יתרה ליום 1 בינואר, 2025
2,071	2,117	(44)	(2)	סך הרווחים (ההפסדים) שהוכרו ברווח או הפסד (*) תקבולי ריבית ודיבידנד רכישות
(8,663)	(8,652)	-	(11)	
702	519	-	183	
<b>24,960</b>	<b>24,105</b>	<b>612</b>	<b>243</b>	יתרה ליום 31 במרץ 2025
<b>2,071</b>	<b>2,117</b>	<b>(44)</b>	<b>(2)</b>	(*) סך הרווחים (ההפסדים) לתקופה שנכללו ברווח או הפסד בגין נכסים המוחזקים נכון ליום 31 במרץ 2025

\*\* סווג מחדש

באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים (המשך)

באור 8 – שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

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

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

ג. מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן לצורכי גילוי בלבד

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

הטבלה להלן מציגה את הערך בספרים ואת השווי ההוגן של יתר המכשירים הפיננסיים שאינם נמדדים בשווי הוגן. חישוב השווי הוגן בוצע על ידי מעריך שווי חיצוני.

ליום 31 במרץ 2026		
(בלתי מבוקר)		
שווי הוגן	הערך בספרים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
297	21,211	חוזי ערבות פיננסית
ליום 31 במרץ 2025		
(בלתי מבוקר)		
שווי הוגן	הערך בספרים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
443	24,938	חוזי ערבות פיננסית
ליום 31 בדצמבר 2025		
(מבוקר)		
שווי הוגן	הערך בספרים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
297	22,137	חוזי ערבות פיננסית

## באור 9 - הון ודרישות הון

### משטר כושר פירעון כלכלי מבוסס Solvency II:

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

#### יחס כושר פירעון כלכלי:

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

ההון העצמי הכלכלי המוכר נקבע כסיכום ההון העולה מהמאזן הכלכלי.

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

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

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

ביום 24 במאי 2026, בד בבד עם פרסום הדוחות הכספיים ביניים ליום 31 במרץ 2026, פרסמה החברה את דוח יחס כושר פירעון כלכלי (להלן: "דוח סולבנסי") בגין נתוני 31 בדצמבר 2025 באתר האינטרנט שלה (כתובת האתר: <https://www.harel-group.co.il/emi/emi/Pages/repayment-ability.aspx?menuType=Routes&parentID=8c6896e2-dc53-4bbe-87ad-459c117dba72#?menuType=Routes&parentID=8c6896e2-dc53-4bbe-87ad-459c117dba72>).

בהתאם לדוח סולבנסי, לחברה יש עודף הון משמעותי.

החישוב שערכה החברה בגין נתוני 31 בדצמבר 2025, נבדק על ידי רואי החשבון המבקרים של החברה, בהתאם לתקן בינלאומי ISAE 3400 – בדיקה של מידע כספי עתידי. תקן זה רלבנטי לבדיקת חישוב הסולבנסי 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.

---

**דוח יחס כושר פירעון כלכלי של  
אי.אם.אי – עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ  
ליום 31 בדצמבר 2025**

---

תוכן עניינים  
דוח יחס כושר פירעון כלכלי של  
אי.אם.אי – עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ  
ליום 31 בדצמבר 2025

3.....	דוח מיוחד של רואה החשבון.....	
4.....	רקע ודרישות גילוי.....	.1
4.....	משטר כושר פירעון כלכלי מבוסס Solvency II.....	.א
5.....	הוראות גילוי ודיווח בקשר לדוח יחס כושר פירעון כלכלי.....	.ב
5.....	הגדרות.....	.ג
6.....	מתודולוגית החישוב.....	.ד
7.....	הערות והבהרות.....	.ה
8.....	יחס כושר פירעון וסף הון.....	.2
9.....	מידע אודות מאזן כלכלי.....	.3
11.....	מאזן כלכלי.....	.א
13.....	הרכב ההתחייבויות בגין חוזה ביטוח.....	.ב
14.....	הון עצמי לעניין הון נדרש לכושר פירעון.....	.4
15.....	הון נדרש לכושר פירעון (SCR).....	.5
16.....	סף הון (MCR).....	.6
18.....	תנועה בעודף ההון.....	.8
19.....	מבחני רגישות.....	.9
19.....	מגבלות על חלוקת דיבידנד.....	.10

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

לכבוד :

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

הנדון : בדיקה של יישום הוראות מסוימות של הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון בעניין כושר פירעון כלכלי מבוסס Solvency II של חברת אי.אם.אי – עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ (להלן - החברה) ליום 31 בדצמבר, 2025

בדקנו את ההון הנדרש לשמירה על כושר פירעון (להלן – "SCR") ואת ההון הכלכלי של חברת אי.אם.אי – עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ ליום 31 בדצמבר, 2025 (להלן "המידע"), הכלולים בדוח יחס כושר פירעון כלכלי של החברה המצורף בזה (להלן "הדו"ח").

