



מגדלי הים התיכון

מגדלי הים התיכון בע"מ

דוח רבעוני ליום 31 במרץ, 2024



תוכן העניינים

- דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד
- דוחות כספיים ליום 31 במרץ, 2024
- עדכונים להערכות שווי
- דו"ח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית



דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 31 במרץ, 2024

דירקטוריון מגדלי הים התיכון בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה וחברות המצויות בשליטתה, במישרין ובעקיפין ("הקבוצה") לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2024, ("תקופת הדוח" ו-"מועד הדוח", בהתאמה), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("התקנות").

כל הנתונים בדוח זה מתייחסים לדוחות הכספיים הביניים המאוחדים, אלא אם כן יצוין אחרת. דוח הדירקטוריון כולל סקירה, במתכונת מצומצמת, של העניינים בהם הוא עוסק והוא נערך בהנחה שבפני קוראו מצוי גם דוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר, 2023, כפי שפורסם ביום 27 במרץ, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-032571, האזכור האמור מובא כהכללה על דרך ההפניה) ("הדוח התקופתי לשנת 2023").

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעולותיו, הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו

החברה פועלת מאז הקמתה ולמועד הדוח, בעצמה ובאמצעות חברות בשליטתה, בתחום פעילות אחד, ייזום והפעלה של בתי דיור מוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי בישראל.

1.1 אירועים מהותיים בתקופת הדוח ועד למועד אישורו

1.1.1 ביום 27 במרץ, 2024, הודיעה החברה על זימון אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה, אשר על סדר יומה הנושאים הבאים: (1) אישור מדיניות תגמול מעודכנת לנושאי משרה בחברה ("מדיניות התגמול"); (2) בכפוף לאישור מדיניות התגמול המעודכנת של החברה, אישור הענקת תגמול הוני המסולק במזומן מסוג אופציות פאנטום למנכ"ל החברה, מר דורון ארנון; (3) בכפוף לאישור מדיניות התגמול המעודכנת של החברה, אישור עדכון תנאי כהונתו והעסקתו של מנכ"ל החברה, מר דורון ארנון. לפרטים נוספים, ראה דוח מידי של החברה מיום 27 במרץ, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-032688). האזכור האמור מובא כהכללה על דרך ההפניה.

ביום 5 במאי, 2024, הודיעה החברה על תוצאות זימון האסיפה הכללית המיוחדת לפיהן כל הנושאים אשר היו על סדר יומה של האסיפה המיוחדת אושרו ברוב הנדרש על פי דין. לפרטים נוספים, ראה דוח מידי של החברה מיום 6 במאי, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-043567). האזכור האמור מובא כהכללה על דרך ההפניה.

בהמשך לאמור לעיל, החברה מבקשת לעדכן כי ככל ויוחלט על הענקת מענק מיוחד למנכ"ל החברה (מעבר ל-3 משכורות חודשיות) בהתאם לאמור בסעיף 4.3.8 למדיניות התגמול, אזי הענקתה כאמור תהיה כפופה לעדכון של מדיניות התגמול או לקבלת אישור האסיפה הכללית ברוב הנדרש על פי דין.

¹ ואשר לא תוארו במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2023.

1.1.2 ביום 26 במרץ, 2024, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה, בסך של כ- 0.5315936 ש"ח עבור כל מניה רגילה אחת של החברה, ובסך הכול 80,000,000 ש"ח. ביום 1 במאי, 2024 שולם הדיבידנד. לפרטים נוספים, ראה דוח מיידי של החברה מיום 17 באפריל, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-038413). האזכור האמור מובא כהכללה על דרך ההפניה.

1.2 הסביבה העסקית והשפעותיה

1.2.1 פרוץ מלחמת "חרבות ברזל"

ביום 7 באוקטובר, 2023, החלה מתקפת פתע על מדינת ישראל על ידי ארגון הטרור חמאס שהובילה לפתיחת מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה"), אשר ממשיכה אל תוך שנת 2024 וממשיכה לתת את אותותיה על המשק הישראלי.

בשל המשך הלחימה והשלכותיה, במהלך תקופת הדוח החליטה חברת דירוג האשראי הבינלאומית מודייס להוריד את דירוג האשראי של ישראל מדירוג A1 עם תחזית יציבה לדירוג A2 עם תחזית שלילית. בהמשך, לאחר תקופת הדוח, ועל רקע החרפת העימות מול איראן, החליטה חברת דירוג האשראי הבינלאומית S&P להוריד את דירוג האשראי של ישראל מדירוג AA- עם תחזית שלילית לדירוג A+ עם תחזית שלילית. להחלטות אלו של מודייס ושל S&P, עלולות להוות השפעה משמעותית לרעה על המשק הישראלי.

מאז פרוץ המלחמה, החברה ממשיכה בפעילותה השוטפת ללא פגיעה, בכפוף למגבלות והנחיות הניתנות על ידי הרשויות השונות, זאת תוך איזון זהיר בין מחויבות החברה לשמירה על ביטחון דייריה ועובדיה לבין הצורך בהמשכיות עסקית.

להערכת החברה, נכון למועד פרסום הדוח, למלחמה אין השלכות משמעותיות על החברה והן אינן עולות כדי השפעה מהותית על פעילותה העסקית של החברה, לרבות על הכנסותיה, הוצאותיה, רווחיותה וקצב מכירותיה. כמו כן, להערכת החברה, אין למלחמה השפעה על נזילות החברה ועל מקורות המימון שלה.

העת הנוכחית מאופיינת באי ודאות משמעותית בקשר עם התפתחות המלחמה, להיקפה, למשך זמנה ולהיקף משמעותיה ולפיכך במועד פרסום הדוח גם אין באפשרות החברה להעריך את היקף ההשפעה המלא של המלחמה על פעילות החברה, עסקיה ותוצאותיה, הן בטווח הקצר והן בטווח הבינוני והארוך. להערכת החברה, ככל והמלחמה תמשיך זמן רב ו/או תתפתח לחזיתות נוספות, הרי שלשלכותיה עלולות להיות השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה הישראלית ובכך אף לפגוע באופן משמעותי בפעילות החברה.

החברה ממשיכה לעקוב באופן שוטף אחר ההתפתחויות ותמשיך ותעדכן ככל הנדרש בדבר השלכות מהותיות של התמשכות המלחמה על פעילות החברה, ככל שתהיינה.

1.2.2 השפעות אינפלציה ושינויים בריבית

בהמשך לאמור בסעיפים 1.7 ו- 1.28.1 בפרק א' (תיאור עסקי החברה) בדוח התקופתי לשנת 2023 של החברה, נכון למועד הדוח, החברה מבצעת מעקב ובחינה על השלכות העשויות לנבוע כתוצאה מעליית מדד המחירים לצרכן והריבית במשק.

במהלך 12 החודשים האחרונים (מרץ 2023 עד מרץ 2024) עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ- 2.7% ו- 2.5% על בסיס "מדד בגין" ועל בסיס "מדד ידוע", בהתאמה, לעומת עליה בשיעור של כ- 5% ו- 5.2% על בסיס "מדד בגין" ועל בסיס "מדד ידוע", בהתאמה, במהלך 12 החודשים בתקופה המקבילה אשתקד (מרץ 2022 עד מרץ 2023). החל מחודש אפריל 2022, העלה בנק ישראל את הריבית בישראל במספר פעימות משיעור אפסי (שבו שררה הריבית במשך כ- 7 שנים) לריבית בשיעור של 4.75% במהלך חודש מאי 2023. שיעור ריבית זה נותר עד לסוף שנת 2023, כאשר בחודש ינואר, 2024, הודיע בנק ישראל על הפחתת ריבית של 0.25% לשיעור של 4.5%, אשר הינה הריבית גם נכון למועד פרסום הדוח הרבעוני².

בחודש אפריל, 2024, עודכנה התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל ("התחזית"), בה צוין כי התחזית מאופיינת ברמה גבוהה במיוחד של אי ודאות, בין היתר בנוגע למשך ואופי המלחמה בעזה, השלכותיה לאחר סיומה, והאפשרות להחמרה בחזית הצפונית ובחזיתות אחרות. בהתאם לתחזית, שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון הראשון של שנת 2025) צפוי להיות 2.8%. שיעור האינפלציה במהלך שנת 2024 צפוי להיות 2.7% ואילו במהלך שנת 2025 הוא צפוי לעמוד על 2.3%. כמו כן, ברבעון הראשון של שנת 2025 הריבית צפויה לעמוד על 3.75%³.

הכנסות החברה, ברובן הגדול, צמודות למדד המחירים לצרכן ומשך לעלייה במדד המחירים לצרכן השפעה ישירה על גידול בהכנסות החברה.

התחייבויות בגין דיירים אף הן צמודות למדד המחירים לצרכן וההשלכה התזרימית של עליית מדד המחירים לצרכן הינה ביום החזר הפיקדון לדייר ולפיכך בחינת ההשפעה מבוצעת על פני תקופת השהות של הדייר בבתי הרשת⁴. להערכת החברה אשר מתבססת על ציפיות לאינפלציה משוק ההון⁵, שיעור עליית מדד המחירים לצרכן בראייה ארוכת טווח לא יהיה שונה באופן מהותי ביחס לפרק זמן דומה בתקופות מקבילות.

כמו כן, במקביל להצמדת יתרת פיקדונות הדיירים המתגוררים בבתי הרשת למדד המחירים לצרכן, מעלה החברה את מחירון הפיקדונות בגין יחידות הדיור המשוקקות של הרשת מעבר לעליית מדד המחירים לצרכן, דבר אשר מהווה מעין גידור כנגד העלייה ביתרת הפיקדונות.

להערכת החברה, העלייה הנוכחית בשיעור ריבית בנק ישראל אינה בעלת השפעה מהותית על עסקי הקבוצה וזאת מכיוון שמרבית החוב של הקבוצה הינו חוב שקלי ויתרת החוב אשר אינה שקלית הינה בגין הלוואה שהועמדה לטובת פרויקט בהקמה אשר צמודה לריבית הפריים ואשר נכון למועד הדוח יתרת תקופת ההלוואה הינו עד ליום 30 ביוני, 2026.

² <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/27-5-24>

³ <https://boi.org.il/publications/pressreleases/8-4-2024>

⁴ בהתבסס על ניסיונה של הקבוצה, בהערכה אקטוארית המתחשבת בגיל כניסת הדייר לבתי הרשת, בלוחות תמורת ובשיעורי העזיבה של הדיירים בפועל, צופה הקבוצה, כי תקופת השהייה הצפויה הממוצעת לדייר בבתי הרשת הינה כ- 10 שנים.

⁵ <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/21-5-202423>

להשפעת הגידול בשיעור האינפלציה על תוצאות הקבוצה בתקופת הדוח, ראה סעיפים 1.4.2, 1.4.3 ו- 1.4.9 להלן.

הערכות החברה בדבר השפעות מלחמת חרבות ברזל, האינפלציה ועליית הריבית, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"), המבוסס בין היתר, על הערכות של החברה נכון למועד פרסום דוח זה, אשר מבוססות על מידע הקיים כיום בידי החברה ועל פרסומים הקשורים בנושאים אלו ואשר אין כל ודאות כי יתממשו, כולן או חלקן, והעשויות להתממש באופן שונה מהותית, וזאת עקב גורמים שאינם בשליטת החברה לרבות אי הוודאות הרבה ביחס להיקף המלחמה, התמשכותה והשפעתה על כלכלת ישראל ובכלל זה ענף הדיור המוגן בישראל. בנוסף, צפי הקבוצה בדבר תקופת השהייה הצפויה הממוצעת לדייר בבתי הרשת ("תקופת השהייה הממוצעת"), מהווה גם כן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, והוא מבוסס על ניסיון הקבוצה והערכה אקטוארית כאמור לעיל, אשר מבוססות בין היתר על גורמים אשר אינם בשליטתה של הקבוצה, כך שבפועל, תקופת השהייה הממוצעת יכולה להיות שונה מצפי הקבוצה.

1.3 המצב הכספי

31.12.2023		31.3.2023		31.3.2024		סעיף בדוח	סעיף במאזן
אחוז מסך המאזן	סכום באלפי ש"ח	אחוז מסך המאזן	סכום באלפי ש"ח	אחוז מסך המאזן	סכום באלפי ש"ח		
100%	5,691,750	100%	5,228,700	100%	5,806,372		סך המאזן
7%	402,661	7%	348,908	8%	454,156	1.3.1	נכסים שוטפים
93%	5,289,089	93%	4,879,792	92%	5,352,216	1.3.2	נכסים בלתי שוטפים
1%	77,626	3%	157,893	3%	157,095	1.3.3	התחייבויות שוטפות (למעט התחייבויות בגין דיירים)
43%	2,461,867	47%	2,436,521	43%	2,479,767	1.3.4	התחייבויות בגין דיירים
29%	1,614,012	24%	1,278,195	28%	1,648,967	1.3.5	התחייבויות שאינן שוטפות
27%	1,538,245	26%	1,356,091	26%	1,520,543	1.3.6	הון

1.3.1 נכסים שוטפים

נכסיה השוטפים של הקבוצה כוללים ברובם מזומנים בבנקים ונכסים פיננסיים, חלקם בחשבונות שוטפים וחלקם מופקדים בפקדונות קצרי מועד ומיועדים בעיקרם לפעילות השוטפת של הקבוצה, להחזר התחייבויות ולהשקעת הון עצמי בפרויקטים בהקמה. יתרת המזומנים ושווה מזומנים ופיקדון בבנק אשר הופקד לתקופה של שנה הסתכמה למועד הדוח בסך של כ- 441 מיליון ש"ח. העלייה בנכסים השוטפים למועד הדוח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2023 בסך של כ- 52 מיליון ש"ח נובעת בעיקר: (1) מהחזר בתקופת הדוח של הלוואה בסך 45 מיליון ש"ח, שהועמדה על ידי חברת בת של החברה לבעל מניות באותה חברה, לפרטים נוספים ראה ביאור 3 א' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ, 2024; (2) מריבית בסך של כ- 3 מיליון ש"ח שהתקבלה בתקופת הדוח, בגין פיקדונות של חברות הקבוצה המופקדים בתאגידים בנקאיים.

1.3.2 נכסים בלתי שוטפים

העלייה בנכסים הבלתי שוטפים למועד הדוח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2023, בסך של כ- 63 מיליון ש"ח נובעת בעיקר: (1) מירידה ביתרת ההלוואות לבעלי מניות בחברות מאוחדות בגין החזר בתקופת הדוח של הלוואה בסך 45 מיליון ש"ח, לפרטים נוספים ראה ביאור 3 א' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ, 2024; (2) מעלייה ביתרת הנדל"ן להשקעה בתקופת הדוח בסך של כ- 106 מיליון ש"ח, אשר נבעה בעיקר מהגורמים הבאים:

- תוספת שווי בסך של כ- 66 מיליון ש"ח בגין עליית מחירי הפיקדונות של יחידות הדיור בבתי הרשת הפעילים בהתאם להתייחסות מעריך השווי להשפעת העסקאות שנחתמו במהלך תקופת הדוח.

- עלייה בשווי הוגן של הבית ברחובות ושל הבית בפארק איילון בסך של כ- 37 מיליון ש"ח הנובעת מהמשך השקעות בביצוע הפרויקטים.

החברה בוחנת את השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בניכוי התחייבויות בגין דיירים, זאת מאחר שהתחייבויות אלו הינן חלק בלתי נפרד ממרכיב השווי ההוגן של בית הדיור המוגן. להלן פרוט בדבר נדל"ן להשקעה, נטו בניכוי התחייבויות בגין דיירים (לא כולל נדל"ן להשקעה בהקמה):

ליום 31 בדצמבר, 2023	ליום 31 במרץ, 2024	
נדל"ן מניב לדיור מוגן (באלפי ש"ח)		
4,604,300	4,675,000	שווי הנכסים המניבים
(2,405,871)	(2,406,385)	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים – נדל"ן להשקעה (*)
2,198,429	2,268,615	שווי נטו, נכסים מניבים

(*) מוצג בהתאם להערכות השווי.

1.3.3 התחייבויות שוטפות (למעט התחייבויות בגין דיירים)

העלייה בהתחייבויות שוטפות למועד הדוח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2023, בסך של כ- 79 מיליון ש"ח נובעת בעיקר מהכרה בתקופת הדוח בהתחייבות בסך של כ- 80 מיליון ש"ח, בגין דיבידנד לשלם לבעלי מניות החברה ששולם לאחר מועד הדוח, לפרטים ראה סעיף 1.1.2 לעיל.

1.3.4 התחייבויות בגין דיירים

העלייה בהתחייבויות בגין דיירים למועד הדוח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2023 הסתכמה בסך של כ- 18 מיליון ש"ח אשר נובעת בעיקרה: (1) מעלייה בשל קבלת פיקדונות, בניכוי החזר פיקדונות, בסך של כ- 29 מיליון ש"ח; (2) מעלייה בסך של כ- 7 מיליון ש"ח הנובעת משערוך פיקדונות דיירים למדד המחירים לצרכן; (3) מירידה הנובעת מחילוט פיקדונות (כולל מע"מ) בסך של כ- 16 מיליון ש"ח.

1.3.5 התחייבויות שאינן שוטפות

העלייה בהתחייבויות שאינן שוטפות למועד הדוח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2023, בסך של כ- 35 מיליון ש"ח נובעת בעיקר: (1) מעלייה ביתרת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

הנובעת ממשיכת כספים בתקופת הדוח בסך של כ- 20 מיליון ש"ח, ממסגרת אשראי לזמן ארוך בתאגיד בנקאי לצורכי ליווי בניה והקמת בית הדיור המוגן ברחובות ("הפרויקט"), לטובת המשך עבודות הבניה בפרויקט; (2) מעלייה בסעיף מסים נדחים בסך של כ- 15 מיליון ש"ח, בעיקר כתוצאה מיצירת עתודה למסים נדחים בשל העלייה בתקופת הדוח בשווי ההון של נדל"ן להשקעה.

הון חוזר

1.3.6

למועד הדוח, לקבוצה (בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה) ולחברה (בדוח הכספי הנפרד של החברה) הון חוזר חיובי (ללא התחייבויות בגין דיירים), שהסתכם לסך של כ- 297 מיליון ש"ח וכ- 150 מיליון ש"ח, בהתאמה, לעומת הון חוזר חיובי (ללא התחייבויות בגין דיירים) ליום 31 בדצמבר, 2023, שהסתכם לסך של כ- 325 מיליון ש"ח וכ- 233 מיליון ש"ח, בהתאמה. הירידה בהון החוזר החיובי של הקבוצה והחברה, נובעת בעיקר מהכרה בתקופת הדוח בהתחייבות בסך של כ- 80 מיליון ש"ח, בגין דיבידנד לשלם לבעלי מניות החברה ששולם לאחר מועד הדוח, לפרטים ראה סעיף 1.1.2 לעיל. כמו כן, ההון החוזר של הקבוצה הושפע בתקופת הדוח, גם מהחזר הלוואה בסך 45 מיליון ש"ח, שהועמדה על ידי חברת בת של החברה לבעל מניות באותה חברה, לפרטים נוספים ראה ביאור 3 א' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ, 2024.

בנוסף, לקבוצה יחידות דיור זמינות לשיווק הרשומות בסעיף נדל"ן להשקעה במסגרת הנכסים הלא שוטפים בשווי כולל של כ- 157 מיליון ש"ח אשר חלקם ישווקו בתוך שנים עשר חודשים ממועד הדוח.

בהתחשב בהתחייבויות בגין דיירים בבתי הדיור המוגן של הקבוצה והחברה, לקבוצה ולחברה הון חוזר שלילי אשר הסתכם למועד הדוח, לסך של כ- 2,183 מיליון ש"ח וכ- 256 מיליון ש"ח, בהתאמה. התחייבויות בגין דיירים מוצגות כהתחייבות שוטפת מתוקף זכותם של הדיירים לסיים את הסכם הדייר בכל עת. יחד עם זאת, בהתבסס על ניסיונה של הקבוצה, בהערכה אקטוארית המתחשבת בגיל כניסת הדייר לבתי הרשת, בלוחות תמורת ובשיעורי העזיבה של הדיירים בפועל, צופה הקבוצה כי תקופת השהייה הצפויה הממוצעת לדייר בבתי הרשת הינה כ- 10 שנים (שיעור העזיבה הממוצע הצפוי לטווח הארוך בכלל בתי הרשת הינו כ- 10% לשנה). לאור האמור, מעריכה הקבוצה כי היא תידרש לפרוע התחייבויות לדיירים בסך של כ- 180 מיליון ש"ח, בתוך שנים עשר חודשים ממועד הדוח.

החברה מממנת את החזר הפיקדונות באמצעות פיקדונות המתקבלים מהדיירים החדשים בעת אכלוס היחידות המתפנות. בהתבסס על ניסיון העבר צופה החברה כי ינבע לה תזרים מזומנים חיובי מתחלופת פיקדונות הדיירים שתוארה לעיל.

לאור האמור לעיל, קבע דירקטוריון החברה, כי אין בגרעון בהון החוזר (בהתחשב בהתחייבויות בגין דיירים) של הקבוצה והחברה כאמור כדי להצביע על בעיית נזילות.

הערכת החברה בנוגע לסכום פירעון התחייבויות לדיירים, בתוך שנים עשר חודשים ממועד הדוח על סמך צפי הקבוצה על תקופת השהייה הצפויה הממוצעת לדייר בבתי הרשת, הינה בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, והיא מבוססת על ניסיון הקבוצה והערכה אקטוארית כאמור לעיל. היקף החזר יכול להשתנות כתוצאה משינויים בהיקפי עזיבות של דיירים (הנובעות גם משינוי בתוחלת החיים) ובהתאם לתמהיל יחידות הדיור

שיתפנו בבתי הרשת, כך שבפועל, היקף הפירעון בפועל של התחייבויות לדיירים והתורים שינבע מתחלופת פיקדונות דיירים יכול להיות שונה מהערכות החברה.

