



מגדלי הים התיכון

מגדלי הים התיכון בע"מ

דוח רבעוני ליום 31 במרץ 2025



תוכן העניינים

- דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד
- דוחות כספיים ליום 31 במרץ 2025
ומכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר
- עדכונים להערכות שווי
- דו"ח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית



דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 31 במרץ 2025

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 2025, ("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. הסקירה שתובא להלן במסגרת דוח הדירקטוריון זה הינה במתכונת מצומצמת של העניינים בהם הוא עוסק ומתייחסת לאירועים ולשינויים מהותיים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח, והוא נערך בהנחה שבפני קוראו מצוי גם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, כפי שפורסם ביום 25 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-020038, האזכור האמור מובא כהכללה על דרך ההפניה) ("הדוח התקופתי לשנת 2024"). למונחים שבדוח זה תינתן המשמעות שהוגדרה להם בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024, אלא אם צוין במפורש אחרת.

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 אישורו¹

1.1.1 ביום 11 במאי 2025, הודיעה החברה על הגשת תביעה כספית על ידי מגדלי הים התיכון רחובות בע"מ, חברת בת של החברה ("חברת רחובות") כנגד הקבלן ("הקבלן") המבצע את בניית בית הדיור המוגן של החברה ברחובות ("הפרויקט") בסך של כ-57 מיליון ש"ח, וזאת בגין הפרת חובותיו והתחייבויותיו של הקבלן בכל הנוגע לעבודות שבוצע בבית הדיור המוגן של החברה ברחובות. בנוסף, כוללת התביעה גם בקשה כי בית המשפט יורה לקבלן לשלם לחברת רחובות סכומים נוספים בגין ראשי נזק עתידיים שלהערכת חברת רחובות יסתכמו בסך של כ-9.5 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראה דוח מיידית של החברה מיום 11 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-032879). האזכור האמור מובא כהכללה על דרך ההפניה.

1.1.2 ביום 27 במרץ 2025, הודיעה החברה כי תאגיד בשליטת החברה זכה במכרז פומבי ("המכרז") שנערך על ידי רשות מקרקעי ישראל לרכישת זכויות חכירה מהוונות של מגרש בשטח כולל של כ-4,633 מ"ר, הממוקמים בשדה דב צפון (צפון הרובע) בתל אביב יפו ("המקרקעין"), לבניית פרויקט דיור מוגן בהיקף של עד 300 יחידות דיור², וזאת

¹ ואשר לא תוארו במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2024.
² בייעוד דיור מיוחד (דיור מוגן).

בתמורה לסך של כ- 418 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ובתוספת של כ- 29 מיליון ש"ח עבור הוצאות פיתוח, אשר תשולם במועדים הנקובים במסמכי המכרז. יובהר כי הזכייה במכרז מותנית בכניסתה לתוקף של התב"ע אשר חלה על המקרקעין. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי של החברה מיום 27 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-021088).
האזכור האמור מובא כהכללה על דרך ההפניה.

1.1.3 ביום 25 במרץ 2025, הודיעה החברה על זימון אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של בעלי המניות של החברה, אשר על סדר יומה הנושאים הבאים: (1) הצגה ודיון בדוחות הכספיים ובדוח הדירקטוריון של החברה לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2024; (2) מינוי מחדש של משרד BDO, זיו האפט, כרואה החשבון המבקר של החברה; (3) מינוי מחדש של הגב' הילה אמסטרדם לכהונה כדירקטורית בחברה; (4) מינוי מחדש של מר יאיר סרוסי לכהונה כדירקטור בחברה; (5) אישור הארכת תוקפה של התקשרות החברה בהסכם לקבלת שירותי ייעוץ מחברת רדברי בע"מ, חברה בשליטתו המלאה של מר יוסי לאור, מבעלי השליטה בחברה, לתקופה של שלוש שנים שתחילתה ביום 1 בספטמבר 2025; (6) אישור התקשרות החברה בהסכם לקבלת שירותי ייעוץ עם מר בוריס לוי, סגן יו"ר דירקטוריון החברה ומבעלי השליטה בה, לתקופה של שלוש שנים שתחילתה ביום 1 בינואר 2025. לפרטים נוספים, ראו דוח מיידי של החברה מיום 25 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-020063).
האזכור האמור מובא כהכללה על דרך ההפניה.

ביום 5 במאי 2025, הודיעה החברה על תוצאות זימון האסיפה הכללית השנתית ומיוחדת לפיהן כל הנושאים אשר היו על סדר יומה של האסיפה המיוחדת אושרו ברוב הנדרש על פי דין. לפרטים נוספים, ראה דוח מיידי של החברה מיום 5 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-031157).
האזכור האמור מובא כהכללה על דרך ההפניה.

1.1.4 ביום 24 במרץ 2025, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה, בסך של כ- 0.6639221 ש"ח עבור כל מניה רגילה אחת של החברה, ובסך הכול 100,000,000 ש"ח. ביום 27 באפריל 2025 שולם הדיבידנד. לפרטים נוספים, ראה דוח מיידי של החברה מיום 16 באפריל 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-027583).
האזכור האמור מובא כהכללה על דרך ההפניה.

1.2 הסביבה העסקית והשפעותיה

1.2.1 מלחמת "חרבות ברזל"

מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה"), אשר החלה ביום 7 באוקטובר, 2023, בעקבות מתקפת פתע על מדינת ישראל על ידי ארגון הטרור חמאס, ממשיכה אל תוך שנת 2025 וממשיכה לתת את אותותיה על המשק הישראלי³.

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

³ לפרטים אודות הורדת דירוג האשראי של ישראל על ידי חברות דירוג אשראי בינלאומיות בשל המלחמה והשלכותיה ראו סעיף 1.1 בדוח הדירקטוריון בדוח התקופתי לשנת 2024.

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, ובעקבות כך ייווצר מצב של השבתה כללית במדינה או פגיעה משמעותית במשק הרי שעלולות להיות לכך השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה הישראלית ובכך אף לפגוע באופן משמעותי בפעילות החברה לרבות ביכולתה לשווק יחידות דיור מוגן.

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 2024 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 2024 עד מרץ 2025) עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ- 3.3% ו- 3.4% על בסיס "מדד בגין" ועל בסיס "מדד ידוע", בהתאמה, לעומת עליה בשיעור של כ- 2.7% ו- 2.5% על בסיס "מדד בגין" ועל בסיס "מדד ידוע", בהתאמה, במהלך 12 החודשים בתקופה המקבילה אשתקד (מרץ 2023 עד מרץ 2024). החל מחודש אפריל 2022, העלה בנק ישראל את הריבית בישראל באופן מהותי עד לריבית בשיעור של 4.75% במהלך חודש מאי 2023. בחודש ינואר, 2024, הודיע בנק ישראל על הפחתת ריבית של 0.25% לשיעור של 4.5%, אשר הינה הריבית גם נכון למועד פרסום הדוח התקופתי⁴.

בחודש אפריל 2025, עודכנה התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל ("התחזית"), בה צוין כי התחזית גובשה תחת ההנחה שהתחדשות הלחימה בעזה לא תגלוש מעבר לרבעון השני של שנת 2025 ובתוך תקופה זו לא תתבטא במגבלות פעילות חמורות על העורף (בניגוד למה שהיה בתחילת המלחמה). בנוסף, התחזית כוללת הערכות לגבי ההשפעה של מכסי הייבוא עליהן הודיעה ארה"ב ב-2 באפריל 2025. כמו כן, צוין כי התחזית מאופיינת ברמה גבוהה של אי ודאות, על רקע אי-הוודאות לגבי ההיקף וההשפעות של מלחמת הסחר המתפתחת בעולם ועל רקע האפשרות לתרחישים ביטחוניים חמורים יותר מאלו שמגולמים בתחזית. על פי התרחיש הבסיסי של התחזית, שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון הראשון של שנת 2026) צפוי לעמוד על 2.5%. במהלך שנת 2025 הוא צפוי לעמוד על 2.6% ובמהלך שנת 2026 על 2.2%. כמו כן, רמת הריבית ברבעון הראשון של שנת 2026 צפויה לעמוד במוצע על 4.0%⁵.

⁴ <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/7-4-25b>

⁵ <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/7-4-25a>

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 הרשת.⁶ להערכת החברה אשר מתבססת על ציפיות לאינפלציה משוק ההון⁷, 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 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 הלוואה הינו עד ליום 30 ביוני, 2026.

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 וכן בדבר ראשי הנזק העתידיים שהקבלן יידרש לשלם לחברת רחובות בקשר לתביעה המפורטת בסעיף 1.1. לעיל, 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.

⁶ בהתבסס על ניסיונה של הקבוצה, בהערכה אקטוארית המתחשבת בגיל כניסת הדייר לבתי הרשת, בלוחות תמורתה ובשיעורי העזיבה של הדיירים בפועל, צופה הקבוצה, כי תקופת השהייה הצפויה הממוצעת לדייר בבתי הרשת הינה כ- 10 שנים.

⁷ <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/20-5-25a/>

31.12.2024		31.3.2024		31.3.2025		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%	6,175,202	100%	5,806,372	100%	6,221,824		סך המאזן
6%	360,234	8%	454,156	6%	344,604	1.3.1	נכסים שוטפים
94%	5,814,968	92%	5,352,216	94%	5,877,220	1.3.2	נכסים בלתי שוטפים
2%	153,874	3%	157,095	4%	229,149	1.3.3	התחייבויות שוטפות (למעט התחייבויות בגין דיירים)
42%	2,568,704	43%	2,479,767	43%	2,679,432	1.3.4	התחייבויות בגין דיירים
27%	1,685,030	28%	1,648,967	26%	1,615,730	1.3.5	התחייבויות שאינן שוטפות
29%	1,767,594	26%	1,520,543	27%	1,697,513	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 ונכסים פיננסיים אחרים (פיקדון בבנק לתקופה של חצי שנה) הסתכמה למועד הדוח בסך של כ- 329 מיליון ש"ח. הירידה בנכסים השוטפים למועד הדוח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2024 בסך של כ- 16 מיליון ש"ח נובעת בעיקר מירידה ביתרת המזומנים ושווי מזומנים בסך של כ- 12 מיליון ש"ח, להסבר לגבי השינוי ביתרת המזומנים ושווי מזומנים ראה פרוט בסעיף 1.5 להלן.

1.3.2 נכסים בלתי שוטפים

העלייה בנכסים הבלתי שוטפים למועד הדוח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2024, בסך של כ- 62 מיליון ש"ח נובעת בעיקר מעלייה ביתרת הנדל"ן להשקעה בתקופת הדוח בסך של כ- 63 מיליון ש"ח, אשר נבעה בעיקר מהגורמים הבאים:

- תוספת שווי בסך של כ- 42 מיליון ש"ח בגין מחירי הפיקדונות של יחידות הדיור בבתי הרשת הפעילים בהתאם להתייחסות מעריך השווי להשפעת העסקאות שנחתמו במהלך תקופת הדוח ושיקלולם עם עסקאות שלפני תקופת הדיווח.
- עלייה בשווי הוגן של הבית ברחובות ושל הבית בפארק איילון בסך של כ- 17 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 2024	ליום 31 במרץ 2025	
נדל"ן מניב לדיור מוגן (באלפי ש"ח)		
4,951,600	4,999,900	שווי הנכסים המניבים
(2,461,725)	(2,426,887)	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים – נדל"ן להשקעה (*)
2,489,875	2,573,013	שווי נטו, נכסים מניבים

(*) מוצג בהתאם להערכות השווי.

1.3.3 התחייבויות שוטפות (למעט התחייבויות בגין דיירים)

1.3.3

העלייה בהתחייבויות שוטפות למועד הדוח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2024, בסך של כ- 75 מיליון ש"ח נובעת בעיקר: (1) מהכרה בתקופת הדוח בהתחייבות בסך של כ- 100 מיליון ש"ח, בגין דיבידנד לשלם לבעלי מניות החברה ששולם לאחר מועד הדוח, לפרטים ראה סעיף 1.1.4 לעיל; (2) מקיטון בחלויות השוטפות של אגרות החוב בסך של כ- 20 מיליון ש"ח בעקבות ביצוע בתקופת הדוח של פדיון מוקדם חלקי, ביוזמת החברה, של אגרות החוב (סדרה ה') של החברה. לפרטים נוספים ראה ביאור 11 (2) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024.

1.3.4 התחייבויות בגין דיירים

1.3.4

העלייה בהתחייבויות בגין דיירים למועד הדוח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2024 הסתכמה בסך של כ- 111 מיליון ש"ח אשר נובעת בעיקר: (1) מעלייה בשל קבלת פיקדונות, בניכוי החזר פיקדונות, בסך של כ- 124 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- 19 מיליון ש"ח.

1.3.5 התחייבויות שאינן שוטפות

1.3.5

הירידה בהתחייבויות שאינן שוטפות למועד הדוח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2024, בסך של כ- 69 מיליון ש"ח נובעת בעיקר: (1) מירידה ביתרת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, הנובעת מפירעון אשראי בתקופת הדוח בסך של 100 מיליון ש"ח מתוך מסגרת אשראי לזמן ארוך שנוצלה בתאגיד בנקאי לצורכי ליווי בניה והקמת בית הדיור המוגן ברחובות, אשר אכלוסו החל בחודש ינואר 2025; (2) מעלייה בסעיף אגרות החוב בסך של כ- 18 מיליון ש"ח, עקב ביצוע בתקופת הדוח של הנפקת אגרות חוב (סדרה ז') של החברה וביצוע פדיון מוקדם חלקי, ביוזמת החברה, של אגרות החוב (סדרה ה') של החברה. לפרטים נוספים ראה ביאור 11 (2) ו- 11 (4) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024; (3) מעלייה בסעיף מסים נדחים בסך של כ- 13 מיליון ש"ח, בעיקר כתוצאה מיצירת עתודה למסים נדחים בשל העלייה בתקופת הדוח בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה.

למועד הדוח, לקבוצה (בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה) הון חוזר חיובי (ללא התחייבויות בגין דיירים), שהסתכם לסך של כ- 115 מיליון ש"ח ולחברה (בדוח הכספי הנפרד של החברה) הון חוזר שלילי (ללא התחייבויות בגין דיירים) שהסתכם לסך של כ- 32 מיליון, לעומת הון חוזר חיובי לקבוצה ולחברה (ללא התחייבויות בגין דיירים) ליום 31 בדצמבר, 2024, שהסתכם לסך של כ- 206 מיליון ש"ח וכ- 75 מיליון ש"ח, בהתאמה. הירידה בהון החוזר החיובי של הקבוצה והחברה, נובעת בעיקר מהכרה בתקופת הדוח בהתחייבות בסך של כ- 100 מיליון ש"ח, בגין דיבידנד לשלם לבעלי מניות החברה ששולם לאחר מועד הדוח, לפרטים ראה סעיף 1.1.4 לעיל.

