מקבוצת הראל ביטוח ופיננסים

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

דוח תקופתי לשנת 2017

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

דוח תקופתי לשנת 2017

פרק 1: תיאור עסקי החברה

פרק 2: דוח הדירקטוריון

פרק 3: דוחות כספיים

פרק 4: פרטים נוספים על החברה

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

חברי הדירקטוריון

דורון כהן - יו"ר הדירקטוריון

אריק פרץ - דירקטור (החל מיום 15.4.2017)

מרים מילה - דירקטורית

עפר קליין - דירקטור

עופר ארדמן - דירקטור חיצוני

חוה פרידמן שפירא - דירקטורית חיצונית

רובי מגדל - דירקטור

מקבוצת הראל ביטוח ופיננסים

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

פרק 1

תיאור עסקי החברה

תיאור עסקי החברה

- דו"ח זה ערוך בהתאם לתקנות הפיקוח על עסקי ביטוח (פרטי דין וחשבון), התשנ"ח - 1988 ובהתאם לחוזר הממונה על שוק ההון, ביטוח וחסכון ("הממונה") מיום 20 בינואר 2015 בנושא עדכון הוראות בדוח התקופתי של חברות ביטוח.
- פרק זה מהווה חלק בלתי נפרד של הדוח התקופתי ויש לקרוא את הדוח התקופתי כולו כמקשה אחת.
- פרק זה בדוח התקופתי, העוסק בתיאור עסקי החברה, התפתחותה, עסקיה ותחומי פעילותה, כולל גם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע צופה פני עתיד הינו מידע בלתי וודאי לגבי העתיד, המבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה במועד הדוח וכולל הערכות של החברה או כוונות שלה נכון למועד הדוח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מן התוצאות המוערכות או המשתמעות ממידע זה. במקרים מסוימים, ניתן לזהות קטעים המכילים מידע צופה פני עתיד על-ידי הופעת מילים כגון: "החברה מעריכה", "החברה סבורה", "בכוונת החברה" וכדומה, אך ייתכן כי הופעת מידע צופה פני עתיד יופיע גם בניסוחים אחרים. מידע צופה פני עתיד המופיע בדוח זה מתייחס אך ורק למועד בו הוא נכתב. החבר אינה מתחייבת לעדכן או לשנות מידע זה ככל שמידע נוסף או שונה בקשר למידע כאמור יגיע לידיעתה.
- להסרת ספק מובהר, כי התיאור המובא בדוח זה לגבי מוצרי הביטוח הינו תיאור תמציתי לצרכי הדוח בלבד, וכי תנאי מוצרי הביטוח המחייבים את החברה הם רק אלה המפורטים בחוזי הביטוח (פוליסות) הרלבנטיים שנכרתו על ידה. בהתאם לכך, התיאור המובא בדוח זה לא ישמש לצרכי פרשנות חוזי הביטוח ולא יהווה מקור להסתמכות כלשהי לגבי תנאי הביטוח.
- דוח זה מהווה תיאור של עסקיה של אי.אם.אי. - עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ ("החברה") נכון ליום 31 בדצמבר 2017, והינו סוקר את החברה והתפתחות עסקיה כפי שחלו במהלך שנת 2017 ("**תקופת הדוח**"), למעט אם צוין אחרת במפורש.

תוכן עניינים

1 חלק א' - פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה 1-2

1.1 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה 1-2

1.1.1 כללי 1-2

1.1.2 מבנה הבעלות של החברה 1-2

1.1.3 תרשים מבנה החזקות 1-2

1.1.4 שינויים בשנת הדוח 1-3

1.1.5 שינויים לאחר תקופת הדוח 1-3

1.2 תחום הפעילות 1-3

1.3 חלוקת דיבידנדים 1-4

2 חלק ב' - תיאור ומידע על תחום הפעילות של החברה 1-5

2.1 מוצרים ושירותים 1-5

2.1.1 שינויים מהותיים של החברה בשווקים ובתמהיל המוצרים 1-6

2.1.2 מוצרים חדשים 1-6

2.2 תחרות 1-6

2.3 לקוחות 1-6

3 חלק ג': מידע נוסף ברמת כלל החברה 1-7

3.1 מגבלות ופיקוח החלים על תחום הפעילות 1-7

3.1.1 פעילות החברה כ"מבטח" 1-7

3.1.2 החוקים העיקריים אליהם כפופה פעילות החברה 1-7

3.1.3 תמצית ההסדרים החוקיים והוראות הדין 1-7

3.2 חסמי כניסה ויציאה 1-12

3.2.1 חסמי כניסה 1-12

3.2.2 חסמי יציאה 1-13

3.3 גורמי הצלחה קריטיים 1-13

3.4 השקעות 1-13

3.5 ביטוח משנה 1-13

3.6 הון אנושי 1-13

3.6.1 מצבת עובדי החברה 1-13

3.6.2 תנאי התקשרות עם העובדים 1-13

3.6.3 אופציות לעובדים בכירים 1-14

3.6.4 מידע אודות דירקטורים ונושאי משרה 1-14
3.6.5 הדרכות לעובדים 1-14
3.7 שיווק והפצה 1-14
3.8 רכוש קבוע 1-14
3.9 עונתיות 1-15
3.10 נכסים בלתי מוחשיים 1-15
3.10.1 סימני מסחר 1-15
3.10.2 מאגרי מידע 1-15
3.11 גורמי סיכון 1-16
3.11.1 טבלת גורמי הסיכון 1-16
4 חלק ד': משטר תאגידי 1-17
4.1 דירקטורים חיצוניים 1-17
4.1.1 שינויים בכהונת הדירקטורים החיצוניים בחברה במהלך שנת 2017 ועד למועד פרסום הדוח 1-17
4.2 מבקר פנים 1-17
4.2.1 פרטי מבקר הפנים ותאריך תחילת כהונתו: 1-17
4.2.2 תכנית הביקורת 1-17
4.2.3 התקנים המקצועיים 1-17
4.2.4 עבודת הביקורת הפנימית 1-17
4.2.5 היקף העסקה 1-18
4.2.6 תגמול 1-18
4.2.7 גישה למידע 1-18
4.2.8 דין וחשבון המבקר הפנימי 1-18
4.3 רואה חשבון מבקר 1-19
4.3.1 פרטי רואה חשבון מבקר 1-19
4.3.2 גילוי בדבר שכר רואה חשבון מבקר 1-19
4.4 היערכות ליישום משטר כושר הפירעון לפי הדירקטיבה Solvency II 1-19
4.5 אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי 1-19
4.5.1 בקרות ונהלים לגבי הגילוי 1-19
4.5.2 בקרה פנימית על דיווח כספי 1-20

מבוא לפרק 1 לדוח התקופתי

פרק 1 זה לדוח התקופתי, כולל את תיאור עסקי החברה ליום 31 בדצמבר 2017, ואת התפתחות עסקיה כפי שחלו במהלך 2017 (להלן: "תקופת הדוח"). הדוח נערך בהתאם לתקנות הפיקוח על עסקי ביטוח (פרטי דין וחשבון), התשנ"ח - 1998 ובהתאם לחוזרי הממונה על שוק ההון ביטוח וחסכון. מהותיות המידע הכלול בפרק זה בדוח התקופתי, ובכלל זה תיאור עסקאות מהותיות, נבחנה מנקודת ראותה של החברה, כאשר במקרים מסוימים הורחב התיאור, על מנת ליתן תמונה מקיפה של הנושא.

הגדרות

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

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

1 חלק א' - פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1.1 כללי

החברה התאגדה בישראל ביום 15 באפריל 1996 כחברה פרטית שאחריות בעלי מניותיה מוגבלת. החברה החלה את פעילותה הביטוחית ביום 24 באפריל 1998, כחלוצה בתחום ביטוח המשכנתאות בישראל.

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

1.1.2 מבנה הבעלות של החברה

החברה הינה בבעלות מלאה (100%) של הראל ביטוח מקבוצת הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסים בע"מ. הראל ביטוח מחזיקה בחברה באמצעות שליטה מלאה בחברת החזקות.

הראל ביטוח הינה בשליטה מלאה של הראל השקעות, שמניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב. בעלי השליטה בהראל השקעות הינם: יאיר המבורגר, גדעון המבורגר ונורית מנור ("משפחת המבורגר"), השולטים בהראל השקעות בעיקר באמצעות ג.י.ן. ייעוץ כלכלי וניהול השקעות 2017 שותפות מוגבלת, שהינה שותפות בשליטתם ובבעלותם המלאה, בה הם מחזיקים כשותפים מוגבלים באמצעות חברות פרטיות בבעלותם המלאה. בעלי המניות והשולטים הסופיים בחברה מחזיקים בכ- 49.7% מזכויות ההצבעה בחברה ובכ- 49.48% מהון המניות המונפק של החברה.

1.1.3 תרשים מבנה החזקות

להלן תרשים מבנה ההחזקות של החברה נכון למועד כתיבת הדוח.

1.1.4 שינויים בשנת הדוח

1.1.4.1 חלוקת דיבידנד

לעניין החלטה על חלוקת דיבידנד מיום 20 במרס 2017 בסך של 25 מיליון ש"ח - ראה באור 12 לדוחות הכספיים.

1.1.5 שינויים לאחר תקופת הדוח

1.1.5.1 מענק בגין שנת 2016

ביום 20 במרס 2017 אישר דירקטוריון החברה את התגמול לנושאי המשרה בחברה בגין שנת 2016 - ראה באור 26(ב) לדוחות הכספיים.

1.2 תחום הפעילות

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3 חלוקת דיבידנדים

לעניין חלוקת דיבידנד בשנת הדוח - ראה באור "הון ודרישות הון", באור 12 לדוחות הכספיים.

לעניין מגבלות על חלוקת דיבידנד על ידי החברה - ראה באור 12 לדוחות הכספיים.

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

2.1 מוצרים ושירותים

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

על המבוטח לדווח לחברה באופן שוטף על יתרת ההלוואות המבוטחות, ובדבר פיגורים בהלוואות אלו, וכן בדבר ההליכים הננקטים על ידי המבוטח ביחס לפיגורים כאמור.

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

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

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

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

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

2.1.1 שינויים מהותיים של החברה בשווקים ובתמהיל המוצרים

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

2.1.2 מוצרים חדשים

בתקופת הדוח לא פותחו מוצרים חדשים.

2.2 תחרות

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

2.3 לקוחות

מבוטחי החברה נכון למועד עריכת דוח זה הינם כל הבנקים למשכנתאות בישראל (לרבות רוב יחידות המשכנתאות המנוהלות על ידי הבנקים המסחריים), וכן חברת כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ, העוסקת אף היא במתן הלוואות משכנתא. לקוחותיה של החברה הינם קבועים, ומאפייניהם הינם קבועים - גופים פיננסיים המספקים ללווים הלוואות מובטחות במשכנתא. לאור אפיון הלקוחות כאמור, מספר לקוחות החברה הינו מצומצם. בנוסף, לפרטים בדבר צמצום פעילות החברה ראה סעיף 1.2 לעיל.

ההתקשרות בין החברה לבין מבוטחיה כאמור הינה על פי תנאי הפוליסה של החברה.

3 חלק ג': מידע נוסף ברמת כלל החברה

3.1 מגבלות ופיקוח החלים על תחום הפעילות

3.1.1 פעילות החברה כ"מבטח"

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

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

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

3.1.2 החוקים העיקריים אליהם כפופה פעילות החברה

פעילות החברה כפופה למספר חוקים שהעיקריים שבהם הם:

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

(ב) חוק חוזה הביטוח, התשמ"א-1981;

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

(ד) חוק תובענות ייצוגיות, תשס"ו-2006;

(ה) חוק החברות והתקנות שהותקנו מכוחו.

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

3.1.3 תמצית ההסדרים החוקיים והוראות הדין

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

3.1.3.1 הוראות דין

3.1.3.1.1 ביום 30 ביולי 2017 פורסם ברשומות חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) (תיקון מס' 35), התשע"ז-2017. במסגרת התיקון

נקבע כי חברת ביטוח מחויבת לשלוח לצד שלישי הודעה בכתב, 30 ימים מראש, על כוונתה להגיש תביעה נגדו וכן נקבעו הפרטים שיש לכלול בהודעה. במקרה שלא תשלח הודעה כאמור, בית המשפט יהיה רשאי לפסוק לנתבע הוצאות וכן יהיה רשאי להורות על מחיקת התביעה, אלא אם הוכח ששליחת ההודעה כאמור על ידי חברת הביטוח הייתה מובילה להתיישנות התביעה.

3.1.3.1.2 ביום 4 במרץ 2018 פרסם הממונה חוזר שעניינו הוראות בדבר הון עצמי לכושר פירעון של מבטח במסגרתו נכללו הוראות הקיימות כיום בתקנות ההון תוך התאמתן לשינויים המוצעים במסגרת טיוטת התקנות ונקבע כי חברת ביטוח השולטת בחברה מנהלת, בפעילות של קופת גמל או בחברת ביטוח אחרת, תידרש להחזיק את ההון העצמי המזערי הנדרש ממנה ואת הסכום המתקבל ממכפלת דרישת ההון של החברה הנשלטת ושיעור ההחזקה בחברה הנשלטת, בתוספת 65% מיתרות ההפרש המקורי המתייחס לרכישת החברה הנשלטת. הוראות החוזר חלות החל מיום הפרסום.

3.1.3.1.3 ביום 2 ביולי 2017 פורסמה טיוטת תקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) (הון עצמי מזערי הנדרש לקבלת רישיון מבטח), התשע"ז-2017 אשר מבטלת ומחליפה את תקנות הפיקוח על שירותים פיננסים (ביטוח) (הון עצמי מינימאלי הנדרש ממבטח), התשנ"ח-1998 ("תקנות ההון"). בטיוטה מוצע לקבוע להפחית את ההון המזערי הנדרש לקבלת רישיון חברת ביטוח. יתר הוראות התקנות הקיימות לעניין ההון העצמי הנדרש לכושר פירעון יוחלפו על ידי חוזרים שיפורסמו על ידי הממונה.

3.1.3.1.4 ביום 30 ביולי 2017 פורסם ברשומות חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) (תיקון מס' 35), התשע"ז-2017. במסגרת התיקון נקבע כי חברת ביטוח מחויבת לשלוח לצד שלישי הודעה בכתב, 30 ימים מראש, על כוונתה להגיש תביעה נגדו וכן נקבעו הפרטים שיש לכלול בהודעה. במקרה שלא תשלח הודעה כאמור, בית המשפט יהיה רשאי לפסוק לנתבע הוצאות וכן יהיה רשאי להורות על מחיקת התביעה, אלא אם הוכח ששליחת ההודעה כאמור על ידי חברת הביטוח הייתה מובילה להתיישנות התביעה.

3.1.3.1.5 ביום 4 במרץ 2018 פרסם הממונה חוזר שעניינו הוראות בדבר הון עצמי לכושר פירעון של מבטח במסגרתו נכללו הוראות הקיימות כיום בתקנות ההון תוך התאמתן לשינויים המוצעים במסגרת טיוטת התקנות ונקבע כי חברת ביטוח השולטת בחברה מנהלת, בפעילות של קופת גמל או בחברת ביטוח אחרת, תידרש להחזיק את ההון העצמי המזערי הנדרש ממנה ואת הסכום המתקבל ממכפלת דרישת ההון של החברה הנשלטת ושיעור ההחזקה בחברה הנשלטת, בתוספת 65% מיתרות ההפרש המקורי המתייחס לרכישת החברה הנשלטת. הוראות החוזר חלות החל מיום הפרסום.

3.1.3.1.6 ביום 2 ביולי 2017 פורסמה טיוטת תקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) (הון עצמי מזערי הנדרש לקבלת רישיון מבטח), התשע"ז-2017 אשר מבטלת ומחליפה את תקנות הפיקוח על שירותים

פיננסים (ביטוח) (הון עצמי מינימאלי הנדרש ממבטח), התשנ"ח-1998 ("תקנות ההון"). בטיוטה מוצע לקבוע להפחית את ההון המזערי הנדרש לקבלת רישיון חברת ביטוח. יתר הוראות התקנות הקיימות לעניין ההון העצמי הנדרש לכושר פירעון יוחלפו על ידי חוזרים שיפורסמו על ידי הממונה.

3.1.3.1.7 ביום 25 בינואר 2017 פורסמה הצעת חוק בנק ישראל (תיקון מס' 4)(הוועדה ליציבות פיננסית), התשע"ז-2017, במסגרתה מוצע להקים ועדה ליציבות פיננסית שבראשה יעמוד נגיד בנק ישראל. הוועדה תפעל במטרה לתמוך ביציבותה של המערכת הפיננסית ופעילותה הסדירה, ולשם כך תקדם תיאום ושיתוף פעולה בין רשויות הפיקוח הפיננסיות – הפיקוח על הבנקים, הממונה על שוק ההון ביטוח וחיסכון במשרד האוצר, הפיקוח על נותני שירותים פיננסיים, הפיקוח על מערכות תשלומים וניירות ערך, וכן בינן לבין בנק ישראל ומשרד האוצר ותביא לשיתוף פעולה ביניהן לשם תמיכה ביציבותה של המערכת הפיננסית ובפעילותה הסדירה. הצעת החוק מפרטת את תפקידיה של הוועדה, והרכבה, ומציעה לקבוע מנגנון קבלת החלטות.

3.1.3.2 חוזרים

3.1.3.2.1 ביום 1 ביוני 2017 פרסם הממונה חוזר בנושא הוראות ליישום משטר כושר פירעון כלכלי של חברת ביטוח מבוסס Solvency II, אשר מטרתו לכונן משטר כושר פירעון חדש לחברות ביטוח בישראל בהתבסס על הוראות הדירקטיבה המכונה Solvency II עם התאמות לישראל. הוראות החוזר מבוססות על הנדבך הראשון של הדירקטיבה, שעניינו חישובי הון כלכלי ודרישת הון מבוססת סיכון. בהתאם לחוזר, חברת ביטוח תקיים משטר כושר פירעון כלכלי, וזאת מבלי לגרוע מחובתה לקיים את הוראות תקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח)(הון עצמי מינימלי הנדרש ממבטח), התשנ"ח-1998 והוראות הממונה שניתנו מכוחן. מועד התחילה של משטר כושר פירעון מבוסס Solvency II, על פי החוזר, היה ב- 30 ביוני 2017. חברת ביטוח רשאית לחשב, עד סוף שנת 2018, הון נדרש לכושר פירעון למועד הדוח השנתי בלבד. בתקופה שתחילתה ביום 30 ביוני 2017 וסיומה ביום 31 בדצמבר 2024, יחולו ההוראות לעניין הון נדרש לכושר פירעון באופן הדרגתי, כך שההון נדרש לכושר פירעון ליום 30 ביוני 2017 לא יפחת מ-60% מההון הנדרש לכושר פירעון לפי הוראות הנספח לחוזר (SCR), הון נדרש לכושר פירעון שיחושב על נתוני 31 בדצמבר 2017 לא יפחת מ-65% מ-SCR, הון נדרש לכושר פירעון שיחושב על נתוני 31 בדצמבר 2018 ועל נתוני 30 ביוני 2019, לא יפחת מ- 70% מ-SCR, הון נדרש לכושר פירעון שיחושב על נתוני 31 בדצמבר 2019 ועל נתוני 30 ביוני 2020, לא יפחת מ- 75% מ-SCR, הון נדרש לכושר פירעון שיחושב על נתוני 31 בדצמבר 2020 והון נדרש לכושר פירעון שיחושב על נתוני 30 ביוני 2021, לא יפחת מ- 80% מ-SCR, הון נדרש לכושר פירעון שיחושב על נתוני 31 בדצמבר 2021 ועל נתוני 30 ביוני 2022, לא יפחת מ-85% מ-SCR, הון נדרש לכושר פירעון שיחושב על נתוני 31 בדצמבר 2022 ועל נתוני 30 ביוני 2023, לא יפחת מ-90% מ-SCR, הון נדרש לכושר פירעון שיחושב על נתוני 31 בדצמבר 2023 ועל נתוני 30 ביוני 2024, לא יפחת מ-95% מ-SCR והון

נדרש לכושר פירעון שיחושב על נתוני 31 בדצמבר 2024 ואילך, לא יפחת מ-SCR.

בהמשך לפרסום החוזר, ביום 3 בדצמבר 2017 פרסם הממונה חוזר שעניינו מבנה הגילוי הנדרש בדוח התקופתי ובאתר האינטרנט של חברות ביטוח בנושא משטר כושר פירעון כלכלי מבוסס Solvency II. בהתאם לחוזר, על חברות הביטוח לכלול בדוח השנתי והרבעוני שלהן, ובמועדים שייקבעו גם באתר האינטרנט שלהן, דוח אודות יחס כושר פירעון בהתאם לנספח לחוזר. דוח יחס כושר פירעון כלכלי בגין נתוני 31 בדצמבר 2017 יפורסם באתר האינטרנט במועד פרסום הדוח התקופתי ליום 30 ביוני 2018.

3.1.3.2.2 ביום 30 במרץ 2017 [פורסם חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (תיקון מס' 9), התשע"ז-2017, במסגרתו נקבע כי הלוואה לרכישת דירה וליווי פיננסי יוכלו להינתן גם על ידי מבטח, וכן נקבע, בין היתר, כי הבטוחה שעל המוכר לתת לקונה עם קבלת תשלום עבור הדירה לא תכלול את רכיב המע"מ וכי במקרה של מימוש הבטוחה יושב סכום המע"מ לקונה באמצעות התאגיד הבנקאי או המבטח על-ידי קרן ייעודית שתוקם לשם כך.

3.1.3.2.3 ביום 1 בפברואר 2017 פרסם הממונה חוזר שעניינו ביטול פוליסת ביטוח, במסגרתו נקבע כי מבוטח רשאי לבקש לבטל פוליסת ביטוח באמצעות דואר אלקטרוני, חשבון אישי מקוון, שיחת טלפון למוקד שירות, פקס ודרכים נוספות שיבחר המבטח, והוראות נוספות הנוגעות להליך הביטול. הוראות החוזר יחלו ביום 1 ביולי 2017.

3.1.3.3 טיוטות חוזרים

3.1.3.3.1 ביום 4 במרץ 2018 פרסם הממונה טיוטת חוזר שעניינה "דירקטוריון גוף מוסדי", אשר מציעה לעדכן את הוראות החוזר המאוחד בנושא,. במסגרת הטיוטה מוצע לקבוע, בין היתר, הוראות לעניין הרכב הדירקטוריון, לרבות מספר החברים בו; כשירות חברי הדירקטוריון, לרבות תנאים והגבלות למינוי וכהונה של חבר דירקטוריון ויו"ר דירקטוריון; תפקידי הדירקטוריון; מומחיות הדירקטוריון; אופן התנהלותו, לרבות מועדי קיום הדיונים, וסמכויות הדירקטוריון.

3.1.3.3.2 ביום 1 בפברואר 2018 פרסם הממונה טיוטת תיקון לחוזר שירות ללקוחות גופים מוסדיים, המציעה להוסיף הוראות פרטניות לעניין אופן מתן השירות הניתן על ידי הגופים המוסדיים, בין היתר, בשים לב, לערוצי השירות הישירים שבמסגרתם ניתן שירות ללקוחות, לרבות פרטי המידע שיכללו בכל הודעה שישלח הגוף המוסדי ללקוח, חובת מתן מענה ללקוח באותו אמצעי ההתקשרות באמצעותו פנה, וכן הוראות לעניין מענה לפנייה טלפונית של לקוח.

3.1.3.3.3 ביום 1 בינואר 2018 פרסם הממונה טיוטת תיקון לחוזר צירוף לביטוח, אשר מציעה לקבוע, כי במסגרת הליך התאמת פוליסת הביטוח למועמד לביטוח יהיה על חברת הביטוח או סוכן הביטוח לבחון את רשימת מוצרי הביטוח של המועמד לביטוח באתר הר הביטוח ולאפשר למבוטח לסרב לתת הסכמתו לשימוש במידע שמסר אגב הליך צירוף למטרות שאינן לצורך אותה עסק. כמו כן, מוצע

לקבוע כי לא יצורף מבוטח לפוליסת פרט המעניקה פיצוי כאשר קיימת לו פוליסה אחרת בכל חברת ביטוח שהיא, המעניקה פיצוי עבור מקרה ביטוח דומה, אלא אם נתן את אישורו או ביקש לבטל את הפוליסה הקיימת, וכי על הגורם המשווק לדרוש מהמבוטח, עם קבלת אישורו לכריתת חוזה הביטוח, את פרטי ההתקשרות עמו ולהעבירם לחברת הביטוח.

3.1.3.3.4 ביום 6 באפריל 2017 פרסם הממונה טיוטת תיקון לחוזר כללי השקעה החלים על גופים מוסדיים, במסגרתה מוצע להרחיב את אפשרויות ההשקעה של הגופים המוסדיים ולאפשר למשקיעים המוסדיים להיכנס לתחום ההלוואות הקמעונאיות למשקי בית באמצעות השקעה בחברות העוסקות במתן אשראי למשקי בית שהינן צדדים קשורים. חלקו היחסי של המשקיע המוסדי בשווי ההלוואות שתעמיד חברת האשראי יהיה עד 49%, וחלקו של הגוף המוסדי לא יפחת מ-20%, וסכום הלוואה יוגבל ל- 50,000 ש"ח.

ביום 23 באפריל 2017 פורסמה טיוטת מסמך עקרונות להערות הציבור בעניין מתן סיוע ממשלתי להגברת התחרות בשוק האשראי הקמעונאי, לפיה מוצע לקבוע, בין היתר, כי תוקם ועדה למתן סיוע ממשלתי לבעלי שליטה בחברות שיעסקו במתן אשראי קמעונאי, אשר יינתן בדרך של הלוואה בגובה 15 מיליון ש"ח, אשר תהפוך למענק בהתקיים התנאים הקבועים במסמך ובהם עמידה בהעמדת הלוואות קמעוניות בסכומים ובמועדים הקבועים במסמך, ובהם העמדת הלוואות בסכום כולל של 600 מיליון ש"ח בתוך שנתיים, והלוואות בסך כולל של מיליארד ש"ח בתוך 3 שנים.

3.1.3.3.5 ביום 1 במרץ 2017 פרסם הממונה טיוטה שניה של חוזר שעניינה מעורבות תומך מכירה בהליך שיווק ומכירה של מוצר ביטוח. בהתאם לטיוטה תומך מכירה הינו מי שאינו מחזיק ברישיון כהגדרתו בחוק הפיקוח על הביטוח ומבצע עבור מבטח או עבור סוכן, במישרין או בעקיפין פעולות אגב מכירת מוצר ביטוח. במסגרת הטיוטה מוצע לקבוע כי פעולת תומך מכירה תבוצע רק בבית העסק שבו פועל מבטח או סוכן; חובת שליחת פרטים אודות המוצר שנמכר ללקוח לאחר סיום שיחת המכירה לצירוף לקוח לביטוח ואודות הצורך בקבלת אישורו היזום לרכישת הביטוח; תנאים לקבלת מבוטח שצורף על ידי סוכן או תומך מכירה לביטוח, לרבות חובת צירוף הקלטה של שיחת המכירה וקבלת אישורו היזום של המבוטח להצטרף לביטוח, וכן הוראות לעניין תגמול תומכי מכירה ופיקוח ובקרה על פעילותם.

3.1.3.4 עמדת ממונה

3.1.3.4.1 ביום 4 במרץ 2018 פרסם הממונה עמדת ממונה שעניינה הגדרת הון מוכר והון נדרש במכשירי הון מורכב, המבהירה, נוכח ביטולן הצפוי של תקנות הפיקוח על שירותים פיננסים (ביטוח) (הון עצמי מינימאלי הנדרש ממבטח), התשנ"ח – 1999 ("תקנות ההון") וכניסתה לתוקף של אסדרה חדשה, המחליפה אותן, את משמעותם של המונחים "הון נדרש" ו"הון מוכר" בתנאי מכשירי הון מורכב אשר הונפקו בעבר, לעניין נסיבות משהות אשר בהתקיימן יידחו תשלומי קרן/ריבית במכשירי ההון המורכב האמורים. בהתאם לעמדה משמעותם

הראויה של המונחים כאמור תהיה בהתאם להגדרותיהם בהוראות האסדרה המחליפות את תקנות ההון. כך, לגבי חברות ביטוח שקיבלו את אישור הממונה לביצוע ביקורת על יישום הוראות חוזר ביטוח 2017-1-9 "הוראות ליישום משטר כושר פירעון כלכלי של חברת ביטוח מבוסס Solvency II" ("חוזר סולבנסי") יפורשו המונח 'הון נדרש' (לרבות 'הון מינימאלי נדרש' ומונחים דומים) בהתאם להגדרת המונח 'סף הון מינימאלי (MCR)' באותו חוזר בגבולו העליון (45% מ-SCR), כשהוא מחושב ללא ההוראות בתקופת הפריסה וללא התאמת תרחיש מניות והמונח 'הון עצמי' (לרבות 'הון מוכר' ומונחים דומים) בהתאם להגדרת המונח 'הון עצמי' באותו חוזר ולגבי חברות ביטוח שלא קיבלו את אישור הממונה כאמור לעיל, יפורשו המונחים "הון עצמי" ו"הון עצמי נדרש לכושר פירעון" בהתאם להגדרתם בחוזר "הוראות בדבר הון עצמי לכושר פירעון של מבטח" (חוזר הון עצמי לכושר פירעון"). חרף העובדה שהעמדה מתייחסת לפרשנותם הראויה של המונחים לאחר ביטולן של תקנות ההון צפויה להתקבל הבהרת הממונה לפיה המדובר בפרשנותם הראויה של המונחים החל ממועד פרסומה של העמדה ולא ממועד ביטולן של התקנות כאמור.

3.1.3.4.2 ביום 1 באוקטובר 2017 פרסם הממונה מכתב למנהלי חברות הביטוח שעניינו חלוקת דיבידנד על ידי חברת ביטוח המעדכן את המכתב מיום 10 באוגוסט 2016 בנושא זה, וקובע את התנאים בהתקיימם חברת ביטוח תהיה רשאית לחלק דיבידנד. לפרטים נוספים ראה באור 15(ו)7)(2) בדוחות הכספיים.

3.2 חסמי כניסה ויציאה

3.2.1 חסמי כניסה

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

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

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

(ב) <u>דרישות הון</u> - לעניין הון עצמי מינימאלי הנדרש ממבטח - ראה באור 12 לדוחות הכספיים.

(ג) <u>רגולציה</u> - לעניין מגבלות חקיקה, תקינה והאילוצים המיוחדים העיקריים החלים על תחום הפעילות - ראה סעיף 3.1 לעיל.

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

3.2.2 חסמי יציאה

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

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

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

3.3 **גורמי הצלחה קריטיים**

החברה מעריכה כי הגורמים העיקריים התורמים להצלחת פעילותה הינם כדלקמן:

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

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

3.4 **השקעות**

דירקטוריון החברה מתווה את מדיניות ההשקעות הכללית של החברה. ביום 20 במרס 2017 אישר דירקטוריון החברה את מדיניות ההשקעה לתקופת הדוח, וביום 20 במרס 2018 אושרה מדיניות ההשקעה לשנת 2018.

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

3.5 ביטוח משנה

אין לחברה הסדרי ביטוח משנה.

3.6 הון אנושי

3.6.1 מצבת עובדי החברה

מצבת עובדי החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2017 עומדת על 9 עובדים (כפי שהייתה נכון ליום 31 בדצמבר 2016).

3.6.2 תנאי התקשרות עם העובדים

3.6.2.1 כל עובדי החברה מועסקים בחוזים אישיים ולא בהסכמי עבודה קיבוציים. משכורתו ותנאי העסקתו של כל עובד נקבעת בהסכם ההעסקה האישי שלו. התגמול על-פי הסכמי ההעסקה הינו, בעיקרו, על בסיס משכורת קבועה. הסכם העבודה האישי קובע, בין היתר, את מספר ימי

החופשה להם זכאי כל עובד (בכל מקרה, מספר הימים אינו פחות מהמינימום הקבוע בחוק). העובדים זכאים לתנאים סוציאליים נוספים, בהתאם לחוק הישראלי: דמי הבראה וחופשת מחלה.

3.6.2.2 הנהלת החברה דוגלת בתרבות עסקית נאותה של עובדיה ומנהליה במסגרת מילוי תפקידם בחברה. בהתאם לכך אימצה החברה קוד אתי, אותו היא מטמיעה באמצעות הפצתו והסברתו בקרב כלל עובדיה בהזדמנויות שונות. כמו כן, כל עובד חדש הנקלט לעבודה בחברה מקבל העתק מהקוד האתי וחותם, כי קרא אותו ומתחייב לפעול על פיו.

3.6.3 אופציות לעובדים בכירים

3.6.3.1 בתקופת הדוח לא הוקצו אופציות לעובדים בכירים בחברה.

3.6.4 מידע אודות דירקטורים ונושאי משרה

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

3.6.4.2 לעניין מדיניות תגמול לנושאי משרה בכירה ולנושאי משרה שעוסקים בתחום ניהול ההשקעות - ראה תקנה 21 (א) בפרק הרביעי לדוח התקופתי - פרטים נוספים על החברה. בנוסף, החברה מפרסמת באתר האינטרנט שלה מידע בנושא, בכתובת הבאה:

http://www.emiltd.co.il/?CategoryID=166

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

3.6.4.4 למידע אודות ביטוח אחריות מקצועית - ראה תקנה 22 בפרק הרביעי לדוח התקופתי - פרטים נוספים על החברה.