1.4 תוצאות הפעילות

1.4.1 סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)

2023	רבעון 1 2023	רבעון 1 2024
240,790	60,585	61,358

1.4.2 הכנסות מדמי אחזקה מדיירים ושירותים אחרים (באלפי ש"ח)

2023	רבעון 1 2023	רבעון 1 2024
173,726	44,961	43,824

הכנסות מדמי אחזקה מדיירים ושירותים אחרים ברובן מושפעות מהפעלת בתי דיור מוגן חדשים, מתפוסת בתי הרשת ומהשינויים במדד המחירים לצרכן.

הירידה בהכנסות בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר: (1) מירידה בהכנסות בסך של כ- 4,400 אלפי ש"ח במחלקות הסיעודיות אשר הופעלו באופן עצמאי, זאת כתוצאה מהעברת ניהול והפעלת המחלקות הסיעודיות הללו לצד שלישי לא קשור ביום 1 ביולי, 2023. לפרטים נוספים ראה ביאור 5 א' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023; (2) מעלייה בהכנסות מדמי אחזקה מדיירים בסך של כ- 3,500 אלפי ש"ח, כתוצאה בעיקר מעלייה בשיעור של כ- 2.5% במדד המחירים לצרכן הידוע בתקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2024, וכן מאירוח מפונים בני הגיל השלישי ביחידות דיור בבתי הרשת, עקב מלחמת "חרבות ברזל", זאת במסגרת הסדר מול משרד הרווחה וקדם-האיגוד לקידום קהילות דיור למבוגרים בישראל.

1.4.3 הכנסות מחילוט פיקדונות (באלפי ש"ח)

2023	רבעון 1 2023	רבעון 1 2024
55,333	13,046	14,237

ההכנסות מחילוט פיקדונות מושפעות בעיקר: (1) תפוסת בתי הרשת; (2) תקופת השהות של הדיירים; (3) שיעור החילוט הנקוב בהסכם הדייר; (4) מדד המחירים לצרכן; (5) מחיר פיקדונות חדשים; (6) תקופת החילוט (מוגבלת בהסכם הדייר, לרוב לתקופה של 12-15 שנים). העלייה בהכנסות חילוט במהלך תקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר

מעלייה בשיעור של כ- 2.5% במדד המחירים לצרכן הידוע בתקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2024 ומגידול בהכנסות חילוט מפיקדונות חדשים שנתקבלו ביחס להכנסות חילוט שנבעו מפיקדונות שהוחזרו.

1.4.4 הכנסות משוכרי משנה (באלפי ש"ח)

2023	רבעון 1 2023	רבעון 1 2024
11,731	2,578	3,297

העלייה בהכנסות משוכרי משנה בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר מעלייה בסך של כ- 680 אלפי ש"ח בהכנסות מהשכרה של המחלקות הסיעודיות. זאת כתוצאה מהעברת ניהול והפעלת המחלקות הסיעודיות אשר הופעלו באופן עצמאי לצד שלישי לא קשור ביום 1 ביולי, 2023. לפרטים נוספים ראה ביאור 5 א' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023.

1.4.5 עלות ההכנסות (באלפי ש"ח)

2023	רבעון 1 2023	רבעון 1 2024
140,413	35,996	29,906

הוצאות תפעול מורכבות בעיקרן מהוצאות שכר, אנרגיה ומים, אחזקה שוטפת והוצאות תפעול אחרות.

הירידה בהוצאות התפעול בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר : (1) מקיטון בסך של כ- 4,200 אלפי ש"ח, הנובע מהעברת ניהול והפעלת המחלקות הסיעודיות אשר הופעלו באופן עצמאי לצד שלישי לא קשור ביום 1 ביולי, 2023. לפרטים נוספים ראה ביאור 5 א' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023 ; (2) מקיטון בסך של כ- 1,500 אלפי ש"ח בהוצאות אחזקה ושיפוצי דירות (בעיקר בשל ירידה בהוצאות שיפוצי דירות). הוצאות בגין שיפוצי דירות הינם על בסיס שיפוצים בפועל של דירות מתפנות כך שקיימת שונות בעלויות על פני השנים כתלות בכמות הדירות המשופצות וסוג השיפוץ המבוצע בכל דירה.

1.4.6 הוצאות מכירה ושיווק (באלפי ש"ח)

2023	רבעון 1 2023	רבעון 1 2024
25,351	5,749	5,906

בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד לא חל שינוי מהותי בהוצאות מכירה ושיווק.

1.4.7 הוצאות הנהלה וכלליות (באלפי ש"ח)

2023	רבעון 1 2023	רבעון 1 2024
27,217	7,033	6,831

הוצאות הנהלה וכלליות כוללות בעיקר את הוצאות השכר של עובדי המטה, הוצאות בגין עלויות משפטיות ויועצים שונים ודמי ניהול לצדדים קשורים.

בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד לא חל שינוי מהותי בהוצאות הנהלה וכלליות.

1.4.8 הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו (באלפי ש"ח)

2023	רבעון 1 2023	רבעון 1 2024
(2,042)	(1,990)	259

הכנסות אחרות, נטו בתקופת הדוח, כוללות בעיקר: (1) הכנסה שנבעה מעדכון הפרשה לתביעה משפטית; (2) הוצאות בגין סיוע למפונים וחיילים בעקבות מלחמת "חרבות ברזל". הוצאות אחרות, נטו בתקופה המקבילה אשתקד, כללו בעיקר הוצאות בגין בחינת השקעה בפרויקט עתידי.

הוצאות אחרות, נטו בשנת 2023, כללו בעיקר: (1) הוצאות בגין בחינת השקעה בפרויקט עתידי; (2) הוצאות בגין סיוע למפונים וחיילים בעקבות מלחמת "חרבות ברזל"; (3) הכנסה חד פעמית בגין העברת ניהול והפעלת המחלקות הסיעודיות אשר הופעלו באופן עצמאי לצד שלישי לא קשור. לפרטים נוספים ראה ביאור 5 א' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023.

1.4.9 הוצאות מימון, נטו (באלפי ש"ח)

2023	רבעון 1 2023	רבעון 1 2024
90,665	28,000	9,454

הירידה בהוצאות המימון, נטו בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר מהוצאות שערך פיקדונות דיירים בסך של 6,809 אלפי ש"ח שנוצרו בתקופת הדוח לעומת הוצאות שערך פיקדונות דיירים בסך של 25,426 אלפי ש"ח שנוצרו בתקופה המקבילה אשתקד, זאת בשל עלייה במדד המחירים לצרכן הידוע בתקופת הדוח בשיעור של כ- 0.3% לעומת עלייה במדד המחירים לצרכן הידוע בשיעור של כ- 1.1% בתקופה המקבילה אשתקד.

1.4.10 הוצאות מסים על הכנסה (באלפי ש"ח)

2023	רבעון 1 2023	רבעון 1 2024
76,865	21,682	14,466

הוצאות המס של הקבוצה נובעות בעיקר מיצירת עתודה למיסים נדחים בשל העלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בניכוי הכנסות מסים נדחים בשל הפסדים שוטפים ומועברים לצרכי מס.

הירידה בהוצאות מסים בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר מעליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה מתונה יותר בתקופת הדוח לעומת תקופה מקבילה אשתקד. הירידה האמורה בהוצאות המסים, קווצה בחלקה, מקיטון בהוצאות מימון, נטו של הקבוצה בתקופת הדוח ביחס לתקופה מקבילה אשתקד, כמפורט בסעיף 1.4.9 לעיל.

1.5 נזילות ומקורות מימון

1.5.1 פעילות שוטפת

תזרים המזומנים החיובי מפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכם לסך של 21,760 אלפי ש"ח בהשוואה לתזרים חיובי בסך של 492 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. העלייה בתזרים החיובי נובעת בעיקר מתחלופת פיקדונות מדיירים, נטו (קבלת פיקדונות בניכוי החזרי פיקדונות) בבתי הדיור של הרשת, שהסתכמה בתקופת הדוח בסך של 28,973 אלפי ש"ח וזאת לעומת סך של 24,973 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ומקיטון בעלות ההכנסות בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, כמפורט בסעיף 1.4.5 לעיל. בנוסף, בתקופה המקבילה אשתקד חלה עלייה בתשלומים למוסדות, אשר כללו תשלום חד פעמי בסך של כ-7 מיליון ש"ח בגין השלמת תשלומים עבור תקופות קודמות.

1.5.2 פעילות השקעה

תזרים המזומנים שנבע מפעילות השקעה בתקופת הדוח הסתכם לסך של 8,907 אלפי ש"ח בהשוואה לתזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה בסך של 52,756 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

עיקר ההשקעות בתקופת הדוח, נבעו מהשקעה במזומן בסך של 35,075 אלפי ש"ח בנדל"ן להשקעה, אשר עיקרו נבע מהשקעות בפרויקט בהקמה ברחובות בסך של כ- 23,300 אלפי ש"ח, מהשקעות בפרויקט בהקמה בשכונת פארק איילון באור יהודה בסך של כ- 9,500 אלפי ש"ח וכן מהשקעות בבתי הרשת הפעילים בהיקף של כ- 1,830 אלפי ש"ח. כמו כן, בתקופת הדוח, נבעו מזומנים בסך 45,000 אלפי ש"ח מהחזר הלוואה שהועמדה על ידי חברת בת של החברה לבעל מניות באותה חברה, לפרטים נוספים ראה ביאור 3 א' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ, 2024.

בתקופה המקבילה אשתקד, עיקר ההשקעות נבעו מהשקעה במזומן בסך של 46,483 אלפי ש"ח בנדל"ן להשקעה, אשר עיקרו נבע מהשקעות בפרויקט בהקמה ברחובות בסך של כ- 42,550 אלפי ש"ח וכן מהשקעות בבתי הרשת הפעילים בהיקף של כ- 3,600 אלפי ש"ח.

1.5.3 פעילות מימון

תזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון בתקופת הדוח הסתכם לסך של 19,428 אלפי ש"ח בהשוואה לתזרים מזומנים שנבע מפעילות מימון בסך של 44,919 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

התזרים שנבע מפעילות מימון בתקופת הדוח ובתקופה המקבילה אשתקד כולל בעיקר משיכת כספים בסך 20 מיליון ש"ח ו-45 מיליון ש"ח, בהתאמה, ממסגרת אשראי לזמן ארוך בתאגיד בנקאי לצורכי ליווי בניה והקמת בית הדיור המוגן ברחובות ("הפרויקט"), לטובת המשך עבודות הבניה בפרויקט.

1.5.4 מדד ה- FFO (Funds From Operations)

לצורך מתן מידע נוסף על תוצאות הפעילות, מובא להלן מדד ה- FFO (Funds From Operations). מדד זה, שמשמשים בו בעולם, מאפשר בסיס נאות להשוואה בין חברות נדל"ן מניב ובהגדרתו, מבטא רווח נקי, בנטרול הכנסות והוצאות מעליית/ירידת שווי נדל"ן והכנסות/הוצאות חד פעמיות, בתוספת פחת. הנהלת החברה סבורה, כי על מנת לשקף נכונה את המדד כאמור ובהתחשב בענף בו פועלת החברה, בנוסף לאמור לעיל, יש לנטרל מחישוב ה- FFO, את הוצאות/הכנסות מימון בגין שערך פיקדונות מדיירים וכן את ההכנסות מחילוט פיקדונות הדיירים ובמקומן יש לכלול את העודף התזרימי הנובע מתחלופת הדיירים (קבלת פיקדונות בניכוי החזר פיקדונות הכלולים בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת). יש להדגיש כי מדד ה- FFO אינו מייצג תזרים מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים ואינו משקף מזומנים שבידי החברה ואת יכולתה לחלקם ואינו מחליף את הרווח הנקי המדווח. כן מובהר, כי נתון זה אינו נתון המבוקר על ידי רואי החשבון של החברה.

שנת 2023	רבעון 1 2023	רבעון 1 2024	
באלפי ש"ח, מאוחד בלתי מבוקר			
245,576	69,411	61,810	רווח לתקופה (מאוחד)
התאמות:			
(358,730)	(109,276)	(66,756)	שינויים בערך של נכסי נדל"ן להשקעה, נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה, קרקעות ונכסי השקעה נוספים
83,926	24,703	18,333	הוצאות מיסים בגין התאמות ⁽¹⁾
1,157	326	199	פחת והפחותות
(112)	(379)	(50)	שינויים בשווי הוגן של נכסים פיננסיים
(160)	(160)	(163)	בניכוי מיסים ששולמו
(1,185)	155	(2,751)	התאמות המתייחסות לחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ברווח הנקי ⁽¹⁾
(29,528)	(15,220)	10,622	FFO נומינלי לפי הוראות רשות ניירות ערך
התאמות לפי גישת הנהלה⁽²⁾:			
69,616	22,499	6,018	הפחתת עלויות מימון בגין פיקדונות דיירים
(48,867)	(11,527)	(12,610)	בניכוי הכנסות מחילוט פיקדונות דיירים
46,154	22,559	25,932	תזרים בגין תקבול פיקדונות מדיירים בניכוי החזר פיקדונות לדיירים
(6,785)	(2,810)	(3,618)	הוצאות (הכנסות) מיסים ⁽¹⁾
304	109	486	בתוספת עלות תשלום מבוסס מניות
(6,608)	1,990	(275)	הוצאות (הכנסות) אחרות והתאמות חד פעמיות ⁽³⁾
24,286	17,600	26,555	FFO ריאלי/FFO לפי גישת הנהלה

(1) החל מדוח רבעוני זה, בוצעו התאמות כך שסעיף "הוצאות מיסים בגין התאמות" יתייחס להתאמות על פי הוראות רשות ניירות ערך בלבד ויתרת הוצאות המיסים של הקבוצה יותאמו במסגרת התאמות לפי גישת הנהלה בסעיף "הוצאות (הכנסות) מיסים". על מנת להתאים את מספרי ההשוואה הכלולים בטבלה לעיל, הנתונים לגבי רבעון 1 2023 ו-שנת 2023 עודכנו בהתאמה.

(2) התאמות לפי גישת הנהלה מוצגות בניכוי חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה.

(3) בתקופת הדוח, כולל בעיקר הכנסה שנבעה מעדכון הפרשה לתביעה משפטית בסך 500 אלפי ש"ח והוצאות בגין סיוע למפונים וחיילים בעקבות מלחמת "חרבות ברזל" בסך כ- 350 אלפי ש"ח. בתקופה המקבילה אשתקד, כלל בעיקר הוצאות בסך 2,260 אלפי ש"ח בגין בחינת השקעה עתידית של החברה. בשנת 2023 כלל בעיקר הוצאות בסך 2,630 אלפי ש"ח בגין בחינת השקעה עתידית של החברה וביטול הפרשה לירידת ערך רכוש קבוע בסך 8,609 אלפי ש"ח.

העלייה במדד ה- FFO בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר: (1) מעלייה בסך של כ- 3 מיליון ש"ח בגין חלק החברה בתקבולי נטו מפיקדונות מדיירים; (2) מקיטון בעלות ההכנסות בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, כמפורט בסעיף 1.4.5 לעיל.

1.5.5 פרטים אודות מקורות המימון

31.3.2024	באלפי ש"ח	באחוזים
הון עצמי וזכויות מיעוט	1,520,543	30.3%
אגרות חוב	840,220	16.8%
אשראי מתאגידים בנקאיים	172,000	3.4%
פיקדונות מדיירים	2,479,767	49.5%
סה"כ	5,012,530	100%

מקורות המימון של הקבוצה למועד הדוח מתבססים בעיקר על קבלת פיקדונות מדיירים, אגרות חוב, הלוואות מתאגידים בנקאיים והון עצמי. הקבוצה מממנת את פעילותה השוטפת, בעיקר, מההפרש שבין סכומי הפיקדונות שנתקבלו לסכומי הפיקדונות שנפרעו, תקבולי פיקדון ממתן זכות שימוש ביחידות דיור לראשונה וכן מהכנסות הנובעות מדמי אחזקה ודמי שכירות.

1.5.6 פרטים אודות אמות המידה הפיננסיות של הקבוצה

הגורם המלווה - ציבור (אגרות חוב) (סדרה ה') ⁶			
עמידה באמות מידה פיננסיות			
אמת המידה הפיננסית	תוצאות חישוב עמידת החברה בתניה נכון ליום 31.3.2024		
1 יחס הון עצמי	ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ- 500 מיליון ש"ח	כ- 1,521 מיליון ש"ח	
2 יחס של חוב פיננסי נטו ל- CAP	יחס של חוב פיננסי נטו ל- CAP (הון עצמי בצירוף חוב פיננסי נטו ומיסים נדחים) לא יעלה על 50%	21.26%	

הגורם המלווה - ציבור (אגרות חוב) (סדרה ו') ⁷			
עמידה באמות מידה פיננסיות			
אמת המידה הפיננסית	תוצאות חישוב עמידת החברה בתניה נכון ליום 31.3.2024		
1 יחס הון עצמי	ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ- 675 מיליון ש"ח	כ- 1,521 מיליון ש"ח	
2 יחס של חוב פיננסי נטו ל- CAP	יחס של חוב פיננסי נטו ל- CAP (הון עצמי בצירוף חוב פיננסי נטו ומיסים נדחים) לא יעלה על 49%	21.26%	
3 אחוז תפוסה ממוצע מאוחד של כלל הנכסים המאוכלסים	אחוז התפוסה הממוצע המאוחד של כלל הנכסים המאוכלסים של החברה בתום כל רבעון לא יפחת מ- 65% (לא יכללו בחישוב התפוסה הממוצע כאמור, נכסים אשר הינם בשלבי השיווק והאכלוס וזאת במשך תקופה של 48 חודשים החל ממועד קבלת טופס 4)	95.73%	

⁶ אגרות החוב (סדרה ה') של החברה נרשמו למסחר ביום 8 בספטמבר, 2020. לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב (סדרה ה') של החברה, ראה סעיף 4.1.1 בפרק ב' (דוח דירקטוריון של החברה ליום 31 לדצמבר, 2023) בדוח התקופתי לשנת 2023.

⁷ אגרות החוב (סדרה ו') של החברה נרשמו למסחר ביום 28 באוגוסט, 2023. לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, ראה סעיף 4.1.2 בפרק ב' (דוח דירקטוריון של החברה ליום 31 לדצמבר, 2023) בדוח התקופתי לשנת 2023.

2. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של הקבוצה

2.1 הוראות גילוי למחזיקי אגרות החוב

2.1.1 במהלך תקופת הדוח, לא חלו שינויים מהותיים ביחס לאגרות החוב (סדרה ה') ואגרות החוב (סדרה ו') שהנפיקה החברה והיא עומדת בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ה') ושטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ו').

2.1.2 סימני אזהרה בתאגיד

נכון למועד פרסום הדוח לא מתקיימים בתאגיד סימני אזהרה כהגדרתם בתקנה 10(ב)(14) לתקנות.

3. גילוי בהתאם להנחית נדל"ן להשקעה - נכסים מהותיים מאוד

לפרטים נוספים אודות הערכות השווי של בתי הדיור המוגן של הקבוצה, ראה סעיפים 1.30.1.8, 1.30.2.8, 1.30.3.8, 1.30.4.8, 1.30.5.8, 1.30.6.8, 1.30.7.8 ו- 1.30.8.6 לדוח התקופתי לשנת 2023 ועדכונים להערכות השווי המצורפים לדוח רבעוני זה כדלקמן.

3.1 NOI גישת הנהלה

מספרי השוואה	שנת 2024	
31 בדצמבר, 2023	רבעון 1	
102,776	31,518	NOI במאוחד (אלפי ש"ח)
63,501	15,831	התאמת הכנסות מחילוט ⁽¹⁾
(15,237)	(6,192)	התאמת הכנסות משירותים לדיירים (תפעול) והכנסות מהשכרה ⁽²⁾
5,641	(1,619)	התאמת עלויות תפעול ⁽³⁾
156,681	39,539	NOI לפי גישת הנהלה במאוחד (אלפי ש"ח)

(1) הכנסות מחילוט משקפות את התנאים המסחריים אשר התקיימו במעמד חתימת הסכמי הדייר ומבטאים בממוצע תנאי עסקה היסטוריים על פני תקופות של 10 שנים אחרונות.

"התאמת הכנסות מחילוט" - כולל הפחתת הכנסות מחילוט פיקדונות בהתאם למופיע בדוחות הכספיים והוספת רכיב הכנסות מתחלופה המחושב בהתבסס על שווי דמי הפיקדון בהתאם למופיע בהערכות השווי, שיעור החילוט הממוצע ושיעור התפוסה ליום האחרון של כל תקופת דיווח וכן כולל גם התייחסות לדיירים השוהים פרקי זמן ארוכים מעבר לתקופת השחיקה החוזית שלהם.

(2) כולל התאמות להכנסות משירותים לדיירים מעסקאות חודשיות ללא פיקדון וכן התאמות להכנסות תפעול והכנסות מהשכרה לשוכרי משנה מייצגות ופרמננטיות.

(3) כולל התאמות למרכיב העלויות בהתאם להוצאות תפעול מייצגות, בעיקר התאמה בין עלויות שיפוצי דירות בפועל לעומת עלויות שיפוצי דירות מייצגות.

3.2 הבית בכפר סבא

מספרי השוואה	שנת 2024	נתונים לפי 100% (חלק התאגיד בנכס – 100%)
	רבעון 1	
31 בדצמבר, 2023		
765,800	780,700	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
361,865	359,627	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾
403,935	421,073	שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)
17,714	5,283	NOI (אלפי ש"ח)
27,287	6,832	NOI לפי גישת הנהלה (אלפי ש"ח) ⁽²⁾
43,166	13,809	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
96.2%	95.8%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) *
4.39%	5.02%	שיעור תשואה (%) ⁽³⁾
6.76%	6.49%	שיעור תשואה מותאם (%) ^{(3), (4)}
10,857	11,195	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)
16,030	14,406	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

* יצוין, כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון ליום 31 במרץ, 2024 ו-31 בדצמבר, 2023 הינו 95.4% ו-97.5% בהתאמה.