לקבוצה יחידות דיור זמינות לשיווק הרשומות בסעיף נדל"ן להשקעה במסגרת הנכסים הלא שוטפים בשווי כולל של כ- 219 מיליון ש"ח אשר חלקם ישווקו בתוך שנים עשר חודשים ממועד הדוח (האמור אינו כולל התייחסות ליחידות הדיור שטרם שווקו בבית ברחובות אשר אכלוסו החל בחודש ינואר 2025).

בהתחשב בהתחייבויות בגין דיירים בבתי הדיור המוגן של הקבוצה והחברה, לקבוצה ולחברה הון חוזר שלילי אשר הסתכם למועד הדוח, לסך של כ- 2,564 מיליון ש"ח וכ- 430 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 תמורתה 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- 196 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 ההחזר 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 והתזרים שינבע מתחלופת פיקדונות דיירים יכול להיות שונה מהערכות החברה.

1.4 תוצאות הפעילות

1.4.1 סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)

2024	רבעון 1 2024	רבעון 1 2025
252,187	61,358	66,395

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

2024	רבעון 1 2024	רבעון 1 2025
177,807	43,824	46,082

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

העלייה בהכנסות מדמי אחזקה מדיירים ושירותים אחרים בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר מעלייה בהכנסות מדמי אחזקה מדיירים בסך של כ- 2,000 אלפי ש"ח, כתוצאה בעיקר מעלייה בשיעור של כ- 3.4% במדד המחירים לצרכן הידוע בתקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2025 וכן מהכנסות מדמי אחזקה מהבית ברחובות שאכלוסו החל בחודש ינואר 2025.

1.4.3 הכנסות מחילוט פיקדונות (באלפי ש"ח)

2024	רבעון 1 2024	רבעון 1 2025
61,046	14,237	16,857

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 מהכנסות חילוט פיקדונות בבית ברחובות שאכלוסו החל בחודש ינואר 2025, מעלייה בשיעור של כ- 3.4% במדד המחירים לצרכן הידוע בתקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2025 ומגידול בהכנסות חילוט מפיקדונות חדשים שנתקבלו ביחס להכנסות חילוט שנבעו מפיקדונות שהוחזרו.

1.4.4 הכנסות משוכרי משנה (באלפי ש"ח)

2024	רבעון 1 2024	רבעון 1 2025
13,334	3,297	3,456

בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, לא חל שינוי מהותי בהכנסות משוכרי משנה.

1.4.5 עלות ההכנסות (באלפי ש"ח)

2024	רבעון 1 2024	רבעון 1 2025
130,943	29,906	35,085

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

העלייה בהוצאות התפעול בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר: (1) בתקופת הדוח נכללו לראשונה עלויות בסך של כ- 3,600 אלפי ש"ח בגין הרצת הבית ברחובות שאכלוסו החל בחודש ינואר 2025; (2) מגידול בסך של כ- 1,100 אלפי ש"ח בהוצאות אחזקה ושיפוצי דירות (בעיקר בשל עלייה 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)

2024	רבעון 1 2024	רבעון 1 2025
20,715	5,906	7,062

העלייה בהוצאות מכירה ושיווק בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר מעלייה בהוצאות הפרסום של הרשת, כתוצאה מקמפיין פרסום שנערך בתקופת הדוח וכן מעלייה בהוצאות השכר ועמלות מכירה.

1.4.7 הוצאות הנהלה וכלליות (באלפי ש"ח)

2024	רבעון 1 2024	רבעון 1 2025
32,821	6,831	10,510

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

העלייה בהוצאות הנהלה וכלליות בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר מעלייה בהוצאות שכר המיוחסות למענקים מבוססי מניות לנושאי משרה בקבוצה וזאת בגין הענקת אופציות פאנטום לנושאי משרה בקבוצה בהתאם לתוכנית שאושרה ביום 26 במרץ, 2024, לפרטים נוספים ראה ביאור 14 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024 וכן מעלייה בהוצאות שכר כתוצאה מגידול במצבת העובדים, בדגש על סמנכ"לים חדשים ברשת ועדכוני שכר.

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

2024	רבעון 1 2024	רבעון 1 2025
(4,303)	259	-

הכנסות אחרות, נטו בתקופה המקבילה אשתקד, כללו בעיקר: (1) הכנסה שנבעה מעדכון הפרשה לתביעה משפטית; (2) הוצאות בגין סיוע במהלך מלחמת "חרבות ברזל".

הוצאות אחרות, נטו בשנת 2024, כללו בעיקר הפחתת מלוא התמורה בסך 3.5 מיליון ש"ח ששולמה על ידי חברה בת בבעלות מלאה של החברה, עבור אופציה לרכישת זכויות במקרקעין בחיפה ("האופציה") וכן הפחתת מלוא העלויות שהושקעו לצורך מימוש האופציה וזאת בעקבות החלטת החברה על אי מימוש האופציה, לפרטים נוספים ראה ביאור 12 ד' (1) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024.

1.4.9 הוצאות מימון, נטו (באלפי ש"ח)

2024	רבעון 1 2024	רבעון 1 2025
94,896	9,454	14,797

העלייה בהוצאות המימון, נטו בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר מגידול בהוצאות המימון בגין מסגרת אשראי לזמן ארוך בתאגיד בנקאי לצורכי ליווי בניה והקמת בית הדיור המוגן ברחובות וכן משערוך פיקדונות דיירים בבית ברחובות, בסך של כ- 2,850 אלפי ש"ח ו- 450 אלפי ש"ח, בהתאמה, מאחר והוצאות אלו הוונו לנכס עד למועד פתיחת הבית ברחובות בחודש ינואר 2025 וממועד זה נזקפות כהוצאות מימון בדוח רווח והפסד.

1.4.10 הוצאות מסים על הכנסה (באלפי ש"ח)

2024	רבעון 1 2024	רבעון 1 2025
63,365	14,446	14,109

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.

בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, לא חל שינוי מהותי בהוצאות מסים על הכנסה, אך נרשמה ירידה בהוצאות המסים שנוצרו בתקופת הדוח בשל עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה מתונה יותר בתקופת הדוח לעומת תקופה מקבילה אשתקד, ירידה זו קווצה ברובה, כתוצאה מכך שבתקופה המקבילה אשתקד נסגרו הפרשות מס בגין שנים קודמות.

1.5 נזילות ומקורות מימון

1.5.1 פעילות שוטפת

תזרים המזומנים החיובי מפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכם לסך של 110,629 אלפי ש"ח בהשוואה לתזרים חיובי בסך של 21,760 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 123,774 אלפי ש"ח (בעיקר בגין הבית ברחובות אשר אכלוסו החל בחודש ינואר 2025) וזאת לעומת סך של 28,973 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

תחלופת פיקדונות מדיירים, נטו כוללת קבלת פיקדונות, נטו (קבלת פיקדונות בניכוי החזרי פיקדונות) בגין יחידות דיור ששווקו לראשונה בבית ברחובות, כדלקמן:

תזרימי מזומנים בגין קבלת פיקדונות, נטו בגין יחידות דיור ששווקו לראשונה (באלפי ש"ח)		
2024	רבעון 1 2024	רבעון 1 2025
41,364	4,321	111,188

1.5.2 פעילות השקעה

תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה בתקופת הדוח הסתכם לסך של 15,563 אלפי ש"ח בהשוואה לתזרים מזומנים שנבע מפעילות השקעה בסך של 8,907 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

עיקר ההשקעות בתקופת הדוח, נבעו מהשקעה במזומן בסך של 21,379 אלפי ש"ח בנדל"ן להשקעה, אשר עיקרו נבע מהשקעות בפרויקט בהקמה ברחובות (נפתח לאכלוס בחודש ינואר 2025) בסך של כ- 17,400 אלפי ש"ח, מהשקעות בפרויקט בהקמה בשכונת נווה איילון באור יהודה בסך של כ- 3,250 אלפי ש"ח וכן מהשקעות בבתי הרשת הפעילים בהיקף של כ- 720

אלפי ש"ח. כמו כן, בתקופת הדוח, נבעו מזומנים בסך של 3,243 אלפי ש"ח בגין ריבית שהתקבלה על פיקדונות של חברות הקבוצה המופקדים בתאגידים בנקאיים.

בתקופה המקבילה אשתקד, עיקר ההשקעות 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 נווה 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, בתקופה המקבילה אשתקד, 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 4 (3) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024 וכן התקבלה ריבית בסך של 4,060 אלפי ש"ח בגין פיקדונות של חברות הקבוצה המופקדים בתאגידים בנקאיים.

1.5.3 פעילות מימון

תזרים המזומנים ששימש לפעילות מימון בתקופת הדוח הסתכם לסך של 106,560 אלפי ש"ח בהשוואה לתזרים מזומנים שנבע מפעילות מימון בסך של 19,428 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

התזרים שנבע מפעילות מימון בתקופת הדוח כולל בעיקר קבלת תמורה נטו בסך של 197,470 אלפי ש"ח מהנפקת אגרות חוב של החברה לציבור (סדרה ז') אשר שימשה לפירעון קרן וריבית אגרות חוב (סדרה ה') של החברה בסך של 201,249 אלפי ש"ח וזאת במסגרת ביצוע פידיון מוקדם חלקי, ביוזמת החברה, של אגרות החוב (סדרה ה'). בנוסף, התזרים אשר שימש לפעילות מימון בתקופת הדוח כולל פירעון אשראי בסך של 100,000 אלפי ש"ח מתוך מסגרת אשראי לזמן ארוך שנוצלה בתאגיד בנקאי לצורכי ליווי בניה והקמת בית הדיור המוגן ברחובות, אשר אכלוסו החל בחודש ינואר 2025.

התזרים שנבע מפעילות מימון בתקופה המקבילה אשתקד כלל בעיקר משיכת כספים בסך 20,000 אלפי ש"ח, 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)^ω

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 מדווח נקי, בנטרול הכנסות והוצאות מעליית/ירידת שווי נדל"ן להשקעה, הכנסות/הוצאות חד פעמיות ובתוספת 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	רבעון 1	רבעון 1	
2024	(2)2024	2025	
באלפי ש"ח, מאוחד בלתי מבוקר			
308,764	61,810	29,665	רווח לתקופה (מאוחד)
התאמות:			
1,667	658	1,097	נטרול הפסד מפעילות משנית ⁽³⁾
432	110	100	פחת והפחתות
(403,620)	(66,756)	(44,833)	רווח משינוי בשווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
4,303	(259)	-	הוצאות חד פעמיות או חריגות ⁽⁴⁾
92,392	18,394	13,878	השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל ⁽⁵⁾
3,938	13,957	(93)	FFO לפי גישת הרשות לניירות ערך
(5,632)	(2,784)	(1,987)	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ב- FFO
(1,694)	11,173	(2,080)	FFO לפי גישת הרשות לניירות ערך המיוחס לבעלי המניות של החברה
התאמות נוספות לפי גישת הנהלה:			
82,162	6,809	7,422	הפחתת עלויות מימון בגין פיקדונות דיירים
(61,046)	(14,237)	(16,857)	בניכוי הכנסות מחילוט פיקדונות דיירים
97,771	28,973	123,744	תזרים בגין תקבול פיקדונות מדיירים בניכוי החזר פיקדונות לדיירים
585	486	254	בתוספת עלות תשלום מבוסס מניות
(29,027)	(3,928)	231	הוצאות (הכנסות) מיסים ⁽⁵⁾
(163)	(163)	(206)	בניכוי מיסים ששולמו
88,588	29,113	112,508	FFO לפי גישת הנהלה (AFFO)
(12,381)	(1,941)	(1,152)	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה
76,207	27,172	111,356	FFO לפי גישת הנהלה (AFFO) המיוחס לבעלי המניות של החברה

- (1) זאת בהתאם להנחיית הגילוי של הרשות לניירות ערך בנושא.
- (2) נתוני ה- FFO לרבעון שהסתיים ביום 31.3.2024 חושבו מחדש בעקבות אימוץ הכללים המנחים בנושא חישוב והצגת מדד ה- FFO של הרשות לניירות ערך.
- (3) כולל נטרול תוצאות פעילות מועדון חברים לבני הגיל השלישי ותוצאות הקרן הטכנולוגית.
- (4) בשנת 2024 כולל בעיקר הפחתת מלוא התמורה בסך 3,500 אלפי ש"ח ששולמה על ידי חברה בת בבעלות מלאה של החברה, עבור אופציה לרכישת זכויות במקרקעין בחיפה ("האופציה") וכן הפחתת מלוא העלויות שהושקעו לצורך מימוש האופציה וזאת בעקבות החלטת החברה על אי מימוש האופציה.
- (5) יתרת הוצאות המסים של הקבוצה, שלא מתואמות בסעיף "השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל" במסגרת ההתאמות לפי גישת הרשות לניירות ערך, מתואמות במסגרת התאמות לפי גישת הנהלה בסעיף "הוצאות (הכנסות) מיסים".

העלייה במדד ה-FFO בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר מעלייה בסך של כ- 107 מיליון ש"ח בתקבולי נטו מפיקדונות מדיירים שהתקבלו מהבית ברחובות בעקבות תחילת אכלוסו בחודש ינואר 2025. העלייה האמורה במדד ה-FFO, קוזה בחלקה כתוצאה בעיקר מירידה בסך של כ- 11 מיליון ש"ח בגין חלק החברה בתקבולי נטו מפיקדונות מדיירים ביתר בתי הרשת, זאת בעקבות גידול של כ- 14 מיליון ש"ח בהחזרי פיקדונות ומגידול של כ- 3 מיליון ש"ח בקבלת תקבולי פיקדונות, בנוסף ישנו גידול בהוצאות הנהלה וכלליות והוצאות מכירה ושיווק של הקבוצה בתקופת הדוח ביחס לתקופה מקבילה אשתקד, כמפורט בסעיף 1.4 לעיל.

