



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

---

**דוח הדירקטוריון**

---

## תוכן עניינים

1	תיאור תמציתי של המבטח, סביבתו העסקית ותחומי פעילותו	1
1.1	כללי	1
1.2	בעלי המניות בחברה	2
2	יישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 17, חוזי ביטוח ותקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 9, מכשירים פיננסיים	2
3	מצב כספי ותוצאות הפעולות, הון עצמי ותזרים המזומנים	3
3.1	השפעת גורמים חיצוניים	3
3.2	אירועים בתקופת הדוח	3
3.3	התפתחויות בסביבה המקרו כלכלית של החברה	3
4	חקיקה ואסדרה של פעילות החברה	5
4.1	כללי	5
4.2	חוזרים, טיוטות וניירות עמדה בעניין אופן אימוץ תקן החשבונאות הבינלאומי מספר 17 (IFRS) בישראל	6
5	מצב כספי ותוצאות הפעילות	7
5.1	נתונים עיקריים מהדוחות הכספיים באלפי ש"ח	7
5.2	תזרימי מזומנים ונזילות	8
6	גילוי בגין יחס כושר פירעון כלכלי	8
7	בקורות ונהלים לגבי גילוי ובקרה פנימית על דיווח כספי	9
7.1	הוראות הממונה לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי	9
7.2	סעיף 302 וסעיף 404 של ה-SOX Act - אחריות ההנהלה לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי	9
7.3	בקורות ונהלים לגבי הגילוי	10
7.4	בקרה פנימית על דיווח כספי	10

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

## דוח הדירקטוריון

לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025

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

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

דוח הדירקטוריון לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 ("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 2024, אשר פורסם ביום 23 במרץ 2025 ("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 הלוואה 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 איי 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, נכון למועד פרסום הדוח, בכ- 45.6% מזכויות ההצבעה ומהון המניות המונפק של הראל השקעות.

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

החברה מיישמת לראשונה החל מיום 1 בינואר 2025, את התקנים החדשים בדוחותיה הכספיים. מועד המעבר לתקנים החדשים נקבע ליום 1 בינואר 2024 ומספרי השוואה הרלוונטיים בדוחות הכספיים הוצגו מחדש.

החברה מיישמת את IFRS 9 לגבי חוזי ביטוח אשראי למגורים המובטח במשכנתא שהנפיקה בעבר אשר עונים גם להגדרת "חוזי ערבות פיננסית". בהתאם, חוזים אלה נמדדים בכל תאריך דיווח בהתאם לגבוה מבין יתרת הפרמיה שטרם הורווחה בגינם לבין ההפרשה להפסדי אשראי חזויים המחושבת בהתאם לעקרונות IFRS 9. נכון למועד המעבר ונכון לימים 30 בספטמבר 2024 ו-31 בדצמבר 2024, סכומים שהוכרו כאמור מעבר לסכומי יתרת הפרמיה שטרם הורווחו, אינם מהותיים. טרם האימוץ לראשונה של IFRS 9, נמדדו חוזים אלה כחוזי ביטוח במסגרת IFRS 4 בהתאם להוראות הממונה.

בנוסף, בעקבות היישום לראשונה של IFRS 9, מכשירים פיננסיים ("IFRS 9") מרבית הנכסים הפיננסיים של החברה נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. בהתאם, אין לחברה הפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין השקעות בנכסים פיננסיים הנמדדות בעלות מופחתת.

למידע מפורט בדבר השפעות היישום לראשונה של התקנים החדשים על המצב הכספי ועל התוצאות הכספיות המדווחות על ידי החברה, ראו באור 11 בדוחות הכספיים וראו סעיף 5 להלן.

### 3. מצב כספי ותוצאות הפעולות, הון עצמי ותזרים המזומנים

#### 3.1. 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 לזמינות 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.

#### 3.2. אירועים בתקופת הדוח

ביום 7 באוקטובר 2023 החלה מתקפת פתע רצחנית של ארגון הטרור חמאס מרצועת עזה על מדינת ישראל שנמשכה גם בתקופת הדוח. ביום 13 ביוני 2025, במקביל ללחימה המתמשכת ברצועת עזה, פתחה ישראל במבצע כנגד מטרות צבאיות באיראן.

בחודש אוקטובר 2025 מדינת ישראל חתמה על הסכם להפסקת הלחימה בעזה והשבת החטופים. בעקבות חתימת ההסכם, שחרר חמאס את כל החטופים החיים והשיב חלק מהחטופים החללים לקבר ישראל. מדינת ישראל שחררה בתמורה אסירים ביטחוניים, הפסיקה את הלחימה בעזה ונסוגה לגבולות מוסכמים בתוך הרצועה. במקביל, הכריז נשיא ארה"ב על יוזמת שלום אזורית, במסגרתה יורחבו הסכמי אברהם למדינות ערב נוספות באזורנו.

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

מודגש ומובהר כי למועד אישור הדוח, המלחמה הסתיימה, אולם השפעותיה על הכלכלה והמשק הישראלי עדיין מורגשות, וההתפתחויות שלאחר סיום הלחימה ממשיכות להתאפיין במידה מסוימת של אי ודאות. לפיכך, הערכות החברה בסעיף זה, בנוגע להשלכות אפשריות על תוצאותיה העסקיות לאור אירועי המלחמה ותוצאותיה מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח - 1968. הערכות אלו עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר, בשל אי הוודאות הקיימת להשלכות הכלכליות, החברתיות והביטחוניות של תקופת הלחימה וסיומה, על החברה ועל לקוחותיה, ובשל קיומם של אירועים שאינם בשליטת החברה.

3.2.1. ביום 25 במאי 2025, בד בבד עם פרסום הדוחות הכספיים ביניים ליום 31 במרץ 2025 ולתקופה של 3 חודשים שהסתיימה באותו תאריך, פרסמה החברה את דוח יחס כושר פירעון כלכלי (להלן: "דוח סולבנסי") בגין נתוני 31 בדצמבר 2024 באתר האינטרנט שלה.

### 3.3. התפתחויות בסביבה המקרו כלכלית של החברה

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

#### 3.3.1. כללי

הפעילות הכלכלית הגלובלית המשיכה להתרחב ברבעון השלישי של שנת 2025, אם כי במגמה מעורבת. בארה"ב האינדיקטורים הראשוניים מצביעים על המשך צמיחה מהירה. יחד עם זאת, ישנם סימנים להאטה בשוק העבודה. בגוש האירו ובסין נרשמו סימני שיפור בפעילות, בין היתר בזכות התמתנות המתיחות סביב סוגיות הסחר מול ארה"ב, מה שתמך בעדכון כלפי מעלה של תחזיות הצמיחה הגלובלית לשנה הנוכחית, בניגוד למגמה ששררה ברבעון הקודם.

סביבת האינפלציה הגלובלית נותרה יציבה יחסית במהלך הרבעון. בארה"ב היא ממשיכה להימצא מעל היעד, אך הבנק המרכזי בחר להפחית את הריבית בסוף הרבעון לנוכח סימני ההאטה הגוברים בשוק העבודה. באירופה האינפלציה התייצבה סביב היעד והבנק המרכזי הותיר את הריבית ללא שינוי.

#### 3.3.2. התפתחויות במשק הישראלי

לאחר צמיחה שלילית ברבעון השני, האומדנים הראשוניים מצביעים על צמיחה מהירה מאוד של כ-12% בקצב שנתי ברבעון השלישי, בין היתר בעקבות ההתאוששות המהירה בפעילות הכלכלית מעד לאחר סיום מבצע "עם-כלביא". שיעור האבטלה נותר נמוך במהלך הרבעון, כאשר שוק העבודה ממשיך להיות הדוק גם בשל מגבלות היצע.

#### 3.3.3. שוק המניות

שוקי המניות בעולם המשיכו לעלות גם ברבעון השלישי של שנת 2025: מדד MSCI העולמי (ברוטו, דולרית) עלה בכ-7%. בארה"ב בלט מדד הנאסד"ק שטיפס בכ-11%, לעומת עלייה של כ-3% בלבד במדד EuroStoxx600 האירופי. גם מחוץ לשווקים המפותחים נרשמו עליות חדות, כאשר מדד MSCI לשווקים מתעוררים זינק בכ-11% במהלך הרבעון. בישראל עלה מדד ת"א 125 בכ-8% לשיא חדש, על רקע עלייה בציפיות לסיום המלחמה.

#### 3.3.4. שוק איגרות החוב

במהלך הרבעון השלישי של שנת 2025 עלה מדד האג"ח הכללי ב-1.6%. מדד איגרות החוב הקונצרניות עלה ב-1.7% ומדד איגרות החוב הממשלתיות עלה ב-1.4%. לעליות תרמו התחזקות השקל וירידה בפרמיית הסיכון של ישראל.

### 3.3.5. קרנות הנאמנות וקרנות הסל

במהלך הרבעון השלישי של שנת 2025 קרנות הנאמנות והסל רשמו גיוסים נטו (עודף הנפקות על פדיונות בניכוי דיבידנד במזומן) של כ-24 מיליארדי ש"ח. הגיוסים הבולטים במהלך הרבעון היו כ-7 מיליארדי ש"ח בקרנות הכספיות, 3.9 מיליארדי ש"ח בקרנות אג"ח הכללי ו-3.3 מיליארדי ש"ח בקרנות המתמחות במניות בישראל.

### 3.3.6. שוק המט"ח

ברבעון השלישי של שנת 2025 השקל התחזק בכ-3% מול סל המטבעות של בנק ישראל, עם עלייה של כ-2% מול הדולר והאירו וכ-4% מול הפאונד והיין. מגמה זו נתמכה הן בציפיות לסיום המלחמה והן בעליות בשוקי המניות בעולם.

### 3.3.7. אינפלציה

לפי נתוני מדד המחירים לצרכן שפורסם בסיום הרבעון השני של שנת 2025 (מדד מאי), נרשמה עלייה מצטברת של 1.3% במדד במהלך הרבעון, ועלייה שנתית של 3.1% ב-12 החודשים האחרונים עד מאי 2025.

### 3.3.8. ריבית בנק ישראל

במהלך הרבעון השלישי של שנת 2025 הותיר בנק ישראל את הריבית ללא שינוי ברמה של 4.5%. בתחזיותיו המעודכנות מעריך הבנק צמיחה של 2.5% בשנת 2025 ו-4.7% בשנת 2026.

### 3.3.9. אירועים לאחר תאריך הדוח

ביום 9 באוקטובר 2025 נחתם הסכם, בהובלת ארה"ב, להפסקת הלחימה בעזה והשבת החטופים לאחר למעלה משנתיים של מלחמה. אמנם עדיין מוקדם לדעת אם הפסקת האש תישמר, אך עצם החתימה על ההסכם תרמה לירידה בפרמיית הסיכון של ישראל ולהמשך העליות בשוקי המניות המקומיים.

## 4. חקיקה ואסדרה של פעילות החברה

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

### 4.1. כללי:

4.1.1. ביום 4 באוגוסט 2025 פרסמה הרשות לניירות ערך את "החלטת הרשות בדבר מעבר למסחר בימי שני עד שישי", במסגרתה הודיעה, בין היתר, כי בשיבה מיום 30 ביולי 2025 אישרה הרשות לניירות ערך בהתאם לסמכותה בסעיף 48 לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, את תיקון תקנון הבורסה לניירות ערך וההנחיות מכוחו.