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה של המידע הערוך בהתאם להוראות הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון (להלן - "הממונה") בעניין כושר פירעון כלכלי של חברת ביטוח מבוסס Solvency II, כפי שנכללו בחוזר הממונה מספר 15-1-2020 מתאריך 14 באוקטובר 2020 על נספחיו ותיקוניו (להלן - "ההוראות").

החשובים, התחזיות וההנחות שהיוו בסיס להכנת המידע הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה.

בדיקתנו נערכה בהתאם לתקן הבטחת מהימנות בינלאומי ISAE 3400 - בדיקה של מידע כספי עתידי ובהתאם להנחיות הממונה, כפי שנכללו בנספח ב' לחוזר ביטוח 2017-1-20 מיום 3 בדצמבר 2017, המפרט הוראות לעניין ביקורת על דוח יחס כושר פירעון כלכלי.

בהתבסס על בדיקת הראיות התומכות בחישובים, בתחזיות ובהנחות, כפי שמוזכר להלן, אשר שימשו את הדירקטוריון וההנהלה של החברה בהכנת המידע לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהתחזיות וההנחות, בכללותן, אינן מהוות בסיס סביר למידע בהתאם להוראות. כמו כן לדעתנו, המידע, לרבות אופן קביעת ההנחות והתחזיות, הוכן והוצג מכל הבחינות המהותיות בהתאם להוראות.

יודגש כי התחזיות וההנחות מבוססות, בעיקרן על ניסיון העבר, כפי שעולה ממחקרים אקטואריים הנערכים מעת לעת. נוכח הרפורמות בשוק ההון, הביטוח והחיסכון והשינויים בסביבה הכלכלית, נתוני העבר אינם משקפים בהכרח את התוצאות העתידיות. המידע מתבסס לעיתים על הנחות לגבי אירועים עתידיים ועל פעולות 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.

אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בסעיף 1ה3 לדוח החברה בדבר אי הודאות הנגזרת משינויים רגולטורים וחיפה לתלויות שלא ניתן להעריך את השפעתה על יחס כושר הפירעון.

בכבוד רב,

סומך חייקין

רואי חשבון

24 במאי 2026

**1. רקע ודרישות גילוי****א. משטר כושר פירעון כלכלי מבוסס Solvency II**

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

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

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

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

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

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

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

**הבהרה לעניין מידע צופה פני עתיד בדוח זה**

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

**ב. הוראות גילוי ודיווח בקשר לדוח יחס כושר פירעון כלכלי**

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

בגין חישוב יחס כושר הפירעון ליום 31 בדצמבר 2025 נערכה ביקורת של רואה החשבון המבקר בהתאם להוראות הממונה. הביקורת נערכה בהתאם לתקן הבטחת מהימנות בינלאומי ISAE 3400 בדיקה של מידע כספי עתידי.

**ג. הגדרות**

**החברה**

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

**הממונה**

- הממונה על רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון.

**הוראות משטר כושר פירעון כלכלי**

- הוראות חוזר הממונה 15-1-2020 בעניין "תיקון החוזר המאוחד לעניין הוראות ליישום משטר כושר פירעון כלכלי של חברת ביטוח מבוסס Solvency II, על הבהרותיו.

**אומדן מיטבי (Best Estimate)**

- צפי של תזרימי המזומנים העתידיים הנובעים מחוזי הביטוח וחוזי ההשקעה במהלך כל תקופת קיומם, ללא מרווחי שמרנות, כשהם מהוונים בריבית חסרת סיכון מותאמת.

**הון נדרש בסיסי לכושר פירעון (BSCR)**

- Basic Solvency Capital Requirement. הון נדרש מחברת ביטוח לשמירת כושר הפירעון, המחושב על פי הוראות משטר כושר פירעון כלכלי ללא התחשבות בהון הנדרש בשל סיכון תפעולי, התאמה לספיגת הפסדים בשל מס נדחה והון נדרש בשל חברות מנהלות.

**הון נדרש לכושר פירעון (SCR)**

- Solvency Capital Requirement. סך ההון הנדרש מחברת ביטוח לשמירת כושר הפירעון, המחושב על פי הוראות משטר כושר פירעון כלכלי.

**הון עצמי מוכר**

- סך הון רובד 1 והון רובד 2 של חברת ביטוח, לאחר ניכויים והפחתות בהתאם להוראות חלק ב' בנספח לחוזר סולבנסי.