1.5.5 פרטים אודות מקורות המימון

באחוזים	באלפי ש"ח	31.3.2025
31.9%	1,697,513	הון עצמי וזכויות מיעוט
15.7%	838,149	אגרות חוב
2.1%	110,000	אשראי מתאגידים בנקאיים
50.3%	2,679,432	פיקדונות מדיירים
100%..	5,325,094	סה"כ

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') ⁸			
עמידה באמות מידה פיננסיות			
תוצאות חישוב עמידת החברה בתניה נכון ליום 31.3.2025	אמת המידה הפיננסית		
כ- 1,698 מיליון ש"ח	ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ- 500 מיליון ש"ח	יחס הון עצמי	1
20.88%	יחס של חוב פיננסי נטו ל- CAP (הון עצמי בצירוף חוב פיננסי נטו ומיסים נדחים) לא יעלה על 50%	יחס של חוב פיננסי נטו ל- CAP	2

הגורם המלווה - ציבור (אגרות חוב) (סדרה ו') ⁹			
עמידה באמות מידה פיננסיות			
תוצאות חישוב עמידת החברה בתניה נכון ליום 31.3.2025	אמת המידה הפיננסית		
כ- 1,698 מיליון ש"ח	ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ- 675 מיליון ש"ח	יחס הון עצמי	1
20.88%	יחס של חוב פיננסי נטו ל- CAP (הון עצמי בצירוף חוב פיננסי נטו ומיסים נדחים) לא יעלה על 49%	יחס של חוב פיננסי נטו ל- CAP	2
94.03%	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)	אחוז תפוסה ממוצע מאוחד של כלל הנכסים המאוכלסים	3

הגורם המלווה - ציבור (אגרות חוב) (סדרה ז') ¹⁰			
עמידה באמות מידה פיננסיות			
תוצאות חישוב עמידת החברה בתניה נכון ליום 31.3.2025	אמת המידה הפיננסית		
כ- 1,698 מיליון ש"ח	ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ- 750 מיליון ש"ח.	יחס הון עצמי	1
20.88%	יחס של חוב פיננסי נטו ל- CAP (הון עצמי בצירוף חוב פיננסי נטו ומיסים נדחים) לא יעלה על 52%	יחס של חוב פיננסי נטו ל- CAP	2
94.03%	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)	אחוז תפוסה ממוצע מאוחד של כלל הנכסים המאוכלסים	3

⁸ אגרות החוב (סדרה ה') של החברה נרשמו למסחר ביום 8 בספטמבר 2020. לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב (סדרה ה') של החברה, ראו סעיף 4.1.1 בפרק ב' (דוח דירקטוריון של החברה ליום 31 לדצמבר 2024) בדוח התקופתי לשנת 2024.

⁹ אגרות החוב (סדרה ו') של החברה נרשמו למסחר ביום 28 באוגוסט 2023. לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, ראו סעיף 4.1.2 בפרק ב' (דוח דירקטוריון של החברה ליום 31 לדצמבר 2024) בדוח התקופתי לשנת 2024.

¹⁰ אגרות החוב (סדרה ז') של החברה נרשמו למסחר ביום 17 בפברואר 2025. לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב (סדרה ז') של החברה, ראו סעיף 4.1.3 בפרק ב' (דוח דירקטוריון של החברה ליום 31 לדצמבר 2024) בדוח התקופתי לשנת 2024.

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'), אגרות החוב (סדרה ו') ואגרות החוב (סדרה ז') שהנפיקה החברה והיא עומדת בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ה'), שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ו') ושטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ז').

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 2024 ועדכונים להערכות השווי המצורפים לדוח רבעוני זה כדלקמן.

3.1 NOI גישת הנהלה

מספרי השוואה	שנת 2025	
31 בדצמבר 2024	רבעון 1	
120,549	33,010	NOI במאוחד (אלפי ש"ח)
63,882	14,868	התאמת הכנסות מחילוט ⁽¹⁾
(16,134)	(4,564)	התאמת הכנסות משירותים לדיירים (תפעול) והכנסות מהשכרה ⁽²⁾
2,502	(814)	התאמת עלויות תפעול ⁽³⁾
170,798	42,500	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 ופרמנטיות.
- (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 2025	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 100%)
31 בדצמבר 2024	רבעון 1	
800,600	802,800	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
359,665	352,396	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾
440,935	450,404	שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)
19,232	5,167	NOI (אלפי ש"ח)
27,797	6,855	NOI לפי גישת הנהלה (אלפי ש"ח) ⁽²⁾
33,204	2,180	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
94.6%	92.6%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)*
4.36%	4.59%	שיעור תשואה (%) ⁽³⁾
6.30%	6.09%	שיעור תשואה מותאם (%) ^{(3), (4)}
11,460	11,709	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)
17,278	16,064	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

- (1) * יצוין, כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון לימים 31 במרץ 2025 ו-31 בדצמבר 2024 הינם 91.9% ו-94% בהתאמה. 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 הרבעוניים לשנת 2025 מוצגים במונחים שנתיים.
- (4) NOI לפי גישת הנהלה מחולק בשווי נטו של הנכסים לסוף תקופה.

מספרי השוואה	שנת 2025	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 100%)
	רבעון 1	
31 בדצמבר 2024		
535,100	540,800	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
216,148	209,102	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾
318,952	331,698	שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)
15,880	4,187	NOI (אלפי ש"ח)
18,711	4,624	NOI לפי גישת הנהלה (אלפי ש"ח) ⁽²⁾
38,758	5,139	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
94.0%	92.3%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%), **
4.98%	5.05%	שיעור תשואה (%) ⁽³⁾
5.87%	5.58%	שיעור תשואה מותאם (%), ⁽³⁾ ⁽⁴⁾
9,605	9,900	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)
12,549	10,379	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנתמו בתקופה (ש"ח)

* יצוין, כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון לימים 31 במרץ 2025 ו-31 בדצמבר 2024 הינם 92.4% ו-94.6% בהתאמה.

** 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.

- (1) יתרת פיקדונות דיירים הינה בניכוי מקדמות בגין הסכמים עתידיים ובתוספת ההתחייבות בגין הסכמים שנתמו על אף שטרם שולם מלוא הפיקדון.
- (2) "NOI לפי גישת הנהלה" – לפרטים נוספים ראה סעיף 3.1 לעיל.
- (3) הנתונים הרבעוניים לשנת 2025 מוצגים במונחים שנתיים.
- (4) NOI לפי גישת הנהלה מחולק בשווי נטו של הנכסים לסוף תקופה.

3.4 הבית ברמת השרון

מספרי השוואה	שנת 2025	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 100%)
	רבעון 1	
31 בדצמבר 2024		
700,200	705,700	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
393,440	388,810	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾
306,760	316,890	שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)
13,924	3,686	NOI (אלפי ש"ח)
22,078	5,562	NOI לפי גישת ההנהלה (אלפי ש"ח) ⁽²⁾
17,866	5,450	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
90.8%	88.9%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)*
4.54%	4.65%	שיעור תשואה (%) ⁽³⁾
7.20%	7.02%	שיעור תשואה מותאם (%) ⁽³⁾ , ⁽⁴⁾
13,880	14,122	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)
21,373	23,866	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנתמו בתקופה (ש"ח)

* יצוין, כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון לימים 31 במרץ 2025 ו-31 בדצמבר 2024 הינם

89.8% ו-90.3% בהתאמה.

- (1) יתרת פיקדונות דיירים הינה בניכוי מקדמות בגין הסכמים עתידיים ובתוספת ההתחייבות בגין הסכמים שנתמו על אף שטרם שולם מלוא הפיקדון.
- (2) "NOI לפי גישת הנהלה" – לפרטים נוספים ראה סעיף 3.1 לעיל.
- (3) הנתונים הרבעוניים לשנת 2025 מוצגים במונחים שנתיים.
- (4) NOI לפי גישת הנהלה מחולק בשווי נטו של הנכסים לסוף תקופה.

3.5 **הבית בצומת סביון**

מספרי השוואה	שנת 2025	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 100%)
31 בדצמבר 2024	רבעון 1	
330,900	343,100	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
125,300	128,450	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾
205,600	214,650	שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)
8,875	2,342	NOI (אלפי ש"ח)
11,199	2,830	NOI לפי גישת הנהלה (אלפי ש"ח) ⁽²⁾
22,389	12,181	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
96.0%	94.9%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%), **, *
4.32%	4.36%	שיעור תשואה (%) ⁽³⁾
5.45%	5.27%	שיעור תשואה מותאם (%) ^{(3), (4)}
11,030	11,267	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)
16,824	17,616	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

* יצוין, כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון לימים 31 במרץ 2025 ו-31 בדצמבר 2024 הינם 95.6% ו-96.4% בהתאמה.

** 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.

(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 הרבעוניים לשנת 2025 מוצגים במונחים שנתיים.

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

3.6 הבית בנורדיה

מספרי השוואה	שנת 2025	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 66.7%)
	רבעון 1	
31 בדצמבר 2024		
930,700	939,600	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
418,472	417,529	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾
512,228	522,071	שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)
21,086	6,242	NOI (אלפי ש"ח)
33,611	8,428	NOI לפי גישת הנהלה (אלפי ש"ח) ⁽²⁾
72,829	8,889	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
97.1%	97.9%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) [*]
4.12%	4.78%	שיעור תשואה (%) ⁽³⁾
6.56%	6.46%	שיעור תשואה מותאם (%) ^{(3), (4)}
11,604	12,096	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)
16,189	14,015	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

* יצוין, כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון לימים 31 במרץ 2025 ו-31 בדצמבר 2024 הינם 98.3% ו-99% 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 הרבעוניים לשנת 2025 מוצגים במונחים שנתיים.
- (4) NOI לפי גישת הנהלה מחולק בשווי נטו של הנכסים לסוף תקופה.

3.7 הבית בירושלים

מספרי השוואה	שנת 2025	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 100%)
31 בדצמבר 2024	רבעון 1	
293,500	297,900	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
178,500	178,600	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾
115,000	119,300	שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)
7,016	2,245	NOI (אלפי ש"ח)
8,117	2,003	NOI לפי גישת הנהלה (אלפי ש"ח) ⁽²⁾
35,227	4,398	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
94.3%	95.1%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) [*]
6.10%	7.53%	שיעור תשואה (%) ⁽³⁾
7.06%	6.72%	שיעור תשואה מותאם (%) ^{(3), (4)}
12,137	13,098	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)
13,986	20,741	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

* יצוין, כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון לימים 31 במרץ 2025 ו-31 בדצמבר 2024 הינם

96.6% ו-96.6% 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 הרבעוניים לשנת 2025 מוצגים במונחים שנתיים.

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

3.8 הבית בגני תקווה

מספרי השוואה	שנת 2025	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 80%)
	רבעון 1	
31 בדצמבר 2024		
1,360,600	1,370,000	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
770,200	752,000	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾
590,400	618,000	שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)
34,536	9,140	NOI (אלפי ש"ח)
49,284	12,199	NOI לפי גישת הנהלה (אלפי ש"ח) ⁽²⁾
119,869	9,325	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
98.9%	97.9%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)*
5.85%	5.92%	שיעור תשואה (%) ⁽³⁾
8.35%	7.90%	שיעור תשואה מותאם (%) ^{(3), (4)}
13,099	13,679	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)
17,862	30,635	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

* יצוין, כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון לימים 31 במרץ 2025 ו-31 בדצמבר 2024 הינם

97.7% ו-99.4% 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 הרבעוניים לשנת 2025 מוצגים 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 ובתהליכי הקמה של הבית בנווה איילון לאחר סיום עבודות חפירה ועבודות דיפון וביסוס, פרט לכך אין שינוי בנתונים ביחס כפי שהוצגו בדוח התקופתי לשנת 2024. לפרטים נוספים אודות הבית בפארק איילון (בהקמה), ראה סעיף 1.30.8 לדוח התקופתי לשנת 2024.

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, 26 במאי 2025

מגדלי הים התיכון בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2025

ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)

בלתי מבוקר

מגדלי הים התיכון בע"מ
דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2025
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
11-14	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 2025 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 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, 26 במאי, 2025

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)

<u>31.12.2024</u>	<u>31.3.2024</u>	<u>31.3.2025</u>
<u>מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>

נכסים

נכסים שוטפים:

285,097	348,089	273,603
56,736	92,900	54,976
15,459	7,808	9,482
2,942	5,359	6,543
<u>360,234</u>	<u>454,156</u>	<u>344,604</u>

מזומנים ושווי מזומנים

נכסים פיננסיים אחרים

לקוחות ודיירים

חייבים ויתרות חובה

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים:

5,842	5,902	5,238
1,271	5,243	1,266
10,401	6,161	10,530
3,165	3,640	3,026
<u>5,794,289</u>	<u>5,331,270</u>	<u>5,857,160</u>
<u>5,814,968</u>	<u>5,352,216</u>	<u>5,877,220</u>

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

חייבים ויתרות חובה

הלוואה לבעל מניות בחברה מאוחדת

רכוש קבוע, נטו

נדל"ן להשקעה

סה"כ נכסים לא שוטפים

<u><u>6,175,202</u></u>	<u><u>5,806,372</u></u>	<u><u>6,221,824</u></u>
-------------------------	-------------------------	-------------------------

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

31.12.2024	31.3.2024	31.3.2025
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות:

54,332	-	34,360
53,938	36,920	45,231
45,604	40,175	49,558
-	80,000	100,000
153,874	157,095	229,149
2,568,704	2,479,767	2,679,432
2,722,578	2,636,862	2,908,581

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:

3,526	-	3,371
210,000	172,000	110,000
786,037	840,220	803,789
683,310	634,089	696,438
2,157	2,658	2,132
1,685,030	1,648,967	1,615,730
4,407,608	4,285,829	4,524,311

התחייבות בגין אופציות לעובדים

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:

1,505	1,504	1,505
152,727	152,325	152,727
126,606	126,911	126,854
1,206,440	993,648	1,130,852
1,487,278	1,274,388	1,411,938
280,316	246,155	285,575
1,767,594	1,520,543	1,697,513