בהתאם לתיקון האמור, המסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ יתקיים בימים שני עד שישי, וזאת חלף המצב הנוכחי בו מתקיים המסחר בימים ראשון עד חמישי. השינוי בימי המסחר ייכנס לתוקף ביום שני 5 בינואר 2026.

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

בנוסף, במסגרת חוזר זה נקבעו התאמות בפורמט טבלאות הגילוי בדוח יחס כושר פירעון כלכלי ובגיליונות קובץ דיווח סולבנסי לממונה, אשר כללו, בין היתר, תיקון נספח "דוח יחס כושר פירעון כלכלי", כך שיותאם מבנה הגילוי בדוח לעדכונים בעקבות יישום תקן IFRS17.

#### 4.2. חוזרים, טיטות וניירות עמדה בעניין אופן אימוץ תקן החשבונאות הבינלאומי מספר 17 (IFRS) בישראל ("התקן")

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

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

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

5. מצב כספי ותוצאות הפעילות

5.1. נתונים עיקריים מהדוחות הכספיים באלפי ש"ח:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
*2024	*2024	2025	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
318,720	310,648	339,870	סה"כ נכסים בדוח על המצב הכספי
26,324	27,458	23,310	חוזי ערבות פיננסית
247,133	238,182	273,712	הון עצמי

\* מספרי ההשוואה הוצגו מחדש לאור יישום לראשונה של תקני דיווח כספי IFRS 17 ו-IFRS 9, לפרוט נוסף ראו באור 11 בדוחות הכספיים.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		שינוי ב-%	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		הערות	
	*2024	*2024		2025	*2024		
3,726	1,119	569	-	2,506	2,510	א	מגזר ביטוח אשראי למגורים המובטח במשכנתא
25,158	6,154	4,771	(19)	19,117	15,391	ב	מגזר ייזום ותפעול תיקי משכנתאות
19,361	7,704	6,033	66	12,923	21,515	ג	אחר
48,245	14,977	11,373	14	34,546	39,416		סך הכל רווח כולל לפני מס
16,270	4,593	3,902	12	11,508	12,942		הוצאות מס
31,975	10,384	7,471	15	23,038	26,474		סך הכל רווח כולל לאחר מס
31,975	10,384	7,471	15	23,038	26,474		מיוחס ל: בעלים של החברה

- א. ביטוח אשראי למגורים המובטח במשכנתא - התוצאות בתקופת הדוח, הושפעו מתשואת נוסטרו ריאלית בשוק ההון גבוהה ביחס לתשואת נוסטרו ריאלית בתקופה המקבילה אשתקד. התוצאות ברבעון הנוכחי, הושפעו מתשואת נוסטרו ריאלית חיובית גבוהה בהשוואה לתשואת נוסטרו ברבעון המקביל אשתקד.
- ב. מגזר ייזום ותפעול משכנתאות - התוצאות בתקופת הדוח הושפעו מקיטון בהיקף התיק המבוטח.
- ג. אחר - התוצאות בתקופת הדוח, הושפעו מתשואת נוסטרו ריאלית בשוק ההון גבוהה ביחס לתשואת נוסטרו ריאלית בתקופה המקבילה אשתקד. התוצאות ברבעון הנוכחי, הושפעו מתשואת נוסטרו ריאלית חיובית נמוכה בהשוואה לתשואת נוסטרו ברבעון המקביל אשתקד.

\* מספרי ההשוואה הוצגו מחדש לאור יישום לראשונה של תקני דיווח כספי IFRS 17 ו-IFRS 9, לפרוט נוסף ראו באור 11 בדוחות הכספיים. כמו כן, בוצע סיווג מחדש של הקצאת הרווחים מהשקעות בין המגזרים בהתאם לתמהיל סך ההתייבויות העדכני לאחר הצגה מחדש במסגרת יישום לראשונה של IFRS 9 ו-IFRS 17.

## 5.2. תזרימי מזומנים ונזילות

סך תזרימי המזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת הסתכם בתקופת הדוח לכ-2,241 אלפי ש"ח. תזרימי המזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה הסתכמו בכ-10 אלפי ש"ח. השפעת תנודות בשער החליפין שהקטינו את יתרות המזומנים ושווי המזומנים הסתכמה לסך של 101 אלפי ש"ח. התוצאה של האמור לעיל הביאה לירידה ביתרות המזומנים ושווי המזומנים בסך של 2,332 אלפי ש"ח.

## 6. 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 18 בנובמבר 2025, בד בבד עם אישור הדוחות הכספים ביניים ליום 30 בספטמבר 2025, אישרה החברה את דוח יחס כושר פירעון כלכלי בגין נתוני 30 ביוני 2025. הדוח כאמור מפורסם באתר האינטרנט של החברה:

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

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

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

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

### א. יחס כושר פירעון כלכלי

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

במחצית הראשונה של שנת 2025 חלה עליה בעודף ויחס ההון של החברה כתוצאה מרווחיות בפעילות העסקית, תשואת השקעות חיובית, המשך התכלות התיק הביטוחי ועדכון מודל הערכת ההתחייבויות בגין חוזי הביטוח שהנפיקה בעבר (ראו גם סעיף 1ה' בדוח יחס כושר פירעון).

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

**ב. סף הון (MCR)**

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

**ג. מגבלות על חלוקת דיבידנד**

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

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

**7. בקרות ונהלים לגבי גילוי ובקרה פנימית על דיווח כספי**

**7.1. 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 (להלן: "הגופים המוסדיים"). בהתאם, כללה החברה את המידע בכפוף להוראות הדין והדיווח ובמועדים כפי שנקבעו בהוראות אלו.

**7.2. 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.

### 7.3. 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 וחיסכון ובמועד שנקבע בהוראות אלו.

### 7.4. בקרה פנימית על דיווח כספי

במסגרת יישום תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 17 "חוזי ביטוח" ותקן דיווח כספי בינלאומי מספר 9 "מכשירים פיננסיים" (להלן: "התקנים החדשים"), כפי שדווח בדוח הדירקטוריון לרבעון הראשון של שנת 2025, החברה ממשיכה בפיתוח הדיווחים והדוחות הנדרשים וממשיכה לטייב ולדייק את הפעולות הכרוכות ביישום התקנים החדשים, ובכלל זה, את מפת הבקרות והסיכונים. בהמשך לאמור לעיל, במהלך הרבעון המסתיים ביום 30 בספטמבר 2025 לא אירע כל שינוי בבקרה הפנימית של הגוף המוסדי על דיווח כספי אשר השפיע באופן מהותי, או סביר שצפוי להשפיע באופן מהותי, על הבקרה הפנימית של הגוף המוסדי על דיווח כספי.

### הדירקטוריון מביע את תודתו להנהלת החברה ולעובדיה על מאמציהם ותרומתם.

---

עינת גרין  
מנכ"לית

---

אריק פרץ  
יו"ר דירקטוריון

18 בנובמבר 2025



---

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

---

## הצהרה (certification)

אני, עינת גרין, מצהירה כי :

1. סקרתי את הדוח הרבעוני של אי.אם.אי. – עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ (להלן: "חברת הביטוח") לרבעון שהסתיים ביום 30 בספטמבר 2025 (להלן: "הדוח").
2. בהתבסס על ידיעתי, הדוח איננו כולל כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בו מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בו, לאור הנסיבות בהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופה המכוסה בדוח.
3. בהתבסס על ידיעתי, הדוחות הכספיים 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; 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.

עינת גרין

מנכ"לית

18 בנובמבר 2025

<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 30 בספטמבר 2025 (להלן: "הדוח").
2. בהתבסס על ידיעתי, הדוח איננו כולל כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בו מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בו, לאור הנסיבות בהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופה המכוסה בדוח.
3. בהתבסס על ידיעתי, הדוחות הכספיים 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 ולבקרה הפנימית על דיווח כספי 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

18 בנובמבר 2025

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

**תמצית דוחות כספיים ביניים  
ליום 30 בספטמבר 2025**

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
11	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים
13	<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 30 בספטמבר 2025 ואת הדוחות התמציתיים ביניים על רווח והפסד, הרווח הכולל, שינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", ובהתאם לדרישות הגילוי שנקבעו על ידי הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון על פי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א - 1981 והתקנות שהותקנו על פיו. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון 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

18 בנובמבר 2025

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים ליום

31 בדצמבר		30 בספטמבר		באור	
*2024	*2024	2025	2025		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
					<b>נכסים</b>
19,540	22,382	17,208			מזומנים ושווי מזומנים
266,528	253,969	301,662	6		השקעות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן
7,601	7,639	8,274			חייבים ויתרות חובה
1,461	2,058	899			נכסי מסים שוטפים
2,500	2,544	2,373			השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
20,522	21,489	8,885			נדליין להשקעה
2	2	1			רכוש קבוע
560	564	554			נכסים בלתי מוחשיים
6	1	14			נכס בשל הטבות לעובדים, נטו
<b>318,720</b>	<b>310,648</b>	<b>339,870</b>			<b>סך כל הנכסים</b>

\* ראו באור 11 בדבר יישום של IFRS 1, אימוץ לראשונה של תקני דיווח כספי בינלאומיים, במסגרתו בוצע יישום לראשונה של IFRS 17, חוזי ביטוח, וכן יישום לראשונה של IFRS 9, מכשירים פיננסיים. מספרי ההשוואה הרלוונטיים הוצגו מחדש.

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

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים ליום (המשך)

31 בדצמבר	30 בספטמבר		
*2024	*2024	2025	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באור
			<b>התחייבויות</b>
5,728	5,763	6,065	זכאים ויתרות זכות
39,534	39,205	36,783	התחייבויות בגין מסים נדחים
26,325	27,498	23,310	7 התחייבויות פיננסיות אחרות
71,587	72,466	66,158	<b>סך כל ההתחייבויות</b>
			<b>הון</b>
15	15	15	הון מניות
**105,560	**105,560	105,560	פרמיה על מניות
**12,120	**12,117	12,177	קרנות הון
129,438	120,490	155,960	עודפים
247,133	238,182	273,712	<b>סך הכל הון</b>
318,720	310,648	339,870	<b>סך כל ההון וההתחייבויות</b>

\* ראו באור 11 בדבר יישום של IFRS 1, אימוץ לראשונה של תקני דיווח כספי בינלאומיים, במסגרתו בוצע יישום לראשונה של IFRS 17, חוזי ביטוח, וכן יישום לראשונה של IFRS 9, מכשירים פיננסיים. מספרי ההשוואה הרלוונטיים הוצגו מחדש. \*\* סווג מחדש ראו תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים.

כנרת מינס  
מנהלת כספים

עינת גרין  
מנכ"לית

אריק פרץ  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 18 בנובמבר 2025.