**הון רובד 1 בסיסי**

- הון עצמי חשבונאי בתוספת השינוי בעודף נכסים על התחייבויות הנובע מפערים בין אופן הערכת הנכסים והתחייבויות במעבר למאזן כלכלי ובניכוי נכסים בלתי מוכרים ודיבידנד שהוכרו לאחר תאריך הדוח ועד ליום פרסומו לראשונה של הדוח.

**השפעת הפיזור בין רכיבי הסיכון**

- מתאם בין סיכונים שונים במודל, ככל שיש פיזור בין מגזרי הפעילות בתיק ופיזור בין הסיכונים כך השפעת המתאם גדלה והוא מפחית את סך הסיכון.

**יחס כושר פירעון**

- היחס בין ההון העצמי המוכר לבין ההון הנדרש לכושר פירעון של חברת הביטוח.

<p>- מאזן החברה כאשר שווים של הנכסים וההתחייבויות מותאם לפי הוראות חלק א' בנספח לחוזר סולבנסי.</p>	<p><b>מאזן כלכלי</b></p>
<p>- סכום נוסף על האומדן המיטבי המשקף את עלות ההון הכוללת שהיה מצופה שחברת ביטוח אחרת או מבטח משנה ידרשו על מנת לקבל על עצמן את התחייבויות הביטוח של החברה.</p>	<p><b>מרווח סיכון (Risk Margin)</b></p>
<p>- רכיב אנטי מחזורי שנועד להתאים את ההון הנדרש בשל סיכון מניות לשינויים שחלו ברמת מחירי המניות, כמפורט בחלק ג' של הוראות משטר כושר פירעון כלכלי.</p>	<p><b>התאמה סימטרית (SA)</b></p>
<p>- Volatility Adjustment. רכיב אנטי מחזורי המשקף את המרווח הגלום בתיק נכסי חוב מייצג של חברות ביטוח, ומתווסף לעקום הריבית המתואמת בהתאם להוראות משטר כושר פירעון כלכלי.</p>	<p><b>מתאם תנודתיות (VA)</b></p>
<p>- Minimum Capital Requirement. הון מינימלי הנדרש מחברת הביטוח המחושב בהתאם לפרק ג' של חוזר סולבנסי.</p>	<p><b>סף הון מינימלי (MCR)</b></p>
<p>- Ultimate Forward Rate. שיעור הריבית העתידית האחרונה הנגזר מהריבית הריאלית הצפויה בטווח הארוך ומהציפיות לאינפלציה בטווח הארוך, אליה מתכנס עקום הריבית המתואמת, בהתאם להוראות משטר כושר פירעון כלכלי.</p>	<p><b>UFR</b></p>
<p>- עקום ריבית אשר נקבע על ידי הממונה ואשר מבוסס על התשואה הריאלית לפדיון של אג"ח מדינה ישראל, עם התכנסות בטווח הארוך לשיעור ריאלי קבוע של 2.6% (UFR) ובתוספת מרווח (VA) אשר נקבע ע"י הממונה.</p>	<p><b>ריבית חסרת סיכון מותאמת</b></p>
<p>- ביקורת רואה החשבון המבקר של החברה בהתאם לתקן הבטחת מהימנות בינלאומי 3400 ISAE - בדיקה של מידע כספי עתידי ובהתאם להנחיות הממונה שנכללו בחוזר המאוחד בפרק 7 בחלק 1 של שער 5 שעניינו "רואה חשבון מבקר", המפרט הוראות לעניין ביקורת על דוח יחס כושר פירעון כלכלי שנתי.</p>	<p><b>מבוקר</b></p>

#### ד. מתודולוגית החישוב

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

##### מאזן כלכלי

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

ההון הנדרש לכושר פירעון

חישוב ההון הנדרש לכושר פירעון מבוסס על הערכת החשיפה של ההון העצמי הכלכלי לרכיבי הסיכון הבאים אשר קבועים בהוראות משטר כושר פירעון כלכלי: סיכונים ביטוח כללי, סיכונים שוק וסיכונים צד נגדי. רכיבי סיכון אלה כוללים תתי רכיבי סיכון בהתייחס לסיכונים ספציפיים אליהם חשופה חברת הביטוח. הערכת חשיפת ההון העצמי הכלכלי לכל תתי רכיבי סיכון מתבצעת על בסיס תרחיש מוגדר שנקבע בהנחיות. קביעת ההון הנדרש לכושר פירעון מבוססת על סכימה של דרישות ההון בגין רכיבי הסיכון ותתי רכיבי הסיכון כאמור, בניכוי השפעת הפיזור בין הסיכונים בחברה על פי מקדמי המתאם המיוחסים להם לפי ההוראות, ובניכוי התאמה לספיגת הפסדים בשל מס נדחה, כמפורט בהוראות משטר כושר פירעון כלכלי. בנוסף, כולל חישוב ההון הנדרש לכושר פירעון רכיבים של הון נדרש בגין סיכון תפעולי.