3.6.4.5 למידע אודות הסכמי ניהול - ראה באור 24 לדוחות הכספיים.

3.6.5 הדרכות לעובדים

בשל צמצום הפעילות (כמפורט בסעיף 1.1.5.1 לעיל), בתקופת הדוח לא בוצעו הדרכות לעובדי החברה.

3.7 **שיווק והפצה**

לאור הוראת בנק ישראל מחודש נובמבר 2012, פעילות החברה צומצמה והפעילות השיווקית שלה הופסקה.

3.8 **רכוש קבוע**

בבעלות החברה מערכת מחשוב כוללת לניהול הפעילות הביטוחית של החברה, אשר כלולה בסעיף הרכוש הלא מוחשי של החברה (ראה באור 4 בדוחות הכספיים).

3.9 **עונתיות**

- אין השפעה מהותית לעונתיות על הכנסות הפרמיה והרווחיות בתחום פעילותה של החברה.
- לאור הנחיית בנק ישראל מיום 1 בנובמבר 2012 (ראה סעיף 1.2 לעיל), בתקופת הדוח החברה רשמה פרמיה חדשה בהיקף לא משמעותי ולא צפויה לרשום פרמיה משמעותית, כל זמן שההוראה תעמוד בתוקף.

התפלגות הפרמיות בניכוי סילוקים על פי רבעונים הינה כדלקמן :

	2017 (אלפי ש"ח)	2017 (באחוזים)	2016 (אלפי ש"ח)	2016 (באחוזים)
רבעון 1	(2,484)	31%	(5,486)	31%
רבעון 2	(1,819)	23%	(5,047)	29%
רבעון 3	(1,952)	25%	(4,073)	23%
רבעון 4	(1,687)	21%	(2,898)	17%
סה"כ	(7,942)	100%	(17,504)	100%

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

3.10 **נכסים בלתי מוחשיים**

3.10.1 סימני מסחר

בבעלות החברה 5 סימני מסחר, כדלקמן :

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

3.10.2 מאגרי מידע

לחברה שלושה מאגרי מידע בהם נשמר מידע הנוגע ללקוחות החברה, איסוף ועיבוד נתונים ביחס להלוואות ולקוחות ולעובדי החברה.

לפרטים אודות נכסים בלתי מוחשיים - ראה באור 5 לדוחות הכספיים.

3.11 גורמי סיכון

3.11.1 טבלת גורמי הסיכון

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

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

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

לפרטים נוספים ראה באור "ניהול סיכונים", באור 23 לדוחות הכספיים.

4 חלק ד': משטר תאגידי

4.1 דירקטורים חיצוניים

הדירקטורים החיצוניים המכהנים בחברה נכון למועד פרסום הדוח הינם: מר עופר ארדמן וגב' חוה פרידמן-שפירא. לפרטים אודות הדירקטורים החיצוניים של החברה - ראה תקנה 26 בפרק הרביעי לדוח התקופתי (פרטים נוספים על החברה).

4.1.1 שינויים בכהונת הדירקטורים החיצוניים בחברה במהלך שנת 2017 ועד למועד פרסום הדוח

באסיפה כללית מיום 17 באוגוסט 2017 אושר מינויה של הגב' חוה פרידמן שפירא לתקופת כהונה שניה בת שלוש שנים כדירקטורית חיצונית בחברה, שתחילתה ביום 17 בנובמבר 2017.

4.2 מבקר פנים

4.2.1 פרטי מבקר הפנים ותאריך תחילת כהונתו:

ביום 26 בדצמבר 2013 מונתה גב' אסנת מנור זיסמן, רו"ח על ידי דירקטוריון החברה וכהונתה החלה ביום 1 בפברואר 2014.

המבקר הפנימי עומד בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב-1992.

המבקר הפנימי של החברה הינו עובד הראל ביטוח אשר מכהן כמבקר פנים גם בהראל השקעות והראל ביטוח. עבודת הביקורת הפנימית מבוצעת באמצעות עובדי מערך הביקורת הפנימית של הראל ביטוח וכן באמצעות שירותים הניתנים במיקור חוץ.

4.2.2 תכנית הביקורת

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

4.2.3 התקנים המקצועיים

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

4.2.4 עבודת הביקורת הפנימית

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

4.2.5 היקף העסקה

היקף הביקורת הפנימית נקבע בתחילת השנה במסגרת אישור תכנית הביקורת. בשנת 2017 בוצעו בחברה 300 שעות ביקורת (בשנת 2016 בוצעו ביקורת בהיקף זהה). היקף שעות הביקורת נקבע על בסיס תכנית ארבע שנתית שבמסגרתה אמורים להיות מבוקרים כל הנושאים הנוגעים לפעילותה של החברה. בהתאם לתכנית הרב שנתית נקבעת תכנית הביקורת השנתית ונקבע היקף השעות הנדרשות לצורך ביצועה.

4.2.6 תגמול

מבקר הפנים של החברה מכהן כמבקר פנים גם בהראל השקעות והראל ביטוח. מבקר הפנים הינו עובד הראל ביטוח, המחזיקה נכון למועד הדוח ב-100% ממניות החברה.

שכרו של מבקר הפנים הינו שכר שנקבע בהסכם העסקה של מבקר הפנים, באופן שמונע חשש לפגיעה בשיקול הדעת המקצועי של מבקר הפנים או לפגיעה באי תלותו.

4.2.7 גישה למידע

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

4.2.8 דין וחשבון המבקר הפנימי

כל דוחות המבקר הפנימי בחברה הוגשו בכתב. כל דוח הוגש לשרשרת המבוקרים עד מנכ"ל, יו"ר הדירקטוריון ויו"ר ועדת הביקורת של הדירקטוריון של החברה המבוקרת. כל הדוחות, שכוללים כאמור את תגובת המבוקרים, נדונו בישיבות של ועדת הביקורת בנוכחות עם המבוקרים, למעט דוחות שקיבלו ציון 'נאות' ורק דווחו לוועדה.

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

4.3 רואה חשבון מבקר

4.3.1 פרטי רואה חשבון מבקר

4.3.1.1 שם : משרד סומך חייקין KPMG

4.3.1.2 תאריך תחילת כהונתו : 1 באפריל 1998.

4.3.1.3 שם השותף המטפל בחברה (מיום 1.7.2016) : גב' דבורה ויזל, רו"ח.

4.3.2 גילוי בדבר שכר רואה חשבון מבקר

להלן פירוט שכר רואי החשבון (לא כולל מע"מ), עבור שירותים שניתנו על ידם בשנים 2016 - 2017 :

שכר טרחה (באלפי ש"ח) ללא מע"מ				
	שירותי ביקורת (כולל SOX וגושן)	שירותים הקשורים לביקורת	שירותי מס מיוחדים	סה"כ
2017	156	-	-	156
2016	156	-	-	156
שעות				
2017	792	-	-	792
2016	792	-	-	792

4.4 היערכות ליישום משטר כושר הפירעון לפי הדירקטיבה Solvency II

לפרטים אודות התקדמות ההיערכות ליישום דירקטיבת ל- Solvency II - ראה באור 12 לדוחות הכספיים.

4.5 אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

4.5.1 בקרות ונהלים לגבי הגילוי

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

4.5.2 בקרה פנימית על דיווח כספי

במהלך התקופה המכוסה המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2017 לא אירע כל שינוי בבקרה הפנימית של הגוף המוסדי על דיווח כספי, אשר השפיע באופן מהותי, או סביר שצפוי להשפיע באופן מהותי, על הבקרה הפנימית של הגוף המוסדי על דיווח כספי.

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

דורון כהן	עינת גרין
יו"ר הדירקטוריון	מנכ"ל

20 במרס 2018.

הצהרה (certification)

אני, עינת גרין, מצהירה כי:

1. סקרתי את הדוח השנתי של אי.אם.אי. - עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ (להלן: "חברת הביטוח") לשנת 2017 (להלן: "הדוח").
2. בהתבסס על ידיעתי, הדוח איננו כולל כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בו מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בו, לאור הנסיבות בהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופה המכוסה בדוח.
3. בהתבסס על ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוח משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים של חברת הביטוח למועדים ולתקופות המכוסים בדוח.
4. אני ואחרים בחברת הביטוח המצהירים הצהרה זו אחראים לקביעתם ולקיומם של בקרות ונהלים לגבי הגילוי[1] ולבקרה הפנימית על דיווח כספי[1] של חברת הביטוח; וכן-

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

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

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

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

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

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

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

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

עינת גרין
מנכ"ל

20 במרס, 2018

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

הצהרה (certification)

אני, אורי דיין, מצהיר כי:

1. סקרתי את הדוח השנתי של אי.אם.אי. - עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ (להלן: "חברת הביטוח") לשנת 2017 (להלן: "הדוח").
2. בהתבסס על ידיעתי, הדוח איננו כולל כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בו מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בו, לאור הנסיבות בהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופה המכוסה בדוח.
3. בהתבסס על ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוח משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים של חברת הביטוח למועדים ולתקופות המכוסים בדוח.
4. אני ואחרים בחברת הביטוח המצהירים הצהרה זו אחראים לקביעתם ולקיומם של בקרות ונהלים לגבי הגילוי[1] ולבקרה הפנימית על דיווח כספי[1] של חברת הביטוח; וכן-

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

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

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

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

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

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

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

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

אורי דיין
מנהל הכספים

20 במרס, 2018

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

דוח הדירקטוריון וההנהלה בדבר הבקרה הפנימית על דיווח כספי

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

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

הנהלת חברת הביטוח בפיקוח הדירקטוריון העריכה את אפקטיביות הבקרה הפנימית של חברת הביטוח על דיווח כספי ליום 31 בדצמבר 2017, בהתבסס על קריטריונים שנקבעו במודל הבקרה הפנימית שלCommittee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO). בהתבסס על הערכה זו, ההנהלה מאמינה (believes) כי ליום 31 בדצמבר 2017, הבקרה הפנימית של חברת הביטוח על דיווח כספי הינה אפקטיבית.

דורון כהן - יו"ר דירקטוריון _____

עינת גרין - מנכ"ל _____

אורי דיין - מנהל הכספים _____

תאריך אישור הדוח: 20 במרס, 2018.

מקבוצת הראל ביטוח ופיננסים

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

פרק 2

דוח הדירקטוריון

תוכן עניינים

1 תיאור תמציתי של המבטח, סביבתו העסקית ותחומי פעילותו 2-2

2 מצב כספי ותוצאות הפעולות, הון עצמי ותזרים המזומנים 2-2

3 היבטי ממשל תאגידי 2-8

4 נושאי משרה ודירקטורים 2-8

5 יעדים ואסטרטגיה עסקית 2-8

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

דוח הדירקטוריון לשנת 2017

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 (להלן: "הדוח") ליום 31 בדצמבר 2017, סוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה בשנת 2017. הדוח הינו חלק בלתי נפרד מהדוח התקופתי, על כל חלקיו, ויש לקרוא את הדוח התקופתי כולו כמקשה אחת.

1 תיאור תמציתי של המבטח, סביבתו העסקית ותחומי פעילותו

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

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

2 מצב כספי ותוצאות הפעולות, הון עצמי ותזרים המזומנים

2.1 אירועים ומגמות בפעילות החברה ובסביבתה העסקית שחלו בתקופת הדוח

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

2.2 התפתחויות בסביבה המקרו כלכלית של החברה

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

2.2.1 כללי

בשנת 2017 הצמיחה העולמית האיצה ל-3.7%, לעומת 3.2% בשנת 2016, הקצב המהיר ביותר מאז 2011.

ארה"ב: בשנת 2017 קצב הצמיחה האיץ ל-2.3%, לעומת 1.7% בשנת 2016. שיעור האבטלה המשיך לרדת לרמתו הנמוכה ביותר מתחילת המאה. הבנק המרכזי העלה את הריבית 3 פעמים במהלך השנה עד לטווח של 1.5%-1.25% בסוף 2017. בשלהי 2017 אושרה רפורמת מס מקיפה לחברות ומשקי הבית.

גוש האירו: בשנת 2017 קצב הצמיחה האיץ ל-2.4%, לעומת 1.5% בשנת 2016. שיעור האבטלה המשיך לרדת לרמתו הנמוכה ביותר מאז 2009. הבנק המרכזי צמצם את גודל ההרחבה הכמותית שלו במהלך השנה, אך הותיר את ריבית ההלוואות על אפס וריבית הפיקדונות על מינוס 0.4%.

במדינות מתפתחות ובשווקים המתעוררים הצמיחה בשנת 2017 עמדה על 4.7%, לעומת 4.4% בשנת 2016, כאשר עיקר השיפור נבע מצמיחה חיובית (אך מתונה) של רוסיה וברזיל, שהתכווצו בשנה הקודמת. הצמיחה בסין עלתה קלות ל-6.8% במהלך 2017.

2.2.2 התפתחויות במשק הישראלי

בישראל התוצר צמח ב- 3.0%, ירידה לעומת 4.0% ב-2016. שיעור האבטלה בישראל ירד ל-4.2% ב-2017, לעומת 4.8% ב-2016. ב-18 בפברואר יתפרסמו נתוני הצמיחה השנתיים המעודכנים.

2.2.3 שוק המניות

שווקי המניות העולמיים רשמו עליות יוצאות דופן במהלך 2017; מדד MSCI העולמי (ברוטו במונחים דולריים) עלה בשיעור מרשים של כ-23% והמדד המקביל של השווקים המתעוררים עלה בשיעור חד של 38%. בישראל, מדד ת"א-125 (שהחליף את מדד ת"א-100 ב-9 בפברואר השנה) עלה ב-6.4%.

2.2.4 שוק איגרות החוב

שוק האג"ח המקומי רשם עליות נאות במהלך 2017; מדד האג"ח הכללי עלה ב-4.7%, עם עלייה של 3.5% במדד אג"ח ממשלתיות ועלייה מרשימה של 6.4% במדד אג"ח קונצרני.

2.2.5 קרנות נאמנות

בסיכום 2017 ענף קרנות הנאמנות השלים גיוס נטו של כ-19.1 מיליארד ש"ח, זאת לאחר שנתיים של פדיונות (מינוס 19.5 מיליארד ב-2016 ומינוס 33.8 מיליארד ב-2015).

2.2.6 מוצרי מדדים

על פי איגוד תעודות הסל, סך הנכסים המנוהלים בתחום עמד בסוף 2017 על 97.2 מיליארד ש"ח, עלייה של 1.1% בהשוואה לסוף 2016.

2.2.7 שוק המט"ח

במהלך 2017 השקל השלים ייסוף של 4.2% מול סל המטבעות, לאחר ייסוף של 4.8% במהלך 2016. במהלך השנה התחזק השקל בשיעור ניכר של 9.8% מול הדולר, אך נחלש ב-2.7% מול האירו.

2.2.8 אינפלציה

בסוף 2017 נרשמה אינפלציה חיובית מתונה של 0.3%, אך עדיין נמוכה מתחום יעד בנק ישראל. ריבית בנק ישראל נותרה על 0.1% גם במהלך 2017 ולמעשה נותרה כך מאז שהופחתה בפברואר 2015.

2.2.9 ריבית בנק ישראל

ריבית בנק ישראל נותרה על 0.1% גם במהלך 2017 ולמעשה נותרה כך מאז שהופחתה בפברואר 2015.

2.3 מצב כספי ותוצאות הפעילות

בהתאם לחוזר המפקח בדבר אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS), החל מיום 1 בינואר 2008 עורכת החברה את דוחותיה הכספיים לפי תקני דיווח כספי בינלאומיים.

2.4 נתונים עיקריים מהדוחות הכספיים באלפי ש"ח:

	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
סך כל מאזן החברה	**581,727**	**619,125**	**677,504**
התחייבויות בגין חוזי ביטוח שאינם תלויי תשואה	**393,842**	**445,043**	**515,157**
הון	**154,287**	**131,890**	**119,841**

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר				
	2017	**2016**	**שינוי ב%**	**2015**	**שינוי ב%**
פרמיות ברוטו (בניכוי החזרי פרמיה)	**(7,942)**	**(17,504)**	55	**(29,067)**	40
פרמיות שהורווחו	**15,576**	**23,651**	(34)	**38,448**	(38)
רווח לפני מסים על ההכנסה	**63,618**	**68,516**	(7)	**76,209**	(10)
רווח לשנה	**41,852**	**44,165**	(5)	**47,909**	(8)
סך כל הרווח הכולל לשנה	**47,397**	**44,049**	8	**39,513**	11

2.5 תוצאות הפעילות

רווח כולל בשנת 2017 הסתכם לסך של 47,397 אלפי ש"ח לעומת סך של 44,049 אלפי ש"ח בשנת 2016 וסך של 39,513 אלפי ש"ח בשנת 2015 - גידול בשיעור של כ-8% וגידול בשיעור של כ-11% בהתאמה.

הגידול ברווח הכולל בשנת 2017 ביחס לרווח הכולל בשנת 2016 נובע בעיקרו מהשפעות שוק ההון שהתשואה בו הייתה גבוהה ביחס לתשואה בשנת 2016.

יש לציין כי חלה ירידה בפרמיות שהורווחו כתוצאה משחיקת התיק הביטוחי של החברה.

2.6 מסים על ההכנסה

סכום המסים על ההכנסה בשנת 2017 הסתכם להוצאה בסך של כ- 21,766 אלפי ש"ח למול הוצאות מיסים על הכנסה בסך של כ-24,351 אלפי ש"ח בשנת 2016 ולמול הוצאות מיסים על הכנסה בסך של כ- 28,300 אלפי ש"ח בשנת 2015.

2.7 דיבידנד

לעניין החלטה על חלוקת דיבידנד מיום 20 במרס 2017- ראה באור 12 לדוח הכספי.

2.8 תזרימי מזומנים ונזילות

תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת הסתכמו לסך של 11,356 אלפי ש"ח.

תזרימי המזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה הסתכמו בסך של 755 אלפי ש"ח.

השפעת תנודות בשער החליפין שהגדילו את יתרות המזומנים ושווי המזומנים הסתכמה לסך של 186 ש"ח.

התוצאה של האמור לעיל הביאה לעלייה ביתרות המזומנים ושווי המזומנים בסך של 12,297 אלפי ש"ח.

2.9 הון עצמי מינימאלי

בהתאם לתקנות הפיקוח על עסקי ביטוח (הון עצמי מינימלי הנדרש ממבטח), התשנ"ח - 1998, על תיקוניהן, ליום 31 בדצמבר 2017 יש לחברה עודף בהון העצמי המינימאלי הנדרש בסך 362,652 אלפי ש"ח.

להרחבה נוספת בנושא הון עצמי ודרישות הון ראה באור 12 לדוחות הכספיים.

2.10 גילוי בגין יחס כושר פירעון כלכלי

על פי הוראות חוזר יישום משטר כושר פירעון כלכלי של חברת ביטוח מבוסס Solvency II שפורסם ביום 1 ביוני 2017 ("חוזר סולבנסי"), נכון ליום 31 בדצמבר 2016, ל- EMI קיימים עודפי הון משמעותיים.

עודף ההון של EMI ליום 31 בדצמבר 2016, לפני הוראות המעבר הינו בסך של כ- 300 מיליון ש"ח, ובהתחשב בהוראות המעבר, מסתכם לסך של כ- 331 מיליון ש"ח. יודגש כי למודל במתכונתו הנוכחית רגישות גבוהה מאוד לשינויים במשתני שוק ואחרים.

החישוב ליום 31 בדצמבר 2016 משקף ל- EMI, יחס כושר פירעון בשיעור של כ- 1085% כשהוא מחושב כולל הוראות מעבר ויחס כושר פירעון בשיעור של כ- 570% כשהוא מחושב ללא הוראות מעבר.

להלן נתונים אודות יחס כושר פירעון וסף הון (MCR) ליום 31 בדצמבר 2016 בהתאם להנחיות בחוזר סולבנסי שפורסם ביום 1 ביוני 2017. יש לציין כי הנתונים אינם מבוקרים ואינם סקורים.

א. יחס כושר פירעון

	31 בדצמבר 2016 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
הון עצמי לעניין הון נדרש לכושר פירעון (SCR)	**364,169**
הון נדרש לכושר פירעון (SCR)	**63,880**
עודף (גירעון) ליום הדוח	**300,289**
יחס כושר פירעון ליום הדוח	**570%**

עמידה באבני דרך בתקופת הפריסה:

הון עצמי לעניין הון נדרש לכושר פירעון בתקופת הפריסה	**364,169**
הון נדרש לכושר פירעון בתקופת הפריסה	**33,578**
עודף (גירעון) בתקופת הפריסה	**330,591**

ב. סף הון (MCR) [1]

	31 בדצמבר 2016 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
סף הון (MCR)	**29,971**
הון עצמי לעניין סף הון (MCR)	**364,169**

(1) הוצג מחדש – תוקן בהתאם להון ראשוני נדרש לפי תקנה 2 לתקנות ההון הגבוה מחישוב MCR לפי הנוסחה בתקנות סולבנסי לפיה חושב בעבר.

3 היבטי ממשל תאגידי

3.1 תיקון תקנון החברה

בשנת הדוח לא בוצעו עדכונים בתקנון ההתאגדות של החברה.

3.2 כתבי שיפוי לדירקטורים ונושאי משרה

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

4 נושאי משרה ודירקטורים

מר רונן אגסי, אשר כיהן כדירקטור בחברה, סיים את כהונתו ביום 15 באפריל 2017.

ביום 15 באפריל 2017, מר אריק פרץ החל את כהונתו כדירקטור בחברה.

הגב' נטלי שמיס, אשר כיהנה כמנהלת הכספים של החברה, סיימה את כהונתה ביום 1 ביוני 2017.

מר נדב בכר, אשר כיהן כמנהל הכספים של החברה החל מיום 1 ביוני 2017, סיים את כהונתו ביום 31 בדצמבר 2017.

ביום 1 בינואר 2018, מר אורי דיין החל את כהונתו כמנהל הכספים של החברה.

הגב' חוה פרידמן שפירא מונתה לכהונה שניה כדירקטורית חיצונית בחברה החל מיום 17 בנובמבר 2017.

5 יעדים ואסטרטגיה עסקית

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

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

הדירקטוריון מביע את תודתו להנהלת החברה ולעובדיה על עבודתם ותרומתם.

דורון כהן יו"ר דירקטוריון	עינת גרין מנכ"ל

20 במרס 2018

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

דוחות כספיים
ליום
31 בדצמבר 2017

תוכן העניינים

	עמוד
דוח רואי החשבון המבקרים	2
דוחות כספיים	
דוחות על המצב הכספי	3
דוחות רווח והפסד	5
דוחות על הרווח הכולל	6
דוחות על השינויים בהון	7
דוחות על תזרימי המזומנים	9
באורים לדוחות הכספיים	11
נספח א' - פירוט השקעות פיננסיות	80

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

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

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של אי.אם.אי.-עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016 ואת דוחות רווח והפסד, הדוחות על הרווח הכולל, הדוחות על השינויים בהון והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ-2,968 אלפי ₪ וכ-2,744 אלפי ₪ לימים 31 בדצמבר 2017 ו- 2016 בהתאמה, וחלקה של החברה ברווחיהן הינו כ- 297 אלפי ₪ וכ- 118 אלפי ₪ לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו , ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות , מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי החשבון האחרים , הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) ודרישות הגילוי, שנקבעו על ידי הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון בהתאם לחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981.
ביקרנו גם, בהתאם לתקני ה-PCAOB בארה"ב בדבר ביקורת של בקרה פנימית על דיווח כספי, כפי שאומצו על ידי לשכת רואי חשבון בישראל, את הבקרה הפנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2017, בהתבסס על קריטריונים שנקבעו במסגרת המשולבת של בקרה פנימית שפורסמה על ידי COSO והדוח שלנו מיום 20 במרס 2018 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אפקטיביות הבקרה הפנימית על דיווח כספי של החברה.

סומך חייקין
רואי חשבון

20 במרס 2018

סומך חייקין, שותפות ישראלית וחברה ברשת KPMG של פירמות עצמאיות המאוגדות
ב- KPMG International Cooperative ("KPMG International") ישות שוויצרית.

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

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

ביקרנו את הבקרה הפנימית על דיווח כספי של אי.אם.אי.-עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ (להלן: "החברה") ליום 31 בדצמבר 2017, בהתבסס על קריטריונים שנקבעו במסגרת המשולבת של בקרה פנימית (2013) שפורסמה על ידי ה-Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (להלן: "COSO"). הדירקטוריון וההנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של בקרה פנימית על דיווח כספי, הנכללת בדוח הדירקטוריון וההנהלה בדבר בקרה פנימית על דיווח כספי המצורף. אחריותנו היא לחוות דעה על בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

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

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

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

לדעתנו, החברה קיימה, מכל הבחינות המהותיות, בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ליום 31 בדצמבר 2017, בהתבסס על קריטריונים שנקבעו במסגרת המשולבת של בקרה פנימית שפורסמה על ידי COSO.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים של החברה לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 והדוח שלנו, מיום 20 במרס 2018, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים.

סומך חייקין
רואי חשבון

20 במרס 2018

סומך חייקין, שותפות ישראלית וחברה ברשת KPMG של פירמות עצמאיות המאוגדות
ב- KPMG International Cooperative ("KPMG International") ישות שוויצרית.

דוחות על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר

	באור	2017 אלפי ש"ח	2016 אלפי ש"ח
נכסים			
נכסים לא מוחשיים	4	**388**	420
רכוש קבוע	5	**3**	3
חייבים ויתרות חובה	6	**1,315**	8,465
פרמיות לגבייה	7	**8**	9
נכסי מסים שוטפים		**11,250**	3,471
נכס בשל הטבות לעובדים	15	**657**	581
נדל"ן להשקעה	8	**23,437**	22,914
השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	9	**4,833**	5,384
השקעות פיננסיות אחרות:			
נכסי חוב סחירים	10ד'	**272,787**	298,093
נכסי חוב שאינם סחירים	10ה'	**132,718**	146,392
מניות	10ח'	**44,351**	52,153
אחר	10ט'	**60,793**	64,376
סה"כ השקעות פיננסיות אחרות		**510,649**	561,014
מזומנים ושווי מזומנים	11	**29,187**	16,864
סך כל הנכסים		**581,727**	619,125

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר

	באור	2017 אלפי ש"ח	2016 אלפי ש"ח
הון והתחייבויות			
הון עצמי:	12		
הון מניות		**15**	15
פרמיה על מניות		**103,644**	103,644
קרנות הון		**35,465**	29,907
יתרת הפסד		**15,163**	(1,676)
סך הכל הון עצמי:		**154,287**	131,890
התחייבויות:			
התחייבויות בגין חוזי ביטוח שאינם תלויי תשואה	13	**393,842**	445,043
הטבות לעובדים	15	**808**	842
התחייבויות מיסים נדחים	14	**12,074**	8,648
זכאים ויתרות זכות	16	**5,202**	6,326
התחייבויות פיננסיות	17	**15,514**	26,376
סך כל ההתחייבויות		**427,440**	487,235
סך כל ההון וההתחייבויות		**581,727**	619,125

דורון כהן יו"ר הדירקטוריון	עינת גרין מנכ"לית	אורי דיין מנהל כספים

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 20 במרס, 2018

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות רווח והפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

	באור	2017 אלפי ש"ח	2016 אלפי ש"ח	2015 אלפי ש"ח
פרמיות שהורווחו	18	**15,576**	23,651	38,448
רווחים מהשקעות, נטו והכנסות מימון	19	**24,980**	21,286	26,897
סך כל ההכנסות		**40,556**	44,937	65,345
תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח	13	**(27,110)**	(28,409)	(14,339)
הוצאות הנהלה וכלליות	20	**4,486**	5,136	5,061
הוצאות מימון	21	**46**	37	18
סך כל ההוצאות (הקטנת ההוצאות)		**(22,578)**	(23,236)	(9,260)
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני		**484**	343	1,604
רווח לפני מסים על הכנסה		**63,618**	68,516	76,209
מסים על הכנסה	14	**21,766**	24,351	28,300
רווח לשנה		**41,852**	44,165	47,909
רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה בש"ח):				
רווח בסיסי ומדולל למניה	22	**3,239**	3,418	3,708

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על הרווח הכולל לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

	2017	2016	2015
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רווח לשנה	**41,852**	44,165	47,909
פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד			
שינוי נטו בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המסווגים כזמינים למכירה	**15,470**	3,994	161
שינוי נטו בשווי ההוגן של נכסים פיננסים המסווגים כזמינים למכירה שהועבר לדוח רווח והפסד	**(9,489)**	(8,296)	(14,428)
הפסד מירידת ערך של נכסים פיננסיים המסווגים כזמינים למכירה שהועבר לדוח רווח והפסד	**1,996**	4,065	1,107
מסים על הכנסה המתייחסים לנכסים פיננסיים זמינים למכירה	**(2,380)**	602	4,961
הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ	**(118)**	(700)	(209)
מסים על הכנסה המתייחסים לרכיבים אחרים של רווח (הפסד) כולל אחר	**79**	200	72
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל הועבר או יועבר לרווח והפסד, נטו ממס	**5,558**	(135)	(8,336)
פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד			
מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת	**(20)**	26	(99)
מסים על הכנסה בגין פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד	**7**	(7)	39
רווח (הפסד) כולל אחר לשנה שלא יועבר לרווח והפסד, נטו ממס	**(13)**	19	(60)
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה, נטו ממס	**5,545**	(116)	(8,396)
סך כל הרווח הכולל לשנה	**47,397**	44,049	39,513

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על השינויים בהון לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	קרן הון בגין נכסים פיננסים זמינים למכירה	קרן תרגום של פעילויות חוץ	תקבולים בגין אופציות להמרה	עודפים (גרעון)	סך הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2017	**15**	**103,644**	**11,520**	**16,933**	**(462)**	**1,916**	**(1,676)**	**131,890**
רווח כולל אחר לשנה	**-**	**-**	**-**	**5,597**	**(39)**	**-**	**(13)**	**5,545**
רווח לשנה	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**41,852**	**41,852**
סך כל הרווח הכולל לשנה	**-**	**-**	**-**	**5,597**	**(39)**	**-**	**41,839**	**47,397**
דיבידנד לבעלים	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(25,000)**	**(25,000)**
יתרה ליום 31 בדצמבר 2017	**15**	**103,644**	**11,520**	**22,530**	**(501)**	**1,916**	**15,163**	**154,287**

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

דוחות על השינויים בהון לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	קרן הון בגין נכסים פיננסים זמינים למכירה	קרן תרגום של פעילויות חוץ	תקבולים בגין אופציות להמרה	עודפים (גרעון)	סך הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2016	15	103,644	11,520	16,568	38	1,916	(13,860)	119,841
הפסד כולל אחר לשנה	-	-	-	365	(500)	-	19	(116)
רווח לשנה	-	-	-	-	-	-	44,165	44,165
סך כל הרווח הכולל לשנה	-	-	-	365	(500)	-	44,184	44,049
דיבידנד לבעלים	-	-	-	-	-	-	(32,000)	(32,000)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2016	15	103,644	11,520	16,933	(462)	1,916	(1,676)	131,890
יתרה ליום 1 בינואר 2015	15	103,644	11,520	24,767	175	1,916	(6,709)	135,328
הפסד כולל אחר לשנה	-	-	-	(8,199)	(137)	-	(60)	(8,396)
רווח לשנה	-	-	-	-	-	-	47,909	47,909
סך כל הרווח הכולל לשנה	-	-	-	(8,199)	(137)	-	47,849	39,513
דיבידנד לבעלים	-	-	-	-	-	-	(55,000)	(55,000)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2015	15	103,644	11,520	16,568	38	1,916	(13,860)	119,841

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

דוחות על תזרימי מזומנים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2017	2016	2015
	נספח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת לפני מיסים על הכנסה	**א**	**24,340**	(10,294)	3,120
מס הכנסה ששולם		**(28,439)**	(27,790)	(28,339)
מס הכנסה שהתקבל		**-**	50	-
ריבית שהתקבלה		**13,493**	15,862	19,112
דיבידנד שהתקבל		**1,962**	1,222	1,348
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת		**11,356**	(20,950)	(4,759)
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה				
השקעה ברכוש קבוע		**(1)**	-	-
השקעה בנכסים בלתי מוחשיים		**(161)**	(155)	(135)
השקעה בחברה מוחזקת		**(2,718)**	(24)	(89)
דיבידנד מחברה מוחזקת		**3,562**	2,951	709
מימוש של חברה מוחזקת		**73**	3,265	7,017
מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה		**755**	6,037	7,502
תזרימי מזומנים מפעילות מימון				
דיבידנד ששולם		**-**	(234)	-
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון		**-**	(234)	-
השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים		**186**	80	(280)
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים		**12,297**	(15,067)	2,463
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה		**16,864**	31,931	29,468
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה		**29,161**	16,864	31,931

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

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

	2017	2016	2015
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נספח א' - תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת לפני מסים על ההכנסה (1)			
רווח לתקופה	**41,852**	44,165	47,909
פריטים שאינם כרוכים בתזרימי מזומנים:			
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	**(484)**	(343)	(1,604)
הפסדים (רווחים) נטו מהשקעות פיננסיות:			
נכסי חוב סחירים	**(5,804)**	(9,564)	(11,674)
נכסי חוב שאינם סחירים	**(5,253)**	(4,870)	(6,783)
מניות	**(4,911)**	(1,349)	(4,769)
השקעות אחרות	**(10,260)**	(4,816)	(3,052)
שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה	**581**	(439)	(704)
הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים במט"ח	**(186)**	(80)	280
פחת והפחתות:			
רכוש קבוע	**1**	1	2
נכסים בלתי מוחשיים	**193**	255	338
שינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח שאינם תלויי תשואה	**(51,201)**	(70,114)	(82,844)
מיסים על הכנסה	**21,766**	24,351	28,300
שינויים בסעיפים מאזניים אחרים:			
רכישת נדל"ן להשקעה	**(1,104)**	(949)	(577)
מכירות (רכישות) נטו של השקעות פיננסיות	**33,253**	19,864	39,815
פרמיות לגבייה	**1**	11	21
חייבים ויתרות חובה	**7,150**	(6,411)	(1,743)
זכאים ויתרות זכות	**(1,124)**	(47)	205
שינוי בהטבות לעובדים, נטו	**(130)**	41	-
סך ההתאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת	**(17,512)**	(54,459)	(44,789)
סך הכל תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת לפני מסים על הכנסה	**24,340**	(10,294)	3,120

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

באור 1 - כללי

א. הישות המדווחת

אי.אם.אי. - עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ (להלן: החברה) הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשמית היא 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 חברה לביטוח בע"מ ("הראל ביטוח") מקבוצת הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסים בע"מ (הראל השקעות).