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

**תמצית דוחות על הרווח וההפסד ביניים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	*2024	2025	*2024	2025	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
27,791	6,881	5,539	21,219	17,803	הכנסות מייזום ותפעול תיקי משכנתאות
4,201	1,062	927	3,236	2,871	הכנסות מעמלות ערביות פיננסיות
					<b>רווחים (הפסדים) מהשקעות, נטו:</b>
21,272	8,623	6,624	13,953	23,164	רווחים מהשקעות, נטו
(55)	10	(84)	(25)	(49)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
21,217	8,633	6,540	13,928	23,115	<b>סך הכל רווחים (הפסדים) מהשקעות, נטו</b>
53,209	16,576	13,006	38,383	43,789	<b>סך כל ההכנסות</b>
87	35	31	94	(89)	הוצאות (הכנסות) הפסדי אשראי
4,235	1,064	1,218	3,069	3,903	הוצאות תפעוליות
708	489	372	693	497	הוצאות מימון אחרות, נטו
5,030	1,588	1,621	3,856	4,311	<b>סך כל ההוצאות, נטו</b>
48,179	14,988	11,385	34,527	39,478	<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
16,245	4,596	3,905	11,502	12,956	מסים על הכנסה
31,934	10,392	7,480	23,025	26,522	<b>רווח לתקופה</b>
2,471	804	578	1,782	2,052	<b>רווח בסיסי ומדולל למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח)</b>

\* ראו באור 11 בדבר יישום של IFRS 1, אימוץ לראשונה של תקני דיווח כספי בינלאומיים, במסגרתו בוצע יישום לראשונה של IFRS 17, חוזי ביטוח, וכך יישום לראשונה של IFRS 9, מכשירים פיננסיים. מספרי ההשוואה הרלוונטיים הוצגו מחדש.

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 30 בספטמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
*2024	*2024	2025	*2024	2025	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
31,934	10,392	7,480	23,025	26,522	רווח לתקופה פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלא יועברו לרווח הפסד
					רווחים ממדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת לעובדים
61	-	-	-	-	סך הכל רווח כולל אחר שלא יועבר לאחר מכן לרווח או הפסד לפני מסים על הכנסה
					מסים על הכנסה המתייחסים ליתר פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לאחר מכן לרווח או הפסד
61	-	-	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה שלא יועבר לרווח והפסד, נטו ממס
(24)	-	-	(2)	-	פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד
37	-	-	(2)	-	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ
					סך הכל רווח כולל אחר אשר הועבר או יועבר לרווח או הפסד לפני מסים על הכנסה
5	(11)	(12)	19	(62)	מסים על הכנסה המתייחסים ליתר פריטי רווח כולל אחר אשר הועברו או יועברו לרווח או הפסד
					סה"כ רווח כולל אחר לתקופה שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל הועבר או יועבר לרווח והפסד, נטו ממס
5	(11)	(12)	19	(62)	סך רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס
(1)	3	3	(4)	14	
4	(8)	(9)	15	(48)	
41	(8)	(9)	13	(48)	
31,975	10,384	7,471	23,038	26,474	סך כל הרווח הכולל לתקופה

\* ראו באור 11 בדבר יישום של IFRS 1, אימוץ לראשונה של תקני דיווח כספי בינלאומיים, במסגרתו בוצע יישום לראשונה של IFRS 17, חוזי ביטוח, וכן יישום לראשונה של IFRS 9, מכשירים פיננסיים. מספרי ההשוואה הרלוונטיים הוצגו מחדש.

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים

הון מניות	פרמיה על מניות*	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	קרן תרגום של פעילויות חוץ	עודפים	סך הכל	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
						לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)
15	105,560	12,027	93	129,438	247,133	יתרה ליום 1 בינואר 2025
-	-	-	-	26,522	26,522	הרווח (ההפסד) הכולל לתקופה רווח לתקופה
-	-	-	(48)	-	(48)	הפסד כולל אחר לתקופה
-	-	-	(48)	26,522	26,474	סך כל הרווח (ההפסד) הכולל לתקופה
-	-	105	-	-	105	תשלום מבוסס מניות
15	105,560	12,132	45	155,960	273,712	יתרה ליום 30 בספטמבר 2025

\* לאחר סיווג מחדש של קרן הון בגין רכיב המרה הוני שפקע בעבר בסך של 1,916 אלפי ש"ח מקרן הון לפרמיה על מניות

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	קרן תרגום של פעילויות חוץ	עודפים	סך הכל
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<b>תקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)</b>					
15	105,560	12,072	54	148,480	266,181
<b>יתרה ליום 1 ביולי 2025</b>					
-	-	-	-	7,480	7,480
<b>הרווח (ההפסד) הכולל לתקופה</b>					
-	-	-	(9)	-	(9)
<b>רווח לתקופה</b>					
-	-	-	(9)	-	(9)
<b>הפסד כולל אחר לתקופה</b>					
-	-	-	(9)	7,480	7,471
<b>סך כל הרווח (ההפסד) הכולל לתקופה</b>					
-	-	60	-	-	60
<b>תשלום מבוסס מניות</b>					
15	105,560	12,132	45	155,960	273,712
<b>יתרה ליום 30 בספטמבר 2025</b>					

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	קרן הון בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה	קרן תרגום של פעילויות חוץ	עודפים	סך הכל
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<b>יתרה ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)</b>						
15	105,560	11,934	14,265	89	64,344	196,207
-	-	-	(14,265)	-	83,123	68,858
<b>יתרה ליום 1 בינואר 2024 כפי שהוצגה בעבר</b>						
<b>השפעת היישום לראשונה של IFRS 17 ו-IFRS 9*</b>						
15	105,560	11,934	-	89	147,467	265,065
-	-	-	-	-	23,025	23,025
-	-	-	-	15	(2)	13
-	-	-	-	15	23,023	23,038
<b>הרווח הכולל לתקופה</b>						
<b>רווח לתקופה*</b>						
<b>רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה*</b>						
<b>סך כל הרווח הכולל לתקופה*</b>						
<b>עסקאות עם בעלים שזקפות ישירות להון</b>						
-	-	-	-	-	(50,000)	(50,000)
<b>דיבידנד שחולק</b>						
-	-	79	-	-	-	79
<b>תשלום מבוסס מניות</b>						
15	105,560	12,013	-	104	120,490	238,182
<b>יתרה ליום 30 בספטמבר 2024</b>						

\* ראו באור 11 בדבר יישום של IFRS 1, אימוץ לראשונה של תקני דיווח כספי בינלאומיים, במסגרתו בוצע יישום לראשונה של IFRS 17, חוזי ביטוח, וכן יישום לראשונה של IFRS 9, מכשירים פיננסיים. מספרי ההשוואה הרלוונטיים הוצגו מחדש.

\*\* לאחר סיווג מחדש של קרן הון בגין רכיב המרה הוני שפקע בעבר בסך של 1,916 אלפי ש"ח מקרן הון לפרמיה על מניות.

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	קרן תרגום של פעילויות חוץ	עודפים	סך הכל	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
						<b>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)</b>
15	105,560	11,986	112	160,098	277,771	<b>יתרה ליום 1 ביולי 2024</b>
-	-	-	-	10,392	10,392	<b>הרווח הכולל לתקופה</b>
-	-	-	(8)	-	(8)	רווח לתקופה*
-	-	-	(8)	10,392	10,384	רווח כולל אחר לתקופה*
-	-	-	(8)	10,392	10,384	סך כל הרווח הכולל לתקופה*
						<b>עסקאות עם בעלים שנזקפות ישירות להון</b>
-	-	-	-	(50,000)	(50,000)	דיבידנד שחולק
-	-	27	-	-	27	תשלום מבוסס מניות
15	105,560	12,013	104	120,490	238,182	<b>יתרה ליום 30 בספטמבר 2024</b>

\* ראו באור 11 בדבר יישום של IFRS 1, אימוץ לראשונה של תקני דיווח כספי בינלאומיים, במסגרתו בוצע יישום לראשונה של IFRS 17, חוזי ביטוח, וכן יישום לראשונה של IFRS 9, מכשירים פיננסיים. מספרי ההשוואה הרלוונטיים הוצגו מחדש.

\*\* לאחר סיווג מחדש של קרן הון בגין רכיב המרה הוני שפקע בעבר בסך של 1,916 אלפי ש"ח מקרן הון לפרמיה על מניות.

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים (המשך)

הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות** אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה אלפי ש"ח	קרן הון בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה אלפי ש"ח	קרן תרגום של פעילויות חוץ אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	סך הכל אלפי ש"ח
15	105,560	11,934	14,265	89	64,344	196,207
-	-	-	(14,265)	-	83,123	68,858
15	105,560	11,934	-	89	147,467	265,065
-	-	-	-	-	31,934	31,934
-	-	-	-	4	37	41
-	-	-	-	4	31,971	31,975
-	-	-	-	-	(50,000)	(50,000)
-	-	93	-	-	-	93
15	105,560	12,027	-	93	129,438	247,133

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2024 כפי שהוצגה בעבר

השפעת היישום לראשונה של IFRS17 ו-IFRS9\*  
יתרה ליום 1 בינואר 2024 לאחר היישום לראשונה של IFRS 17 ו-IFRS 9\*

הרווח הכולל לשנה

רווח לשנה\*

רווח כולל אחר לשנה\*

סך כל הרווח הכולל לשנה\*

עסקאות עם בעלים שזקפות ישירות להון

דיבידנד שחולק

תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

\* ראו באור 11 בדבר יישום של IFRS 1, אימוץ לראשונה של תקני דיווח כספי בינלאומיים, במסגרתו בוצע יישום לראשונה של IFRS 17, חוזי ביטוח, וכן יישום לראשונה של IFRS 9, מכשירים פיננסיים. מספרי ההשוואה הרלוונטיים הוצגו מחדש.

\*\* לאחר סיווג מחדש של קרן הון בגין רכיב המרה הוני שפקע בעבר בסך של 1,916 אלפי ש"ח מקרן הון לפרמיה על מניות.

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 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		נספח
	*2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	2025 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	*2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	2025 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
53,610	32,586	2,756	54,336	8,155	א תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת לפני מסים על הכנסה
(19,115)	(5,723)	(6,292)	(15,272)	(19,550)	מס הכנסה ששולם
4,045	-	-	4,045	4,419	מס הכנסה שהתקבל
5,238	1,489	1,419	3,540	4,132	ריבית שהתקבלה
1,299	350	187	1,035	603	דיבידנד שהתקבל
45,077	28,702	(1,930)	47,684	(2,241)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
(1)	-	-	(1)	(6)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
64	21	-	64	16	השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
63	21	-	63	10	דיבידנד מחברה מוחזקת
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה
(50,000)	(50,000)	-	(50,000)	-	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
					דיבידנד ששולם
(50,000)	(50,000)	-	(50,000)	-	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
(3)	114	(100)	232	(101)	השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(4,863)	(21,163)	(2,030)	(2,021)	(2,332)	ירידה במזומנים ושווי מזומנים
24,403	43,545	19,238	24,403	19,540	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
19,540	22,382	17,208	22,382	17,208	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

\* ראו באור 11 בדבר יישום של IFRS 1, אימוץ לראשונה של תקני דיווח כספי בינלאומיים, במסגרתו בוצע יישום לראשונה של IFRS 17, חוזי ביטוח, וכן יישום לראשונה של IFRS 9, מכשירים פיננסיים. מספרי ההשוואה הרלוונטיים הוצגו מחדש.