יודגש כי לתוצאות המודלים המשמשים בחישוב ההון העצמי המוכר וההון הנדרש לכושר פירעון, רגישות גבוהה לתחזיות ולהנחות הכלולות בהם וכן לאופן יישומן של ההנחות. ליחס כושר הפירעון הכלכלי רגישות גבוהה למשתני שוק ולמשתנים אחרים ובהתאם עשוי להיות תנודתי. דרישת ההון בגין כל סיכון מחושבת בהתאם לחשיפת החברה לסיכון זה ובהתחשב בפרמטרים שנקבעו בהוראות. גובה ההון הנדרש מייצג, על-פי ההוראות, את היקף ההון העצמי שיאפשר לחברת הביטוח לספוג, בשנה הקרובה, הפסדים בלתי צפויים ולעמוד בהתחייבויותיה למבוטחים ומוטבים במועדן, ברמת בטחון של 99.5%.

ההתאמה לספיגת הפסדים בשל מס נדחה

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

**ה. הערות והבהרות****1. כללי**

דוח יחס כושר הפירעון כולל, בין היתר, תחזיות המבוססות על הנחות ופרמטרים בהתאם לניסיון העבר, ועל הערכות החברה לגבי העתיד ככל שיש לחברה מידע רלוונטי וקונקרטי עליו ניתן להתבסס. המידע והמחקרים הם אותם אלו ששימשו בסיס לדיווח הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025. יודגש כי נוכח השינויים בסביבה הכלכלית, נתוני העבר אינם משקפים בהכרח את התוצאות העתידיות ואין בידי החברה להעריך את השפעת השינויים הללו באופן אמין. החישוב מתבסס לעיתים על הנחות לגבי אירועים עתידיים שלא בהכרח יתממשו או שיתממשו באופן שונה מההנחות אשר שימשו בסיס לחישוב. כמו כן, התוצאות בפועל עלולות להיות שונות באופן מהותי מהחישוב, מאחר והתרחישים המשולבים של אירועים עשויים להתממש באופן שונה מהותית מההנחות בחישוב. למודל, במתכונתו הנוכחית, רגישות גבוהה מאוד לשינויים במשתני שוק ואחרים ולפיכך מצב ההון המשתקף ממנו עשוי להיות תנודתי מאוד.

**2. יישום תקינה חשבונאית חדשה**

החל מיום 1 בינואר 2025 מיישמת החברה את תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 17, חוזי ביטוח (להלן – "IFRS 17") ואת תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 9, מכשירים פיננסיים (להלן – "IFRS 9") (להלן ביחד – "התקנים החדשים"). מבנה הגילוי בדוח הותאם בעקבות יישום התקנים החדשים. החברה בחרה ליישם את הוראות IFRS 9 ביחס לחוזי הביטוח שהנפיקה בעבר ואשר עומדים בהגדרת "חוזי ערבות פיננסית". חוזים אלו נמדדים בדוחות הכספיים בכל תאריך דיווח בהתאם לגובה מבין יתרת הפרמיה שטרם הורווחה (UPR) לבין ההפרשה להפסדי אשראי חזויים המחושבת בהתאם להוראות IFRS 9. כמו כן, במסגרת המדידה נכללת עתודה בגין תביעות עבר (תביעות תלויות). חוזים אלו מסווגים במסגרת סעיף "התחייבויות פיננסיות אחרות" במאזן החברה.

**3. השפעות עתידיות של מעשי חקיקה ורגולציה הידועים ליום פרסום הדוח וחשיפה לתלויות**

תחום הביטוח נתון בשנים האחרונות לשינויים תכופים בהסדרים תחיקתיים ולהוראות רגולטוריות תכופות. ראו בקשר לכך סעיף 3 בדוח הדירקטוריון של החברה בדוח השנתי ליום 31 בדצמבר 2025.

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

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

**4. חוזר הממונה בעניין עדכון לוחות זמנים לפרסום דוח יחס כושר פירעון כלכלי**

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

**2. יחס כושר פירעון וסף הון**

**א. יחס כושר פירעון כלכלי**

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025
(מבוקר)	(מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
231,925	281,189
35,136	29,963
<b>196,789</b>	<b>251,226</b>
<b>660%</b>	<b>938%</b>

הון עצמי לעניין הון נדרש לכושר פירעון (SCR) - ראו סעיף 4

הון נדרש לכושר פירעון - ראו סעיף 5

עודף

יחס כושר פירעון כלכלי

**לפרטים בדבר יעד עודף ההון ומגבלות החלות על החברה לעניין חלוקת דיבידנד, ראו סעיף 9 להלן.**

מצב ההון של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 הושפע מההתפתחות העסקית השוטפת של החברה, שינויים במשתני שוק ותשואות השקעות ועדכון מודל הערכת ההתחייבויות בגין חוזי הביטוח שהנפיקה בעבר.