ב. פעילות החברה

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 פרעון של הלוואות שנתן לשם רכישת נכס נדל"ן יחיד למגורים וזאת לאחר מימוש הנכסים המשמשים כבטוחה להלוואות.
תנאי הפוליסות חלים על הלוואות המוצעות לביטוח על ידי הבנקים המבוטחים ואשר החברה קיבלה אותן.

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

להוראה כאמור הייתה השפעה שלילית מהותית ביותר על היקף הפרמיות העתידיות של החברה, כך בתקופות שלאחר מועד כניסת ההוראה לתוקף החברה רשמה פרמיה חדשה בהיקף לא משמעותי ולא צפויה לרשום פרמיה משמעותית, כל זמן שההוראה תעמוד בתוקף. לאור זאת, במהלך שנת 2013 מתכונת הפעילות של החברה צומצמה והותאמה להיקף הפעילות הקיים בפועל, תוך המשך מתן מענה לפוליסות שבתוקף ושימור הידע בתחום החיתום שהינו תחום הליבה של החברה, דבר שיאפשר חזרה לפעילות מלאה במקרה של שינוי רגולטורי.

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

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

ג. הגדרות

החברה	-	אי.אם.אי. - עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ.
בעלי עניין ובעל שליטה	-	כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.
צדדים קשורים	-	כמשמעותם בתקן חשבונאות בינלאומי 24 בדבר צדדים קשורים.
הממונה	-	הממונה על הביטוח כמשמעותו בחוק הפיקוח על הביטוח.
חוק הפיקוח על הביטוח	-	חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981.
רשות שוק ההון	-	רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון.
תקנות ההון	-	תקנות הפיקוח על עסקי ביטוח (הון עצמי מינימלי הנדרש ממבטח), התשנ"ח-1998, על תיקונן.
תקנות דרכי השקעה	-	תקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (קופות גמל) (כללי השקעה החלים על גופים מוסדיים), התשע"ב-2012.

באור 1 - כללי (המשך)

ג. הגדרות (המשך)

תקנות פרטי דין וחשבון	-	תקנות הפיקוח על עסקי ביטוח (פרטי דין וחשבון), התשנ"ח - 1998, על תיקונן.
התחייבויות בגין חוזי ביטוח	-	עתודות ביטוח ותביעות תלויות.
חוזי ביטוח	-	חוזים לפיהם צד אחד (המבטח) לוקח סיכון ביטוחי משמעותי מצד אחר (בעל הפוליסה), על ידי הסכמה לפצות את בעל הפוליסה, אם אירוע עתידי לא ודאי מוגדר (מקרה הביטוח) ישפיע באופן שלילי על בעל הפוליסה.
חברות מוחזקות	-	חברות, לרבות שותפות או עסקה משותפת, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי מאזני.
פרמיות שהורווחו	-	פרמיות המתייחסות לתקופת הדוח.
מרווח הוגן	-	חברת מרווח הוגן בע"מ, המספקת ציטוטי מחירים ושערי ריבית היוון לגופים מוסדיים לשערוך נכסי חוב לא סחירים ביחס לדירוגי הסיכון השונים.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

הדוחות הכספיים הוכנו על ידי החברה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים וההבהרות להם (להלן: "IFRS"), בהתאם לחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), תשמ"א – 1981, ובהתאם לדרישות הגילוי אשר נקבעו על ידי הממונה.

הדוחות הכספיים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 20 במרס 2018.

ב. מטבע פעילות ומטבע הצגה

הדוחות הכספיים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של החברה, ומעוגלים לאלף הקרוב.

השקל הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה.

ג. בסיס המדידה

הדוחות הוכנו על בסיס העלות ההיסטורית למעט הנכסים וההתחייבויות הבאים:
- מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.
- מכשירים פיננסיים המסווגים כזמינים למכירה.
- נדל"ן להשקעה הנמדד לפי שווי הוגן.
- השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות.
- נכסי והתחייבויות מסים נדחים.
- התחייבויות בגין חוזי ביטוח.
- הפרשות.
- נכסים והתחייבויות בגין הטבות לעובדים.

למידע נוסף בדבר אופן המדידה של נכסים והתחייבויות אלו ראה באור 3, בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים(המשך)

ד. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל- IFRS ובהתאם לחוק הפיקוח והתקנות שהותקנו על פיו, 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, נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן.

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

להלן מידע בדבר אומדנים קריטיים, שנערכו תוך יישום המדיניות החשבונאית והם בעלי השפעה מהותית על הדוחות הכספיים:

(1) אומדני שווי הוגן - השווי ההוגן של אגרות חוב בלתי סחירות, הלוואות ופיקדונות, מחושב לפי מודל המבוסס על היוון תזרימי המזומנים כאשר שיעורי הריבית להיוון נקבעים על ידי חברה המספקת ציטוט (ראה באור 10 י).

(2) קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה - נדל"ן להשקעה מוצג לפי השווי ההוגן לתאריך הדיווח כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד. השווי ההוגן נקבע על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים בהתאם להערכות שווי כלכליות הכוללות, הנחות לגבי אומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס, אומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה וכן, השווי ההוגן שנקבע בעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעל אופי ומיקום דומים לזה המוערך כאשר מידע זה זמין (ראה באור 8).

קביעת שווי הוגן

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

- באור 8, בדבר נדל"ן להשקעה;
- באור 10, בדבר השקעות פיננסיות אחרות; וכן

בקביעת השווי ההוגן של נכס או התחייבות, משתמשת החברה בנתונים נצפים מהשוק ככל שניתן. מדידות שווי הוגן מחולקות לשלוש רמות במדרג השווי ההוגן בהתבסס על הנתונים ששימשו בהערכה, כדלקמן:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל לנכסים או התחייבויות זהים.
- רמה 2: נתונים נצפים מהשוק, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל.
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

ה. מבנה הדיווח

הדוח על המצב הכספי של החברה הוצג לפי סדר נזילות ללא הבחנה בין שוטף ללא שוטף. הצגה זו תואמת את תקן חשבונאות בינלאומי מספר 1, משום שהיא מספקת לדעת החברה מידע מהימן ורלוונטי יותר. כמו כן, הצגה זו הינה בהתאם להנחיות הממונה.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

כללי המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות בדוחות אלה על ידי החברה.

א. מטבע חוץ

(1) עסקאות במטבע חוץ

עסקאות במטבע חוץ מתורגמות למטבע הפעילות של החברה לפי שער החליפין שבתוקף בתאריכי העסקאות. נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ במועד הדיווח, מתורגמים למטבע הפעילות לפי שער החליפין שבתוקף לאותו יום. הפרשי שער בגין הפריטים הכספיים הינם ההפרש שבין העלות המופחתת במטבע הפעילות בתחילת השנה, כשהוא מתואם לריבית האפקטיבית ולתשלומים במשך השנה לבין העלות המופחתת במטבע חוץ מתורגמת לפי שער החליפין לסוף השנה. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבעות חוץ והנמדדים לפי שווי הוגן, מתורגמים למטבע הפעילות לפי שער החליפין שבתוקף ביום בו נקבע השווי ההוגן. פריטים לא כספיים הנקובים במטבע חוץ והנמדדים לפי עלות היסטורית, מתורגמים לפי שער החליפין שבתוקף למועד העסקה.

הפרשי שער הנובעים מתרגום למטבע הפעילות מוכרים בדרך כלל ברווח והפסד, פרט להפרשים אשר מוכרים ברווח כולל אחר, הנובעים מתרגום של מכשירים פיננסיים הוניים המסווגים כזמינים למכירה. (למעט במקרה של ירידת ערך ואז הפרשי התרגום שהוכרו ברווח כולל אחר מסווגים מחדש לרווח והפסד).

(2) פעילות חוץ

הנכסים וההתחייבויות של פעילויות חוץ, כולל מוניטין והתאמות לשווי הוגן שנוצרו ברכישה, תורגמו לש"ח לפי שערי החליפין שבתוקף למועד הדיווח. ההכנסות וההוצאות של פעילויות החוץ, תורגמו לש"ח לפי שערי החליפין שבתוקף במועדי העסקאות.
הפרשי השער בגין התרגום מוכרים ברווח כולל אחר ומוצגים בהון בקרן תרגום של פעילויות חוץ.

ככלל, הפרשי שער בגין הלוואות שנתקבלו או הועמדו לפעילויות חוץ, מוכרים ברווח והפסד.

כאשר סילוקן של הלוואות שנתקבלו או שהועמדו לפעילות חוץ אינו מתוכנן ואינו צפוי בעתיד הנראה לעין, רווחים והפסדים מהפרשי שער הנובעים מפריטים כספיים אלה נכללים כחלק מההשקעה בפעילות החוץ, נטו, מוכרים ברווח כולל אחר ומוצגים בהון כחלק מקרן תרגום.

ב. חוזי ביטוח

IFRS 4 הדן בחוזי ביטוח מחריג מבטח מיישום תקן בינלאומי מספר 8 - מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות (להלן: "תקן 8"), בעת קביעת המדיניות החשבונאית שלו בקשר לחוזי ביטוח, למעט חמישה חריגים. תקן 8, קובע, בין היתר, את האופן בו תקבע מדיניות חשבונאית בקשר לעסקה או אירוע אשר לגביהם אין הוראות ספציפיות בתקינה הבינלאומית.
כתוצאה מההחרגה האמורה, עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב בקשר לפעילות הביטוחית, יושמו בעריכת דוחות כספיים אלה, כמפורט להלן:

עסקי ביטוח משכנתאות

(1) הכרה בהכנסות - פרמיות בביטוח משכנתאות

הפרמיות נרשמות כהכנסות על בסיס דוחות תפוקה חודשיים. פרמיות מתייחסות בעיקרן לתקופת ביטוח לאורך חיי ההלוואות.
פרמיות מפוליסות שתחילת הביטוח שלהן לאחר תאריך הדיווח נרשמות כפרמיות מראש בסעיף זכאים ויתרות זכות.

ההכנסות שנכללו בדוחות הכספיים בסעיף פרמיות שהורווחו הינן לאחר ניכוי ביטולים על בסיס קבלת הודעות מבעלי הפוליסה ובכפוף להוראות כל דין, ולאחר ניכוי או תוספת סך השינויים בעתודה לסיכונים שטרם חלפו.

(2) ההתחייבויות הביטוחיות כוללות את העתודה לסיכונים שטרם חלפו, העתודה לסיכונים יוצאים מן הכלל והתביעות התלויות (להלן: ההתחייבויות הביטוחיות) שחושבו בהתאם לאמור ברישיון המבטח על תיקוניו, אשר ניתן לחברה לפי חוק הפיקוח על הביטוח (להלן: רישיון המבטח). בהתאם לרישיון המבטח לא נדרש חישוב אקטוארי בקביעת ההתחייבויות הביטוחיות, ולפיכך הן אינן תלויות בהנחות מיוחדות כלשהן. החברה חישבה את ההתחייבויות הביטוחיות באופן עקבי לשנה הקודמת.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. חוזי ביטוח (המשך)

(3) העתודה לסיכונים שטרם חלפו משקפת את מרכיב הפרמיות שלאחר תאריך הדיווח (פרמיה שטרם הורווחה). בנוסף מועבר שיעור מסכומי הפרמיות בניכוי השינוי בעתודה לסיכונים שטרם חלפו (להלן: הפרמיה המורווחת), לעתודה לסיכונים יוצאים מן הכלל לכיסוי נזקים והוצאות העולים על שיעור מהפרמיה המורווחת נטו לאותה שנה.

(4) בהתאם לאמור ברישיון המבטח, החברה אינה יכולה לחזור בתביעות שיבוב למבוטח, למעט אם מקרה הביטוח נגרם על ידו בכוונה.

(5) השינוי בעתודה לסיכונים שטרם חלפו נכלל בדוח רווח והפסד בסעיף פרמיות שהורווחו. השינוי ביתר ההתחייבויות הביטוחיות נכלל בסעיף תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח.

ג. מכשירים פיננסיים

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים

<u>הכרה לראשונה בנכסים פיננסיים</u>
החברה מכירה לראשונה בהלוואות וחייבים ובפיקדונות במועד היווצרותם. יתר הנכסים הפיננסיים הנרכשים בדרך הרגילה (regular way purchase), לרבות נכסים אשר יועדו לשווי הוגן דרך רווח והפסד, מוכרים לראשונה **במועד קשירת העסקה (trade date)** בו החברה הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר, משמע המועד בו התחייבה החברה לקנות או למכור את הנכס. נכסים פיננסיים שאינם נגזרים כוללים השקעות במניות, קרנות נאמנות, תעודות סל, קרנות השקעה, מוצרים מובנים, במכשירי חוב, חייבים ויתרות חובה, מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות והלוואות שניתנו.

<u>גריעת נכסים פיננסיים</u>
נכסים פיננסיים נגרעים כאשר הזכויות החוזיות של החברה לתזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי פוקעות, או כאשר החברה מעבירה את הזכויות לקבל את תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי בעסקה בה כל הסיכונים וההטבות מהבעלות על הנכס הפיננסי עוברים למעשה.
כל זכות בנכסים פיננסיים שהועברו אשר נוצרה או נשמרה על ידי החברה מוכרת בנפרד כנכס או התחייבות.
מכירות נכסים פיננסיים הנעשות בדרך הרגילה (regular way purchase), מוכרות במועד קשירת העסקה (trade date), משמע, במועד בו התחייבה החברה למכור את הנכס.
לעניין קיזוז נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות ראה סעיף 2 להלן.

<u>סיווג הנכסים הפיננסיים לקבוצות והטיפול החשבונאי בכל קבוצה</u>

החברה מסווגת נכסים פיננסיים בקבוצות כלהלן:

נכסים פיננסיים זמינים למכירה
נכסים פיננסיים זמינים למכירה הינם נכסים פיננסיים שאינם נגזרים אשר יועדו כנכסים פיננסיים זמינים למכירה או אשר לא סווגו לאף אחת מהקבוצות האחרות.
השקעות החברה במניות, תעודות סל, קרנות נאמנות וכן במכשירי חוב מסוימים, מסווגות כנכסים פיננסיים זמינים למכירה. במועד ההכרה לראשונה מוכרים בשווי הוגן בתוספת כל עלויות העסקה הניתנות לייחוס. בתקופות עוקבות נמדדות השקעות אלה בשווי הוגן, כאשר השינויים בהן, פרט להפסדים מירידת ערך ולרווחים או הפסדים משינויים בשער החליפין ולצבירת הריבית האפקטיבית של מכשירי חוב המסווגים כזמינים למכירה, נזקפים ישירות לרווח כולל אחר ומוצגים בקרן הון בגין נכסים פיננסיים המסווגים כזמינים למכירה. דיבידנד המתקבל בגין מכשירי הון המסווגים זמינים למכירה נזקף לדוח רווח והפסד במועד הזכאות לתשלום. כאשר ההשקעה נגרעת, הרווחים או ההפסדים שנצברו בקרן הון בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה מועברים לרווח והפסד.

בדבר אופן ההכרה בהפסדים מירידת ערך ברווח והפסד בגין קטגורית נכסים זו, ראה סעיף ח בדבר ירידת ערך.

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

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

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. מכשירים פיננסיים (המשך)

מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים ושווי מזומנים כוללים יתרות מזומנים הניתנים לשימוש מיידי ופקדונות לפי דרישה. שווי מזומנים כוללים השקעות לזמן קצר אשר משך הזמן ממועד ההפקדה המקורי ועד למועד הפידיון הינו עד 3 חודשים, ברמת נזילות גבוהה אשר ניתנות להמרה בנקל לסכומים ידועים של מזומנים ואשר חשופות לסיכון בלתי משמעותי של שינויים בשווי ואשר אינם מוגבלים בשעבוד.

(2) התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים כוללות ספקים וזכאים אחרים.

הכרה לראשונה בהתחייבויות פיננסיות
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 (למעט התחייבויות פיננסיות אשר יועדו לשווי הוגן דרך רווח והפסד) מוכרות לראשונה בשווי הוגן בניכוי כל עלויות העסקה הניתנות לייחוס. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות פיננסיות נמדדות בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

עלויות עסקה המיוחסות באופן ישיר להנפקה צפויה של מכשיר אשר יסווג כהתחייבות פיננסית, מוכרות כנכס במסגרת סעיף הוצאות נדחות בדוח על המצב הכספי. עלויות עסקה אלו מנוכות מההתחייבות הפיננסית בעת ההכרה לראשונה בה, או מופחתות כהוצאות מימון בדוח רווח והפסד כאשר ההנפקה אינה צפויה עוד להתקיים.

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

שינוי תנאים של מכשירי חוב
החלפת מכשירי חוב, בעלי תנאים שונים באופן מהותי, בין לווה לבין מלווה קיימים מטופלת כסילוק ההתחייבות הפיננסית המקורית והכרה בהתחייבות פיננסית חדשה בשווי הוגן. כמו כן, שינוי משמעותי בתנאים של התחייבות פיננסית קיימת או של חלק ממנה, מטופל כסילוק ההתחייבות הפיננסית המקורית והכרה בהתחייבות פיננסית חדשה.

במקרים כאמור כל ההפרש בין העלות המופחתת של ההתחייבות הפיננסית המקורית לבין השווי ההוגן של ההתחייבות הפיננסית החדשה מוכר ברווח והפסד בסעיף הכנסות או הוצאות מימון.

התנאים שונים באופן מהותי אם הערך הנוכחי המהוון של תזרימי המזומנים לפי התנאים החדשים, כולל עמלות כלשהן ששולמו, בניכוי עמלות כלשהן שהתקבלו ומהוון באמצעות שיעור הריבית האפקטיבי המקורי, הינו שונה לפחות בעשרה אחוזים מהערך הנוכחי המהוון של תזרימי המזומנים הנותרים של ההתחייבות הפיננסית המקורית.
בנוסף למבחן הכמותי כאמור, החברה בוחנת, בין היתר, האם חלו שינויים גם בפרמטרים כלכליים שונים הגלומים במכשירי החוב המוחלפים, לפיכך, ככלל, החלפות של מכשירי חוב צמודים למדד במכשירים שאינם צמודים למדד נחשבות כהחלפות בעלות תנאים שונים באופן מהותי גם אם אינן מקיימות את המבחן הכמותי שבוצע לעיל.

קיזוז מכשירים פיננסיים
נכס פיננסי והתחייבות פיננסית מקוזזים והסכומים מוצגים בנטו בדוח על המצב הכספי כאשר לחברה קיימת באופן מיידי (Currently) זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק את הנכס וההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו-זמנית.

(3) מכשירים פיננסיים נגזרים

מכשירים פיננסיים נגזרים מוכרים לראשונה בשווי הוגן; עלויות עסקה הניתנות לייחוס נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן. לאחר ההכרה לראשונה, נמדדים הנגזרים בשווי הוגן, כשהשינויים בשווי ההוגן נזקפים מיידית לרווח והפסד, כהכנסות מימון או הוצאות מימון, בסעיף רווחים מהשקעות נטו והכנסות מימון. נגזרים המוחזקים על ידי החברה כוללים כתבי אופציה וחוזים עתידיים.

(4) נכסים והתחייבויות צמודי מדד שאינם נמדדים לפי שווי הוגן

ערכם של נכסים והתחייבויות פיננסיים צמודי מדד, שאינם נמדדים לפי שווי הוגן, משוערך בכל תקופה בהתאם לשיעור עליית או ירידת המדד בפועל.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. מכשירים פיננסיים (המשך)

(5) החברה קיבלה החלטות לייעוד נכסים כדלקמן:

נכסים שאינם סחירים הנכללים בתיקי השקעות כנגד חוזים שאינם תלויי תשואה (נוסטרו)
נכסים אלו, הכוללים אג"ח לא סחיר אחר, תעודות מסחריות, פיקדונות בבנקים והלוואות ויתרות חובה לקבל, נכללו בדוח על המצב הכספי במסגרת נכסי חוב שאינם סחירים. נכסים אלו סווגו לקטגוריית הלוואות וחייבים.
מניות שאינן סחירות מסווגות כנכסים פיננסיים זמינים למכירה. לגבי נגזרים או נגזרים משובצים – ראה להלן.

נגזרים ונכסים פיננסיים הכוללים נגזרים משובצים שנדרש להפרידם
נכסים אלו, סחירים ושאינם סחירים, יועדו לקטגוריית שווי הוגן דרך רווח והפסד.

(6) הון מניות

מניות רגילות מסווגות כהון. עלויות תוספתיות המתייחסות ישירות להנפקת מניות רגילות וכתבי אופציה למניות בניכוי השפעת המס, מוצגות כהפחתה מההון.

ד. רכוש קבוע

(1) הכרה ומדידה

פריטי רכוש קבוע נמדדים לפי העלות בניכוי פחת שנצבר והפסדים מצטברים מירידת ערך.
העלות של רכוש קבוע כוללת יציאות הניתנות לייחוס במישרין לרכישת הנכס.

רווח או הפסד מגריעת פריט רכוש קבוע נקבעים לפי השוואת התמורה מגריעת הנכס לערכו בספרים, ומוכרים נטו בסעיף הכנסות אחרות או הוצאות אחרות, לפי העניין, בדוח רווח והפסד.

(2) פחת

פחת הוא הקצאה שיטתית של הסכום בר-פחת של נכס על פני אורך חייו השימושיים. סכום בר-פחת הוא העלות של הנכס, או סכום אחר המחליף את העלות, בניכוי ערך השייר של הנכס.
נכס מופחת כאשר הוא זמין לשימוש, דהיינו כאשר הוא הגיע למיקום ולמצב הדרושים על מנת שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה.
פחת נזקף לדוח רווח והפסד (אלא אם נכלל בערך בספרים של נכס אחר) לפי שיטת הקו הישר על פני אומדן אורך החיים השימושי של כל חלק מפריטי הרכוש הקבוע, מאחר ושיטה זו משקפת את תבנית הצריכה החזויה של ההטבות הכלכליות העתידיות הגלומות בנכס בצורה הטובה ביותר.

שיעור ההפחתה המתבסס על אומדן אורך החיים השימושי לתקופה השוטפת ולתקופות ההשוואתיות הינו כדלקמן:

שיפורים במושכר	הקצר מבין תקופת החכירה לבין אורך החיים השימושיים
מחשבים	3 שנים
ציוד וריהוט משרדי	6-17 שנים

האומדנים בדבר שיטת הפחת, אורך החיים השימושיים וערך השייר נבחנים מחדש לפחות בכל סוף שנה ומותאמים בעת הצורך.

ה. נכסים בלתי מוחשיים

(1) פיתוח

פעילויות פיתוח קשורות בתכנית לייצור מוצרים או תהליכים חדשים או לשיפור משמעותי של מוצרים או תהליכים קיימים. עלויות בגין פעילויות פיתוח מוכרות כנכס בלתי מוחשי אך ורק אם: ניתן למדוד באופן מהימן את עלויות הפיתוח, המוצר או התהליך ישימים מבחינה טכנית ומסחרית, צפויה הטבה כלכלית עתידית מהמוצר ולחברה כוונה ומקורות מספיקים על מנת להשלים את הפיתוח ולהשתמש בנכס או למכרו. העלויות שהוכרו כנכס בלתי מוחשי בגין פעילויות הפיתוח כוללות את ההוצאות שניתן לייחסן ישירות להכנת הנכס ולשימושו המיועד.
בתקופות עוקבות, עלויות פיתוח שהוונו נמדדות לפי עלות בניכוי הפחתות והפסדים מירידת ערך שנצברו.

(2) נכסים בלתי מוחשיים אחרים

נכסים בלתי מוחשיים אחרים שנרכשו על ידי החברה והם בעלי אורך חיים מוגדר, נמדדים **לפי עלות** בניכוי הפחתות והפסדים מירידת ערך שנצברו.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. נכסים בלתי מוחשיים (המשך)

(3) עלויות עוקבות

עלויות עוקבות מוכרות כנכס בלתי מוחשי אך ורק כאשר הן מגדילות את ההטבה הכלכלית העתידית הגלומה בנכס בגינו הן הוצאו. יתר העלויות, לרבות עלויות הקשורות למותגים שפותחו באופן עצמי, נזקפות לדוח רווח והפסד עם התהוותן.

(4) הפחתה

הפחתה היא הקצאה שיטתית של הסכום בר-פחת של נכס בלתי מוחשי על פני אורך חייו השימושיים. סכום בר-פחת הוא העלות של נכס, או סכום אחר המחליף את העלות, בניכוי ערך השייר שלו.

הפחתה נזקפת לדוח רווח והפסד (אלא אם נכלל בערך בספרים של נכס אחר) לפי שיטת הקו הישר, על פני אומדן אורך החיים השימושיים של הנכסים הבלתי מוחשיים מהמועד שבו הנכסים זמינים לשימוש, מאחר ושיטה זו משקפת את תבנית הצריכה החזויה של ההטבות הכלכליות העתידיות הגלומות בנכס בצורה הטובה ביותר.

נכסים בלתי מוחשיים אשר נוצרים בחברה אינם מופחתים באופן שיטתי כל עוד הם אינם זמינים לשימוש, כלומר אינם במיקום ובמצב הנדרשים להם על מנת שיוכלו לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה. לפיכך, נכסים בלתי מוחשיים, כגון עלויות פיתוח שהוונו, נבחנים לירידת ערך אחת לשנה, עד למועד בו הופכים להיות זמינים לשימוש.

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

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

ו. נדל"ן להשקעה

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

כמו כן, נכסי נדל"ן מושכרים, החכורים על ידי החברה בחכירה תפעולית מסווגים ומטופלים כנדל"ן להשקעה.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי עלות בתוספת עלויות שניתן לייחס במישרין לרכישה. **בתקופות עוקבות הנדל"ן להשקעה נמדד לפי שווי הוגן**, כשהשינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד.
החברה מודדת את הנדל"ן להשקעה שלה לפי מודל השווי ההוגן ולפיכך, מודדת את הנדל"ן להשקעה בהקמה שלה כלהלן:

(1) לפי שווי הוגן, כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה; ו-
(2) כאשר לא ניתן למדוד את השווי ההוגן באופן מהימן, לפי עלות בתקופת ההקמה עד למועד המוקדם מבין מועד סיום ההקמה והמועד בו ניתן למדוד את שוויו ההוגן באופן מהימן.

התחייבות לתשלום היטל השבחה בגין נדל"ן להשקעה מוכרת במועד מימוש הזכויות כמשמעותו בהוראות החוק. בהתאם, במסגרת מדידת שוויו ההוגן של נדל"ן להשקעה טרם ההכרה בהתחייבות לתשלום היטל השבחה, נכללים תזרימי המזומנים השלילים המתייחסים להיטל.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. השקעה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות

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

השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות מטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני ומוכרות לראשונה לפי עלות. עלות ההשקעה כוללת עלויות עסקה. עלויות עסקה המתייחסות באופן ישיר לרכישה צפויה של חברה כלולה או עסקה משותפת מוכרות כנכס במסגרת סעיף הוצאות נדחות בדוח על המצב הכספי. עלויות אלה מתווספות לעלות ההשקעה במועד הרכישה. **כאשר חברה משיגה לראשונה השפעה מהותית בעסקה משותפת בהשקעה שטופלה כנכס זמין למכירה עד למועד השגת ההשפעה המהותית, רווח כולל אחר שנצבר בגין ההשקעה מועבר לרווח והפסד באותו מועד.**
הדוחות הכספיים כוללים את חלקה של החברה בהכנסות ובהוצאות ברווח או הפסד וברווח כולל אחר של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת שווי המאזני, לאחר תיאומים הנדרשים כדי להתאים את המדיניות החשבונאית לזו של החברה, מהיום בו מתקיימת ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת ועד ליום שבו לא מתקיימת עוד ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת. כאשר חלקה של החברה בהפסדים עולה על ערך הזכויות של החברה בחברה המטופלת בהתאם לשיטת השווי המאזני, הערך בספרים של אותן זכויות, כולל השקעה לזמן ארוך המהווה חלק מההשקעה במוחזקת, מופחת לאפס. במקרים בהם חלקה של החברה בהשקעה לזמן ארוך המהווה חלק מההשקעה במוחזקת שונה מחלקה בהון המוחזקת, החברה ממשיכה להכיר בחלקה בהפסדי המוחזקת, לאחר איפוס ההשקעה ההונית, בהתאם לשיעור זכאותה הכלכלית בהשקעה לזמן ארוך, לאחר איפוס הזכויות כאמור. החברה אינה מכירה בהפסדים נוספים של החברה המוחזקת, אלא אם לחברה יש מחויבות לתמיכה בחברה המוחזקת או אם שילמה סכומים בעבורה.

ח. ירידת ערך

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים

ירידת ערך של נכס פיננסי שאינו מוצג בשווי הוגן דרך רווח והפסד נבחנת כאשר קיימת ראייה אובייקטיבית לכך שאירוע הפסד התרחש לאחר מועד ההכרה לראשונה בנכס ואירוע הפסד זה השפיע באופן שלילי על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים של הנכס וניתן לאמידה מהימנה.

מכשירי חוב:
ראייה אובייקטיבית לכך שחלה ירידת ערך של נכסים פיננסיים עשויה לכלול הפרת חוזה על ידי חייב, ארגון מחדש של סכום המגיע לחברה בתנאים אשר החברה לא הייתה שוקלת במקרים אחרים, קיום סממנים לכך שחייב או מנפיק חוב יפשוט רגל, שינויים שליליים בסטאטוס התשלומים של לווים, היעלמות שוק פעיל עבור נייר ערך , שינויים בסביבה הכלכלית שמעידים על חדלות פירעון של מנפיקי חוב ומידע נצפה שמצביע על כך שקיימת ירידה הניתנת למדידה בתזרים מזומנים צפוי מקבוצה של נכסים פיננסים.

הפסד מירידת ערך של נכס פיננסי, הנמדד לפי עלות מופחתת, מחושב כהפרש בין ערך הנכס בספרים לבין הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים, מהוון בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית.
הפסד מירידת ערך של נכס פיננסי המסווג כזמין למכירה מחושב בהתבסס על השווי ההוגן הנוכחי שלו.

מכשירים הוניים:
בבחינת ירידת ערך של נכסים פיננסים זמינים למכירה שהם מכשירים הוניים, בוחנת החברה גם את הפער שבין השווי ההוגן של הנכס לעלותו המקורית תוך התייחסות לסטיית התקן של שער המכשיר, למשך הזמן בו השווי ההוגן של הנכס נמוך מעלותו המקורית ולשינויים בסביבה הטכנולוגית, הכלכלית או המשפטית או בסביבת השוק בה פועלת החברה שהנפיקה את המכשיר. בנוסף, ירידה משמעותית או מתמשכת בשווי ההוגן מתחת לעלות המקורית הינה ראייה אובייקטיבית לירידת ערך.
בהתאם למדיניות החברה, ירידת ערך של למעלה מ- 20% מתחת לעלות המקורית של המכשיר, או ירידת ערך מתחת לעלות המקורית הנמשכת למעלה מתשעה חודשים, נחשבת ירידה משמעותית או מתמשכת בהתאמה.

החברה בוחנת ראיות לירידת ערך של נכסים פיננסיים הן ברמת הנכס הבודד והן ברמה קולקטיבית.
עבור נכסים פיננסיים מהותיים, נבחן הצורך בירידת ערך על בסיס כל נכס בנפרד. בנוסף, עבור נכסים פיננסיים מהותיים אשר בגינם לא זוהתה ירידת ערך ספציפית, נבחן הצורך בירידת ערך באופן קולקטיבי, במטרה לאתר ירידת ערך שהתרחשה וטרם זוהתה. לגבי יתר הנכסים הפיננסיים נבחן הצורך בירידת ערך באופן קולקטיבי, לפי קבוצות בעלות מאפייני סיכוני אשראי דומים.