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 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	*2024 (בלתי מבוקר)	2025 (בלתי מבוקר)	*2024 (בלתי מבוקר)	2025 (בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
31,934	10,392	7,480	23,025	26,522
55	(10)	84	25	49
(19,346)	(8,017)	(6,484)	(11,367)	(20,688)
400	30	-	(570)	(1,566)
3	(114)	100	(232)	101
- **	- **	- **	- **	1
17	4	4	13	12
(4,302)	(971)	(793)	(3,168)	(3,014)
93	27	60	79	105
16,245	4,596	3,905	11,502	12,956
7,181	-	11,781	7,184	13,203
19,301	26,628	(12,937)	25,875	(18,805)
2,235	157	(720)	2,197	(673)
(227)	(133)	279	(192)	(40)
21	(3)	(3)	(35)	(8)
21,676	22,194	(4,724)	31,311	(18,367)
53,610	32,586	2,756	54,336	8,155

נספח א' - תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (1)

רווח לתקופה

פריטים שאינם כרוכים בתזרימי מזומנים:

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

רווחים נטו מהשקעות פיננסיות ונגזרים הנמדדים בשווי הוגן

שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה

הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים במט"ח

פחת והפחתות:

רכוש קבוע

נכסים בלתי מוחשיים

שינוי בחוזי ערבות פיננסית

עסקאות תשלום מבוסס מניות

מסים על הכנסה

שינויים בסעיפים מאזניים אחרים:

נדל"ן להשקעה

מכירות (רכישות) נטו של השקעות פיננסיות ונגזרים

חייבים ויתרות חובה

זכאים ויתרות זכות

הטבות לעובדים, נטו

סך ההתאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

סך הכל תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) 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

\* ראו באור 11 בדבר יישום של IFRS 1, אימוץ לראשונה של תקני דיווח כספי בינלאומיים, במסגרתו בוצע יישום לראשונה של IFRS 17, חוזי ביטוח, וכן יישום לראשונה של IFRS 9, מכשירים פיננסיים. מספרי ההשוואה הרלוונטיים הוצגו מחדש.

\*\* קטן מ-1 אלפי ש"ח.

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**באור 1 - כללי**

**א. הישות המדווחת**

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

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

**ב. פעילות החברה**

החברה פועלת בתחומי הפעילות להלן:

חוזי ביטוח אשראי למגורים המובטח במשכנתא

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

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

באשר לטיפול החשבונאי בחוזים אלה, לאור היישום של IFRS 1, אימוץ לראשונה של תקני דיווח כספי בינלאומיים, במסגרתו בוצע יישום לראשונה של IFRS 17, חוזי ביטוח וכן יישום לראשונה של IFRS 9, מכשירים פיננסיים, ראו באורים 3 ו-11 להלן.

ייזום ותפעול תיקי משכנתאות

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

נכון ליום 30 בספטמבר 2025 קיימת יתרת חייבים בסך של כ-5.5 מיליוני ש"ח בגין הכנסות אלו.

## באור 1 - כללי (המשך)

### ג. מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה")

ביום 9 באוקטובר 2025 נחתם הסכם בין מדינת ישראל לארגון הטרור חמאס, להפסקת הלחימה בעזה והשבת החטופים, לאחר למעלה משנתיים של מלחמה, אשר החלה ביום 7 באוקטובר 2023. בעקבות חתימת ההסכם, שחרר חמאס את כל החטופים החיים והשיב חלק מהחטופים החללים לקבר ישראל. מדינת ישראל שחררה בתמורה אסירים ביטחוניים, הפסיקה את הלחימה בעזה ונסוגה לגבולות מוסכמים בתוך הרצועה.

במקביל, הכריז נשיא ארה"ב על יוזמת שלום אזורית, במסגרתה יורחבו הסכמי אברהם למדינות ערב נוספות באזורנו.

למועד אישור הדוחות הכספיים, השפעות המלחמה על תוצאות פעילותה של החברה אינן מהותיות. עם זאת, נוכח העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה, מידת ההשפעה של תרחישים ביטחוניים שונים כגון הפרת הסכם הפסקת האש וחיידוש הלחימה בעזה, הסלמה ביהודה ושומרון או הסלמה מחודשת מול איראן, על פעילותה של החברה אינן ודאיות ואינן בשליטת החברה. הערכות אלה מבוססות על מיטב ידיעת הנהלת החברה בשלב זה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותי, מכפי שנצפה.

## 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. תמצית הדוחות הכספיים ביניים אינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (להלן: "הדוחות השנתיים").

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

כמפורט בבאור 3 להלן, בהתאם לדרישות שנקבעו על ידי הממונה נדחה לגבי חברות הביטוח בישראל מועד היישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 17 בדבר חוזי ביטוח (IFRS 17) ושל תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 9 בדבר מכשירים פיננסיים (IFRS 9) ליום 1 בינואר 2025 (וזאת במקום מועד היישום לראשונה שנקבע בתקן עצמו - 1 בינואר 2023). לאור זאת, בתקופות מיום 1 בינואר 2023 ועד 31 בדצמבר 2024, הדוחות הכספיים של החברה היו ערוכים בהתאם לדרישות שנקבעו על ידי הממונה בהתאם לחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א - 1981. במסגרת דרישות אלה, המשיכה החברה ליישם את תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 4 בדבר חוזי ביטוח (IFRS 4) ואת תקן חשבונאות בינלאומי מספר 39 בדבר מכשירים פיננסיים (IAS 39 משנת 2017) אשר אותם החליפו IFRS 17 ו-IFRS 9, בהתאמה. ביתר הנושאים, הדוחות הכספיים היו ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים IFRS.

כאמור לעיל, לאור דחיית היישום של IFRS 17 ושל IFRS 9 בישראל לתקופות דיווח רבעוניות ושנתיות המתחילות מיום 1 בינואר 2025, החברה למעשה נחשבת כמאמצת לראשונה של תקני ה-IFRS, כהגדרתו ב-IFRS 1, אימוץ לראשונה של תקני דיווח כספי בינלאומיים ומועד המעבר לדיווח לפי תקני IFRS היו 1 בינואר 2024. השפעת המעבר לדיווח בהתאם לתקני IFRS על מצבה הכספי של החברה ועל תוצאות הפעילות ותזרימי המזומנים שלה מפורטת בבאור 11 להלן.

לאור האמור לעיל, במסגרת תמצית דוחות כספיים ביניים אלה יושם IFRS 1 אימוץ לראשונה של תקני דיווח כספי בינלאומיים. במסגרת יישום IFRS 1 כדלעיל, החל מיום 1 בינואר 2025, החברה מיישמת את IFRS 17 ואת IFRS 9 בדוחות הכספיים, וכתוצאה מכך חזרה ליישם את תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים החשבונאיים IFRS באופן מלא.

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

תמצית הדוחות הכספיים ביניים אושרה לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 18 בנובמבר 2025.

## באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

### 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 החשבונאית ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, נדרשת הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי ודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות, לרבות ציפיות לעתיד, ככל שניתנות להערכה, בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן.

למעט המפורט להלן והאמור בבאור 3א, ההערכות ושיקול הדעת, בהם השתמשה ההנהלה בעת יישום המדיניות החשבונאית בהכנת תמצית הדוחות הכספיים ביניים הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות השנתיים.

שינויים באומדנים ושיקול דעת מהותיים שנקבעו בעקבות יישום IFRS 17 ו-IFRS 9 כוללים את הבאים:

- הפעלת שיקול דעת בניתוח סיווג חוזי ביטוח אשראי למגורים המבוטח במשכנתא שהנפיקה בעבר החברה, לצורך הקביעה האם מדובר בחוזי ערבות פיננסית, בהתאם להגדרות של IFRS 9, והאם חוזים אלו יטופלו בהתאם להוראות IFRS 17 או IFRS 9. בהקשר זה ככלל, החברה בחרה לטפל בחוזי הערבות הפיננסית שהנפיקה במסגרת IFRS 9;

- כפי שיפורט בביאור 3 להלן, המדידה העוקבת של חוזי הערבות הפיננסית שהנפיקה החברה הינה בהתאם לגבוה מבין יתרת הפרמיה שטרם הורוחה בגינם לבין ההפרשה להפסדי אשראי חזויים המחושבת בהתאם לעקרונות IFRS 9. בהתאם ל-IFRS 9, מדידת ההפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין חוזי ערבות פיננסית כוללת הפעלת שיקול דעת מהותי, ובפרט בהערכת ההסתברות לכשל אשראי והערכת תזרימי המזומנים העתידיים במקרה של כשל אשראי, לרבות אלו שינבעו ממימוש הבטוחה המתייחסת ובקביעה האם חלה עליה מהותית בסיכון האשראי של האשראים שבגינם הונפקה הערבות הפיננסית.

### באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית

למעט המפורט בסעיפים א' ו-ב' להלן, המדיניות החשבונאית של החברה בתמצית דוחות כספיים ביניים אלה, הינה המדיניות החשבונאית שיושמה בדוחות השנתיים. מאז פרסום הדוחות כספיים השנתיים של החברה לא פורסמו תקני IFRS חדשים או תיקונים לתקני IFRS קיימים שיש להם השפעות מהותיות על דוחותיה הכספיים של החברה. להלן תיאור השינויים העיקריים במדיניות החשבונאית בתמצית דוחות כספיים ביניים אלה והשפעתם:

#### א. יישום לראשונה של תקנים חדשים

כאמור בבאור 2א לעיל, לאור דחיית היישום של IFRS 17 ושל IFRS 9, החל מיום 1 בינואר 2025 החברה אימצה לראשונה את תקני ה-IFRS, ומועד המעבר לדיווח לפי תקני ה-IFRS הינו 1 בינואר 2024. השפעת המעבר לדיווח בהתאם לתקני ה-IFRS, על מצבה הכספי של החברה ועל תוצאות פעילותה ותזרימי המזומנים שלה מפורטת בבאור 11 להלן.

החל מיום 1 בינואר 2025 במסגרת יישום IFRS 1, החברה מיישמת את התקנים החדשים המתוארים להלן:

#### 1. תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 17, חוזי ביטוח

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

להלן עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית של החברה לטיפול בחוזי ביטוח בעקבות יישום התקן החל מיום 1 בינואר 2024.

#### סיווג חוזים:

החברה בחרה ליישם את IFRS 9 ולא את IFRS 17 לגבי חוזי ביטוח אשראי למגורים המובטח במשכנתא שהנפיקה בעבר אשר עונים גם להגדרת "חוזי ערבות פיננסית" (ראו גם 2 להלן).

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

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

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

להלן עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית של החברה לטיפול במכשירים פיננסיים בעקבות יישום התקן החל מיום 1 בינואר 2024.

#### נכסים פיננסיים - סיווג ומדידה של נכסים פיננסיים:

#### הכרה ומדידה לראשונה בנכסים פיננסיים

החברה מכירה לראשונה במכשירי חוב שהונפקו במועד היווצרותם. יתר הנכסים הפיננסיים מוכרים לראשונה במועד בו החברה הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר.

נכס פיננסי נמדד לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שניתן ליחס במישרין לרכישה או להנפקה של הנכס הפיננסי.

#### גריעת נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נגרעים כאשר הזכויות החוזיות של החברה לתזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי פוקעות, או כאשר החברה מעבירה את הזכויות לקבל את תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי בעסקה בה כל הסיכונים וההטבות מהבעלות על הנכס הפיננסי הועברו באופן מהותי.

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

### באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)

א. יישום לראשונה של תקנים חדשים (המשך)

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

#### נכסים פיננסיים - סיווג ומדידה של נכסים פיננסיים: (המשך)

##### נכסים פיננסיים – סיווג נכסים פיננסיים לקבוצות והטיפול החשבונאי בכל קבוצה

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

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

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

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

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

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

##### נכסים פיננסיים – הערכת המודל העסקי

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

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

**באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)**

**ב. יישום לראשונה של תקנים חדשים (המשך)**

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

**נכסים פיננסיים - סיווג ומדידה של נכסים פיננסיים: (המשך)**

**נכסים פיננסיים – הערכה האם תזרימי מזומנים כוללים קרן וריבית בלבד**

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

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

- אירועים מותנים כלשהם אשר ישנו את העיתוי או הסכום של תזרימי המזומנים;
- תנאים שעשויים לשנות את שיעור הריבית הנקובה, כולל ריבית משתנה;
- מאפייני הארכה או פירעון מוקדם; וכן
- תנאים המגבילים את זכותה של החברה לתזרימי מזומנים מנכסים מוגדרים (לדוגמה נכס פיננסי ללא זכות חזרה (non-recourse));
- מאפייני פירעון מוקדם הינו עקבי עם קריטריון קרן וריבית בלבד אם סכום הפירעון המוקדם מייצג באופן מהותי סכומים שטרם שולמו של קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה, אשר עשוי לכלול פיצוי סביר, המתקבל או משולם, בגין סיום מוקדם של החוזה.