**שינויים מהותיים שחלו בעודף ההון**

- במהלך תקופת הדוח תיק ההשקעות של החברה הניב תשואה חיובית שהגדילה את עודף ההון ויחס כושר הפירעון של החברה.
- במסגרת יישום התקנים החדשים החל מיום 1 בינואר 2025 (ראו גם סעיף 1ה'2 לעיל), החברה עדכנה אומדנים בהתאם לניסיון ביחס להתחייבויות בגין חוזי הביטוח שהנפיקה בעבר. עדכון זה הגדיל את ההון של החברה והקטין את דרישות ההון של החברה.
- המשך התכלות התיק הביטוחי תרם להגדלת ההון ולירידה בדרישות ההון בגין סיכוני ביטוח.
- ירידה בדרישות ההון בגין סיכוני שוק כתוצאה ממכירת נכס נדל"ן ומירידה בדרישת ההון בגין סיכון ריכוזיות.
- ירידה בהיקף הנכסים הלא מוכרים תרמה להגדלת ההון המוכר, עודף ההון ויחס כושר הפירעון של החברה.

ליום 31 בדצמבר 2024		ליום 31 בדצמבר 2025		ב. סף הון (MCR)
(מבוקר)		(מבוקר)		
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		
10,000		10,000		סף הון (MCR) - ראו סעיף 6.א
231,925		281,189		הון עצמי לעניין סף הון - ראו סעיף 6.ב

### 3. מידע אודות מאזן כלכלי

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

#### (1) נכסים

- א. **נכסים בלתי מוחשיים** - בהתאם לחלק א' פרק 2 סימן א', חברת ביטוח תעריך נכסים בלתי מוחשיים בשווי אפס.
- ב. **נכסי חוב בלתי סחירים** - בהתאם לחלק א' פרק 1, שווים ההוגן של נכסי חוב בלתי סחירים מחושב לפי מודל המבוסס על היוון תזרימי המזומנים כאשר שיעורי הריבית להיוון נקבעים על ידי חברה המספקת ציטוט מחירים ושערי ריבית לגופים מוסדיים.
- ג. **נכסים אחרים** - יתרה זו מורכבת מיתרת נכס בשל הטבות לעובדים.

**2) התחייבויות****א. חוזי ערבות פיננסית והתחייבויות פיננסיות אחרות – כוללות:****1. התחייבויות בגין חוזי ביטוח**

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

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

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

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

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

**מגבלות והסתייגויות בחישוב ההערכה המיטבית**

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

**הנחות בחישוב ההתחייבויות הביטוחיות**

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

**א) הנחות כלכליות**

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

**ב) הנחות תפעוליות**

הוצאות תפעוליות – החברה ניתחה את ההוצאות וייחסה אותן לפעולות שונות כגון תפעול שוטף של הכיסויים, טיפול בתביעות ועוד. מחקר ההוצאות מתעדכן מידי תקופה וסוגי ההוצאות השונות מועמסים על תזרים המזומן העתידי ביחס

למשתנים הרלוונטיים. קביעת ההוצאות העתידיות וכן אופן הקצאתן לתזרימים העתידיים כוללים בתוכם הערכות של החברה ושיקול דעת אשר משפיעים על סך ההתחייבויות.