הון מניות

פרמיה על מניות

קרנות הון

עודפים

סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה

הון מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

6,175,202	5,806,372	6,221,824
-----------	-----------	-----------

26 במאי, 2025

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		
31.12.2024	31.3.2024	31.3.2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
252,187	61,358	66,395	הכנסות
(130,943)	(29,906)	(35,085)	עלות ההכנסות
121,244	31,452	31,310	רווח גולמי
403,620	66,756	44,833	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
(20,715)	(5,906)	(7,062)	הוצאות מכירה ושיווק
(32,821)	(6,831)	(10,510)	הוצאות הנהלה וכלליות
(4,303)	259	-	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
467,025	85,730	58,571	רווח מפעולות רגילות
(111,497)	(14,182)	(19,014)	הוצאות מימון
16,601	4,728	4,217	הכנסות מימון
(94,896)	(9,454)	(14,797)	הוצאות מימון, נטו
372,129	76,276	43,774	רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה
(63,365)	(14,466)	(14,109)	מסים על ההכנסה
308,764	61,810	29,665	רווח לתקופה
-	-	-	רווח כולל אחר לאחר מסים
308,764	61,810	29,665	סה"כ רווח כולל לתקופה
רווח לתקופה מיוחס ל:			
267,105	54,313	24,412	בעלי מניות החברה
41,659	7,497	5,253	זכויות שאינן מקנות שליטה
308,764	61,810	29,665	
רווח למניה רגילה לבעלי מניות החברה (בש"ח):			
1.77	0.36	0.16	רווח בסיסי למניה :
1.76	0.36	0.16	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 2025:

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									
1,505	152,727	116,272	5,045	(300)	5,589	1,206,440	1,487,278	280,316	1,767,594
יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)									
-	-	-	-	-	-	(100,000)	(100,000)	-	(100,000)
שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025:									
-	-	-	248	-	-	-	248	6	254
רווח לתקופה									
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
דיבידנד שהוכרז									
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
עלות תשלום מבוסס מניות									
1,505	152,727	116,272	5,293	(300)	5,589	1,130,852	1,411,938	285,575	1,697,513
יתרה ליום 31 במרץ 2025									

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									
-	-	-	-	-	-	993,648	1,274,388	246,155	1,520,543
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)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 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 מבוקר	עודפים	סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
1,503	151,934	116,272	5,267	(300)	5,589	1,019,335	1,299,600	238,645	1,538,245
-	-	-	-	-	-	267,105	267,105	41,659	308,764
-	-	-	-	-	-	(80,000)	(80,000)	-	(80,000)
2	793	-	(795)	-	-	-	-	-	-
-	-	-	573	-	-	-	573	12	585
1,505	152,727	116,272	5,045	(300)	5,589	1,206,440	1,487,278	280,316	1,767,594

יתרה ליום 1 בינואר 2024
שינויים במהלך שנת 2024:
רווח לתקופה
דיבידנד שחולק
מימוש אופציות למניות
עלות תשלום מבוסס מניות
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2024	31.3.2024	31.3.2025
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

308,764	61,810	29,665	רווח לתקופה
			התאמות בגין:
(61,046)	(14,237)	(16,857)	חילוט פיקדונות דיירים
82,162	6,809	7,422	שיערוך פיקדונות מדיירים
5,087	199	168	פחת והפחתות
6,363	488	2,243	הוצאות בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
63,365	14,466	14,109	מסים על ההכנסה ברווח לתקופה
(23,685)	(6,401)	(3,015)	הכנסות מימון, נטו
24,761	6,244	6,884	הוצאות מימון בגין אגרות חוב
16	(50)	604	ירידת (עליית) ערך של נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(403,620)	(66,756)	(44,833)	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
2,167	2,572	(3,610)	

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:

(5,862)	2,141	5,818	ירידה (עליה) בלקוחות
(56)	(2,523)	(3,707)	עליה בחייבים ויתרות חובה
(790)	(232)	(2,510)	ירידה בספקים ונותני שירותים
(1,799)	(9,004)	(8,875)	ירידה בזכאים ויתרות זכות
274,592	70,071	185,358	קבלת פיקדונות מדיירים
(176,821)	(41,098)	(61,614)	החזר פיקדונות לדיירים
(505)	(4)	(25)	ירידה בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
90,926	21,923	110,835	
(163)	(163)	(206)	מס הכנסה ששולם
90,763	21,760	110,629	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	
31.12.2024	31.3.2024	31.3.2025
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
(142,975)	(35,075)	(21,379)
(134)	(42)	(29)
(2,463)	(2,036)	253
(2,349)	-	2,349
90,102	-	-
(54,217)	-	-
(500)	-	-
(7,000)	(3,000)	-
45,000	45,000	-
18,131	4,060	3,243
(56,405)	8,907	(15,563)
58,000	20,000	-
(560)	(559)	(100,000)
(13)	(13)	(2,781)
-	-	197,470
-	-	(200,000)
(24,682)	-	(1,249)
(80,000)	-	-
(47,255)	19,428	(106,560)
(12,897)	50,095	(11,494)
297,994	297,994	285,097
285,097	348,089	273,603

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

השקעה בנדל"ן להשקעה
השקעה ברכוש קבוע
תקבול ממוסדות (תשלום למוסדות) בגין השקעה בנדל"ן להשקעה
מזומן מוגבל
פירעון פיקדון בתאגיד בנקאי
הפקדה לפיקדון בתאגיד בנקאי
השקעה בנכסים אחרים
מתן הלוואה לבעל מניות בחברה מאוחדת
החזר הלוואה שנתנה לבעל מניות בחברה מאוחדת
ריבית שהתקבלה

מזומנים, נטו, מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
פירעון הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
ריבית ששולמה
הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
פירעון קרן אגרות חוב
ריבית ששולמה בגין אגרות חוב
דיבידנד ששולם

מזומנים, נטו, מפעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

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	
31.12.2024	31.3.2024	31.3.2025
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
-	80,000	100,000
19,780	2,204	(6,197)
1,653	1,887	2,573

דיבידנד שהוכרז בתקופה וטרם שולם לבעלי מניות החברה

ספקים בגין רכישת נדל"ן להשקעה

הוצאות מימון שהווננו לנדל"ן להשקעה

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2024	31.3.2024	31.3.2025
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
46,416	2,867	4,030

ריבית ששולמה במהלך התקופה (כולל ריבית שהוונה) (*)

(*) 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.

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 שמונה 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 2024 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, 2024 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, ובעקבות כך ייווצר מצב של השבתה כללית במדינה או פגיעה משמעותית במשק הרי שעלולות להיות לכך השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה הישראלית ובכך אף לפגוע באופן משמעותי בפעילות החברה לרבות ביכולתה לשווק יחידות דיור מוגן.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

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 ומיידים), התש"ל-1970.

הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים נערכו לפי אותה מדיניות חשבונאית ושיטות החישוב שישומו בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

ביאור 3 - אירועים מהותיים במהלך התקופה:

א. תחילת אכלוס בית הדיור המוגן ברחובות ("הבית ברחובות") והגשת תביעה כנגד הקבלן המבצע את בניית הבית ברחובות:

בחודש ינואר, 2025, נפתח והחל אכלוסו של בית הדיור המוגן ברחובות, המוחזק על ידי חברת מגדלי הים התיכון ברחובות ("חברת רחובות"), חברה בת של החברה.

כמו כן, בהמשך לאמור בביאור 12 ד' (2) בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024, בדבר איחור הקבלן המבצע את בניית בית הדיור המוגן ברחובות ("הפרויקט"), במסירת הפרויקט, ביום 11 במאי 2025, הגישה חברת רחובות תביעה כספית ("התביעה") בבית המשפט המחוזי בתל אביב כנגד צד שלישי שאינו קשור לחברה ("הנתבעת"). התביעה הוגשה בגין הפרת חובותיה והתחייבויותיה של הנתבעת כלפי חברת רחובות, בכל הנוגע לעבודות שביצעה הנתבעת בפרויקט. סכום התביעה משקף את דרישותיה הכספיות של חברת רחובות לתשלום בגין פיצויים ונזקים לנוכח אי-עמידתה של הנתבעת בלוחות הזמנים החוזיים בקשר להשלמת הפרויקט ואיכות עבודותיה וכן נזקים ועלויות נוספות שתיאלץ חברת רחובות לשאת במקום הנתבעת לצורך השלמת כלל עבודות שנכללו בתכולת העבודות החוזיות של הנתבעת.

בשלב זה, לאור ראשוניות ההליכים, אין החברה יכולה להעריך את תוצאות ההליך המשפטי המתואר לעיל ולפיכך אין ביכולתה להעריך את השלכותיו על תוצאותיה הכספיות.

ב. אי מימוש הסכם האופציה לרכישת זכויות במקרקעין בחיפה:

בעקבות החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה במחוז חיפה לצמצם משמעותית את היקפי הבנייה בפרויקט דיור מוגן שהחברה תכננה להקים במקרקעין בעיר חיפה על הר הכרמל, הידועים כחלקה 171 בגוש 10806 בשטח של כ- 7,754 מ"ר ("המקרקעין"), החליט דירקטוריון החברה ביום 6 בינואר, 2025, לא לממש את הסכם האופציה לרכישת הזכויות במקרקעין. לפרטים נוספים ראה ביאור 12 ד' (1) בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024.

ג. הנפקת סדרה חדשה של אגרות חוב לציבור (סדרה ז):

בחודש פברואר, 2025, הנפיקה החברה לציבור בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ 200,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז) של החברה בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת בדרך של הנפקת סדרה חדשה. לפרטים נוספים ראה ביאור 11 בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024.

ד. פדיון מוקדם חלקי של אגרות החוב (סדרה ה) של החברה:

ביום 16 במרץ, 2025, ביצעה החברה פדיון מוקדם חלקי, ביוזמת החברה, של אגרות החוב (סדרה ה) של החברה בסך של 200,000,000 ש"ח ע.ג. וזאת בהתאם לתנאי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ה) של החברה. לפרטים נוספים ראה ביאור 11 בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024.

ה. זכייה מותנית במכרז להקמת פרויקט דיור מוגן בשדה דב:

בחודש מרץ, 2025, תאגיד בשליטת החברה ("הזוכה"), אשר הוקם בהתאם להסכם שיתוף פעולה והקמת מיזם משותף עם גופים מקבוצת כלל חברה לביטוח בע"מ (לפרטים נוספים ראה ביאור 12 ד' (3) בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024), זכה במכרז פומבי ("המכרז") שנערך על ידי רשות מקרקעי ישראל לרכישת זכויות חכירה מהוונות של מגרש בשטח כולל של כ- 4,663 מ"ר, הממוקמים בשדה דב (צפון

מגדלי הים התיכון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 3 - אירועים מהותיים במהלך התקופה (המשך):

ה. זכייה מותנית במכרז להקמת פרויקט דיור מוגן בשדה דב (המשך):

הרובע) בתל אביב יפו ("המקרקעין") לבניית פרויקט דיור מוגן בהיקף של עד 300 יחידות דיור בייעוד דיור מיוחד (דיור מוגן), וזאת בתמורה לסך של כ- 418 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ובתוספת סך של כ- 29 מיליון ש"ח עבור הוצאות פיתוח, אשר תשולם במועדים הנקובים במסמכי המכרז. יובהר כי הזכייה במכרז מותנית בכניסתה לתוקף של התב"ע אשר חלה על המקרקעין.

בהתאם לתנאי המכרז, ההתקשרות עם הזוכה בקשר עם המקרקעין תהא בדרך של חתימה על הסכם חכירה ישירה מהוון (ללא הסכם פיתוח) לתקופה של 98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים. בכפוף לכניסה לתוקף של התב"ע החלה על המקרקעין, בכוונת החברה לפעול להקמת פרויקט דיור מוגן.

ו. חלוקת דיבידנד:

ביום 24 במרץ, 2025 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה בסך של 100,000 אלפי ש"ח, ביום 27 באפריל, 2025 שולם הדיבידנד האמור.

להלן פרטים בדבר דיבידנדים שהוכרזו וטרם שולמו במהלך התקופה:

לתקופה שנסתיימה

ביום

31.03.2025

100,000

בסך של כ- 0.664 ש"ח לכל 0.01 ש"ח ערך נקוב מניה רגילה

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.

31.03.2025 (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 (*)

-	5,238	-	5,238
---	-------	---	-------

מגדלי הים התיכון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים (המשך):

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

31.03.2024 (בלתי מבוקר)

סה"כ	רמה 1	רמה 2	רמה 3
אלפי ש"ח			

נכסים פיננסיים:

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

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

31.12.2024 (מבוקר)

סה"כ	רמה 1	רמה 2	רמה 3
אלפי ש"ח			

נכסים פיננסיים:

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

-	5,842	-	5,842
---	-------	---	-------

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

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

31.12.2024		31.3.2024		31.3.2025	
שווי הוגן (*)	ערך בספרים	שווי הוגן (*)	ערך בספרים	שווי הוגן (*)	ערך בספרים
מבוקר		בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
812,080	844,258	812,496	852,953	833,060	851,674

התחייבויות פיננסיות:

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

(*) 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', סדרה ו' וסדרה ז') של החברה:

נכון למועד הדוח, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות בקשר לאגרות החוב (סדרה ה', סדרה ו' וסדרה ז') של החברה. לפרטים אודות אמות המידה הפיננסיות בקשר לאגרות החוב (סדרה ה', סדרה ו' וסדרה ז') של החברה, ראה ביאור 11 (5) ו-11 (6) בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024.

מגדלי הים התיכון בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 31 במרץ 2025

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 2025

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

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

31.12.2024	31.3.2024	31.3.2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
			נכסים
			נכסים שוטפים:
138,963	154,072	121,408	מזומנים ושווי מזומנים
1,080	93,034	475	נכסים פיננסיים אחרים
1,326	559	717	לקוחות ודיירים
174	496	844	חייבים ויתרות חובה
<u>141,543</u>	<u>248,161</u>	<u>123,444</u>	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים:
1,684,159	1,459,805	1,709,063	יתרה בגין חברות מוחזקות, נטו
355,084	325,842	368,055	הלוואות לחברות מוחזקות
182,088	182,088	182,088	שטר הון לחברה מוחזקת
<u>700,200</u>	<u>693,100</u>	<u>705,700</u>	נדל"ן להשקעה
<u>2,921,531</u>	<u>2,660,835</u>	<u>2,964,906</u>	סה"כ נכסים לא שוטפים
<u>3,063,074</u>	<u>2,908,996</u>	<u>3,088,350</u>	

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

31.12.2024	31.3.2024	31.3.2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות:			
2,241	2,431	1,821	התחייבות לספקים ונותני שירותים
-	1,198	1,965	הלוואות מחברות מוחזקות
-	80,000	100,000	דיבידנד לשלם
54,332	-	34,360	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
10,263	14,057	17,071	זכאים ויתרות זכות
66,836	97,686	155,217	סה"כ התחייבויות שוטפות (למעט התחייבות בגין דיירים)
407,040	406,576	398,480	התחייבות בגין דיירים
473,876	504,262	553,697	סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות:			
1,371	-	1,015	התחייבות בגין אופציות לעובדים
786,037	840,220	803,789	אגרות חוב
251,055	221,335	254,163	הלוואות מחברות מוחזקות
63,310	68,614	63,625	מסים נדחים
147	177	123	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
1,101,920	1,130,346	1,122,715	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
1,575,796	1,634,608	1,676,412	
הון:			
הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם:			
1,505	1,504	1,505	הון מניות
152,727	152,325	152,727	פרמיה על מניות
126,606	126,911	126,854	קרנות הון
1,206,440	993,648	1,130,852	עודפים
1,487,278	1,274,388	1,411,938	סה"כ הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
3,063,074	2,908,996	3,088,350	
26 במאי, 2025			
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.