הפסדים מירידת ערך של נכסים פיננסיים הנמדדים לפי עלות מופחתת נזקפים לדוח רווח והפסד ומוצגים כהפרשה להפסד כנגד יתרת הנכסים. הכנסות ריבית בגין נכסים שערכם נפגם מוכרת באמצעות שימוש בשיעור הריבית ששימש להיוון תזרימי המזומנים העתידיים לצורך מדידת ההפסד מירידת ערך. הפסדים מירידת ערך בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה מבוטלים ונזקפים לרווח והפסד עד לגובה העלות המופחתת המקורית.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. ירידת ערך (המשך)

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים (המשך)

ההפסד המצטבר אשר מסווג מהרווח הכולל האחר לרווח והפסד הינו ההפרש בין עלות הרכישה בניכוי החזרי קרן והפחתות, לבין השווי ההוגן הנוכחי בניכוי ירידות ערך אשר הוכרו בעבר דרך רווח והפסד. **כל ירידת ערך נוספת מוכרת ברווח והפסד**. שינויים בהפרשה לירידת ערך כתוצאה מיישום שיטת הריבית האפקטיבית מוצגים כמרכיב של רווחים מהשקעות נטו והכנסות מימון.

הפסד מירידת ערך מבוטל כאשר ניתן ליחסו באופן אובייקטיבי לאירוע שהתרחש לאחר ההכרה בהפסד מירידת הערך (כגון פירעון על ידי החייב). ביטול הפסד מירידת ערך בגין נכסים פיננסיים הנמדדים לפי עלות מופחתת ובגין נכסים פיננסיים המסווגים כזמינים למכירה שהינם מכשירי חוב, נזקף לרווח והפסד. בנוסף, בגין נכסים פיננסיים המסווגים כזמינים למכירה שהינם מכשירי חוב, במידה ולא קיימת עוד ראייה אובייקטיבית לירידת ערך, **ההפסד מירידת ערך מבוטל במלואו ונזקף לרווח והפסד וההפרש המצטבר הנוכחי** (ההפרש שבין השווי ההוגן והעלות) מוכר בהון ברווח כולל אחר.

ביטול הפסד מירידת ערך בגין נכסים פיננסיים המסווגים כזמינים למכירה שהינם מכשירי הון, נזקף ישירות לרווח הכולל האחר.

(2) נכסים שאינם פיננסיים

הערך בספרים של הנכסים הלא פיננסיים של החברה, שאינם נכסי מס נדחים ונדל"ן להשקעה, נבדק בכל מועד דיווח כדי לקבוע האם קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך. באם קיימים סימנים, כאמור, מחושב אומדן סכום בר ההשבה של הנכס.

הסכום בר ההשבה של נכס הינו הגבוה מבין שווי שימוש לבין שווי הוגן, בניכוי הוצאות מכירה. בקביעת שווי השימוש, מהוונת החברה את תזרימי המזומנים העתידיים החזויים לפי שיעור היוון לפני מסים, המשקף את הערכות השוק לגבי ערך הזמן של הכסף והסיכונים הספציפיים המתייחסים לנכס, בגינם לא הותאמו תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכס.
למטרת בחינת ירידת ערך, הנכסים אשר אינם ניתנים לבחינה פרטנית מקובצים יחד לקבוצת הנכסים הקטנה ביותר אשר מניבה תזרימי מזומנים משימוש מתמשך, אשר הינם בלתי תלויים בעיקרם בנכסים ובקבוצות אחרות ("יחידה מניבת מזומנים").

הפסדים מירידת ערך שהוכרו בתקופות קודמות נבדקים מחדש בכל מועד דיווח כדי לקבוע האם קיימים סימנים לכך שההפסדים קטנו או לא קיימים עוד. הפסד מירידת ערך מבוטל אם חל שינוי באומדנים ששימשו לקביעת הסכום בר ההשבה, אך ורק במידה שהערך בספרים של הנכס, אחרי ביטול ההפסד מירידת הערך, אינו עולה על הערך בספרים בניכוי פחת או הפחתות, שהיה נקבע אלמלא הוכר הפסד מירידת ערך.

(3) השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות

החברה קובעת, לאחר יישום שיטת השווי המאזני, באם יש צורך להכיר בהפסד בגין ירידת ערך של ההשקעה בחברות כלולות או בעסקאות משותפות. החברה קובעת בכל תאריך דיווח אם קיימת ראיה אובייקטיבית המצביעה על ירידת ערך של ההשקעה בחברה כלולה. במידה ויש צורך בכך, מוכר הפסד מירידת ערך, בסכום ההפרש בין הסכום בר ההשבה

של ההשקעה בחברה הכלולה לבין עלותה בספרים. ההפסד מירידת ערך נזקף לדוח רווח והפסד בסעיף חלק החברה ברווחי (הפסדי) החברות המוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.
מוניטין המהווה חלק מחשבון השקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת אינו מוכר כנכס בנפרד ולכן אינו נבחן בנפרד בבחינת ירידת ערך. במידה וקיימת ראיה אובייקטיבית המצביעה על כך שיתכן שנפגם ערכה של ההשקעה, החברה מבצעת הערכה של סכום בר ההשבה של ההשקעה שהינו הגבוה מבין שווי השימוש ומחיר המכירה נטו שלה.

בקביעת שווי שימוש של השקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת הקבוצה אומדת את חלקה בערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים, אשר חזוי שיופקו על ידי החברה הכלולה או העסקה המשותפת, כולל תזרימי המזומנים מהפעילויות של החברה הכלולה או העסקה המשותפת והתמורה ממימושה הסופי של ההשקעה, או אומדת את הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים אשר חזוי כי ינבעו מדיבידנדים שיתקבלו ומהמימוש הסופי.

הפסד מירידת ערך מוכר כאשר הערך בספרים של ההשקעה, לאחר יישום שיטת השווי המאזני, עולה על הסכום בר ההשבה, ונזקף לסעיף חלק החברה בריווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני. הפסד מירידת ערך אינו מוקצה לנכס כלשהו, לרבות למוניטין המהווה חלק מחשבון ההשקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת.

הפסד מירידת ערך יבוטל אם ורק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר ההשבה של ההשקעה מהמועד בו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת ערך. הערך בספרים של ההשקעה, אחרי ביטול ההפסד מירידת ערך, לא יעלה על הערך בספרים של ההשקעה שהיה נקבע לפי שיטת השווי המאזני אילולא הוכר הפסד מירידת ערך.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. הטבות לעובדים

(1) הטבות לאחר סיום העסקה

בחברה קיימת תכנית הטבה לאחר העסקה. התכנית ממומנת בדרך כלל על ידי הפקדות לביטוחי מנהלים או לקרנות פנסיה, ומסווגת כתכנית להטבה מוגדרת.

תכניות להטבה מוגדרת
תכנית להטבה מוגדרת הינה תכנית הטבה לאחר סיום העסקה שאינה תכנית להפקדה מוגדרת. מחויבות נטו של החברה, המתייחסת לתכנית הטבה מוגדרת בגין הטבות לאחר סיום העסקה, מחושבת לגבי כל תכנית בנפרד על ידי אומדן הסכום העתידי של ההטבה שתגיע לעובד בתמורה לשירותיו, בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות. הטבה זו מוצגת לפי ערך נוכחי בניכוי השווי ההוגן של נכסי התכנית. החברה קובעת את הריבית נטו על ההתחייבות (הנכס), נטו בגין הטבה מוגדרת על ידי הכפלת ההתחייבות (הנכס), נטו בגין הטבה מוגדרת בשיעור ההיוון ששימש למדידת המחויבות בגין הטבה מוגדרת, כפי ששניהם נקבעו בתחילת תקופת הדיווח השנתית.
שיעור ההיוון נקבע בהתאם לתשואה במועד הדיווח על אגרות חוב קונצרניות צמודות באיכות גבוהה, שהמטבע שלהן הינו שקל ומועד פירעונן דומה לתנאי המחויבות של החברה. החישובים נערכים על ידי אקטואר מוסמך לפי שיטת יחידת הזכאות החזויה.

כאשר לפי תוצאות החישובים נוצר נכס נטו לחברה, מוכר נכס עד לסכום נטו של הערך הנוכחי של הטבות כלכליות הזמינות בצורה של החזר מהתכנית או הקטנה בהפקדות עתידיות לתוכנית. הטבה כלכלית בצורת החזרים או הקטנת הפקדות עתידיות תחשב זמינה לחברה כאשר ניתן לממשה במהלך חיי התכנית או לאחר סילוק המחויבות. בחישוב זה יובאו בחשבון דרישות הפקדה מזעריות באם רלוונטיות לתוכנית.

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

כאשר חל שיפור או צמצום בהטבות שמעניקה החברה לעובדים, אותו חלק מההטבות המוגדלות המתייחס לשירותי עבר של העובדים הרווח/ההפסד מהצמצום מוכרים מיידית ברווח/הפסד כאשר מתרחש התיקון/הצמצום של התוכנית.

החברה מכירה ברווח או בהפסד מסילוק לתוכנית להטבה מוגדרת כאשר הסילוק מתרחש. רווחים או הפסדים כאמור הינם ההפרש בין החלק המסולק מתוך הערך הנוכחי של המחויבות להטבה מוגדרת במועד הסילוק לבין מחיר הסילוק לרבות נכסי התוכנית שהועברו.

לחברה קיימות פוליסות ביטוחי מנהלים אשר הוצאו לפני שנת 2004 ולפי תנאי הפוליסות יתרת הרווח הריאלי שהצטבר על רכיב הפיצויים תשולם לעובד במועד פרישתו.
בגין פוליסות כאמור, נכסי התוכנית כוללים הן את יתרת רכיב הפיצויים והן את יתרת הרווח הריאלי שהצטבר (במידה שהצטבר) על הפקדות לפיצויים עד למועד הדיווח ומוצגים בשווי הוגן.

נכסי תוכנית אלה משמשים לתוכנית הטבה מוגדרת הכוללת שני רכיבי התחייבות: רכיב תוכנית הטבה מוגדרת בגין הפיצויים, המחושבת באופן אקטוארי כאמור לעיל, ורכיב נוסף שהינו המחויבות לתשלום של יתרת הרווח הריאלי שהצטבר (במידה שהצטבר) במועד פרישת העובד. רכיב זה נמדד בגובה יתרת הרווח הריאלי שהצטבר בפועל למועד הדיווח.

החברה מקזזת נכס המתייחס לתכנית הטבה אחת מול התחייבות המתייחסת לתכנית אחרת רק כאשר יש זכות לאכיפה משפטית להשתמש בעודף התכנית האחת כדי לסלק מחויבות בגין התכנית האחרת, וכן יש כוונה לסלק את המחויבות על בסיס נטו או לממש את העודף בתכנית אחת ולסלק את המחויבות שלה בגין התוכנית האחרת בו זמנית .

פוליסות ביטוח בגין סיום יחסי עובד-מעביד, שהונפקו על ידי צד קשור, אינן מהוות נכסי תוכנית להטבה מוגדרת ומוצגות כנכס נפרד בדוח על המצב הכספי.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. הטבות לעובדים

(2) הטבות עובדים לטווח קצר

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

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

סיווג הטבות לעובדים לצרכי מדידה, כהטבות לטווח קצר או כהטבות אחרות לטווח ארוך נקבע בהתאם לתחזית החברה לסילוק המלא של ההטבות.

י. הפרשות

הפרשה מוכרת כאשר לחברה יש מחוייבות נוכחית, משפטית או משתמעת, כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, הניתנת לאמידה בצורה מהימנה, וכאשר צפוי כי תידרש זרימת הטבות כלכליות לסילוק המחויבות. ההפרשות נקבעות על ידי היוון תזרימי המזומנים העתידיים **בשיעור ריבית לפני מס, המשקף את הערכות השוק השוטפות לערך הזמן של הכסף ואת הסיכונים הספציפיים להתחייבות וללא שקלול סיכון האשראי של החברה**. הערך בספרים של ההפרשה מותאם בכל תקופה על מנת לשקף את חלוף הזמן ומוכר כהוצאות מימון.

תביעות משפטיות

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

יא. חכירות

תשלומים במסגרת חכירה תפעולית נזקפים לרווח והפסד לפי שיטת הקו הישר, לאורך תקופת החכירה. תמריצי חכירה שנתקבלו מוכרים כחלק בלתי נפרד מסך כל הוצאות החכירה לפי שיטת הקו הישר, לאורך תקופת החכירה.

יב. רווחים (הפסדים) מהשקעות, נטו והכנסות מימון

רווחים (הפסדים) מהשקעות נטו והכנסות מימון כוללים הכנסות ריבית בגין סכומים שהושקעו (לרבות נכסים פיננסיים זמינים למכירה), הכנסות מדיבידנדים, רווחים (הפסדים) ממכירת נכסים פיננסיים המסווגים כזמינים למכירה, שערוך נדל"ן להשקעה, שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, רווחים (הפסדים) מהפרשי שער בגין נכסים ורווחים (הפסדים) ממימוש השקעות הנמדדות בעלות מופחתת המחושבים כהפרש בין תמורת המימוש נטו ובין העלות המקורית או העלות המופחתת ומוכרים בקרות אירוע המכירה.
הכנסות ריבית מוכרות עם צבירתן, באמצעות שיטת הריבית האפקטיבית. הכנסות מדיבידנדים מוכרות במועד בו מוקנית לחברה הזכות לקבלת התשלום. באם מתקבל הדיבידנד בגין מניות סחירות, מכירה החברה בהכנסות מדיבידנד ביום האקס.
בדוחות על תזרימי מזומנים, **ריבית שהתקבלה ושולמה ודיבידנדים שהתקבלו מוצגים במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת. דיבידנדים ששולמו מוצגים במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות מימון.**

יג. תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח

סעיף תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח כולל בין היתר, תשלומים בגין חוזי ביטוח לרבות הוצאות ישירות ליישוב התביעות וכן הוצאות עקיפות (הנהלה וכלליות) ליישובן וכן עדכון ההפרשות לתביעות תלויות ולעתודה לסיכונים יוצאים מן הכלל שנרשמו בשנים קודמות.

יד. הוצאות הנהלה וכלליות

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

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. הוצאת מסים על הכנסה

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

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

קיזוז נכסי והתחייבויות מסים שוטפים
החברה מקזזת נכסי והתחייבויות מסים שוטפים במידה וקיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי והתחייבויות מסים שוטפים, וכן קיימת כוונה לסלק נכסי והתחייבויות מסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המסים השוטפים מיושבים בו זמנית.

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

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

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

קיזוז נכסי והתחייבויות מסים נדחים
החברה מקזזת נכסי וההתחייבות מסים נדחים במידה וקיימת זכות חוקית הניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי והתחייבויות מסים שוטפים, והם מיוחסים לאותה הכנסה חייבת במס הממוסה על ידי אותה רשות מס באותה חברה נישומה.

טז. רווח למניה

החברה מציגה נתוני רווח למניה בסיסי ומדולל לגבי הון המניות הרגילות שלה. הרווח הבסיסי למניה מחושב על ידי חלוקת הרווח או ההפסד המיוחסים לבעלי המניות הרגילות של החברה במספר הממוצע המשוקלל של המניות הרגילות שהיו במחזור במשך השנה. הרווח המדולל למניה נקבע על ידי התאמת הרווח או ההפסד, המתייחס לבעלי המניות הרגילות של החברה והתאמת הממוצע המשוקלל של המניות הרגילות שבמחזור בגין ההשפעות של כל המניות הרגילות הפוטנציאליות המדללות.

יז. דיווח מגזרי

מגזר פעילות הינו רכיב של החברה העונה על שלושת התנאים הבאים :

1. עוסק בפעילויות עסקיות שמהן הוא עשוי להניב הכנסות ובגינן עשויות להתהוות לו הוצאות;
2. תוצאותיו התפעוליות נסקרות באופן סדיר על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של החברה, על מנת לקבל החלטות לגבי משאבים שיוקצו לו ועל מנת להעריך את ביצועיו ; וכן
3. קיים לגביו מידע כספי נפרד זמין.

הנהלת החברה מנתחת את כל עסקיה כמגזר אחד - מגזר בטוח משכנתאות. לפיכך, הדיווח המגזרי של החברה זהה לדיווח הכספי שלה.

יח. עסקאות עם בעל שליטה

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

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יט. תקנים חדשים ופרשנויות שטרם אומצו

1. תקן דיווח כספי בינלאומי (2014) IFRS9, מכשירים פיננסיים (להלן – "התקן")

התקן מחליף את ההוראות הקיימות היום ב-IAS39 מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה. התקן כולל הוראות מעודכנות לסיווג ומדידה של מכשירים פיננסיים, מודל חדש להכרה בהפסדי אשראי צפויים ('expected credit loss model') עבור מרבית נכסי החוב הפיננסיים, וכן הוראות ודרישות חדשות בנושא חשבונאות גידור.
התקן יישום לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2018, עם אפשרות לאימוץ מוקדם.
לאור החלטת הקבוצה לאמץ את התיקון ל-IFRS 4 חוזי ביטוח ולדחות את יישום IFRS 9 עד ליום ה-1 בינואר 2021 כאמור בבאור יט2 להלן.

2. תיקון ל- IFRS4 חוזי ביטוח, יישום של IFRS9, מכשירים פיננסיים יחד עם IFRS 4 (להלן - "התיקון")

התיקון מציג שתי הקלות אופציונליות לגבי היישום הצפוי של IFRS9 על ידי מבטחים:

- דחיית מועד התחילה של IFRS9 עד ליום ה-1 בינואר 2021 (או למועד מוקדם יותר אם מועד התחילה של התקן החדש הצפוי להתפרסם בקשר לחוזי ביטוח יהיה מוקדם יותר) עבור חברות אשר פעילותן השלטת הינה הנפקת חוזי ביטוח שבתחולת IFRS4 ואשר טרם אימצו גרסה מוקדמת יותר של IFRS9. בתקופת הדחייה, החברה תמשיך ליישם את הוראות IAS39, מכשירים פיננסיים הכרה ומדידה. כמו כן, חברה המיישמת את אופציית הדחיה תידרש לכלול בדוחותיה הכספיים גילויים שונים. גילויים אלו כוללים בין היתר גילוי לשווי הוגן ולשינוי בשווי ההוגן של קבוצות שונות של נכסים פיננסיים בהתאם לאופן הסיווג תחת IFRS9 וכן גילוי בדבר חשיפה לסיכוני אשראי.
- התאמת התוצאות ביישום של IFRS9 בגין נכסים פיננסיים אשר מתייחסים לחוזי ביטוח והנמדדים לפי שווי הוגן דרך רווח והפסד בהתאם ל-IFRS9.

יישום ההקלות שבתיקון הינו למועד התחילה של IFRS9 והוא וולונטרי עבור חברות העומדות בקריטריונים שהוגדרו בתיקון. לאור העובדה שהחברה עומדת בקריטריונים המאפשרים לדחות את מועד התחילה של IFRS9, החליטה החברה לדחות את מועד היישום של IFRS 9 עד ליום ה-1 בינואר 2021.

3. תקן דיווח כספי בינלאומי **IFRS 16**, חכירות (להלן – "התקן")

התקן מחליף את תקן בינלאומי מספר 17 חכירות (IAS 17) ואת הפרשנויות הקשורות לתקן. הוראות התקן מבטלות את הדרישה הקיימת מחוכרים לסיווג החכירה כתפעולית או כמימונית. חלף זאת, לעניין חוכרים, מציג התקן החדש מודל אחד לטיפול החשבונאי בכל החכירות, לפיו על החוכר להכיר בנכס זכות שימוש ובהתחייבות בגין החכירה בדוחותיו הכספיים. עם זאת, התקן כולל שני חריגים למודל הכללי, לפיהם חוכר יכול לבחור לא ליישם את דרישות ההכרה בנכס זכות שימוש ובהתחייבות לגבי חכירות לטווח קצר של עד שנה ו/או חכירות בהן נכס הבסיס הוא בעל ערך נמוך. כמו כן, התקן קובע דרישות גילוי חדשות ונרחבות יותר מאלו הקיימות כיום.

התקן יישום לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019, עם אפשרות ליישום מוקדם, ובלבד שהחברה מיישמת באימוץ מוקדם גם את IFRS 15, הכנסה מחוזים עם לקוחות. התקן כולל חלופות שונות עבור יישום הוראות המעבר, כך שניתן לבחור באחת מהחלופות הבאות בעת היישום לראשונה: יישום רטרוספקטיבי מלא או יישום השפעה מצטברת, קרי יישום התקן (עם אפשרות למספר הקלות) החל מיום היישום לראשונה תוך התאמת יתרת העודפים למועד זה.

החברה טרם החלה בבחינת ההשלכות של אימוץ התקן על הדוחות הכספיים.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יט. תקנים חדשים ופרשנויות שטרם אומצו (המשך)

4. תקן דיווח כספי בינלאומי **IFRS 17**, חוזי ביטוח (להלן – "התקן")

התקן קובע עקרונות להכרה, מדידה, הצגה וגילוי בקשר לחוזי ביטוח (כולל חוזי ביטוח משנה) ומחליף את ההוראות הקיימות בנושא. התקן החדש עשוי לגרום לשינויים משמעותיים בדיווח הכספי של חברות ביטוח.

בהתאם לתקן ישות תכיר ותמדוד התחייבות לכיסוי עתידי בגין קבוצות של חוזי ביטוח בהתאם לערך נוכחי מותאם לסיכון של תזרימי המזומנים העתידיים מהחוזים אשר מביא בחשבון את המידע הזמין על תזרימי המזומנים באופן עקבי עם נתונים נצפים בשוק; בתוספת (במקרה של התחייבות) או בניכוי (במקרה של נכס) הסכום המייצג את הרווח שטרם מומש מקבוצת החוזים (מרווח השירות החוזי). הכנסות בגין חוזי ביטוח, לכל תקופת דיווח, נגזרות משינויים בהתחייבות בגין כיסוי עתידי המתייחסים לרכיבים השונים של התמורה אותה דורשת חברת הביטוח בגין החוזה (כגון: עלויות רכישת חוזי ביטוח, התאמת הסיכון, ייחוס מרווח השירות החוזי לתקופה, צפי תביעות והוצאות לתקופה).

יחד עם זאת, ישות תוכל ליישם מודל מדידה פשוט יותר לגבי חוזים מסוימים (לדוגמא: חוזים עם כיסוי ביטוחי של עד שנה) לפיו הסכום המיוחס לשירותים שטרם סופקו יימדד על ידי הקצאת הפרמיה על פני תקופת הכיסוי (the premium allocation approach).

התקן ייושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2021, עם אפשרות ליישום מוקדם. התקן ייושם באופן רטרוספקטיבי עם הקלות מסוימות במידה ויישום רטרוספקטיבי מלא אינו פרקטי.

החברה טרם החלה בבחינת ההשלכות של אימוץ התקן על הדוחות הכספיים.

5. פרשנות של דיווח כספי בינלאומי **IFRIC 23**, עמדות מס לא וודאיות

הפרשנות מבהירה כיצד ליישם את דרישות ההכרה והמדידה של IAS 12 כאשר קיימת אי וודאות לגבי עמדות מס. בהתאם לפרשנות, במסגרת קביעת הכנסה חייבת (הפסד) לצורך מס, בסיסי מס, הפסדים מועברים לצורך מס, זיכויי מס שלא נוצלו ושיעורי המס במקרה של אי וודאות, על הישות להעריך האם צפוי (probable) שרשות המס תקבל את עמדת המס שננקטה על ידה. ככל שצפוי שרשות המס תקבל את עמדת המס שנקטה הישות, הישות תכיר בהשלכות המס על הדוחות הכספיים בהתאם לאותה עמדת מס. מאידך, כאשר לא צפוי שרשות המס תקבל את עמדת המס שננקטה, על ישות לשקף את אי הוודאות בספרים באמצעות שימוש באחת מהשיטות הבאות: הסכום הסביר ביותר (most likely outcome) או תוחלת הסכום הצפוי (the expected value). הפרשנות מבהירה כי כאשר בוחנים האם צפוי או לא צפוי שרשות המס תקבל את עמדת המס שננקטה על ידי הישות, יש להניח שרשות המס תבחן את הסכומים שיש לה זכות לכך וכן שהיא מודעת לכל מידע הרלוונטי בבחינה זו. כמו כן, בהתאם לפרשנות יש להתחשב בשינויים בנסיבות או במידע חדש אשר עשויים לשנות הערכה זו. בנוסף, הפרשנות מדגישה את הצורך במתן גילויים בדבר שיקול הדעת של הישות והנחות שהונחו לגבי עמדות מס לא וודאיות.

הפרשנות תיושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019, עם אפשרות לאימוץ מוקדם. הפרשנות כוללת שתי חלופות עבור יישום הוראות המעבר, כך שניתן לבחור בחלופת מעבר של יישום למפרע או יישום פרוספקטיבי החל מתקופת הדיווח הראשונה שבה הישות יישמה לראשונה את הפרשנות.

החברה טרם החלה בבחינת ההשלכות של אימוץ הפרשנות על הדוחות הכספיים.

באור 4 - נכסים בלתי מוחשיים

תנועה:

	תוכנות מחשב אלפי ש"ח
עלות	
יתרה ליום 1 בינואר 2016	11,071
תוספות (*)	**155**
יתרה ליום 31 בדצמבר 2016	11,226
תוספות (*)	**161**
יתרה ליום 31 בדצמבר 2017	**11,387**
הפחתה שנצברה	
יתרה ליום 1 בינואר 2016	10,551
הפחתה שהוכרה במהלך השנה	255
יתרה ליום 31 בדצמבר 2016	10,806
הפחתה שהוכרה במהלך השנה	**193**
יתרה ליום 31 בדצמבר 2017	**10,999**
ערך בספרים נטו	
ביום 31 בדצמבר 2017	**388**
ביום 31 בדצמבר 2016	420

* תוספות בגין תוכנות מחשב כוללות תוספות בגין פיתוח עצמי: בשנת 2017 בסך 161 אלפי ש"ח ובשנת 2016 בסך 155 אלפי ש"ח.

באור 5 - רכוש קבוע

הרכב ותנועה:

שנת 2017

	מחשבים	ציוד וריהוט משרדי	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עלות			
יתרה ליום 1 בינואר 2017	**173**	**22**	**195**
תוספות במשך השנה	**-**	**1**	**1**
יתרה ליום 31 בדצמבר 2017	**173**	**23**	**196**
פחת שנצבר			
יתרה ליום 1 בינואר 2017	**173**	**19**	**192**
תוספות במשך השנה	**-**	**1**	**1**
יתרה ליום 31 בדצמבר 2017	**173**	**20**	**193**
יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2017	**-**	**3**	**3**

שנת 2016

	מחשבים	ציוד וריהוט משרדי	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עלות			
יתרה ליום 1 בינואר 2016	173	22	195
תוספות במשך השנה	-	-	-
יתרה ליום 31 בדצמבר 2016	173	22	195
פחת שנצבר			
יתרה ליום 1 בינואר 2016	173	18	191
תוספות במשך השנה	-	1	1
יתרה ליום 31 בדצמבר 2016	173	19	192
יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2016	-	3	3

באור 6 - חייבים ויתרות חובה

ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הוצאות מראש	**80**	214
חייבים בגין ניירות ערך (*)	**887**	7,181
הכנסות לקבל	**348**	1,070
סך כל החייבים ויתרות חובה	**1,315**	8,465

(*) היתרה משמשת כבטוחה לעסקאות במכשירים נגזרים – ראה באור 17(א).

באור 7 - פרמיות לגביה

א. ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
פרמיות לגביה	**8**	9

באשר לתנאי ההצמדה של הפרמיות לגביה ראה באור 25 ט'

ב. גיול:

	ליום 31 בדצמבר	
	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
פרמיה לגביה שערכה לא נפגם		
ללא פיגור	**6**	7
בפיגור:		
מתחת ל-90 ימים	**-**	-
מעל 180 ימים	**2**	2
סך כל הפרמיה לגביה	**8**	9

באור 8 - נדל"ן להשקעה

א. הרכב ותנועה

	נדל"ן להשקעה	
	ליום 31 בדצמבר	
	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר	**22,914**	21,526
תוספות במהלך השנה		
רכישות ותוספות לנכסים קיימים	**1,104**	949
התאמה לשווי הוגן	**(581)**	439
יתרה ליום 31 בדצמבר	**23,437**	22,914

ב. קביעת השווי ההוגן

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

הערכות כאמור מסווגות לרמת 3 בהיררכיית השווי ההוגן לפי תקן חשבונאות בינלאומי 13.
הערכת שווי הנדל"ן מתבססת על תזרימי המזומנים השנתיים נטו, המהוונים בשיעור היוון המשקף את הסיכונים הספציפיים הגלומים בהם. כאשר קיימים בפועל הסכמי שכירות, אשר התשלומים בגינם שונים מדמי שכירות ראויים, מבוצעות התאמות בכדי לשקף את תשלומי השכירות בפועל בתקופת החוזה.
הערכות השווי מתחשבות בסוג הדיירים הנמצאים בפועל בנכס המושכר או האחראיים למילוי התחייבויות השכירות או אלה העשויים להיות במושכר לאחר השכרת מושכר פנוי, לרבות הערכה כללית לגבי מהימנות האשראי שלהם; חלוקת האחריות בין הקבוצה והשוכר לגבי אחזקת וביטוח הנכס; ויתרת אורך החיים הכלכלי של הנכס, באותם מקומות שבהם פרמטרים אלו רלוונטיים.

השווי ההוגן נקבע בהתאם למספר מתודולוגיות שיערוך, לרבות, גישת ההשוואה, נכסים דומים והיוון תזרימי המזומנים העתידיים הנובעים מהנכס. שווים של מרבית הנכסים נקבע בהתאם לאמידת תזרימי המזומנים ולגביהם מובאים בחשבון הסיכון המובנה שלהם. מרבית נכסי הנדל"ן המסחרי ונדל"ן המשרדים מהוונים בשיעורי היוון הנעים בין 6.5%-8% לנדל"ן בישראל ו-5.5% לנדל"ן חו"ל וזאת בהתאם לרמת הסיכון המתאימה בנכס.

הערכת השווי לנדל"ן להשקעה בהקמה מבוססת על אמידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה לאחר הקמתו, בניכוי הערך הנוכחי של אומדן עלויות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך השלמתו ובניכוי רווח יזמי סביר כאשר רלוונטי, תוך התחשבות בשיעור ההיוון אשר מותאם בגין הסיכונים הרלוונטיים והמאפיינים של הנכס.
אומדן השווי ההוגן יגדל באם שיעור ההיוון של תזרים המזומנים יקטן, ויקטן באם שיעור התפוסה יקטן. הנדל"ן להשקעה מורכב בעיקר מבנייני משרד ונדל"ן מסחרי.

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

באור 8 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ג. תנועה בנדל"ן להשקעה הנמדד ברמה 3

	ליום 31 בדצמבר 2017			
	נדל"ן מסחרי	**נדל"ן משרדים**	**נדל"ן בהקמה**	**סה"כ**
יתרה ליום 1 בינואר 2017	**15,079**	**4,061**	**3,774**	**22,914**
רכישות	**5**	**382**	**717**	**1,104**
סך הרווחים (הפסדים) שהוכרו ברווח והפסד*:				
שינויים בשווי הוגן (שטרם מומשו)	**(1,614)**	**419**	**614**	**(581)**
יתרה ליום 31 בדצמבר 2017	**13,470**	**4,862**	**5,105**	**23,437**

	ליום 31 בדצמבר 2016			
	נדל"ן מסחרי	**נדל"ן משרדים**	**נדל"ן בהקמה**	**סה"כ**
יתרה ליום 1 בינואר 2016	14,941	3,988	2,597	21,526
רכישות	4	108	837	949
סך הרווחים שהוכרו ברווח והפסד*:				
שינויים בשווי הוגן (שטרם מומשו)	134	(35)	340	439
יתרה ליום 31 בדצמבר 2016	15,079	4,061	3,774	22,914

* בסעיף רווחים מהשקעות, נטו והכנסות מימון.

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

		נדל"ן להשקעה	
		ליום 31 בדצמבר	
	מועדי סיום תקופת החכירה	**2017**	**2016**
	(בשנים)	**אלפי ש"ח**	**אלפי ש"ח**
בבעלות		**10,995**	11,804
בחכירה מהוונת (1)(2)	**2037 ואילך**	**12,442**	11,110
		23,437	22,914

חלק מהקרקעות בבעלות או בחכירה בישראל טרם נרשם על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין לרוב בשל הסדרי רישום או בעיות טכניות.

(1) מקרקעין ברחוב יגאל אלון תל אביב, שערכם בספרים, לרבות המבנה, ליום 31 דצמבר 2017 וליום 31 דצמבר 2016 הנו בסך של 5,106 אלפי ש"ח ובסך של 3,775 אלפי ש"ח בהתאמה, חכורה בחכירה-מהוונת ממנהל מקרקעי ישראל ומעיריית תל-אביב עד שנת 2060 ועד שנת 2059 בהתאמה.

(2) מקרקעין ברחוב קרית נורדאו, נתניה שערכו בספרים, לרבות המבנה, ליום 31 בדצמבר 2017 וליום 31 דצמבר 2016 הינו בסך של 7,336 אלפי ש"ח ובסך של 7,336 אלפי ש"ח בהתאמה, חכורה בחכירה מהוונת ממנהל מקרקעי ישראל עד שנת 2037.