### ג) הנחות בביטוח כללי

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

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

### מגבלות והסתייגויות בחישוב מרווח הסיכון

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

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

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

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

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

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

**א. מאזן כלכלי**

ליום 31 בדצמבר 2024*		ליום 31 בדצמבר 2025		
מאזן כלכלי	מאזן לפי תקינה חשבונאית	מאזן כלכלי	מאזן לפי תקינה חשבונאית	
(מבוקר)		(מבוקר)		
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		
19,540	19,540	40,228	40,228	<b>נכסים</b>
				מזומנים ושווי מזומנים אחרים
				<b>השקעות פיננסיות אחרות:</b>
12,414	12,414	-	-	פיקדונות בבנקים ובמוסדות פיננסיים
115,835	115,835	152,027	152,027	אג"ח ממשלתיות (למעט אג"ח מיועדות)
105	105	0	0	אג"ח קונצרניות שאינן סחירות
44,757	44,757	50,781	50,781	אג"ח קונצרניות סחירות
**656	**656	507	507	מניות שאינן סחירות
**37,909	**37,909	33,254	33,254	מניות סחירות
27,231	27,231	19,380	19,380	הלוואות
30,121	30,121	31,684	31,684	אחרות
<b>269,028</b>	<b>269,028</b>	<b>287,633</b>	<b>287,633</b>	<b>סך כל השקעות פיננסיות אחרות</b>
7,601	7,601	8,581	8,581	חייבים ויתרות חובה
1,461	1,461	-	-	נכסי מיסים שוטפים
20,522	20,522	9,077	9,077	נדל"ן להשקעה – אחר
2	2	1	1	רכוש קבוע
-	560	-	579	נכסים בלתי מוחשיים
886	***886	1,046	1,046	נכסים אחרים
<b>319,040</b>	<b>319,600</b>	<b>346,566</b>	<b>347,145</b>	<b>סך כל הנכסים</b>
				<b>הון</b>
242,464	247,133	282,481	280,455	הון רוברד 1 בסיסי
<b>242,464</b>	<b>247,133</b>	<b>282,481</b>	<b>280,455</b>	<b>סך כל ההון</b>
				<b>התחייבויות</b>
32,211	26,325	18,462	22,146	חוזי ערבות פיננסית והתחייבויות פיננסיות אחרות
5,728	5,728	6,710	6,710	זכאים ויתרות זכות
-	-	3,763	3,763	התחייבויות בגין מיסים שוטפים
37,757	39,534	34,130	33,051	התחייבויות בגין מסים נדחים, נטו
880	***880	1,020	1,020	התחייבויות אחרות
<b>76,576</b>	<b>72,467</b>	<b>64,085</b>	<b>66,690</b>	<b>סך כל ההתחייבויות</b>
<b>319,040</b>	<b>319,600</b>	<b>346,566</b>	<b>347,145</b>	<b>סך כל ההון וההתחייבויות</b>
3,399	-	2,462	-	מזה: מרווח הסיכון (RM)

\* בהתאם לתקינה חשבונאית IFRS 9 (ראו סעיף 1ה'2 לעיל)

\*\* לאחר סיווג לא מהותי מחדש בסך של כ-2,500 אלפי ש"ח של השקעות שהוצגו בעבר כהשקעה בחברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני ובדוחות הכספיים מוצגות כהשקעה פיננסית לאור אי קיומה של השפעה מהותית של החברה בהן

\*\*\* מיון מחדש של סעיף נכסי הטבות לעובדים, נטו

**שינויים עיקריים בתקופת הדוח**

- הגידול בנכסים נובע מרווחיות בפעילות העסקית ומתשואת השקעות חיובית.
- הקיטון בסעיף חוזי ערבות פיננסית והתחייבויות פיננסיות אחרות נובע מעדכון אומדנים בהתאם לניסיון ביחס להתחייבויות בגין חוזי הביטוח שהנפיקה החברה בעבר ומהמשך התכלות התיק הביטוחי.

**ב. הרכב ההתחייבויות בגין חוזי ביטוח**

ליום 31 בדצמבר 2025			
מרווח סיכון (RM)	אומדן מיטבי (BE)		
	בשייר	משנה	ברוטו
	(מבוקר)		
	מיליוני ש"ח		
2,462	15,991	-	15,991
<u>2,462</u>	<u>15,991</u>	<u>-</u>	<u>15,991</u>

התחייבויות בגין חוזי ביטוח:  
 חוזי ביטוח כללי  
 סה"כ התחייבויות בגין חוזי ביטוח

ליום 31 בדצמבר 2024			
מרווח סיכון (RM)	אומדן מיטבי (BE)		
	בשייר	משנה	ברוטו
	(מבוקר)		
	מיליוני ש"ח		
3,399	28,811	-	28,811
<u>3,399</u>	<u>28,811</u>	<u>-</u>	<u>28,811</u>

התחייבויות בגין חוזי ביטוח:  
 חוזי ביטוח כללי  
 סה"כ התחייבויות בגין חוזי ביטוח

שינויים עיקריים בתקופת הדוח

- הקיטון בהתחייבויות הביטוחיות נובע מעדכון אומדנים בהתאם לניסיון ביחס להתחייבויות בגין חוזי ביטוח שהנפיקה החברה בעבר ומהמשך התכלות התיק הביטוחי.