(1) יתרת פיקדונות דיירים הינה בניכוי מקדמות בגין הסכמים עתידיים ובתוספת ההתחייבות בגין הסכמים שנחתמו על אף שטרם שולם מלוא הפיקדון.

(2) "NOI לפי גישת הנהלה" – לפרטים נוספים ראה סעיף 3.1 לעיל.

(3) הנתונים לרבעון 1 לשנת 2024 מוצג במונחים שנתיים.

(4) NOI לפי גישת הנהלה מחולק בשווי נטו של הנכסים לסוף תקופה.

מספרי השוואה	שנת 2024	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס – 100%)
	רבעון 1	
495,200	505,700	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
212,500	215,487	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾
282,700	290,213	שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)
11,102	3,935	NOI (אלפי ש"ח)
17,547	4,439	NOI לפי גישת ההנהלה (אלפי ש"ח) ⁽²⁾
41,762	10,254	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
86.5%	94.9%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) ^{*,**}
3.93%	5.42%	שיעור תשואה (%) ⁽³⁾
6.21%	6.12%	שיעור תשואה מותאם (%) ^{(4),(3)}
8,481	9,188	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)
12,622	10,745	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

* יצוין, כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון ליום 31 במרץ, 2024 ו-31 בדצמבר, 2023 הינו 95.3%-96.0% בהתאמה.

(1) יתרת פיקדונות דיירים הינה בניכוי מקדמות בגין הסכמים עתידיים ובתוספת ההתחייבות בגין הסכמים שנחתמו על אף שטרם שולם מלוא הפיקדון.

(2) "NOI לפי גישת הנהלה" – לפרטים נוספים ראה סעיף 3.1 לעיל.

(3) הנתונים לרבעון 1 לשנת 2024 מוצג במונחים שנתיים.

(4) NOI לפי גישת הנהלה מחולק בשווי נטו של הנכסים לסוף תקופה.

** בחישוב שיעור התפוסה הממוצע בתקופה נכללו גם יחידות דיור בהן מתארחים מפונים בני הגיל השלישי בבתי הרשת, עקב מלחמת "חרבות ברזל", זאת במסגרת הסדר מול משרד הרווחה וקדם-האיגוד לקידום קהילות דיור למבוגרים בישראל.

3.4 הבית ברמת השרון

מספרי השוואה	שנת 2024	נתונים לפי 100% (חלק התאגיד בנכס – 100%)
31 בדצמבר, 2023	רבעון 1	
681,600	693,100	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
401,430	394,660	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾
280,170	298,440	שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)
11,169	3,659	NOI (אלפי ש"ח)
22,559	5,670	NOI לפי גישת ההנהלה (אלפי ש"ח) ⁽²⁾
59,470	11,310	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
95.0%	93.7%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) [*]
3.99%	4.90%	שיעור תשואה (%) ⁽³⁾
8.05%	7.60%	שיעור תשואה מותאם (%) ^{(3),(4)}
12,200	13,062	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)
19,633	19,151	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

* יצוין, כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון ליום 31 במרץ, 2024 ו-31 בדצמבר, 2023 הינו 93.5%-96.2% בהתאמה.

- (1) יתרת פיקדונות דיירים הינה בניכוי מקדמות בגין הסכמים עתידיים ובתוספת ההתחייבות בגין הסכמים שנחתמו על אף שטרם שולם מלוא הפיקדון.
- (2) "NOI לפי גישת הנהלה" – לפרטים נוספים ראה סעיף 3.1 לעיל.
- (3) הנתונים לרבעון 1 לשנת 2024 מוצג במונחים שנתיים.
- (4) NOI לפי גישת הנהלה מחולק בשווי נטו של הנכסים לסוף תקופה.

3.5 הבית בצומת סביון

מספרי השוואה	שנת 2024	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס – 100%)
31 בדצמבר, 2023	רבעון 1	
306,700	311,400	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
121,210	126,290	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾
185,490	185,110	שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)
5,958	2,448	NOI (אלפי ש"ח)
9,934	2,593	NOI לפי גישת ההנהלה (אלפי ש"ח) ⁽²⁾
16,311	4,326	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
85.6%	96.1%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) ^{**}
3.21%	5.29%	שיעור תשואה (%) ⁽³⁾
5.36%	5.60%	שיעור תשואה מותאם (%) ^{(4),(3)}
9,867	10,565	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)
14,116	18,154	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

* יצוין, כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון ליום 31 במרץ, 2024 ו-31 בדצמבר, 2023 הינו 97.1%-94.2% בהתאמה.

(1) יתרת פיקדונות דיירים הינה בניכוי מקדמות בגין הסכמים עתידיים ובתוספת ההתחייבות בגין הסכמים שנחתמו על אף שטרם שולם מלוא הפיקדון.

(2) "NOI לפי גישת הנהלה" – לפרטים נוספים ראה סעיף 3.1 לעיל.

(3) הנתונים לרבעון 1 לשנת 2024 מוצג במונחים שנתיים.

(4) NOI לפי גישת הנהלה מחולק בשווי נטו של הנכסים לסוף תקופה.

** בחישוב שיעור התפוסה הממוצע בתקופה נכללו גם יחידות דיור בהן מתארחים מפונים בני הגיל השלישי בבתי הרשת, עקב מלחמת "חרבות ברזל", זאת במסגרת הסדר מול משרד הרווחה וקדם-האיגוד לקידום קהילות דיור למבוגרים בישראל.

מספרי השוואה	שנת 2024	100% לפי (נתונים לפי חלק התאגיד בנכס – 66.7%)
	רבעון 1	
857,200	870,200	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
387,966	395,521	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾
469,234	474,679	שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)
18,721	5,993	NOI (אלפי ש"ח)
29,559	7,434	NOI לפי גישת הנהלה (אלפי ש"ח) ⁽²⁾
55,254	12,925	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
95.9%	96.2%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) *
3.99%	5.05%	שיעור תשואה (%) ⁽³⁾
6.30%	6.26%	שיעור תשואה מותאם (%) ^{(4),(3)}
11,026	11,142	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)
17,445	14,015	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

* יצוין, כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון ליום 31 במרץ, 2024 ו-31 בדצמבר, 2023 הינו 96.9% ו-97.3% בהתאמה.

- (1) יתרת פיקדונות דיירים הינה בניכוי מקדמות בגין הסכמים עתידיים ובתוספת ההתחייבות בגין הסכמים שנחתמו על אף שטרם שולם מלוא הפיקדון.
- (2) "NOI לפי גישת הנהלה" – לפרטים נוספים ראה סעיף 3.1 לעיל.
- (3) הנתונים לרבעון 1 לשנת 2024 מוצג במונחים שנתיים.
- (4) NOI לפי גישת הנהלה מחולק בשווי נטו של הנכסים לסוף תקופה.

מספרי השוואה	שנת 2024	נתונים לפי 100% (חלק התאגיד בנכס – 100%)
	רבעון 1	
257,600	261,700	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
171,000	170,300	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾
86,600	91,400	שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)
5,612	1,676	NOI (אלפי ש"ח)
6,529	1,639	NOI לפי גישת הנהלה (אלפי ש"ח) ⁽²⁾
9,288	4,084	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
94.4%	94.0%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) *
6.48%	7.33%	שיעור תשואה (%) ⁽³⁾
7.54%	7.17%	שיעור תשואה מותאם (%) ^{(4),(3)}
11,430	11,652	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)
15,225	15,677	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

* יצוין, כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון ליום 31 במרץ, 2024 ו-31 בדצמבר, 2023 הינו 93.1%-94.8% בהתאמה.

- (1) יתרת פיקדונות דיירים הינה בניכוי מקדמות בגין הסכמים עתידיים ובתוספת ההתחייבות בגין הסכמים שנחתמו על אף שטרם שולם מלוא הפיקדון.
- (2) "NOI לפי גישת הנהלה" – לפרטים נוספים ראה סעיף 3.1 לעיל.
- (3) הנתונים לרבעון 1 לשנת 2024 מוצג במונחים שנתיים.
- (4) NOI לפי גישת הנהלה מחולק בשווי נטו של הנכסים לסוף תקופה.

3.8 הבית בגני תקווה

מספרי השוואה	שנת 2024	נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס – 80%
	רבעון 1	
31 בדצמבר, 2023		
1,240,200	1,252,200	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
749,900	744.500	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾
490,300	507,700	שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)
32,501	8,524	NOI (אלפי ש"ח)
43,267	10,932	NOI לפי גישת הנהלה (אלפי ש"ח) ⁽²⁾
70,286	11,964	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
98.3%	98.4%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) [*]
6.63%	6.72%	שיעור תשואה (%) ⁽³⁾
8.82%	8.61%	שיעור תשואה מותאם (%) ^{(4),(3)}
12,566	12,842	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)
16,860	16,376	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

* יצוין, כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון ליום 31 במרץ, 2024 ו-31 בדצמבר, 2023 הינו 98.6% ו-98.8% בהתאמה.

- (1) יתרת פיקדונות דיירים הינה בניכוי מקדמות בגין הסכמים עתידיים ובתוספת ההתחייבות בגין הסכמים שנחתמו על אף שטרם שולם מלוא הפיקדון.
- (2) "NOI לפי גישת הנהלה" – לפרטים נוספים ראה סעיף 3.1 לעיל.
- (3) הנתונים לרבעון 1 לשנת 2024 מוצג במונחים שנתיים.
- (4) NOI לפי גישת הנהלה מחולק בשווי נטו של הנכסים לסוף תקופה.

3.9 הבית בפארק איילון (בהקמה)

נכון למועד הדוח, החברה מצויה בתהליכי תכנון מתקדמים של הבית בפארק איילון (בהקמה) בעלויות לא מהותיות, פרט לכך אין שינוי בנתונים ביחס כפי שהוצגו בדוח התקופתי לשנת 2023. לפרטים נוספים אודות הבית בפארק איילון (בהקמה), ראה סעיף 1.30.8 לדוח התקופתי לשנת 2023.

הדירקטוריון והנהלת החברה, מביעים בזה את הערכתם לעובדי החברה ומנהליה על תרומתם ומסירותם לקידומה של החברה.

דורון ארנון, מנכ"ל

מוטי קירשנבאום, יו"ר הדירקטוריון

גני תקווה, 27 במאי, 2024

מגדלי הים התיכון בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2024

ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)

בלתי מבוקר

מגדלי הים התיכון בע"מ
דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2024
בלתי מבוקר

תוכן העניינים

עמוד

1	דוח סקירה של רואה חשבון המבקר
2-3	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
4	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
5-7	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
8-10	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
11-15	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים



הנדון: דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של מגדלי הים התיכון בע"מ

מ ב א

סקרנו את המידע הכספי המצורף של מגדלי הים התיכון בע"מ וחברות הבנות שלה (להלן: "הקבוצה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2024 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

ה י ק ק ה ס ק י ר ה

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

מ ס ק נ ה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34. בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

תל אביב, 27 במאי, 2024

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב	ירושלים	חיפה	באר שבע	רחובות	בני ברק	קרית שמונה	מודיעין עילית	אילת
03-6386868	02-6546200	04-8680600	077-7784100	03-6386788	073-7145300	077-8983322	08-9744111	08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דואר:** bdo@bdo.co.il **בקר באתר שלנו:** www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

מגדלי הים התיכון בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

31.12.2023	31.3.2023	31.3.2024
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
297,994	272,079	348,089
-	65,656	-
91,739	-	92,900
10,229	6,216	7,808
2,699	4,957	5,359
<u>402,661</u>	<u>348,908</u>	<u>454,156</u>

נכסים

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים
 נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
 נכסים פיננסיים אחרים
 לקוחות ודיירים
 חייבים ויתרות חובה
 סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
 חייבים ויתרות חובה
 הלוואות לבעלי מניות בחברות מאוחדות
 רכוש קבוע, נטו
 נדל"ן להשקעה
 סה"כ נכסים לא שוטפים

<u>5,691,750</u>	<u>5,228,700</u>	<u>5,806,372</u>
------------------	------------------	------------------

מגדלי הים התיכון בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

31.12.2023	31.3.2023	31.3.2024
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות:

560	2,197	-
-	21,876	-
34,948	40,929	36,920
42,118	32,891	40,175
-	60,000	80,000
77,626	157,893	157,095
2,461,867	2,436,521	2,479,767
2,539,493	2,594,414	2,636,862

אשראי מתאגידים בנקאיים

חלויות שוטפות בגין אגרות חוב

התחייבות לספקים ונותני שירותים

זכאים ויתרות זכות

דיבידנד לשלם

סה"כ התחייבויות שוטפות (למעט התחייבויות בגין דיירים)

התחייבויות בגין דיירים

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות:

152,000	45,500	172,000
840,287	667,884	840,220
619,063	562,150	634,089
2,662	2,661	2,658
1,614,012	1,278,195	1,648,967
4,153,505	3,872,609	4,285,829

הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

אגרות חוב

מסים נדחים

התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון:

הון המיוחס לבעלי מניות החברה:

1,503	1,503	1,504
151,934	151,934	152,325
126,828	121,450	126,911
1,019,335	854,890	993,648
1,299,600	1,129,777	1,274,388
238,645	226,314	246,155
1,538,245	1,356,091	1,520,543
5,691,750	5,228,700	5,806,372

הון מניות

פרמיה על מניות

קרנות הון

עודפים

סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה

הון מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

27 במאי, 2024

אופיר רוזנבוים
סמנכ"ל כספים
ומשנה למנכ"ל

דורון ארנון
מנכ"ל

מוטי קירשנבאום
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור
הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

מגדלי הים התיכון בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2023	31.3.2023	31.3.2024	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
240,790	60,585	61,358	הכנסות
(140,413)	(35,996)	(29,906)	עלות ההכנסות
100,377	24,589	31,452	רווח גולמי
358,730	109,276	66,756	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
(25,351)	(5,749)	(5,906)	הוצאות מכירה ושיווק
(27,217)	(7,033)	(6,831)	הוצאות הנהלה וכלליות
(2,042)	(1,990)	259	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
8,609	-	-	ביטול הפסד מירידת ערך רכוש קבוע
413,106	119,093	85,730	רווח מפעולות רגילות
(105,439)	(31,334)	(14,182)	הוצאות מימון
14,774	3,334	4,728	הכנסות מימון
(90,665)	(28,000)	(9,454)	הוצאות מימון, נטו
322,441	91,093	76,276	רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה
(76,865)	(21,682)	(14,466)	מסים על ההכנסה
245,576	69,411	61,810	רווח לתקופה
			רווח כולל אחר לאחר מסים בגין:
			פריטים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:
5,794	-	-	הערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו ממס
251,370	69,411	61,810	סה"כ רווח כולל לתקופה
			רווח לתקופה מיוחס ל:
220,579	56,136	54,313	בעלי מניות החברה
24,997	13,275	7,497	זכויות שאינן מקנות שליטה
245,576	69,411	61,810	
			סה"כ רווח כולל לתקופה מיוחס ל:
225,764	56,136	54,313	בעלי מניות החברה
25,606	13,275	7,497	זכויות שאינן מקנות שליטה
251,370	69,411	61,810	
			רווח למניה רגילה לבעלי מניות החברה (בש"ח):
1.47	0.37	0.36	רווח בסיסי למניה :
1.46	0.37	0.36	רווח מדולל למניה :

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

מגדלי הים התיכון בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024:

הון המיוחס לבעלי מניות החברה									
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע	עודפים	סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר									
1,503	151,934	116,272	5,267	(300)	5,589	1,019,335	1,299,600	238,645	1,538,245
יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר)									
-	-	-	-	-	-	54,313	54,313	7,497	61,810
שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024:									
-	-	-	-	-	-	(80,000)	(80,000)	-	(80,000)
רווח לתקופה									
1	391	-	(392)	-	-	-	-	-	-
דיבידנד שהוכרז									
-	-	-	475	-	-	-	475	13	488
מימוש אופציות למניות									
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
עלות תשלום מבוסס מניות									
1,504	152,325	116,272	5,350	(300)	5,589	993,648	1,274,388	246,155	1,520,543
יתרה ליום 31 במרץ 2024									

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

מגדלי הים התיכון בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023:

הון המיוחס לבעלי מניות החברה									
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע	עודפים	סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר									
1,503	151,919	116,272	4,978	(300)	407	858,753	1,133,532	213,039	1,346,571
יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)									
-	-	-	-	-	-	56,136	56,136	13,275	69,411
שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023:									
-	-	-	-	-	-	(60,000)	(60,000)	-	(60,000)
רווח לתקופה									
-	15	-	(15)	-	-	-	-	-	-
דיבידנד שהוכרז									
-	-	-	109	-	-	-	109	-	109
מימוש אופציות למניות									
-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
עלות תשלום מבוסס מניות									
-	-	-	-	-	(1)	-	-	-	-
העברה מקרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע בשל פחת									
<u>1,503</u>	<u>151,934</u>	<u>116,272</u>	<u>5,072</u>	<u>(300)</u>	<u>406</u>	<u>854,890</u>	<u>1,129,777</u>	<u>226,314</u>	<u>1,356,091</u>
יתרה ליום 31 במרץ 2023									

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

מגדלי הים התיכון בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023:

הון המיוחס לבעלי מניות החברה									
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע	עודפים	סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
מבוקר									
1,503	151,919	116,272	4,978	(300)	407	858,753	1,133,532	213,039	1,346,571
-	-	-	-	-	-	220,579	220,579	24,997	245,576
-	-	-	-	-	5,185	-	5,185	609	5,794
-	-	-	-	-	5,185	220,579	225,764	25,606	251,370
-	-	-	-	-	(3)	3	-	-	-
-	-	-	-	-	-	(60,000)	(60,000)	-	(60,000)
-	15	-	(15)	-	-	-	-	-	-
-	-	-	304	-	-	-	304	-	304
1,503	151,934	116,272	5,267	(300)	5,589	1,019,335	1,299,600	238,645	1,538,245

יתרה ליום 1 בינואר 2023

שינויים במהלך שנת 2023:

רווח לתקופה

רווח כולל אחר

סה"כ רווח כולל לתקופה

העברה מקרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע בשל פחת

דיבידנד שחולק

מימוש אופציות למניות

עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2023	31.3.2023	31.3.2024
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

245,576	69,411	61,810
(55,333)	(13,046)	(14,237)
78,717	25,426	6,809
1,157	326	199
304	109	488
76,865	21,682	14,466
(19,346)	(4,402)	(6,401)
20,076	4,613	6,244
(112)	(379)	(50)
(8,609)	-	-
(358,730)	(109,276)	(66,756)
(19,435)	(5,536)	2,572

רווח לתקופה

התאמות בגין:

חילוט פיקדונות דיירים
שיערוך פיקדונות מדיירים
פחת והפחתות
הוצאות בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
מסים על ההכנסה ברווח לתקופה
הכנסות מימון, נטו
הוצאות מימון בגין אגרות חוב
עליית ערך של נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך
רווח והפסד
ביטול הפסד מירידת ערך רכוש קבוע
עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:

(835)	3,621	2,141
65	(973)	(2,523)
(10,287)	(6,009)	(232)
(11,724)	(15,349)	(9,004)
244,602	68,695	70,071
(195,350)	(43,722)	(41,098)
(74)	(75)	(4)
6,962	652	21,923
(160)	(160)	(163)
6,802	492	21,760

ירידה (עליה) בלקוחות
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
ירידה בספקים ונותני שירותים
ירידה בזכאים ויתרות זכות
קבלת פיקדונות מדיירים
החזר פיקדונות לדיירים
ירידה בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו

מס הכנסה ששולם

מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

מגדלי הים התיכון בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2023	31.3.2023	31.3.2024	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:			
(146,161)	(46,483)	(35,075)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(411)	(46)	(42)	השקעה ברכוש קבוע
153	(5,223)	(2,036)	תקבול ממוסדות (תשלום למוסדות) בגין השקעה בנדל"ן
65	-	-	השקעה
(90,000)	-	-	פירעון פיקדון משועבד בתאגיד בנקאי
			הפקדה לפיקדון בתאגיד בנקאי
66,286	(913)	-	מכירת (רכישת) ניירות ערך סחירים הנמדדים בשווי הוגן
			דרך רווח והפסד, נטו
(290)	-	-	השקעה בנכסים פיננסיים אחרים הנמדדים בשווי הוגן
(48,000)	(3,000)	(3,000)	הוגן דרך רווח והפסד
-	-	45,000	מתן הלוואות לבעלי מניות בחברות מאוחדות
10,478	2,909	4,060	החזר הלוואה שנתנה לבעל מניות בחברה מאוחדת
(207,880)	(52,756)	8,907	ריבית שהתקבלה
מזומנים, נטו, מפעילות השקעה			
תזרימי מזומנים מפעילות מימון:			
152,000	45,500	20,000	קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
(2,172)	(533)	(559)	פירעון הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
(148)	(48)	(13)	ריבית ששולמה
296,482	-	-	הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
(141,983)	-	-	פירעון קרן אגרות חוב
(24,531)	-	-	ריבית ששולמה בגין אגרות חוב
(60,000)	-	-	דיבידנד ששולם
219,648	44,919	19,428	
18,570	(7,345)	50,095	מזומנים, נטו, מפעילות מימון
279,424	279,424	297,994	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
297,994	272,079	348,089	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה
			יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות התמציתיים ביניים.