באור 9 - השקעות בחברות מוחזקות

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

	חברות כלולות	
	ליום 31 בדצמבר	
	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עלות המניות	**1,951**	2,020
חלק החברה ברווחים שנצברו ממועד הרכישה, נטו	**2,227**	2,618
חלק החברה בקרנות הון שנצברו ממועד הרכישה, נטו	**(516)**	(412)
	3,662	4,226
הלוואות לזמן ארוך	**1,171**	1,158
	4,833	5,384

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

	ליום 31 בדצמבר	
	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים	**4,068**	4,759
התחייבויות	**2,204**	2,120
ערך בספרים של ההשקעה	**1,864**	2,639
חלק החברה ברווח הנקי מפעילות נמשכת	**186**	192
חלק החברה ברווח הכולל האחר	**(93)**	(105)
חלק החברה ברווח כולל	**93**	87
חלק החברה בהכנסות החברות הכלולות	**375**	317

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

חלק החברה בתוצאות הפעילות של החברות הכלולות בהתאם לשיעור ההחזקה בהן במהלך השנה:

	ליום 31 בדצמבר	
	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים	**3,034**	2,813
התחייבויות	**67**	68
ערך בספרים של ההשקעה	**2,967**	2,745
חלק החברה ברווח הנקי מפעילות נמשכת	**298**	151
חלק החברה ברווח הכולל האחר	**(25)**	(595)
חלק החברה ברווח כולל	**273**	(444)
חלק החברה בהכנסות העסקאות המשותפות	**297**	124

באור 10 - פירוט השקעות פיננסיות

א. ההרכב

	ליום 31 בדצמבר 2017			
	מוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	זמינים למכירה	הלוואות וחייבים	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסי חוב סחירים	-	272,787	-	272,787
נכסי חוב שאינם סחירים	-	-	132,718	132,718
מניות	-	44,351	-	44,351
אחרות	1,983	58,810	-	60,793
סך כל ההשקעות הפיננסיות	1,983	375,948	132,718	510,649

	ליום 31 בדצמבר 2016			
	מוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	זמינים למכירה	הלוואות וחייבים	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסי חוב סחירים	245	297,848	-	298,093
נכסי חוב שאינם סחירים	-	-	146,392	146,392
מניות	-	52,153	-	52,153
אחרות	1,573	62,803	-	64,376
סך כל ההשקעות הפיננסיות	1,818	412,804	146,392	561,014

ב. שווי הוגן של נכסים פיננסיים בחלוקה לרמות

הטבלה דלהלן מציגה ניתוח מכשירים פיננסיים המוצגים על פי שווים ההוגן.

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

	ליום 31 בדצמבר 2017			
	רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסי חוב סחירים	233,847	38,940	-	272,787
מניות	44,351	-	-	44,351
השקעות פיננסיות אחרות	28,110	1,120	31,563	60,793
סך הכל	306,308	40,060	31,563	377,931

	ליום 31 בדצמבר 2016			
	רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסי חוב סחירים	253,467	44,626	-	298,093
מניות	52,153	-	-	52,153
השקעות פיננסיות אחרות	32,089	819	31,468	64,376
סך הכל	337,709	45,445	31,468	414,622

באור 10 - פירוט השקעות פיננסיות (המשך)

ג. נכסים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3

	מדידת שווי הוגן במועד הדיווח נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד ונכסים זמינים למכירה
	השקעות פיננסיות אחרות
	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר, 2017	**31,468**
סך הרווחים שהוכרו:	
ברווח והפסד	**922**
ברווח כולל אחר	**1,917**
תקבולי ריבית ודיבידנד	**(1,051)**
רכישות	**443**
מכירות	**(1,990)**
פדיונות	**(146)**
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017	**31,563**
סך הרווחים לתקופה שנכללו ברווח והפסד בגין נכסים המוחזקים נכון ליום 31 בדצמבר, 2017	**922**

	מדידת שווי הוגן במועד הדיווח נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד ונכסים זמינים למכירה
	השקעות פיננסיות אחרות
	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר, 2016	31,331
סך הרווחים שהוכרו:	
ברווח והפסד	861
ברווח כולל אחר	1,178
תקבולי ריבית ודיבידנד	(860)
רכישות	1,287
מכירות	(2,024)
פדיונות	(305)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2016	31,468
סך הרווחים לתקופה שנכללו ברווח והפסד בגין נכסים המוחזקים נכון ליום 31 בדצמבר, 2016	859

באור 10 - פירוט השקעות פיננסיות (המשך)

ד. נכסי חוב סחירים

	ליום 31 בדצמבר	
	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
אגרות חוב ממשלתיות		
זמינות למכירה	**139,414**	128,660
נכסי חוב אחרים שאינם ניתנים להמרה		
זמינים למכירה	**133,373**	169,188
נכסי חוב אחרים ניתנים להמרה		
מוצגים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד שיועדו בעת ההכרה לראשונה	**-**	245
סך הכל נכסי חוב סחירים	**272,787**	298,093
ירידות ערך שנזקפו לרווח והפסד (במצטבר) בגין נכסים שסווגו כזמינים למכירה	**-**	-

ה. נכסי חוב שאינם סחירים

	ערך בספרים		שווי הוגן	
	2017	2016	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסי חוב אחרים שאינם ניתנים להמרה				
מוצגים כהלוואות וחייבים, למעט פקדונות בבנקים	**95,046**	108,958	**104,433**	117,204
פקדונות בבנקים	**37,672**	37,434	**40,242**	39,418
סך הכל נכסי חוב שאינם סחירים	**132,718**	146,392	**144,675**	156,622
ירידות ערך שנזקפו לרווח והפסד (במצטבר)	**54**	134		

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

	ליום 31 בדצמבר 2017			
	רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסי חוב אחרים המטופלים כהלוואות וחייבים, למעט פקדונות בבנקים	**-**	**103,126**	**1,307**	**104,433**
פיקדונות בבנקים	**-**	**40,242**	**-**	**40,242**
סך הכל	**-**	**143,368**	**1,307**	**144,675**

	ליום 31 בדצמבר 2016			
	רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסי חוב אחרים המטופלים כהלוואות וחייבים, למעט פקדונות בבנקים	-	116,662	542	117,204
פיקדונות בבנקים	-	39,418	-	39,418
סך הכל	-	156,080	542	156,622

באור 10 - פירוט השקעות פיננסיות (המשך)

ז. פרטים בדבר ריבית והצמדה בגין נכסי חוב

נכסי חוב סחירים

	ריבית אפקטיבית ליום 31 בדצמבר	
	2017	2016
	%	%
בסיס הצמדה		
צמוד מדד	**0.1**	0.8
שקלי	**0.8**	1.3
צמוד מט"ח	**2.9**	4.2

נכסי חוב שאינם סחירים

	ריבית אפקטיבית ליום 31 בדצמבר	
	2017	2016
	%	%
בסיס הצמדה		
צמוד מדד	**3.0**	3.0
שקלי	**4.4**	4.1
צמוד מט"ח	**4.2**	3.5

ח. מניות

ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מניות סחירות זמינות למכירה	**44,351**	52,153
סך הכל מניות	**44,351**	52,153
ירידות ערך שנזקפו לרווח והפסד (במצטבר)	**2,460**	4,363

באור 10 - פירוט השקעות פיננסיות (המשך)

ט. השקעות פיננסיות אחרות

ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
סחירות		
מוצגות בשווי הוגן דרך רווח והפסד שיועדו בעת ההכרה הראשונית	**125**	164
זמינות למכירה	**27,827**	31,726
מכשירים נגזרים		
לזמן קצר	**158**	199
סך הכל השקעות פיננסיות סחירות	**28,110**	32,089
שאינן סחירות		
מוצגות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד שיועדו בעת ההכרה לראשונה	**580**	391
זמינות למכירה	**30,983**	31,077
מכשירים נגזרים (1)	**1,120**	819
סך הכל השקעות פיננסיות שאינן סחירות	**32,683**	32,287
סך הכל השקעות פיננסיות אחרות	**60,793**	64,376
ירידות ערך שנזקפו לרווח והפסד (במצטבר)	**1,051**	1,331

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

(1) מכשירים נגזרים

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

	ליום 31 בדצמבר	
	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מניות	**24,866**	23,613
מדד	**152,415**	202,610
מטבע זר	**(86,763)**	(80,616)
ריבית	**(378)**	(646)

באור 10 - פירוט השקעות פיננסיות (המשך)

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

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

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

	ליום 31 בדצמבר	
	2017	2016
	%	%
AA ומעלה	**0.91**	1.37
A	**1.88**	2.28
BBB	**2.29**	3.05
נמוך מ- BBB	**5.92**	2.00

המקורות לרמת דירוג מקומי הינן חברות הדירוג "מעלות" ו"מדרוג". נתוני חברת מדרוג הועברו לסמלי הדירוג לפי מקדמי המרה מקובלים.
קיים שוני בין רמת הדירוג בארץ לזו של חו"ל. המקורות לרמת הדירוג בחו"ל הינם חברות הדירוג אשר אושרו על ידי הממונה S & P, Moody's ו - Fitch.
לעניין דירוג פנימי ראה באור 23 ח.

יא. גיול השקעות בנכסי חוב פיננסים לא סחירים:

	ליום 31 בדצמבר	
	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסי חוב שערכם לא נפגם		
ללא פיגור	**132,718**	145,850
סך הכל נכסי חוב סחירים שערכם לא נפגם	**132,718**	145,850
נכסי חוב שערכם נפגם		
נכסים שערכם נפגם, ברוטו	**-**	602
הפרשה להפסד	**-**	(60)
נכסי חוב שערכם נפגם, נטו	**-**	542
סך הכל נכסי חוב לא סחירים	**132,718**	146,392

באור 11 - מזומנים ושווי מזומנים

	ליום 31 בדצמבר	
	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מזומנים ופקדונות למשיכה מיידית	**29,187**	16,864
מזומנים ושווי מזומנים	**29,187**	16,864

המזומנים בתאגידים הבנקאיים נושאים ליום הדיווח ריבית שוטפת המבוססת על שיעורי ריבית בגין הפקדות בנקאיות יומיות (0.01%-0.07%).

באשר לתנאי הצמדה של המזומנים, ראה באור 23ט'.

באור 12 - הון ודרישות הון

א. הרכב הון המניות

	31 בדצמבר 2017		31 בדצמבר 2016	
	רשום	מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע
רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א	**29,400**	**12,922**	29,400	12,922

ב. זכויות הנלוות למניות

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

ג. קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה

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

ד. קרנות הון אחרות

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

תקבולים בגין אופציות המרה
תקבולים בגין אופציות המרה כוללת את הרכיב ההוני הגלום בשטרי ההון הניתנים להמרה. הרכיב ההוני נקבע על ידי חיסור השווי של הרכיב ההתחייבותי מסך התמורה בגין שטרי ההון הניתנים להמרה.

ה. דיבידנד שהוכרז

ביום 20 במרס 2017 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 25 מיליוני ש"ח, במסלול הירוק (חלוקה ללא צורך באישור מראש מאת רשות שוק ההון, הביטוח והחיסכון, בהתאם להנחיות רשות שוק ההון, הביטוח והחיסכון בנושא חלוקת דיבידנדים על ידי מבטח). החלטת הדירקטוריון התקבלה לאחר שהובאו בחשבון התוצאות הכספיות של החברה ליום 31 בדצמבר 2016, הוצג סכום העודפים הראויים לחלוקה של החברה ליום 31 בדצמבר 2016, ונבחנו עודפי ההון וצרכי ההון של החברה, בהתאם למדיניות ניהול ההון של החברה. הדיבידנד חולק בעין (באמצעות העברת ניירות ערך) ביום 29 במרס 2017.

באור 12 - הון ודרישות הון (המשך)

ו. ניהול ודרישות הון

1. להלן נתונים בדבר ההון הנדרש והקיים של החברה בהתאם לתקנות הפיקוח על עסקי ביטוח (הון עצמי מינימלי הנדרש ממבטח) (תיקון) התשנ"ח- 1998 (להלן- תקנות ההון) והנחיות הממונה.

	ליום 31 בדצמבר	
	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הסכום הנדרש על פי התקנות והנחיות הממונה :		
הון ראשוני נדרש	68,999	79,652
הסכום הקיים המחושב על פי תקנות ההון :		
הון ראשוני (א)	431,651	436,811
סך ההון הקיים המחושב על פי תקנות ההון :	431,651	436,811
עודף ליום הדוח (ב)	362,652	357,159
אירועים לאחר תאריך המאזן (סעיפים ה)	-	(25,000)
עודף בהתחשב באירועים לאחר תאריך המאזן	362,652	332,159

(א) סכום זה כולל את העתודה לסיכונים יוצאים מן הכלל המוכרת כהון עצמי בהתאם לתקנות.

(ב) מלבד הדרישות הכלליות בחוק החברות, חלוקת דיבידנד מעודפי הון בחברות ביטוח כפופה גם לדרישות נזילות ועמידה בכללי תקנות דרכי ההשקעה.

באור 12 - הון ודרישות הון (המשך)

ו. ניהול ודרישות הון (המשך)

2. פרטים בדבר התקדמות ההיערכות ליישום Solvency II:

(1) ביום 1 ביוני 2017 פרסם הממונה חוזר בנושא הוראות ליישום משטר כושר פירעון כלכלי של חברת ביטוח מבוסס Solvency II, אשר מטרתו לכונן משטר כושר פירעון חדש לחברות ביטוח בישראל בהתבסס על הוראות הדירקטיבה המכונה Solvency II עם התאמות לישראל. הוראות החוזר מבוססות על הנדבך הראשון של הדירקטיבה, שעניינו חישובי הון כלכלי ודרישת הון מבוססת סיכון. בהתאם לחוזר, חברת ביטוח תקיים משטר כושר פירעון כלכלי, וזאת מבלי לגרוע מחובתה לקיים את הוראות תקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח)(הון עצמי מינימלי הנדרש ממבטח), התשנ"ח-1998 והוראות הממונה שניתנו מכוחן. מועד התחילה של משטר כושר פירעון מבוסס Solvency II, על פי החוזר, היה ב- 30 ביוני 2017. חברת ביטוח רשאית לחשב, עד סוף שנת 2018, הון נדרש לכושר פירעון למועד הדוח השנתי בלבד. בתקופה שתחילתה ביום 30 ביוני 2017 וסיומה ביום 31 בדצמבר 2024, יחולו ההוראות לעניין הון נדרש לכושר פירעון באופן הדרגתי, כך שההון נדרש לכושר פירעון ליום 30 ביוני 2017 לא יפחת מ-60% מההון הנדרש לכושר פירעון לפי הוראות הנספח לחוזר (SCR), הון נדרש לכושר פירעון שיחושב על נתוני 31 בדצמבר 2017 לא יפחת מ-65% מ-SCR, הון נדרש לכושר פירעון שיחושב על נתוני 31 בדצמבר 2018 ועל נתוני 30 ביוני 2019, לא יפחת מ- 70% מ-SCR, הון נדרש לכושר פירעון שיחושב על נתוני 31 בדצמבר 2019 ועל נתוני 30 ביוני 2020, לא יפחת מ- 75% מ-SCR, הון נדרש לכושר פירעון שיחושב על נתוני 31 בדצמבר 2020 והון נדרש לכושר פירעון שיחושב על נתוני 30 ביוני 2021, לא יפחת מ- 80% מ-SCR, הון נדרש לכושר פירעון שיחושב על נתוני 31 בדצמבר 2021 ועל נתוני 30 ביוני 2022, לא יפחת מ-85% מ-SCR, הון נדרש לכושר פירעון שיחושב על נתוני 31 בדצמבר 2022 ועל נתוני 30 ביוני 2023, לא יפחת מ-90% מ-SCR, הון נדרש לכושר פירעון שיחושב על נתוני 31 בדצמבר 2023 ועל נתוני 30 ביוני 2024, לא יפחת מ-95% מ-SCR והון נדרש לכושר פירעון שיחושב על נתוני 31 בדצמבר 2024 ואילך, לא יפחת מ-SCR.

בהמשך לפרסום החוזר, ביום 3 בדצמבר 2017 פרסם הממונה חוזר שעניינו מבנה הגילוי הנדרש בדוח התקופתי ובאתר האינטרנט של חברות ביטוח בנושא משטר כושר פירעון כלכלי מבוסס Solvency II. בהתאם לחוזר, על חברות הביטוח לכלול בדוח השנתי והרבעוני שלהן, ובמועדים שייקבעו גם באתר האינטרנט שלהן, דוח אודות יחס כושר פירעון בהתאם לנספח לחוזר. דוח יחס כושר פירעון כלכלי בגין נתוני 31 בדצמבר 2017 יפורסם באתר האינטרנט במועד פרסום הדוח התקופתי ליום 30 ביוני 2018.

EMI ביצעה את החישובים ליום 31 בדצמבר 2016 בהתאם לחוזר סולבנסי. נמצא כי לחברה עודפי הון משמעותיים. ניתן לראות את תוצאות החישוב בדוח הדירקטוריון בפרק 5.

החישוב שערכה EMI כאמור, אינו מבוקר ואינו סקור. לפי הנחיות הממונה, לצורך היערכות לדיווחים מבוקרים, הוגש לממונה ביום 28 בינואר 2018, דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר (שאינו מהווה ביקורת או סקירה), שמטרתו, בין היתר, בדיקת התהליך, הבקרות ושלמות הנתונים ששימשו לחישוב שביצעה EMI כאמור.

למודל במתכונתו הנוכחית, רגישות גבוהה לשינויים במשתני שוק ואחרים. לפיכך מצב ההון המשתקף ממנו עשוי להיות תנודתי מאוד. כמו כן, קיימים גורמים העשויים להשפיע מהותית על תוצאות הדיווח, בהם הטיפול טרם נקבע סופית ונמצא בדיון בין הממונה לבין חברות הביטוח בישראל. חישובי ההון הכלכלי הקיים וההון הנדרש מבוססים על תחזיות והנחות הנשענות, בעיקרן על ניסיון העבר. נוכח הרפורמות בשוק ההון, הביטוח והחיסכון והשינויים בסביבה הכלכלית הדמוגרפית וההתנהגותית, נתוני העבר אינם משקפים בהכרח את התוצאות העתידיות.

יודגש כי, חישוב יחס כושר פירעון בהתאם להוראות החדשות, מבוסס על תזרימי מזומנים המופקים ממערכות עזר שונות שאינן חלק אינטגרלי ממערכת החשבונות השוטפת. בנוסף, החישוב כולל, בין היתר, שורה ארוכה של קורלציות בין הסיכונים השונים. הראל ביטוח רכשה מערכת סולבנסי חדשה הצפויה, להערכת החברה, לתת מענה הולם ומבוקר בטווח הארוך למורכבות החישובים, להפקת הדיווחים הנדרשים ולצרכים העסקיים, לרבות מבנה הגילוי החדש בדוחות התקופתיים שפורסם ביום 3 בדצמבר 2017, וכן למבנה הדיווח החדש הצפוי. החברה נמצאת בתהליך הטמעה של המערכת.

החישובים הנדרשים ליחס כושר פירעון בהתאם להוראות החדשות הינם מורכבים ביותר בהיבטים רבים. הכלים הקיימים היום, ובכלל זה המודלים האקטואריים, אינם ערוכים במלואם לחישוב ברמת הפירוט והדיוק הנדרשת להבטחת נאותות הדיווח והבקרה על יחס כושר פירעון. הראל ביטוח ממשיכה להשקיע משאבים במיכון התהליכים התומכים, על מנת לצמצם את החשיפה והפערים בנושא, שהשפעתם אינה ידועה.

בהתאם לכל האמור לעיל, התוצאות יכולות להיות שונות באופן מהותי.

באור 12 - הון ודרישות הון (המשך)

ו. ניהול ודרישות הון (המשך)

2. פרטים בדבר התקדמות ההיערכות ליישום Solvency II:

(2) ביום 1 באוקטובר 2017 פרסם הממונה מכתב למנהלי חברות הביטוח בדבר חלוקת דיבידנד על ידי חברת ביטוח (להלן: "מכתב הדיבידנד"). המכתב מעדכן את עמדת הממונה בנוגע לחלוקת דיבידנד במסגרת היערכות ליישום משטר כושר פירעון מבוסס סולבנסי 2. בהתאם למכתב, עד למועד קבלת אישור הממונה בדבר ביצוע ביקורת רואה חשבון מבקר על יישום חוזר סולבנסי, חברת ביטוח תהיה רשאית לחלק דיבידנד אם מתקיימים לגביה שני תנאים כדלקמן –

(א) לאחר ביצוע החלוקה, יש לחברה יחס הון עצמי מוכר להון העצמי הנדרש בשיעור של 115% לפחות, לפי תקנות ההון הקיימות. בחישוב דרישת ההון תתווסף ההפחתה של ההון המזערי הנדרש בשל יתרת ההפרש המקורי המיוחס לחברות המנהלות וקופות הגמל (להלן - "התוספת להון הנדרש").

(ב) לאחר ביצוע החלוקה, יש לחברה יחס כושר פירעון בשיעור של לפחות 100% לפי חוזר סולבנסי, כשהוא מחושב ללא ההוראות בתקופת הפריסה ובכפוף ליעד יחס כושר פירעון שקבע דירקטוריון החברה. כמו כן, חישוב יחס כושר פירעון יבוצע ללא התחשבות בתוספת של 35% מהפרש המקורי המתייחס לרכישת חברות מנהלות של קופות גמל.

יודגש כי, לאחר מועד קבלת אישור הממונה בדבר ביצוע ביקורת רואה חשבון מבקר על יישום הוראות חוזר סולבנסי, חברת ביטוח תהיה רשאית לחלק דיבידנד, בהתאם לאמור בסעיף ב בלבד.
בנוסף, ימסור המבטח לממונה בתוך 20 ימי עסקים ממועד החלוקה תחזית רווח שנתית לשנתיים העוקבות למועד חלוקת הדיבידנד, תכנית שירות חוב מעודכנת, תכנית ניהול הון מעודכנת והעתק מפרוטוקול הדיון בדירקטוריון שבו אושרה חלוקת הדיבידנד בצירוף חומר הרקע לדיון.

3. ביום 1 בינואר 2018 פורסמה טיוטת עמדת הממונה "הגדרת הון מוכר והון נדרש במכשירי הון מורכב" שעניינה להבהיר את משמעותם של המונחים 'הון נדרש' ו'הון מוכר' בתנאי מכשירי הון מורכב אשר הונפקו בעבר, על רקע המעבר לחישוב 'הון נדרש' ו'הון מוכר' על פי חוזר הסולבנסי ולא על פי תקנות ההון הקיימות הצפויות להתבטל. על פי הטיוטה, חברות ביטוח שקיבלו את אישור הממונה ושביצעו ביקורת על יישום הוראות חוזר סולבנסי, המונח 'הון נדרש' (לרבות 'הון מינימאלי נדרש' ומונחים דומים) – יפורש בהתאם להגדרת המונח "סף הון מינימאלי (MCR)" בחוזר סולבנסי בגבולו העליון (45% מ-SCR), כשהוא מחושב ללא ההוראות בתקופת הפריסה וללא התאמת תרחיש מניות. המונח 'הון עצמי' (לרבות 'הון מוכר' ומונחים דומים) – יפורש בהתאם להגדרת המונח "הון עצמי" בחוזר סולבנסי. לגבי חברות ביטוח שלא קיבלו את אישור הממונה "הון עצמי" ו"הון עצמי נדרש לכושר פירעון" יפורשו בהתאם להגדרתם בחוזר הון עצמי לכושר פירעון.

4. ביום 12 בספטמבר 2013 אימץ דירקטוריון החברה מדיניות לניהול ההון העצמי של החברה. בהתאם למדיניות כאמור, הוחלט כי החברה תשאף בכל עת לעמידה בהיקף הון עצמי מוכר לפי תקנות ההון בסך העולה ב- 30 מיליוני ש"ח על דרישת ההון שתחול עליה מעת לעת, בהתאם לתקנות. דהיינו מתחת לרמת עודף זו יפעלו החברה או הראל ביטוח או הראל השקעות באופן אקטיבי על מנת לקיים את רמת העודף המינימאלי כאמור. מדיניות זו נקבעה, בהתחשב במאפייני הפעילות המצומצמת של החברה, וכן בהתחשב בתרחישים שונים של הפסדי השקעה, במאפייני הסיכון הביטוחי וגידול בשיעור הסילוקים והתביעות. מנהלת הכספים מונתה כגורם אחראי על ניהול, מעקב ודיווח אחר ניהול ההון של החברה.

באור 12 - הון ודרישות הון (המשך)

ז. רווח כולל אחר

	קרן הון בגין נכסים זמינים למכירה	קרן תרגום של פעילויות חוץ	שינויים אקטוארים	סך כל ההון
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017				
שינוי נטו, בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המסווגים כזמינים למכירה	**15,470**	**-**	**-**	**15,470**
שינוי נטו, בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המסווגים כזמינים למכירה שהועבר לדוח רווח והפסד	**(9,489)**	**-**	**-**	**(9,489)**
הפסד מירידת ערך של נכסים פיננסיים המסווגים כזמינים למכירה שהועבר לדוח רווח והפסד	**1,996**	**-**	**-**	**1,996**
הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ	**-**	**(118)**	**-**	**(118)**
מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת	**-**	**-**	**(20)**	**(20)**
מסים על הכנסה בגין מרכיבי הרווח הכולל האחר	**(2,380)**	**79**	**7**	**(2,294)**
סה"כ רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס	**5,597**	**(39)**	**(13)**	**5,545**
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016				
שינוי נטו, בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המסווגים כזמינים למכירה	3,994	-	-	3,994
שינוי נטו, בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המסווגים כזמינים למכירה שהועבר לדוח רווח והפסד	(8,296)	-	-	(8,296)
הפסד מירידת ערך של נכסים פיננסיים המסווגים כזמינים למכירה שהועבר לדוח רווח והפסד	4,065	-	-	4,065
הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ	-	(700)	-	(700)
מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת	-	-	26	26
מסים על הכנסה בגין מרכיבי הרווח הכולל האחר	602	200	(7)	795
סה"כ רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס	365	(500)	19	(116)
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015				
שינוי נטו, בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המסווגים כזמינים למכירה	161	-	-	161
שינוי נטו, בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המסווגים כזמינים למכירה שהועבר לדוח רווח והפסד	(14,428)	-	-	(14,428)
הפסד מירידת ערך של נכסים פיננסיים המסווגים כזמינים למכירה שהועבר לדוח רווח והפסד	1,107	-	-	1,107
הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ	-	(209)	-	(209)
מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת	-	-	(99)	(99)
מסים על הכנסה בגין מרכיבי הרווח הכולל האחר	4,961	72	39	5,072
סה"כ רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס	(8,199)	(137)	(60)	(8,396)

באור 13 - התחייבויות בגין חוזי ביטוח

א. ההתחייבויות בגין חוזי ביטוח לפי סוגים:

	ליום 31 בדצמבר	
	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ענף ביטוח משכנתאות		
עתודה לסיכונים שטרם חלפו	**87,913**	111,431
עתודה לסיכונים יוצאים מן הכלל	**277,364**	304,921
עתודה לתביעות תלויות	**28,565**	28,691
סה"כ התחייבויות בגין חוזי ביטוח הכלולים במגזר ביטוח משכנתאות	**393,842**	445,043

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

ב. תנועה בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח:

	ליום 31 בדצמבר	
	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה לתחילת השנה	**445,043**	515,157
שינוי בעלות התביעות המצטברת בגין שנות ביצוע קודמות	**447**	(7,134)
תשלומים לישוב תביעות במהלך השנה בגין שנות ביצוע קודמות	**(573)**	(550)
סך תשלומים	**(573)**	(550)
שינוי בעתודה לסיכונים שטרם חלפו	**(23,518)**	(41,155)
שינוי בעתודה לסיכונים יוצאים מן הכלל	**(27,557)**	(21,275)
יתרה לסוף השנה	**393,842**	445,043

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

באור 13 - התחייבויות בגין חוזי ביטוח (המשך)

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

	שנת ביצוע (אלפי ש"ח)						
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	סה"כ
תביעות ששולמו (מצטבר) בסוף השנה:							
לאחר שנה ראשונה	-	-	-	-	-	-	
לאחר שנתיים	-	-	-	-	-		
לאחר שלוש שנים	-	-	-	-			
לאחר ארבע שנים	82	-	-				
לאחר חמש שנים	82	-					
לאחר שש שנים	82						
תביעות מצטברות (כולל תשלומים) בסוף שנה בתוספת עתודה לסיכונים יוצאים מן הכלל:							
לאחר שנה ראשונה	34,673	25,944	21,810	18,280	11,624	7,949	
לאחר שנתיים	35,016	25,944	21,810	18,280	11,624		
לאחר שלוש שנים	35,201	25,944	21,810	18,280			
לאחר ארבע שנים	35,045	25,944	21,810				
לאחר חמש שנים	35,043	25,944					
לאחר שש שנים	35,136						
אומדן עלויות מצטברות, ליום 31 בדצמבר 2017	35,136	25,944	21,810	18,280	11,624	7,949	120,743
תשלומים מצטברים עד ליום 31 בדצמבר 2017	(82)	-	-	-	-	-	(82)
יתרת התביעות התלויות ויתרת עתודה לסיכונים יוצאים מן הכלל	35,054	25,944	21,810	18,280	11,624	7,949	120,661
תביעות תלויות ועתודה לסיכונים יוצאים מן הכלל בגין שנה עד וכולל שנת 2011							185,268
סך כל התביעות התלויות ועתודה לסיכונים יוצאים מן הכלל בענף ליום 31 בדצמבר 2017							305,929

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

באור 14 - מסים על ההכנסה

א. חוקי המס החלים על החברה

(1) כללי

החברה הינה "מוסד כספי" כהגדרתו בחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975. המס החל על הכנסות של מוסדות כספיים ובכללם החברה, מורכב ממס חברות וממס רווח, כהגדרתו בחוק מס ערך מוסף.

(2) אי החלת תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) לצרכי מס

ביום 12 בינואר 2012 פורסם ברשומות תיקון 188 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש) התשכ"א - 1961 (להלן: "הפקודה") במסגרתו תוקן סעיף 87א לפקודה, כך שנקבע בהוראת שעה שתקן חשבונאות מס' 29 - "אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)" שפרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות לא יחול בקביעת ההכנסה החייבת לגבי שנות המס 2010 עד 2011, אף אם תקן זה הוחל בדוחות הכספיים (להלן: "הוראת השעה"). ביום 31 ביולי 2014 פורסם תיקון 202 לפקודה במסגרתו הוארך תוקף הוראת השעה לגבי שנות המס 2012 ו- 2013.

ב. הסדרי מס ייחודים לענף הביטוח

הסכם עם שלטונות המס

ביום 2 באוגוסט 2017 נחתם ההסכם ענפי לשנת 2016 בין התאחדות חברות הביטוח לבין רשות המיסים.

במסגרת ההסכם נקבע כי הגדלת העודפים או הקטנתם, בשל יישום הוראות הנוהג המיטבי, תוכר לצרכי מס, בשנת היישום בספרים, כהכנסה או כהוצאה. פרט לכך ההסכם הענפי לשנת 2016 הינו ללא שינוי ביחס להסכמים משנים קודמות.

לאמור, לא הייתה ולא צפויה להיות השפעה מהותית על התוצאות הכספיות של החברה.

הדוחות הכספיים נערכו בהתאם לעקרונות ההסכם.

ג. שיעורי המס החלים על ההכנסות של החברה

ביום 4 בינואר 2016 אישרה מליאת הכנסת את החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (תיקון מס' 216), התשע"ו- 2016, אשר קבע, בין היתר, הורדת שיעור מס חברות, החל משנת 2016 ואילך בשיעור של 1.5% כך שיעמוד על 25%.

כמו כן, ביום 29 בדצמבר 2016 פורסם ברשומות חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו- 2018) התשע"ז-2016, אשר קבע, בין היתר, את הורדת שיעור מס חברות משיעור של 25% ל- 23% בשתי פעימות. הפעימה הראשונה לשיעור של 24%, החל מינואר 2017 והפעימה השנייה לשיעור של 23% החל מינואר 2018 ואילך.

המסים השוטפים לתקופות המדווחות מחושבים בהתאם לשיעורי המס המוצגים בטבלה להלן.

להלן שיעורי המס הסטטוטוריים החלים על מוסדות כספיים בעקבות התיקון:

שנה	שעור מס חברות	שעור מס רווח	שעור מס כולל במוסדות כספיים
	%	%	%
2016	25	17	35.9
2017	24	17	35
2018 ואילך	23	17	34.2

באור 14 - מסים על ההכנסה (המשך)

ד. שומות מס סופיות

לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2012.