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

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

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

**נכסים פיננסיים – מדידה עוקבת ורווחים והפסדים**

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

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

**נכסים פיננסיים - ירידת ערך**

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

### באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)

ב. יישום לראשונה של תקנים חדשים (המשך)

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

#### התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים – סיווג, מדידה עוקבת ורווחים והפסדים

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים כוללות זכאים ויתרות זכות, והתחייבויות פיננסיות אחרות.

#### התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים – הכרה לראשונה

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

#### התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים – מדידה עוקבת

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

#### ערבויות פיננסיות – הכרה לראשונה ומדידה עוקבת

כאמור בסעיף א'1 לעיל, החברה בחרה ליישם את IFRS 9 לגבי חוזי ביטוח אשראי למגורים המובטח במשכנתא שהנפיקה בעבר אשר עונים גם להגדרת "חוזי ערבות פיננסית".

בהתאם חוזים אלה נמדדים בכל תאריך דיווח בהתאם לגבוה מבין יתרת הפרמיה שטרם הורווחה בגינם לבין ההפרשה להפסדי אשראי חזויים המחושבת בהתאם לעקרונות IFRS 9.

#### גריעת התחייבויות פיננסיות

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

#### הצגה

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

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

**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 למגורים המובטח במשכנתא**

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

**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 1.ב.

**3. לא מיוחס למגזרי פעילות ואחר**

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

**באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים**

**באור 4 – מגזרי פעילות (המשך)**

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

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

ביטוח אשראי למגורים המובטח במשכנתא	ייזום ותפעול תיקי משכנתאות	לא מיוחס למגזרי פעילות ואחר	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	17,803	-	17,803
2,871	-	-	2,871
1,925	-	21,239	23,164
(4)	-	(45)	(49)
1,921	-	21,194	23,115
4,792	17,803	21,194	43,789
(89)	-	-	(89)
1,491	2,412	-	3,903
875	-	(378)	497
2,277	2,412	(378)	4,311
2,515	15,391	21,572	39,478
(5)	-	(57)	(62)
2,510	15,391	21,515	39,416
23,310	-	-	23,310

הכנסות מייזום ותפעול תיקי משכנתאות  
 הכנסות מעמלות ערבויות פיננסיות  
**רווחים (הפסדים) מהשקעות, נטו:**  
 רווחים מהשקעות, נטו  
 חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת  
 השווי המאזני  
**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**  
 הפסד כולל אחר לפני מסים על ההכנסה  
**סך כל הרווח הכולל לתקופה לפני מסים על ההכנסה**  
 התחייבויות בגין חוזי ערבות פיננסית

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

ביטוח אשראי למגורים המובטח במשכנתא	ייזום ותפעול תיקי משכנתאות	לא מיוחס למגזרי פעילות ואחר	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	5,539	-	5,539
927	-	-	927
504	-	6,120	6,624
(7)	-	(77)	(84)
497	-	6,043	6,540
1,424	5,539	6,043	13,006
31	-	-	31
450	768	-	1,218
373	-	(1)	372
854	768	(1)	1,621
570	4,771	6,044	11,385
(1)	-	(11)	(12)
569	4,771	6,033	11,373
23,310	-	-	23,310

הכנסות מייזום ותפעול תיקי משכנתאות  
 הכנסות מעמלות ערבויות פיננסיות  
**רווחים (הפסדים) מהשקעות, נטו:**  
 רווחים מהשקעות, נטו  
 חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת  
 השווי המאזני  
**סך הכל רווחים מהשקעות, נטו**  
**סך כל ההכנסות**  
 הוצאות הפסדי אשראי  
 הוצאות תפעוליות  
 הוצאות מימון אחרות, נטו  
**סך כל ההוצאות, נטו**  
**רווח לפני מסים על ההכנסה**  
 הפסד 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**

**באור 4 – מגזרי פעילות (המשך)**

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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר  
2024 (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
-	21,219	-	21,219
-	-	3,236	3,236
12,502	-	1,451	13,953
(22)	-	(3)	(25)
12,480	-	1,448	13,928
12,480	21,219	4,684	38,383
-	-	94	94
-	2,102	967	3,069
(426)	-	1,119	693
(426)	2,102	2,180	3,856
12,906	19,117	2,504	34,527
17	-	2	19
12,923	19,117	2,506	34,546
-	-	27,458	27,458

הכנסות מייזום ותפעול תיקי משכנתאות

הכנסות מעמלות ערבויות פיננסיות

**רווחים (הפסדים) מהשקעות, נטו:**

רווחים מהשקעות, נטו\*\*

חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת  
השווי המאזני

**סך הכל רווחים מהשקעות, נטו**

**סך כל ההכנסות**

הוצאות 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

\* ראו באור 11 בדבר יישום של IFRS 1, אימוץ לראשונה של תקני דיווח כספי בינלאומיים, במסגרתו בוצע יישום לראשונה של IFRS 17, חוזי ביטוח, וכן יישום לראשונה של IFRS 9, מכשירים פיננסיים. מספרי ההשוואה הרלוונטיים הוצגו מחדש.

\*\* לאחר סיווג מחדש של הקצאת הרווחים מהשקעות בין המגזרים השונים בהתאם לתמהיל ההתחייבויות העדכני לאחר הצגה מחדש במסגרת יישום לראשונה של IFRS 9 ו- IFRS 17.

**באור 4 – מגזרי פעילות (המשך)**

**ב. מידע אודות מגזרים בני דוח (המשך)**

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)

ס"ה"כ	לא מיוחס למגזרי פעילות ואחר*	יזום ותפעול תיקי משכנתאות*	ביטוח אשראי למגורים המובטח במשכנתא*
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,881	-	6,881	-
1,062	-	-	1,062
8,623	7,668	-	955
10	10	-	-
8,633	7,678	-	955
16,576	7,678	6,881	2,017
35	-	-	35
1,064	-	727	337
489	(36)	-	525
1,588	(36)	727	897
14,988	7,714	6,154	1,120
(11)	(10)	-	(1)
14,977	7,704	6,154	1,119
27,458	-	-	27,458

הכנסות מייזום ותפעול תיקי משכנתאות  
 הכנסות מעמלות ערביות פיננסיות  
**רווחים (הפסדים) מהשקעות, נטו:**  
 הפסדים מהשקעות, נטו\*\*  
 חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  
**סך הכל רווחים מהשקעות, נטו**  
**סך כל ההכנסות**  
 הוצאות 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

\* ראו באור 11 בדבר יישום של IFRS 1, אימוץ לראשונה של תקני דיווח כספי בינלאומיים, במסגרתו בוצע יישום לראשונה של IFRS 17, חוזי ביטוח, וכן יישום לראשונה של IFRS 9, מכשירים פיננסיים. מספרי ההשוואה הרלוונטיים הוצגו מחדש.  
 \*\* לאחר סיווג מחדש של הקצאת הרווחים מהשקעות בין המגזרים השונים בהתאם לתמהיל ההתחייבויות העדכני לאחר הצגה מחדש במסגרת יישום לראשונה של IFRS 9 ו- IFRS 17.

**באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים**

**באור 4 – מגזרי פעילות (המשך)**

א. מידע אודות מגזרים בני דווח (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (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
-	27,791	-	27,791
4,201	-	-	4,201
2,340	-	18,932	21,272
(6)	-	(49)	(55)
2,334	-	18,883	21,217
6,535	27,791	18,883	53,209
87	-	-	87
1,602	2,633	-	4,235
1,127	-	(419)	708
2,816	2,633	(419)	5,030
3,719	25,158	19,302	48,179
7	-	59	66
3,726	25,158	19,361	48,245
26,324	-	-	26,324

הכנסות מייזום ותפעול תיקי משכנתאות

הכנסות מעמלות ערבויות פיננסיות

**רווחים (הפסדים) מהשקעות, נטו:**

רווחים מהשקעות, נטו\*\*

חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

**סך הכל רווחים מהשקעות, נטו**

**סך כל ההכנסות**

הוצאות הפסדי אשראי

הוצאות תפעוליות

הוצאות (הכנסות) מימון אחרות, נטו

**סך כל ההוצאות (הכנסות), נטו**

**רווח לפני מסים על ההכנסה**

רווח כולל אחר לפני מסים על ההכנסה

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

התחייבויות בגין חוזי ערבות פיננסית

\* ראו באור 11 בדבר יישום של IFRS 1, אימוץ לראשונה של תקני דיווח כספי בינלאומיים, במסגרתו בוצע יישום לראשונה של IFRS 17, חוזי ביטוח, וכן יישום לראשונה של IFRS 9, מכשירים פיננסיים. מספרי ההשוואה הרלוונטיים הוצגו מחדש.

\*\* לאחר סיווג מחדש של הקצאת הרווחים מהשקעות בין המגזרים השונים בהתאם לתמהיל ההתחייבויות המעודכן לאחר הצגה מחדש במסגרת יישום לראשונה של IFRS 9 ו- IFRS 17.

**באור 5 – מסים על ההכנסה**

**1. הסדרי מס ייחודיים לענף הביטוח**

**יישום IFRS 9 ו- IFRS 17**

החל מיום 1 בינואר 2025, מיישמת החברה לראשונה את תקני דיווח IFRS 9 ו- IFRS 17. נכון למועד פרסום המידע הכספי לתקופות ביניים, טרם הוסדר אופן הטיפול בדוחות המס של חברות הביטוח בעקבות יישום תקני הדיווח כאמור.