מגדלי הים התיכון בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

נספח א' - פעילות מימון והשקעה שאינה כרוכה בתזרים מזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2023	31.3.2023	31.3.2024
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
-	60,000	80,000
(3,264)	(1,561)	2,204
1,372	398	1,887

דיבידנד שהוכרז בתקופה וטרם שולם לבעלי מניות
החברה

ספקים בגין רכישת נדל"ן להשקעה

הוצאות מימון שהווננו לנדל"ן להשקעה

נספח ב' - ריבית ששולמה המוצגת בתזרימי מזומנים מפעילות השקעה (*):

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2023	31.3.2023	31.3.2024
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
5,821	310	2,855

ריבית שהווננה לנדל"ן להשקעה ושולמה במהלך התקופה

(*) הקבוצה מהוונת הוצאות ריבית לעלות נכס כשיר (בית דיור מוגן בהקמה), תשלום ריבית זו מסווג לפעילות
השקעה בדוח על תזרימי המזומנים ומוצג כחלק מסעיף השקעה בנדל"ן להשקעה.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

מגדלי הים התיכון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2024 (באלפי ש"ח)

ביאור 1 - כללי:

א. מגדלי הים התיכון בע"מ ("החברה") עוסקת בעצמה ובאמצעות חברות בשליטתה, בייזום, הקמה והפעלה של בתי דיור לאוכלוסיית הגיל השלישי. החברה, בעצמה ובאמצעות חברות בשליטתה, היא הבעלים והמפעילה של רשת בת שבעה בתי דיור לאוכלוסיית הגיל השלישי וכן של מקרקעין להקמת בתי דיור נוספים. בנוסף, עוסקת החברה בתחומים שונים הקשורים בבני הגיל השלישי הכוללים: קרן טכנולוגיות להשקעה במיזמים לשיפור איכות החיים של בני הגיל השלישי ומועדון חברים לבני הגיל השלישי. בעלי השליטה העיקריים בחברה הם קבוצת קירשנבאום, קבוצת לוין, דוד פתאל וכן למדן.

יש לעיין בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 והביאורים המצורפים להם. לכן, לא הובאו במסגרת דוחות כספיים תמציתיים ביניים אלה ביאורים בדבר עדכונים בלתי משמעותיים יחסית למידע שכבר דווח בביאורים לדוחות הכספיים השנתיים האחרונים של החברה.

ב. מלחמת "חרבות ברזל":

בהמשך לאמור בביאור 1 ב' בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023 בנוגע להשלכות מלחמת "חרבות ברזל", להערכת החברה, נכון למועד פרסום הדוח, למלחמה אין השלכות משמעותיות על החברה והן אינן עולות כדי השפעה מהותית על פעילותה העסקית של החברה, לרבות על הכנסותיה, הוצאותיה, רווחיותה וקצב מכירותיה. כמו כן, להערכת החברה, אין למלחמה השפעה על נזילות החברה ועל מקורות המימון שלה.

העת הנוכחית מאופיינת באי ודאות משמעותית בקשר עם התפתחות המלחמה, להיקפה, למשך זמנה ולהיקף משמעותיות ולפיכך במועד פרסום הדוח גם אין באפשרות החברה להעריך את היקף ההשפעה המלא של המלחמה על פעילות החברה, עסקיה ותוצאותיה, הן בטווח הקצר והן בטווח הבינוני והארוך. להערכת החברה, ככל והמלחמה תמשיך זמן רב ו/או תתפתח לחזיתות נוספות, הרי שלשלכותיה עלולות להיות השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה הישראלית ובכך אף לפגוע באופן משמעותי בפעילות החברה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

א. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים:

הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מצייתים להוראות תקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 בדבר דיווח כספי לתקופות ביניים. כמו כן, הדוחות התמציתיים ביניים מקיימים את הוראות הגילוי לפי פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים נערכו לפי אותה מדיניות חשבונאית ושיטות החישוב שישמשו בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ב. תקנים חדשים בתקופה שלפני יישומם:

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

IFRS 18 שפורסם באפריל 2024 נועד לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות של הדיווח על ביצועי החברות. התקן החדש מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1, הצגת דוחות כספיים ואינו עוסק בנושאי הכרה ומדידה של פריטים בדוחות הכספיים.

להלן סקירה של עיקרי השינויים שיחולו בדוחות הכספיים עם יישום התקן החדש, ביחס להוראות ההצגה והגילוי החלות כיום:

- התקן החדש ישנה את מבנה הדוח על הרווח או הפסד ויכלול שלוש קטגוריות מוגדרות חדשות: הפעלה, השקעה ומימון וכן יוסיף שני סיכומי ביניים חדשים: רווח תפעולי ורווח לפני מימון ומסים על ההכנסה.

- התקן החדש כולל הנחיות למתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על-ידי ההנהלה (Management-defined Performance Measures) (MPMs).

- התקן החדש מספק הנחיות לגבי קיבוץ ופיצול של המידע בדוחות הכספיים ביחס לשאלה האם מידע צריך להיכלל בדוחות הראשיים או בביאורים וגילויים לגבי פריטים שהוגדרו כ"אחרים".

- התקן החדש כולל תיקונים לתקנים אחרים, לרבות תיקונים מוגבלים לתקן חשבונאות בינלאומי 7, דוח על תזרימי מזומנים.

IFRS 18 ייושם למפרע החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחר מכן תוך מתן גילוי ספציפי כפי שנקבע במסגרת הוראות המעבר של התקן החדש. יישום מוקדם של IFRS 18 אפשרי תוך מתן גילוי לכך.

החברה בוחנת את ההשפעה האפשרית של IFRS 18 על הדוחות הכספיים, אולם בשלב זה אין ביכולתה להעריך השפעה כאמור. השפעת התקן החדש, ככל שתהיה, תשפיע רק על ענייני הצגה וגילוי.

ביאור 3 - אירועים מהותיים במהלך התקופה:

א. הלוואות לבעלי מניות בחברות מאוחדות:

בחודש ינואר, 2024, בוצע פירעון מוקדם של מלוא ההלוואה בסך של 45 מיליון ש"ח שהעמידה מגדלי הים התיכון גני תקווה בע"מ, חברה בת של החברה ("חברת גני תקווה"), לבעל מניות בחברת גני תקווה ("בעל המניות"). הפירעון המוקדם בוצע ביוזמת בעל המניות וזאת בהתאם לתנאי הסכם ההלוואה. לפרטים נוספים ראה ביאור 4 (3) בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023.

בנוסף, בחודש ינואר, 2024, העמידה מגדלי הים התיכון נורדיה בע"מ, חברה בת של החברה ("חברת נורדיה"), הלוואה נוספת לבעל מניות בחברת נורדיה ("בעל המניות") בסך של 3 מיליון ש"ח (בשנת 2023 העמידה חברת נורדיה לבעל המניות הלוואה בסך 3 מיליון ש"ח, לפרטים נוספים ראה ביאור 4 (3) בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023). ההלוואה נושאת ריבית בהתאם לפקודת מס הכנסה. קרן ההלוואה, בתוספת הריבית בגינה תיפרע בתשלום אחד ביום 3 בינואר, 2029.

ביאור 3 - אירועים מהותיים במהלך התקופה (המשך):

ב. התקשרות בהסכם לשיתוף פעולה והקמת מיזם משותף עם גופים מקבוצת כלל חברה לביטוח בע"מ ("כלל"):

ביום 8 בינואר, 2024, חתמה החברה על הסכם לשיתוף פעולה והקמת מיזם משותף עם גופים מקבוצת כלל, אשר יפעל בתחום של ייזום, רכישת מקרקעין המיועדים בעיקרם להקמת בית דיור מוגן או רכישת בית דיור מוגן קיים, הקמה, הפעלה ניהול ואחזקה של בתי דיור מוגן בישראל והפעילויות הנלוות לכך. לפרטים נוספים ראה ביאור 12 ד' (3) בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023.

ג. תשלום מבוסס מניות:

בחודש מרץ 2024, החברה אימצה תכנית פאנטום אשר הוגבלה לאופציות (פאנטום) בכמות המשקפת עד 4% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. ביום 26 במרץ, 2024 ("מועד ההענקה"), אישרו האורגנים המוסמכים בחברה, הענקת 1,860,416 אופציות פאנטום למנכ"ל החברה (ההענקה זו אושרה על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 5 במאי, 2024) וכן סך של 1,517,124 אופציות פאנטום לנושאי משרה בכירה נוספים בקבוצה. לפרטים נוספים ראה ביאור 22 בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023.

לצורך חישוב השווי ההוגן של כתבי האופציה הסתייעה החברה בהערכת שווי שקיבלה ממעריך שווי חיצוני בלתי תלוי. השווי ההוגן של כתבי האופציה חושב בהתבסס על המודל הבינומי עבור ארבע מנות שנתיות שוות. השווי ההוגן שנקבע לכל כתב אופציה במועד ההענקה הינו 3.24 ש"ח עבור המנה הראשונה, 3.12 ש"ח עבור המנה השנייה, 2.93 ש"ח עבור המנה השלישית ו- 2.7 ש"ח עבור המנה הרביעית.

בחישוב השווי ההוגן נעשה שימוש במדדים הבאים: מחיר מימוש 9.647 ש"ח, מחיר נכס הבסיס 9.647 ש"ח, ריבית חסרת סיכון בשיעור של 4.03%, שיעור דיבידנד לחלוקה 0%, שיעור תנודתיות צפויה 31.6% ואורך חיי האופציה 6 שנים.

ד. חלוקת דיבידנד:

ביום 26 במרץ, 2024 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה בסך של 80,000 אלפי ש"ח, ביום 1 במאי, 2024 שולם הדיבידנד האמור.

להלן פרטים בדבר דיבידנדים שהוכרזו וטרם שולמו במהלך התקופה:

לתקופה שנסתיימה

ביום

31.03.2024

80,000

בסך של כ- 0.532 ש"ח לכל 0.01 ש"ח ערך נקוב מניה רגילה

מגדלי הים התיכון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2024 (באלפי ש"ח)

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים:

א. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי:

מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי שהוכרו בדוח על המצב הכספי

הטבלה שלהלן מציגה ניתוח של הנכסים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן, בהתאם לשיטת הערכה. הרמות השונות הוגדרו כדלקמן:

- רמה 1 - מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות.
רמה 2 - נתונים שאינם מחירים מצוטטים הכלולים ברמה 1, אשר ניתנים לצפייה לגבי הנכס או ההתחייבות, במישרין או בעקיפין.
רמה 3 - נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות.

31.03.2024 (בלתי מבוקר)

רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי ש"ח			

נכסים פיננסיים:

בשווי הוגן דרך רווח או הפסד לזמן ארוך:
השקעות בחברות (*)

-	5,902	-	5,902
---	-------	---	-------

31.03.2023 (בלתי מבוקר)

רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי ש"ח			

נכסים פיננסיים:

בשווי הוגן דרך רווח או הפסד לזמן קצר:
ניירות ערך סחירים

בשווי הוגן דרך רווח או הפסד לזמן ארוך:
השקעות בחברות (*)

65,656	-	-	65,656
--------	---	---	--------

-	7,274	-	7,274
---	-------	---	-------

31.12.2023 (מבוקר)

רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי ש"ח			

נכסים פיננסיים:

בשווי הוגן דרך רווח או הפסד לזמן ארוך:
השקעות בחברות (*)

-	5,840	-	5,840
---	-------	---	-------

(*) השקעות שבוצעו על ידי שותפות המוחזקת באופן מלא על ידי החברה, אשר הינה קרן הון סיכון.

מגדלי הים התיכון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2024 (באלפי ש"ח)

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ב. להלן נתונים בדבר השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים שערכם בספרים אינו מהווה קירוב סביר לשווי הוגן:

31.12.2023		31.3.2023		31.3.2024	
שווי הוגן(*)	ערך בספרים	שווי הוגן(*)	ערך בספרים	שווי הוגן(*)	ערך בספרים
מבוקר		בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	

התחייבויות פיננסיות:

אגרות חוב (הערך בספרים כולל
חלויות שוטפות וריבית לשלם
ובנטרול הוצאות נדחות)

806,533	844,912	624,155	697,022	812,496	852,953
---------	---------	---------	---------	---------	---------

(*) נתוני השווי ההוגן הינם בהתאם למחיר מצוטט בבורסה לניירות ערך בתל אביב ומסווגים לרמה 1 במדרג השווי ההוגן.

ביאור 5 - עמידה באמות מידה פיננסיות בקשר לאגרות החוב (סדרה ה' וסדרה ו') של החברה :

נכון למועד הדוח, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות בקשר לאגרות החוב (סדרה ה' וסדרה ו') של החברה. לפרטים אודות אמות המידה הפיננסיות בקשר לאגרות החוב (סדרה ה' וסדרה ו') של החברה, ראה ביאור 11 (4) ו-11 (5) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023.

מגדלי הים התיכון בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 31 במרץ 2024

לפי תקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

בלתי מבוקר

חברת מגדלי הים התיכון בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 31 במרץ 2024

לפי תקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

בלתי מבוקר

תוכן העניינים

ע מ ד	
1	דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר על המידע כספי ביניים.....
2-3	סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
4	סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
5-6	סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
7	מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם

הנדון: דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של מגדלי הים התיכון בע"מ על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

מ ב ו א

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן: "החברה"), ליום 31 במרץ 2024 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

תל אביב, 27 במאי, 2024

זיו האפט

רואי חשבון

מגדלי הים התיכון בע"מ

סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)

31.12.2023	31.3.2023	31.3.2024	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
			נכסים
			נכסים שוטפים:
148,864	40,434	154,072	מזומנים ושווי מזומנים
-	65,656	-	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
93,015	-	93,034	נכסים פיננסיים אחרים
1,007	467	559	לקוחות ודיירים
157	493	496	חייבים ויתרות חובה
<u>243,043</u>	<u>107,050</u>	<u>248,161</u>	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים:
1,413,000	1,240,691	1,459,805	יתרה בגין חברות מוחזקות, נטו
319,055	331,086	325,842	הלוואות לחברות מוחזקות
182,088	182,088	182,088	שטר הון לחברה מוחזקת
681,600	635,824	693,100	נדל"ן להשקעה
-	6,973	-	רכוש קבוע, נטו
<u>2,595,743</u>	<u>2,396,662</u>	<u>2,660,835</u>	סה"כ נכסים לא שוטפים
<u>2,838,786</u>	<u>2,503,712</u>	<u>2,908,996</u>	

מגדלי הים התיכון בע"מ

סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)

31.12.2023	31.3.2023	31.3.2024	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות:			
2,135	1,699	2,431	התחייבות לספקים ונותני שירותים
-	8,107	1,198	הלוואות מחברות מוחזקות
-	60,000	80,000	דיבידנד לשלם
-	21,876	-	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
7,930	10,944	14,057	זכאים ויתרות זכות
10,065	102,626	97,686	סה"כ התחייבויות שוטפות (למעט התחייבות בגין דיירים)
402,213	387,938	406,576	התחייבות בגין דיירים
412,278	490,564	504,262	סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות:			
840,287	667,884	840,220	אגרות חוב
218,513	159,767	221,335	הלוואות מחברות מוחזקות
67,860	55,472	68,614	מסים נדחים
248	248	177	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
1,126,908	883,371	1,130,346	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
1,539,186	1,373,935	1,634,608	
הון:			
הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם:			
1,503	1,503	1,504	הון מניות
151,934	151,934	152,325	פרמיה על מניות
126,828	121,450	126,911	קרנות הון
1,019,335	854,890	993,648	עודפים
1,299,600	1,129,777	1,274,388	סה"כ הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
2,838,786	2,503,712	2,908,996	
27 במאי, 2024			
אופיר רוזנבוים סמנכ"ל כספים ומשנה למנכ"ל	דורון ארנון מנכ"ל	מוטי קירשנבאום יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע כספי ביניים נפרד.

סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2023	31.3.2023	31.3.2024	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
28,186	6,856	7,359	הכנסות
(17,017)	(3,539)	(3,700)	עלות ההכנסות
11,169	3,317	3,659	רווח גולמי
59,470	26,579	11,310	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
(2,452)	(312)	(738)	הוצאות מכירה ושיווק
(3,052)	(689)	(864)	הוצאות הנהלה וכלליות
(2,661)	(2,261)	462	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
5,085	-	-	ביטול הפסד מירידת ערך רכוש קבוע
67,559	26,634	13,829	רווח מפעולות רגילות
(39,596)	(10,133)	(12,326)	הוצאות מימון
17,011	3,337	7,237	הכנסות מימון
192,155	40,569	46,342	רווח בגין חברות מוחזקות, נטו
237,129	60,407	55,082	רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה
(16,550)	(4,271)	(769)	מסים על ההכנסה
220,579	56,136	54,313	רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
רווח כולל אחר לאחר מסים בגין:			
פריטים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:			
368	-	-	הערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו ממס
4,817	-	-	חלק החברה ברווח כולל אחר של חברות מוחזקות, נטו
225,764	56,136	54,313	סה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע כספי ביניים נפרד.

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2023	31.3.2023	31.3.2024
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

220,579 56,136 54,313

התאמות בגין:

חילוט פיקדונות דיירים

(6,851) (1,543) (2,018)

שיערוך פיקדונות מדיירים

12,667 4,124 1,169

עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה

(59,470) (26,579) (11,310)

רווח בגין חברות מוחזקות, נטו

(192,155) (40,569) (46,342)

פחת

54 27 -

ביטול הפסד מירידת ערך רכוש קבוע

(5,085) - -

עליית ערך של נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

(1,730) (187) -

הוצאות בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות

- - 215

מסים נדחים, נטו

16,550 4,271 769

הוצאות מימון בגין אגרות חוב

20,076 4,613 8,159

עלויות מימון, נטו

(10,361) (2,207) (4,705)

(5,726) (1,914) 250

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:

ירידה (עליה) בלקוחות

(179) 361 448

ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה

1,280 970 (339)

עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים

(108) (544) 181

ירידה בזכאים ויתרות זכות

(1,547) (3,157) (2,270)

קבלת פיקדונות מדיירים

71,528 22,192 20,983

החזר פיקדונות לדיירים

(43,946) (7,013) (15,293)

עליה (ירידה) בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו

6 6 (71)

21,308 10,901 3,889

מס הכנסה ששולם

(14) (14) (15)

21,294 10,887 3,874

מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע כספי ביניים נפרד.

מגדלי הים התיכון בע"מ

סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2023	31.3.2023	31.3.2024
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:		
(445)	(68)	(76)
(90,000)	-	-
66,286	(913)	-
4,211	798	1,722
39,390	-	-
(37,638)	(1,716)	(2,708)
(18,196)	(1,899)	(1,062)
מזומנים, נטו, מפעילות השקעה		
תזרימי מזומנים מפעילות מימון:		
(24,531)	-	-
(141,983)	-	-
296,482	-	-
(60,000)	-	-
64,000	4,454	2,396
(15,194)	-	-
118,774	4,454	2,396
121,872	13,442	5,208
26,992	26,992	148,864
148,864	40,434	154,072
עליה במזומנים ושווי מזומנים		
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה		
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה		

נספח א' - פעולות מימון והשקעה שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2023	31.3.2023	31.3.2024
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
-	60,000	80,000
(47)	(47)	115
דיבידנד שהוכרז בתקופה וטרם שולם לבעלי מניות החברה		
ספקים וזכאים בגין רכישת נדל"ן להשקעה		

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע כספי ביניים נפרד.

מגדלי הים התיכון בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 במרץ 2024 (באלפי ש"ח)

ביאור 1 - פרטים על המידע הכספי הנפרד:

- א. המידע כספי ביניים נפרד של מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן: "החברה") כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים ומיידים), התש"ל-1970.
- ב. המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי ביניים נפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 31 במרץ 2024, בכפוף לאמור בסעיף א' לעיל ולמפורט במידע כספי נפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 בדבר הטיפול בעסקאות בין חברתיות.
- ג. יש לעיין במידע כספי ביניים נפרד יחד עם מידע כספי נפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 והמידע המהותי הנוסף המצורף אליו.

ביאור 2 - אירועים ועסקאות מהותיות:

א. חלוקת דיבידנד:

לפרטים אודות חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה של החברה, ראה ביאור 3 ד' בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 31 במרץ, 2024.

ב. תשלום מבוסס מניות:

לפרטים אודות הענקת אופציות פאנטום למנכ"ל החברה ונושאי משרה בכירה נוספים בקבוצה, ראה ביאור 3 ג' בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 31 במרץ, 2024.

ג. מלחמת "חרבות ברזל":

לפרטים אודות השלכות מלחמת "חרבות ברזל", ראה ביאור 1 ב' בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 31 במרץ, 2024.

ד. עמידה באמות מידה פיננסיות בקשר לאגרות החוב (סדרה ה' וסדרה ו') של החברה:

נכון למועד הדוח, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות בקשר לאגרות החוב (סדרה ה' וסדרה ו') של החברה. לפרטים אודות אמות המידה הפיננסיות בקשר לאגרות החוב (סדרה ה' וסדרה ו') של החברה, ראה ביאור 11 (4) ו-11 (5) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023.

7 במאי 2024
 מספרנו: 34578.56/30.414

לכבוד
 מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.נ,

עדכון להערכת שווי בית דיור מוגן – "מגדלי הים התיכון – נורדיה" (חלקות 10 ו-11 בגוש 8221)

התבקשנו על-ידי מר אופיר רזנבוים – סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן - "**החברה**"), לעדכן את הערכת שווי הנכס הנדון ליום 31.03.2024 – זאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 34578.55, שנערכה ליום 31.12.2023 (להלן: "**חוות הדעת השנתית**").

חוות הדעת השנתית נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית), ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס – כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 – מדידת שווי הוגן (IFRS13), ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 – נדל"ן להשקעה (IAS40).

חוות דעת זו נערכה אף היא בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין בנושאים שנבחנו.

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי עדכון זה יצורף לדו"חות הכספיים של החברה, וכן יפורסם לציבור.

ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמהאות מקרקעין בוצעה ביום 04.04.2024.

הננו להבהיר, כי משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' מספק שירותי שמאות מקרקעין למזמין העבודה, ואולם לא קיימת תלות בין השמאים לבין מזמין העבודה.

הננו להבהיר כי שכר טרחתנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה. במסגרת ההתקשרות ניתן לנו ע"י החברה כתב התחייבות לשיפוי בכפוף לתנאים מוסכמים.