4. הון עצמי לעניין הון נדרש לכושר פירעון

ליום 31 בדצמבר 2025				
סה"כ	הון רובד 1			
	הון רובד 2	הון רובד 1 נוסף	הון רובד 1 בסיסי	
(מבוקר)				
אלפי ש"ח				
282,481	-	-	282,481	הון עצמי
(1,292)	-	-	(1,292)	ניכויים מהון רובד 1 (א)
-	-	-	-	הפחתות (ב)
-	-	-	-	חריגה ממגבלות כמותיות (ג)
<b>281,189</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>281,189</b>	<b>הון עצמי לעניין הון נדרש לכושר פירעון (ד)</b>

  

ליום 31 בדצמבר 2024				
סה"כ	הון רובד 1			
	הון רובד 2	הון רובד 1 נוסף	הון רובד 1 בסיסי	
(מבוקר)				
אלפי ש"ח				
242,464	-	-	242,464	הון עצמי
(10,539)	-	-	(10,539)	ניכויים מהון רובד 1 (א)
-	-	-	-	הפחתות (ב)
-	-	-	-	חריגה ממגבלות כמותיות (ג)
<b>231,925</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>231,925</b>	<b>הון עצמי לעניין הון נדרש לכושר פירעון (ד)</b>

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

(ב) הפחתות - בהתאם להוראות פרק 6 בחלק ב' "הוראות לעניין הון עצמי של חברת ביטוח" לנספח "משטר כושר פירעון כלכלי".

(ג) חריגה ממגבלות כמותיות - בהתאם להוראות פרק 2 בחלק ב' "הוראות לעניין הון עצמי של חברות ביטוח" לנספח "משטר כושר פירעון כלכלי".

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

(ד) הרכב הון עצמי לעניין הון נדרש לכושר פירעון

ליום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר) אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר) אלפי ש"ח
231,925	281,189
<b>231,925</b>	<b>281,189</b>
<b>231,925</b>	<b>281,189</b>

הון רובד 1:  
הון רובד 1 בסיסי  
סך הון רובד 1  
סך הון עצמי לעניין הון נדרש לכושר פירעון

שינויים עיקריים בהון

- רווחיות בפעילות העסקית ותשואת השקעות חיובית.
- עדכון אומדנים בהתאם לניסיון ביחס להתחייבויות בגין חוזי הביטוח שהנפיקה החברה בעבר והמשך התכלות התיק הביטוחי.

**5. הון נדרש לכושר פירעון (SCR)**

ליום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר) אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר) אלפי ש"ח
45,294	40,150
1,529	2,026
17,320	11,975
(11,160)	(8,710)
<b>52,983</b>	<b>45,441</b>
865	479
(18,712)	(15,957)
<b>35,136</b>	<b>29,963</b>

**הון נדרש בסיסי לכושר פירעון BSCR**

הון נדרש בשל רכיב סיכון שוק  
הון נדרש בשל רכיב סיכון צד נגדי  
הון נדרש בשל רכיב סיכון חיתום בביטוח כללי  
השפעת הפיזור בין רכיבי הסיכון

**סה"כ הון נדרש בסיסי לכושר פירעון BSCR**

הון נדרש בשל סיכון תפעולי  
התאמה לספיגת הפסדים בשל נכס מס נדחה

**סה"כ הון נדרש לכושר פירעון**

שינויים מהותיים שחלו לעומת מספרי השוואה

- הירידה בדרישות הון סיכון חיתום בביטוח כללי נובעת מקיטון ביתרת העתודה בגין תביעות עבר (תביעות תלויות), כתוצאה מעדכון אומדנים בהתאם לניסיון ביחס להתחייבויות בגין חוזי הביטוח שהחברה הנפיקה בעבר ומהמשך התכלות התיק הביטוחי.
- הירידה בדרישות הון סיכונים שוק נובעת ממכירת נכס נדל"ן ומירידה בדרישת הון סיכון ריכוזיות.
- הירידה בהתאמה לספיגת הפסדים בשל נכס מס נדחה נובעת מירידה בדרישת ההון הבסיסית והתפעולית.

**6. סף הון (MCR)**

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025
(מבוקר)	(מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,099	2,830
8,784	7,491
15,811	13,483
10,000	10,000

(א) סף הון (MCR)

סף הון לפי נוסחה MCR  
גבול תחתון (25% מהון נדרש לכושר פירעון)  
גבול עליון (45% מהון נדרש לכושר פירעון)

סף הון (MCR)

**ליום 31 בדצמבר 2025**

סה"כ	הון רובד 2	הון רובד 1
	(מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
281,189	-	281,189
-	-	-
281,189	-	281,189

(ב) הון עצמי לעניין סף הון

הון עצמי לעניין הון נדרש לכושר פירעון לפי סעיף 4  
חריגה ממגבלות כמותיות בשל סף הון (\*)

הון עצמי לעניין סף הון

**ליום 31 בדצמבר 2024**

סה"כ	הון רובד 2	הון רובד 1
	(מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
231,925	-	231,925
-	-	-
231,925	-	231,925

הון עצמי לעניין הון נדרש לכושר פירעון לפי סעיף 4  
חריגה ממגבלות כמותיות בשל סף הון (\*)