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2024 מבוקר	31.3.2024 בלתי מבוקר	31.3.2025 בלתי מבוקר
30,365	7,359	7,540	הכנסות
(16,441)	(3,700)	(3,854)	עלות ההכנסות
13,924	3,659	3,686	רווח גולמי
17,866	11,310	5,450	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
(2,518)	(738)	(649)	הוצאות מכירה ושיווק
(4,234)	(864)	(990)	הוצאות הנהלה וכלליות
454	462	-	הכנסות אחרות, נטו
25,492	13,829	7,497	רווח מפעולות רגילות
(59,987)	(12,326)	(13,865)	הוצאות מימון
27,087	7,237	6,542	הכנסות מימון
269,978	46,342	24,580	רווח בגין חברות מוחזקות, נטו
262,570	55,082	24,754	רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה
4,535	(769)	(342)	הטבת מס (מסים על הכנסה)
267,105	54,313	24,412	רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
-	-	-	רווח כולל אחר לאחר מסים
267,105	54,313	24,412	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	
31.12.2024	31.3.2024	31.3.2025
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

267,105 54,313 24,412

התאמות בגין:

חילוט פיקדונות דיירים

(8,807) (2,018) (2,311)

שיערוך פיקדונות מדיירים

13,767 1,169 1,094

עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה

(17,866) (11,310) (5,450)

רווח בגין חברות מוחזקות, נטו

(269,978) (46,342) (24,580)

הוצאות בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות

2,836 215 953

מסים נדחים, נטו

(4,535) 769 342

הוצאות מימון בגין אגרות חוב

32,998 8,159 9,457

עלויות מימון, נטו

(15,924) (4,705) (3,820)

(404) 250 97

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:

ירידה (עליה) בלקוחות

(319) 448 609

עליה בחייבים ויתרות חובה

(17) (339) (670)

עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים

(58) 181 (256)

עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

190 (2,270) (2,324)

קבלת פיקדונות מדיירים

56,108 20,983 19,186

החזר פיקדונות לדיררים

(54,060) (15,293) (25,969)

ירידה בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו

(101) (71) (24)

1,339 3,889 (9,351)

(15) (15) (27)

1,324 3,874 (9,378)

מס הכנסה ששולם

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		
	31.3.2024	31.3.2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:			
(570)	(76)	(215)	השקעה בנדל"ן להשקעה
90,000	-	-	פירעון פיקדון בתאגיד בנקאי
10,578	1,722	1,855	ריבית שהתקבלה
1,624	-	-	החזר אשראי שניתן לחברות מוחזקות
(20,084)	(2,708)	(8,500)	מתן אשראי לחברות מוחזקות
81,548	(1,062)	(6,860)	מזומנים, נטו, מפעילות השקעה
תזרימי מזומנים מפעילות מימון:			
(32,917)	-	(1,249)	ריבית ששולמה בגין אגרות חוב
-	-	(200,000)	פירעון קרן אגרות חוב
-	-	197,470	הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
(80,000)	-	-	דיבידנד ששולם
30,144	2,396	2,462	קבלת אשראי מחברות מוחזקות
(10,000)	-	-	החזר אשראי שהתקבל מחברות מוחזקות
(92,773)	2,396	(1,317)	מזומנים, נטו, מפעילות מימון
(9,901)	5,208	(17,555)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
148,864	148,864	138,963	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה
138,963	154,072	121,408	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.3.2024	31.3.2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
-	80,000	100,000	דיבידנד שהוכרז בתקופה וטרם שולם לבעלי מניות החברה
164	115	(164)	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 2025 (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 2025, בכפוף לאמור בסעיף א' לעיל ולמפורט במידע כספי נפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 בדבר הטיפול בעסקאות בין חברתיות.
- ג. יש לעיין במידע כספי ביניים נפרד יחד עם מידע כספי נפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 והמידע המהותי הנוסף המצורף אליו.

ביאור 2 - אירועים ועסקאות מהותיות:

- א. הנפקת סדרה חדשה של אגרות חוב לציבור (סדרה ז'): בחודש פברואר, 2025, הנפיקה החברה לציבור בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ 200,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז') של החברה בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת בדרך של הנפקת סדרה חדשה. למידע נוסף, ראה ביאור 11 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024.
- ב. פדיון מוקדם חלקי של אגרות החוב (סדרה ה') של החברה: ביום 16 במרץ, 2025, ביצעה החברה פדיון מוקדם חלקי ביוזמת החברה של אגרות החוב (סדרה ה') של החברה בסך של 200,000,000 ש"ח ע.ג., למידע נוסף, ראה ביאור 11 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024.
- ג. חלוקת דיבידנד: לפרטים אודות חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה של החברה, ראה ביאור 3 ו' בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 31 במרץ, 2025.
- ד. מלחמת "חרבות ברזל": לפרטים אודות השלכות מלחמת "חרבות ברזל", ראה ביאור 1 ב' בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 31 במרץ, 2025.
- ה. עמידה באמות מידה פיננסיות בקשר לאגרות החוב (סדרה ה', סדרה ו' וסדרה ז') של החברה: נכון למועד הדוח, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות בקשר לאגרות החוב (סדרה ה', סדרה ו' וסדרה ז') של החברה. לפרטים אודות אמות המידה הפיננסיות בקשר לאגרות החוב (סדרה ה', סדרה ו' וסדרה ז') של החברה, ראה ביאור 11 (5) ו-11 (6) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024.

26 במאי, 2025

לכבוד:

הדירקטוריון של מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן: "החברה")

הנדון: מכתב הסכמה הניתן בד בבד עם פרסום דוח עיתי בקשר לתשקיף מדף של החברה מיום 30 במאי 2024,

הנושא תאריך 31 במאי 2024

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף שבנדון:

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 26 במאי 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 26 במאי 2025 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 31 במרץ 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | בני ברק | קרית שמונה | פתח תקווה | מודיעין עילית | נצרת עילית | אילת
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 073-7145300 | 077-5054906 | 077-7784180 | 08-9744111 | 04-6555888 | 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: bdo@bdo.co.il בקרו 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

2025 מאי 5
מספרנו: 34578.60/30.414

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 רוזנבוים – סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן - "**החברה**"), לעדכן את הערכת שווי הנכס הנדון ליום 31.3.2025 – זאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 34578.59, שנערכה ליום 31.12.2024 (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 פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' – כלכלה ושמואות מקרקעין בוצעה ביום 7.4.2025.

הננו להבהיר, כי משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' מספק שרותי שמואות 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.

משה פרידמן

מהנדס ושמואי מקרקעין

נעמי קפלנר

שמואית מקרקעין

מיכל שימקביץ

שמואית מקרקעין

רענן דוד

כלכלן [M.A] ושמואי מקרקעין

מיטל אסא

רו"ח [C.P.A], מנכ"לית

יואל ארבל

מהנדס תעשייה וניהול

ומוסמך מנהל עסקים [M.B.A]

אלון דולב

כלכלן, בוגר מנהל עסקים [B.A]

ושמואי מקרקעין

לימור גוטפריד

כלכלנית [B.A], מוסמכת מנהל עסקים

[M.B.A] ושמואית מקרקעין

עידו כהן

כלכלן [B.A], שמואי מקרקעין

ומוסמך בלימודי משפט [M.A]

שרון רומי

כלכלן [B.A], שמואי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים [M.B.A]

יונתן הלחמי

בוגר מדעי המחשב [B.Sc] ושמואי מקרקעין

שיי טנרי

כלכלן [B.A], שמואי מקרקעין,

M.B.A בהתמחות מימון

דורון יזכריוביץ

כלכלן [B.A] ושמואי מקרקעין

אורי לוי

כלכלן [B.A], מוסמך מנהל עסקים [M.B.A]

ושמואי מקרקעין

דורית גבר דוט

עורכת די [LL.B] ושמואית מקרקעין

אבנר גזפן

כלכלן ושמואי מקרקעין

אלי כהן

כלכלן, שמואי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים [M.B.A]

רונן רודונטל

כלכלן [B.A] ושמואי מקרקעין

גיא יופה

רו"ח [C.P.A] ושמואי מקרקעין

אילון עמר

כלכלן [B.A] ושמואי מקרקעין

קים קרוננברג

כלכלנית [B.A] ושמואית מקרקעין

יקיר עמר

כלכלן, שמואי 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

ניר טולדנו

כלכלן [B.A], שמואי מקרקעין

ומוסמך בלימודי משפטים [M.A]

יילה יהודאי

כלכלנית [B.A] ושמואית מקרקעין

מירי ברקו

כלכלנית [B.A] ושמואית מקרקעין

אור אביטן שלו

כלכלנית [B.A] ושמואית מקרקעין

שחר טרופ

כלכלן [B.A] ושמואי מקרקעין

שי סבג

כלכלן [B.A] ושמואי מקרקעין

דניאל גור

כלכלנית [B.A] ושמואית מקרקעין

יניב רוזנפלד

כלכלן [B.A] ושמואי מקרקעין

אור אברבך

שמואי מקרקעין

דוד לונסי

בוגר מנהל עסקים ומימון [B.A]

ושמואי מקרקעין

ענבל ששון

משפטנית [LL.B] ושמואית מקרקעין

ירין קופר

כלכלנית [B.A], משפטנית [M.A]

ושמואית מקרקעין

עדי אוריאל גרוסקופף

שמואית מקרקעין

ומוסמכת במנהל עסקים [M.B.A]

ליהיא מטר

שמואית מקרקעין

מוסא עווד

מהנדס מבנים [B.Sc], שמואי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים [M.B.A]

ברוך וולף

כלכלן [B.A] ושמואי מקרקעין

יעל פרידמן

כלכלנית [B.A] ושמואית מקרקעין

שיר פרימר

כלכלנית [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]

מאור בן משה

כלכלן [B.A]

עמית סולימאן

כלכלן [B.A]

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. המועד הקובע להערכה – 31.3.2025.

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	6
יתרת פיקדונות	כ- 417,529 א' ₪

7. תחשיב השווי

באור

	295
	289
1	6
1	417,529,000
2	13,544,000
2	2,659,000
2	5,300,000

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	754,730,000	סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)
3	11,350,000	סה"כ שווי דירות במלאי

באורים:

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

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

417,529,000	(A)	יתרת פיקדונות בפועל
(13,544,000)		שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
4.25		תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה
(57,562,000)	(B)	תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה
359,967,000	(A+B=C)	יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה
743,380,000		סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)
(359,967,000)	(C)	בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה
383,413,000		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה
4.25		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
7.75%		שיעור היוון
279,185,847		ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

6	סה"כ דירות במלאי
11,350,000	שווי דירות במלאי
95%	מקדם הפחתה לשיווק
10,782,500	סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

כלל הדיירים	דיירים ותיקים	
82%	18%	התפלגות דיירים
618,878,600	135,851,400	שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה
8.24	18	שנות שהות ממוצעות (*)
12.1%	5.6%	אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעת/1
75,071,073	7,547,300	קבלת פקדונות בשנה
66.0%	50.4%	שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה
49,511,387	3,806,858	החזר פקדונות בשנה
75,071,073	7,547,300	קבלת פקדונות בשנה
(49,511,387)	(3,806,858)	החזר פקדונות בשנה
25,559,686	3,740,442	עודף שנתי
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
1.00%	1.00%	בניכוי שיעור צמיחה
378,662,017	55,413,954	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 פרמנגטית
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
181,229,941	18,427,409	ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים
	199,657,350	סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים

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

ד. הכנסות נוספות

2,659,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות
7.25%	שיעור היוון
36,675,862	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)
(2,630,433)	מע"מ בגין שחיקה שנתית (על פקדונות בפועל)
(1,034,977)	מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)
5,300,000	רווח שנתי מפעילות הניהול
(1,705,500)	פחת כלכלי
(70,909)	סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי
8.00%	שיעור היוון
(886,366)	ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

ו. סיכום התחשיב

279,185,847	(א)	הכנסות מהחלפה קרובה
10,782,500	(ב)	הכנסות מדירות במלאי
199,657,350	(ג)	הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים
36,675,862	(ד)	הכנסות משטחים מושכרים
(886,366)	(ה)	פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי
(1,540,000)		הפחתת ע.ג של אומדן דמי היוון להארכת תק' חכירה (*)
(1,810,000)		אומדן השקעות בשיפוץ דירות בערכים נוכחיים
522,065,194		סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט
417,529,000		בתוספת יתרת פקדונות
939,594,194		סה"כ שווי הנכס

939,600,000	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%		
990,000	972,800	956,900	942,000	928,100	8.0	תקופת שהייה
980,700	963,800	948,000	933,400	919,700	9.0	ממוצעת של דייר
971,800	955,100	939,600	925,200	911,700	10.0	(בשנים)
963,200	946,800	931,500	917,300	904,100	11.0	
955,000	938,800	923,800	909,900	896,900	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 **939,600,000 ₪ (תשע מאות שלושים ותשעה מיליון ושש 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 31.03.2022	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 ₪
למועד 31.03.2024	870,200 אלפי ₪
למועד 30.06.2024	883,900 אלפי ₪
למועד 30.09.2024	892,900 אלפי ₪
למועד 31.12.2024	930,700 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 31.12.2024 בסך של 930,700 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, ר"ח

תאריך חתימה סופי על הדוח: 22.05.2025.