**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
2024	23%	17%	34.19%
2025 ואילך	23%	18%	34.75%

**באור 6 - השקעות פיננסיות**

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

31 בדצמבר	30 בספטמבר	
2024	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
12,414	12,828	<b>12,950</b>
105	131	<b>27</b>
27,231	28,712	<b>21,813</b>
39,750	41,671	<b>34,790</b>
115,835	102,309	<b>146,501</b>
44,757	45,858	<b>58,096</b>
160,592	148,167	<b>204,597</b>
200,342	189,838	<b>239,387</b>
36,065	33,764	<b>27,524</b>
36,065	33,764	<b>27,524</b>
30,121	30,367	<b>34,669</b>
-	-	<b>82</b>
30,121	30,367	<b>34,751</b>
266,528	253,969	<b>301,662</b>
1	40	<b>-</b>

**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

**סך הכל מכשירי חוב סחירים**

**סך הכל מכשירי חוב**

**מכשירי הון:**

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 בקרנות סל, תעודות השתתפות בקרנות נאמנות ומוצרים מובנים  
\*\* מכשירים נגזרים כוללים בעיקר חוזים עתידיים ואופציות

**באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים**

**באור 7 - התחייבויות פיננסיות אחרות**

הרכב הערך בספרים של התחייבויות פיננסיות אחרות:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		חוזי ערבות פיננסית המטופלים כהתחייבות פיננסית התחייבויות בגין מכשירים פיננסיים נגזרים המוצגות בשווי הוגן דרך רווח והפסד סה"כ התחייבויות פיננסיות אחרות
	2024	2025	
2024	2024	2025	
ערך בספרים	ערך בספרים	ערך בספרים	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
26,324	27,458	23,310	
1	40	-	
<u>26,325</u>	<u>27,498</u>	<u>23,310</u>	

\* חוזים אלה נמדדים בכל תאריך דיווח בהתאם לגבוה מבין יתרת הפרמיה שטרם הורווחה בגינם לבין ההפרשה להפסדי אשראי חזויים המחושבת בהתאם לעקרונות IFRS 9. נכון לימים 30 בספטמבר 2025, 30 בספטמבר 2024 ו- 31 בדצמבר 2024 סכומים שהוכרו כאמור מעבר לסכומי יתרת הפרמיה שטרם הורווחה, אינם מהותיים

**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 מחירים מצוטטים בשוק;
- 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 הזוכה במכרז הציטוטים שמפורסם על ידי הממונה המספקת ציטוטי ריביות ביחס לדירוגי סיכון שונים, ובמקרים מסוימים על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים;
- 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 בקרנות סל, תעודות השתתפות בקרנות נאמנות וקרנות השקעה ומוצרים מובנים שהשווי ההוגן שלהם מבוסס על שווי נכסי נקי (NAV) המסופק לרוב על ידי צדדים שלישיים בלתי תלויים (בעיקר מנהלי השקעות).

**באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים**

**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 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)				
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
201,635	2,962	-	204,597	מכשירי חוב סחירים
-	34,726	64	34,790	מכשירי חוב שאינם סחירים
27,524	-	-	27,524	מכשירי הון
12,485	77	22,189	34,751	השקעות אחרות
<b>241,644</b>	<b>37,765</b>	<b>22,253</b>	<b>301,662</b>	<b>סך הכל נכסים פיננסיים</b>
-	-	-	-	<b>התחייבויות פיננסיות - מכשירים נגזרים</b>

ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)				
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
144,751	3,416	-	148,167	מכשירי חוב סחירים
-	41,267	404	41,671	מכשירי חוב שאינם סחירים
33,764	-	-	33,764	מכשירי הון
-	-	30,367	30,367	השקעות אחרות
<b>178,515</b>	<b>44,683</b>	<b>30,771</b>	<b>253,969</b>	<b>סך הכל נכסים פיננסיים</b>
-	40	-	40	<b>התחייבויות פיננסיות - מכשירים נגזרים</b>

ליום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)				
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
158,989	1,603	-	160,592	מכשירי חוב סחירים
-	39,677	73	39,750	מכשירי חוב שאינם סחירים
36,065	-	-	36,065	מכשירי הון
-	-	30,121	30,121	השקעות אחרות
<b>195,054</b>	<b>41,280</b>	<b>30,194</b>	<b>266,528</b>	<b>סך הכל נכסים פיננסיים</b>
-	1	-	1	<b>התחייבויות פיננסיות - מכשירים נגזרים</b>

באור 8 – שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן רמה 3

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)			
סה"כ נכסים פיננסיים	השקעות אחרות	מכשירי חוב שאינם סחירים למעט אג"ח מיועדות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
30,194	30,121	73	יתרה ליום 1 בינואר, 2025
1,802	1,788	14	סך הרווחים שהוכרו ברווח או הפסד (*)
(10,723)	(10,703)	(20)	תקבולי ריבית ודיבידנד
1,166	983	183	רכישות
(177)	-	(177)	מכירות
(9)	-	(9)	פדיונות
<u>22,253</u>	<u>22,189</u>	<u>64</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2025
<u>10,716</u>	<u>10,703</u>	<u>13</u>	רווחים (הפסדים) מהשקעות, נטו מנכסים המוחזקים כנגד חוזי ביטוח וחוזי השקעה שאינם תלויי תשואה, הון ההתחייבויות אחרות

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)			
סה"כ נכסים פיננסיים	השקעות אחרות	מכשירי חוב שאינם סחירים למעט אג"ח מיועדות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
23,899	23,826	73	יתרה ליום 1 ביולי, 2025
(49)	(50)	1	סך הרווחים (ההפסדים) שהוכרו ברווח או הפסד (*)
(2,052)	(2,051)	(1)	תקבולי ריבית ודיבידנד
464	464	-	רכישות
(9)	-	(9)	פדיונות
<u>22,253</u>	<u>22,189</u>	<u>64</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2025
<u>2,045</u>	<u>2,051</u>	<u>(6)</u>	רווחים (הפסדים) מהשקעות, נטו מנכסים המוחזקים כנגד חוזי ביטוח וחוזי השקעה שאינם תלויי תשואה, הון ההתחייבויות אחרות

באור 8 – שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)			מכשירי חוב שאינם סחירים למעט אג"ח מיועדות
סה"כ נכסים פיננסיים	השקעות אחרות	סה"כ נכסים פיננסיים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
30,266	29,644	622	יתרה ליום 1 בינואר, 2024
582	777	(195)	סך הרווחים שהוכרו ברווח או הפסד (*)
(311)	(272)	(39)	תקבולי ריבית ודיבידנד
234	218	16	רכישות
<u>30,771</u>	<u>30,367</u>	<u>404</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2024
463	658	(195)	(*) סך הרווחים (ההפסדים) לתקופה שנכללו ברווח או הפסד בגין נכסים המוחזקים נכון ליום 30 בספטמבר 2024

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)			מכשירי חוב שאינם סחירים למעט אג"ח מיועדות
סה"כ נכסים פיננסיים	השקעות אחרות	סה"כ נכסים פיננסיים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
30,905	30,248	657	יתרה ליום 1 ביולי, 2024
(121)	119	(240)	סך הרווחים שהוכרו ברווח או הפסד (*)
(13)	-	(13)	תקבולי ריבית ודיבידנד
-	-	-	רכישות
<u>30,771</u>	<u>30,367</u>	<u>404</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2024
(2,160)	(1,920)	(240)	(*) סך הרווחים (ההפסדים) לתקופה שנכללו ברווח או הפסד בגין נכסים המוחזקים נכון ליום 30 בספטמבר 2024

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)			
סה"כ נכסים פיננסיים	השקעות אחרות	מכשירי חוב שאינם סחירים למעט אג"ח מיועדות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
30,266	29,644	622	יתרה ליום 1 בינואר, 2024
689	638	51	סך הרווחים שהוכרו ברווח או הפסד (*)
(494)	(454)	(40)	תקבולי ריבית ודיבידנד
630	614	16	רכישות
(897)	(321)	(576)	מכירות
30,194	30,121	73	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
2,939	2,923	16	סך הרווחים (ההפסדים) לתקופה שנכללו ברווח או הפסד בגין נכסים המוחזקים נכון ליום 31 בדצמבר 2024

**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 30 בספטמבר 2025		
(בלתי מבוקר)		
שווי הוגן	הערך בספרים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
443	23,310	חוזי ערבות פיננסית
ליום 30 בספטמבר 2024		
(בלתי מבוקר)		
שווי הוגן	הערך בספרים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
443	27,458	חוזי ערבות פיננסית
ליום 31 בדצמבר 2024		
(מבוקר)		
שווי הוגן	הערך בספרים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
443	26,324	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.

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 2 ביולי 2025 פרסם הממונה חוזר בדבר "עדכון הוראות החוזר המאוחד לעניין "דין וחשבון לציבור" ו-"דיווח לממונה על שוק ההון" - מועד דיווח דוח יחס כושר פירעון כלכלי וקובץ דיווח סולבנסי". בהתאם לחוזר זה, נקבע כי עקב יישום IFRS 17 בנושא חוזי ביטוח, החל מדוח יחס כושר פירעון כלכלי ליום 31 בדצמבר 2026 יבוצע סנכרון של מועד פרסום דוח יחס כושר פירעון כלכלי עם זה של הדוחות הכספיים. בנוסף, החוזר מעדכן את מבנה הגילוי של דוח יחס כושר פירעון כלכלי, בהתייחס לטבלאות גילוי מסוימות, כדי להתאימן לדוח הכספי המעודכן בהתאם ל- IFRS 17. עדכון המבנה ייכנס לתוקף החל מדוח יחס כושר פירעון כלכלי ליום 30 ביוני 2025.

בתחילת חודש נובמבר 2025, נשלח מכתב מהתאחדות חברות הביטוח לממונה הכולל בקשה לדחות את לוחות הזמנים המוצעים במסגרת החוזר.

ביום 18 בנובמבר 2025, בד בבד עם אישור הדוחות הכספיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2025, אישרה החברה את דוח יחס כושר פירעון כלכלי (להלן: "דוח סולבנסי") בגין נתוני 30 ביוני 2025. הדוח כאמור מפורסם באתר האינטרנט שלה (כתובת האתר: <https://www.harel-group.co.il/emi/emi/Pages/repayment-ability.aspx?menuType=Routes&parentID=8c6896e2-dc53-4bbe-87ad-459c117dba72#?menuType=Routes&parentID=8c6896e2-dc53-4bbe-87ad-459c117dba72>).

בהתאם לדוח סולבנסי, לחברה יש עודף הון משמעותי.

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

**באור 10 - אירועים מהותיים לאחר תקופת הדוח****א. דוח יחס כושר פירעון כלכלי של החברה**

ביום 18 בנובמבר 2025, בד בבד עם פרסום הדוחות הכספיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופה של 3 חודשים שהסתיימה באותו תאריך, פרסמה החברה דוח יחס כושר פירעון כלכלי ליום 31 בדצמבר 2024. לפרטים נוספים, ראו באור 9.

**באור 11 - השפעות היישום לראשונה של תקני IFRS 17, IFRS 9 ו-IFRS**

כאמור בבאור 2 לעיל, עד ליום 31 בדצמבר 2022, היו הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS® Accounting Standards) (להלן: "IFRS") או "תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)".

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

לאור זאת, בתקופות מיום 1 בינואר 2023 ועד ליום 31 בדצמבר 2024, המשיכה החברה ליישם את הוראות תקן דיווח כספי בינלאומי 4 – "חוזי ביטוח" (IFRS 4) ואת תקן חשבונאות בינלאומי 39 – "מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה" (IAS 39), אשר יושמו על ידה עד לאותו מועד, ואשר אותם החליפו התקנים החדשים. יתר תקני ה-IFRS יושמו על ידי החברה בהתאם למועדים הקבועים בהם.

כפועל יוצא, לאורך התקופה החל מיום 1 בינואר 2023 ועד ליום 31 בדצמבר 2024 (להלן: "תקופת הביניים") הדוחות הכספיים של החברה לא ציינו באופן מלא לתקני ה-IFRS.

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

תמצית הדוחות הכספיים ביניים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן: "דוחות הביניים") 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. במסגרת עריכת דוחות הביניים יושם על ידי החברה גם IFRS 1.

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

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

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

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

**באור 11 - השפעות היישום לראשונה של תקני IFRS 17 ו-IFRS 9 (המשך)**

להלן פירוט כמותי של התיאומים המהותיים של ההון של החברה ושל הרווח הכולל שלה בעקבות היישום לראשונה של התקנים החדשים.