יוסי ברק
 שמאי מקרקעין
 משה פרידמן
 מהנדס ושמאי מקרקעין
 נעמי קפלנר
 שמאית מקרקעין
 מיכל שימקביץ
 שמאית מקרקעין
 רענן דוד
 כלכלן (M.A.) ושמאי מקרקעין
 יואב שיינקין
 שמאי מקרקעין
 מיטל אסא
 רויח (C.P.A.), מנכ"לית
 שרית אלוני
 שמאית מקרקעין
 דורית גבר רוט
 עורכת דין (LL.B.) ושמאית מקרקעין
 אבנר גזפן
 כלכלן ושמאי מקרקעין
 אלי כהן
 כלכלן, שמאי מקרקעין
 ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
 גיא יופה
 רויח (C.P.A.) ושמאי מקרקעין
 רונן רוזנטל
 כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
 עידו כהן
 כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
 ומוסמך בלימודי משפט (M.A.)
 שרון רומי
 כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
 ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
 איתי חן
 כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
 ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
 יונתן הלחמי
 בוגר מדעי המחשב (B.sc.)
 ושמאי מקרקעין
 שיי טנרי
 כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
 אלירן עמר
 כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
 אודר ארדיטי
 כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
 קים קרוננברג
 כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
 דורון יזכירוביץ'
 כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
 יקיר עמר
 כלכלן, שמאי מקרקעין
 ומוסמך במשפטים (M.A.)
 ילנה אפשטיין
 מהנדסת אדריכלות (M.E.)
 ושמאית מקרקעין
 מתן משה חמאוי
 כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
 מתן יעקב
 בוגר מנהל עסקים (B.A.) ושמאי מקרקעין
 ברק לב
 בוגר מנהל עסקים (B.A.) ושמאי מקרקעין
 ניר טולדנו
 כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
 ומוסמך בלימודי משפטים (M.A.)
 יעלה יהודאי
 כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
 גילי בורשטיין גולדנבורן
 עורכת דין, כלכלנית ושמאית מקרקעין
 מירי ברקו
 כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
 אור אביטן שלו
 כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
 שחר טרופ
 כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
 סיון אלקיים
 כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
 שי סבג
 כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
 דניאל גור
 כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
 אלון דולב
 כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A.)
 ושמאי מקרקעין
 שיר פרימר
 כלכלנית (B.A.)
 יובל ארבל
 מהנדס תעשייה וניהול
 ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
 זהבה זריהון
 כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
 מור דייין
 כלכלנית (B.A.)
 עינב גרוס
 כלכלנית (B.A.)
 נעמה מלכא
 כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
 הדס בורוכוב
 כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **המועד הקובע להערכה** – 31.03.2024.

2. **פרטי הנכס (ללא שינוי):**

גוש:	8221	8221
חלקות:	10	11
שטח החלקות הרשום:	23,010 מ"ר	32,590 מ"ר
מגרשים:	מגרש 101 עפ"י תכנית מס' צש/מק-4/30/22	מגרש א' עפ"י תכנית מס' צש/במ-4/12/22
שטח המגרשים:	24,939 מ"ר	כ- 30,000 מ"ר
שטח בנוי:	16,072 מ"ר	16,415 מ"ר
שלב בפרויקט:	שלב ב'	שלב א'
סוג הנכס:	בית דיור מוגן	
מיקום:	נורדיה	
הזכויות בקרקע:	חכירה מהוונת ממנהל מקרקעי ישראל	
הזכויות המוערכות:	זכויות חב' מגדלי הים התיכון נורדיה בע"מ בפרויקט בתוספת התחייבויות החברה כלפי הדיירים (יתרת הפיקדונות הבלתי מחולטת).	

3. **תיאור כללי של הפרויקט**

כפר הגמלאים "מגדלי הים התיכון - נורדיה", הינו פרויקט דיור מוגן הממוקם במושב נורדיה שבשרון.

הכפר נבנה בשני שלבים: שלב א' שבנייתו הושלמה בתחילת שנות ה- 2000 ושלב ב' שבנייתו הושלמה במהלך שנת 2010.

שלב א' של הפרויקט נבנה על מגרש א' עפ"י תכנית מס' צש/במ-4/12/22 ששטחו כ- 30,000 מ"ר (חלק מחלקה 11 בגוש 8221).

שלב א' דירות במבנה המרכזי (בניה רוויה) ודיור במבנים דו משפחתיים צמודי קרקע, בשטח בנוי כולל של כ- 16,400 מ"ר.

שלב ב' של הפרויקט נבנה בצמוד ומצפון לשלב א' על מגרש מס' 101 עפ"י תכנית מס' צש/מק-4/30/22, ששטחו 24,939 מ"ר (חלקה 10 וכן חלק מחלקה 11 בגוש 8221).

שלב ב' כולל דירות במבנה המרכזי (בניה רוויה), דירות בבניה רוויה (מכונים "מבני כפר סבא") ויחידות דיור במבנים דו משפחתיים צמודי קרקע, בשטח בנוי כולל של כ- 16,070 מ"ר. כמו כן כולל שלב ב' מחלקה סיעודית המכילה 96 מיטות.

סה"כ כולל הפרויקט 295 יחידות דיור.

4. **המצב התכנוני** – ללא שינוי מחוות הדעת השנתית.

5. **המצב המשפטי** – ללא שינוי מחוות הדעת השנתית.

6. **נתוני התפעול בפרויקט**

להלן הנתונים הכלכליים של תפעול הפרויקט, לגביהם חל שינוי ביחס לנתונים שהוצגו בחוות הדעת השנתית, כפי שנמסרו לנו ע"י הנהלת החברה:

סעיף	מהות
דירות לשיווק (ללא שינוי)	295
דירות פנויות	10
יתרת פיקדונות	כ- 395,521 א' ₪

7. תחשיב השווי

באור

	295
	285
1	10
1	395,521,000
2	12,864,000
2	2,344,000
2	2,900,000

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:

מספר יח"ד כולל
מספר יח"ד משווק
יתרת מלאי
יתרת פיקדונות בפועל
שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
הכנסה שנתית מדמי שכירות
רווח שנתי מפעילות הניהול

פרמטרים לתחשיב:

2	3.5%	שיעור שחיקה ממוצע (ללא מע"מ; עפ"י חוזים)
2	12	תקופה מקסימלית של שנות שחיקה
2	10	תקופת שהייה ממוצעת של דייר
2	18%	שיעור דיירים שעברו את שנות השחיקה ("דיירים ותיקים")
2	18	שנות שהייה ממוצעות של דיירים ותיקים
2	4.25	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
	7.75%	שיעור היוון לתזרים הפקדונות
	8.00%	שיעור היוון לתזרים התפעול
	7.25%	שיעור היוון להכנסות משכירות
2	1.00%	שיעור צמיחה

אומדנים:

3	721,840,000	סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)
3	23,000,000	סה"כ שווי דירות במלאי

באורים:

- 1) עפ"י נתוני החברה נכון למועד הקובע.
- 2) ללא שינוי מהנתונים בחוות הדעת השנתית.
- 3) שווי הפרויקט והדירות במלאי נקבע בהתחשב במחירי מכירה בפועל בפרויקט.

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

395,521,000	(A)	יתרת פיקדונות בפועל
(12,864,000)		שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
4.25		תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה
(54,672,000)	(B)	תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה
340,849,000	(A+B=C)	יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה
698,840,000		סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)
(340,849,000)	(C)	בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה
357,991,000		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה
4.25		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
7.75%		שיעור היוון
260,674,575		ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

10	סה"כ דירות במלאי
23,000,000	שווי דירות במלאי
95%	מקדם הפחתה לשיעור
21,850,000	סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

דיירים ותיקים	כלל הדיירים	
18%	82%	התפלגות דיירים
129,931,200	591,908,800	שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה
18	8.24	שנות שהות ממוצעות (*)
5.6%	12.1%	אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעות/1
7,218,400	71,799,588	קבלת פקדונות בשנה
50.9%	66.2%	שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה
3,671,278	47,560,923	החזר פקדונות בשנה
7,218,400	71,799,588	קבלת פקדונות בשנה
(3,671,278)	(47,560,923)	החזר פקדונות בשנה
3,547,122	24,238,665	עודף שנתי
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
1.00%	1.00%	בניכוי שיעור צמיחה
52,549,952	359,091,339	הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)
5.75	5.75	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה - תחלופת יח"ד
9	4.12	מחצית שנות שהות ממוצעות
14.75	9.87	תקופה להיוון הכנסה פרמנגטית
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
17,475,011	171,863,295	ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים
189,338,306		סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים

(*) תקופת שהות ממוצעת משוקללת 10 שנים: $(8.24 \times 82\%) + (18 \times 18\%) = 10$

ד. הכנסות נוספות

2,344,000	הכנסה שנתיית מדמי שכירות
7.25%	שיעור היוון
32,331,034	סה"כ שווי השטחים המושכרים

ה. פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

3.5%	שיעור שחיקה נטו (ללא מע"מ)
2.8%	ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)
(2,353,350)	מע"מ בגין שחיקה שנתיית (על פקדונות בפועל)
(925,955)	מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)
2,900,000	רווח שנתי מפעילות הניהול
(1,584,000)	פחת כלכלי
(1,963,305)	סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי
8.00%	שיעור היוון
(24,541,310)	ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

ו. סיכום התחשיב

260,674,575	(א)	הכנסות מהחלפה קרובה
21,850,000	(ב)	הכנסות מדירות במלאי
189,338,306	(ג)	הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים
32,331,034	(ד)	הכנסות משטחים מושכרים
(24,541,310)	(ה)	פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי
(1,220,000)		הפחתת ע.נ של אומדן דמי היוון להארכת תק' חכירה (*)
(3,740,000)		אומדן השקעות בשיפוץ דירות בערכים נוכחיים
474,692,605		סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט
395,521,000		בתוספת יתרת פקדונות
870,213,605		סה"כ שווי הנכס

870,200,000	ובמעוגל
-------------	---------

(*) הסכום הנ"ל באומדנה בלבד, ובהתבסס על החלטות רשות מקרקעי ישראל לדמי היוון קרקע בתקופת יובל. יצוין כי הסכום הסופי ייקבע בהתאם לשומת מינהל ובכפוף להשגה.

בדיקת רגישות:

שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הוצאה						
7.25%	7.50%	7.75%	8.00%	8.25%		
917,900	901,700	886,600	872,500	859,400	8.0	תקופת שהייה
909,100	893,100	878,200	864,400	851,400	9.0	ממוצעת של דייר
900,600	884,900	870,200	856,600	843,900	10.0	(בשנים)
892,500	877,000	862,600	849,200	836,600	11.0	
884,700	869,400	855,300	842,100	829,800	12.0	

8. ההערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון – בשוק החופשי, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט רוכשי זכויות שימוש ביחידות דיור והשוכרים החופשיים – בסך של **870,200,000 ₪ (שמונה מאות ושבעים מיליון ומאתיים אלף שקלים חדשים)**.

הערה: השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.

9. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך על ידנו בעבר לצורך הדו"חות הכספיים של החברה בשלוש השנים האחרונות – כדלקמן:

למועד 31.03.2021	659,300 אלפי ₪
למועד 30.06.2021	663,100 אלפי ₪
למועד 30.09.2021	666,500 אלפי ₪
למועד 31.12.2021	739,300 אלפי ₪
למועד 31.03.2022	745,000 אלפי ₪
למועד 30.06.2022	775,200 אלפי ₪
למועד 30.09.2022	794,300 אלפי ₪
למועד 31.12.2022	801,200 אלפי ₪
למועד 31.03.2023	835,500 אלפי ₪
למועד 30.06.2023	843,600 אלפי ₪
למועד 30.09.2023	846,600 אלפי ₪
למועד 31.12.2023	857,200 אלפי ₪

ב. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, לא בוצעו הערכות שווי ע"י שמאים אחרים בשלוש השנים האחרונות.

ג. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, לא בוצעו עסקאות מכר זכויות בנכס הנדון בשלוש שנים האחרונות, למעט מכירת זכויות דיור.

ד. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 31.12.2023 בסך של 857,200 אלפי ₪.

10. עקרונות ההערכה

הננו מצהירים בזאת, כי אנו בעלי ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.

הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966.

השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.

בכבוד רב,



רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין



גיא יופה
שמאי מקרקעין, רו"ח

7 במאי 2024
מספרנו: 34580.56/30.414

לכבוד

מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.נ,

**עדכון להערכת שווי בית דיוור מוגן –
"מגדלי הים התיכון – השרון כפר סבא"**
(חלקות 9 (חלק) ו- 516 בגוש 6427)

התבקשנו על-ידי מר אופיר רוזנבוים – סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן - "**החברה**"), לעדכן את הערכת שווי הנכס הנדון ליום 31.03.2024 – זאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 34580.55, שנערכה ליום 31.12.2023 (להלן: "**חוות הדעת השנתית**").

חוות הדעת השנתית נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית), ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס – כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 – מדידת שווי הוגן (IFRS13), ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 – נדל"ן להשקעה (IAS40).

חוות דעת זו נערכה אף היא בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין בנושאים שנבחנו.

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי עדכון זה יצורף לדו"חות הכספיים של החברה, וכן יפורסם לציבור.

ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמות מקרקעין בוצעה ביום 04.04.2024.

הננו להבהיר, כי משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' מספק שרותי שמאות מקרקעין למזמין העבודה, ואולם לא קיימת תלות בין השמאים לבין מזמין העבודה.

הננו להבהיר כי שכר טרחתנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.

במסגרת ההתקשרות ניתן לנו ע"י החברה כתב התחייבות לשיפוי בכפוף לתנאים מוסכמים.

יוסי ברק
שמאי מקרקעין
משה פרידמן
מהנדס ושומאי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן [M.A] ושומאי מקרקעין
יואב שיינקין
שמאי מקרקעין
מיטל אסא
רו"ח [C.P.A], מנכ"לית
שרית אלוני
שמאית מקרקעין
דורית גבר רוט
עורכת דין [LL.B] ושומאית מקרקעין
אבנר גופן
כלכלן ושומאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים [M.B.A]
גי' יופה
רו"ח [C.P.A] ושומאי מקרקעין
דונ רוזנטל
כלכלן [B.A] ושומאי מקרקעין
עידו כהן
כלכלן [B.A], שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפט [M.A]
שרון רומי
כלכלן [B.A], שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים [M.B.A]
איתי חן
כלכלן [B.A], שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים [M.B.A]
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב [B.sc]
ושמאי מקרקעין
שיי טנרי
כלכלן [B.A] ושומאי מקרקעין
אליז עמר
כלכלן [B.A] ושומאי מקרקעין
אודר ארדיטי
כלכלן [B.A] ושומאי מקרקעין
קים קוונברג
כלכלנית [B.A] ושומאית מקרקעין
דורון יזכירוביץ'
כלכלן [B.A] ושומאי מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במשפטים [M.A]
ילנה אפשטיין
מהנדסת אדריכלית [M.E]
ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאי
כלכלן [B.A] ושומאי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים [B.A] ושומאי מקרקעין
ברק לב
בוגר מנהל עסקים [B.A] ושומאי מקרקעין
ניר טולדנו
כלכלן [B.A], שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפטים [M.A]
יעלה יהודאי
כלכלנית [B.A] ושומאית מקרקעין
גילי בורשטיין גולדנבורג
עורכת דין, כלכלנית ושומאית מקרקעין
מירי ברקו
כלכלנית [B.A] ושומאית מקרקעין
אור אביטן שלו
כלכלנית [B.A] ושומאית מקרקעין
שחר טרופ
כלכלן [B.A] ושומאי מקרקעין
סיון אלקיים
כלכלנית [B.A] ושומאית מקרקעין
שי סבג
כלכלן [B.A] ושומאי מקרקעין
דניאל גור
כלכלנית [B.A] ושומאית מקרקעין
אלון דולב
כלכלן, בוגר מנהל עסקים [B.A]
ושמאי מקרקעין
שיר פרימר
כלכלנית [B.A]
יובל ארבל
מהנדס תעשייה וניהול
ומוסמך מנהל עסקים [M.B.A]
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים [B.A]
מור דיין
כלכלנית [B.A]
עינב גרוס
כלכלנית [B.A]
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים [B.A]
הדס בורוכוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים [B.A]

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **המועד הקובע להערכה** – 31.03.2024.

2. **פרטי הנכס (ללא שינוי):**

גוש:	6427
חלקות:	9 (חלק), 516
מגרש:	מס' 1 בתכנית מס' כס/מק/4/9/21ג'
שטח מגרש:	20,660 מ"ר
סוג הנכס:	בית דיור מוגן
שטח בנוי כולל:	כ- 27,200 מ"ר
כתובת עירונית:	רח' אנצ'ו סירני 58, כפר סבא
הזכויות בקרקע:	בעלות פרטית רשומה ע"ש החברות משכנות כלל כפר סבא וחצרות הדר בע"מ, בחלקים שווים ¹
הזכויות המוערכות:	זכויות החברות בפרויקט בתוספת התחייבויות החברה כלפי הדיירים (יתרת הפיקדונות הבלתי מחולטת)

3. **תיאור כללי של הפרויקט**

בית הדיור מוגן - "מגדלי הים התיכון - השרון כפר סבא" ניצב על חלקות 9 ו- 516 בגוש 6427, אשר אוחדו למגרש מס' 1 לפי תכנית מס' כס/מק/4/9/21ג', בשטח קרקע נטו של 20,660 מ"ר (לאחר הפרשה לצורכי ציבור, וכולל שפ"פ).

הפרויקט נבנה במהלך שנות ה- 90 בשני שלבים עיקריים: תחילה נבנה שלב א' ושש שנים אחריו נבנה שלב ב'.

במהלך שנת 2011 נבנתה תוספת בניה הכוללת 8 יח"ד (שלב ג'), ומהווה חלק מהמבנה שנבנה בשלב א'. בסה"כ כולל הפרויקט 284 יחידות דיור.

שלב א' – מבנה מרכזי הכולל שתי קומות מעל קומת כניסה ומעל קומת קרקע תחתונה, בשטח בנוי כולל של 11,968 מ"ר, ומכיל יחידות דיור ושטחים ציבוריים.

שלב ב' – חמישה מבנים בני 3-4 קומות, אשר נבנו על החלק הדרומי של המגרש. המבנים כוללים יחידות דיור ומעט שטחים ציבוריים, בשטח בנוי כולל של 15,227 מ"ר.

¹ חברות אלו הן חברות בנות של חב' משכנות כלל (1982) בע"מ (להלן – "החברות").

4. **המצב התכנוני** – ללא שינוי מחוות הדעת השנתית.

5. **המצב המשפטי** – ללא שינוי מחוות הדעת השנתית.

6. **נתוני התפעול בפרויקט**

להלן הנתונים הכלכליים של תפעול הפרויקט, לגביהם חל שינוי ביחס לנתונים שהוצגו בחוות הדעת השנתית, כפי שנמסרו לנו ע"י הנהלת החברה:

סעיף	מהות
דירות לשיווק (ללא שינוי)	284
דירות פנויות	14
יתרת פיקדונות	כ- 359,627 א' ₪

7. תחשיב השווי

באור

	284
	270
1	14
1	359,627,000
2	12,661,000
2	907,000
2	170,000
2	5,000,000

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:

מספר יח"ד כולל
 מספר יח"ד משווק
 יתרת מלאי
 יתרת פיקדונות בפועל
 שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
 הכנסה שנתית מדמי שכירות מחלקה סיעודית
 הכנסה שנתית מדמי שכירות אחרים
 רווח שנתי מפעילות הניהול

פרמטרים לתחשיב:

2	3.5%	שיעור שחיקה ממוצע (ללא מע"מ; עפ"י חוזים)
2	12	תקופה מקסימלית של שנות שחיקה
2	10	תקופת שהייה ממוצעת של דייר
2	18%	שיעור דיירים שעברו את שנות השחיקה ("דיירים ותיקים")
2	18	שנות שהייה ממוצעות של דיירים ותיקים
2	4.25	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
	7.75%	שיעור היוון לתזרים הפקדונות
	8.00%	שיעור היוון לתזרים התפעול
	7.25%	שיעור היוון להכנסות משכירות
2	1.00%	שיעור צמיחה

אומדנים:

3	620,200,000	סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)
3	30,190,000	סה"כ שווי דירות במלאי

באורים:

- 1) עפ"י נתוני החברה נכון למועד הקובע.
- 2) ללא שינוי מהנתונים בחוות הדעת השנתית.
- 3) שווי הפרויקט והדירות במלאי נקבע בהתחשב במחירי מכירה בפועל בפרויקט.