ה. מסים על ההכנסה הכלולים בדוחות רווח והפסד

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2017	2016	2015
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הוצאות מסים שוטפים			
בגין השנה השוטפת	**20,854**	24,489	26,850
התאמות בגין שנים קודמות, נטו	**(215)**	346	229
הוצאות מסים נדחים			
יצירה והיפוך של הפרשים זמניים, ראה גם סעיף ז' להלן	**1,116**	(431)	1,160
שינוי בשיעור המס	**11**	(53)	61
	21,766	24,351	28,300

ו. מסים נדחים

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

נכסי והתחייבויות המסים הנדחים מיוחסים לפריטים הבאים:

	מכשירים פיננסיים	ירידות ערך מניירות ערך	הטבות לעובדים	נדל"ן להשקעה	חברות מוחזקות	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 1 בינואר 2017	**(9,360)**	**2,043**	**328**	**(1,274)**	**(385)**	**(8,648)**
שינויים שנזקפו לרווח והפסד	**(62)**	**(793)**	**(21)**	**23**	**(263)**	**(1,116)**
שינויים אשר נזקפו להון	**(2,820)**	**-**	**7**	**-**	**92**	**(2,721)**
שינויים אשר נזקפו כתוצאה משינוי שיעור המס	**433**	**(30)**	**(4)**	**(1)**	**13**	**411**
יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2017	**(11,809)**	**1,220**	**310**	**(1,252)**	**(543)**	**(12,074)**

	מכשירים פיננסיים	ירידות ערך מניירות ערך	הטבות לעובדים	נדל"ן להשקעה	חברות מוחזקות	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 1 בינואר 2016	(9,950)	2,528	324	(1,201)	(1,470)	(9,769)
שינויים שנזקפו לרווח והפסד	(69)	(348)	18	(180)	1,010	431
שינויים אשר נזקפו להון	86	-	(7)	-	109	188
שינויים אשר נזקפו כתוצאה משינוי שיעור המס	573	(137)	(7)	107	(34)	502
יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2016	(9,360)	2,043	328	(1,274)	(385)	(8,648)

באור 14 - מסים על ההכנסה (המשך)

ו. מסים נדחים (המשך)

המסים הנדחים הכלולים בדוח על המצב הכספי מורכבים כדלקמן:

	ליום 31 בדצמבר	
	2017	**2016**
	אלפי ש"ח	**אלפי ש"ח**
נכסי מסים נדחים	**1,530**	2,371
התחייבויות בגין מסים נדחים	**(13,604)**	(11,019)
התחייבויות מסים נדחים	**(12,074)**	(8,648)

ז. התאמה בין המס התיאורטי לרווח לפני מיסים על הכנסה לבין הוצאות המיסים

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

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2017	**2016**	**2015**
	אלפי ש"ח	**אלפי ש"ח**	**אלפי ש"ח**
רווח לפני מסים על ההכנסה	**63,618**	68,516	76,209
שיעור המס הסטטוטורי הכולל החל על מוסדות כספיים (ראה סעיף ב לעיל)	**35.04%**	35.90%	37.58%
מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי הכולל	**22,292**	24,597	28,639
הוצאות לא מוכרות והפרשים זמניים בגינם לא נזקפו מסים נדחים	**1**	-	-
מסים בגין שנים קודמות	**(215)**	346	229
חלק החברה ברווחי חברות כלולות	**(170)**	(123)	(603)
מסים בגין שותפויות וחברות זרות	**246**	(29)	398
הכנסות החייבות בשיעורי מס מיוחדים	**(362)**	(368)	(419)
השפעת השינוי בשיעור המס	**(26)**	(53)	61
הפרשים אחרים	**-**	(19)	(5)
מסים על ההכנסה	**21,766**	24,351	28,300
שיעור מס אפקטיבי ממוצע	**34.21%**	35.54%	37.13%

באור 15 - נכסים והתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו

הטבות לעובדים כוללות הטבות לטווח קצר והטבות לאחר סיום העסקה.

הטבות לאחר סיום העסקה
דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל מחייבים את החברה לשלם פיצויים לעובד בעת פיטורין או פרישה.
התחייבויות החברה בשל כך מטופלות כהטבות לאחר סיום העסקה.
חישוב התחייבות החברה בשל הטבות לעובדים מתבצע על פי הסכם העסקה בתוקף ומבוסס על משכורות העובדים אשר, לדעת ההנהלה, יוצרות את הזכות לקבלת הפיצויים.

ההטבות לעובדים לאחר סיום העסקה, ממומנות, על ידי הפקדות ומסווגות כתוכנית הטבה מוגדרת.

תוכנית הטבה מוגדרת
תשלומי הפיצויים מטופלים על ידי החברה כתוכנית הטבה מוגדרת לפיה נרשמת התחייבות בגין הטבות עובדים ובגינה החברה מפקידה סכומים בקופות מרכזיות לפיצויים ובפוליסות ביטוח מתאימות.

א. הרכב התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו

	ליום 31 בדצמבר	
	2017	**2016**
	אלפי ש"ח	**אלפי ש"ח**
התחייבות בגין תוכנית הטבה מוגדרת ממומנת	**1,541**	1,967
שווי הוגן של נכסי התוכנית	**733**	1,125
סך התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו - התחייבות שהוכרה בגין תוכניות הטבה מוגדרות	**808**	842
שווי הוגן של נכסים בגין הטבות לעובדים שאינם נכסי תוכנית (מוצג בסעיף נכסים בגין הטבות לעובדים)	**657**	581

באור 15 - נכסים והתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו (המשך)

ב. מידע באשר לתוכניות הטבה מוגדרות

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

	מחויבות בגין תכנית הטבה מוגדרת		שווי הוגן של נכסי תוכניות		סך ההתחייבות (הנכס), נטו שהוכרו בגין תכנית הטבה מוגדרת		נכסי הטבות לעובדים שאינם נכסי התוכנית	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר	**1,967**	2,074	**1,125**	1,202	**842**	872	**581**	626
הוצאות (הכנסות) שנזקפו לרווח והפסד								
העברת עובדים מחברה לחברה	**(586)**	(100)	**(437)**	-	**(149)**	(100)	**-**	(100)
עלות הריבית	**51**	72	**26**	45	**25**	27	**22**	19
עלות שירות שוטף	**78**	99	**-**	-	**78**	99	**-**	-
העברה לתגמולים	**-**	-	**(41)**	(14)	**41**	14	**20**	(8)
הוצאות (הכנסות) שנזקפו לרווח כולל אחר								
הפסד (רווח) אקטוארי - אחר	**(5)**	(176)	**-**	-	**(5)**	(176)	**-**	-
הפסד (רווח) אקטוארי שנובע משינויים בהנחות פיננסיות	**36**	(2)	**-**	-	**36**	(2)	**-**	-
התשואה בפועל בניכוי הכנסות ריבית	**-**	-	**(34)**	(179)	**34**	179	**44**	26
תנועות נוספות								
הטבות ששולמו	**-**	-	**10**	-	**(10)**	-	**(10)**	-
הפקדות לתכנית על ידי המעביד	**-**	-	**84**	71	**(84)**	(71)	**-**	18
יתרה ליום 31 בדצמבר	**1,541**	1,967	**733**	1,125	**808**	842	**657**	581

באור 15 - נכסים והטבות לעובדים, נטו (המשך)

ב. מידע באשר לתוכניות הטבה מוגדרות (המשך)

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

	ליום 31 בדצמבר	
	2017	**2016**
	אלפי ש"ח	**אלפי ש"ח**
שיעור ההיוון (*)	**3.29%**	3.67%
שיעור עליית שכר צפויה	**2.56%**	2.54%

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

(3) הסכומים לגבי השנה השוטפת ושנים קודמות

	2017	2016	2015	2014	2013	2012
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ערך נוכחי של ההתחייבות בגין ההטבה המוגדרת	**1,541**	1,967	2,074	2,684	3,968	4,451
שווי הוגן של נכסי התוכנית	**733**	1,125	1,202	1,954	2,675	2,026
גרעון (נכס) בתוכנית	**808**	842	872	730	1,293	2,425
התאמות הנובעות מניסיון העבר						
לגבי : התחייבויות התוכנית	**(5)**	(176)	(13)	100	394	39
נכסי התוכנית	**(34)**	(179)	(150)	335	336	(19)

ג. נתונים נוספים

תשואה בפועל על נכסי התוכנית בשנת 2017 הינה 2.87% (בשנת 2016 3.8% ובשנת 2015 1.93%).

אומדן החברה להפקדות צפויות בשנת 2018 בתכנית הטבה מוגדרת הינו בסך של כ - 83 אלפי ש"ח.

אומדן החברה לאורך חיי התוכנית לסוף תקופת הדיווח הינו 8.9 שנים (לשנת 2016 8.4 שנים).

באור 16 - זכאים ויתרות זכות

	ליום 31 בדצמבר	
	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עובדים והתחייבויות אחרות בשל שכר ומשכורת	**798**	889
ספקים ונותני שירותים	**-**	6
מוסדות ורשויות ממשלתיות	**132**	127
פרמיה מראש	**170**	171
מבוטחים	**3,386**	4,267
הוצאות לשלם	**91**	107
זכאים הראל*	**625**	759
	5,202	6,326

באשר לתנאי ההצמדה של זכאים ויתרות זכות, ראה באור 23ט'

* למידע נוסף בדבר זכאים המהווים צדדים קשורים ובעלי עניין, ראה באור 24, בדבר יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים.

באור 17 - התחייבויות פיננסיות

באור זה מספק מידע בדבר התנאים החוזיים של התחייבויות פיננסיות. מידע נוסף בדבר החשיפה של החברה לסיכוני ריבית, מטבע חוץ ונזילות, ניתן בבאור 23, בדבר ניהול סיכונים.

א. פירוט התחייבויות פיננסיות

	ליום 31 בדצמבר	
	ערך בספרים	
	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
התחייבויות פיננסיות המוצגות בשווי הוגן דרך רווח והפסד:		
נגזרים	**15,514**	26,376
	15,514	26,376

מכשירים נגזרים המוחזקים כנגד ההתחייבויות הביטוחיות במסגרת מדיניות ניהול נכסים מול התחייבויות ("ALM") של החברה. הסכום נובע מניהול חשיפה באמצעות נגזרים למטבע חוץ ולמדד. כנגד החשיפה לנגזרים כאמור, הפקידה החברה בטחונות בהתאם לתנאים שנקבעו בחוזה. לחברה מסגרות אשראי מאושרות לצורך פעילותה בנגזרים. כמו כן, הפקידה החברה סך של כ- 0.9 מיליוני ש"ח כבטוחות לכיסוי התחייבויותיה הנובעות מפעילות זו. בקשר עם יתר ההתחייבויות העמידה החברה ביטחונות בדמות שעבוד שוטף על פיקדונות.

באור 17 - התחייבויות פיננסיות (המשך)

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

	ליום 31 בדצמבר 2017		
	רמה 1	רמה 2	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נגזרים	**51**	**15,463**	**15,514**
סך התחייבויות פיננסיות	**51**	**15,463**	**15,514**

	ליום 31 בדצמבר 2016		
	רמה 1	רמה 2	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נגזרים	112	26,264	26,376
סך התחייבויות פיננסיות	112	26,264	26,376

ג. ריבית ששימשה בקביעת השווי ההוגן

הריבית על נגזרים פיננסיים הינה ריבית חסרת סיכון לתקופות של עד שנה.

באור 18 - פרמיות שהורווחו

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2017	2016	2015
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
פרמיות בביטוח משכנתאות (א)	**(7,942)**	(17,504)	(29,067)
שינוי בעתודה לסיכונים שטרם חלפו	**23,518**	41,155	67,515
סך כל הפרמיות שהורווחו	**15,576**	23,651	38,448

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

	פרמיות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2017	2016	2015
גורם	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1	(4,125)	(7,581)	(13,556)
2	(1,706)	(4,063)	(7,072)
3	(1,333)	(2,944)	(5,604)

* כמתואר בבאור 1(ב), בשנים 2013-2017 החברה רשמה פרמיות חדשות בהיקף לא משמעותי. לאור זאת, סכומי הסילוקים גבוהים מנתוני הפרמיות ועל כן, הנתונים שהוצגו הינם שליליים.

באור 19 - רווחים מהשקעות, נטו והכנסות מימון

	ליום 31 בדצמבר		
	2017	2016	2015
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רווחים (הפסדים) מנכסים המוחזקים כנגד התחייבויות שאינן תלויות תשואה, הון ואחרים			
הכנסות מנדל"ן להשקעה:			
שערוך נדל"ן להשקעה	**(581)**	439	704
הכנסות שוטפות בגין נדל"ן להשקעה	**1,140**	1,144	1,127
סך כל ההכנסות מנדל"ן להשקעה	**559**	1,583	1,831
רווחים (הפסדים) מהשקעות פיננסיות, למעט ריבית, הפרשי הצמדה, הפרשי שער ודיבידנד בגין:			
נכסים זמינים למכירה:			
רווחים נטו מניירות ערך שמומשו	**4,214**	3,828	14,928
ירידות ערך, נטו שנזקפו לרווח והפסד	**2,183**	973	150
סך הכל רווחים (הפסדים) מהשקעות בגין נכסים זמינים למכירה	**6,397**	4,801	15,078
נכסים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:			
שינויים בשווי ההוגן נטו, לרבות רווח ממימוש:			
בגין נכסים שיועדו בעת ההכרה הראשונית	**48**	(7)	(98)
בגין נכסים מוחזקים למסחר	**4,110**	361	(5,614)
סך הכל רווחים (הפסדים) מהשקעות בגין נכסים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	**4,158**	354	(5,712)
נכסים המוצגים כהלוואות וחייבים:			
ירידות ערך נטו שנזקפו לרווח והפסד	**80**	(2)	6
סך הכל רווחים (הפסדים) מהשקעות בגין נכסים המוצגים כהלוואות ויתרות חובה	**80**	(2)	6
סך הכל רווחים (הפסדים) מהשקעות פיננסיות	**10,635**	5,153	9,372
הכנסות ריבית והפרשי הצמדה מנכסים פיננסיים שאינם בשווי הוגן דרך רווח והפסד*	**11,340**	12,102	14,265
הכנסות ריבית והפרשי הצמדה מנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	**(231)**	(244)	(665)
רווח מהפרשי שער ומנכסים אחרים	**728**	1,412	746
הכנסות דיבידנד (בגין ניירות שמומשו ולא מומשו)	**1,949**	1,280	1,348
סך הכל רווחים מהשקעות נטו והכנסות מימון	**24,980**	21,286	26,897
* בהכנסות הנ"ל כלולה ריבית בגין נכסים פיננסיים אשר אינם מוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד שערכם נפגם	**-**	16	-

באור 19 - רווחים מהשקעות, נטו והכנסות מימון (המשך)

תנועה בקרן הון בגין נכסים זמינים למכירה

	ליום 31 בדצמבר		
	2017	2016	2015
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרת פתיחה	**16,933**	16,568	24,767
רווחים שטרם מומשו	**15,470**	3,994	161
הפסדים, נטו ממימוש ניירות ערך	**(9,489)**	(8,296)	(14,428)
ירידות ערך שנזקפו לרווח והפסד	**1,996**	4,065	1,107
מסים נדחים	**(2,380)**	602	4,961
יתרת סגירה	**22,530**	16,933	16,568

באור 20 - הוצאות הנהלה וכלליות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2017	2016	2015
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
שכר עבודה ונלוות	**3,021**	3,493	3,443
פחת והפחתות	**220**	281	366
אחזקת משרדים ומחשוב	**523**	545	550
ייעוץ משפטי ומקצועי	**530**	583	490
אחזקת רכב ונסיעות	**230**	277	284
אחרות	**398**	395	366
סך כל הוצאות הנהלה וכלליות (1)	**4,922**	5,574	5,499
בניכוי:			
סכומים שסווגו לסעיף תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח	**(436)**	(438)	(438)
הוצאות הנהלה וכלליות	**4,486**	5,136	5,061
(1) הוצאות הנהלה וכלליות כוללות הוצאות בגין מיכון בסך	**419**	576	701

באור 21 - הוצאות מימון

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2017	2016	2015
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עמלות והוצאות מימון	**46**	37	18

באור 22 - רווח למניה

חישוב הרווח הבסיסי והמדולל למניה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 התבסס על הרווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות בסך מחולק בממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות שבמחזור, כדלהלן:

רווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2017	2016	2015
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רווח לשנה המיוחס לבעלי המניות הרגילות	**41,852**	44,165	47,909

ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2017	2016	2015
ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימשו לצורך חישוב רווח בסיסי למניה	**12,922**	12,922	12,922

באור 23 - ניהול סיכונים

א. תיאור תמציתי של ענף הביטוח העיקרי בו פועלת החברה

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

כמתואר בבאור 1(ב), ב-1 בנובמבר 2012 פרסם בנק ישראל הוראה בנושא הגבלת שיעור המימון (LTV) בהלוואות לדיור.
עד למועד פרסום ההוראה, לקיחת סיכונים היוותה חלק אינטגראלי מפעילותה העסקית של החברה לצורך השגת יעדיה הכספיים ומימוש האסטרטגיה העסקית שלה. מדיניות ניהול הסיכונים שאושרה בדירקטוריון נקבעה באופן שימקסם את הרווח תוך שמירה על תקרות חשיפה המותאמות לתיאבון ולסיבולת הסיכון של החברה.
לאחר פרסום ההוראה, מאחר ואין כמעט פעילות חדשה, מדיניות ניהול הסיכונים הותאמה לחברה בפעילות מצומצמת.

ב. תיאור כללי של הסיכונים

פעילות החברה חושפת אותה למגוון סיכונים שהעיקריים שבהם הם:

1. סיכונים ביטוחיים - מהגדרתה של החברה כחברה לביטוח אשראי, הסיכון העיקרי הניצב בפני החברה הוא סיכון חדלות פירעון של לווי המשכנתאות. בנוסף, החברה חשופה לסיכוני שוק שעיקרם סיכון לירידת ערך הדירות כתוצאה משינוי במחירי השוק וסיכון לשינויים במשתני שוק המשפיעים על גובה ההחזר החודשי של הלווים.

באור 23 - ניהול סיכונים (המשך)

ב. תיאור כללי של הסיכונים (המשך)

2. סיכוני שוק - סיכון שוק הוא הסיכון ששינוי מחירי השוק ירעו את מצבה הפיננסי של החברה. סיכוני השוק העיקריים עשויים להשפיע בשני מישורים:
   - חשיפה לאי התאמת נכסים להתחייבויות ברמת המאזן (ALM), אשר נובעת מפער בבסיסי ההצמדה, בתקופות לפירעון ובמשך החיים הממוצע (מח"מ) בין ההתחייבויות הביטוחיות לנכסים המוחזקים בגינן.
   - חשיפה לשינויים בשערי מניות, מחירי אגרות חוב ונדל"ן שעלולים להוריד את ערך הנכסים הפיננסים של החברה.

3. סיכוני אשראי בגין נכסי ההשקעה.

4. סיכונים תפעוליים - לדוגמא, כשלים בתהליכים ובמערכות הפנימיות, טעויות אנוש וכו'.

5. סיכון סילוקים - הסיכון להתגברות כמות הסילוקים מעבר להנחת היסוד שבבסיס המודל העסקי של החברה.

ג. תיאור תהליכי העבודה ושיטות ניהול הסיכונים בחברה

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

ניהול הסיכונים בחברה מבוסס על הרבדים הבאים:

1. אחריות המחלקות השונות לסיכונים שנלקחים על ידם. אחריות זו כוללת, בין השאר, הגדרת תהליכים, נהלים פנימיים וקבלת החלטות.

2. אגף ניהול סיכונים של קבוצת הראל אשר אחראי לזיהוי, הערכה, מדידה ודיווח של הסיכונים. באופן פרטני מיישם האגף את הפעולות הבאות:
   - זיהוי הסיכונים שניצבים מול החברה.
   - ניטור וכימות שוטף של החשיפה לסיכונים באמצעות סט של אינדיקאטורים ודוחות.
   - דיווח שוטף להנהלה ולדירקטוריון לגבי מצב הסיכון והתפתחויות חריגות הדורשות התייחסות.

3. מעורבות של הדירקטוריון במדיניות וקביעת תקרות חשיפה. הדירקטוריון דן אחת לשנה בהגדרת מדיניות החשיפה של החברה לסיכונים שונים, קביעת תקרות חשיפה לסיכונים, ככל שניתן לקבוע אותן, קביעת רמת החשיפה הכוללת ומאשר כלים ובקרות למדידת הסיכונים ולניהולם ודרכי התמודדות עם הסיכונים והתממשותם (בהתאם ל- הוראות סעיף 8(א)(6) לתקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) (דירקטוריון וועדותיו), התשס"ז - 2007). בנוסף לכך, הדירקטוריון מקבל עדכון ברמה רבעונית בדבר התיק הביטוחי של החברה.

4. על החברה חלות דרישות הון מתוקף תקנות קיימות ומשטר סולבנסי 2. הדירקטוריון קבע כרית הון מעבר לדרישות ההון הרגולטוריות, על מנת לספוג הפסדים בלתי צפויים שעשויים לחול בהון ובדרישת ההון כתוצאה משינויים בגורמי הסיכון המרכזיים אליהם חשופה החברה. כרית ההון נקבעה, בהתחשב במאפייני הפעילות של החברה, הניסיון שנצבר בתקופות משבר וכן בהתחשב בתרחישים שונים של הפסד.

ד. דרישות חוקיות

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

- החוזר המאוחד, פרק 10 - ניהול סיכונים
- חוזר גופים מוסדיים 15-9-2007 בנושא ניהול סיכוני אשראי
- הוראות Solvency II בישראל
- הוראות לעניין טיפול בקטגוריות ספציפיות של סיכונים תפעוליים: מעילות והונאות, ניהול סיכוני סייבר וסיכוני טכנולוגיות מידע, ניהול המשכיות עסקית ובקרה על דיווח כספי (SOX)

החברה מיישמת את דרישות החוקים והחוזרים, בהתאם ללוחות הזמנים שנקבעו.

באור 23 - ניהול סיכונים (המשך)

ה. סיכוני שוק

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

(1) מבחני רגישות הנוגעים לסיכוני שוק

להלן ניתוח רגישות ביחס להשפעת השינוי במשתנים אלה על הרווח (הפסד) לתקופה ועל הרווח הכולל (הון). ניתוח הרגישות הינו ביחס לנכסים הפיננסיים, ההתחייבויות הפיננסיות וההתחייבויות בגין חוזי ביטוח בגין משתנה הסיכון הרלוונטי נכון לכל מועד דיווח, ובהנחה שכל שאר המשתנים האחרים קבועים. כך, למשל, השינוי בריבית הינו בהנחה, שכל הפרמטרים האחרים לא השתנו. כמו כן, הונח שהשינויים האמורים אינם משקפים ירידת ערך של נכסים המוצגים בעלות מופחתת או של נכסים זמינים למכירה ולפיכך, בניתוח הרגישות לעיל, לא נכללו בגין נכסים אלו הפסדים מירידת ערך.

ניתוח הרגישות, מביא לידי ביטוי השפעות ישירות בלבד ללא השפעות משניות.
יצוין גם כי הרגישויות אינן ליניאריות, כך ששינויים גדולים או קטנים יותר ביחס לשינויים שמתוארים להלן אינם בהכרח אקסטרפולציה פשוטה של השפעת אותם שינויים.

ליום 31 בדצמבר 2017:

	שיעור השינוי בשיעור הריבית (א)		השקעות במכשירים הוניים (ב)		שיעור השינוי במדד המחירים לצרכן		שיעור השינוי בשע"ח של מטבע חוץ	
	+1%	-1%	+10%	-10%	+1%	-1%	+10%	-10%
	אלפי ש"ח							
רווח (הפסד)	**628**	**(628)**	**1,617**	**(1,617)**	**728**	**(728)**	**(1,864)**	**1,864**
רווח כולל (הון) (ג)	**7,721**	**(7,721)**	**6,770**	**(6,770)**	**-**	**-**	**3,257**	**(3,257)**

ליום 31 בדצמבר 2016:

	שיעור השינוי בשיעור הריבית (א)		השקעות במכשירים הוניים (ב)		שיעור השינוי במדד המחירים לצרכן		שיעור השינוי בשע"ח של מטבע חוץ	
	+1%	-1%	+10%	-10%	+1%	-1%	+10%	-10%
	אלפי ש"ח							
רווח (הפסד)	719	(753)	1,408	(1,408)	980	(980)	(1,206)	1,206
רווח כולל (הון) (ג)	(6,890)	7,636	8,996	(8,996)	980	(980)	2,407	(2,407)

(א) ניתוח הרגישות ביחס לשינוי בריבית הינו ביחס למכשירים בריבית קבועה וגם ביחס למכשירים בריבית משתנה. ביחס למכשירים בריבית קבועה החשיפה הינה ביחס לערך הפנקסני של המכשיר וביחס למכשירים עם ריבית משתנה החשיפה הינה ביחס לתזרים המזומנים מהמכשיר הפיננסי. לצורך חישוב ניתוח הרגישות נלקח בחשבון שינוי בריבית מתחילת השנה גם לגבי נכסים שנרכשו במהלך השנה.

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

(ג) ניתוחי הרגישות ביחס לרווח הכולל מביאים לידי ביטוי גם את ההשפעה על הרווח (הפסד) לתקופה.

(ד) בחוזר ביטוח 11-1-1 שפורסם ביום 8 בפברואר 2011, הובהר כי: (1) בניתוח הרגישות למדד המחירים לצרכן אין לכלול את סכום העתודה לפרמיה שטרם הורווחה, (2) בניתוח רגישות לשינוי בשע"ח יש להתייחס לכל מטבע חוץ ולא דולר בלבד, (3) תוצאות מבחני הרגישות יוצגו נטו לאחר ניכוי השפעת המס.

באור 23 - ניהול סיכונים (המשך)

ה. סיכוני שוק (המשך)

(2) סיכון ריבית ישיר

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

להלן פירוט הנכסים וההתחייבויות לפי החשיפה לסיכוני ריבית:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2017	**2016**
	אלפי ש"ח	**אלפי ש"ח**
נכסים עם סיכון ריבית ישיר:		
נכסי חוב סחירים	**272,787**	298,093
נכסי חוב שאינם סחירים	**132,718**	146,392
השקעות פיננסיות אחרות	**1,278**	1,018
מזומנים ושווי מזומנים	**29,187**	16,864
סך הכל נכסים עם סיכון ריבית ישיר	**435,970**	462,367
נכסים ללא סיכון ריבית ישיר	**145,757**	156,758
סך הכל נכסים	**581,727**	619,125
התחייבויות עם סיכון ריבית ישיר:		
התחייבויות פיננסיות	**15,514**	26,376
התחייבויות ביטוחיות	**28,565**	28,691
סך כל התחייבויות עם סיכון ריבית ישיר	**44,079**	55,067
התחייבויות ללא סיכון ריבית ישיר	**383,361**	432,168
הון	**154,287**	131,890
סך הכל הון והתחייבויות	**581,727**	619,125
סך כל הנכסים בניכוי ההתחייבויות	**154,287**	131,890
סיכון חוץ מאזני	**6,925**	7,261

באור 23 - ניהול סיכונים (המשך)

ה. סיכוני שוק (המשך)

(3) פירוט החשיפה לענפי משק עבור השקעות במכשירים הוניים

	ליום 31 בדצמבר 2017				
	נסחרות במדד ת"א 125	נסחרות במדד מניות היתר	בחו"ל	סה"כ	% מסה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ענף משק					
תעשיה	**6,884**	**401**	**1,615**	**8,900**	**20.1%**
בינוי ונדל"ן	**3,708**	**634**	**-**	**4,342**	**9.8%**
חשמל ומים	**2,234**	**784**	**673**	**3,691**	**8.3%**
מסחר	**1,481**	**141**	**-**	**1,622**	**3.7%**
מלונאות תיירות	**-**	**-**	**-**	**-**	**0.0%**
תחבורה ואחסנה	**-**	**-**	**-**	**-**	**0.0%**
תקשורת ושרותי מחשב	**7,684**	**49**	**2,316**	**10,049**	**22.6%**
בנקים	**9,516**	**-**	**938**	**10,454**	**23.6%**
שירותים פיננסיים	**3,491**	**179**	**-**	**3,670**	**8.3%**
שירותים עסקיים אחרים	**1,623**	**-**	**-**	**1,623**	**3.6%**
סך הכל	**36,621**	**2,188**	**5,542**	**44,351**	**100.0%**

	ליום 31 בדצמבר 2016				
	נסחרות במדד ת"א 100	נסחרות במדד מניות היתר	בחו"ל	סה"כ	% מסה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ענף משק					
תעשיה	9,884	804	3,335	14,023	26.9%
בינוי ונדל"ן	8,033	872	238	9,143	17.5%
חשמל ומים	2,854	283	665	3,802	7.3%
מסחר	1,984	925	-	2,909	5.6%
מלונאות תיירות	-	-	58	58	0.1%
תחבורה ואחסנה	-	-	213	213	0.4%
תקשורת ושרותי מחשב	6,635	422	1,214	8,271	15.9%
בנקים	7,542	382	844	8,768	16.8%
שירותים פיננסיים	1,336	402	-	1,738	3.3%
שירותים עסקיים אחרים	2,746	482	-	3,228	6.2%
סך הכל	41,014	4,572	6,567	52,153	100.0%

באור 23 - ניהול סיכונים (המשך)

ו. סיכוני נזילות

סיכון נזילות הוא הסיכון שהחברה לא תוכל לעמוד במחויבויותיה הפיננסיות בהגיע מועד תשלומן.

(1) החברה חשופה לסיכונים הנובעים מאי הוודאות לגבי המועד בו תידרש לשלם תביעות והטבות אחרות למבוטחים ביחס להיקף הכספים שיהיו זמינים לכך באותו מועד. אולם, חלק ניכר מהתחייבויותיה הביטוחיות אינן חשופות לסיכון הנזילות בגלל אופיים ארוך הטווח של חוזי הביטוח. בענף ביטוח זה חולף זמן רב (כשלוש שנים) מההפרשה לתביעות תלויות ועד לתשלום תביעה. פרק זמן זה מאפשר לחברה להתכונן לתשלום תביעות עתידיות באמצעות מימוש שקול של ני"ע המוחזקים כנגד ההתחייבויות הביטוחיות.
יצוין, כי בניגוד לתשלום תביעות שניתן לחזותם, צורך אפשרי לגיוס מקורות באופן בלתי צפוי ובזמן קצר עשוי לחייב מימוש נכסים משמעותי באופן מהיר ומכירתם במחירים שלא בהכרח ישקפו את שווי השוק שלהם.

(2) מתוך יתרת נכסי החברה, סך של 29,187 אלפי ש"ח הינם מזומנים ושווי מזומנים וסך של כ- 345,248 אלפי ש"ח הינם נכסים סחירים, הניתנים למימוש מיידי.

(3) על פי תקנות דרכי ההשקעה על חברות הביטוח בקבוצה להחזיק בנכסים נזילים (דהיינו אגרות חוב ממשלתיות, אגרות חוב קונצרניות בדירוג השקעה, מניות הנסחרות במדד גבוה או מזומנים ושווי מזומנים) בסכום שלא יפחת מ-30% מההון הנדרש.

<u>ניהול נכסים והתחייבויות</u>
החברה מנהלת את נכסיה והתחייבויותיה בהתאם לדרישות חוק הפיקוח על תקנותיו.

הטבלאות להלן מרכזות את מועדי הפירעון המשוערים של סכומי ההתחייבויות הביטוחיות והפיננסיות הבלתי מהוונות של החברה, כפי שמופיעות בדוח על המצב הכספי.

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

<u>התחייבות בגין חוזי ביטוח משכנתאות</u>

	עד 3 שנים	מעל 3 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	ללא מועד פרעון מוגדר	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ליום 31 בדצמבר 2017:	**-**	**-**	**-**	**393,842**	**393,842**
ליום 31 בדצמבר 2016:	-	-	-	445,043	445,043

<u>התחייבויות פיננסיות</u>

	עד שנה	מעל שנה ועד 5 שנים	מעל 5 שנים עד 10 שנים	מעל 10 שנים ועד 15 שנים	מעל 15 שנים	סה"כ
ליום 31 בדצמבר 2017:	**513**	**15,713**	**88**	**-**	**-**	**16,314**
ליום 31 בדצמבר 2016:	11,608	16,596	271	-	-	28,475

באור 23 - ניהול סיכונים (המשך)

ז. סיכונים ביטוחיים

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

סיכוני חיתום

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

סיכוני רזרבה

מדובר בסיכון שהערכה לא נכונה של התחייבויות הביטוחיות עלולה לגרום לכך שהרזרבות הביטוחיות אינן מספקות לכיסוי כל ההתחייבויות והתביעות. חשיפת החברה מורכבת מהסיכונים הבאים:
סיכון מודל - הסיכון לבחירת מודל שגוי לתמחור ו/או להערכת ההתחייבויות הביטוחיות;
סיכון פרמטר - הסיכון לשימוש בפרמטרים שגויים וביניהם הסיכון שהסכום שישולם עבור סילוק ההתחייבויות הביטוחיות של החברה, או שמועד סילוק ההתחייבויות הביטוחיות, יהיה שונה מזה הצפוי.

סיכון קטסטרופה

בנוגע לחשיפה לסיכון שאירוע בודד בעל השפעה רבה (קטסטרופה) יביא להצטברות נזקים בהיקף גבוה קיימים שני תרחישים מרכזיים:

1. נזק שמקורו בכח עליון (רעידות אדמה לדוגמא): החברה אינה חשופה להיבטים הסיכונים הקשורים לנזק הנגרם למבנה או לאירוע הגורם לירידת ערכו, היות והחברה מבטחת אך ורק הלוואות שהנכסים המשמשים כבטוחה שלהן מבוטחים בביטוח רכוש הכולל סעיף רעידת אדמה (יש לציין שתגמולי ביטוח הרכוש לנכס המשועבד למלווה מועברים ישירות למלווה), התגמולים ישולמו רק לאחר מיצוי הזכויות לפי ביטוח המבנה מכיוון שהפוליסה אינה מכסה נזקי רכוש או ירידת ערך כתוצאה מסיבות של כח עליון.