א. השפעה על הדוח על המצב הכספי וההון:

השפעת היישום לראשונה של התקנים החדשים			השפעת היישום לראשונה של התקנים החדשים			נכסים
לאחר יישום התקנים החדשים	השפעת היישום לראשונה של התקנים החדשים	כפי שדווח בעבר	לאחר יישום התקנים החדשים	השפעת היישום לראשונה של התקנים החדשים	כפי שדווח בעבר	
יתרה ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)			יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר)			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
22,382	-	22,382	24,403	-	24,403	מזומנים ושווי מזומנים
253,969	41,671	212,298	272,686	48,701	223,985	השקעות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן (1)
-	(41,176)	41,176	-	(47,681)	47,681	השקעות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת (1)
7,639	-	7,639	9,836	-	9,836	חייבים ויתרות חובה
2,058	-	2,058	8,233	-	8,233	נכסי מסים שוטפים
2,544	-	2,544	2,614	-	2,614	השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני
21,489	-	21,489	28,103	-	28,103	נדל"ן להשקעה
2	-	2	2	-	2	רכוש קבוע
564	-	564	576	-	576	נכסים בלתי מוחשיים
1	-	1	-	-	-	נכס בשל הטבות לעובדים, נטו
<b>310,648</b>	<b>495</b>	<b>310,153</b>	<b>346,453</b>	<b>1,020</b>	<b>345,433</b>	<b>סך כל הנכסים</b>

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

**באור 11 - השפעות היישום לראשונה של תקני IFRS 17 ו-IFRS 9 (המשך)**

ב. השפעה על הדוח על המצב הכספי וההון:

התחייבויות	השפעת היישום לראשונה של התקנים החדשים			השפעת היישום לראשונה של התקנים החדשים		
	כפי שדווח בעבר	כפי שדווח בעבר	כפי שדווח בעבר	כפי שדווח בעבר	כפי שדווח בעבר	כפי שדווח בעבר
	יתרה ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)			יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר)		
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
התחייבויות						
התחייבויות בגין חוזי ערבות פיננסית (2)	-	27,458	-	30,626	30,626	-
התחייבויות בגין מכשירים נגזרים	6	-	40	6	-	6
זכאים ויתרות זכות	5,623	-	5,763	5,623	-	5,623
התחייבויות בגין חוזי ביטוח (2)	134,238	(115,114)	115,114	-	(134,238)	134,238
התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	34	-	-	34	-	34
התחייבויות בגין מסים נדחים	9,325	30,139	9,066	45,099	35,774	9,325
<b>סך כל ההתחייבויות</b>	<b>149,226</b>	<b>(57,517)</b>	<b>129,983</b>	<b>81,388</b>	<b>(67,838)</b>	<b>149,226</b>
הון						
הון מניות ופרמיה על מניות	*105,575	-	*105,575	105,575	-	*105,575
קרנות הון (3)	*26,288	(14,602)	*26,719	12,023	(14,265)	*26,288
עודפים	64,344	72,614	47,876	147,467	83,123	64,344
<b>סך כל ההון</b>	<b>196,207</b>	<b>58,012</b>	<b>180,170</b>	<b>265,065</b>	<b>68,858</b>	<b>196,207</b>
<b>סך כל ההון וההתחייבויות</b>	<b>345,433</b>	<b>495</b>	<b>310,153</b>	<b>346,453</b>	<b>1,020</b>	<b>345,433</b>

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

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

\* סווג מחדש ראו תמצית דוח על השינויים בהון ביניים.

**באור 11 - השפעות היישום לראשונה של תקני IFRS 17 ו-IFRS 9 (המשך)**

א. השפעה על הדוח על המצב הכספי וההון: (המשך)

לאחר יישום התקנים החדשים	השפעת היישום לראשונה של התקנים החדשים	כפי שדווח בעבר	
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
19,540	-	19,540	<b>נכסים</b>
266,528	39,750	226,778	מזומנים ושווי מזומנים
-	(39,078)	39,078	השקעות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן (1)
7,607	-	7,607	השקעות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת (1)
1,461	-	1,461	חייבים ויתרות חובה
2,500	-	2,500	נכסי מסים שוטפים
20,522	-	20,522	השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני
2	-	2	נדל"ן להשקעה
560	-	560	רכוש קבוע
318,720	672	318,048	נכסים בלתי מוחשיים
			<b>סך כל הנכסים</b>

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

## באור 11 - השפעות היישום לראשונה של תקני IFRS 17 ו-IFRS 9 (המשך)

א. השפעה על הדוח על המצב הכספי וההון: (המשך)

לאחר יישום התקנים החדשים	השפעת היישום לראשונה של התקנים החדשים	כפי שדווח בעבר יתרה ליום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			<b>התחייבויות</b>
26,324	26,324	-	התחייבויות בגין חוזי ערבות פיננסית (2)
1	-	1	התחייבויות בגין מכשירים נגזרים
5,728	-	5,728	זכאים ויתרות זכות
-	(108,374)	108,374	התחייבויות בגין חוזי ביטוח (2)
-	6	(6)	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
39,534	28,283	11,251	התחייבויות בגין מסים נדחים
71,587	(53,761)	125,348	<b>סך כל ההתחייבויות</b>
			<b>הון</b>
105,575	-	*105,575	הון מניות ופרמיה על מניות
12,120	(18,302)	*30,422	קרנות הון (3)
129,438	72,741	56,697	עודפים
247,133	54,439	192,694	<b>סך כל ההון</b>
318,720	678	318,042	<b>סך כל ההון וההתחייבויות</b>

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

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

\* סווג מחדש ראו תמצית דוח על השינויים בהון ביניים.

**באור 11 - השפעות היישום לראשונה של תקני IFRS 17, IFRS 9 ו-IFRS (המשך)**

**א. השפעה על הדוח על המצב הכספי וההון: (המשך)**

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

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

השינוי בהון העצמי של החברה לימים 30 בספטמבר 2024 ו-31 בדצמבר 2024 מושפע, בנוסף לאמור בטבלה לעיל, גם מהשינויים ברווח הכולל של החברה שנובעים מיישום התקנים החדשים. לפירוט השינויים העיקריים ברווח הכולל של החברה בעקבות יישום התקנים החדשים – ראו סעיף ב' להלן.

**(1) חוזי ביטוח אשראי למגורים המובטח במשכנתא**

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

**באור 11 - השפעות היישום לראשונה של תקני IFRS 17, IFRS 9 (המשך)**

**א. השפעה על הדוח על המצב הכספי וההון: (המשך)**

**(2) נכסים פיננסיים**

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

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

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

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

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

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

לאור האמור לעיל, עם המעבר ל-IFRS, נכון למועד המעבר ונכון לימים 30 בספטמבר 2024 ו-31 בדצמבר 2024, מרבית הנכסים הפיננסיים של החברה נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. בהתאם, אין לחברה הפרשה להפסדי אשראי חזויים בסכומים מהותיים בגין השקעות בנכסים פיננסיים הנמדדות בעלות מופחתת.

**באור 11 - השפעות היישום לראשונה של תקני IFRS 17, IFRS 9 ו-IFRS (המשך)**

**ב. השפעה על הרווח הכולל:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
46,394	13,499	33,884
(21,569)	(4,845)	(15,956)
(348)	112	(525)
7,498	1,618	5,635
<b>31,975</b>	<b>10,384</b>	<b>23,038</b>

**רווח כולל לאחר מס, כפי שדווח בעבר**

התאמות לרווח הכולל בעקבות המעבר ל-IFRS :  
מעבר ממדידת חוזי ביטוח אשראי למגורים המובטח במשכנתא  
שהנפיקה החברה בעבר לפי IFRS 4 בהתאם להוראות הממונה,  
למדידה לפי הוראות IFRS 9  
מעבר למדידה של נכסים פיננסיים ממדידה בעלות מופחתת  
למדידה בשווי הוגן

השפעת המס של האמור לעיל

**רווח כולל לאחר מס, לפי IFRS**

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

---

**דוח יחס כושר פירעון כלכלי של  
אי.אם.אי – עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ  
ליום 30 ביוני 2025**

---

תוכן עניינים  
דוח יחס כושר פירעון כלכלי של  
אי.אם.אי – עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ  
ליום 30 ביוני 2025

2.....	דוח סקירה 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.
7.....	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 חוזי ביטוח.....	ב.
14.....	הון עצמי לעניין הון נדרש לכושר פירעון.....	4.
16.....	הון נדרש לכושר פירעון (SCR).....	5.
17.....	סף הון (MCR).....	6.
18.....	מגבלות על חלוקת דיבידנד.....	7.

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

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

הנדון: דיווח של רואה החשבון המבקר בקשר לדוח יחס כושר פירעון כלכלי מבוסס Solvency II של אי.אם.אי – עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ (להלן - החברה) ליום 30 ביוני 2025

#### מבוא

ביצענו את הנהלים המפורטים להלן בקשר לדוח יחס כושר פירעון כלכלי מבוסס Solvency II, של אי.אם.אי - עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ (להלן - "החברה"), ליום 30 ביוני 2025 (להלן "הדוח" או "דוח יחס כושר פירעון"). הדיווח שלנו מתייחס אך ורק לחישובי יחס כושר פירעון ואופן ההצגה של דוח יחס כושר פירעון ואינו מתייחס לכל פעילות אחרת של החברה.

#### אחריות

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

אחריותנו היא להביע מסקנה על עריכת והצגת חישובי דוח יחס כושר פירעון בהתאם להוראות הממונה בהתבסס על הנהלים המפורטים להלן.

#### היקף הסקירה

ביצענו את התקשרותנו בהתאם לעקרונות תקן בינלאומי 3000 (Revised) (ISAE) לגבי "התקשרויות מסוג Assurance שאינן ביקורת או סקירה של מידע כספי היסטורי" שפורסם ע"י IAASB ובהתאם להנחיות הממונה, כפי שנכללו בחוזר המאוחד בפרק 7 שער 5, בחלק 1 שעניינו "רואה חשבון מבקר", המפרט הוראות לעניין סקירה על דוח יחס כושר פירעון כלכלי רבעוני. נהלי העבודה כללו את הנהלים המפורטים להלן, על מנת להעריך האם החישובים שבוצעו על ידי החברה בנושא האמור, ליום 30 ביוני 2025, מכל הבחינות המהותיות, אינם בהתאם להוראות הממונה. עם זאת, איננו מספקים מסקנה נפרדת עבור כל גילוי. נהלי העבודה כללו את הנהלים הבאים:

- עיון בדוח יחס כושר פירעון וההסברים שנכללו בו;
- עריכת בירורים, בעיקר עם האנשים האחראים על הפקת דוח יחס כושר פירעון ועל עריכת חישובים בקשר ליחס כושר פירעון; לרבות בירורים אודות השינויים המהותיים שהתרחשו במודלים, במתודולוגיות בתהליכי החישוב ובמערכות;
- סקירת שינויים מהותיים במחקרים שהשפיעו על דוח זה ככל שרלוונטי;
- ביצוע נהלי סקירה אנליטיים, ובכלל זה בחינת סבירות השינויים המהותיים בסעיפי הדוח המרכזיים.
- עבודתנו הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים, ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

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

#### מסקנה

בהתבסס על הנהלים שבוצעו, לא בא לתשומת לבנו דבר הגורם לנו לסבור כי חישובי יחס כושר הפירעון ואופן ההצגה של דוח יחס כושר פירעון ליום 30 ביוני 2025 של החברה, אינם ערוכים בהתאם להוראות הממונה, מכל הבחינות המהותיות.

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

אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בסעיף ה.3, בדבר אי הודאות הנגזרת משינויים רגולטוריים שלא ניתן להעריך את השפעתה על יחס כושר הפירעון וכן בדבר אי הודאות הגלומה בהנחות ובתחזיות האקטואריות והפיננסיות בהן נעשה שימוש במסגרת הכנת הדוח.