5 מאי 2025
מספרנו: 34580.60/30.414

לכבוד

מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.נ,

עדכון להערכת שווי בית דיור 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 31.3.2025 – זאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 34580.59, שנערכה ליום 31.12.2024 (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 פרידמן קפלר שימקיץ דוד ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 7.4.2025.

הננו להבהיר, כי משרד פרידמן קפלר שימקיץ דוד 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.

משה פרידמן
מהנדס ושומאי מקרקעין
נעמי קפלר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקיץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A.) ושומאי מקרקעין
מיטל אסא
רויח (C.P.A.), מנכ"לית
יובל ארבל
מהנדס תעשייה וניהול
(M.B.A.) ומוסמך מנהל עסקים
אלון דולב
כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A.)
ושומאי מקרקעין
לימור גוטפריד
כלכלנית (B.A.), מוסמכת מנהל עסקים
(M.B.A.) ושמאית 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.)
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב (B.Sc.) ושומאי מקרקעין
שיי טנרי
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין,
M.B.A. בהתמחות מימון
דורון יחידיביץ'
כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין
אורי לוי
כלכלן (B.A.), מוסמך מנהל עסקים (M.B.A.)
ושומאי מקרקעין
דורית גבר רוט
עורכת דין (LL.B.) ושמאית מקרקעין
אבנר גופר
כלכלן ושומאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
רונן רוזנפלד
כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין
גיא יופה
רויח (C.P.A.) ושומאי מקרקעין
אליזר עמר
כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין
קים קרונברג
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במשפטים (M.A.)
ילנה אפשטיין
מהנדסת אזרחית (M.E.) ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאי
כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים (B.A.) ושומאי מקרקעין
ניר טולדנו
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפטים (M.A.)
יעלה יהודאי
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
מירי ברק
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
אור אביטן שול
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
שחר טרופ
כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין
שי סגן
כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין
דניאל גור
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
יניב רוזנפלד
כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין
אור אבדך
שמאי מקרקעין
דוד לוגסי
בוגר מנהל עסקים ומימון (B.A.)
ושומאי מקרקעין
ענבל עשון
משפטנית (LL.B.) ושמאית מקרקעין
ירין קופר
כלכלנית (B.A.), משפטנית (M.A.)
ושמאית מקרקעין
עדי אוריאל גרוסקופף
שמאית מקרקעין
ומוסמכת במנהל עסקים (M.B.A.)
ליהיא מנר
שמאית מקרקעין
מוסא עוד
מהנדס מבנים (B.Sc.), שמאי מקרקעין
(M.B.A.) ומוסמך במנהל עסקים
ברוך וולף
כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין
יעל פרידמן
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
שיי פרימר
כלכלנית (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.)
מאור בן משה
כלכלן (B.A.)
עמית סוליתאן
כלכלן (B.A.)

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. המועד הקובע להערכה – 31.3.2025.

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	24
יתרת פיקדונות	כ- 352,396 א' ₪

7. תחשיב השווי

באור

	284
	260
1	24
1	352,396,000
2	14,043,000
2	938,000
2	170,000
2	5,300,000

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	638,300,000	סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)
3	48,610,000	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

352,396,000	(A)	יתרת פיקדונות בפועל
(14,043,000)		שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
4.25		תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה
(59,682,750)	(B)	תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה
292,713,250	(A+B=C)	יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה
589,690,000		סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)
(292,713,250)	(C)	בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה
296,976,750		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה
4.25		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
7.75%		שיעור היוון
216,246,464		ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

24	סה"כ דירות במלאי
48,610,000	שווי דירות במלאי
90%	מקדם הפחתה לשיווק
43,749,000	סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

כלל הדיירים	דיירים ותיקים	
82%	18%	התפלגות דיירים
523,406,000	114,894,000	שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה
8.24	18	שנות שהות ממוצעות (*)
12.1%	5.6%	אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעת/1
63,490,077	6,383,000	קבלת פקדונות בשנה
66.0%	50.4%	שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה
41,873,409	3,219,585	החזר פקדונות בשנה
63,490,077	6,383,000	קבלת פקדונות בשנה
(41,873,409)	(3,219,585)	החזר פקדונות בשנה
21,616,668	3,163,415	עודף שנתי
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
1.00%	1.00%	בניכוי שיעור צמיחה
320,246,930	46,865,404	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 פרמנגטית
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
153,272,126	15,584,666	ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים
	168,856,792	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

1,108,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות
7.25%	שיעור היוון
15,282,759	סה"כ שווי השטחים המושכרים

ה. פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

3.5%	שיעור שחיקה נטו (ללא מע"מ)
2.75%	ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)
(2,220,095)	מע"מ בגין שחיקה שנתית (על פקדונות בפועל)
(873,524)	מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)
5,300,000	רווח שנתי מפעילות הניהול
(1,427,700)	פחת כלכלי
778,681	סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי
8.00%	שיעור היוון
9,733,515	ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

ו. סיכום התחשיב

216,246,464	(א)	הכנסות מהחלפה קרובה
43,749,000	(ב)	הכנסות מדירות במלאי
168,856,792	(ג)	הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים
15,282,759	(ד)	הכנסות משטחים מושכרים
9,733,515	(ה)	פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי
(3,440,000)		אומדן השקעות בשיפוץ דירות בערכים נוכחיים
450,428,530		סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט
352,396,000		בתוספת יתרת פקדונות
802,824,530		סה"כ שווי הנכס

802,800,000

ובמעוגל

בדיקת רגישות:

שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הוצאה						
7.25%	7.50%	7.75%	8.00%	8.25%	תקופת	שהייה
845,100	830,700	817,400	805,000	793,500	8.0	ממוצעת
837,200	823,100	810,000	797,800	786,400	9.0	של דייר
829,600	815,700	802,800	790,800	779,600	10.0	(בשנים)
822,400	808,700	796,000	784,200	773,200	11.0	
815,400	802,000	789,500	777,900	767,100	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 **802,800,000 ₪ (שמונה מאות ושתים מיליון ושמונה 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 31.03.2022	-	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 ₪
למועד 31.03.2024	-	780,700 אלפי ₪
למועד 30.06.2024	-	775,200 אלפי ₪
למועד 30.09.2024	-	778,300 אלפי ₪
למועד 31.12.2024	-	800,600 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 31.12.2024 בסך של 800,600 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

תאריך חתימה סופי על הדוח: 22.05.2025.

משה פרידמן
מהנדס ושמי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמיית מקרקעין
מיכל שימקיביץ
שמיית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A) ושמי מקרקעין
מיטל אסא
רויח (C.P.A), מנכ"לית
יובל ארבל
מהנדס תעשייה וניהול
ומוסמך מנהל עסקים (M.B.A)
אלון דולב
כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A)
ושמי מקרקעין
לימור גוטפריד
כלכלנית (B.A), מוסמכת מנהל עסקים
(M.B.A) ושמיית מקרקעין
עידו כהן
כלכלן (B.A), שמי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפט (M.A)
שרון רומי
כלכלן (B.A), שמי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב (B.Sc) ושמי מקרקעין
שי טנרי
כלכלן (B.A), שמי מקרקעין,
M.B.A בהתמחות מימון
דורון יזכירוביץ
כלכלן (B.A) ושמי מקרקעין
אורי לוי
כלכלן (B.A), מוסמך מנהל עסקים (M.B.A)
ושמי מקרקעין
דורית גבר רוט
עורכת דין (LL.B) ושמיית מקרקעין
אבנר גופן
כלכלן ושמי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
דנון רוזנטל
כלכלן (B.A) ושמי מקרקעין
גיא יופה
רויח (C.P.A) ושמי מקרקעין
אליזר עמר
כלכלן (B.A) ושמי מקרקעין
קים קרוננברג
כלכלנית (B.A) ושמיית מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמי מקרקעין
ומוסמך במשפטים (M.A)
ילנה אפשטיין
מהנדסת אורחית (M.E) ושמיית מקרקעין
מתן משה חמאי
כלכלן (B.A) ושמי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים (B.A) ושמי מקרקעין
ניר טולדנו
כלכלן (B.A), שמי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפטים (M.A)
יעלה יהודאי
כלכלנית (B.A) ושמיית מקרקעין
מירי ברקו
כלכלנית (B.A) ושמיית מקרקעין
אור אביטן שלו
כלכלנית (B.A) ושמיית מקרקעין
שחר טרופ
כלכלן (B.A) ושמי מקרקעין
שי סבן
כלכלן (B.A) ושמי מקרקעין
דניאל גור
כלכלנית (B.A) ושמיית מקרקעין
יניב רוזנפלד
כלכלן (B.A) ושמי מקרקעין
אור אברבך
שמי מקרקעין
דוד לונסי
בוגר מנהל עסקים ומימון (B.A)
ושמי מקרקעין
ענבל ששון
משפטנית (LL.B) ושמיית מקרקעין
ירין קופר
כלכלנית (B.A), משפטנית (M.A)
ושמיית מקרקעין
עדי אוריאל גרוסקופף
שמיית מקרקעין
ומוסמכת במנהל עסקים (M.B.A)
ליהיא מנור
שמיית מקרקעין
מוסא עווד
מהנדס מבנים (B.Sc), שמי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
ברוך וולף
כלכלן (B.A) ושמי מקרקעין
יעל פרידמן
כלכלנית (B.A) ושמיית מקרקעין
שיר פרימר
כלכלנית (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)
מאור בן משה
כלכלן (B.A)
עמית סולימאן
כלכלן (B.A)

2025 מאי 5
מספרנו: 34471.60/30.414

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 רוזנבוים – סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן - "**החברה**"), לעדכן את הערכת שווי הנכס הנדון ליום 31.3.2025 – זאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 34471.59, שנערכה ליום 31.12.2024 (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 פרידמן קפלנר שימקיביץ דוד ושות' – כלכלה ושמיאות מקרקעין בוצעה ביום 7.4.2025.

הננו להבהיר, כי משרד פרידמן קפלנר שימקיביץ דוד 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.

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **המועד הקובע להערכה** – 31.3.2025.

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' 21-15, 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	24
יתרת פיקדונות	כ- 209,102 א' ₪

7. תחשיב השווי

<u>באור</u>		<u>ריכוז נתוני שיווק ותפעול:</u>
	276	מספר יח"ד כולל
	252	מספר יח"ד משווק
1	24	יתרת מלאי
1	209,102,000	יתרת פיקדונות בפועל
2	11,592,000	שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
2	2,650,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות (ללא שימוש בגג)
2	350,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות - שימוש בגג
2	500,000	רווח שנתי מפעילות הניהול
		<u>פרמטרים לתחשיב:</u>
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 לתזרים התפעול
	7.25%	שיעור היוון להכנסות משכירות
	10.00%	שיעור היוון להכנסות משימוש בגג
2	1.00%	שיעור צמיחה
		<u>אומדנים:</u>
3	446,600,000	סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)
3	33,690,000	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

209,102,000	(A)	יתרת פיקדונות בפועל
(11,592,000)		שחיקה שנתי ממוצעת וחלף שחיקה
4.25		תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה
(49,266,000)	(B)	תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה
159,836,000	(A+B=C)	יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה
412,910,000		סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)
(159,836,000)	(C)	בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה
253,074,000		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה
4.25		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
7.75%		שיעור היוון
184,278,256		ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

24	סה"כ דירות במלאי
33,690,000	שווי דירות במלאי
90%	מקדם הפחתה לשיווק
30,321,000	סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

דיירים ותיקים	כלל הדיירים בניכוי הדיירים הוותיקים	
18%	82%	התפלגות דיירים
80,388,000	366,212,000	שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה
18	8.24	שנות שהות ממוצעות (*)
5.6%	12.1%	אחוז מתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעות/1
4,466,000	44,422,166	קבלת פקדונות בשנה
50.4%	66.0%	שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה
2,252,650	29,297,610	החזר פקדונות בשנה
4,466,000	44,422,166	קבלת פקדונות בשנה
(2,252,650)	(29,297,610)	החזר פקדונות בשנה
2,213,350	15,124,556	עודף שנתי
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
1.00%	1.00%	בניכוי שיעור צמיחה
32,790,364	224,067,490	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
10,904,139	107,240,062	ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים
118,144,201		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

2,650,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות (ללא שימוש בגג)
7.25%	שיעור היוון
36,551,724	סה"כ שווי ההכנסות
350,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות - שימוש בגג
10.0%	שיעור היוון
3,500,000	סה"כ שווי ההכנסות
40,051,724	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)
(1,317,343)	מע"מ בגין שחיקה שנתית (על פקדונות בפועל)
(518,325)	מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)
500,000	רווח שנתי מפעילות הניהול
(1,680,000)	פחת כלכלי
(3,015,667)	סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי
8.00%	שיעור היוון
(37,695,843)	ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

ו. סיכום התחשיב

184,278,256	(א)	הכנסות מהחלפה קרובה
30,321,000	(ב)	הכנסות מדירות במלאי
118,144,201	(ג)	הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים
40,051,724	(ד)	הכנסות משטחים מושכרים
(37,695,843)	(ה)	פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי
(3,440,000)		אומדן השקעות בשיפוץ דירות בערכים נוכחיים
331,659,338		סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט
209,102,000		בתוספת יתרת פקדונות
540,761,338		סה"כ שווי הנכס

540,800,000

ובמעוגל

בדיקת רגישות:

שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הוצאה					תקופת שהייה ממוצעת של דייר (בשנים)
7.25%	7.50%	7.75%	8.00%	8.25%	
571,000	560,600	551,000	542,000	533,600	8.0
565,400	555,200	545,800	536,900	528,600	9.0
560,200	550,100	540,800	532,100	523,900	10.0
555,100	545,200	536,000	527,400	519,400	11.0
550,200	540,500	531,400	523,000	515,100	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 **540,800,000 ₪ (חמש מאות ארבעים מיליון ושמונה 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 31.03.2022	-	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 ₪
למועד 31.03.2024	-	505,700 אלפי ₪
למועד 30.06.2024	-	500,400 אלפי ₪
למועד 30.09.2024	-	503,800 אלפי ₪
למועד 31.12.2024	-	535,100 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 31.12.2024 בסך של 535,100 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

תאריך חתימה סופי על הדוח: 22.05.2025.