הון עצמי לעניין סף הון

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

**7. תנועה בעודף ההון**

הון עצמי לעניין הון נדרש לכושר פירעון	הון נדרש לכושר פירעון (SCR) (מבוקר)	עודף (גירעון) הון
<b>אלפי ש"ח</b>		
<b>231,925</b>	<b>35,135</b>	<b>196,790</b>
14,972	(13,117)	28,089
30,665	5,190	25,475
3,627	2,755	872
<b>281,189</b>	<b>29,963</b>	<b>251,226</b>

**ליום 1 בינואר 2025**  
 השפעת פעילות תפעולית (א)  
 השפעת פעילות כלכלית (ב)  
 השפעת שינויים במס נדחה  
**ליום 31 בדצמבר 2025**

הסבר לרכיבים המהותיות הכלולים בסעיפים לעיל:

**השפעת פעילות תפעולית (א)** – התכלות עתודות כלכליות (לרבות מרווח סיכון), פעילות שוטפת של החברה (הוצאות חברה, החזר בגין סילוקים, תשלום מס שוטף), שינויים בדרישות ההון שאינם בגין סיכון שוק.  
**השפעת פעילות כלכלית (ב)** – שינויים בשוויים של נכסי השקעה, השפעת שינויים בעקום ריבית חסרת סיכון לכושר פירעון, שינויים בהון נדרש בגין רכיב סיכון שוק לרבות שינוי ברכיב התאמה סימטרית (SA).

שינויים מהותיים שחלו בעודף ההון

השפעת פעילות תפעולית -

- מצב ההון של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 הושפע מההתפתחות העסקית השוטפת של החברה והמשך התכלות התיק הביטוחי של החברה הנמצא ב-RUN-OFF.

השפעת פעילות כלכלית -

- במהלך תקופת הדוח תיק ההשקעות של החברה הניב תשואה חיובית שהגדילה את עודף ההון ויחס כושר הפירעון של החברה.
- חלה ירידה לא משמעותית בעקום הריבית השקלית הצמודה חסרת הסיכון במהלך שנת 2025. ירידה זו גרמה לעליה בשווי נכסי חוב ומנגד לעליה בשווי ההתחייבויות הביטוחיות, כך שסה"כ לא גרמה לשינוי מהותי בעודף ההון וביחס כושר הפירעון הכלכלי של החברה.
- בתקופת הדוח עלה מדד המחירים לצרכן ב-36%. לעליה זו לא הייתה השפעה מהותית על עודף ההון ויחס כושר הפירעון הכלכלי של החברה.

### 8. מבחני רגישות

להלן מוצג ניתוח רגישות של יחס כושר פירעון כלכלי ביחס לשינוי בריבית למועד הדוח. ניתוח זה מביא לידי ביטוי את השפעות השינוי על ההון העצמי, לרבות המגבלות הכמותיות החלות על ההון העצמי ועל ההון הנדרש לכושר פירעון. מבחן הרגישות מביא לידי ביטוי השפעות ישירות בלבד, בהנחה ששאר גורמי הסיכון קבועים ואינם כוללים השפעות משניות או שינויים נגזרים על גורמי סיכון אחרים.

בחישוב מבחן הרגישות לריבית, נבנה עקום ריבית חסרת סיכון חדש, המייצג עליה של 50 נקודות בסיס עד נקודת ה- Last Liquid Point (LLP) ולאחריו אקסטרפולציית סמית-וילסון עד לריבית ה-UFR. יצוין כי הרגישות אינה ליניארית, כך שרגישויות בשיעורים אחרים לא בהכרח ניתנים לחישוב באמצעות אקסטרפולציה פשוטה של מבחן הרגישות המוצג. נבחנו מבחני רגישות נוספים לרבות ירידה בשווי נכסים הוניים, עליה בביטולים ועליה בסילוקים, אך נמצא כי השפעתם של תרחישים אלה על יחס כושר פירעון כלכלי אינה מהותית.

ליום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)
השפעה על יחס כושר פירעון כלכלי (10.7%)

עלייה בריבית של 50 נקודות בסיס בריבית חסרת הסיכון

### 9. מגבלות על חלוקת דיבידנד

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

ליום 31 בדצמבר, 2024 (מבוקר)	ליום 31 בדצמבר, 2025 (מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
231,925	281,189
35,136	29,963
196,789	251,226
660%	938%
140%	140%
182,735	239,240

הון עצמי לעניין הון נדרש לכושר פירעון

הון נדרש לכושר פירעון (SCR)  
עודף

יחס כושר פירעון (באחוזים)

עודף הון ביחס ליעד הדירקטוריון:

יעד יחס כושר הפירעון הכלכלי של הדירקטוריון

עודף הון ביחס ליעד (באלפי ש"ח)

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

24 במאי, 2026

תאריך

אריק פרץ  
יו"ר הדירקטוריון

עינת גרין  
מנכ"ל

אדוה ענבר  
מנהלת הסיכונים