בכבוד רב,  
סומך חייקין  
רואי חשבון  
תל אביב, 18 בנובמבר 2025

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

המידע המפורט להלן, חושב בהתאם להוראות חוזר ביטוח 15-1-2020 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" 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 30 ביוני 2025 נערכה סקירה של רואה החשבון המבקר בהתאם להוראות הממונה. הסקירה נערכה בהתאם לתקן הבטחת מהימנות בינלאומי ISAE 3000 בדיקה של מידע כספי עתידי.

**ג. הגדרות**

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

- מאזן החברה כאשר שווים של הנכסים וההתחייבויות מותאם לפי הוראות חלק אי' בנספח לחוזר סולבנסי.

**מאזן כלכלי**
- 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.

**מרווח סיכון (Risk Margin)**
- 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.

**התאמה סימטרית (SA)**
- 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.

**מתאם תנודתיות (VA)**
- Minimum Capital Requirement. הון מינימלי הנדרש מחברת הביטוח המחושב בהתאם לפרק ג' של חוזר סולבנסי.

**סף הון מינימלי (MCR)**
- 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.

**UFR**
- 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.

**ריבית חסרת סיכון מותאמת**
- 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.

**מבוקר**
- סקירה בהתאם לעקרונות תקן הבטחת מהימנות בינלאומי ISAE3000 - התקשרויות מסוג Assurance שאינן ביקורת או סקירה של מידע כספי היסטורי.

**בלתי מבוקר**

**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 נכס מס נדחה**

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

**ה. הערות והבהרות****כללי** 1.

דוח יחס כושר הפירעון כולל, בין היתר, תחזיות המבוססות על הנחות ופרמטרים בהתאם לניסיון העבר, ועל הערכות החברה לגבי העתיד ככל שיש לחברה מידע רלוונטי וקונקרטי עליו ניתן להתבסס. המידע והמחקרים הם אותם אלו ששימשו בסיס לדיווח הכספי של החברה ליום 30 ביוני 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 לגבוה 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 4 בדוח הדירקטוריון של החברה בדוח התקופתי ליום 30 בספטמבר 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. בתחילת חודש נובמבר 2025, נשלח מכתב מהתאחדות חברות הביטוח לממונה הכולל בקשה לדחות את לוחות הזמנים המוצעים במסגרת החוזר.

2. יחס כושר פירעון וסף הון

א. יחס כושר פירעון כלכלי

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 ביוני 2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
231,925	263,758
35,136	33,199
<b>196,789</b>	<b>230,559</b>
<b>660%</b>	<b>794%</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 7 להלן.

מצב ההון של החברה ליום 30 ביוני 2025 הושפע מההתפתחות העסקית השוטפת של החברה, שינויים במשתני שוק ותשואת 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. השפעה זו קוזה מעט כתוצאה מעליה ברכיב דרישות הון סיכוני שוק.
- במסגרת יישום התקנים החדשים החל מיום 1 בינואר 2025 (ראו גם סעיף 1'ה'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.

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

ב. סף הון (MCR)

סף הון (MCR) - ראו סעיף 6.א

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:

**נכסים (1)**

- נכסים בלתי מוחשיים** - בהתאם לחלק א' פרק 2 סימן א', חברת ביטוח תעריך נכסים בלתי מוחשיים בשווי אפס.
- השקעה בחברות מוחזקות שאינן חברות ביטוח** - בהתאם לחלק א' פרק 2 סימן ב', החישוב נעשה בשיטת השווי המאזני המותאם, בהתאם להוראות החוזר לעניין חברות מוחזקות שאינן חברות ביטוח. בהתאם לשיטה זו נכלל חלקה של החברה בחברות המוחזקות על בסיס חלקה היחסי בעודף הנכסים על ההתחייבויות שלהן, המחושב בהתאם לערך הכלכלי של הנכסים וההתחייבויות בהתאם להנחיות החוזר, המחושב על בסיס הדוחות הכספיים שלהן לאחר מחיקת הנכסים הבלתי מוחשיים. בחברות מוחזקות בהן המאזן הכלכלי משקף עודף התחייבויות על נכסים, שווי ההשקעה יעמוד על אפס ולא יהיה שלילי וזאת כאשר ערכה במאזן החשבונאי חיובי. הערך הכלכלי של החברות המוחזקות אינו כולל את הרווחים הגלומים בחברות אלו.
- 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.
- נכסים אחרים** - יתרה זו מורכבת מיתרת הטבות לעובדים, נטו.

(2) התחייבויותא. התחייבויות פיננסיות אחרות – כוללות:א.1 התחייבויות בגין חוזי ביטוח

ההתחייבויות בגין חוזי ביטוח מחושבות, 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 1'ה' 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. זאת, בשונה מהדוחות הכספיים בהם מוערכות ההתחייבויות הביטוחיות עם מרווחי שמרנות, בשיטות ובשיעורי היוון כמתואר בביאור 3'ב' לדוחות הכספיים השנתיים.

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 הנהלה וכלליות) 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 הנהלה וכלליות – 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 כלכלי

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.

**2.א. 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.

**3.א. 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 מס נדחים תתאפשר רק אם החברה תעמוד במבחנים הכלולים בהוראות סולבנסי, וזאת בנוסף על המבחנים הכלולים בתקן החשבונאות האמור.

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

**א. מאזן כלכלי**

ליום 31 בדצמבר 2024		ליום 30 ביוני 2025		
מאזן לפי תקינה חשבונאית*	מאזן כלכלי	מאזן לפי תקינה חשבונאית*	מאזן כלכלי	
(מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		
19,540	19,540	19,238	19,238	<b>נכסים</b> מזומנים ושווי מזומנים אחרים
12,414	12,414	12,697	12,697	<b>השקעות פיננסיות אחרות:</b> פיקדונות בבנקים ובמוסדות פיננסיים
115,835	115,835	133,758	133,758	אג"ח ממשלתיות (למעט אג"ח מיועדות)
105	105	52	52	אג"ח קונצרניות שאינן סחירות
44,757	44,757	52,773	52,773	אג"ח קונצרניות סחירות
36,065	36,065	26,600	26,600	מניות סחירות
27,231	27,231	22,235	22,235	הלוואות (לרבות חברות מוחזקות)
30,121	30,121	35,732	35,732	אחרות
<b>266,528</b>	<b>266,528</b>	<b>283,847</b>	<b>283,847</b>	<b>סך כל השקעות פיננסיות אחרות</b>
7,601	7,601	7,554	7,554	חייבים ויתרות חובה
1,461	1,461	871	871	נכסי מיסים שוטפים
				<b>השקעות בחברות מוחזקות שאינן חברות ביטוח:</b> חברות מוחזקות אחרות
2,500	2,500	2,469	2,469	<b>סך כל השקעות בחברות מוחזקות שאינן חברות ביטוח</b>
<b>2,500</b>	<b>2,500</b>	<b>2,469</b>	<b>2,469</b>	נדל"ן להשקעה – אחר
20,522	20,522	20,666	20,666	רכוש קבוע
2	2	1	1	נכסים בלתי מוחשיים
-	560	-	558	נכסים אחרים
6	6	11	11	<b>סך כל הנכסים</b>
<b>318,160</b>	<b>318,720</b>	<b>334,657</b>	<b>335,215</b>	<b>הון</b> הון רוברד 1 בסיסי
242,464	247,133	267,417	266,181	<b>סך כל ההון</b>
<b>242,464</b>	<b>247,133</b>	<b>267,417</b>	<b>266,181</b>	<b>התחייבויות</b> התחייבויות פיננסיות אחרות
32,211	26,325	21,651	24,103	זכאים ויתרות זכות
5,728	5,728	5,786	5,786	התחייבויות בגין מיסים נדחים, נטו
37,757	39,534	39,803	39,145	<b>סך כל ההתחייבויות</b>
<b>75,696</b>	<b>71,587</b>	<b>67,240</b>	<b>69,034</b>	<b>סך כל ההון וההתחייבויות</b>
<b>318,160</b>	<b>318,720</b>	<b>334,657</b>	<b>335,215</b>	<b>סך כל ההון וההתחייבויות</b>
3,399	-	3,054	-	מזה: מרווח הסיכון (RM)

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

**שינויים עיקריים בתקופת הדוח**

- הגידול בנכסים נובע מרווחיות בפעילות העסקית ומתשואת השקעות חיובית.
- הקיטון בסעיף התחייבויות פיננסיות אחרות נובע מעדכון אומדנים בהתאם לניסיון ביחס להתחייבויות בגין חוזי הביטוח שהנפיקה החברה בעבר.

ב. הרכב ההתחייבויות בגין חוזי ביטוח

ליום 30 ביוני 2025			
מרווח סיכון (RM)	אומדן מיטבי (BE)		
	בשייר	משנה	ברוטו
	(בלתי מבוקר)		
	מיליוני ש"ח		
3,054	18,597	-	18,597
<u>3,054</u>	<u>18,597</u>	<u>-</u>	<u>18,597</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

- הקטון 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 30 ביוני 2025

סה"כ	הון רובד 1		
	הון רובד 2	הון רובד 1 נוסף	הון רובד 1 בסיסי
	(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח			
267,417	-	-	267,417
(3,659)	-	-	(3,659)
-	-	-	-
-	-	-	-
<b>263,758</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>263,758</b>

הון עצמי  
 ניכויים מהון רובד 1 (א)  
 הפחתות (ב)  
 חריגה ממגבלות כמותיות (ג)  
 הון עצמי לעניין הון נדרש לכושר פירעון (ד)

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
(10,539)	-	-	(10,539)
-	-	-	-
-	-	-	-
<b>231,925</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>231,925</b>

הון עצמי  
 ניכויים מהון רובד 1 (א)  
 הפחתות (ב)  
 חריגה ממגבלות כמותיות (ג)  
 הון עצמי לעניין הון נדרש לכושר פירעון (ד)

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

(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 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
231,925	263,758
<b>231,925</b>	<b>263,758</b>
<b>231,925</b>	<b>263,758</b>

הון רובד 1:

הון רובד 1 בסיסי

סך הון רובד 1

סך הון עצמי לעניין הון נדרש לכושר פירעון

**5. הון נדרש לכושר פירעון (SCR)**

ליום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר) אלפי ש"ח	ליום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
45,294	44,726
1,529	1,515
17,320	13,325
(11,160)	(9,244)
<b>52,983</b>	<b>50,322</b>
865	558
(18,712)	(17,681)
<b>35,136</b>	<b>33,199</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.
- לא חל שינוי מהותי בדרישות הון סיכונים שוק וצד נגדי.

**6. סף הון (MCR)**

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 ביוני 2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,099	3,292
8,784	8,300
15,811	14,940
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 30 ביוני 2025**

סה"כ	הון רובד 2	הון רובד 1
	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
263,758	-	263,758
-	-	-
<b>263,758</b>	<b>-</b>	<b>263,758</b>

**(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
-	-	-
<b>231,925</b>	<b>-</b>	<b>231,925</b>

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. מגבלות על חלוקת דיבידנד**

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

ליום 31 בדצמבר, 2024	ליום 30 ביוני, 2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
231,925	263,758
35,136	33,199
196,789	230,559
660%	794%
140%	140%
182,735	217,280

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.

18 בנובמבר, 2025

תאריך

אריק פרץ

יו"ר הדירקטוריון

עינת גרין

מנכ"ל

אדוה ענבר

מנהלת הסיכונים