5 מאי 2025
מספרנו: 34577.61/30.414

לכבוד

מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.נ,

עדכון להערכת שווי בית דיור 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 31.3.2025 – זאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 34577.60, שנערכה ליום 31.12.2024 (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 פרידמן קפלר שימקיץ דוד ושות' – כלכלה ושנאות מקרקעין בוצעה ביום 7.4.2025.

הננו להבהיר, כי משרד פרידמן קפלר שימקיץ דוד 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.

משה פרידמן

מהנדס ושנאי מקרקעין

נעמי קפלר

שמאית מקרקעין

מיכל שימקיץ

שמאית מקרקעין

רענן דוד

כלכלן [M.A.] ושנאי מקרקעין

מיטל אסא

רו"ח [C.P.A.], מנכ"לית

יוכל ארבל

מהנדס תעשייה וניהול

ומוסמך מנהל עסקים [M.B.A.]

אלון דולב

כלכלן, בוגר מנהל עסקים [B.A.]

ושנאי מקרקעין

לימור גוטפריד

כלכלנית [B.A.], מוסמכת מנהל עסקים

[M.B.A.] ושנאית 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.]

יונתן הלחמי

בוגר מדעי המחשב [B.Sc.] ושנאי מקרקעין

שיי טנרי

כלכלן [B.A.], שמאי מקרקעין,

M.B.A. בהתמחות מימון

דורון יזכירוביץ

כלכלן [B.A.] ושנאי מקרקעין

אורי לוי

כלכלן [B.A.], מוסמך מנהל עסקים [M.B.A.]

ושנאי מקרקעין

דורית גבר רוט

עורכת דין [LL.B.] ושנאית מקרקעין

אבנר גזפן

כלכלן ושנאי מקרקעין

אלי כהן

כלכלן, שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים [M.B.A.]

רון רוזנטל

כלכלן [B.A.] ושנאי מקרקעין

גיא יופה

רו"ח [C.P.A.] ושנאי מקרקעין

אלידן עמר

כלכלן [B.A.] ושנאי מקרקעין

קים קרונברג

כלכלנית [B.A.] ושנאית מקרקעין

יקיר עמר

כלכלן, שמאי מקרקעין

ומוסמך במשפטים [M.A.]

ילנה אפשטיין

מהנדסת אדריכלות [M.E.] ושנאית מקרקעין

מתן משה חמאי

כלכלן [B.A.] ושנאי מקרקעין

מתן יעקב

בוגר מנהל עסקים [B.A.] ושנאי מקרקעין

ניר טולדנו

כלכלן [B.A.], שמאי מקרקעין

ומוסמך בלימודי משפטים [M.A.]

יעלה יהודאי

כלכלנית [B.A.] ושנאית מקרקעין

מירי ברקו

כלכלנית [B.A.] ושנאית מקרקעין

אור אביטן שלו

כלכלנית [B.A.] ושנאית מקרקעין

שחר טרופ

כלכלן [B.A.] ושנאי מקרקעין

שי סבג

כלכלן [B.A.] ושנאי מקרקעין

דניאל גור

כלכלנית [B.A.] ושנאית מקרקעין

יניב רוזנפלד

כלכלן [B.A.] ושנאי מקרקעין

אור אברך

שמאי מקרקעין

דוד לוגסי

בוגר מנהל עסקים ומימון [B.A.]

ושנאי מקרקעין

ענבל ששון

משפטנית [LL.B.] ושנאית מקרקעין

ירין קופר

כלכלנית [B.A.], משפטנית [M.A.]

ושנאית מקרקעין

עדי אוריילי גרוסקופף

שמאית מקרקעין

ומוסמכת במנהל עסקים [M.B.A.]

ליהיא מנור

שמאית מקרקעין

מוסא עווד

מהנדס מבנים [B.Sc.], שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים [M.B.A.]

ברוך וולף

כלכלן [B.A.] ושנאי מקרקעין

יעל פרידמן

כלכלנית [B.A.] ושנאית מקרקעין

שיר פרימר

כלכלנית [B.A.]

זהבה זריהון

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים [B.A.]

מור דיין

כלכלנית [B.A.]

עניב גרוס

כלכלנית [B.A.]

נעמה מלכא

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים [B.A.]

הדס בורוכוב

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים [B.A.]

מאור בן משה

כלכלן [B.A.]

עמית סולמן

כלכלן [B.A.]

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. המועד הקובע להערכה – 31.3.2025.

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	8
יתרת פיקדונות	כ- 128,450 א' ₪

7. תחשיב השווי

באור

	137
	129
1	8
1	128,450,000
2	6,533,000
2	4,050,000
2	(3,000,000)

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	292,900,000	סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)
3	21,700,000	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

128,450,000	(A)	יתרת פיקדונות בפועל
(6,533,000)		שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
4.25		תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה
(27,765,250)	(B)	תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה
100,684,750	(A+B=C)	יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה
271,200,000		סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)
(100,684,750)	(C)	בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה
170,515,250		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה
4.25		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
7.75%		שיעור היוון
124,162,312		ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

8	סה"כ דירות במלאי
21,700,000	שווי דירות במלאי
95%	מקדם הפחתה לשיווק
20,615,000	סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי

ג. תוספת הכנסה מתחלופות דיירים בעתיד

כלל הדיירים	דיירים ותיקים	
82%	18%	התפלגות דיירים
240,178,000	52,722,000	שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה
8.24	18	שנות שהות ממוצעות (*)
12.1%	5.6%	אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעת/1
29,134,018	2,929,000	קבלת פקדונות בשנה
66.0%	50.4%	שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה
19,214,666	1,477,388	החזר פקדונות בשנה
29,134,018	2,929,000	קבלת פקדונות בשנה
(19,214,666)	(1,477,388)	החזר פקדונות בשנה
9,919,351	1,451,612	עודף שנתי
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
1.00%	1.00%	בניכוי שיעור צמיחה
146,953,354	21,505,369	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 פרמנגטית
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
70,332,768	7,151,416	ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים
77,484,184		סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים

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

ד. הכנסות נוספות

4,050,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות
7.25%	שיעור היוון
55,862,069	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)
(809,235)	מע"מ בגין שחיקה שנתית (על פקדונות בפועל)
(382,084)	מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)
(3,000,000)	גרעון שנתי מפעילות הניהול
(848,250)	פחת כלכלי
(5,039,569)	סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי
8.00%	שיעור היוון
(62,994,617)	ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

ו. סיכום התחשיב

124,162,312	(א)	הכנסות מהחלפה קרובה
20,615,000	(ב)	הכנסות מדירות במלאי
77,484,184	(ג)	הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים
55,862,069	(ד)	הכנסות משטחים מושכרים
(62,994,617)	(ה)	פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי
(500,000)		בניכוי אומדן עלות להסדרת שימושים
214,628,948		סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט
128,450,000		בתוספת יתרת פקדונות
343,078,948		סה"כ שווי הנכס

343,100,000

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%	
363,000	356,100	349,800	343,900	338,300	
359,300	352,600	346,400	340,500	335,000	
355,900	349,200	343,100	337,300	332,000	
352,600	346,000	339,900	334,300	329,000	
349,400	342,900	337,000	331,400	326,200	12

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 **343,100,000 ₪ (שלוש מאות ארבעים 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 31.03.2022	-	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 ₪
למועד 31.03.2024	-	311,400 אלפי ₪
למועד 30.06.2024	-	322,700 אלפי ₪
למועד 30.09.2024	-	324,500 אלפי ₪
למועד 31.12.2024	-	330,900 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 31.12.2024 בסך של 330,900 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) ושומאי מקרקעין



גיא יופה
שמאי מקרקעין, רו"ח

תאריך חתימה סופי על הדוח: 22.05.2025.

5 מאי 2025
מספרנו: 34576.61/30.414

לכבוד
מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.נ,

עדכון להערכת שווי בית דיור 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 31.3.2025 – זאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 34576.60, שנערכה ליום 31.12.2024 (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 פרידמן קפלר שימקביץ דוד ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 7.4.2025.

הננו להבהיר, כי משרד פרידמן קפלר שימקביץ דוד 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.

משה פרידמן

מהנדס ושמאי מקרקעין

נעמי קפלר

שמאית מקרקעין

מיכל שימקביץ

שמאית מקרקעין

רענן דוד

כלכלן (M.A.) ושמאי מקרקעין

מיטל אסא

רו"ח (C.P.A.), מנכ"לית

יובל ארבל

מהנדס תעשייה וניהול

ומוסמך מנהל עסקים (M.B.A.)

אלון דולב

כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A.)

ושמאי מקרקעין

לימור גוטפריד

כלכלנית (B.A.), מוסמכת מנהל עסקים

(M.B.A.) ושמאית מקרקעין

עידו כהן

כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין

ומוסמך בלימודי משפט (M.A.)

שרון רוני

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.), שמאי מקרקעין,

M.B.A. בהתמחות מימון

דורון יזיכוביץ'

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

אורי לוי

כלכלן (B.A.), מוסמך מנהל עסקים (M.B.A.)

ושמאי מקרקעין

דודית גבר רוט

עורכת דין (LL.B.) ושמאית מקרקעין

אבנר גזפן

כלכלן ושמאי מקרקעין

אלי כהן

כלכלן, שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)

רון רוזנטל

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

גיא יופה

רו"ח (C.P.A.) ושמאי מקרקעין

אליזב עמר

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

קים קרונברג

כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין

יקיר עמר

כלכלן, שמאי מקרקעין

ומוסמך במשפטים (M.A.)

ילנה אפשטיין

מהנדסת אדריכלות (M.E.) ושמאית מקרקעין

מתן משה חמאי

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

מתן יעקב

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

מירי ברקו

כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין

אור אביטן שול

כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין

שחר טרופ

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

שי סבב

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

דניאל גור

כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין

יניב רוזנפלד

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

אור אברבך

שמאי מקרקעין

דוד לוגסי

בוגר מנהל עסקים ומימון (B.A.)

ושמאי מקרקעין

ענבל ששון

משפטנית (LL.B.) ושמאית מקרקעין

רין קופר

כלכלנית (B.A.), משפטנית (M.A.)

ושמאית מקרקעין

עדי אוריילי גרוסקופף

שמאית מקרקעין

ומוסמכת במנהל עסקים (M.B.A.)

ליהיא מנור

שמאית מקרקעין

מוסא עווד

מהנדס מבנים (B.Sc.), שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)

בורך וולף

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

יעל פרידמן

כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין

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.)

מאור בן משה

כלכלן (B.A.)

עמית סולימאן

כלכלן (B.A.)

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. המועד הקובע להערכה – 31.3.2025.

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	19
יתרת פיקדונות	כ- 388,810 א' ₪

7. תחשיב השווי

באור

	186
	167
1	19
1	388,810,000
2	10,069,000
2	942,000
2	230,000
2	3,300,000

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	563,000,000	סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)
3	52,780,000	סה"כ שווי דירות במלאי

באורים:

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

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

388,810,000	(A)	יתרת פיקדונות בפועל
(10,069,000)		שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
4.25		תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה
(42,793,250)	(B)	תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה
346,016,750	(A+B=C)	יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה
510,220,000		סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)
(346,016,750)	(C)	בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה
164,203,250		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה
4.25		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
7.75%		שיעור היוון
119,566,169		ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

19	סה"כ דירות במלאי
52,780,000	שווי דירות במלאי
90%	מקדם הפחתה לשיווק
47,502,000	סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

דיירים ותיקים	כלל הדיירים	התפלגות דיירים
18%	82%	שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה
101,340,000	461,660,000	שנות שהות ממוצעות (*)
18	8.24	אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל)
5.6%	12.1%	קבלת פקדונות בשנה
5,630,000	56,000,178	שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה
50.4%	66.0%	החזר פקדונות בשנה
2,839,772	36,933,620	
5,630,000	56,000,178	קבלת פקדונות בשנה
(2,839,772)	(36,933,620)	החזר פקדונות בשנה
2,790,228	19,066,558	עודף שנתי
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
1.00%	1.00%	בניכוי שיעור צמיחה
41,336,711	282,467,526	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 פרמננטית
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
13,746,149	135,190,673	ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים
148,936,823		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

1,172,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות
7.25%	שיעור היוון
16,165,517	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)
(2,449,503)	מע"מ בגין שחיקה שנתית (על פקדונות בפועל)
(963,788)	מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)
3,300,000	רווח שנתי מפעילות הניהול
(1,110,750)	פחת כלכלי
(1,224,041)	סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי
8.00%	שיעור היוון
(15,300,506)	ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

ו. סיכום התחשיב

119,566,169	(א)	הכנסות מהחלפה קרובה
47,502,000	(ב)	הכנסות מדירות במלאי
148,936,823	(ג)	הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים
16,165,517	(ד)	הכנסות משטחים מושכרים
(15,300,506)	(ה)	פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי
316,870,002		סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט
388,810,000		בתוספת יתרת פקדונות
705,680,002		סה"כ שווי הנכס

705,700,000	ובמעוגל
-------------	---------

בדיקת רגישות:

שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הוצאה					תקופת שהייה ממוצעת של דייר (בשנים)	
7.25%	7.50%	7.75%	8.00%	8.25%		
741,500	729,600	718,600	708,300	698,800	8.0	
734,600	722,800	712,000	701,900	692,600	9.0	
727,900	716,300	705,700	695,800	686,600	10.0	
721,500	710,200	699,700	690,000	680,900	11.0	
715,400	704,200	693,900	684,400	675,500	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 **705,700,000 ₪ (שבע 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 31.03.2022	-	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 ₪
למועד 31.03.2024	-	693,100 אלפי ₪
למועד 30.06.2024	-	699,600 אלפי ₪
למועד 30.09.2024	-	702,800 אלפי ₪
למועד 31.12.2024	-	700,200 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 31.12.2024 בסך של 700,200 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

תאריך חתימה סופי על הדוח: 22.05.2025.

5 מאי 2025
מספרנו: 36628.41/30.414

לכבוד

מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.נ,

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

(חלקה 89 בגוש 30114)

התבקשנו על-ידי מר אופיר רוזנבוים – סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן - "**החברה**"), לעדכן את הערכת שווי הנכס הנדון ליום 31.3.2025 – זאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 36628.40, שנערכה ליום 31.12.2024 (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 פרידמן קפלר שימקיץ דוד ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 7.4.2025.