2. ירידות מחירים חדות בשוק הנדל"ן למגורים: בנוגע למדידת סיכון זה - החברה עוקבת באופן תקופתי אחר מחירי הנכסים בתיק המבוטח על סמך מדדים שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. לתרחיש של ירידת מחירים דראסטית ישנן שתי השפעות עיקריות: הראשונה - עלייה בשיעור הנזק בתיקי התביעה מתוך תקרת הכיסוי הביטוחי והשנייה - עליה אפשרית במספר התביעות. בנוגע לטיפול בסיכון זה, ראשית יש לציין כי התיק הביטוחי של החברה מפוזר גיאוגרפית. באשר לשיעור הנזק, החברה תמחרה את המוצר הביטוחי על סמך הנחות שמרניות בפרמטר זה, ובאשר לגידול במספר התביעות כתוצאה מירידת מחירים, החברה הגבילה את שיעור התיקים הרגישים לירידות מחירים (דירות להשקעה לדוגמא).

באור 23 - ניהול סיכונים (המשך)

ז. סיכונים ביטוחיים (המשך)

השיטות בחישוב ההתחייבויות בחוזי ביטוח משכנתאות

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

ההתחייבויות בגין חוזי ביטוח משכנתאות כוללות את המרכיבים העיקריים הבאים :

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

העתודה לסיכונים שטרם חלפו מחושבת בדרך שאינה תלויה בהנחות כלשהן ולכן אינה חשופה לסיכון הרזרבה.

על פי רישיון המבטח של החברה בנוגע לחישוב עתודה לסיכונים יוצאים מן הכלל, על החברה לזקוף מחצית מהפרמיה המורווחת שלה לעתודה זו, הצמודה למדד למשך 10 שנים.

בהתאם לרישיון המבטח של החברה, העתודה לתביעות תלויות מחושבת על פי טבלה נתונה מראש כפונקציה של עומק הפיגור בהלוואת המשכנתא.

ח. מידע בדבר סיכוני אשראי

(1) חלוקת נכסי חוב על פי מיקומם

	ליום 31 בדצמבר 2017		
	סחירים*	**שאינם סחירים**	**סה"כ**
	אלפי ש"ח	**אלפי ש"ח**	**אלפי ש"ח**
בארץ	**233,847**	**128,433**	**362,280**
בחו"ל	**38,940**	**4,285**	**43,225**
סך הכל נכסי חוב	**272,787**	**132,718**	**405,505**

	ליום 31 בדצמבר 2016		
	סחירים*	**שאינם סחירים**	**סה"כ**
	אלפי ש"ח	**אלפי ש"ח**	**אלפי ש"ח**
בארץ	253,467	144,964	398,431
בחו"ל	44,626	1,428	46,054
סך הכל נכסי חוב	298,093	146,392	444,485

* נכסי חוב סחירים מוצגים בשווי הוגן.

ראה גם באור פירוט הנכסים בחלוקה לדירוגים להלן.

באור 23 - ניהול סיכונים (המשך)

ח. מידע בדבר סיכוני אשראי (המשך)

(2) פירוט נכסים בחלוקה לדירוגים

	דירוג מקומי*				
	ליום 31 בדצמבר 2017				
	AA- ומעלה	BBB- עד A+	נמוך מ BBB-	לא מדורג	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסי חוב בארץ					
נכסי חוב סחירים:					
אגרות חוב ממשלתיות	139,192	-	-	-	139,192
אגרות חוב קונצרניות	70,397	24,051	-	207	94,655
סך הכל נכסי חוב סחירים בארץ	209,589	24,051	-	207	233,847
נכסי חוב שאינם סחירים:					
אגרות חוב קונצרניות	16,688	4,750	-	-	21,438
פקדונות בבנקים	37,672	-	-	-	37,672
הלוואות בשיעבוד מניות המקנות שליטה	4,238	655	-	-	4,893
בטחונות אחרים	42,995	21,435	-	-	64,430
סך הכל נכסי חוב שאינם סחירים בארץ	101,593	26,840	-	-	128,433
סך הכל נכסי חוב בארץ	311,182	50,891	-	207	362,280
נכסי חוב בדירוג פנימי	9,094	10,402	-	-	19,496

	דירוג בינלאומי**				
	ליום 31 בדצמבר 2017				
	A- ומעלה	BBB עד BBB+	נמוך מ BBB-	לא מדורג	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסי חוב בחו"ל					
נכסי חוב סחירים:					
אגרות חוב ממשלתיות	222	-	-	-	222
אגרות חוב קונצרניות	3,008	32,131	3,579	-	38,718
סך הכל נכסי חוב סחירים בחו"ל	3,230	32,131	3,579	-	38,940
נכסי חוב שאינם סחירים:					
נכסי חוב אחרים	2,983	-	-	1,302	4,285
סך הכל נכסי חוב בחו"ל	6,213	32,131	3,579	1,302	43,225
נכסי חוב בדירוג פנימי	2,983	-	-	-	2,983

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

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

באור 23 - ניהול סיכונים (המשך)

ח. מידע בדבר סיכוני אשראי (המשך)

(2) פירוט נכסים בחלוקה לדירוגים (המשך)

	דירוג מקומי*				
	ליום 31 בדצמבר 2016				
	AA- ומעלה	BBB- עד A+	נמוך מ BBB-	לא מדורג	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסי חוב בארץ					
נכסי חוב סחירים:					
אגרות חוב ממשלתיות	127,959	-	-	-	127,959
אגרות חוב קונצרניות	96,803	27,443	1,218	44	125,508
סך הכל נכסי חוב סחירים בארץ	224,762	27,443	1,218	44	253,467
נכסי חוב שאינם סחירים:					
אגרות חוב קונצרניות	20,477	4,713	-	-	25,190
פקדונות בבנקים	37,434	-	-	-	37,434
הלוואות בשיעבוד מניות המקנות שליטה	5,150	865	-	-	6,015
בטחונות אחרים	34,253	41,530	542	-	76,325
סך הכל נכסי חוב שאינם סחירים בארץ	97,314	47,108	542	-	144,964
סך הכל נכסי חוב בארץ	322,076	74,551	1,760	44	398,431
נכסי חוב בדירוג פנימי	8,781	13,801	-	-	22,582

	דירוג בינלאומי**				
	ליום 31 בדצמבר 2016				
	A- ומעלה	BBB עד BBB+	נמוך מ BBB-	לא מדורג	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסי חוב בחו"ל					
נכסי חוב סחירים:					
אגרות חוב ממשלתיות	701	-	-	-	701
אגרות חוב קונצרניות	4,149	34,060	5,716	-	43,925
סך הכל נכסי חוב סחירים בחו"ל	4,850	34,060	5,716	-	44,626
נכסי חוב שאינם סחירים:					
נכסי חוב אחרים	1,428	-	-	-	1,428
סך הכל נכסי חוב בחו"ל	6,278	34,060	5,716	-	46,054
נכסי חוב בדירוג פנימי	1,428	-	-	-	1,428

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

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

באור 23 - ניהול סיכונים (המשך)

ח. מידע בדבר סיכוני אשראי (המשך)

(2) פירוט נכסים בחלוקה לדירוגים (המשך)

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

מידע נוסף

	דירוג בינלאומי*			
	ליום 31 בדצמבר 2017			
	A- ומעלה	BBB	לא מדורג	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
השקעות פיננסיות אחרות בחו"ל				
השקעות סחירות:				
הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	-	-	1,171	1,171
חייבים ויתרות חובה	-	-	274	274
השקעות פיננסיות אחרות	-	-	30,835	30,835
סך הכל השקעות פיננסיות אחרות בחו"ל	-	-	32,280	32,280

	דירוג בינלאומי*			
	ליום 31 בדצמבר 2016			
	A- ומעלה	BBB	לא מדורג	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
השקעות פיננסיות אחרות בחו"ל				
השקעות סחירות:				
הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	-	-	1,158	1,158
חייבים ויתרות חובה	-	-	184	184
השקעות פיננסיות אחרות	2	-	31,993	31,995
סך הכל השקעות פיננסיות אחרות בחו"ל	2	-	33,335	33,337

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

באור 23 - ניהול סיכונים (המשך)

ח. מידע בדבר סיכוני אשראי (המשך)

(2) פירוט נכסים בחלוקה לדירוגים (המשך)

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

מידע נוסף

	דירוג מקומי*			
	ליום 31 בדצמבר 2017			
	AA- ומעלה	BBB- עד A+	לא מדורג	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
פרמיות לגביה	8	-	-	8
חייבים ויתרות חובה	887	-	154	1,041
נכס בשל הטבות לעובדים	-	-	657	657
השקעות פיננסיות אחרות	1,551	273	28,134	29,958
מזומנים ושווי מזומנים	29,187	-	-	29,187
סך הכל	31,633	273	28,945	60,851

	דירוג מקומי*			
	ליום 31 בדצמבר 2016			
	AA- ומעלה	BBB- עד A+	לא מדורג	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
פרמיות לגביה	9	-	-	9
חייבים ויתרות חובה	7,181	-	1,100	8,281
נכס בשל הטבות לעובדים	-	-	581	581
השקעות פיננסיות אחרות	1,034	338	31,009	32,381
מזומנים ושווי מזומנים	16,864	-	-	16,864
סך הכל	25,088	338	32,690	58,116

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

באור 23 - ניהול סיכונים (המשך)

ח. מידע בדבר סיכוני אשראי (המשך)

(3) סיכוני אשראי בגין מכשירים חוץ מאזניים בארץ

	דירוג מקומי*			
	ליום 31 בדצמבר 2017			
	סיכון אשראי מאזני			
	AA- ומעלה	BBB- עד A+	לא מדורג	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מסגרות אשראי בלתי מנוצלות	4,493	1,365	-	5,858
סך הכל חשיפת אשראי בגין מסגרות אשראי בלתי מנוצלות	4,493	1,365	-	5,858

	דירוג מקומי*			
	ליום 31 בדצמבר 2016			
	סיכון אשראי מאזני			
	AA- ומעלה	BBB- עד A+	לא מדורג	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מסגרות אשראי בלתי מנוצלות	4,455	2,806	-	7,261
סך הכל חשיפת אשראי בגין מסגרות אשראי בלתי מנוצלות	4,455	2,806	-	7,261

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

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

	דירוג בינלאומי*			
	ליום 31 בדצמבר 2017			
	סיכון אשראי מאזני			
	A- ומעלה	BBB עד BBB+	לא מדורג	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מסגרות אשראי בלתי מנוצלות	22	-	1,045	1,067
סך הכל חשיפת אשראי בגין מסגרות אשראי בלתי מנוצלות	22	-	1,045	1,067

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

באור 23 - ניהול סיכונים (המשך)

ח. מידע בדבר סיכוני אשראי (המשך)

(5) מידע נוסף בדבר סיכוני אשראי

1. ביום 15 במאי 2011 אישר המפקח להראל ביטוח שימוש במודל פנימי לדירוג אשראי, שפותח על ידי הראל ביטוח, לצורך הערכת שווי הוגן. מודל זה משמש את הראל ביטוח ואת יתר הגופים המוסדיים בקבוצה לרבות החברה. בהתאם לתנאי האישור, הדירוג על פי המודל הפנימי ייחשב כדירוג המקביל מבחינת הסיכון לדירוג של חברה מדרגת. האישור כפוף להתקיימות התנאים הבאים : א) הדירוג תקף להערכת אשראי לחברות למעט אשראי לבנקים, חברות ביטוח, אשראי מגובה נכס בסיס ואשראי למימון פרויקטים ; ב) השימוש במודל הפנימי ייעשה במסגרת המבנה, המתודולוגיה והנהלים שהוצגו אגב תהליך בחינת המודל ; ג) כל שינוי מהותי במבנה המודל טעון אישור מראש של המפקח ; ד) דירוג על פי המודל לא ישמש לצורך קביעת שיעור ההון הנדרש בשל סיכון אשראי. כמו כן, נקבעו באישור הוראות לעניין דיווחים מיידים ותקופתיים שעל הראל ביטוח להגיש למפקח בקשר עם הדירוגים. ב-11 בנובמבר 2015 התקבל אישור האוצר להשתמש במודל הדירוג באופן מלא לצורך חישוב דרישות ההון.
ברמת התיק הכולל מתבצע באגף ניהול סיכונים כימות של סיכוני האשראי הגלומים בנכסי ההשקעה, באמצעות בחינת הדירוג הממוצע של החוב הלא ממשלתי בתיקים האמורים והערכת ההפסד הצפוי (Expected Loss) וההפסד הלא-צפוי (Un expected Loss) בגין סיכוני האשראי הלא סחיר. ברמת עסקה פרטנית – מתקבלת חוות דעת בלתי תלויה של אגף ניהול סיכונים לעסקאות משמעותיות ולעסקאות גדולות או מורכבות, בהתאם לפרמטרים שהוגדרו.

2. קיים שוני בסולמות דירוג בין נכסי חוב בארץ לבין נכסי חוב בחו"ל. במהלך שנת 2009 פורסם סולם המרה בין הדירוג המקומי לבין סולם הדירוג הבינלאומי על-ידי חברות הדירוג.

3. לעניין יתרות פרמיה לגבייה בסך 8 אלפי ש"ח ראה באור 7.

באור 23 - ניהול סיכונים (המשך)

ח. מידע בדבר סיכוני אשראי (המשך)

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

	ליום 31 בדצמבר 2017		
	סיכון אשראי מאזני		חוץ מאזני
	סכום	אחוז מסה"כ	סכום
	אלפי ש"ח	%	אלפי ש"ח
ענף משק			
תעשיה	10,122	2.5%	-
בינוי ונדל"ן	48,933	12.1%	6,181
חשמל ומים	37,442	9.2%	-
מסחר	9,367	2.3%	-
תחבורה ואחסנה	8,380	2.1%	41
תקשורת ושירותי מחשב	25,483	6.3%	-
בנקים	93,362	23.0%	-
שירותים פיננסיים	9,207	2.3%	-
שירותים עסקיים אחרים	22,707	5.5%	-
שירותים ציבוריים	-	0.0%	703
אחר	1,088	0.3%	-
	266,091	65.6%	6,925
אג"ח מדינה	139,414	34.4%	-
סך הכל	405,505	100.0%	6,925

	ליום 31 בדצמבר 2016		
	סיכון אשראי מאזני		חוץ מאזני
	סכום	אחוז מסה"כ	סכום
	אלפי ש"ח	%	אלפי ש"ח
ענף משק			
תעשייה	11,963	2.7%	1,710
בינוי ונדל"ן	52,608	11.8%	4,449
חשמל ומים	34,326	7.7%	-
מסחר	12,068	2.7%	-
מלונאות תיירות	1,219	0.3%	-
תחבורה ואחסנה	10,404	2.3%	321
תקשורת ושירותי מחשב	31,414	7.1%	-
בנקים	121,656	27.5%	-
שירותים פיננסיים	12,945	2.9%	-
שירותים עסקיים אחרים	26,222	5.9%	-
שירותים ציבוריים	-	0.0%	781
אחר	1,000	0.2%	-
	315,825	71.1%	7,261
אג"ח מדינה	128,660	28.9%	-
סך הכל	444,485	100.0%	7,261

באור 23 - ניהול סיכונים (המשך)

ח. מידע בדבר סיכוני אשראי (המשך)

(7) סיכונים גיאוגרפים

ליום 31 בדצמבר 2017

פירוט מדינות/ אזורים שהחשיפה להם עולה על 1% מסך ההשקעות:	אגרות חוב ממשלתיות	אגרות חוב קונצרניות	מניות	תעודות סל	קרנות נאמנות	נדל"ן להשקעה	השקעות אחרות (*)	סה"כ חשיפה מאזנית	נגזרים במונחי דלתא	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
BRITAIN	-	1,504	53	1,939	300	-	4,767	8,563	1,024	9,587
FRANCE	-	6,664	27	1,047	1,680	-	-	9,418	897	10,315
UNITED STATES	-	18,897	12,300	4,888	4,157	4,244	9,689	54,175	16,638	70,813
אירופה	-	20	2,324	2,891	943	-	2,632	8,810	374	9,184
ישראל	139,414	117,461	25,639	-	-	19,193	144,206	445,913	48	445,961
אחר	-	10,265	4,008	3,619	6,363	-	1,460	25,715	5,778	31,493
סה"כ	139,414	154,811	44,351	14,384	13,443	23,437	162,754	552,594	24,759	577,353

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

באור 23 - ניהול סיכונים (המשך)

ח. מידע בדבר סיכוני אשראי (המשך)

(7) סיכונים גיאוגרפים (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2016

פירוט מדינות/ אזורים שהחשיפה להם עולה על 1% מסך ההשקעות:	אגרות חוב ממשלתיות	אגרות חוב קונצרניות	מניות	תעודות סל	קרנות נאמנות	נדל"ן להשקעה	השקעות אחרות (*)	סה"כ חשיפה מאזנית	נגזרים במונחי דלתא	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
BRITAIN	-	1,437	13	1,526	329	-	4,483	7,788	1,301	9,089
FRANCE	-	5,277	-	811	1,580	-	-	7,668	677	8,345
אירופה	-	-	601	2,271	889	-	2,258	6,019	287	6,306
UNITED STATES	-	21,122	11,646	4,576	4,684	5,872	9,498	57,398	15,787	73,185
ישראל	128,175	153,243	38,309	1,633	-	17,042	131,046	469,449	(11)	469,438
אחר	485	13,545	1,584	6,625	6,800	-	2,441	31,480	5,483	36,963
סה"כ	128,660	194,624	52,153	17,442	14,282	22,914	149,726	579,802	23,524	603,326

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

באור 23 - ניהול סיכונים (המשך)

ט. פירוט הנכסים וההתחייבויות בחלוקה לבסיסי הצמדה

	ליום 31 בדצמבר 2017				
	בש"ח לא צמוד	בש"ח צמוד למדד	במטבע חוץ או בהצמדה אליו	פריטים לא פיננסיים ואחרים	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים בלתי מוחשים	-	-	-	388	388
רכוש קבוע	-	-	-	3	3
חייבים ויתרות חובה	-	56	1,178	81	1,315
פרמיות לגבייה	8	-	-	-	8
נכסי מיסים נדחים	-	-	-	-	
נכסי מיסים שוטפים	-	11,250	-	-	11,250
נכס בשל הטבות לעובדים, נטו	-	-	-	657	657
נדל"ן להשקעה	-	-	-	23,437	23,437
השקעה בחברות מוחזקות	-	-	-	4,833	4,833
השקעות פיננסיות:					
נכסי חוב סחירים	82,494	149,291	41,002	-	272,787
נכסי חוב שאינם סחירים	23,120	103,631	5,967	-	132,718
מניות	-	-	-	44,351	44,351
אחרות	792	305	23	59,673	60,793
סה"כ השקעות פיננסיות	106,406	253,227	46,992	104,024	510,649
מזומנים ושווי מזומנים	25,045	-	4,142	-	29,187
סך הכל נכסים	131,459	264,533	52,312	133,423	581,727

	ליום 31 בדצמבר 2017				
	בש"ח לא צמוד	בש"ח צמוד למדד	במטבע חוץ או בהצמדה אליו	פריטים לא פיננסיים ואחרים	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
סך הכל הון	-	-	-	154,287	154,287
התחייבויות					
התחייבויות בגין חוזי ביטוח שאינם תלוי תשואה	3,242	389,009	1,591	-	393,842
הטבות לעובדים, נטו	-	-	-	808	808
התחייבויות מסים שוטפים	-	-	-	-	-
התחייבויות מסים נדחים	-	-	-	12,074	12,074
זכאים ויתרות זכות	1,645	3,386	-	171	5,202
התחייבויות פיננסיות	14,691	-	772	51	15,514
סך הכל התחייבויות	19,578	392,395	2,363	13,104	427,440
סך הכל הון והתחייבויות	19,578	392,395	2,363	167,391	581,727
סך הכל חשיפה מאזנית	111,881	(127,862)	49,949	(33,969)	-
חשיפה לנכסי הבסיס במונחי דלתא	(65,720)	152,109	(111,148)	24,759	-
סך הכל חשיפה	46,161	24,247	(61,199)	(9,210)	-

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

באור 23 - ניהול סיכונים (המשך)

ט. פירוט הנכסים וההתחייבויות בחלוקה לבסיסי הצמדה (המשך)

	ליום 31 בדצמבר 2016				
	בש"ח לא צמוד	בש"ח צמוד למדד	במטבע חוץ או בהצמדה אליו	פריטים לא פיננסיים ואחרים	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים בלתי מוחשים	-	-	-	420	420
רכוש קבוע	-	-	-	3	3
חייבים ויתרות חובה	6,240	-	2,011	214	8,465
פרמיות לגבייה	9	-	-	-	9
נכסי מיסים שוטפים	-	3,471	-	-	3,471
נכס בשל הטבות לעובדים, נטו	-	-	-	581	581
נדל"ן להשקעה	-	-	-	22,914	22,914
השקעה בחברות מוחזקות	-	-	-	5,384	5,384
השקעות פיננסיות:					
נכסי חוב סחירים	85,116	168,351	44,626	-	298,093
נכסי חוב שאינם סחירים	31,402	111,238	3,752	-	146,392
מניות	-	-	-	52,153	52,153
אחרות	802	-	15	63,559	64,376
סה"כ השקעות פיננסיות	117,320	279,589	48,393	115,712	561,014
מזומנים ושווי מזומנים	11,745	-	5,119	-	16,864
סך הכל נכסים	135,314	283,060	55,523	145,228	619,125

	ליום 31 בדצמבר 2016				
	בש"ח לא צמוד	בש"ח צמוד למדד	במטבע חוץ או בהצמדה אליו	פריטים לא פיננסיים ואחרים	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
סך הכל הון	-	-	-	131,890	131,890
התחייבויות					
התחייבויות בגין חוזי ביטוח שאינם תלוי תשואה	3,200	440,232	1,611	-	445,043
הטבות לעובדים, נטו	-	-	-	842	842
התחייבויות מסים שוטפים	-	-	-	-	-
התחייבויות מסים נדחים	-	-	-	8,648	8,648
זכאים ויתרות זכות	1,888	4,267	-	171	6,326
התחייבויות פיננסיות	25,161	-	1,103	112	26,376
סך הכל התחייבויות	30,249	444,499	2,714	9,773	487,235
סך הכל הון והתחייבויות	30,249	444,499	2,714	141,663	619,125
סך הכל חשיפה מאזנית	105,065	(161,439)	52,809	3,565	-
חשיפה לנכסי הבסיס במונחי דלתא	(122,459)	202,610	(103,675)	23,524	-
סך הכל חשיפה	(17,394)	41,171	(50,866)	27,089	-

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

באור 24 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר 2017

	בדבר תנאים ראה באור	בעל שליטה* (החברה אם)	בעל עניין וצדדים קשורים אחרים*
נכס בשל הטבות לעובדים, נטו	**15**		**657**
זכאים ויתרות זכות	**16**	**625**	

* יתרת נכס בשל הטבות לעובדים הגבוהה ביותר במשך השנה עמדה על 657 אלפי ש"ח.
יתרת זכאים ויתרות זכות הגבוהה ביותר במשך השנה עמדה על 743 אלפי ש"ח.

ליום 31 בדצמבר 2016

	בדבר תנאים ראה באור	בעל שליטה* (החברה אם)	בעל עניין וצדדים קשורים אחרים*
נכס בשל הטבות לעובדים, נטו	15		581
זכאים ויתרות זכות	16	759	

* יתרת נכס בשל הטבות לעובדים הגבוהה ביותר במשך השנה עמדה על 581 אלפי ש"ח.
יתרת זכאים ויתרות זכות הגבוהה ביותר במשך השנה עמדה על 879 אלפי ש"ח.

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017

	בעל שליטה	בעל עיניין וצדדים קשורים ואחרים
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
משכורות ונלוות למנכ"ל		**802**
שכר דירקטורים**		**249**
ביטוח דירקטורים		**62**
דמי ניהול וייעוץ להראל השקעות*	**293**	
דמי ניהול להראל ביטוח*	**713**	
דמי ניהול השקעות להראל פיננסים*		**34**

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

באור 24 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016

	בעל שליטה	בעל עיניין וצדדים קשורים ואחרים
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
משכורות ונלוות למנכ"ל		737
שכר דירקטורים**		213
ביטוח דירקטורים		112
דמי ניהול וייעוץ להראל השקעות*	293	
דמי ניהול להראל ביטוח*	757	
דמי ניהול השקעות להראל פיננסים*		54

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015

	בעל שליטה	בעל עיניין וצדדים קשורים ואחרים
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
משכורות ונלוות למנכ"ל		747
שכר דירקטורים**		41
ביטוח דירקטורים		144
דמי ניהול וייעוץ להראל השקעות*	294	
דמי ניהול להראל ביטוח*	860	
דמי ניהול השקעות להראל פיננסים*		65

* ראה סעיף ד'.

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

באור 24 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ג. תגמולים והטבות לאנשי מפתח ניהוליים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
	2017		2016		2015	
	מס' אנשים	סכום	מס' אנשים	סכום	מס' אנשים	סכום
		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח
הטבות לזמן קצר *	3	1,081	2	1,231	2	1,217
הטבות בגין סיום יחסי עובד מעביד, נטו*	3	46	2	(98)	2	15
		1,127		1,133		1,232

* לא כולל את מרכיב מס השכר

ד. פרטים נוספים

- בהתאם להסכם שאושר על ידי דירקטוריון החברה ביום 20 במרס 2014, החברה משלמת להראל השקעות דמי ניהול שנתיים בסך של 250 אלפי ש"ח, וזאת עבור מגוון שירותים שהיא מקבלת מהראל השקעות וכן עבור כהונה של נושאי משרה בהראל השקעות כדירקטורים בחברה. הסכם זה החליף הסכם דמי ניהול קודם שהסתיים ביום 31 בדצמבר 2013 ולא חודש.

- בחודש מאי 2010 החליט דירקטוריון החברה להעביר את ניהול ההשקעות של החברה להראל ביטוח, תמורת דמי ניהול בשיעור שנתי של 0.135% מסך הנכסים של החברה המנוהלים על ידי הראל ביטוח נכון לסוף כל רבעון קלנדרי.

באור 25 - התחייבויות תלויות והתקשרויות

חכירות תפעוליות

(1) החברה חוכרת מבנה במסגרת חכירה תפעולית.

דמי חכירה צמודים למדד המחירים לצרכן.
להלן דמי החכירה המינימאליים בתוספת הפרשי הצמדה עד ליום תאריך הדיווח העתידים להיות משולמים בגין חוזה חכירה שאינו ניתן לביטול:

	2017	2016	2015
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עד שנה	128	246	149
משנה ועד חמש שנים	-	-	64
	128	246	213

להלן תשלומי החכירה שנזקפו לדוח רווח והפסד:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2017	2016	2015
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
תשלומי חכירה מינימאליים שהוכרו כהוצאה	177	238	176
תשלומי חכירה מותנים שהוכרה כהוצאה	-	2	1
	177	240	177

(2) החברה חוכרת רכבים במסגרת חכירה תפעולית.

דמי חכירה צמודים למדד המחירים לצרכן.
להלן דמי החכירה המינימאליים בתוספת הפרשי הצמדה עד ליום תאריך הדיווח העתידים להיות משולמים בגין חוזה חכירה שאינו ניתן לביטול:

	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עד שנה	**92**	160
משנה ועד חמש שנים	**71**	241
	163	401

להלן תשלומי החכירה שנזקפו לדוח רווח והפסד:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2017	2016	2015
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
תשלומי חכירה מינימאליים שהוכרו כהוצאה	**140**	159	146
תשלומי חכירה מותנים שהוכרה כהוצאה	**1**	2	-
	141	161	146

באור 26 - אירועים בשנת הדוח

א. לעניין חלוקת דיבידנד על ידי החברה בתקופת הדוח ראה באור 12 הון ודרישות הון.

ב. מענק בגין 2016 לנושאי משרה בחברה

ביום 20 במרס 2017, אישר דירקטוריון החברה את התגמול בגין שנת 2016 לנושאי המשרה בחברה. בדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2016 נכללה הפרשה מספקת בגין התגמול שאושר.

ג. נושאי משרה ודירקטורים

מר אריק פרץ החל לכהן כדירקטור בחברה החל מיום 15 באפריל 2017 במקומו של מר רונן אגסי אשר סיים את כהונתו במועד זה.

הגב' נטלי שמיס, אשר כיהנה כמנהלת הכספים של החברה, סיימה את כהונתה ביום 1 ביוני 2017.

מר נדב בכר, אשר כיהן כמנהל הכספים של החברה החל מיום 1 ביוני 2017, סיים את כהונתו ביום 31 בדצמבר 2017.

ביום 1 בינואר 2018, מר אורי דיין החל את כהונתו כמנהל הכספים של החברה.

הגב' חוה פרידמן-שפירא מונתה לכהונה שניה כדירקטורית חיצונית בחברה החל מיום 17 בנובמבר 2017.

באור 26 - אירועים בשנת הדוח (המשך)

ד. <u>עדכונים למדיניות התגמול של הגופים המוסדיים בקבוצת הראל</u>

בחודש מרץ 2017, אישרו הדירקטוריונים של הגופים המוסדיים בקבוצה, לאחר שאישרו זאת ועדות התגמול של הגופים המוסדיים בקבוצה, עדכונים לא מהותיים למדיניות התגמול של הגופים המוסדיים בקבוצה, ביניהם הצורך בנימוקים מיוחדים במקרה של עדכון השכר השנתי לבעל תפקיד מרכזי, מעל לשיעור ריאלי של 10%.

בחודשים אוקטובר - נובמבר 2017 אישרו הדירקטוריונים של הגופים המוסדיים בקבוצה, לאחר שאישרו זאת ועדות התגמול של הגופים המוסדיים בקבוצה, עדכון למדיניות התגמול של הגופים המוסדיים בקבוצת הראל ובמסגרתו עודכנה שיטת החישוב של המדדים הליניאריים - שיעור גידול בפרמיות, תשואה על ההון, יחס VNB/VIF ושיעור גידול VIF ("המדדים הליניאריים"), המשמשים לקביעת החלק הכמותי בתגמול המשתנה של נושאי משרה בחברה.

המדדים הליניאריים נמדדים תוך השוואה של תוצאות הראל אל מול ארבע חברות הביטוח והפיננסים הגדולות בישראל ("קבוצת ההשוואה"). בהתאם לשיטת החישוב המעודכנת של המדדים הליניאריים, נמדד הפער בין תוצאת החברה לבין התוצאה החציונית של קבוצת ההשוואה בהתאם למפורט להלן:

א. יחושב חציון לתוצאות קבוצת ההשוואה בקריטריון הנמדד בשנת המדידה.
ב. הציון ייקבע לפי הפער בין תוצאת הראל ביחס לתוצאה החציונית קבוצת ההשוואה, בהתאם לסולמות שנקבעו, בטווח שבין 125% - (-25%).
ג. עמידה בתוצאה חציונית תזכה בציון של 90%.
ד. ההתניות לעניין רצפת ציון ותקרת ציון, הנקבעים ללא קשר למיקום הראל ביחס לקבוצת ההשוואה, נותרו גם בשיטת המדידה המעודכנת.

באור 27 - אירועים לאחר תאריך הדוחות הכספיים

א. מענק בגין 2017 לנושאי משרה בחברה

ביום 20 במרס 2018, אישר דירקטוריון החברה את התגמול בגין שנת 2017 לנושאי המשרה בחברה. בדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2017 נכללה הפרשה מספקת בגין התגמול שאושר.