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

359,627,000	(A)	יתרת פיקדונות בפועל
(12,661,000)		שחיקה שנתיית ממוצעת וחלף שחיקה
4.25		תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה
(53,809,250)	(B)	תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה
305,817,750	(A+B=C)	יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה
590,010,000		סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)
(305,817,750)	(C)	בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה
284,192,250		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה
4.25		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
7.75%		שיעור היוון
206,937,308		ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

14	סה"כ דירות במלאי
30,190,000	שווי דירות במלאי
95%	מקדם הפחתה לשיווק
28,680,500	סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

כלל הדיירים	דיירים ותיקים	
82%	18%	התפלגות דיירים
508,564,000	111,636,000	שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה
8.24	18	שנות שהות ממוצעות (*)
12.1%	5.6%	אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעות/1
61,689,716	6,202,000	קבלת פקדונות בשנה
66.2%	50.9%	שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה
40,864,020	3,154,337	החזר פקדונות בשנה
61,689,716	6,202,000	קבלת פקדונות בשנה
(40,864,020)	(3,154,337)	החזר פקדונות בשנה
20,825,696	3,047,663	עודף שנתי
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
1.00%	1.00%	בניכוי שיעור צמיחה
308,528,827	45,150,560	הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)
5.75	5.75	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה - תחלופת יח"ד
4.12	9	מחצית שנות שהות ממוצעות
9.87	14.75	תקופה להיוון הכנסה פרמננטית
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
147,663,770	15,014,410	ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים
162,678,180		סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים

(*) תקופת שהות ממוצעת משוקללת 10 שנים: $(8.24 \times 82\%) + (18 \times 18\%) = 10$

ד. הכנסות נוספות

1,077,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות
7.25%	שיעור היתרון
14,855,172	סה"כ שווי השטחים המושכרים

ה. פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

3.5%	שיעור שחיקה נטו (ללא מע"מ)
1.9%	ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)
(2,139,781)	מע"מ בגין שחיקה שנתית (על פקדונות בפועל)
(580,798)	מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)
5,000,000	רווח שנתי מפעילות הניהול
(1,325,775)	פחת כלכלי
953,647	סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי
8.00%	שיעור היתרון
11,920,584	ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

ו. סיכום התחשיב

206,937,308	(א)	הכנסות מהחלפה קרובה
28,680,500	(ב)	הכנסות מדירות במלאי
162,678,180	(ג)	הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים
14,855,172	(ד)	הכנסות משטחים מושכרים
11,920,584	(ה)	פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי
(3,980,000)		אומדן השקעות בשיפוץ דירות בערכים נוכחיים
421,091,745		סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט
359,627,000		בתוספת יתרת פקדונות
780,718,745		סה"כ שווי הנכס

780,700,000	ובמעוגל
-------------	---------

בדיקת רגישות:

שיעור היתרון לתזרימי הכנסה/הוצאה					תקופת	
7.25%	7.50%	7.75%	8.00%	8.25%	שהייה	
821,400	807,600	794,800	782,900	771,700	8.0	
813,800	800,200	787,600	775,900	764,900	9.0	
806,500	793,100	780,700	769,200	758,400	10.0	
799,500	786,400	774,100	762,800	752,200	11.0	
792,800	779,900	767,900	756,700	746,300	12.0	

8. ההערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון – בשוק החופשי, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט רוכשי זכויות שימוש ביחידות דיור והשוכרים החופשיים – בסך של **780,700,000 ₪ (שבע מאות ושמונים מיליון ושבע מאות אלף שקלים חדשים)**.

הערה: השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.

9. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך על ידנו בעבר לצורך הדו"חות הכספיים של החברה בשלוש השנים האחרונות – כדלקמן:

למועד 31.03.2021	-	546,400 אלפי ₪
למועד 30.06.2021	-	549,500 אלפי ₪
למועד 30.09.2021	-	553,300 אלפי ₪
למועד 31.12.2021	-	629,900 אלפי ₪
למועד 31.03.2022	-	649,300 אלפי ₪
למועד 30.06.2022	-	673,600 אלפי ₪
למועד 30.09.2022	-	684,400 אלפי ₪
למועד 31.12.2022	-	721,800 אלפי ₪
למועד 31.03.2023	-	729,400 אלפי ₪
למועד 30.06.2023	-	756,900 אלפי ₪
למועד 30.09.2023	-	761,100 אלפי ₪
למועד 31.12.2023	-	765,800 אלפי ₪

ב. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, לא בוצעו הערכות שווי ע"י שמאים אחרים בשלוש השנים האחרונות.

ג. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, לא בוצעו עסקאות מכר זכויות בנכס הנדון בשלוש שנים האחרונות, למעט מכירת זכויות דיור.

ד. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 31.12.2023 בסך של 765,800 אלפי ₪.

10. עקרונות ההערכה

- א. הננו מצהירים בזאת, כי אנו בעלי ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.
- ב. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.
- ג. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966.
- ד. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.

בכבוד רב,



רענן דוד
כלכלן (MA) ושמואי מקרקעין



גיא יופה
שמאי מקרקעין, ר"ח

7 במאי 2024
מספרנו: 34471.56/30.414

לכבוד
מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.נ,

עדכון להערכת שווי בית דיור מוגן – "מגדלי הים התיכון – בת ים" (חלקה 312 בגוש 7146)

התבקשנו על-ידי מר אופיר רזנבוים – סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן - "החברה"), לעדכן את הערכת שווי הנכס הנדון ליום 31.03.2024 – זאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 34471.55, שנערכה ליום 31.12.2023 (להלן: "חוות הדעת השנתית").

חוות הדעת השנתית נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית), ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס – כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 – מדידת שווי הוגן (IFRS13), ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 – נדל"ן להשקעה (IAS40).

חוות דעת זו נערכה אף היא בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין בנושאים שנבחנו.

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי עדכון זה יצורף לדו"חות הכספיים של החברה, וכן יפורסם לציבור.

ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 04.04.2024.

הננו להבהיר, כי משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' מספק שירותי שמאות מקרקעין למזמין העבודה, ואולם לא קיימת תלות בין השמאים לבין מזמין העבודה.

הננו להבהיר כי שכר טרחתנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.

במסגרת ההתקשרות ניתן לנו ע"י החברה כתב התחייבות לשיפוי בכפוף לתנאים מוסכמים.

יוסי ברק
שמאי מקרקעין
משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A.) ושמאי מקרקעין
יואב שיינקין
שמאי מקרקעין
מיטל אסא
רו"ח (C.P.A.), מנכ"לית
שרית אלוני
שמאית מקרקעין
דורית גבר רוט
עורכת דין (LL.B.) ושמאית מקרקעין
אבנר גופן
כלכלן ושמאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
גיא יופה
רו"ח (C.P.A.) ושמאי מקרקעין
דונית רוזנטל
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
עידו כהן
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפט (M.A.)
שרון דומי
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
איתי חן
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב (B.sc.)
ושמאי מקרקעין
שי טנרי
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
אליה עמר
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
אודי ארדיטי
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
קים קורנוברג
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
דורון יוכירוביץ'
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במשפטים (M.A.)
ילנה אפשטיין
מהנדסת אזרחית (M.E.)
ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאוי
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים (B.A.) ושמאי מקרקעין
ברק לב
בוגר מנהל עסקים (B.A.) ושמאי מקרקעין
ניר טולדנו
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפטים (M.A.)
יעלה יהודאי
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
גילי בורשטיין גולדנר
עורכת דין, כלכלנית ושמאית מקרקעין
מירי ברקו
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
אור אביטן שלו
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
שחר טרופ
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
סיון אלקיים
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
שי סבג
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
דניאל גור
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
אלון דולב
כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A.)
ושמאי מקרקעין
שיר פרימר
כלכלנית (B.A.)
יובל ארבל
מהנדס תעשייה וניהול
ומוסמך מנהל עסקים (M.B.A.)
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
מור דיין
כלכלנית (B.A.)
עינב גרוס
כלכלנית (B.A.)
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
הדס בורוכוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **המועד הקובע להערכה** – 31.03.2024.

2. **פרטי הנכס (ללא שינוי):**

גוש:	7146
חלקה ¹ :	312
סוג הנכס:	בית דיור מוגן
שטח בנוי כולל:	כ- 32,000 מ"ר
כתובת עירונית:	רח' הים 2, בת ים
הזכויות בקרקע:	בעלות פרטית
הזכויות המוערכות:	זכויות בפרויקט בתוספת התחייבויות החברה כלפי הדיירים (יתרת הפיקדונות הבלתי מחולטות)

3. **תיאור כללי של הפרויקט**

בית הדיור מוגן - "מגדלי הים התיכון - בת ים" ניצב על חלקה 312 בגוש 7146, בשטח קרקע רשום של של 6,516 מ"ר, ומכיל 276 יחידות דיור בשני בניינים.

הנכס נבנה במהלך שנות ה-80 בשני שלבים: תחילה נבנה בניין א' וכחמש שנים אחריו נבנה בניין ב', כאשר בין הבניינים מחבר מבנה מעבר מקורה הכולל קפיטריה.

בניין א' – הבניין הצפוני הינו בניין בן 12 קומות מגורים מעל קומה ציבורית, קומת גלריה, קומת קרקע ושתי קומות מרתף, בשטח בנוי כולל של 16,784 מ"ר.

בניין ב' – הבניין הדרומי הינו בניין בן 13 קומות מגורים מעל קומת גלריה, קומת קרקע ושתי קומות מרתף, בשטח בנוי כולל של 15,227 מ"ר.

סה"כ הבית כולל 276 יח"ד, 33 יחידות דיור משלים, מחלקה סיעודית ושטחים ציבוריים.

¹ חלקות ישנות מס' 15-21, 23, 270 (חלק) ו-287 בגוש 7146.

4. **המצב התכנוני** – ללא שינוי מחוות הדעת השנתית.

5. **המצב המשפטי** – ללא שינוי מחוות הדעת השנתית.

6. **נתוני התפעול בפרויקט**

להלן הנתונים הכלכליים של תפעול הפרויקט, לגביהם חל שינוי ביחס לנתונים שהוצגו בחוות הדעת השנתית, כפי שנמסרו לנו ע"י הנהלת החברה:

סעיף	מהות
דירות לשיווק	276
דירות פנויות	14
יתרת פיקדונות	כ- 215,487 א' ש"

7. תחשיב השווי

באור

	276
	262
1	14
1	215,487,000
2	11,749,000
2	2,370,000
2	380,000
2	400,000

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:

מספר יח"ד כולל
מספר יח"ד משווק
יתרת מלאי
יתרת פיקדונות בפועל
שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
הכנסה שנתית מדמי שכירות (ללא שימוש בגג)
הכנסה שנתית מדמי שכירות - שימוש בגג
רווח שנתי מפעילות הניהול

פרמטרים לתחשיב:

2	3.5%	שיעור שחיקה ממוצע (ללא מע"מ; עפ"י חוזים)
2	12	תקופה מקסימלית של שנות שחיקה
2	10	תקופת שהייה ממוצעת של דייר
2	18%	שיעור דיירים שעברו את שנות השחיקה ("דיירים ותיקים")
2	18	שנות שהייה ממוצעות של דיירים ותיקים
2	4.25	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
	7.75%	שיעור היוון לתזרימים
	8.00%	שיעור היוון לתזרימים התפעול
	7.25%	שיעור היוון להכנסות משכירות
	10.00%	שיעור היוון להכנסות משימוש בגג
2	1.00%	שיעור צמיחה

אומדנים:

3	415,700,000	סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)
3	18,060,000	סה"כ שווי דירות במלאי

באורים:

- 1) עפ"י נתוני החברה נכון למועד הקובע.
- 2) ללא שינוי מהנתונים בחוות הדעת השנתית.
- 3) שווי הפרויקט והדירות במלאי נקבע בהתחשב במחירי מכירה בפועל בפרויקט.

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

215,487,000	(A)	יתרת פיקדונות בפועל
(11,749,000)		שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
4.25		תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה
(49,933,250)	(B)	תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה
165,553,750	(A+B=C)	יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה
397,640,000		סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)
(165,553,750)	(C)	בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה
232,086,250		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה
4.25		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
7.75%		שיעור היוון
168,995,825		ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

14	סה"כ דירות במלאי
18,060,000	שווי דירות במלאי
95%	מקדם הפחתה לשיווק
17,157,000	סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

דיירים ותיקים	כלל הדיירים בניכוי הדיירים הוותיקים	
18%	82%	התפלגות דיירים
74,826,000	340,874,000	שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה
18	8.24	שנות שהות ממוצעות (*)
5.6%	12.1%	אחוז מתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעות/1
4,157,000	41,348,621	קבלת פקדונות בשנה
50.9%	66.2%	שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה
2,114,250	27,389,831	החזר פקדונות בשנה
4,157,000	41,348,621	קבלת פקדונות בשנה
(2,114,250)	(27,389,831)	החזר פקדונות בשנה
2,042,750	13,958,790	עודף שנתי
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
1.00%	1.00%	בניכוי שיעור צמיחה
30,262,960	206,796,893	הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)
5.75	5.75	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה - תחלופת יח"ד
9.00	4.12	מחצית שנות שהות ממוצעות
14.75	9.87	תקופה להיוון הכנסה פרמנטית
7.75%	7.75%	שיעור היוון
10,063,674	98,974,249	ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים
109,037,923		סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים

(*) תקופת שהות ממוצעת משוקללת 10 שנים: $(8.24 \times 82\%) + (18 \times 18\%) = 10$

ד. הכנסות נוספות

2,370,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות (ללא שימוש בגג)
7.25%	שיעור הון
32,689,655	סה"כ שווי ההכנסות
380,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות - שימוש בגג
10.0%	שיעור הון
3,800,000	סה"כ שווי ההכנסות
36,489,655	סה"כ שווי שטחים מושכרים

ה. פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

3.5%	שיעור שחיקה נטו (ללא מע"מ)
2.8%	ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)
(1,282,148)	מע"מ בגין שחיקה שנתית (על פקדונות בפועל)
(504,477)	מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)
400,000	רווח שנתי מפעילות הניהול
(1,560,000)	פחת כלכלי
(2,946,625)	סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי
8.00%	שיעור הון
(36,832,808)	ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

ו. סיכום התחשיב

168,995,825	(א)	הכנסות מהחלפה קרובה
17,157,000	(ב)	הכנסות מדירות במלאי
109,037,923	(ג)	הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים
36,489,655	(ד)	הכנסות משטחים מושכרים
(36,832,808)	(ה)	פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי
(4,610,000)		אומדן השקעות בשיפוץ דירות בערכים נוכחיים
290,237,595		סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט
215,487,000		בתוספת יתרת פקדונות
505,724,595		סה"כ שווי הנכס

ובמעוגל

505,700,000

בדיקת רגישות:

שיעור הון לתזרימי הכנסה/הוצאה					תקופת שהייה ממוצעת של דייר (בשנים)
7.25%	7.50%	7.75%	8.00%	8.25%	
533,500	524,000	515,200	506,900	499,100	
528,500	519,100	510,300	502,200	494,600	
523,600	514,300	505,700	497,700	490,200	
518,900	509,800	501,300	493,400	486,100	
514,400	505,400	497,100	489,400	482,100	12.0

8. ההערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון – בשוק החופשי, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט רוכשי זכויות שימוש ביחידות דיור והשוכרים החופשיים – בסך של **505,700,000 ₪ (חמש מאות וחמישה מיליון ושבע מאות אלף שקלים חדשים)**.

הערה: השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.

9. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך על ידנו בעבר לצורך הדו"חות הכספיים של החברה בשלוש השנים האחרונות – כדלקמן:

למועד 31.03.2021	-	366,300 אלפי ₪
למועד 30.06.2021	-	369,800 אלפי ₪
למועד 30.09.2021	-	370,000 אלפי ₪
למועד 31.12.2021	-	420,400 אלפי ₪
למועד 31.03.2022	-	419,000 אלפי ₪
למועד 30.06.2022	-	429,300 אלפי ₪
למועד 30.09.2022	-	437,800 אלפי ₪
למועד 31.12.2022	-	452,400 אלפי ₪
למועד 31.03.2023	-	457,300 אלפי ₪
למועד 30.06.2023	-	471,900 אלפי ₪
למועד 30.09.2023	-	476,600 אלפי ₪
למועד 31.12.2023	-	495,200 אלפי ₪

ב. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, לא בוצעו הערכות שווי ע"י שמאים אחרים בשלוש השנים האחרונות.

ג. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, לא בוצעו עסקאות מכר זכויות בנכס הנדון בשלוש שנים האחרונות, למעט מכירת זכויות דיור.

ד. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 31.12.2023 בסך של 495,200 אלפי ₪.

10. עקרונות ההערכה

- א. הננו מצהירים בזאת, כי אנו בעלי ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.
- ב. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.
- ג. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966.
- ד. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.

בכבוד רב,



רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין



גיא יופה
שמאי מקרקעין, ר"ח

7 מאי 2024
מספרנו: 34577.57/30.414

לכבוד

מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.נ,

**עדכון להערכת שווי בית דיוור מוגן –
"מגדלי הים התיכון – צומת סביון"**
(חלקה 116 בגוש 7218)

התבקשנו על-ידי מר אופיר רונזבוים – סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן - "**החברה**"), לעדכן את הערכת שווי הנכס הנדון ליום 31.03.2024 – זאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 34577.56, שנערכה ליום 31.12.2023 (להלן: "**חוות הדעת השנתית**").

חוות הדעת השנתית נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית), ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס – כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 – מדידת שווי הוגן (IFRS13), ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 – נדל"ן להשקעה (IAS40).

חוות דעת זו נערכה אף היא בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין בנושאים שנבחנו.

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי עדכון זה יצורף לדו"חות הכספיים של החברה, וכן יפורסם לציבור.

ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמואות מקרקעין בוצעה ביום 04.04.2024.

הננו להבהיר, כי משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' מספק שירותי שמאות מקרקעין למזמין העבודה, ואולם לא קיימת תלות בין השמאים לבין מזמין העבודה.

הננו להבהיר כי שכר טרחתנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה. במסגרת ההתקשרות ניתן לנו ע"י החברה כתב התחייבות לשיפוי בכפוף לתנאים מוסכמים.

יוסי ברק
שמאי מקרקעין
משה פרידמן
מהנדס ושמואי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A.) ושמואי מקרקעין
יואב שיינקין
שמאי מקרקעין
מיטל אסא
רו"ח (C.P.A.), מנכ"לית
שרית אלוני
שמאית מקרקעין
דורית גבר רוט
עורכת דין (LL.B.) ושמואית מקרקעין
אבנר גזפן
כלכלן ושמואי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
גיא יופה
רו"ח (C.P.A.) ושמואי מקרקעין
דונן רוזנטל
כלכלן (B.A.) ושמואי מקרקעין
עידו כהן
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפט (M.A.)
שרון רומי
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
איתי חן
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב (B.sc.)
ושמואי מקרקעין
שיי טנרי
כלכלן (B.A.) ושמואי מקרקעין
אליזר עמר
כלכלן (B.A.) ושמואי מקרקעין
אודר ארדיטי
כלכלן (B.A.) ושמואי מקרקעין
קים קרוננברג
כלכלנית (B.A.) ושמואית מקרקעין
דורון יזכירוביץ'
כלכלן (B.A.) ושמואי מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במשפטים (M.A.)
ילנה אפשטיין
מהנדסת אדריכלות (M.E.)
ושמואית מקרקעין
מתן משה חמאי
כלכלן (B.A.) ושמואי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים (B.A.) ושמואי מקרקעין
ברק לב
בוגר מנהל עסקים (B.A.) ושמואי מקרקעין
ניר טולדנו
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפטים (M.A.)
יעלה יהודאי
כלכלנית (B.A.) ושמואית מקרקעין
גילי בורשטיין גולדנר
עורכת דין, כלכלנית ושמואית מקרקעין
מירי ברקו
כלכלנית (B.A.) ושמואית מקרקעין
אור אביטן שלו
כלכלנית (B.A.) ושמואית מקרקעין
שחר טרופ
כלכלן (B.A.) ושמואי מקרקעין
סיון אלקיים
כלכלנית (B.A.) ושמואית מקרקעין
שי סבג
כלכלן (B.A.) ושמואי מקרקעין
דניאל גור
כלכלנית (B.A.) ושמואית מקרקעין
אלון דולב
כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A.)
ושמואי מקרקעין
שיר פרימר
כלכלנית (B.A.)
יובל ארבל
מהנדס תעשייה וניהול
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
מור דיין
כלכלנית (B.A.)
עייב גרוס
כלכלנית (B.A.)
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
הדס בורוכוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **המועד הקובע להערכה** – 31.03.2024.

2. **פרטי הנכס (ללא שינוי):**

גוש:	7218
חלקה:	116
שטח חלקה (רשום):	5,102 מ"ר.
סוג הנכס:	בית דיור מוגן.
שטח בנוי כולל:	כ- 22,160 מ"ר.
כתובת עירונית:	רח' איריס 9, אור יהודה.
הזכויות בקרקע:	חכירה מהוונת מעיריית אור יהודה.
הזכויות המוערכות:	זכויות חב' מגדלי הים התיכון צומת סביון בע"מ בפרויקט בתוספת התחייבויות החברה כלפי הדיירים (יתרת הפיקדונות הבלתי מחולטת).

3. **תיאור כללי של הפרויקט**

בית הדיור המוגן - "מגדלי הים התיכון - צומת סביון" ניצב על חלקה מס' 116 בגוש 7218, ששטחה הרשום הינו 5,102 מ"ר, בנוי בשני אגפים – צפוני ודרומי (להלן: "אגף א" ו"אגף ב", בהתאמה).

הפרויקט נבנה החל מסוף שנות ה- 90 בשני שלבים: בשלב הראשון נבנו 8 הקומות הראשונות באגף א', עשר שנים אחריו נבנו 6 הקומות הנוספות והושלמה בניית אגף ב'.

אגף א' בן 13 קומות מגורים מעל קומת כניסה ושתי קומות מרתף, משמש כבית דיור לאוכלוסייה מבוגרת.

אגף ב' בן 4 קומות מעל קומת עמודים וקומת מרתף, משמש למחלקה הסיעודית.

סה"כ מכיל הפרויקט 137 יחידות דיור ו- 79 חדרים סיעודיים.

4. **המצב התכנוני** – ללא שינוי מחוות הדעת השנתית.

5. **המצב המשפטי** – ללא שינוי מחוות הדעת השנתית.