הננו להבהיר, כי משרד פרידמן קפלר שימקיץ דוד 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.

משה פרידמן

מהנדס ושומאי מקרקעין

נעמי קפלר

שמאית מקרקעין

מיכל שימקיץ

שמאית מקרקעין

רענן דוד

כלכלן (M.A.) ושומאי מקרקעין

מיטל אסא

רו"ח (C.P.A.), מנכ"לית

יובל ארבל

מהנדס תעשייה וניהול

ומוסמך מנהל עסקים (M.B.A.)

אלון דולב

כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A.)

ושומאי מקרקעין

לימור גוטפריד

כלכלנית (B.A.), מוסמכת מנהל עסקים

(M.B.A.) ושמאית 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.)

יונתן הלחמי

בוגר מדעי המחשב (B.sc.) ושומאי מקרקעין

שיי טנרי

כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין,

M.B.A. בהתמחות מימון

דורון ירכיוביץ

כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין

אורי לוי

כלכלן (B.A.), מוסמך מנהל עסקים (M.B.A.)

ושומאי מקרקעין

דורית גבר דוט

עורכת דין (LL.B.) ושמאית מקרקעין

אבנר גזפן

כלכלן ושומאי מקרקעין

אלי כהן

כלכלן, שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)

רון רוזנטל

כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין

גיא יופה

רו"ח (C.P.A.) ושומאי מקרקעין

אלירן עמר

כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין

קים קרונברג

כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין

יקיר עמר

כלכלן, שמאי מקרקעין

ומוסמך במשפטים (M.A.)

ילנה אפשטיין

מהנדסת אדריכלות (M.E.) ושמאית מקרקעין

מתן משה חמאי

כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין

מתן יעקב

בוגר מנהל עסקים (B.A.) ושומאי מקרקעין

ניר טולדנו

כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין

ומוסמך בלימודי משפטים (M.A.)

יעלה יהודאי

כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין

מירי ברק

כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין

אור אביטן שול

כלכלנית ושמאית מקרקעין

שחר טרופ

כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין

שי סבג

כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין

דניאל גור

כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין

יניב רוזנפלד

כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין

אור אבדך

שמאי מקרקעין

דוד לוגסי

בוגר מנהל עסקים ומימון (B.A.)

ושומאי מקרקעין

נעם ששון

משפטנית (LL.B.) ושמאית מקרקעין

ירין קופר

כלכלנית (B.A.), משפטנית (M.A.)

עדי אוריאלי גרוסקופף

שמאית מקרקעין

ומוסמכת במנהל עסקים (M.B.A.)

ליהיא מנר

שמאית מקרקעין

מוסס עודד

מהנדס מבנים (B.Sc.), שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)

ברוך וולף

כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין

יעל פרידמן

כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין

שיי פרימר

כלכלנית (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.)

מאור בן משה

כלכלן (B.A.)

עמית סולמיאן

כלכלן (B.A.)

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **המועד הקובע להערכה** – 31.3.2025.

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	7
יתרת פיקדונות	כ- 178,600 א' ₪

7. תחשיב השווי

באור

	116
	109
1	7
1	178,600,000
2	5,840,000
2	172,000
2	(600,000)

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	6.25	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	267,000,000	סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)
3	15,000,000	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

178,600,000	(A)	יתרת פיקדונות בפועל
(5,840,000)		שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
6.25		תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה
(36,500,000)	(B)	תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה
142,100,000	(A+B=C)	יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה
252,000,000		סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)
(142,100,000)	(C)	בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה
109,900,000		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה
6.25		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
7.75%		שיעור היוון
68,927,051		ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

7	סה"כ דירות במלאי
15,000,000	שווי דירות במלאי
95%	מקדם הפחתה לשיווק
14,250,000	סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

כלל הדיירים	דיירים ותיקים	
82%	18%	התפלגות דיירים
218,940,000	48,060,000	שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה
8.24	18	שנות שהות ממוצעות (*)
12.1%	5.6%	אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעת/1
26,557,811	2,670,000	קבלת פקדונות בשנה
75.3%	55.0%	שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה
19,989,611	1,468,500	החזר פקדונות בשנה
26,557,811	2,670,000	קבלת פקדונות בשנה
(19,989,611)	(1,468,500)	החזר פקדונות בשנה
6,568,200	1,201,500	עודף שנתי
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
1.00%	1.00%	בניכוי שיעור צמיחה
97,306,667	17,800,000	הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)
6.75	6.75	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה - תחלופת יח"ד
4.12	9	מחצית שנות שהות ממוצעות
10.87	15.75	תקופה להיוון הכנסה פרמננטית
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
43,221,867	5,493,484	ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים
	48,715,351	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

172,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות
7.25%	שיעור הון
2,372,414	סה"כ שווי השטחים המושכרים

ה. פעילות הניהול והוצאות פחת כלכלי

(536,000)	פחת כלכלי
(600,000)	גרעון שנתי מפעילות הניהול
(1,136,000)	סה"כ פעילות הניהול ופחת כלכלי
8.00%	שיעור הון
(14,200,000)	ערך נוכחי של פעילות הניהול ופחת כלכלי

ו. סיכום התחשיב

68,927,051	(א)	הכנסות מהחלפה קרובה
14,250,000	(ב)	הכנסות מדירות במלאי
48,715,351	(ג)	הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים
2,372,414	(ד)	הכנסות משטחים מושכרים
(14,200,000)	(ה)	פעילות הניהול ופחת כלכלי
(770,000)		הפחתת ע.ג של אומדן דמי הון להארכת תק' חכירה (*)
119,294,816		סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט
178,600,000		בתוספת יתרת פקדונות
297,894,816		סה"כ שווי הנכס

297,900,000	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%		
311,100	306,400	302,000	297,900	294,100	8.0	
308,800	304,200	299,900	295,900	292,100	9.0	
306,700	302,100	297,900	293,900	290,200	10.0	
304,600	300,200	296,000	292,100	288,400	11.0	
302,700	298,300	294,100	290,300	286,700	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 **297,900,000 ₪ (מאתיים תשעים ושבעה מיליון ותשע 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 31.03.2022 – 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 ₪
למועד 31.03.2024 – 261,700 אלפי ₪
למועד 30.06.2024 – 275,700 אלפי ₪
למועד 30.09.2024 – 279,800 אלפי ₪
למועד 31.12.2024 – 293,500 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 31.12.2024 בסך של 293,500 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

תאריך חתימה סופי על הדוח: 22.05.2025.

5 מאי 2025
מספרנו: 34642.55/30.414

לכבוד

מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.נ,

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

התבקשנו על-ידי מר אופיר רזנבויס – סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן - "**החברה**"), לעדכן את הערכת שווי הנכס הנדון ליום 31.3.2025 – זאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 34642.54, שנערכה ליום 31.12.2024 (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 פרידמן קפלר שימקביץ דוד ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 7.4.2025.

הננו להבהיר, כי משרד פרידמן קפלר שימקביץ דוד 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.

משה פרידמן

מהנדס ושומאי מקרקעין

נעמי קפלר

שמאית מקרקעין

מיכל שימקביץ

שמאית מקרקעין

רענן דוד

כלכלן (M.A.) ושומאי מקרקעין

מיטל אסא

רו"ח (C.P.A.), מנכ"לית

יובל ארבל

מהנדס תעשייה וניהול

ומוסמך מנהל עסקים (M.B.A.)

אלון דולב

כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A.)

ושומאי מקרקעין

לימור גוטפריד

כלכלנית (B.A.), מוסמכת מנהל עסקים

(M.B.A.) ושומאית 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.)

יונתן הלחמי

בוגר מדעי המחשב (B.Sc.) ושומאי מקרקעין

שיי טנרי

כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין,

M.B.A. בהתמחות מימון

דורון יזכירוביץ

כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין

אורי לוי

כלכלן (B.A.), מוסמך מנהל עסקים (M.B.A.)

ושומאי מקרקעין

דודית גבר דוט

עורכת דין (L.L.B.) ושומאית מקרקעין

אבנר גזפן

כלכלן ושומאי מקרקעין

אלי כהן

כלכלן, שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)

רון רוזנטל

כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין

גיא יופה

רו"ח (C.P.A.) ושומאי מקרקעין

אליזר עמר

כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין

קים קרונברג

כלכלנית (B.A.) ושומאית מקרקעין

קירי עמר

כלכלן, שמאי מקרקעין

ומוסמך במשפטים (M.A.)

ילנה אפשטיין

מהנדסת אדריכלות (M.E.) ושומאית מקרקעין

מתן משה חמאי

כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין

מתן יעקב

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

מירי ברקו

כלכלנית (B.A.) ושומאית מקרקעין

אור אביטן שלו

כלכלנית (B.A.) ושומאית מקרקעין

שחר טרופ

כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין

שי סבב

כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין

דניאל גור

כלכלנית (B.A.) ושומאית מקרקעין

יניב רוזנפלד

כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין

אור אברבך

שמאי מקרקעין

דוד לוגסי

בוגר מנהל עסקים ומימון (B.A.)

ושומאי מקרקעין

ענבל ששון

משפטנית (L.L.B.) ושומאית מקרקעין

ירין קופר

כלכלנית (B.A.), משפטנית (M.A.)

ושומאית מקרקעין

עדי אוריילי גרוסקופף

שמאית מקרקעין

ומוסמכת במנהל עסקים (M.B.A.)

ליהיא מנור

שמאית מקרקעין

מוסא עווד

מהנדס מבנים (B.Sc.), שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)

ברוך וולף

כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין

יעל פרידמן

כלכלנית (B.A.) ושומאית מקרקעין

שיי פרימר

כלכלנית (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.)

מאור בן משה

כלכלן (B.A.)

עמית סולימאן

כלכלן (B.A.)

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **המועד הקובע להערכה** – 31.3.2025.

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' 2/5094.

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	10
יתרת פיקדונות	כ- 752,000 א' ₪

7. תחשיב השווי

<u>באור</u>		<u>ריכוז נתוני שיווק ותפעול:</u>
	347	מספר יח"ד כולל
	337	מספר יח"ד משווק
1	10	יתרת מלאי
1	752,000,000	יתרת פיקדונות בפועל
2	17,550,000	שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
2	959,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות - סיעודית
2	99,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות - יתר השוכרים
2	11,350,000	רווח שנתי מפעילות הניהול
		<u>פרמטרים לתחשיב:</u>
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	6.25	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
		<u>אומדנים:</u>
3	1,068,800,000	סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)
3	35,900,000	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

752,000,000	(A)	יתרת פיקדונות בפועל
(17,550,000)		שחיקה שנתיית ממוצעת וחלף שחיקה
6.25		תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה
(109,687,500)	(B)	תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה
642,312,500	(A+B=C)	יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה
1,032,900,000		סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)
(642,312,500)	(C)	בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה
390,587,500		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה
6.25		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
7.75%		שיעור היוון
244,968,559		ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

10	סה"כ דירות במלאי
35,900,000	שווי דירות במלאי
95%	מקדם הפחתה לשיווק
34,105,000	סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

כלל הדיירים	דיירים ותיקים	
82%	18%	התפלגות דיירים
876,416,000	192,384,000	קבלת פקדונות בשנה
8.24	18	שנות שהות ממוצעות (*)
12.1%	5.6%	אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעות/1
106,310,817	10,688,000	קבלת פקדונות בשנה
71.1%	58.0%	שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה
75,636,257	6,199,040	החזר פקדונות בשנה
106,310,817	10,688,000	קבלת פקדונות בשנה
(75,636,257)	(6,199,040)	החזר פקדונות בשנה
30,674,560	4,488,960	עודף שנתי
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
1.00%	1.00%	בניכוי שיעור צמיחה
454,437,926	66,503,111	הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)
6.75	6.75	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה - תחלופת יח"ד
4.12	9.00	מחצית שנות שהות ממוצעות
10.87	15.75	תקופה להיוון הכנסה פרמנטית
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
201,853,133	20,524,369	ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים
222,377,502		סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים

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

ד. הכנסות נוספות

959,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות - סיעודית
99,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות - יתר השוכרים
1,058,000	סה"כ הכנסה שנתית מדמי שכירות
7.25%	שיעור הון
14,593,103	סה"כ שווי שטחים מושכרים

ה. פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

2.75%	ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)
(1,491,254)	מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)
11,350,000	רווח שנתי מפעילות הניהול
(1,699,500)	פחת כלכלי
8,159,246	סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי
8.00%	שיעור הון
101,990,572	ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

ו. סיכום התחשיב

244,968,559	(א)	הכנסות מהחלפה קרובה
34,105,000	(ב)	הכנסות מדירות במלאי
222,377,502	(ג)	הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים
14,593,103	(ד)	הכנסות משטחים מושכרים
101,990,572	(ה)	פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי
618,034,737		סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט
752,000,000		בתוספת יתרת פקדונות
1,370,034,737		סה"כ שווי הנכס

1,370,000,000	ובמעוגל
---------------	---------

בדיקת רגישות:

שיעור הון לתזרימי הכנסה/הוצאה					תקופת שהייה ממוצעת של דייר (בשנים)
7.25%	7.50%	7.75%	8.00%	8.25%	
1,428,500	1,408,100	1,389,300	1,371,700	1,355,300	8.0
1,418,000	1,398,000	1,379,400	1,362,100	1,346,000	9.0
1,408,000	1,388,300	1,370,000	1,353,000	1,337,100	10.0
1,398,500	1,379,100	1,361,100	1,344,300	1,328,700	11.0
1,389,300	1,370,200	1,352,500	1,336,000	1,320,700	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 **1,370,000,000 ₪ (מיליארד שלוש מאות ושבעים מיליון 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 31.03.2022	–	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 ₪
למועד 31.03.2024	–	1,252,200 אלפי ₪
למועד 30.06.2024	–	1,291,500 אלפי ₪
למועד 30.09.2024	–	1,303,700 אלפי ₪
למועד 31.12.2024	–	1,360,600 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 31.12.2024 בסך של 1,360,600 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

תאריך חתימה סופי על הדוח: 22.05.2025.



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 2024 (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 2024 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 2025 ("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 : 26 במאי 2025

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 2025 ("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 ש אליהם 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 : 26 במאי 2025