נספח א' - פירוט השקעות פיננסיות

א. נכסי חוב סחירים

	ליום 31 בדצמבר 2017	
	הערך בספרים	עלות מופחתת (**)
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
אגרות חוב ממשלתיות	**139,414**	**135,210**
נכסי חוב אחרים		
נכסי חוב אחרים שאינם ניתנים להמרה	**133,373**	**126,850**
סך הכל נכסי חוב סחירים	**272,787**	**262,060**
ירידות ערך שנזקפו לרווח והפסד (במצטבר)	**-**	

	ליום 31 בדצמבר 2016	
	הערך בספרים	עלות מופחתת (**)
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
אגרות חוב ממשלתיות	128,660	126,237
נכסי חוב אחרים		
נכסי חוב אחרים שאינם ניתנים להמרה	169,188	164,403
נכסי חוב אחרים ניתנים להמרה(*)	245	232
סך הכל נכסי חוב סחירים	298,093	290,872
ירידות ערך שנזקפו לרווח והפסד (במצטבר)	-	

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

ב. מניות

	ליום 31 בדצמבר 2017	
	הערך בספרים	עלות
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מניות סחירות זמינות למכירה	**44,351**	**36,683**
סך הכל מניות	**44,351**	**36,683**
ירידות ערך שנזקפו לרווח והפסד (במצטבר)	**2,460**	

	ליום 31 בדצמבר 2016	
	הערך בספרים	עלות
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מניות סחירות זמינות למכירה	52,153	45,943
סך הכל מניות	52,153	45,943
ירידות ערך שנזקפו לרווח והפסד (במצטבר)	4,363	

נספח א' - פירוט השקעות פיננסיות (המשך)

ג. אחרות

	ליום 31 בדצמבר 2017	
	הערך בספרים	עלות
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
סחירות		
מוצגות בשווי הוגן דרך רווח והפסד שיועדו בעת ההכרה הראשונית	**124**	**115**
זמינות למכירה	**27,828**	**23,607**
מכשירים נגזרים		
לזמן קצר	**158**	**-**
סך הכל השקעות פיננסיות סחירות	**28,110**	**23,722**
שאינן סחירות		
מוצגות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד שיועדו בעת ההכרה לראשונה	**580**	**579**
זמינות למכירה	**30,983**	**19,083**
מכשירים נגזרים	**1,120**	**-**
סך הכל השקעות פיננסיות שאינן סחירות	**32,683**	**19,662**
סך הכל השקעות פיננסיות אחרות	**60,793**	**43,384**
ירידות ערך שנזקפו לרווח והפסד (במצטבר)	**1,051**	

	ליום 31 בדצמבר 2016	
	הערך בספרים	עלות
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
סחירות		
מוצגות בשווי הוגן דרך רווח והפסד שיועדו בעת ההכרה הראשונית	164	149
זמינות למכירה	31,726	28,589
מכשירים נגזרים		
לזמן קצר	199	-
סך הכל השקעות פיננסיות סחירות	32,089	28,738
שאינן סחירות		
מוצגות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד שיועדו בעת ההכרה לראשונה	391	390
זמינות למכירה	31,077	21,095
מכשירים נגזרים	819	-
סך הכל השקעות פיננסיות שאינן סחירות	32,287	21,485
סך הכל השקעות פיננסיות אחרות	64,376	50,223
ירידות ערך שנזקפו לרווח והפסד (במצטבר)	1,331	

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

מקבוצת הראל ביטוח ופיננסים

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

פרק 4

פרטים נוספים על החברה

תוכן עניינים

תקנה 10א' – תמצית דוחות רווח והפסד ודוחות על הרווח הכולל רבעוניים לשנת 2017 4-4

תקנה 11 – רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות 4-5

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

תקנה 13 - הכנסות של חברות בנות וקשורות והכנסות החברה מהן 4-6

תקנה 21(א') - תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה 4-7

תקנה 22 - עסקאות עם בעל שליטה..... 4-9

תקנה 24(א') - החזקות בעלי ענין ונושאי משרה בכירה..... 4-10

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

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

תקנה 26 - הדירקטורים של המבטח..... 4-11

תקנה 26א' - נושאי משרה בכירה של המבטח (מלבד דירקטורים) 4-16

תקנה 27 - רואי החשבון של החברה 4-20

תקנה 28 - שינויים בתזכיר או בתקנון 4-20

תקנה 29 - המלצות והחלטות דירקטוריון ואסיפה כללית מיוחדת 4-20

תקנה 29א' – החלטות החברה 4-21

פרטים נוספים על החברה

שם החברה:	**אי. אם. אי. - עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ**
מספר חברה ברשם:	51-231050-9
כתובת:	אבא הלל 3, רמת גן
טלפון:	03 - 7546789
פקסימיליה:	03 - 9144800
תאריך המאזן:	31.12.2017
תאריך הדוח:	20.3.2018

תקנה 10א' – תמצית דוחות רווח והפסד ודוחות על הרווח הכולל רבעוניים לשנת 2017

(באלפי ש"ח)

	רבעון ראשון	רבעון שני	רבעון שלישי	רבעון רביעי	שנת 2017
פרמיות ברוטו	9	9	17	-	35
סילוקים (החזרי פרמיה)	(2,493)	(1,828)	(3,788)	132	(7,977)
שינוי בעתודה לסיכונים שטרם חלפו	7,224	4,994	11,244	56	23,518
פרמיות שהורווחו ברוטו	4,740	3,175	4,298	3,363	15,576
הכנסות מהשקעות, נטו והכנסות מימון	5,329	8,153	1,575	9,923	24,980
סך כל ההכנסות	10,069	11,328	5,873	13,286	40,556
תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח	(6,910)	(3,411)	(8,718)	(8,071)	(27,110)
הוצאות הנהלה וכלליות	1,130	1,187	1,175	994	4,486
הוצאות מימון	(2)	48	(6)	6	46
סך כל ההוצאות	(5,782)	(2,176)	(7,549)	(7,071)	(22,578)
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	144	50	60	230	484
רווח לפני מסים על הכנסה	15,995	13,554	13,482	20,587	63,618
מסים על הכנסה	5,722	4,614	4,419	7,011	21,766
רווח לתקופה	10,273	8,940	9,063	13,576	41,852

	רבעון ראשון	רבעון שני	רבעון שלישי	רבעון רביעי	שנת 2017
רווח לתקופה	10,273	8,940	9,063	13,576	41,852
פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד					
שינוי נטו בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המסווגים כזמינים למכירה	4,799	3,267	5,720	1,684	15,470
שינוי נטו בשווי ההוגן של נכסים פיננסים המסווגים כזמינים למכירה שהועבר לדוח רווח והפסד	(2,851)	(3,714)	(2,991)	67	(9,489)
הפסד מירידת ערך של נכסים פיננסיים המסווגים כזמינים למכירה שהועבר לדוח רווח והפסד	136	1,039	504	317	1,996
מסים על הכנסה המתייחסים לנכסים פיננסיים זמינים למכירה	(444)	(52)	128	(2,012)	(2,380)
הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ	(213)	(76)	(1,089)	1,260	(118)
מסים על הכנסה המתייחסים לרכיבים אחרים של רווח (הפסד) כולל אחר	104	14	(43)	4	79
סה"כ רווח כולל אחר לשנה שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל הועבר או יועבר לרווח והפסד, נטו ממס	1,531	478	2,229	1,320	5,558
פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד					
מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת	-	-	-	(20)	(20)
מסים על הכנסה בגין פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד	-	-	-	7	7
הפסד כולל אחר לשנה שלא יועבר לרווח והפסד, נטו ממס	-	-	-	(13)	(13)
סה"כ רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס	1,531	478	2,229	1,307	5,545
סך כל הרווח הכולל לתקופה	11,804	9,418	11,292	14,883	47,397

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

שם החברה	סוג מניה	מספר המניות	ע. נ.	עלות	ערך מאזני מתואם	שיעור החזקה
בית אייבקס בע"מ	רג'	19	2	2,119	145,634	2.0
ויתניה	רג'	78	1	689	591,748	0.2
HAREL 254 PARK AVENUE SOUTH LP ,	שותפות - אין מניות	-	-	3,218	77,798	5.8
Harel Manhattan Madison 747 LP	שותפות - אין מניות	-	-	-	-	7.6
HAREL ELCO colonial LP	שותפות - אין מניות	-	-	-	-	1.9
Harel Crescent Ridge, LP	שותפות - אין מניות	-	-	260	14,167	4.1
EQR JAX LENDERCO, LP	שותפות - אין מניות	-	-	330	10,475	2.9
HAREL 33 BEEKMAN LLC	שותפות - אין מניות	-	-	-	-	2.7
HAREL ARCLIGHT (NOSTRO) L.P.	שותפות - אין מניות	-	-	3,987	40,853	8.5

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

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

תקנה 12 - שינויים בהשקעות בחברות בנות ובחברות קשורות

ראה ביאור 9 לדוחות הכספיים.

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

שם החברה	רווח לשנה (א) לפני מס	רווח אחר (א) לפני מס	רווח כולל (א) אחרי מס	דיבידנד	רבית והצמדה
בית אייבקס בע"מ	13,358	-	13,358	-	71
ויתניה	71,864	-	71,864	25	-
HAREL 254 PARK AVENUE SOUTH , LP	(23,767)	-	(23,767)	-	-
Harel Manhattan Madison 747 LP	(21)	-	(21)	-	-
HAREL ELCO colonial LP	(3,722)	-	(3,722)	-	673
Harel Crescent Ridge, LP	(139)	-	(139)	-	18
EQR JAX LENDERCO, LP	(71)	-	(71)	-	26
HAREL 33 BEEKMAN LLC	1,980	-	1,980	-	53
HAREL ARCLIGHT ((NOSTRO) L.P.	(2,035)	-	(2,035)	-	211

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

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

אין

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

כמפורט בביאור 1 לדוחות הכספיים, החברה צמצמה את פעילותה על רקע הוראות המפקח על הבנקים ואינה מוכרת כיום פוליסות חדשות. מספר נושאי המשרה המכהנים בחברה הוא מצומצם, ובהתאם לכך מוצגים לעיל תנאי ההעסקה לגבי יו"ר הדירקטוריון, מנכ"לית החברה ומנהלי הכספים (לשעבר).

פרטי מקבל התגמולים				תגמולים בעבור שירותים [1][2]							תגמולים אחרים			סה"כ
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון התאגיד [1]	שכר	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	דמיי ייעוץ	עמלה	אחר	ריבית	דמי שכירות	אחר	סה"כ
דורון כהן	יו"ר דירקטוריון החברה [4]						176							176
גרין עינת	מנכ"ל החברה	100%		643	124					35[3]				802
שמיס נטלי	מנהלת כספים [5]	100%		205	20					11[3]				236
נדב בכר	מנהל כספים [6]	63%		89						5[3]				94

הערות לטבלה:

(1) מענקים מובטחים ורכיבי תגמול קבועים אחרים נכללים במסגרת השכר.

(2) עלות השכר אינה כוללת את מרכיב מס השכר.

(3) הסכום כולל הפרשות בגין פיצויי פיטורים.

(4) מכהן גם כדירקטור בהראל השקעות, בהראל ביטוח ובהראל פיננסים.

(5) כיהנה כמנהל הכספים של החברה עד סוף חודש מאי 2017.

(6) כיהן כמנהל הכספים של החברה מיום 1.6.2017 עד ליום 31.12.2017.

<u>תנאי העסקה כלליים</u>

<u>מדיניות תגמול למנכ"לית החברה ולמנהלת הכספים בחברה</u>

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

מנכ"לית החברה- עינת גרין

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

להלן פירוט המדדים הכמותיים והמשקולות בגין כל מדד:

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

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

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

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

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

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

מנהלת הכספים- נטלי שמיס (סיימה כהונתה בסוף חודש מאי 2017)

הציון הכולל נקבע בהתאם לשיקול דעת בלבד. ציון שיקול הדעת ייקבע ע"י מנכ"לית החברה ויאושר על ידי הדירקטוריון.

<u>מדיניות תגמול לנושאי משרה בקבוצה</u>

הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסים בע"מ ("הראל השקעות") אימצה מדיניות תגמול לנושאי משרה בהראל השקעות. במדיניות התגמול של הראל השקעות נקבע, כי היא תשמש כמדיניות מנחה (אך לא מחייבת) גם בחברות הבנות העיקריות בקבוצת הראל. ראו להלן פרטים בדבר מדיניות התגמול שאומצה בגופים המוסדיים בקבוצת הראל.

מדיניות התגמול של הראל השקעות חלה על התגמול הניתן לחלק מהדירקטורים בחברה, בהיותם נושאי משרה בהראל השקעות.

<u>מדיניות התגמול של הראל ביטוח ושל החברה הבנות שלה שהינן גופים מוסדיים (וביניהן החברה)</u>

הראל ביטוח והחברות הבנות של החברה, שהינן גופים מוסדיים ("הגופים המוסדיים"), אימצו בנובמבר 2013 מדיניות תגמול המבוססת על מדיניות התגמול של הראל השקעות המפורטת לעיל. מדיניות התגמול

של הגופים המוסדיים בקבוצה עודכנה מספר פעמים, בין היתר גם נוכח פרסום חוזר "מדיניות תגמול בגופים מוסדיים- תיקון" ("החוזר המתוקן") וכן בעקבות הוראות חוק תגמול לנושאי משרה.

במסגרת עדכון למדיניות התגמול שבוצע בעקבות חוק תגמול נושאי משרה במוסדות פיננסים (אישור מיוחד ואי התרת הוצאה לצרכי מס בשל תגמול חריג) תשע"ו-2016 ("חוק תגמול נושאי משרה"), נוספה, בין היתר, התייחסות למגבלת עלות העסקה מקסימלית של נושאי המשרה של הגופים המוסדיים בקבוצה, בהתאם להוראות חוק תגמול נושאי משרה.

בחודש מרץ 2017, אישרו הדירקטוריונים של הגופים המוסדיים בקבוצה, לאחר שאישרו זאת ועדות התגמול של הגופים המוסדיים בקבוצה, עדכונים לא מהותיים למדיניות התגמול של הגופים המוסדיים בקבוצה, ביניהם הצורך בנימוקים מיוחדים במקרה של עדכון השכר השנתי לבעל תפקיד מרכזי, מעל לשיעור ריאלי של 10%.

בחודשים אוקטובר- נובמבר 2017, אישרו הדירקטוריונים של הגופים המוסדיים בקבוצה, לאחר שאישרו זאת ועדות התגמול של הגופים המוסדיים בקבוצה, עדכון לשיטת החישוב של המדדים הליניאריים, המשמשים לקביעת החלק הכמותי בתגמול המשתנה של נושאי משרה בהראל ביטוח. עדכון זה זהה לעדכון שבוצע במדיניות התגמול של הראל השקעות כפי שאושר באסיפה הכללית של הראל השקעות ביום 30 בנובמבר 2017.

בנוסף, בחודשים ינואר ומרץ 2018, אישרו הדירקטוריונים של הגופים המוסדיים בקבוצה, לאחר שאישרו זאת ועדות התגמול של הגופים המוסדיים בקבוצה, עדכון לסעיף המענקים המיוחדים במדיניות התגמול.

עיקרי מדיניות התגמול מפורטים באתר החברה.

תקנה 21א' - השליטה בתאגיד

בעלת השליטה בתאגיד הינה חברת **החזקות במשכנתאות ישראל בע"מ** ח.פ. 512624487 שהינה חברה בת בבעלות מלאה של **הראל חברה לביטוח בע"מ** ח.פ. 520004078 אשר בעלת השליטה המלאה בה הינה **הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסים בע"מ** ח.צ. 520033986, חברה ציבורית אשר מניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

תקנה 22 - עסקאות עם בעל שליטה

ראה ביאור 24 לדוחות הכספיים בדבר יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים.

דירקטורים ונושאי משרה בחברה כלולים במסגרת פוליסת ביטוח אחריות מקצועית של דירקטורים ונושאי משרה שרכשה הראל השקעות עבור החברות בקבוצת הראל. הפוליסה נרכשה מאת הראל ביטוח. נכון למועד הדוח, גבולות האחריות על פי הפוליסה עבור כלל חברות הקבוצה הינם 200 מיליוני דולר ארה"ב למקרה ולתקופה.

נושאי משרה ודירקטורים בחברה קיבלו כתבי שיפוי מאת החברה.

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

שם בעל הענין	מניות 1 ש"ח		
	מס' חברה ברשם	ליום 20.3.2018	שיעור ההחזקה(*)
החזקות במשכנתאות ישראל בע"מ	512624487	12,922	100

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

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

	הון נפרע	הון מותאם
	ע.נ.	אלפי ש"ח
יתרה ליום 31 בדצמבר 2017	12,922	103,659

תקנה 24ב' - מרשם בעלי המניות של התאגיד

שם בעל המניה	מניות 1 ש"ח		
	מס' חברה ברשם	ליום 20.3.2018	שיעור ההחזקה(*)
החזקות במשכנתאות ישראל בע"מ	512624487	12,922	100

תקנה 26 - הדירקטורים של המבטח

הדירקטורים המכהנים בחברה נכון למועד פרסום הדוח:

דורון כהן - יו"ר

אריק פרץ

מרים מילה

עופר קליין

רובי מגדל

חוה פרידמן שפירא (דח"צית)

עופר ארדמן (דח"צ)

שם:	**דורון כהן**
מספר ת.ז:	069418945
תאריך לידה:	9.8.1964
מען להמצאת כתבי בי- דין:	אגוז 2, רעות 71908.
נתינות:	ישראלית.
חברות בועדת דירקטוריון:	לא.
דירקטור חיצוני:	לא.
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית:	כן.
האם עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל ענין:	לא.
מועד תחילת כהונה:	01.03.2016
השכלה:	בוגר כלכלה ומנהל עסקים ומוסמך במנהל עסקים (התמחות ראשית במימון), האוניברסיטה העברית ירושלים.
עיסוקים בחמש שנים אחרונות:	יו"ר דירקטוריון החברה, דירקטור בהראל השקעות, דירקטור בהראל ביטוח, דירקטור בהראל פיננסים אחזקות בע"מ, חבר ועדה לניהול סיכונים של קבוצת הראל, סגן יו"ר ועדת השקעות עמיתים של קבוצת הראל (עד ליום 29.2.2016), יו"ר ועדת אשראי של קבוצת הראל (עד ליום 29.2.2016), משקיף בועדת השקעות נוסטרו של הגופים המוסדיים של קבוצת הראל (עד 3/2013), דירקטור בבנק לאומי לישראל בע"מ (עד 3/2013), מנכ"ל קו אופ הריבוע הכחול אגודה לשירותים בע"מ (בפירוק) (עד 3/2014), דירקטור בקרן לקואופרציה צרכנית בע"מ (עד 3/2014).
תאגידים (מלבד חברות הקבוצה) בהם משמש כדירקטור:	צ'מפיון מוטורס בע"מ, אמקול בע"מ, טריגר די.סי. אחזקות בע"מ וטריגר די.סי בע"מ.
האם בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד:	לא.

שם:	**אריק פרץ**
מס. ת.ז.	031761257
תאריך לידה:	22.7.1974
מען להמצאת כתבי בי- דין:	מרים החשמונאית 48, מודיעין.
נתינות:	ישראלית.
חברות בועדת דירקטוריון:	לא.
דירקטור חיצוני:	לא.
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית:	כן.
האם עובד של התאגיד, חברה בת חברה קשורה או של בעל ענין:	כן. ראש חטיבת כספים ומשאבים ומשנה למנכ"ל בהראל ביטוח.
מועד תחילת כהונה:	15.4.2017
השכלה:	תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה (B.A), האוניברסיטה העברית בירושלים.
	תואר שני במנהל עסקים (M.B.A), האוניברסיטה העברית בירושלים.
	תואר ראשון במשפטים (L.L.B), האוניברסיטה העברית בירושלים.
	תואר שני במשפטים (L.L.M), האוניברסיטה העברית בירושלים.
עיסוקים בחמש שנים אחרונות:	סמנכ"ל מטה ופיתוח עסקי בפסגות בית השקעות בע"מ, סמנכ"ל כספים במיטב דש בע"מ, דירקטור בחברות הקשורות למיטב דש בע"מ: מיטב דש נכסים בע"מ, מיטב דש ברוקראז, מיטב דש בנפיט, מיטב דש שווקים גלובלים, גלובל בע"מ ותכלית מדדים בע"מ.
תאגידים (מלבד חברות הקבוצה) בהם משמש כדירקטור:	לא.
האם בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד:	לא.

שם:	**מרים מילה**
מס' ת.ז.:	003419488
תאריך לידה:	17.2.1942
מען:	כרמל 31, ראש העין.
נתינות:	ישראלית.
חברות בוועדת הדירקטוריון:	חברת ועדת ביקורת.
דירקטור חיצוני:	לא.
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית:	לא.
האם עובד של המבטח, חברת בת, חברה קשורה או בעל ענין:	לא.
מועד תחילת כהונה:	21.1.2010
השכלה:	ניהול בביטוח, אוניברסיטת תל אביב.

עיסוקים בחמש שנים אחרונות:	דירקטורית בחברה ודירקטורית בגופים מוסדיים נוספים בקבוצת הראל
תאגידים (מלבד חברות הקבוצה) בהם משמש כדירקטור:	לא.
האם בן משפחה של בעל ענין אחר בתאגיד:	לא.

שם:	**עופר קליין**
מס' ת.ז.:	025662784
תאריך לידה:	27.2.1974
מען:	לב הזהב 19, רמת גן.
נתינות:	ישראלית.
חברות בועדת הדירקטוריון:	לא.
דירקטור חיצוני:	לא.
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית:	לא.
האם עובד של המבטח, חברת בת, חברה קשורה או בעל ענין:	כן. ראש אגף כלכלה ומחקר בהראל ביטוח, חבר ועדת השקעות נוסטרו של הגופיים המוסדיים בקבוצת הראל.
מועד תחילת כהונה:	2.7.2014
השכלה:	תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים, תואר שני בכלכלה, האוניברסיטה העברית.
עיסוקים בחמש שנים אחרונות:	ראש אגף כלכלה ומחקר בהראל ביטוח.
תאגידים (מלבד חברות הקבוצה) בהם משמש כדירקטור:	לא.
האם בן משפחה של בעל ענין אחר במבטח:	לא.

שם:	**רובי מגדל**
מס' ת.ז.:	022733844
תאריך לידה:	23.01.1967
מען:	ארבל 12, צור יגאל.
נתינות:	ישראלית.
חברות בועדת הדירקטוריון:	לא
דירקטור חיצוני:	לא.
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית:	לא.
האם עובד של המבטח, חברת בת, חברה	מנהל מחוז הצפון, סמנכ"ל בכיר בהראל ביטוח.

קשורה או בעל ענין:	
מועד תחילת כהונה:	01.01.2016
השכלה:	תואר ראשון מהאוניברסיטה הפתוחה במדעי החברה (התמקדות בניהול), תואר שני במנהל עסקים מהאוניברסיטה העברית בירושלים.
עיסוקים בחמש שנים אחרונות:	מנהל מחוז הצפון, סמנכ"ל בכיר בהראל ביטוח.
תאגידים (מלבד חברות הקבוצה) בהם משמש כדירקטור:	לא.
האם בן משפחה של בעל ענין אחר במבטח:	לא.

שם:	**חוה פרידמן-שפירא**
מס' ת.ז.:	026742155
תאריך לידה:	22.9.1954
מען:	אוריאל אופק 3, הרצליה.
נתינות:	ישראלית.
חברות בועדת הדירקטוריון:	חברת ועדת ביקורת.
דירקטור חיצוני:	כן.
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית:	כן.
האם עובד של המבטח, חברת בת, חברה קשורה או בעל ענין:	לא.
מועד תחילת כהונה:	17.11.2014
השכלה:	בוגרת המכללה לביטוח, תקשורת וניהול (B.Sc.) -Adelphi University New York, תואר שני במנהל עסקים (MBA New York Institute of Technology- New York), וכן בעלת תואר שני בדיפלומטיה ויישוב סכסוכים מהמרכז הבינתומי בהרצליה.
עיסוקים בחמש שנים אחרונות:	מנכ"לית אי.איי.גי. ישראל חברה לביטוח בע"מ (עד 5/2013), דירקטורית חיצונית בחברה ודירקטורית חיצונית בהראל השקעות.
תאגידים (מלבד חברות הקבוצה) בהם משמש כדירקטור:	חברה בועד המנהל בחבר הנאמנים של המכללה האקדמית להנדסה אורט בראודה בכרמיאל.
האם בן משפחה של בעל ענין אחר במבטח:	לא.

דירקטוריון החברה קבע, כי חוה פרידמן- שפירא הינה בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית, בהתאם לתקנות הכשירות וזאת לאור השכלתה וניסיונה המקצועיים.

שם:	**עופר ארדמן**
מס' ת.ז.:	054765102
תאריך לידה:	30.5.1957
מען:	החרצית 4, רמת אפעל, רמת גן.
נתינות:	ישראלית.
חברות בוועדת הדירקטוריון:	יו"ר ועדת ביקורת.
דירקטור חיצוני:	כן.
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית:	כן.
האם עובד של המבטח, חברת בת, חברה קשורה או בעל ענין:	לא.
מועד תחילת כהונה:	29.5.2012
השכלה:	תואר ראשון בכלכלה ותואר שני במנהל עסקים (התמחות במימון), האוניברסיטה העברית בירושלים.
עיסוקים בחמש שנים אחרונות:	דירקטור בחברה, חבר ועדת השקעות נוסטרו של הגופיים המוסדיים בקבוצת הראל, יו"ר ועדת המשנה לאשראי של הגופים המוסדיים בקבוצת הראל ויו"ר דירקטוריון רני צים מרכזי קניות בע"מ (עד 12/2017).
תאגידים (מלבד חברות הקבוצה) בהם משמש כדירקטור:	יו"ר דירקטוריון אתגר חברה לניהול תיקי השקעות בע"מ, דירקטור בחברת ייזום 121 חברה להשקעות בע"מ ובחברת ארדמן ייזום בע"מ.
האם בן משפחה של בעל ענין אחר במבטח:	לא.

דירקטוריון החברה קבע, כי עופר ארדמן הינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, בהתאם לתקנות הכשירות וזאת לאוראת לאור השכלתו וניסיונו המקצועיים.

<u>דירקטור אשר סיים כהונתו במהלך תקופת הדוח:</u>

שם:	**רונן אגסי**
מספר ת.ז.	022929756
התפקיד שהוא מילא בתאגיד, חברה בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל עניין בו:	דירקטור בחברה, מנכ"ל וסמנכ"ל כספים בהראל השקעות, משנה למנכ"ל ומנהל חטיבת כספים ומשאבים בהראל ביטוח, דירקטור בבסח- החברה הישראלית לביטוח אשראי בע"מ, דירקטור ב-TURK NIPPON SIGORTA A.S, חבר ועדת השקעות נוסטרו של הגופים המוסדיים בקבוצת הראל ודירקטור בחברות נוספות בקבוצת הראל.
מועד תחילת כהונה:	21.1.2010
מועד סיום כהונה:	15.4.2017

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

שם:	**עינת גרין**
מס' ת.ז.:	028051670
תאריך לידה:	4.9.1970
מועד תחילת כהונה:	2.4.2013
התפקיד בתאגיד בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו:	מנכ"לית החברה.
האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר בתאגיד:	לא.
השכלה:	תואר ראשון במדעי הרוח והחברה האוניברסיטה הפתוחה ומנהלת חשבונות סוג 3.
עיסוקים בחמש שנים אחרונות:	ראש אגף ביטוח בחברה (עד 3/2013).

שם:	**אורי דיין**
מס' ת.ז.:	200169324
תאריך לידה:	24.6.1983
מועד תחילת כהונה:	1.1.2018
התפקיד בתאגיד בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו:	מנהל כספים.
האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר בתאגיד:	לא.
השכלה:	תואר ראשון בחשבונאות, אוניברסיטת בן גוריון.
עיסוקים בחמש שנים אחרונות:	חשב בהראל ביטוח.

שם:	**שרית אורן**
מס' ת.ז.:	028681849
תאריך לידה:	10.9.1971
מועד תחילת כהונה:	2.4.2013
התפקיד בתאגיד בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו:	מנהלת מחלקת חיתום וסילוקים.
האם בן משפחה של נושא משרה בכירה	לא.

אחר בתאגיד:	
השכלה:	BA במנהל עסקים ופסיכולוגיה, האוניברסיטה העברית.
עיסוקים בחמש שנים אחרונות:	סגנית מנהלת מחלקת חיתום ומנהלת מחלקת סילוקים בחברה.

שם:	**אסף מאירוביץ**
מס' ת.ז.:	024383044
תאריך לידה:	31.5.1969
מועד תחילת כהונה:	1.1.2008 (ממונה תלונות הציבור) 1.1.2009 (מנהל מחלקת תביעות ופיגורים).
התפקיד בתאגיד בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו:	מנהל מחלקת התביעות והפיגורים וממונה תלונות הציבור.
האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר בתאגיד:	לא.
השכלה:	תואר ראשון במשפטים- המרכז הבינתחומי בהרצליה, תואר ראשון בחשבונאות ניהולית עם התמחות במערכות מידע- מכון לב בירושלים.
עיסוקים בחמש שנים אחרונות:	קצין ציות בחברה, מנהל מחלקת תביעות ופיגורים.

<u>להלן בעלי תפקידים נוספים המכהנים בחברה, שאינם עובדים של החברה:</u>

שם:	**אדוה ענבר**
מס' ת.ז.:	22167530
תאריך לידה:	23.02.1966
מועד תחילת כהונה:	17.3.2013
התפקיד בתאגיד בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו:	מנהלת סיכונים בחברה ובחברות בקבוצת הראל.
האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר בתאגיד:	לא.
השכלה:	תואר ראשון ושני בכלכלה אוניברסיטת תל-אביב.
עיסוקים בחמש שנים אחרונות:	מנהלת סיכונים בחברות בקבוצת הראל.

שם:	**סמי בבקוב**
מס' ת.ז.:	58378985
תאריך לידה:	10.9.1963
מועד תחילת כהונה:	2007
התפקיד בתאגיד בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו:	מנהל תחום השקעות בקבוצת הראל, משנה למנכ"ל ומנהל חטיבת השקעות בהראל ביטוח.
האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר בתאגיד:	לא.
השכלה:	מוסמך מנהל עסקים אוניברסיטת בר אילן. בוגר כלכלה אוניברסיטת תל אביב.
עיסוקים בחמש שנים אחרונות:	מנכ"ל הראל פיננסים (עד 30.11.2016), מנכ"ל הראל פיא (עד 30.11.2016), יו"ר דירקטוריון הראל פיננסים ניהול השקעות בע"מ (עד 30.11.2016), יו"ר דירקטוריון הראל סל בע"מ (עד 30.11.2016), יו"ר דירקטוריון הראל סל מטבעות בע"מ (עד 30.11.2016), יו"ר דירקטוריון הראל מוצרים פיננסים בע"מ (עד 30.11.2016), דירקטור בהראל פיננסים מסחר מוסדי בע"מ (עד 3/2013) ודירקטור בחברות נוספות בקבוצת הראל.

שם:	**אייל אפרת**
מס' ת.ז.:	054226584
תאריך לידה:	7.3.1976
מועד תחילת כהונה:	15.1.2018
התפקיד בתאגיד בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו:	מנהל מערכות מידע בחברה, מנהל מערכות מידע בגופים המוסדיים של קבוצת הראל ומנכ"ל הראל המשמר מחשבים בע"מ.
האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר בתאגיד:	לא.
השכלה:	תואר ראשון במנהל עסקים והתמחות במערכות מידע/מימון מהקריה האקדמית (אוניברסיטת מנצ'סטר), תואר שני (M.A) במנהל עסקים התמחות במימון מהמכללה למנהל וברוך קולג' NYC.
עיסוקים בחמש שנים אחרונות:	מנהל מערכות מידע בהראל ביטוח.

שם:	**נטלי משען-זכאי**
מס' ת.ז.:	31781180
תאריך לידה:	8.9.1974
מועד תחילת כהונה:	20.8.2014

התפקיד בתאגיד בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו:	יועצת משפטית ומשנה למנכ"ל הראל ביטוח.
האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר בתאגיד:	לא.
השכלה:	תואר ראשון במשפטים מאוניברסיטת תל אביב, בהצטיינות. תואר שני במשפט מסחרי מאוניברסיטת תל אביב, תכנית תל אביב – ברקלי, בהצטיינות.
עיסוקים בחמש שנים אחרונות:	שותפה במשרד פישר בכר חן וול אוריון ושות' מינואר 2008 ועד 2014 (עורכת דין ממאי 2000).

שם:	**אסנת מנור זיסמן**
מס' ת.ז.:	23096233
תאריך לידה:	19.11.1967
מועד תחילת כהונה:	1.2.2014
התפקיד בתאגיד בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו:	מבקרת הפנים בחברה ובחברות בקבוצת הראל.
האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר בתאגיד:	לא.
השכלה:	תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים ותואר בחשבונאות מאוניברסיטת תל-אביב מוסמכת כרו"ח.
עיסוקים בחמש שנים אחרונות:	מבקרת פנים ראשית של קבוצת מגדל (עד 2014), סגנית המבקר הפנימי בקבוצת מגדל (עד 2013), ממונה על האכיפה והרגולציה בקבוצת מגדל, מנהלת יחידת הבקרה בחברה האחראית על סילוק התביעות הביטוחיות בקבוצת מגדל.

<u>נושאי משרה ובעלי תפקידים נוספים אשר סיימו כהונתם נכון למועד פרסום הדוח</u>:

שם:	**נדב בכר**
מס' ת.ז.:	060957156
תאריך לידה:	21.7.1982
התפקיד שמילא בתאגיד בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו:	מנהל כספים.
מועד תחילת כהונה:	1.6.2017
מועד סיום כהונה:	31.12.2017

שם:	**נטלי שמיס**
מס' ת.ז.:	310090956
תאריך לידה:	19.9.1973
התפקיד שמילא בתאגיד בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו:	מנהלת כספים.
מועד תחילת כהונה:	2.4.2013
מועד סיום כהונה:	31.5.2017

שם:	**משה ניסן**
מס' ת.ז.:	054226584
תאריך לידה:	20.6.2011
התפקיד שמילא בתאגיד בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו:	מנהל מערכות מידע בחברה ומשנה למנכ"ל הראל ביטוח.
מועד תחילת כהונה:	20.6.2011
מועד סיום כהונה:	15.1.2018

תקנה 27 - רואי החשבון של החברה

KPMG סומך חייקין

מגדל המילניום, רחוב הארבעה 17, תל אביב 64739.

תקנה 28 - שינויים בתזכיר או בתקנון

אין.

תקנה 29 - המלצות והחלטות דירקטוריון ואסיפה כללית מיוחדת

א. החלטות דירקטוריון שאינן טעונות אישור אסיפה כללית

אין

ב. החלטות האסיפה הכללית שנתקבלו שלא בהתאם להמלצות הדירקטורים

אין

ג. החלטות אסיפה כללית מיוחדת

באסיפה כללית מיום 19 באפריל 2017 הוחלט למנות את מר אריק פרץ כדירקטור בחברה החל מיום 15.4.2017.

באסיפה כללית מיום 17 באוגוסט 2017 הוחלט לאשר את מינויה של הגב' חוה פרידמן שפירא לתקופת כהונה שניה בת שלוש שנים כדירקטורית חיצונית בחברה, שתחל ביום 17.11.2017.

תקנה 29א' – החלטות החברה

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

שמות החותמים ותפקידם:

1. דורון כהן, יו"ר הדירקטוריון _____
2. עינת גרין, מנכ"ל _____

20 במרס 2018

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