6. **נתוני התפעול בפרויקט**

להלן הנתונים הכלכליים של תפעול הפרויקט, לגביהם חל שינוי ביחס לנתונים שהוצגו בחוות הדעת השנתית, כפי שנמסרו לנו ע"י הנהלת החברה:

סעיף	מהות
דירות לשיווק (ללא שינוי)	137
דירות פנויות	4
יתרת פיקדונות	כ- 126,290 א' ש"

7. **תחשיב השווי**

באור

	137
	133
1	4
1	126,290,000
2	5,420,000
2	3,780,000
2	(3,400,000)

ריכז נתוני שיווק ותפעול:

מספר יח"ד כולל
מספר יח"ד משווק
יתרת מלאי
יתרת פיקדונות בפועל
שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
הכנסה שנתית מדמי שכירות
גרעון שנתי מפעילות הניהול

פרמטרים לתחשיב:

2	3.5%	שיעור שחיקה ממוצע (ללא מע"מ; עפ"י חוזים)
2	12	תקופה מקסימלית של שנות שחיקה
2	10	תקופת שהייה ממוצעת של דייר
2	18%	שיעור דיירים שעברו את שנות השחיקה ("דיירים ותיקים")
2	18	שנות שהייה ממוצעות של דיירים ותיקים
2	4.25	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
	7.75%	שיעור היוון לתזרים הפקדונות
	8.00%	שיעור היוון לתזרים התפעול
	7.25%	שיעור היוון להכנסות משכירות
2	1.00%	שיעור צמיחה

אומדנים:

3	274,800,000	סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)
3	8,700,000	סה"כ שווי דירות במלאי

באורים:

- 1) עפ"י נתוני החברה נכון למועד הקובע.
- 2) ללא שינוי מהנתונים בחוות הדעת השנתית.
- 3) שווי הפרויקט והדירות במלאי נקבע בהתחשב במחירי מכירה בפועל בפרויקט.

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

126,290,000	(A)	יתרת פיקדונות בפועל
(5,420,000)		שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
4.25		תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה
(23,035,000)	(B)	תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה
103,255,000	(A+B=C)	יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה
266,100,000		סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)
(103,255,000)	(C)	בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה
162,845,000		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה
4.25		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
7.75%		שיעור היוון
118,577,146		ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

4	סה"כ דירות במלאי
8,700,000	שווי דירות במלאי
95%	מקדם הפחתה לשיווק
8,265,000	סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי

ג. תוספת הכנסה מתחלופות דיירים בעתיד

כלל הדיירים	דיירים ותיקים	
82%	18%	התפלגות דיירים
225,336,000	49,464,000	שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה
8.24	18	שנות שהות ממוצעות (*)
12.1%	5.6%	אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעות/1
27,333,657	2,748,000	קבלת פקדונות בשנה
66.2%	50.9%	שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה
18,106,148	1,397,633	החזר פקדונות בשנה
27,333,657	2,748,000	קבלת פקדונות בשנה
(18,106,148)	(1,397,633)	החזר פקדונות בשנה
9,227,509	1,350,367	עודף שנתי
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
1.00%	1.00%	בניכוי שיעור צמיחה
136,703,840	20,005,440	הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)
5.75	5.75	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה - תחלופת יח"ד
4.12	9	מחצית שנות שהות ממוצעות
9.87	14.75	תקופה להיוון הכנסה פרמנטית
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
65,427,288	6,652,628	ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים
72,079,916		סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים

(*) תקופת שהות ממוצעת משוקללת 10 שנים: $10 = (18 \times 18\%) + (8.2 \times 82\%)$

ד. הכנסות נוספות

3,780,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות
7.25%	שיעור היוון
52,137,931	סה"כ שווי השטחים המושכרים

ה. פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

3.5%	שיעור שחיקה נטו (ללא מע"מ)
2.8%	ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)
(751,426)	מע"מ בגין שחיקה שנתית (על פקדונות בפועל)
(295,658)	מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)
(3,400,000)	גרעון שנתי מפעילות הניהול
(787,500)	פחת כלכלי
(5,234,583)	סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי
8.00%	שיעור היוון
(65,432,290)	ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

ו. סיכום התחשיב

118,577,146	(א)	הכנסות מהחלפה קרובה
8,265,000	(ב)	הכנסות מדירות במלאי
72,079,916	(ג)	הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים
52,137,931	(ד)	הכנסות משטחים מושכרים
(65,432,290)	(ה)	פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי
(480,000)		בניכוי אומדן עלות להסדרת שימושים
185,147,703		סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט
126,290,000		בתוספת יתרת פקדונות
311,437,703		סה"כ שווי הנכס

311,400,000

ובמעוגל

בדיקת רגישות:

להלן בחינת ההשפעה של שינויים בשיעור היוון למרכיבי ההכנסה/הוצאה ותקופת השהייה הממוצעת של דייר (בשנים) – על שווי הנכס (באלפי ₪):

שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הוצאה					תקופת שהייה ממוצעת של דייר (בשנים)
7.25%	7.50%	7.75%	8.00%	8.25%	
330,000	323,600	317,700	312,100	306,900	
326,600	320,300	314,500	309,000	303,900	
323,400	317,200	311,400	306,100	301,000	
320,300	314,200	308,500	303,200	298,300	
317,300	311,300	305,700	300,500	295,700	

8. ההערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון – בשוק החופשי, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט רוכשי זכויות שימוש ביחידות דיור והשוכרים החופשיים – בסך של **311,400,000 ₪ (שלוש מאות ואחד עשרה מיליון וארבע מאות אלף שקלים חדשים)**.

הערה: השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.

9. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך על ידנו בעבר לצורך הדו"חות הכספיים של החברה בשלוש השנים האחרונות – כדלקמן:

למועד 31.03.2021	-	239,700 אלפי ₪
למועד 30.06.2021	-	238,900 אלפי ₪
למועד 30.09.2021	-	241,500 אלפי ₪
למועד 31.12.2021	-	267,100 אלפי ₪
למועד 31.03.2022	-	270,900 אלפי ₪
למועד 30.06.2022	-	278,300 אלפי ₪
למועד 30.09.2022	-	281,800 אלפי ₪
למועד 31.12.2022	-	288,700 אלפי ₪
למועד 31.03.2023	-	291,500 אלפי ₪
למועד 30.06.2023	-	294,700 אלפי ₪
למועד 30.09.2023	-	294,500 אלפי ₪
למועד 31.12.2023	-	306,700 אלפי ₪

ב. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, לא בוצעו הערכות שווי ע"י שמאים אחרים בשלוש השנים האחרונות.

ג. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, לא בוצעו עסקאות מכר זכויות בנכס הנדון בשלוש שנים האחרונות, למעט מכירת זכויות דיור.

ד. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 31.12.2023 בסך של 306,700 אלפי ₪.

10. עקרונות ההערכה

- א. הננו מצהירים בזאת, כי אנו בעלי ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.
- ב. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.
- ג. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966.
- ד. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.

בכבוד רב,



רענן דוד

כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין



גיא יופה

שמאי מקרקעין, רו"ח

7 במאי 2024
מספרנו: 34576.57/30.414

לכבוד

מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.נ,

**עדכון להערכת שווי בית דיוור מוגן –
"מגדלי הים התיכון – הבית ברמת השרון"**
(חלק מחלקה 505 בגוש 6418)

התבקשנו על-ידי מר אופיר רוזנבוים – סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן - "**החברה**"), לעדכן את הערכת שווי הנכס הנדון ליום 31.03.2024 – זאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 34576.56, שנערכה ליום 31.12.2023 (להלן: "**חוות הדעת השנתית**").

חוות הדעת השנתית נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית), ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס – כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 – מדידת שווי הוגן (IFRS13), ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 – נדל"ן להשקעה (IAS40).

חוות דעת זו נערכה אף היא בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין בנושאים שנבחנו.

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי עדכון זה יצורף לדו"חות הכספיים של החברה, וכן יפורסם לציבור.

ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 04.04.2024.

הננו להבהיר, כי משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' מספק שרותי שמאות מקרקעין למזמין העבודה, ואולם לא קיימת תלות בין השמאים לבין מזמין העבודה.

הננו להבהיר כי שכר טרחתנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה. במסגרת ההתקשרות ניתן לנו ע"י החברה כתב התחייבות לשיפוי בכפוף לתנאים מוסכמים.

יוסי ברק
שמאי מקרקעין
משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A.) ושמאי מקרקעין
יואב שיינקין
שמאי מקרקעין
מיטל אסא
רו"ח (C.P.A.), מנכ"לית
שרית אלוני
שמאית מקרקעין
דורית גבר רוט
עורכת דין (LL.B.) ושמאית מקרקעין
אבנר גופן
כלכלן ושמאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
גיא יופה
רו"ח (C.P.A.) ושמאי מקרקעין
רונן רוזנטל
כלכלן ושמאי מקרקעין
עידו כהן
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפט (M.A.)
שרון רומי
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
איתי חן
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב (B.sc.)
ושמאי מקרקעין
שי טנרי
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
אליזב עמר
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
אודר ארדיטי
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
קים קרוננברג
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
דורון יזכירוביץ'
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במשפטים (M.A.)
ילנה אפשטיין
מהנדסת אזרחית (M.E.)
ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאי
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים (B.A.) ושמאי מקרקעין
ברק לב
בוגר מנהל עסקים (B.A.) ושמאי מקרקעין
ניר טולדנו
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפטים (M.A.)
יעלה יהודאי
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
גילי בורשטיין גולדנבורן
עורכת דין, כלכלנית ושמאית מקרקעין
מירי ברקו
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
אור אביטן שלו
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
שחר טרופ
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
סיון אלקיים
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
שי סבג
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
דניאל גור
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
אלון דולב
כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A.)
ושמאי מקרקעין
שיר פרימר
כלכלנית (B.A.)
יובל ארבל
מהנדס תעשייה וניהול
ומוסמך מנהל עסקים (M.B.A.)
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
מור דיין
כלכלנית (B.A.)
עיב גרוס
כלכלנית (B.A.)
נעמה מלקא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
הדס בורוכוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **המועד הקובע להערכה** – 31.03.2024.

2. **פרטי הנכס (ללא שינוי):**

גוש:	6418
חלק מחלקה:	505
מגרש ¹ :	מס' 2 (ארעי)
שטח מגרש:	8,389 מ"ר
סוג הנכס:	בית דיור מוגן
שטח בנוי כולל:	כ- 21,180 מ"ר
כתובת עירונית:	רח' הנצח 23, רמת השרון
הזכויות בקרקע:	חכירה מהוונת מהמועצה המקומית רמת השרון
הזכויות המוערכות:	זכויות חב' מגדלי הים התיכון בע"מ בפרויקט בתוספת התחייבויות החברה כלפי הדיירים (יתרת הפיקדונות הבלתי מחולטת).

3. **תיאור כללי של הפרויקט**

בית הדיור המוגן - "מגדלי הים התיכון - הבית ברמת השרון" ניצב על מגרש מס' 2 (ארעי), בשטח קרקע של כ- 8,390 מ"ר (עפ"י חוזה החכירה), המהווה חלק ממגרש ביעוד לבנייני ציבור עפ"י תכנית מס' רש/מק/821, בשטח קרקע של 12,285 מ"ר, הרשום כחלקה 505 בגוש 6418.

הפרויקט מכיל 186 יחידות דיור, מחלקה סיעודית ושטחים ציבוריים בשני בניינים (להלן: "בניין מיתר" ו"בניין ענבל") בני 4 קומות מגורים מעל קומת קרקע, ושתי קומות מרתף.

בניין מיתר - הבניין המזרחי הינו בניין בצורת מלבן, בן 4 קומות מגורים מעל קומת קרקע המשמשת בחלקה למגורים ובחלקה לשימושים ציבוריים, ושתי קומות מרתף. הבניין כולל יחידות דיור ושטחים ציבוריים.

בניין ענבל - הבניין המערבי הינו בניין בצורת האות "L", בן 4 קומות מגורים מעל קומת קרקע המשמשת בחלקה למגורים ובחלקה לשימושים ציבוריים, קומה המשמשת למחלקה הסיעודית ושתי קומות מרתף.

הבניין כולל בנוסף ליחידות דיור רגילות, 13 יחידות לדיור משלים, מחלקה סיעודית הכוללת 36 מיטות ושטחים ציבוריים.

¹ עפ"י חוזה חכירה.

4. **המצב התכנוני** – ללא שינוי מחוות הדעת השנתית.

5. **המצב המשפטי** – ללא שינוי מחוות הדעת השנתית.

6. **נתוני התפעול בפרויקט**

להלן הנתונים הכלכליים של תפעול הפרויקט, לגביהם חל שינוי ביחס לנתונים שהוצגו בחוות הדעת השנתית, כפי שנמסרו לנו ע"י הנהלת החברה:

סעיף	מהות
דירות לשיווק (ללא שינוי)	186
דירות פנויות	14
יתרת פיקדונות	כ- 394,660 א' ₪

7. תחשיב השווי

באור

	186
	172
1	14
1	394,660,000
2	7,751,000
2	907,000
2	170,000
2	3,500,000

ריכז נתוני שיווק ותפעול:

מספר יח"ד כולל
מספר יח"ד משווק
יתרת מלאי
יתרת פיקדונות בפועל
שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
הכנסה שנתית מדמי שכירות מחלקה סיעודית
הכנסה שנתית מדמי שכירות אחרים
רווח שנתי מפעילות הניהול

פרמטרים לתחשיב:

2	3.5%	שיעור שחיקה ממוצע (ללא מע"מ; עפ"י חוזים)
2	12	תקופה מקסימלית של שנות שחיקה
2	10	תקופת שהייה ממוצעת של דייר
2	18%	שיעור דיירים שעברו את שנות השחיקה ("דיירים ותיקים")
2	18	שנות שהייה ממוצעות של דיירים ותיקים
2	4.25	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
	7.75%	שיעור היוון לתזרים הפקדונות
	8.00%	שיעור היוון לתזרים התפעול
	7.25%	שיעור היוון להכנסות משכירות
2	1.00%	שיעור צמיחה

אומדנים:

3	555,400,000	סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)
3	39,990,000	סה"כ שווי דירות במלאי

באורים:

- 1) עפ"י נתוני החברה נכון למועד הקובע.
- 2) ללא שינוי מהנתונים בחוות הדעת השנתית.
- 3) שווי הפרויקט והדירות במלאי נקבע בהתחשב במחירי מכירה בפועל בפרויקט.

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

394,660,000	(A)	יתרת פיקדונות בפועל
(7,751,000)		שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
4.25		תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה
(32,941,750)	(B)	תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה
361,718,250	(A+B=C)	יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה
515,410,000		סה"כ שווי דירות משוקקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)
(361,718,250)	(C)	בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה
153,691,750		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה
4.25		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
7.75%		שיעור היוון
111,912,119		ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

14	סה"כ דירות במלאי
39,990,000	שווי דירות במלאי
90%	מקדם הפחתה לשיווק
35,991,000	סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

כלל הדיירים	דיירים ותיקים	
82%	18%	התפלגות דיירים
455,428,000	99,972,000	שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה
8.24	18	שנות שהות ממוצעות (*)
12.1%	5.6%	אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל)
55,244,225	5,554,000	קבלת פקדונות בשנה
66.2%	50.9%	שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה
36,594,448	2,824,764	החזר פקדונות בשנה
55,244,225	5,554,000	קבלת פקדונות בשנה
(36,594,448)	(2,824,764)	החזר פקדונות בשנה
18,649,777	2,729,236	עודף שנתי
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
1.00%	1.00%	בניכוי שיעור צמיחה
276,292,987	40,433,120	הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)
5.75	5.75	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה - תחלופת יח"ד
4.12	9	מחצית שנות שהות ממוצעות
9.87	14.75	תקופה להיוון הכנסה פרמננטית
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
132,235,501	13,445,668	ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים
145,681,170		סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים

(*) תקופת שהות ממוצעת משוקללת 10 שנים: $(8.24 \times 82\%) + (18 \times 18\%) = 10$

ד. הכנסות נוספות

1,077,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות
7.25%	שיעור היוון
14,855,172	סיכום שווי שטחים מושכרים

ה. פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

3.5%	שיעור שחיקה נטו (ללא מע"מ)
2.8%	ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)
(2,348,227)	מע"מ בגין שחיקה שנתית (על פקדונות בפועל)
(923,939)	מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)
3,500,000	רווח שנתי מפעילות הניהול
(1,031,250)	פחת כלכלי
(803,416)	סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי
8.00%	שיעור היוון
(10,042,702)	ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

ו. סיכום התחשיב

111,912,119	(א)	הכנסות מהחלפה קרובה
35,991,000	(ב)	הכנסות מדירות במלאי
145,681,170	(ג)	הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים
14,855,172	(ד)	הכנסות משטחים מושכרים
(10,042,702)	(ה)	פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי
298,396,759		סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט
394,660,000		בתוספת יתרת פקדונות
693,056,759		סה"כ שווי הנכס

693,100,000	ובמעוגל
-------------	---------

בדיקת רגישות:

שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הוצאה					תקופת שהייה ממוצעת של דייר (בשנים)
7.25%	7.50%	7.75%	8.00%	8.25%	
728,000	716,400	705,700	695,700	686,400	
721,200	709,800	699,200	689,400	680,300	
714,700	703,400	693,100	683,400	674,500	
708,400	697,400	687,200	677,700	669,000	
702,500	691,600	681,600	672,300	663,700	12.0
					11.0
					10.0
					9.0
					8.0

8. ההערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון – בשוק החופשי, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט רוכשי זכויות שימוש ביחידות דיור והשוכרים החופשיים – בסך של **693,100,000 ₪ (שש מאות תשעים ושלושה מיליון ומאה אלף שקלים חדשים)**.

הערה: השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.

9. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך על ידנו בעבר לצורך הדו"חות הכספיים של החברה בשלוש השנים האחרונות – כדלקמן:

למועד 31.03.2021	-	525,500 אלפי ₪
למועד 30.06.2021	-	528,200 אלפי ₪
למועד 30.09.2021	-	530,900 אלפי ₪
למועד 31.12.2021	-	567,600 אלפי ₪
למועד 31.03.2022	-	576,000 אלפי ₪
למועד 30.06.2022	-	595,500 אלפי ₪
למועד 30.09.2022	-	610,300 אלפי ₪
למועד 31.12.2022	-	621,500 אלפי ₪
למועד 31.03.2023	-	648,100 אלפי ₪
למועד 30.06.2023	-	658,900 אלפי ₪
למועד 30.09.2023	-	666,900 אלפי ₪
למועד 31.12.2023	-	681,600 אלפי ₪

ב. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, לא בוצעו הערכות שווי ע"י שמאים אחרים בשלוש השנים האחרונות.

ג. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, לא בוצעו עסקאות מכר זכויות בנכס הנדון בשלוש שנים האחרונות, למעט מכירת זכויות דיור.

ד. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 31.12.2023 בסך של 681,600 אלפי ₪.

10. עקרונות ההערכה

- א. הננו מצהירים בזאת, כי אנו בעלי ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.
- ב. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.
- ג. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966.
- ד. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.

בכבוד רב,



רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין



גיא יופה
שמאי מקרקעין, רו"ח

7 במאי 2024
מספרנו: 36628.37/30.414

לכבוד

מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.נ,

עדכון להערכת שווי בית דיור מוגן – "מגדלי הים התיכון – הבית בירושלים"

(חלקה 89 בגוש 30114)

התבקשנו על-ידי מר אופיר רזנבוים – סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן - "החברה"), לעדכן את הערכת שווי הנכס הנדון ליום 31.03.2024 – זאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 36628.36, שנערכה ליום 31.12.2023 (להלן: "חוות הדעת השנתית").

חוות הדעת השנתית נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשמות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית), ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס – כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 – מדידת שווי הוגן (IFRS13), ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 – נדל"ן להשקעה (IAS40).

חוות דעת זו נערכה אף היא בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין בנושאים שנבחנו.

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי עדכון זה יצורף לדו"חות הכספיים של החברה, וכן יפורסם לציבור.

ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמות מקרקעין בוצעה ביום 04.04.2024.

הננו להבהיר, כי משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' מספק שירותי שמאות מקרקעין למזמין העבודה, ואולם לא קיימת תלות בין השמאים לבין מזמין העבודה.

הננו להבהיר כי שכר טרחתנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.

במסגרת ההתקשרות ניתן לנו ע"י החברה כתב התחייבות לשיפוי בכפוף לתנאים מוסכמים.

יוסי ברק
שמאי מקרקעין
משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A.) ושמאי מקרקעין
יואב שיינקין
שמאי מקרקעין
מיטל אסא
רו"ח (C.P.A.), מנכ"לית
שרית אלוני
שמאית מקרקעין
דורית גבר רוט
עורכת דין (L.L.B.) ושמאית מקרקעין
אבנר גזפן
כלכלן ושמאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
גיא יופה
רו"ח (C.P.A.) ושמאי מקרקעין
דונן רוזנטל
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
עידו כהן
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפט (M.A.)
שרון רומי
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
איתי חן
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב (B.sc.)
ושמאי מקרקעין
שיי טנרי
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
אלירן עמר
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
אודר ארדיטי
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
קיים קרוננברג
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
דורון יזכירוביץ'
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במשפטים (M.A.)
ילנה אפשטיין
מהנדסת אזרחית (M.E.)
ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאי
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים (B.A.) ושמאי מקרקעין
ברק לב
בוגר מנהל עסקים (B.A.) ושמאי מקרקעין
ניר טולדנו
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפטים (M.A.)
יעלה יהודאי
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
גילי בודשטיין גולדנורן
עורכת דין, כלכלנית ושמאית מקרקעין
מירי ברקו
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
אור אביטן שלו
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
שחר טרופ
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
סיון אלקיים
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
שי סבג
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
דניאל גור
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
אלון דולב
כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A.)
ושמאי מקרקעין
שיר פרימר
כלכלנית (B.A.)
יובל ארבל
מהנדס תעשייה וניהול
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
מור דייין
כלכלנית (B.A.)
עייב גרוס
כלכלנית (B.A.)
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
הדס בורוכוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **המועד הקובע להערכה** – 31.03.2024.

2. **פרטי הנכס (ללא שינוי):**

גוש:	30114
חלקה:	89
שטח החלקה הרשום:	5,445 מ"ר
סוג הנכס:	בית דיור מוגן
שטח בנוי כולל ¹ :	כ- 15,300 מ"ר
כתובת עירונית:	רח' דניאל ינובסקי, ירושלים
הזכויות בקרקע:	חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל
הזכויות המוערכות:	זכויותיה של חב' מגדלי הים התיכון ארנונה בע"מ בפרויקט בתוספת התחייבויות החברה כלפי הדיירים (יתרת הפיקדונות הבלתי מחולטת

3. **תיאור כללי של הפרויקט**

בית הדיור המוגן - "מגדלי הים התיכון – הבית בירושלים" ניצב על חלקה מס' 89 בגוש 30114 בשטח קרקע רשום של 5,445 מ"ר.

הפרויקט, שבנייתו הסתיימה במהלך שנת 2008, מכיל 116 יחידות דיור ושטחים ציבוריים, בבניין בן 4 קומות מעל קומת קרקע ושתי קומות מרתף בשטח בנוי כולל של כ- 15,300 מ"ר.

¹ עפ"י היתר בניה מס' 101949 מיום 25.7.2010.

4. **המצב התכנוני** – ללא שינוי מחוות הדעת השנתית.

5. **המצב המשפטי** – ללא שינוי מחוות הדעת השנתית.

6. **נתוני התפעול בפרויקט**

להלן הנתונים הכלכליים של תפעול הפרויקט, לגביהם חל שינוי ביחס לנתונים שהוצגו בחוות הדעת השנתית, כפי שנמסרו לנו ע"י הנהלת החברה:

סעיף	מהות
דירות לשיווק (ללא שינוי)	116
דירות פנויות	8
יתרת פיקדונות	כ- 170,300 א' ש"

7. תחשיב השווי

באור

	116
	108
1	8
1	170,300,000
2	4,620,000
2	146,000
2	(1,480,000)

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:

מספר יח"ד כולל
מספר יח"ד משווק
יתרת מלאי
יתרת פיקדונות בפועל
שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
הכנסה שנתית מדמי שכירות
גרעון שנתי מפעילות הניהול

פרמטרים לתחשיב:

2	3.0%	שיעור שחיקה ממוצע (ללא מע"מ; עפ"י חוזים)
2	15	תקופה מקסימלית של שנות שחיקה
2	10	תקופת שהייה ממוצעת של דייר
2	18%	שיעור דיירים שעברו את שנות השחיקה ("דיירים ותיקים")
2	18	שנות שהייה ממוצעות של דיירים ותיקים
2	6.75	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
	7.75%	שיעור היוון לתזרים הפקדונות
	8.00%	שיעור היוון לתזרים התפעול
	7.25%	שיעור היוון להכנסות משכירות
2	1.00%	שיעור צמיחה

אומדנים:

3	248,200,000	סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)
3	18,000,000	סה"כ שווי דירות במלאי

באורים:

- 1) עפ"י נתוני החברה נכון למועד הקובע.
- 2) ללא שינוי מהנתונים בחוות הדעת השנתית.
- 3) שווי הפרויקט והדירות במלאי נקבע בהתחשב במחירי מכירה בפועל בפרויקט.

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

170,300,000	(A)	יתרת פיקדונות בפועל
(4,620,000)		שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
6.75		תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה
(31,185,000)	(B)	תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה
139,115,000	(A+B=C)	יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה
230,200,000		סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)
(139,115,000)	(C)	בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה
91,085,000		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה
6.75		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
7.75%		שיעור היוון
55,033,892		ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

8	סה"כ דירות במלאי
18,000,000	שווי דירות במלאי
90%	מקדם הפחתה לשיווק
16,200,000	סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

דיירים ותיקים	כלל הדיירים	
18%	82%	התפלגות דיירים
44,676,000	203,524,000	שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה
18	8.24	שנות שהות ממוצעות (*)
5.6%	12.1%	אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעות/1
2,482,000	24,687,822	קבלת פקדונות בשנה
55.0%	75.3%	שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה
1,365,100	18,582,102	החזר פקדונות בשנה
2,482,000	24,687,822	קבלת פקדונות בשנה
(1,365,100)	(18,582,102)	החזר פקדונות בשנה
1,116,900	6,105,720	עודף שנתי
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
1.00%	1.00%	בניכוי שיעור צמיחה
16,546,667	90,455,111	הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)
7.25	7.25	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה - תחלופת יח"ד
9	4.12	מחצית שנות שהות ממוצעות
16.25	11.37	תקופה להיוון הכנסה פרמננטית
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
4,919,599	38,706,633	ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים
43,626,233		סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים

(*) תקופת שהות ממוצעת משוקללת 10 שנים: $(8.24*82\%)+(18*18\%)=10$

ד. הכנסות נוספות

146,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות
7.25%	שיעור הון
2,013,793	סה"כ שווי השטחים המושכרים

ה. פעילות הניהול והוצאות פחת כלכלי

(497,500)	פחת כלכלי
(1,480,000)	גרעון שנתי מפעילות הניהול
(1,977,500)	סה"כ פעילות הניהול ופחת כלכלי
8.00%	שיעור הון
(24,718,750)	ערך נוכחי של פעילות הניהול ופחת כלכלי

ו. סיכום התחשיב

55,033,892	(א)	הכנסות מהחלפה קרובה
16,200,000	(ב)	הכנסות מדירות במלאי
43,626,233	(ג)	הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים
2,013,793	(ד)	הכנסות משטחים מושכרים
(24,718,750)	(ה)	פעילות הניהול ופחת כלכלי
(730,000)		הפחתת ע.ג של אומדן דמי הון להארכת תק' חכירה (*)
91,425,168		סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט
170,300,000		בתוספת יתרת פקדונות
261,725,168		סה"כ שווי הנכס

261,700,000	ובמעגל
-------------	--------

(*) הסכום הנ"ל באומדנה בלבד, ובהתבסס על החלטות רשות מקרקעי ישראל לדמי הון קרקע בתקופת יובל. יצוין כי הסכום הסופי ייקבע בהתאם לשומת מינהל ובכפוף להשגה.

בדיקת רגישות:

שיעור הון לתזרימי הכנסה/הוצאה					תקופת שהייה ממוצעת של דייר (בשנים)
7.25%	7.50%	7.75%	8.00%	8.25%	
273,600	269,400	265,400	261,700	258,300	
271,600	267,400	263,500	259,900	256,500	
269,700	265,500	261,700	258,200	254,800	
267,800	263,800	260,000	256,500	253,200	
266,100	262,100	258,400	254,900	251,700	12.0

8. ההערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון – בשוק החופשי, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט רוכשי זכויות שימוש ביחידות דיור והשוכרים החופשיים – בסך של **261,700,000 ₪ (מאתיים שישים ואחד מיליון ושבע מאות אלף שקלים חדשים).**

הערה: השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.

9. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך על ידנו בעבר לצורך הדו"חות הכספיים של החברה בשלוש השנים האחרונות – כדלקמן:

למועד 31.03.2021 – 239,700 אלפי ₪
למועד 30.06.2021 – 239,500 אלפי ₪
למועד 30.09.2021 – 239,300 אלפי ₪
למועד 31.12.2021 – 254,100 אלפי ₪
למועד 31.03.2022 – 255,900 אלפי ₪
למועד 30.06.2022 – 254,500 אלפי ₪
למועד 30.09.2022 – 255,400 אלפי ₪
למועד 31.12.2022 – 248,100 אלפי ₪
למועד 31.03.2023 – 251,500 אלפי ₪
למועד 30.06.2023 – 257,800 אלפי ₪
למועד 30.09.2023 – 258,100 אלפי ₪
למועד 31.12.2023 – 257,600 אלפי ₪

ב. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, לא בוצעו הערכות שווי ע"י שמאים אחרים בשלוש השנים האחרונות.

ג. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, לא בוצעו עסקאות מכר זכויות בנכס הנדון בשלוש שנים האחרונות, למעט מכירת זכויות דיור.

ד. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 31.12.2023 בסך של 257,600 אלפי ₪.

10. עקרונות ההערכה

- א. הננו מצהירים בזאת, כי אנו בעלי ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.
- ב. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.
- ג. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966.
- ד. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.

בכבוד רב,



רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין



גיא יופה
שמאי מקרקעין, רו"ח

7 במאי 2024
מספרנו: 34642.51/30.414

לכבוד

מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.נ,

**עדכון להערכת שווי בית דיוור מוגן –
"מגדלי הים התיכון – גני תקווה"**
(חלקה 191 בגוש 6717)

התבקשנו על-ידי מר אופיר רוזנבוים – סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן - "**החברה**"), לעדכן את הערכת שווי הנכס הנדון ליום 31.03.2024 – זאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 34642.50, שנערכה ליום 31.12.2023 (להלן: "**חוות הדעת השנתית**").

חוות הדעת השנתית נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית), ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס – כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 – מדידת שווי הוגן (IFRS13), ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 – נדל"ן להשקעה (IAS40).

חוות דעת זו נערכה אף היא בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין בנושאים שנבחנו.

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי עדכון זה יצורף לדו"חות הכספיים של החברה, וכן יפורסם לציבור.

ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמואות מקרקעין בוצעה ביום 04.04.2024.

הננו להבהיר, כי משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' מספק שירותי שמאות מקרקעין למזמין העבודה, ואולם לא קיימת תלות בין השמאים לבין מזמין העבודה.

הננו להבהיר כי שכר טרחתנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה. במסגרת ההתקשרות ניתן לנו ע"י החברה כתב התחייבות לשיפוי בכפוף לתנאים מוסכמים.

יוסי ברק
שמאי מקרקעין
משה פרידמן
מהנדס ושמואי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A.) ושמואי מקרקעין
יואב שיינקין
שמאי מקרקעין
מיטל אסא
רו"ח (C.P.A.), מנכ"לית
שרית אלוני
שמאית מקרקעין
דורית גבר רוט
עורכת דין (LL.B.) ושמואית מקרקעין
אבנר גופן
כלכלן ושמואי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
גיא יופה
רו"ח (C.P.A.) ושמואי מקרקעין
דונן רוזנטל
כלכלן (B.A.) ושמואי מקרקעין
עידו כהן
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפט (M.A.)
שרון רומי
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
איתי חן
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב (B.sc.)
ושמואי מקרקעין
שיי טנרי
כלכלן (B.A.) ושמואי מקרקעין
אליזבט עמר
כלכלן (B.A.) ושמואי מקרקעין
אודד ארדיטי
כלכלן (B.A.) ושמואי מקרקעין
קים קרוננברג
כלכלית (B.A.) ושמואית מקרקעין
דורון יוכיביץ
כלכלן (B.A.) ושמואי מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במשפטים (M.A.)
ילנה אפשטיין
מהנדסת אזרחית (M.E.)
ושמואית מקרקעין
מתן משה חמאוי
כלכלן (B.A.) ושמואי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים (B.A.) ושמואי מקרקעין
ברק לב
בוגר מנהל עסקים (B.A.) ושמואי מקרקעין
ניר טולדנו
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפטים (M.A.)
יעלה יהודאי
כלכלית (B.A.) ושמואית מקרקעין
גילי בורשטיין גולדנר
עורכת דין, כלכלית ושמואית מקרקעין
מירי ברק
כלכלית (B.A.) ושמואית מקרקעין
אור אביטן שלו
כלכלית (B.A.) ושמואית מקרקעין
שחר טרופ
כלכלן (B.A.) ושמואי מקרקעין
סיון אלקיים
כלכלית (B.A.) ושמואית מקרקעין
שי סבג
כלכלן (B.A.) ושמואי מקרקעין
דניאל גור
כלכלית (B.A.) ושמואית מקרקעין
אלון דולב
כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A.)
ושמואי מקרקעין
שיר פרימר
כלכלית (B.A.)
יובל ארבל
מהנדס תעשייה וניהול
ומוסמך מנהל עסקים (M.B.A.)
זהבה זריהון
כלכלית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
מור דיין
כלכלית (B.A.)
עייב גרוס
כלכלית (B.A.)
נעמה מלכא
כלכלית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
הדס בורוכוב
כלכלית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **המועד הקובע להערכה** – 31.03.2024.

2. **פרטי הנכס (ללא שינוי):**

גוש:	6717
חלקה:	191
שטח חלקה ¹ רשום (מ"ר):	9,118
סוג הנכס:	בית דיור מוגן
שטח בנוי כולל ² (מ"ר):	כ- 48,500
מיקום:	רח' דרך הים, גני תקווה
הזכויות בקרקע:	בעלות פרטית
הזכויות המוערכות:	זכויות חב' מגדלי הים התיכון גני תקווה בע"מ בפרויקט בתוספת התחייבויות החברה כלפי הדיירים (יתרת הפיקדונות הבלתי מחולטת)

3. **תיאור כללי של הפרויקט**

בית דיור מוגן "מגדלי הים התיכון – גני תקווה" ממוקם ברח' דרך הים פינת רח' הנגב בגני תקווה. הנכס ניצב על חלקה מס' 191 בגוש 6717, ששטחה הרשום הינו 9,118 מ"ר. הפרויקט הנדון, אשר נפתח לקהל הרחב במהלך שנת 2017, כולל 347 יחידות דיור במבנה הכולל שתי קומות מרתף, קומת גינה, ק"ק עם מחלקה סיעודית, 10 קומות מגורים, קומת משרדים ושטחים ציבוריים.

¹ החלקה הינה תוצר של השלמת הליכי פרצלציה ורישום הבעלות בלשכת רישום מקרקעין של מגרש מס' 101 בתכנית מס' ממ/5094/2.

² עפ"י היתר בנייה מס' 67006.

4. **המצב התכנוני** – ללא שינוי מחוות הדעת השנתית.

5. **המצב המשפטי** – ללא שינוי מחוות הדעת השנתית.

6. **נתוני התפעול בפרויקט**

להלן הנתונים הכלכליים של תפעול הפרויקט, לגביהם חל שינוי ביחס לנתונים שהוצגו בחוות הדעת השנתית, כפי שנמסרו לנו ע"י הנהלת החברה:

סעיף	מהות
דירות לשיווק (ללא שינוי)	347
דירות פנויות	6
יתרת פיקדונות	כ- 744,500 א' ₪

7. תחשיב השווי

באור

	347
	341
1	6
1	744,500,000
2	16,200,000
2	907,000
2	101,000
2	7,850,000

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:

מספר יח"ד כולל
מספר יח"ד משווק
יתרת מלאי
יתרת פיקדונות בפועל
שחיקה שנתי ממוצעת וחלף שחיקה
הכנסה שנתי מדמי שכירות - סיעודית
הכנסה שנתי מדמי שכירות - יתר השוכרים
רווח שנתי מפעילות הניהול

פרמטרים לתחשיב:

2	3.5%	שיעור שחיקה ממוצע (ללא מע"מ; עפ"י חוזים)
2	12	תקופה מקסימלית של שנות שחיקה
2	10	תקופת שהייה ממוצעת של דייר
2	18%	שיעור דיירים שעברו את שנות השחיקה ("דיירים ותיקים")
2	18	שנות שהייה ממוצעות של דיירים ותיקים
2	6.75	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
	7.75%	שיעור היוון לתזרים הפקדונות
	8.00%	שיעור היוון לתזרים התפעול
	7.25%	שיעור היוון להכנסות משכירות
2	1.00%	שיעור צמיחה

אומדנים:

3	1,006,500,000	סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)
3	19,500,000	סה"כ שווי דירות במלאי

באורים:

- 1) עפ"י נתוני החברה נכון למועד הקובע.
- 2) ללא שינוי מהנתונים בחוות הדעת השנתית.
- 3) שווי הפרויקט והדירות במלאי נקבע בהתחשב במחירי מכירה בפועל בפרויקט.

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

744,500,000	(A)	יתרת פיקדונות בפועל
(16,200,000)		שחיקה שנתיית ממוצעת וחלף שחיקה
6.75		תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה
(109,350,000)	(B)	תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה
635,150,000	(A+B=C)	יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה
987,000,000		סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)
(635,150,000)	(C)	בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה
351,850,000		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה
6.75		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
7.75%		שיעור היוון
212,589,066		ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

6	סה"כ דירות במלאי
19,500,000	שווי דירות במלאי
95%	מקדם הפחתה לשיווק
18,525,000	סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

כלל הדיירים	דיירים ותיקים	
82%	18%	התפלגות דיירים
825,330,000	181,170,000	קבלת פקדונות בשנה
8.24	18	שנות שהות ממוצעות (*)
12.1%	5.6%	אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעות/1
100,113,994	10,065,000	קבלת פקדונות בשנה
71.1%	58.0%	שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה
71,227,444	5,837,700	החזר פקדונות בשנה
100,113,994	10,065,000	קבלת פקדונות בשנה
(71,227,444)	(5,837,700)	החזר פקדונות בשנה
28,886,550	4,227,300	עודף שנתי
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
1.00%	1.00%	בניכוי שיעור צמיחה
427,948,889	62,626,667	הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)
7.25	7.25	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה - תחלופת יח"ד
4.12	9.00	מחצית שנות שהות ממוצעות
11.37	16.25	תקופה להיוון הכנסה פרמנטית
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
183,123,546	18,619,950	ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים
201,743,496		סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים

(*) תקופת שהות ממוצעת משוקללת 10 שנים: $(8.24 \times 82\%) + (18 \times 18\%) = 10$

ד. הכנסות נוספות

907,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות - סיעודית
101,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות - יתר השוכרים
1,008,000	סה"כ הכנסה שנתית מדמי שכירות
7.25%	שיעור הון
13,903,448	סה"כ שווי שטחים מושכרים

ה. פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

2.75%	ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)
(1,394,360)	מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)
7,850,000	רווח שנתי מפעילות הניהול
(1,578,000)	פחת כלכלי
4,877,640	סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי
8.00%	שיעור הון
60,970,498	ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

ו. סיכום התחשיב

212,589,066	(א)	הכנסות מהחלפה קרובה
18,525,000	(ב)	הכנסות מדירות במלאי
201,743,496	(ג)	הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים
13,903,448	(ד)	הכנסות משטחים מושכרים
60,970,498	(ה)	פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי
507,731,508		סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט
744,500,000		בתוספת יתרת פקדונות
1,252,231,508		סה"כ שווי הנכס

1,252,200,000

ובמעוגל

בדיקת רגישות:

שיעור הון לתזרימי הכנסה/הוצאה					תקופת שהייה ממוצעת של דייר (בשנים)
7.25%	7.50%	7.75%	8.00%	8.25%	
1,306,100	1,287,200	1,269,700	1,253,400	1,238,200	8.0
1,296,600	1,278,000	1,260,800	1,244,700	1,229,800	9.0
1,287,500	1,269,200	1,252,200	1,236,500	1,221,800	10.0
1,278,800	1,260,800	1,244,100	1,228,600	1,214,100	11.0
1,270,400	1,252,700	1,236,300	1,221,100	1,206,900	12.0

8. ההערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון – בשוק החופשי, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט רוכשי זכויות שימוש ביחידות דיור והשוכרים החופשיים – בסך של **1,252,000,000 ₪ (מיליארד מאתיים חמישים ושניים מיליון ומאתיים אלף שקלים חדשים)**.

הערה: השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.

9. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך על ידנו בעבר לצורך הדו"חות הכספיים של החברה בשלוש השנים האחרונות – כדלקמן:

למועד 31.03.2021	–	937,700 אלפי ₪
למועד 30.06.2021	–	963,000 אלפי ₪
למועד 30.09.2021	–	971,000 אלפי ₪
למועד 31.12.2021	–	1,107,000 אלפי ₪
למועד 31.03.2022	–	1,125,800 אלפי ₪
למועד 30.06.2022	–	1,138,300 אלפי ₪
למועד 30.09.2022	–	1,174,200 אלפי ₪
למועד 31.12.2022	–	1,169,400 אלפי ₪
למועד 31.03.2023	–	1,200,400 אלפי ₪
למועד 30.06.2023	–	1,216,700 אלפי ₪
למועד 30.09.2023	–	1,223,200 אלפי ₪
למועד 31.12.2023	–	1,240,200 אלפי ₪

ב. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, לא בוצעו הערכות שווי ע"י שמאים אחרים בשלוש השנים האחרונות.

ג. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, לא בוצעו עסקאות מכר זכויות בנכס הנדון בשלוש שנים האחרונות, למעט מכירת זכויות דיור.

ד. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 31.12.2023 בסך של 1,240,200 אלפי ₪.

10. עקרונות ההערכה

- א. הננו מצהירים בזאת, כי אנו בעלי ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.
- ב. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.
- ג. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966.
- ד. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.

בכבוד רב,



רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין



גיא יופה
שמאי מקרקעין, רו"ח



דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א) לתקנות הדוחות

ההנהלה, בפקוח הדירקטוריון של החברה, אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה.

לעניין זה, חברי ההנהלה הינם:

1. דורון ארנון, מנכ"ל;

2. אופיר רוזנבוים, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בחברה, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפקוח דירקטוריון החברה, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהחברה נדרשת לגלות בדוחות שהיא מפרסמת על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהחברה נדרשת לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת החברה, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (להלן – "**הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון**"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בחברה; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת החברה הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2023 הינה אפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שהובאה במסגרת הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרות מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד) (1) לתקנות הדוחות:

אני, דורון ארנון, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של מגדלי הים התיכון בע"מ ("החברה") לרבעון הראשון של שנת 2024 (להלן - "הדוחות");
 2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 5. אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:
 - א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלה כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה ואשר משנים את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנגוע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ואת השפעתם על הבקרה הפנימית כאמור.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך: 27 במאי, 2024

דורון ארנון, מנכ"ל

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, אופיר רוזנבוים, מצהיר כי :

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של מגדלי הים התיכון בע"מ ("החברה") לרבעון הראשון של שנת 2024 ("הדוחות") ;
 2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות ;
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות ;
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי :
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין ; וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה :
- א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלה כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות ; וכן -
 - ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים ;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך : 27 במאי, 2024

אופיר רוזנבוים, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים