



מגדלי הים התיכון

מגדלי הים התיכון בע"מ

דוח רבעוני ליום 30 ביוני, 2024



תוכן העניינים

- דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד
- דוחות כספיים ליום 30 ביוני, 2024
ומכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר
- עדכונים להערכות שווי
- דו"ח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית



דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 30 ביוני, 2024

דירקטוריון מגדלי הים התיכון בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה וחברות המצויות בשליטתה, במישרין ובעקיפין ("הקבוצה") לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2024, ("תקופת הדוח" ו-"מועד הדוח", בהתאמה), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("התקנות").

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

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

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

1.1 אירועים מהותיים בתקופת הדוח ועד למועד אישורו¹

1.1.1 ביום 10 ביוני, 2024, הודיעה החברה על הארכת תקופת הסכם אופציה לרכישת זכויות במקרקעין בחיפה. לפרטים נוספים, ראה דוח מידי של החברה מיום 10 ביוני, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-059269). האזכור האמור מובא כהכללה על דרך ההפניה.

1.1.2 ביום 30 במאי, 2024, פרסמה החברה תשקיף מדף. לפרטים נוספים, ראה דוח מידי של החברה מיום 30 במאי, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-054901). האזכור האמור מובא כהכללה על דרך ההפניה.

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

ביום 5 במאי, 2024, הודיעה החברה על תוצאות זימון האסיפה הכללית המיוחדת לפיהן כל הנושאים אשר היו על סדר יומה של האסיפה המיוחדת אושרו ברוב הנדרש על פי דין.

¹ ואשר לא תוארו במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2023.

לפרטים נוספים, ראה דוח מידי של החברה מיום 6 במאי, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-043567). האזכור האמור מובא כהכללה על דרך ההפניה.

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

1.2 הסביבה העסקית והשפעותיה

1.2.1 פרוץ מלחמת "חרבות ברזל"

אחת התקופות המאתגרות והמורכבות למדינת ישראל, אשר החלה ביום 7 באוקטובר, 2023, בעקבות מתקפת פתע על מדינת ישראל על ידי ארגון הטרור חמאס שהובילה לפתיחת מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה"), ממשיכה אל תוך שנת 2024. ההסלמה בחזית הצפונית, מול איראן ובגזרות נוספות ממשיכה לתת את אותותיה על המשק הישראלי.

בשל המשך הלחימה והשלכותיה, בחודש פברואר 2024 החליטה חברת דירוג האשראי הבינלאומית מודייס להוריד את דירוג האשראי של ישראל מדירוג A1 עם תחזית יציבה לדירוג A2 עם תחזית שלילית ובמאי 2024 אישרה את הדירוג. בנוסף, בחודש אפריל 2024, ועל רקע החרפת העימות מול איראן, החליטה חברת דירוג האשראי הבינלאומית S&P להוריד את דירוג האשראי של ישראל מדירוג AA- עם תחזית שלילית לדירוג A+ עם תחזית שלילית.

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

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

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

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

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

במהלך 12 החודשים האחרונים (יוני 2023 עד יוני 2024) עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ- 2.9% ו- 2.8% על בסיס "מדד בגין" ועל בסיס "מדד ידוע", בהתאמה, לעומת עליה בשיעור של כ- 4.2% ו- 4.6% על בסיס "מדד בגין" ועל בסיס "מדד ידוע", בהתאמה, במהלך 12 החודשים בתקופה המקבילה אשתקד (יוני 2022 עד יוני 2023). החל מחודש אפריל 2022, העלה בנק ישראל את הריבית בישראל במספר פעימות משיעור אפסי (שבו שררה הריבית במשך כ- 7 שנים) לריבית בשיעור של 4.75% במהלך חודש מאי 2023. שיעור ריבית זה נותר עד לסוף שנת 2023, כאשר בחודש ינואר, 2024, הודיע בנק ישראל על הפחתת ריבית של 0.25% לשיעור של 4.5%, אשר הינה הריבית גם נכון למועד פרסום הדוח הרבעוני.²

בחודש יולי, 2024, עודכנה התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל ("התחזית"), בה צוין כי התחזית גובשה תחת ההנחה שהשפעה הכלכלית הישירה של הלחימה בחזיתות הדרומית והצפונית תימשך עד תחילת שנת 2025. כמו כן, צוין כי התחזית מאופיינת ברמה גבוהה במיוחד של אי ודאות, ובפרט, עלתה ההסתברות לתרחישים ביטחוניים חמורים יותר מאלו שמגולמים בתחזית כגון התארכות נוספת של המלחמה והתעצמותה בזירות השונות. בהתאם לתחזית, שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון השני של שנת 2025) צפוי להיות 3.2%. שיעור האינפלציה במהלך שנת 2024 צפוי להיות 3% ואילו במהלך שנת 2025 הוא צפוי לעמוד על 2.8%. כמו כן, ברבעון השני של שנת 2025 הריבית צפויה לעמוד על 4.25%.³

הכנסות החברה, ברובן הגדול, צמודות למדד המחירים לצרכן ומשכך 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.⁴ להערכת החברה אשר מתבססת על ציפיות לאינפלציה משוק ההון,⁵ 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 המשוקות של הרשת מעבר לעליית מדד המחירים לצרכן, דבר אשר מהווה מעין גידור כנגד העלייה ביתרת הפיקדונות.

² <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/28-8-2024>

³ <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/07-7-24>

⁴ 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.

⁵ <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/21-8-24>

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

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

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

1.3 המצב הכספי

31.12.2023		30.6.2023		30.6.2024		סעיף בדוח	סעיף במאזן
אחוז מסך המאזן	סכום באלפי ש"ח	אחוז מסך המאזן	סכום באלפי ש"ח	אחוז מסך המאזן	סכום באלפי ש"ח		
100%	5,691,750	100%	5,240,891	100%	5,825,449		סך המאזן
7%	402,661	4%	234,880	6%	367,862	1.3.1	נכסים שוטפים
93%	5,289,089	96%	5,006,011	94%	5,457,587	1.3.2	נכסים בלתי שוטפים
1%	77,626	2%	103,798	2%	130,690	1.3.3	התחייבויות שוטפות (למעט התחייבויות בגין דיירים)
43%	2,461,867	47%	2,440,276	43%	2,521,856	1.3.4	התחייבויות בגין דיירים
29%	1,614,012	24%	1,283,898	28%	1,616,629	1.3.5	התחייבויות שאינן שוטפות
27%	1,538,245	27%	1,412,919	27%	1,556,274	1.3.6	הון

1.3.1 נכסים שוטפים

נכסיה השוטפים של הקבוצה כוללים ברובם מזומנים בבנקים ונכסים פיננסיים, חלקם בחשבונות שוטפים וחלקם מופקדים בפקדונות קצרי מועד ומיועדים בעיקרם לפעילות השוטפת של הקבוצה, להחזר התחייבויות ולהשקעת הון עצמי בפרויקטים בהקמה. יתרת המזומנים ושווה מזומנים ופיקדון בבנק אשר הופקד לתקופה של שנה הסתכמה למועד הדוח בסך של כ- 355 מיליון ש"ח. הירידה בנכסים השוטפים למועד הדוח ביחס ליום 31 בדצמבר,

2023 בסך של כ- 35 מיליון ש"ח נובעת בעיקר: (1) מתשלום דיבידנד בתקופת הדוח לבעלי מניות החברה בסך 80 מיליון ש"ח; (2) מתשלום תקופתי של ריבית אגרות חוב (סדרה ה' וסדרה ו') בסך של כ- 16 מיליון ש"ח; (3) מעלויות הבניה בתקופת הדוח בסך של כ- 18 מיליון ש"ח בפרויקט בהקמה בשכונת פארק איילון באור יהודה, אשר מומנו על ידי הון עצמי; (4) מהחזר בתקופת הדוח של הלוואה בסך 45 מיליון ש"ח, שהועמדה על ידי חברת בת של החברה לבעל מניות באותה חברה, לפרטים נוספים ראה ביאור 3 א' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני, 2024; (5) מתזרים חיובי מתחלופת פיקדונות מדיירים, נטו (קבלת פיקדונות בניכוי החזרי פיקדונות) בבתי הדיור של הרשת, שהסתכמה בתקופת הדוח בסך של כ- 49 מיליון ש"ח.

1.3.2 נכסים בלתי שוטפים

העלייה בנכסים הבלתי שוטפים למועד הדוח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2023, בסך של כ- 168 מיליון ש"ח נובעת בעיקר: (1) מירידה ביתרת ההלוואות לבעלי מניות בחברות מאוחדות בגין החזר בתקופת הדוח של הלוואה בסך 45 מיליון ש"ח, לפרטים נוספים ראה ביאור 3 א' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני, 2024; (2) מעלייה ביתרת הנדל"ן להשקעה בתקופת הדוח בסך של כ- 211 מיליון ש"ח, אשר נבעה בעיקר מהגורמים הבאים:

- תוספת שווי בסך של כ- 108 מיליון ש"ח אשר מתוכם 46 מיליון ש"ח הינם עליה בגין מחירי הפיקדונות של יחידות הדיור בבתי הרשת הפעילים בהתאם להתייחסות מעריך השווי להשפעת העסקאות שנחתמו במהלך תקופת הדוח ובנוסף, עליה של 62 מיליון ש"ח בגין עדכון תוצאות התפעול של בתי הרשת.
- עלייה בשווי הוגן של הבית ברחובות ושל הבית בפארק איילון בסך של כ- 72 מיליון ש"ח הנובעת מהמשך השקעות בביצוע הפרויקטים.

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

ליום 31 בדצמבר, 2023	ליום 30 ביוני, 2024	
נדל"ן מניב לדיור מוגן (באלפי ש"ח)		
4,604,300	4,749,000	שווי הנכסים המניבים
(2,405,871)	(2,435,751)	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים – נדל"ן להשקעה (*)
2,198,429	2,313,249	שווי נטו, נכסים מניבים

(*) מוצג בהתאם להערכות השווי.

1.3.3 התחייבויות שוטפות (למעט התחייבויות בגין דיירים)

העלייה בהתחייבויות שוטפות למועד הדוח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2023, בסך של כ- 53 מיליון ש"ח נובעת בעיקר מסיווג לחלויות שוטפות בגין אגרות חוב, סך של כ- 54 מיליון ש"ח מתוך אגרות החוב (סדרה ה') של החברה, אשר מועד פירעון הינו 30 ביוני, 2025.

1.3.4 התחייבויות בגין דיירים

העלייה בהתחייבויות בגין דיירים למועד הדוח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2023 הסתכמה בסך של כ- 60 מיליון ש"ח אשר נובעת בעיקרה: (1) מעלייה בשל קבלת פיקדונות, בניכוי החזר פיקדונות, בסך של כ- 49 מיליון ש"ח; (2) מעלייה בסך של כ- 45 מיליון ש"ח הנובעת משערוך פיקדונות דיירים למדד המחירים לצרכן; (3) מירידה הנובעת מחילוט פיקדונות (כולל מע"מ) בסך של כ- 32 מיליון ש"ח.

1.3.5 התחייבויות שאינן שוטפות

העלייה בהתחייבויות שאינן שוטפות למועד הדוח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2023, בסך של כ- 3 מיליון ש"ח נובעת בעיקר: (1) מעלייה ביתרת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים הנובעת ממשיכת כספים בתקופת הדוח בסך של כ- 33 מיליון ש"ח, ממסגרת אשראי לזמן ארוך בתאגיד בנקאי לצורכי ליווי בניה והקמת בית הדיור המוגן ברחובות ("הפרויקט"), לטובת המשך עבודות הבניה בפרויקט; (2) מעלייה בסעיף מסים נדחים בסך של כ- 23 מיליון ש"ח, בעיקר כתוצאה מיצירת עתודה למסים נדחים בשל העלייה בתקופת הדוח בשווי ההון של נדל"ן להשקעה; (3) מירידה בהתחייבות בגין אגרות חוב (סדרה ה') של החברה, בשל סיווג כ- 54 מיליון ש"ח לחלויות שוטפות בגין אגרות חוב במסגרת התחייבויות שוטפות.

1.3.6 הון חוזר

למועד הדוח, לקבוצה (בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה) ולחברה (בדוח הכספי הנפרד של החברה) הון חוזר חיובי (ללא התחייבויות בגין דיירים), שהסתכם לסך של כ- 237 מיליון ש"ח וכ- 113 מיליון ש"ח, בהתאמה, לעומת הון חוזר חיובי (ללא התחייבויות בגין דיירים) ליום 31 בדצמבר, 2023, שהסתכם לסך של כ- 325 מיליון ש"ח וכ- 233 מיליון ש"ח, בהתאמה. הירידה בהון החוזר החיובי של הקבוצה והחברה, נובעת בעיקר מתשלום דיבידנד בתקופת הדוח בסך של כ- 80 מיליון ש"ח לבעלי מניות החברה וכן מסיווג לחלויות שוטפות בגין אגרות חוב, סך של כ- 54 מיליון ש"ח מתוך אגרות החוב (סדרה ה') של החברה, אשר מועד פירעון הינו 30 ביוני, 2025. כמו כן, ההון החוזר של הקבוצה הושפע בתקופת הדוח, גם מהחזר הלוואה בסך 45 מיליון ש"ח, שהועמדה על ידי חברת בת של החברה לבעל מניות באותה חברה, לפרטים נוספים ראה ביאור 3 א' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני, 2024.

בנוסף, לקבוצה יחידות דיור זמינות לשיווק הרשומות בסעיף נדל"ן להשקעה במסגרת הנכסים הלא שוטפים בשווי כולל של כ- 158 מיליון ש"ח אשר חלקם ישווקו בתוך שנים עשר חודשים ממועד הדוח.

בהתחשב בהתחייבויות בגין דיירים בבתי הדיור המוגן של הקבוצה והחברה, לקבוצה ולחברה הון חוזר שלילי אשר הסתכם למועד הדוח, לסך של כ- 2,285 מיליון ש"ח וכ- 301 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- 180

מיליון ש"ח, בתוך שנים עשר חודשים ממועד הדוח.

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

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

הערכת החברה בנוגע לסכום פירעון התחייבויות לדיירים, בתוך שנים עשר חודשים ממועד הדוח על סמך צפי הקבוצה על תקופת השהייה הצפויה הממוצעת לדייר בבתי הרשת, הינה בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, והיא מבוססת על ניסיון הקבוצה והערכה אקטוארית כאמור לעיל. היקף 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)

2023	רבעון 2 2023	רבעון 2 2024	חציון 1 2023	חציון 1 2024
240,790	61,257	61,447	121,842	122,805

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

2023	רבעון 2 2023	רבעון 2 2024	חציון 1 2023	חציון 1 2024
173,726	45,265	43,651	90,226	87,475

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

הירידה בהכנסות מדמי אחזקה מדיירים ושירותים אחרים בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר: (1) מירידה בהכנסות בסך של כ- 8,700 אלפי ש"ח במחלקות הסיעודיות אשר הופעלו באופן עצמאי, זאת כתוצאה מהעברת ניהול והפעלת המחלקות הסיעודיות הללו לצד שלישי לא קשור ביום 1 ביולי, 2023. לפרטים נוספים ראה ביאור 5 א' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023; (2) מעלייה בהכנסות מדמי אחזקה מדיירים בסך של כ- 6,600 אלפי ש"ח, כתוצאה בעיקר מעלייה בשיעור של כ- 2.8% במדד המחירים לצרכן הידוע בתקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2024, וכן מאירוח מפונים בני הגיל השלישי ביחידות דיור בבתי הרשת, עקב מלחמת "חברות ברזל", זאת במסגרת הסדר מול משרד הרווחה וקדם-האיגוד לקידום קהילות דיור למבוגרים בישראל.

1.4.3 הכנסות מחילוט פיקדונות (באלפי ש"ח)

2023	רבעון 2 2023	רבעון 2 2024	חציון 1 2023	חציון 1 2024
55,333	13,338	14,491	26,384	28,728

ההכנסות מחילוט פיקדונות מושפעות בעיקר: (1) תפוסת בתי הרשת; (2) תקופת השהות של הדיירים; (3) שיעור החילוט הנקוב בהסכם הדייר; (4) מדד המחירים לצרכן; (5) מחיר פיקדונות חדשים; (6) תקופת החילוט (מוגבלת בהסכם הדייר, לרוב לתקופה של 12-15 שנים). העלייה בהכנסות חילוט במהלך תקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר מעלייה בשיעור של כ- 2.8% במדד המחירים לצרכן הידוע בתקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2024 ומגידול בהכנסות חילוט מפיקדונות חדשים שנתקבלו ביחס להכנסות חילוט שנבעו מפיקדונות שהוחזרו.

1.4.4 הכנסות משוכרי משנה (באלפי ש"ח)

2023	רבעון 2 2023	רבעון 2 2024	חציון 1 2023	חציון 1 2024
11,731	2,654	3,305	5,232	6,602

העלייה בהכנסות משוכרי משנה בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר מעלייה בסך של כ- 1,360 אלפי ש"ח בהכנסות מהשכרה של המחלקות הסיעודיות. זאת כתוצאה מהעברת ניהול והפעלת המחלקות הסיעודיות אשר הופעלו באופן עצמאי לצד שלישי לא קשור ביום 1 ביולי, 2023. לפרטים נוספים ראה ביאור 5 א' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023.

1.4.5 עלות ההכנסות (באלפי ש"ח)

2023	רבעון 2 2023	רבעון 2 2024	חציון 1 2023	חציון 1 2024
140,413	39,035	31,529	75,031	61,435

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

הירידה בהוצאות התפעול בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר: (1) מקיטון בסך של כ- 8,500 אלפי ש"ח, הנובע מהעברת ניהול והפעלת המחלקות הסיעודיות אשר הופעלו באופן עצמאי לצד שלישי לא קשור ביום 1 ביולי, 2023. לפרטים נוספים ראה ביאור 5 א' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023; (2) מקיטון בסך של כ- 1,900 אלפי ש"ח בהוצאות אחזקה ושיפוצי דירות (בעיקר בשל ירידה בהוצאות שיפוצי

דירות). הוצאות בגין שיפוצי דירות הינם על בסיס שיפוצים בפועל של דירות מתפנות כך שקיימת שונות בעלויות על פני השנים כתלות בכמות הדירות המשופצות וסוג השיפוץ המבוצע בכל דירה ; (3) מקיטון בהוצאות רווחת עובדים בסך של כ- 1,500 אלפי ש"ח הנובע בעיקר מעיתוי בפעילויות רווחת עובדים במהלך השנה.

1.4.6 הוצאות מכירה ושיווק (באלפי ש"ח)

2023	רבעון 2 2023	רבעון 2 2024	חציון 1 2023	חציון 1 2024
25,351	7,109	4,036	12,858	9,942

הירידה בהוצאות מכירה ושיווק בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר מירידה בהוצאות הפרסום של הרשת וכן מירידה בהוצאות הפרסום והשכר בחברת החיים הטובים העוסקת בניהול מועדון חברים לבני הגיל השלישי.

1.4.7 הוצאות הנהלה וכלליות (באלפי ש"ח)

2023	רבעון 2 2023	רבעון 2 2024	חציון 1 2023	חציון 1 2024
27,217	6,725	8,381	13,758	15,212

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 3 ג' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני, 2024.

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

2023	רבעון 2 2023	רבעון 2 2024	חציון 1 2023	חציון 1 2024
(2,042)	783	162	(1,207)	421

הכנסות אחרות, נטו בתקופת הדוח, כוללות בעיקר: (1) הכנסה שנבעה מעדכון הפרשה לתביעה משפטית ; (2) הוצאות בגין סיוע למפונים וחיילים בעקבות מלחמת "חרבות ברזל".

הוצאות אחרות, נטו בתקופה המקבילה אשתקד, כללו בעיקר: (1) הוצאות בגין בחינת השקעה בפרויקט עתידי ; (2) הכנסה חד פעמית בגין העברת ניהול והפעלת המחלקות הסיעודיות המופעלות באופן עצמאי לצד שלישי לא קשור.

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

1.4.9 הוצאות מימון, נטו (באלפי ש"ח)

2023	רבעון 2 2023	רבעון 2 2024	חציון 1 2023	חציון 1 2024
90,665	34,191	41,458	62,191	50,912

הירידה בהוצאות המימון, נטו בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר מהוצאות שערך פיקדונות דיירים בסך של 45,207 אלפי ש"ח שנוצרו בתקופת הדוח לעומת הוצאות שערך פיקדונות דיירים בסך של 57,515 אלפי ש"ח שנוצרו בתקופה המקבילה אשתקד, זאת בשל עלייה במדד המחירים לצרכן הידוע בתקופת הדוח בשיעור של כ- 1.9% לעומת עלייה במדד המחירים לצרכן הידוע בשיעור של כ- 2.46% בתקופה המקבילה אשתקד.

1.4.10 הוצאות מסים על הכנסה (באלפי ש"ח)

2023	רבעון 2 2023	רבעון 2 2024	חציון 1 2023	חציון 1 2024
76,865	17,232	8,391	38,914	22,857

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

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

1.5 נזילות ומקורות מימון

1.5.1 פעילות שוטפת

תזרים המזומנים החיובי מפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכם לסך של 43,587 אלפי ש"ח בהשוואה לתזרים שלילי בסך של 16,880 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 48,799 אלפי ש"ח וזאת לעומת סך של 12,953 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ומקיטון בעלות ההכנסות והוצאות מכירה ושיווק של הקבוצה בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה

אשתקד, כמפורט בסעיף 1.4 לעיל. בנוסף, בתקופה המקבילה אשתקד חלה עלייה בתשלומים למוסדות, אשר כללו תשלום חד פעמי בסך של כ- 7 מיליון ש"ח בגין השלמת תשלומים עבור תקופות קודמות.

1.5.2 פעילות השקעה

תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה בתקופת הדוח הסתכם לסך של 20,521 אלפי ש"ח בהשוואה לתזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה בסך של 67,737 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

עיקר ההשקעות בתקופת הדוח, נבעו מהשקעה במזומן בסך של 67,605 אלפי ש"ח בנדל"ן להשקעה, אשר עיקרו נבע מהשקעות בפרויקט בהקמה ברחובות בסך של כ- 40,500 אלפי ש"ח, מהשקעות בפרויקט בהקמה בשכונת פארק איילון באור יהודה בסך של כ- 22,200 אלפי ש"ח וכן מהשקעות בבתי הרשת הפעילים בהיקף של כ- 4,165 אלפי ש"ח. כמו כן, בתקופת הדוח, נבעו מזומנים בסך 45,000 אלפי ש"ח מהחזר הלוואה שהועמדה על ידי חברת בת של החברה לבעל מניות באותה חברה, לפרטים נוספים ראה ביאור 3 א' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני, 2024.

בתקופה המקבילה אשתקד, עיקר ההשקעות נבעו מהשקעה במזומן בסך של 69,460 אלפי ש"ח בנדל"ן להשקעה, אשר עיקרו נבע מהשקעות בפרויקט בהקמה ברחובות בסך של כ- 62,200 אלפי ש"ח וכן מהשקעות בבתי הרשת הפעילים בהיקף של כ- 4,500 אלפי ש"ח.

1.5.3 פעילות מימון

תזרים המזומנים ששימש לפעילות מימון בתקופת הדוח הסתכם לסך של 60,105 אלפי ש"ח בהשוואה לתזרים מזומנים ששימש לפעילות מימון בסך של 38,687 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

התזרים ששימש לפעילות מימון בתקופת הדוח כולל בעיקר תשלום תקופתי של ריבית אגרות חוב (סדרה ה' וסדרה ו') בסך של 12,533 אלפי ש"ח וכן תשלום דיבידנד לבעלי מניות החברה בסך 80,000 אלפי ש"ח. התזרים שנבע מפעילות מימון בתקופת הדוח כולל משיכת כספים בסך 33,000 אלפי ש"ח, ממסגרת אשראי לזמן ארוך בתאגיד בנקאי לצורכי ליווי בניה והקמת בית הדיור המוגן ברחובות ("הפרויקט"), לטובת המשך עבודות הבניה בפרויקט.

בתקופה המקבילה אשתקד, עיקר התזרים ששימש לפעילות מימון כלל תשלום תקופתי של קרן וריבית אגרות חוב של החברה בסך של 31,524 אלפי ש"ח וכן תשלום דיבידנד לבעלי מניות החברה בסך 60,000 אלפי ש"ח. התזרים שנבע מפעילות מימון בתקופה המקבילה אשתקד כלל משיכת כספים בסך 54,000 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)

לצורך מתן מידע נוסף על תוצאות הפעילות, מובא להלן מדד ה- FFO (Funds From Operations). מדד זה, שמשמשים בו בעולם, מאפשר בסיס נאות להשוואה בין חברות נדל"ן מניב ובהגדרתו, מבטא רווח נקי, בנטרול הכנסות והוצאות מעליית/ירידת שווי נדל"ן

והכנסות/הוצאות חד פעמיות, בתוספת פחת. הנהלת החברה סבורה, כי על מנת לשקף נכונה את המדד כאמור ובהתחשב בענף בו פועלת החברה, בנוסף לאמור לעיל, יש לנטרל מחישוב ה- FFO, את הוצאות/הכנסות מימון בגין שערך פיקדונות מדיירים וכן את ההכנסות מחילוט פיקדונות הדיירים ובמקומן יש לכלול את העודף התזרימי הנובע מתחלופת הדיירים (קבלת פיקדונות בניכוי החזר פיקדונות הכלולים בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת). יש להדגיש כי מדד ה- FFO אינו מייצג תזרים מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים ואינו משקף מזומנים שבידי החברה ואת יכולתה לחלקם ואינו מחליף את הרווח הנקי המדווח. כן מובהר, כי נתון זה אינו נתון המבוקר על ידי רואי החשבון של החברה.

	רבעון 1 2023	רבעון 2 2023	חציון 1 2023	רבעון 1 2024	רבעון 2 2024	חציון 1 2024	
באלפי ש"ח, מאוחד בלתי מבוקר							
רווח לתקופה (מאוחד)	245,576	69,411	50,960	120,371	61,810	35,692	97,502
התאמות:							
שינויים בערך של נכסי נדל"ן להשקעה, נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה, קרקעות ונכסי השקעה נוספים	(358,730)	(109,276)	(84,603)	(193,879)	(66,756)	(67,878)	(134,634)
הוצאות מיסים בגין התאמות ⁽¹⁾	83,926	24,703	22,055	46,758	18,333	12,202	30,535
פחת והפחתות	1,157	326	398	724	199	191	390
שינויים בשווי הוגן של נכסים פיננסיים	(112)	(379)	(1,446)	(1,825)	(50)	(114)	(164)
בניכוי מיסים ששולמו	(160)	(160)	-	(160)	(163)	-	(163)
התאמות המתייחסות לחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ברווח הנקי ⁽¹⁾	(1,185)	155	1,033	1,188	(2,751)	988	(1,763)
FFO נומינלי לפי הוראות רשות ניירות ערך	(29,528)	(15,220)	(11,603)	(26,823)	10,622	(18,919)	(8,297)
התאמות לפי גישת הנהלה⁽²⁾:							
הפחתת עלויות מימון בגין פיקדונות דיירים	69,616	22,499	28,354	50,853	6,018	33,969	39,987
בניכוי הכנסות מחילוט פיקדונות דיירים	(48,867)	(11,527)	(11,813)	(23,340)	(12,610)	(12,804)	(25,414)
תזרים בגין תקבול פיקדונות מדיירים בניכוי החזר פיקדונות לדיירים	46,154	22,559	(12,389)	10,170	25,932	18,879	44,811
הכנסות מיסים ⁽¹⁾	(6,785)	(2,810)	(4,351)	(7,161)	(3,618)	(3,401)	(7,019)
בתוספת עלות תשלום מבוסס מניות	304	109	74	183	486	1,471	1,957
הוצאות (הכנסות) אחרות והתאמות חד פעמיות ⁽³⁾	(6,608)	1,990	(9,345)	(7,355)	(275)	(177)	(452)
FFO ריאלי/ FFO לפי גישת הנהלה	24,286	17,600	(21,073)	(3,473)	26,555	19,018	45,573

(1) החל מהדוח הרבעוני ליום 31 במרץ, 2024, בוצעו התאמות כך שסעיף "הוצאות מיסים בגין התאמות" יתייחס להתאמות על פי הוראות רשות ניירות ערך בלבד ויתרת הוצאות המיסים של הקבוצה יותאמו במסגרת התאמות לפי גישת הנהלה בסעיף "הכנסות מיסים". על מנת להתאים את מספרי ההשוואה הכלולים בטבלה לעיל, הנתונים לגבי רבעון 1 2023, רבעון 2 2023, חציון 1 2023 ו- שנת 2023 עודכנו בהתאמה.

- (2) התאמות לפי גישת הנהלה מוצגות בניכוי חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה.
- (3) בתקופת הדוח, כולל בעיקר הכנסה שנבעה מעדכון הפרשה לתביעה משפטית בסך 500 אלפי ש"ח והוצאות בגין סיוע למפונים וחיילים בעקבות מלחמת "חרבות ברזל" בסך כ- 400 אלפי ש"ח. בתקופה המקבילה אשתקד, כלל בעיקר הוצאות בסך 2,570 אלפי ש"ח בגין בחינת השקעה עתידית של החברה וביטול הפרשה לירידת ערך רכוש קבוע בסך 8,609 אלפי ש"ח. בשנת 2023 כלל בעיקר הוצאות בסך 2,630 אלפי ש"ח בגין בחינת השקעה עתידית של החברה וביטול הפרשה לירידת ערך רכוש קבוע בסך 8,609 אלפי ש"ח.
- העלייה במדד ה-FFO בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר: (1) מעלייה בסך של כ- 35 מיליון ש"ח בגין חלק החברה בתקבולי נטו מפיקדונות מדיירים; (2) מקיטון בעלות ההכנסות והוצאות מכירה ושיווק של הקבוצה בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, כמפורט בסעיף 1.4 לעיל.

1.5.5 פרטים אודות מקורות המימון

30.6.2024	באלפי ש"ח	באחוזים
הון עצמי וזכויות מיעוט	1,556,274	30.5%
אגרות חוב	840,237	16.5%
אשראי מתאגידים בנקאיים	185,000	3.6%
פיקדונות מדיירים	2,521,856	49.4%
סה"כ	5,103,367	100%

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

1.5.6 פרטים אודות אמות המידה הפיננסיות של הקבוצה

הגורם המלווה - ציבור (אגרות חוב) (סדרה ה') ⁶			
עמידה באמות מידה פיננסיות			
אמת המידה הפיננסית	תוצאות חישוב עמידת החברה בתניה נכון ליום 30.6.2024		
1 יחס הון עצמי	ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ- 500 מיליון ש"ח	כ- 1,556 מיליון ש"ח	
2 יחס של חוב פיננסי נטו ל-CAP	יחס של חוב פיננסי נטו ל-CAP (הון עצמי בצירוף חוב פיננסי נטו ומיסים נדחים) לא יעלה על 50%	23.43%	

הגורם המלווה - ציבור (אגרות חוב) (סדרה ו') ⁷			
עמידה באמות מידה פיננסיות			
אמת המידה הפיננסית	תוצאות חישוב עמידת החברה בתניה נכון ליום 30.6.2024		
1 יחס הון עצמי	ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ- 675 מיליון ש"ח	כ- 1,556 מיליון ש"ח	

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

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

2	יחס של חוב פיננסי נטו ל- פיננסי נטו ל- CAP	יחס של חוב פיננסי נטו ל- (הון עצמי בצירוף חוב פיננסי נטו ומיסים נדחים) לא יעלה על 49%	23.43%
3	אחוז תפוסה ממוצע מאוחד של כלל הנכסים המאוכלסים	אחוז התפוסה הממוצע המאוחד של כלל הנכסים המאוכלסים של החברה בתום כל רבעון לא יפחת מ- 65% (לא יכללו בחישוב התפוסה הממוצע כאמור, נכסים אשר הינם בשלבי השיווק והאכלוס וזאת במשך תקופה של 48 חודשים החל ממועד קבלת טופס 4)	95.49%

2. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של הקבוצה

2.1 הוראות גילוי למחזיקי אגרות החוב

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

2.1.2 סימני אזהרה בתאגיד

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

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

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

3.1 NOI גישת הנהלה

מספרי השוואה	שנת 2024		
	רבעון 1	רבעון 2	
31 בדצמבר, 2023			
102,776	31,518	29,837	NOI במאוחד (אלפי ש"ח)
63,501	15,831	15,376	התאמת הכנסות מחילוט ⁽¹⁾
(15,237)	(6,192)	(5,282)	התאמת הכנסות משירותים לדיירים (תפעול) והכנסות מהשכרה ⁽²⁾
5,641	(1,619)	646	התאמת עלויות תפעול ⁽³⁾
156,681	39,539	40,577	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.

מספרי השוואה	שנת 2024		(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס – 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	
31 בדצמבר, 2023			
765,800	780,700	775,200	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
361,865	359,627	363,862	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾
403,935	421,073	411,338	שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)
17,714	5,283	4,549	NOI (אלפי ש"ח)
27,287	6,832	6,795	NOI לפי גישת ההנהלה (אלפי ש"ח) ⁽²⁾
43,166	13,809	(5,869)	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
96.2%	95.8%	95.2%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)*
4.39%	5.02%	4.42%	שיעור תשואה (%) ⁽³⁾
6.76%	6.49%	6.61%	שיעור תשואה מותאם (%) ^{(3), (4)}
10,857	11,195	11,118	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)
16,030	14,406	14,346	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

* יצוין, כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון לימים 30 ביוני, 2024, 31 במרץ, 2024 ו- 31 בדצמבר, 2023 הינו 95.4%, 95.4% ו- 97.5% בהתאמה.

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

מספרי השוואה	שנת 2024		נתונים לפי 100% (חלק התאגיד בנכס – 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	
31 בדצמבר, 2023			
495,200	505,700	500,400	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
212,500	215,487	210,923	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾
282,700	290,213	289,477	שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)
11,102	3,935	3,844	NOI (אלפי ש"ח)
17,547	4,439	4,318	NOI לפי גישת ההנהלה (אלפי ש"ח) ⁽²⁾
41,762	10,254	(5,881)	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
86.5%	94.9%	93.2%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)**
3.93%	5.42%	5.31%	שיעור תשואה (%) ⁽³⁾
6.21%	6.12%	5.97%	שיעור תשואה מותאם (%) ^{(4),(3)}
8,481	9,188	9,413	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)
12,622	10,745	11,882	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

* יצוין, כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון לימים 30 ביוני, 2024, 31 במרץ, 2024 ו- 31 בדצמבר, 2023 הינו 93.8%, 95.3% ו- 96.0% בהתאמה.

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

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

(3) הנתונים הרבעוניים לשנת 2024 מוצגים במונחים שנתיים.

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

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

3.4 הבית ברמת השרון

מספרי השוואה	שנת 2024		(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס – 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	
31 בדצמבר, 2023			
681,600	693,100	699,600	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
401,430	394,660	395,680	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾
280,170	298,440	303,920	שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)
11,169	3,659	3,417	NOI (אלפי ש"ח)
22,559	5,670	5,528	NOI לפי גישת הנהלה (אלפי ש"ח) ⁽²⁾
59,470	11,310	6,139	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
95.0%	93.7%	91.0%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) [*]
3.99%	4.90%	4.50%	שיעור תשואה (%) ⁽³⁾
8.05%	7.60%	7.28%	שיעור תשואה מותאם (%) ^{(3),(4)}
12,200	13,062	13,566	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)
19,633	19,151	25,051	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

* יצוין, כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון לימים 30 ביוני, 2024, 31 במרץ, 2024 ו- 31 בדצמבר, 2023 הינו 91.4%, 93.5% ו- 96.2% בהתאמה.

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

3.5 **הבית בצומת סביון**

מספרי השוואה	שנת 2024		נתונים לפי 100% (חלק התאגיד בנכס – 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	
31 בדצמבר, 2023			
306,700	311,400	322,700	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
121,210	126,290	124,350	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾
185,490	185,110	198,350	שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)
5,958	2,448	2,379	NOI (אלפי ש"ח)
9,934	2,593	2,732	NOI לפי גישת ההנהלה (אלפי ש"ח) ⁽²⁾
16,311	4,326	10,815	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
85.6%	96.1%	96.6%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)**
3.21%	5.29%	4.80%	שיעור תשואה (%) ⁽³⁾
5.36%	5.60%	5.51%	שיעור תשואה מותאם (%) ^{(3),(4)}
9,867	10,565	10,761	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)
14,116	18,154	14,900	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

* יצוין, כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון לימים 30 ביוני, 2024, 31 במרץ, 2024 ו- 31 בדצמבר, 2023 הינו 97.1%, 97.1% ו- 94.2% בהתאמה.

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

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

(3) הנתונים הרבעוניים לשנת 2024 מוצגים במונחים שנתיים.

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

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

מספרי השוואה	שנת 2024		(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס – 66.7%)
	רבעון 1	רבעון 2	
31 בדצמבר, 2023			
857,200	870,200	883,900	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
387,966	395,521	399,236	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾
469,234	474,679	484,664	שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)
18,721	5,993	5,064	NOI (אלפי ש"ח)
29,559	7,434	7,770	NOI לפי גישת הנהלה (אלפי ש"ח) ⁽²⁾
55,254	12,925	13,328	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
95.9%	96.2%	96.9%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) [*]
3.99%	5.05%	4.18%	שיעור תשואה (%) ⁽³⁾
6.30%	6.26%	6.41%	שיעור תשואה מותאם (%) ^{(3),(4)}
11,026	11,142	11,344	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)
17,445	14,015	16,779	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

* יצוין, כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון לימים 30 ביוני, 2024, 31 במרץ, 2024 ו- 31 בדצמבר, 2023 הינו 97.6%, 96.9% ו- 97.3% בהתאמה.

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

מספרי השוואה	שנת 2024		נתונים לפי 100% (חלק התאגיד בנכס – 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	
31 בדצמבר, 2023			
257,600	261,700	275,700	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
171,000	170,300	173,500	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾
86,600	91,400	102,200	שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)
5,612	1,676	1,787	NOI (אלפי ש"ח)
6,529	1,639	1,809	NOI לפי גישת ההנהלה (אלפי ש"ח) ⁽²⁾
9,288	4,084	13,953	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
94.4%	94.0%	93.7%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) [*]
6.48%	7.33%	6.99%	שיעור תשואה (%) ⁽³⁾
7.54%	7.17%	7.08%	שיעור תשואה מותאם (%) ^{(4),(3)}
11,430	11,652	12,053	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)
15,225	15,677	13,471	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

* יצוין, כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון לימים 30 ביוני, 2024, 31 במרץ, 2024 ו- 31 בדצמבר, 2023 הינו 94.0% 93.1% ו- 94.8% בהתאמה.

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

מספרי השוואה	שנת 2024		נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס – 80%
	רבעון 1	רבעון 2	
31 בדצמבר, 2023			
1,240,200	1,252,200	1,291,500	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
749,900	744.500	768,200	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾
490,300	507,700	523,300	שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)
32,501	8,524	8,797	NOI (אלפי ש"ח)
43,267	10,932	11,625	NOI לפי גישת ההנהלה (אלפי ש"ח) ⁽²⁾
70,286	11,964	39,079	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
98.3%	98.4%	99.0%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) [*]
6.63%	6.72%	6.72%	שיעור תשואה (%) ⁽³⁾
8.82%	8.61%	8.89%	שיעור תשואה מותאם (%) ^{(4),(3)}
12,566	12,842	12,920	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)
16,860	16,376	16,232	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

* יצוין, כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון לימים 30 ביוני, 2024, 31 במרץ, 2024 ו- 31 בדצמבר, 2023 הינו 99.4%, 98.6% ו- 98.8% בהתאמה.

- (1) יתרת פיקדונות דיירים הינה בניכוי מקדמות בגין הסכמים עתידיים ובתוספת ההתחייבות בגין הסכמים שנחתמו על אף שטרם שולם מלוא הפיקדון.
- (2) "NOI לפי גישת הנהלה" – לפרטים נוספים ראה סעיף 3.1 לעיל.
- (3) הנתונים הרבעוניים לשנת 2024 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 של הבית בפארק איילון (בהקמה) בעלויות לא מהותיות, פרט לכך אין שינוי בנתונים ביחס כפי שהוצגו בדוח התקופתי לשנת 2023. לפרטים נוספים אודות הבית בפארק איילון (בהקמה), ראה סעיף 1.30.8 לדוח התקופתי לשנת 2023.

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

דורון ארנון, מנכ"ל

מוטי קירשנבאום, יו"ר הדירקטוריון

גני תקווה, 29 באוגוסט, 2024

מגדלי הים התיכון בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2024

ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)

בלתי מבוקר

מגדלי הים התיכון בע"מ
דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2024
בלתי מבוקר
תוכן העניינים

עמוד

1	דוח סקירה של רואה חשבון המבקר
2-3	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
4	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
5-9	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
10-12	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-18	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 30 ביוני 2024 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו 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 מבידורים, 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 בפיסקה 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, 29 באוגוסט, 2024

זיו האפט

רואי חשבון

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

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 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

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

<u>31.12.2023</u>	<u>30.6.2023</u>	<u>30.6.2024</u>
<u>מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>

נכסים

נכסים שוטפים:

297,994	156,120	260,955
-	66,237	-
91,739	-	94,077
10,229	7,705	9,004
2,699	4,818	3,826
<u>402,661</u>	<u>234,880</u>	<u>367,862</u>

מזומנים ושווי מזומנים

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

נכסים פיננסיים אחרים

לקוחות ודיירים

חייבים ויתרות חובה

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים:

5,840	7,764	6,016
5,357	3,993	5,721
48,736	3,039	6,239
3,798	4,107	3,466
<u>5,225,358</u>	<u>4,987,108</u>	<u>5,436,145</u>
<u>5,289,089</u>	<u>5,006,011</u>	<u>5,457,587</u>

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

חייבים ויתרות חובה

הלוואות לבעלי מניות בחברות מאוחדות

רכוש קבוע, נטו

נדל"ן להשקעה

סה"כ נכסים לא שוטפים

<u><u>5,691,750</u></u>	<u><u>5,240,891</u></u>	<u><u>5,825,449</u></u>
-------------------------	-------------------------	-------------------------

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

31.12.2023	30.6.2023	30.6.2024
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
560	1,657	-
-	21,919	54,346
34,948	43,117	39,977
42,118	37,105	36,367
77,626	103,798	130,690
2,461,867	2,440,276	2,521,856
2,539,493	2,544,074	2,652,546
-	-	713
152,000	54,000	185,000
840,287	646,124	785,891
619,063	581,113	642,480
2,662	2,661	2,545
1,614,012	1,283,898	1,616,629
4,153,505	3,827,972	4,269,175
1,503	1,503	1,504
151,934	151,934	152,325
126,828	126,707	126,950
1,019,335	902,657	1,020,922
1,299,600	1,182,801	1,301,701
238,645	230,118	254,573
1,538,245	1,412,919	1,556,274
5,691,750	5,240,891	5,825,449

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות:

אשראי מתאגידים בנקאיים
חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
התחייבות לספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
סה"כ התחייבויות שוטפות (למעט התחייבויות בגין דיירים)
התחייבויות בגין דיירים
סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות:

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:

הון מניות
פרמיה על מניות
קרנות הון
עודפים

סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה

הון מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

29 באוגוסט, 2024

אופיר רוזנבוים
סמנכ"ל כספים
ומשנה למנכ"ל

דורון ארנון
מנכ"ל

מוטי קירשנבאום
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור
הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2023	30.6.2023	30.6.2024	30.6.2023	30.6.2024	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
240,790	61,257	61,447	121,842	122,805	הכנסות
(140,413)	(39,035)	(31,529)	(75,031)	(61,435)	עלות ההכנסות
100,377	22,222	29,918	46,811	61,370	רווח גולמי
358,730	84,603	67,878	193,879	134,634	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
(25,351)	(7,109)	(4,036)	(12,858)	(9,942)	הוצאות מכירה ושיווק
(27,217)	(6,725)	(8,381)	(13,758)	(15,212)	הוצאות הנהלה וכלליות
(2,042)	783	162	(1,207)	421	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
8,609	8,609	-	8,609	-	ביטול הפסד מירידת ערך רכוש קבוע
413,106	102,383	85,541	221,476	171,271	רווח מפעולות רגילות
(105,439)	(38,058)	(45,764)	(69,392)	(59,946)	הוצאות מימון
14,774	3,867	4,306	7,201	9,034	הכנסות מימון
(90,665)	(34,191)	(41,458)	(62,191)	(50,912)	הוצאות מימון, נטו
322,441	68,192	44,083	159,285	120,359	רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה
(76,865)	(17,232)	(8,391)	(38,914)	(22,857)	מסים על ההכנסה
245,576	50,960	35,692	120,371	97,502	רווח לתקופה
					רווח כולל אחר לאחר מסים בגין:
					פריטים שלא יסווגו מחדש לאחר
					מכן לרווח או הפסד:
5,794	5,794	-	5,794	-	הערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו ממס
251,370	56,754	35,692	126,165	97,502	סה"כ רווח כולל לתקופה
					רווח לתקופה מיוחס ל:
220,579	47,765	27,274	103,901	81,587	בעלי מניות החברה
24,997	3,195	8,418	16,470	15,915	זכויות שאינן מקנות שליטה
245,576	50,960	35,692	120,371	97,502	
					סה"כ רווח כולל לתקופה מיוחס ל:
225,764	52,950	27,274	109,086	81,587	בעלי מניות החברה
25,606	3,804	8,418	17,079	15,915	זכויות שאינן מקנות שליטה
251,370	56,754	35,692	126,165	97,502	
					רווח למניה רגילה לבעלי מניות החברה (בש"ח):
1.47	0.32	0.18	0.69	0.54	רווח בסיסי למניה:
1.46	0.32	0.18	0.69	0.54	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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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)									
-	-	-	-	-	-	81,587	81,587	15,915	97,502
שינויים בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024:									
-	-	-	-	-	-	(80,000)	(80,000)	-	(80,000)
רווח לתקופה									
1	391	-	(392)	-	-	-	-	-	-
דיבידנד שחולק									
-	-	-	514	-	-	-	514	13	527
מימוש אופציות למניות									
1,504	152,325	116,272	5,389	(300)	5,589	1,020,922	1,301,701	254,573	1,556,274
עלות תשלום מבוסס מניות									
יתרה ליום 30 ביוני 2024									

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023:

הון המיוחס לבעלי מניות החברה									
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע	עודפים	סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר									
1,503	151,919	116,272	4,978	(300)	407	858,753	1,133,532	213,039	1,346,571
יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)									
-	-	-	-	-	-	103,901	103,901	16,470	120,371
-	-	-	-	-	5,185	-	5,185	609	5,794
-	-	-	-	-	5,185	103,901	109,086	17,079	126,165
-	-	-	-	-	-	(60,000)	(60,000)	-	(60,000)
-	15	-	(15)	-	-	-	-	-	-
-	-	-	183	-	-	-	183	-	183
-	-	-	-	-	-	3	-	-	-
-	-	-	-	-	(3)	5,589	902,657	230,118	1,412,919
1,503	151,934	116,272	5,146	(300)	5,589	902,657	1,182,801	230,118	1,412,919
יתרה ליום 30 ביוני 2023									

רווח לתקופה
רווח כולל אחר
סה"כ רווח כולל לתקופה
דיבידנד שחולק
מימוש אופציות למניות
עלות תשלום מבוסס מניות
העברה מקרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע בשל פחת

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 30 ביוני 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									
1,504	152,325	116,272	5,350	(300)	5,589	993,648	1,274,388	246,155	1,520,543
-	-	-	-	-	-	27,274	27,274	8,418	35,692
-	-	-	39	-	-	-	39	-	39
1,504	152,325	116,272	5,389	(300)	5,589	1,020,922	1,301,701	254,573	1,556,274

יתרה ליום 1 באפריל 2024
שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024:

רווח לתקופה

עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 ביוני 2024

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023:

הון המיוחס לבעלי מניות החברה									
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע	עודפים	סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר									
1,503	151,934	116,272	5,072	(300)	406	854,890	1,129,777	226,314	1,356,091
יתרה ליום 1 באפריל 2023									
שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023:									
-	-	-	-	-	-	47,765	47,765	3,195	50,960
רווח לתקופה									
-	-	-	-	-	5,185	-	5,185	609	5,794
רווח כולל אחר									
-	-	-	-	-	5,185	47,765	52,950	3,804	56,754
סה"כ רווח כולל לתקופה									
-	-	-	74	-	-	-	74	-	74
עלות תשלום מבוסס מניות									
-	-	-	-	-	(2)	2	-	-	-
העברה מקרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע בשל פחת									
1,503	151,934	116,272	5,146	(300)	5,589	902,657	1,182,801	230,118	1,412,919
יתרה ליום 30 ביוני 2023									

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

מגדלי הים התיכון בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023:

הון המיוחס לבעלי מניות החברה										
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע	עודפים	סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון	
מבוקר										
1,503	151,919	116,272	4,978	(300)	407	858,753	1,133,532	213,039	1,346,571	יתרה ליום 1 בינואר 2023
-	-	-	-	-	-	220,579	220,579	24,997	245,576	שינויים במהלך שנת 2023:
-	-	-	-	-	-	-	-	609	5,794	רווח לתקופה
-	-	-	-	-	5,185	-	5,185	-	-	רווח כולל אחר
-	-	-	-	-	5,185	220,579	225,764	25,606	251,370	סה"כ רווח כולל לתקופה
-	-	-	-	-	(3)	3	-	-	-	העברה מקרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע בשל פחת
-	-	-	-	-	-	(60,000)	(60,000)	-	(60,000)	דיבידנד שחולק
-	15	-	(15)	-	-	-	-	-	-	מימוש אופציות למניות
-	-	-	304	-	-	-	304	-	304	עלות תשלום מבוסס מניות
<u>1,503</u>	<u>151,934</u>	<u>116,272</u>	<u>5,267</u>	<u>(300)</u>	<u>5,589</u>	<u>1,019,335</u>	<u>1,299,600</u>	<u>238,645</u>	<u>1,538,245</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

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		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2023	30.6.2023	30.6.2024	30.6.2023	30.6.2024	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
245,576	50,960	35,692	120,371	97,502	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת: רווח לתקופה
					התאמות בגין:
(55,333)	(13,338)	(14,491)	(26,384)	(28,728)	חילוט פיקדונות דיירים
78,717	32,089	38,398	57,515	45,207	שיערוך פיקדונות מדיירים
1,157	398	191	724	390	פחת והפחתות
304	74	1,471	183	1,959	הוצאות בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
76,865	17,232	8,391	38,914	22,857	מסים על ההכנסה ברווח לתקופה
(19,346)	(3,991)	(5,857)	(8,393)	(12,258)	הכנסות מימון, נטו
20,076	4,696	6,237	9,309	12,481	הוצאות מימון בגין אגרות חוב
(112)	(1,446)	(114)	(1,825)	(164)	עליית ערך של נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(8,609)	(8,609)	-	(8,609)	-	ביטול הפסד מירידת ערך רכוש קבוע
(358,730)	(84,603)	(67,878)	(193,879)	(134,634)	עליית ערך שווי הוגן בדל"ן להשקעה
(19,435)	(6,538)	2,040	(12,074)	4,612	
					שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:
(835)	(1,652)	(1,275)	1,969	866	ירידה (עליה) בלקוחות
65	465	1,613	(508)	(910)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(10,287)	343	(1,376)	(5,666)	(1,608)	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(11,724)	2,030	1,112	(13,319)	(7,892)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
244,602	45,073	55,389	113,768	125,460	קבלת פיקדונות מדיירים
(195,350)	(57,093)	(35,563)	(100,815)	(76,661)	החזר פיקדונות לדיירים
(74)	-	(113)	(75)	(117)	ירידה בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים , נטו
6,962	(17,372)	21,827	(16,720)	43,750	
(160)	-	-	(160)	(163)	מס הכנסה ששולם
6,802	(17,372)	21,827	(16,880)	43,587	מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2023	30.6.2023	30.6.2024	30.6.2023	30.6.2024	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
					תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:
(146,161)	(22,977)	(32,530)	(69,460)	(67,605)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(411)	(242)	(17)	(288)	(59)	השקעה ברכוש קבוע
153	5,490	700	267	(1,336)	תקבול ממוסדות (תשלום למוסדות) בגין השקעה בנדל"ן להשקעה
65	-	-	-	-	פירעון פיקדון משועבד בתאגיד בנקאי
(90,000)	-	-	-	-	הפקדה לפיקדון בתאגיד בנקאי
					מכירת (רכישת) ניירות ערך סחירים הנמדיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו
66,286	689	-	(224)	-	השקעה בנכסים פיננסיים אחרים הנמדיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(290)	(290)	-	(290)	-	השקעה בנכסים אחרים
-	-	(500)	-	(500)	מתן הלוואות לבעלי מניות בחברות מאוחדות
(48,000)	-	-	(3,000)	(3,000)	החזר הלוואה שנתנה לבעל מניות בחברה מאוחדת
-	-	-	-	45,000	ריבית שהתקבלה
10,478	2,349	2,919	5,258	6,979	
(207,880)	(14,981)	(29,428)	(67,737)	(20,521)	מזומנים, נטו, מפעילות השקעה
					תזרימי מזומנים מפעילות מימון:
152,000	8,500	13,000	54,000	33,000	קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
(2,172)	(540)	-	(1,073)	(559)	פירעון הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
(148)	(42)	-	(90)	(13)	ריבית ששולמה
296,482	-	-	-	-	הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
(141,983)	(21,298)	-	(21,298)	-	פירעון קרן אגרות חוב
(24,531)	(10,226)	(12,533)	(10,226)	(12,533)	ריבית ששולמה בגין אגרות חוב
(60,000)	(60,000)	(80,000)	(60,000)	(80,000)	דיבידנד ששולם
219,648	(83,606)	(79,533)	(38,687)	(60,105)	מזומנים, נטו, מפעילות מימון
18,570	(115,959)	(87,134)	(123,304)	(37,039)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
279,424	272,079	348,089	279,424	297,994	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה
297,994	156,120	260,955	156,120	260,955	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות התמציתיים ביניים.

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	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2023	30.6.2023	30.6.2024	30.6.2023	30.6.2024	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
(3,264)	1,845	4,433	284	6,637	ספקים בגין רכישת נדל"ן להשקעה
1,372	633	(773)	1,031	1,114	הוצאות מימון שהונו לנדל"ן להשקעה

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2023	30.6.2023	30.6.2024	30.6.2023	30.6.2024	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
5,821	999	6,808	1,309	9,663	ריבית שהוונה לנדל"ן להשקעה ושולמה במהלך התקופה

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

מגדלי הים התיכון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2024 (באלפי ש"ח)

ביאור 1 - כללי:

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

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

ב. מלחמת "חרבות ברזל":

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

א. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים:

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ב. תקנים חדשים בתקופה שלפני יישומם:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ביאור 3 - אירועים מהותיים במהלך התקופה:

א. הלוואות לבעלי מניות בחברות מאוחדות:

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

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

ביאור 3 - אירועים מהותיים במהלך התקופה (המשך):

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

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

ג. תשלום מבוסס מניות:

בחודש מרץ 2024, החברה אימצה תכנית תגמול הוני המסולק במזומן מסוג אופציות פאנטום (אופציות הניתנות למימוש למענק כספי ולא לניירות ערך), אשר נכס הבסיס שלהן הוא מניות החברה, בכמות המשקפת עד כ- 4% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ("תכנית אופציות הפאנטום"). ביום 26 במרץ, 2024 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה מיום 19 במרץ, 2024, הענקה של 1,860,416 אופציות פאנטום למנכ"ל החברה (ההענקה זו אושרה על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 5 במאי, 2024) וכן סך של 1,517,124 אופציות פאנטום לנושאי משרה בכירה נוספים בקבוצה. לפרטים נוספים ראה ביאור 22 בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023.

בנוסף, מכוח תכנית אופציות הפאנטום, בימים 15 במאי, 2024 ו-27 במאי, 2024 אישרו האורגנים המוסמכים בחברה הענקה של 1,015,177 אופציות פאנטום ו-270,714 אופציות פאנטום, בהתאמה, לנושאי משרה בכירה ועובדים נוספים בקבוצה ללא תמורה כלשהי וכחלק מתנאי כהונתם והעסקתם, בתנאים זהים לאופציות הפאנטום שהוענקו ביום 26, במרץ 2024 כמצוין לעיל, למעט התנאים הבאים:

1. מחיר המימוש של כל אופציה אחת אשר מועד הענקתה הינו ביום 15 במאי, 2024 וביום 27 במאי, 2024 הינו 8.5807 ש"ח ו- 8.3706 ש"ח, בהתאמה (מחיר המימוש נקבע על פי אותו מנגנון בו נקבע מחיר המימוש באופציות הפאנטום שהוענקו ביום 26, במרץ 2024 - הגבוה מבין השער הממוצע של שערי הנעילה של מניית החברה בבורסה במהלך 30 ימי המסחר שקדמו למועד ההענקה לבין שער הסגירה של מניית החברה ביום המסחר האחרון שקדם למועד ההענקה).

2. תקופות הבשלה - 50% מכמות האופציות שיוקצו לכל ניצע, תהיינה ניתנות למימוש החל מתום 24 חודשים ממועד הענקתן. 25% נוספים מכמות האופציות שיוקצו לכל ניצע תהיינה ניתנות למימוש החל מתום 36 חודשים ממועד הענקתן ו- 25% הנותרים מכמות האופציות שהוענקו לכל ניצע, תהיינה ניתנות למימוש החל מתום 48 חודשים ממועד הענקתן. האופציות תהיינה ניתנות למימוש עד תום 6 שנים ממועד הענקתן.

מגדלי הים התיכון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2024 (באלפי ש"ח)

ביאור 3 - אירועים מהותיים במהלך התקופה (המשך):

ג. תשלום מבוסס מניות (המשך):

לצורך חישוב השווי ההוגן של כתבי האופציה הסתייעה החברה בהערכת שווי שקיבלה ממערך שווי חיצוני בלתי תלוי. השווי ההוגן של כתבי האופציה חושב בהתבסס על המודל הבינומי. השווי ההוגן שנקבע לכל כתב אופציה במועד ההענקה הינו כמפורט להלן:

מועד הענקה	מנה ראשונה	מנה שנייה	מנה שלישית	מנה רביעית
26.3.2024	3.24 ש"ח	3.12 ש"ח	2.93 ש"ח	2.7 ש"ח
15.5.2024	2.888 ש"ח	2.699 ש"ח	2.477 ש"ח	-
27.5.2024	2.514 ש"ח	2.366 ש"ח	2.179 ש"ח	-

בחישוב השווי ההוגן נעשה שימוש במדדים הבאים:

מועד הענקה	מחיר מימוש	מחיר נכס הבסיס	שיעור ריבית חסרת סיכון	שיעור דיבידנד לחלוקה	שיעור תנודתיות צפויה	אורך חיי האופציה
26.3.2024	9.647 ש"ח	9.647 ש"ח	4.03%	0%	31.6%	6 שנים
15.5.2024	8.5807 ש"ח	8.637 ש"ח	4.31%	0%	31.83%	6 שנים
27.5.2024	8.3706 ש"ח	7.826 ש"ח	4.56%	0%	31.89%	6 שנים

ד. חלוקת דיבידנד:

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

להלן פרטים בדבר דיבידנדים שהוכרזו ושולמו במהלך התקופה:

לתקופה שנסתיימה

ביום

30.06.2024

80,000

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

מגדלי הים התיכון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2024 (באלפי ש"ח)

ביאור 3 - אירועים מהותיים במהלך התקופה (המשך):

ה. הארכת התקופה למימוש האופציה לרכישת זכויות במקרקעין בחיפה:

בהמשך לאמור בביאור 12 ד' (1) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023, בדבר התקשרות חברת בת בבעלות מלאה של החברה ("הרוכשת") עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה ("המוכרת") בהסכם אופציה לרכישת זכויות המוכרת במקרקעין בעיר חיפה על הר הכרמל, הידועים כחלקה 171 בגוש 10806 (לשעבר חלקה 112 בגוש 10806) בשטח של כ- 8 דונם ("הסכם האופציה" ו-"המקרקעין", בהתאמה), ביום 10 ביוני, 2024, נחתמה תוספת להסכם האופציה ("התוספת להסכם האופציה"), לפיה התקופה למימוש האופציה בהתאם להסכם האופציה תוארך עד ליום 15 בנובמבר, 2024 או חלוף 7 ימים מהמועד שבו תימסר לרוכשת החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה במחוז חיפה ("הוועדה") בהתנגדויות שהוגשו לתוכנית מס' 304-1128396 אשר פורסמה להפקדה ביום 12 באפריל, 2024 ואשר הוגשה להתנגדויות עד ליום 26 ביוני, 2024 בקשר למקרקעין ("ההתנגדויות"), לפי המוקדם, וזאת בתמורה לסך של 500,000 ש"ח, בתוספת מע"מ כדין. ככל שיוחלט על מימוש האופציה, ייזקף סכום זה על חשבון התשלום הראשון בהסכם רכישת המקרקעין.

בתוספת להסכם האופציה התחייבה הרוכשת לממש את האופציה וזאת בהתקיים תנאים מסוימים, התלויים בהחלטת הוועדה לאחר הדיון בהתנגדויות, אשר הוסכמו מראש בין הצדדים.

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.

30.06.2024 (בלתי מבוקר)

סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח			

נכסים פיננסיים:

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

6,016	-	6,016	-
-------	---	-------	---

מגדלי הים התיכון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2024 (באלפי ש"ח)

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים (המשך):

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

30.06.2023 (בלתי מבוקר)			
סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח			

נכסים פיננסיים:

בשווי הוגן דרך רווח או הפסד לזמן קצר:

66,237 - - 66,237

ניירות ערך סחירים

בשווי הוגן דרך רווח או הפסד לזמן ארוך:

7,764 - 7,764 -

השקעות בחברות (*)

31.12.2023 (מבוקר)			
סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח			

נכסים פיננסיים:

בשווי הוגן דרך רווח או הפסד לזמן ארוך:

5,840 - 5,840 -

השקעות בחברות (*)

(*) 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:

31.12.2023		30.6.2023		30.6.2024	
שווי	ערך	שווי	ערך	שווי	ערך
הוגן(*)	בספרים	הוגן(*)	בספרים	הוגן(*)	בספרים
מבוקר		בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	

התחייבויות פיננסיות:

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

806,533 844,912 605,306 670,067 779,157 844,556

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

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

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

מגדלי הים התיכון בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 ביוני 2024

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

בלתי מבוקר

חברת מגדלי הים התיכון בע"מ
מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 ביוני 2024
לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970
בלתי מבוקר

תוכן העניינים

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

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

מ ב ו א

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן: "החברה"), ליום 30 ביוני 2024 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

תל אביב, 29 באוגוסט, 2024

זיו האפט

רואי חשבון

- 1 -

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

- 2 -

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

31.12.2023	30.6.2023	30.6.2024	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות:			
2,135	2,185	2,448	התחייבות לספקים ונותני שירותים
-	8,743	422	הלוואות מחברות מוחזקות
-	21,919	54,346	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
7,930	6,638	6,987	זכאים ויתרות זכות
10,065	39,485	64,203	סה"כ התחייבויות שוטפות (למעט התחייבות בגין דיירים)
402,213	386,220	414,535	התחייבות בגין דיירים
412,278	425,705	478,738	סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות:			
-	-	393	התחייבות בגין אופציות לעובדים
840,287	646,124	785,891	אגרות חוב
218,513	221,246	244,641	הלוואות מחברות מוחזקות
67,860	57,696	66,987	מסים נדחים
248	248	177	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
1,126,908	925,314	1,098,089	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
1,539,186	1,351,019	1,576,827	
הון:			
הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם:			
1,503	1,503	1,504	הון מניות
151,934	151,934	152,325	פרמיה על מניות
126,828	126,707	126,950	קרנות הון
1,019,335	902,657	1,020,922	עודפים
1,299,600	1,182,801	1,301,701	סה"כ הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
2,838,786	2,533,820	2,878,528	
29 באוגוסט, 2024			
אופיר רוזנבוים סמנכ"ל כספים ומשנה למנכ"ל	דורון ארנון מנכ"ל	מוטי קירשנבאום יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2023	30.6.2023	30.6.2024	30.6.2023	30.6.2024	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
28,186	7,097	7,463	13,953	14,822	הכנסות
(17,017)	(4,120)	(4,046)	(7,659)	(7,746)	עלות ההכנסות
11,169	2,977	3,417	6,294	7,076	רווח גולמי
59,470	10,433	6,138	37,012	17,448	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
(2,452)	(574)	(304)	(886)	(1,042)	הוצאות מכירה ושיווק
(3,052)	(821)	(1,177)	(1,510)	(2,041)	הוצאות הנהלה וכלליות
(2,661)	(307)	(3)	(2,568)	459	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
5,085	5,085	-	5,085	-	ביטול הפסד מירידת ערך רכוש קבוע
67,559	16,793	8,071	43,427	21,900	רווח מפעולות רגילות
(39,596)	(11,713)	(18,258)	(21,846)	(30,584)	הוצאות מימון
17,011	4,223	7,071	7,560	14,308	הכנסות מימון
192,155	40,575	28,764	81,144	75,106	רווח בגין חברות מוחזקות, נטו
237,129	49,878	25,648	110,285	80,730	רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה
(16,550)	(2,113)	1,626	(6,384)	857	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
220,579	47,765	27,274	103,901	81,587	רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
					רווח כולל אחר לאחר מסים בגין:
					פריטים שלא יסווגו מחדש לאחר
					מכן לרווח או הפסד:
					הערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו
368	-	-	-	-	ממס
4,817	5,185	-	5,185	-	חלק החברה ברווח כולל אחר של חברות מוחזקות, נטו
225,764	52,950	27,274	109,086	81,587	סה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

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

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2023	30.6.2023	30.6.2024	30.6.2023	30.6.2024	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם					
220,579	47,765	27,274	103,901	81,587	
התאמות בגין:					
(6,851)	(1,665)	(2,054)	(3,208)	(4,072)	חילוט פיקדונות דיירים
12,667	5,258	6,517	9,382	7,686	שיערוך פיקדונות מדיירים
(59,470)	(10,433)	(6,138)	(37,012)	(17,448)	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
(192,155)	(40,575)	(28,764)	(81,144)	(75,106)	רווח בגין חברות מוחזקות, נטו
54	26	-	53	-	פחת
(5,085)	(5,085)	-	(5,085)	-	ביטול הפסד מירידת ערך רכוש קבוע
(1,730)	(1,270)	-	(1,457)	-	עליית ערך של נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
-	-	788	-	1,003	הוצאות בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
16,550	2,113	(1,626)	6,384	(857)	מסים נדחים, נטו
20,076	4,696	8,247	9,309	16,406	הוצאות מימון בגין אגרות חוב
(10,361)	(1,683)	(4,074)	(3,890)	(8,779)	עלויות מימון, נטו
(5,726)	(853)	170	(2,767)	420	
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:					
(179)	(223)	(196)	138	252	ירידה (עליה) בלקוחות
1,280	20	79	990	(260)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(108)	426	(68)	(118)	113	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(1,547)	652	589	(2,505)	(1,681)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
71,528	1,260	10,535	23,452	31,518	קבלת פיקדונות מדיירים
(43,946)	(6,117)	(6,544)	(13,130)	(21,837)	החזר פיקדונות לדיירים
6	-	-	6	(71)	עליה (ירידה) בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
21,308	(4,835)	4,565	6,066	8,454	
(14)	-	-	(14)	(15)	מס הכנסה ששולם
21,294	(4,835)	4,565	6,052	8,439	מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת

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

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2023	30.6.2023	30.6.2024	30.6.2023	30.6.2024	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
					תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:
(445)	(72)	(275)	(140)	(351)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(90,000)	-	-	-	-	הפקדה לפיקדון בתאגיד בנקאי
					מכירת (רכישת) ניירות ערך סחירים
66,286	689	-	(224)	-	הנמדים בשווי הוגן דרך רווח
4,211	547	1,479	1,345	3,201	והפסד, נטו
39,390	2,000	-	2,000	-	ריבית שהתקבלה
(37,638)	(1,612)	(762)	(3,328)	(3,470)	החזר אשראי שניתן לחברות מוחזקות
(18,196)	1,552	442	(347)	(620)	מתן אשראי לחברות מוחזקות
					מזומנים, נטו, מפעילות השקעה
					תזרימי מזומנים מפעילות מימון:
(24,531)	(10,226)	(16,458)	(10,226)	(16,458)	ריבית ששולמה בגין אגרות חוב
(141,983)	(21,298)	-	(21,298)	-	פירעון קרן אגרות חוב
296,482	-	-	-	-	הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי
(60,000)	(60,000)	(80,000)	(60,000)	(80,000)	הוצאות הנפקה)
64,000	60,568	19,211	65,022	21,607	דיבידנד ששולם
					קבלת אשראי מחברות מוחזקות
(15,194)	-	-	-	-	החזר אשראי שהתקבל מחברות
118,774	(30,956)	(77,247)	(26,502)	(74,851)	מוחזקות
					מזומנים, נטו, מפעילות מימון
121,872	(34,239)	(72,240)	(20,797)	(67,032)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי
					מזומנים
26,992	40,434	154,072	26,992	148,864	יתרת מזומנים ושווי מזומנים
					לתחילת תקופה
148,864	6,195	81,832	6,195	81,832	יתרת מזומנים ושווי מזומנים
					לסוף תקופה

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2023	30.6.2023	30.6.2024	30.6.2023	30.6.2024	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
(47)	60	85	13	200	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 30 ביוני 2024 (באלפי ש"ח)

ביאור 1 - פרטים על המידע הכספי הנפרד:

- א. המידע כספי ביניים נפרד של מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן: "החברה") כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים ומיידים), התש"ל-1970.
- ב. המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי ביניים נפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 ביוני 2024, בכפוף לאמור בסעיף א' לעיל ולמפורט במידע כספי נפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 בדבר הטיפול בעסקאות בין חברתיות.
- ג. יש לעיין במידע כספי ביניים נפרד יחד עם מידע כספי נפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 והמידע המהותי הנוסף המצורף אליו.

ביאור 2 - אירועים ועסקאות מהותיות:

- א. **חלוקת דיבידנד:**
לפרטים אודות חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה של החברה, ראה ביאור 3 ד' בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 ביוני, 2024.
- ב. **תשלום מבוסס מניות:**
לפרטים אודות הענקת אופציות פאנטום למנכ"ל החברה ונושאי משרה בכירה ועובדים נוספים בקבוצה, ראה ביאור 3 ג' בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 ביוני, 2024.
- ג. **מלחמת "חרבות ברזל":**
לפרטים אודות השלכות מלחמת "חרבות ברזל", ראה ביאור 1 ב' בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 ביוני, 2024.
- ד. **עמידה באמות מידה פיננסיות בקשר לאגרות החוב (סדרה ה' וסדרה ו') של החברה:**
נכון למועד הדוח, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות בקשר לאגרות החוב (סדרה ה' וסדרה ו') של החברה. לפרטים אודות אמות המידה הפיננסיות בקשר לאגרות החוב (סדרה ה' וסדרה ו') של החברה, ראה ביאור 11 (4) ו-11 (5) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023.

29 באוגוסט, 2024

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 29 באוגוסט 2024 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2024 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 29 באוגוסט 2024 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 ביוני 2024 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו 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

30 ביולי 2024
מספרנו: 34578.57/30.414

לכבוד
מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.נ,

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

התבקשנו על-ידי מר אופיר רזנבוים – סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן - "החברה"), לעדכן את הערכת שווי הנכס הנדון ליום 30.6.2024 – זאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 34578.55, שנערכה ליום 31.12.2023 (להלן: "חוות הדעת השנתית") ולעדכון הערכה מס' 34578.56 שנערך ליום 31.3.2024.

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

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

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

ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמות מקרקעין בוצעה ביום 1.7.2024.

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

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

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

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

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **המועד הקובע להערכה** – 30.6.2024.

2. **פרטי הנכס (ללא שינוי):**

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

3. **תיאור כללי של הפרויקט**

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

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

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

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

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

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

סה"כ כולל הפרויקט 295 יחידות דיור.

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

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

6. **נתוני התפעול בפרויקט**

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

סעיף	מהות
דירות לשיווק (ללא שינוי)	295
דירות פנויות	8
יתרת פיקדונות	כ- 399,326 א' ₪
הכנסה שנתית משחיקה וחלף שחיקה	כ- 13,491 א' ₪
רווח שנתי מפעילות הניהול	כ- 4,200 א' ₪

7. תחשיב השווי

באור

	295
	287
1	8
1	399,236,000
1	13,491,000
2	2,344,000
1	4,200,000

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	718,170,000	סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)
3	16,440,000	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

399,236,000	(A)	יתרת פיקדונות בפועל
(13,491,000)		שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
4.25		תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה
(57,336,750)	(B)	תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה
341,899,250	(A+B=C)	יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה
701,730,000		סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)
(341,899,250)	(C)	בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה
359,830,750		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה
4.25		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
7.75%		שיעור היוון
262,014,206		ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

8	סה"כ דירות במלאי
16,440,000	שווי דירות במלאי
95%	מקדם הפחתה לשיווק
15,618,000	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
129,270,600	588,899,400	שנות שהות ממוצעות (*)
18	8.24	אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעת/1
5.6%	12.1%	קבלת פקדונות בשנה
7,181,700	71,434,543	שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה
50.9%	66.2%	החזר פקדונות בשנה
3,652,613	47,319,112	
7,181,700	71,434,543	קבלת פקדונות בשנה
(3,652,613)	(47,319,112)	החזר פקדונות בשנה
3,529,087	24,115,430	עודף שנתי
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
1.00%	1.00%	בניכוי שיעור צמיחה
52,282,776	357,265,636	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
17,386,164	170,989,503	ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים
188,375,667		סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים

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

ד. הכנסות נוספות

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

ה. פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

3.5%	שיעור שחיקה נטו (ללא מע"מ)
2.8%	ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)
(2,375,454)	מע"מ בגין שחיקה שנתיית (על פקדונות בפועל)
(934,652)	מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)
4,200,000	רווח שנתי מפעילות הניהול
(1,584,000)	פחת כלכלי
(694,106)	סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי
8.00%	שיעור היוון
(8,676,328)	ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

ו. סיכום התחשיב

262,014,206	(א)	הכנסות מהחלפה קרובה
15,618,000	(ב)	הכנסות מדירות במלאי
188,375,667	(ג)	הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים
32,331,034	(ד)	הכנסות משטחים מושכרים
(8,676,328)	(ה)	פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי
(1,240,000)		הפחתת ע.ג של אומדן דמי היוון להארכת תק' חכירה (*)
(3,740,000)		אומדן השקעות בשיפוץ דירות בערכים נוכחיים
484,682,579		סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט
399,236,000		בתוספת יתרת פקדונות
883,918,579		סה"כ שווי הנכס

883,900,000	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%		
931,500	915,300	900,200	886,200	873,100	8.0	תקופת שהייה
922,700	906,700	891,900	878,100	865,200	9.0	ממוצעת של דייר
914,200	898,500	883,900	870,300	857,600	10.0	(בשנים)
906,200	890,700	876,300	862,900	850,500	11.0	
898,400	883,200	869,000	855,900	843,600	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 **883,900,000 ₪ (שמונה מאות שמונים ושלושה 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 30.06.2021	-	663,100 אלפי ₪
למועד 30.09.2021	-	666,500 אלפי ₪
למועד 31.12.2021	-	739,300 אלפי ₪
למועד 31.03.2022	-	745,000 אלפי ₪
למועד 30.06.2022	-	775,200 אלפי ₪
למועד 30.09.2022	-	794,300 אלפי ₪
למועד 31.12.2022	-	801,200 אלפי ₪
למועד 31.03.2023	-	835,500 אלפי ₪
למועד 30.06.2023	-	843,600 אלפי ₪
למועד 30.09.2023	-	846,600 אלפי ₪
למועד 31.12.2023	-	857,200 אלפי ₪
למועד 31.03.2024	-	870,200 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 31.3.2024 בסך של 870,200 אלפי ₪.

10. עקרונות ההערכה

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

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

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

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

בכבוד רב,



רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין



גיא יופה
שמאי מקרקעין, רו"ח

תאריך חתימה סופי על הדוח: 13.08.2024

30 ביולי 2024
מספרנו: 34580.57/30.414

לכבוד

מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.נ,

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

התבקשנו על-ידי מר אופיר רוזנבוים – סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן - "**החברה**"), לעדכן את הערכה שווי הנכס הנדון ליום 30.6.2024 – זאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 34580.55, שנערכה ליום 31.12.2023 (להלן: "**חוות הדעת השנתית**") ולעדכון הערכה מס' 34580.56 שנערך ליום 31.3.2024.

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

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

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

ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 1.7.2024.

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

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

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

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

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **המועד הקובע להערכה** – 30.6.2024.

2. **פרטי הנכס (ללא שינוי):**

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

3. **תיאור כללי של הפרויקט**

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

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

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

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

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

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

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

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

6. **נתוני התפעול בפרויקט**

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

סעיף	מהות
דירות לשיווק (ללא שינוי)	284
דירות פנויות	13
יתרת פיקדונות	כ- 363,862 א' ₪
הכנסה שנתית משחיקה וחלף שחיקה	כ- 13,739 א' ₪
רווח שנתי מפעילות הניהול	כ- 5,100 א' ₪

7. תחשיב השווי

באור

	284
	271
1	13
1	363,862,000
1	13,739,000
2	907,000
2	170,000
1	5,100,000

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	610,000,000	סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)
3	26,970,000	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

363,862,000	(A)	יתרת פיקדונות בפועל
(13,739,000)		שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
4.25		תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה
(58,390,750)	(B)	תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה
305,471,250	(A+B=C)	יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה
583,030,000		סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)
(305,471,250)	(C)	בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה
277,558,750		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה
4.25		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
7.75%		שיעור היוון
202,107,062		ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

13	סה"כ דירות במלאי
26,970,000	שווי דירות במלאי
95%	מקדם הפחתה לשיווק
25,621,500	סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

כלל הדיירים	דיירים ותיקים	
82%	18%	התפלגות דיירים
500,200,000	109,800,000	שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה
8.24	18	שנות שהות ממוצעות (*)
12.1%	5.6%	אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעות/1
60,675,148	6,100,000	קבלת פקדונות בשנה
66.2%	50.9%	שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה
40,191,958	3,102,460	החזר פקדונות בשנה
60,675,148	6,100,000	קבלת פקדונות בשנה
(40,191,958)	(3,102,460)	החזר פקדונות בשנה
20,483,190	2,997,540	עודף שנתי
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
1.00%	1.00%	בניכוי שיעור צמיחה
303,454,667	44,408,000	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
145,235,246	14,767,479	ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים
160,002,725		סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים

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

ד. הכנסות נוספות

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

ה. פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

3.5%	שיעור שחיקה נטו (ללא מע"מ)
1.9%	ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)
(2,164,979)	מע"מ בגין שחיקה שנתית (על פקדונות בפועל)
(587,637)	מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)
5,100,000	רווח שנתי מפעילות הניהול
(1,325,775)	פחת כלכלי
1,021,609	סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי
8.00%	שיעור היוון
12,770,112	ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

ו. סיכום התחשיב

202,107,062	(א)	הכנסות מהחלפה קרובה
25,621,500	(ב)	הכנסות מדירות במלאי
160,002,725	(ג)	הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים
14,855,172	(ד)	הכנסות משטחים מושכרים
12,770,112	(ה)	פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי
(3,980,000)		אומדן השקעות בשיפוץ דירות בערכים נוכחיים
411,376,571		סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט
363,862,000		בתוספת יתרת פקדונות
775,238,571		סה"כ שווי הנכס

775,200,000

ובמעוגל

בדיקת רגישות:

שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הוצאה					תקופת שהייה	
7.25%	7.50%	7.75%	8.00%	8.25%		
815,200	801,700	789,100	777,400	766,400	8.0	ממוצעת
807,700	794,400	782,000	770,500	759,700	9.0	של דייר
800,600	787,400	775,200	763,900	753,300	10.0	(בשנים)
793,700	780,800	768,800	757,600	747,200	11.0	
787,100	774,400	762,600	751,600	741,400	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 **775,200,000 ₪ (שבע מאות שבעים וחמישה מיליון ומאתיים אלף שקלים חדשים)**.

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

9. נתונים נוספים

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

למועד 30.06.2021	-	549,500 אלפי ₪
למועד 30.09.2021	-	553,300 אלפי ₪
למועד 31.12.2021	-	629,900 אלפי ₪
למועד 31.03.2022	-	649,300 אלפי ₪
למועד 30.06.2022	-	673,600 אלפי ₪
למועד 30.09.2022	-	684,400 אלפי ₪
למועד 31.12.2022	-	721,800 אלפי ₪
למועד 31.03.2023	-	729,400 אלפי ₪
למועד 30.06.2023	-	756,900 אלפי ₪
למועד 30.09.2023	-	761,100 אלפי ₪
למועד 31.12.2023	-	765,800 אלפי ₪
למועד 31.03.2024	-	780,700 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 31.3.2024 בסך של 780,700 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) ושמואי מקרקעין



גיא יופה
שמאי מקרקעין, רו"ח

תאריך חתימה סופי על הדוח: 13.08.2024

30 ביולי 2024
מספרנו: 34471.57/30.414

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 30.6.2024 – זאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 34471.55, שנערכה ליום 31.12.2023 (להלן: "חוות הדעת השנתית") ולעדכון הערכה מס' 34471.56 שנערך ליום 31.3.2024.

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

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

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

ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמואות מקרקעין בוצעה ביום 1.7.2024.

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

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

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

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

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **המועד הקובע להערכה** – 30.6.2024.

2. **פרטי הנכס (ללא שינוי):**

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

3. **תיאור כללי של הפרויקט**

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

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

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

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

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

¹ חלקות ישנות מס' 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	21
יתרת פיקדונות	כ- 210,923 א' ₪
הכנסה שנתית משחיקה וחלף שחיקה	כ- 11,158 א' ₪
רווח שנתי מפעילות הניהול	כ- 300 א' ₪

7. תחשיב השווי

<u>באור</u>		<u>ריכז נתוני שיווק ותפעול:</u>
	276	מספר יח"ד כולל
	255	מספר יח"ד משווק
1	21	יתרת מלאי
1	210,923,000	יתרת פיקדונות בפועל
1	11,158,000	שחיקה שנתי ממוצעת וחלף שחיקה
2	2,370,000	הכנסה שנתי מדמי שכירות (ללא שימוש בגג)
2	380,000	הכנסה שנתי מדמי שכירות - שימוש בגג
2	300,000	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	413,500,000	סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)
3	27,550,000	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

210,923,000	(A)	יתרת פיקדונות בפועל
(11,158,000)		שחיקה שנתי ממוצעת וחלף שחיקה
4.25		תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה
(47,421,500)	(B)	תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה
163,501,500	(A+B=C)	יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה
385,950,000		סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)
(163,501,500)	(C)	בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה
222,448,500		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה
4.25		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
7.75%		שיעור היוון
161,978,005		ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

21	סה"כ דירות במלאי
27,550,000	שווי דירות במלאי
90%	מקדם הפחתה לשיווק
24,795,000	סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

דיירים ותיקים	כלל הדיירים בניכוי הדיירים	
18%	82%	התפלגות דיירים
74,430,000	339,070,000	שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה
18	8.24	שנות שהות ממוצעות (*)
5.6%	12.1%	אחוז מתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעות/1
4,135,000	41,129,793	קבלת פקדונות בשנה
50.9%	66.2%	שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה
2,103,061	27,244,876	החזר פקדונות בשנה
4,135,000	41,129,793	קבלת פקדונות בשנה
(2,103,061)	(27,244,876)	החזר פקדונות בשנה
2,031,939	13,884,917	עודף שנתי
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
1.00%	1.00%	בניכוי שיעור צמיחה
30,102,800	205,702,467	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
10,010,414	98,450,450	ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים
108,460,864		סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים

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

ד. הכנסות נוספות

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

ה. פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

3.5%	שיעור שחיקה נטו (ללא מע"מ)
2.8%	ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)
(1,254,992)	מע"מ בגין שחיקה שנתית (על פקדונות בפועל)
(493,792)	מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)
300,000	רווח שנתי מפעילות הניהול
(1,560,000)	פחת כלכלי
(3,008,784)	סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי
8.00%	שיעור היוון
(37,609,801)	ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

ו. סיכום התחשיב

161,978,005	(א)	הכנסות מהחלפה קרובה
24,795,000	(ב)	הכנסות מדירות במלאי
108,460,864	(ג)	הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים
36,489,655	(ד)	הכנסות משטחים מושכרים
(37,609,801)	(ה)	פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי
(4,610,000)		אומדן השקעות בשיפוץ דירות בערכים נוכחיים
289,503,723		סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט
210,923,000		בתוספת יתרת פקדונות
500,426,723		סה"כ שווי הנכס

500,400,000

ובמעוגל

בדיקת רגישות:

שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הוצאה					תקופת שהייה ממוצעת של דייר (בשנים)
7.25%	7.50%	7.75%	8.00%	8.25%	
528,000	518,600	509,800	501,600	494,000	8.0
522,900	513,600	505,000	497,000	489,400	9.0
518,100	508,900	500,400	492,500	485,100	10.0
513,400	504,400	496,000	488,300	481,000	11.0
509,000	500,100	491,900	484,200	477,000	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 **500,400,000 ₪ (חמש מאות מיליון וארבע מאות אלף שקלים חדשים)**.

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

9. נתונים נוספים

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

למועד 30.06.2021	-	369,800 אלפי ₪
למועד 30.09.2021	-	370,000 אלפי ₪
למועד 31.12.2021	-	420,400 אלפי ₪
למועד 31.03.2022	-	419,000 אלפי ₪
למועד 30.06.2022	-	429,300 אלפי ₪
למועד 30.09.2022	-	437,800 אלפי ₪
למועד 31.12.2022	-	452,400 אלפי ₪
למועד 31.03.2023	-	457,300 אלפי ₪
למועד 30.06.2023	-	471,900 אלפי ₪
למועד 30.09.2023	-	476,600 אלפי ₪
למועד 31.12.2023	-	495,200 אלפי ₪
למועד 31.03.2024	-	505,700 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 31.3.2024 בסך של 505,700 אלפי ₪.

10. עקרונות ההערכה

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

בכבוד רב,



רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין



גיא יופה
שמאי מקרקעין, רו"ח

תאריך חתימה סופי על הדוח: 12.08.2024

28 יולי 2024
מספרנו: 34577.58/30.414

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 רוזנבוים – סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן - "החברה"), לעדכן את הערכת שווי הנכס הנדון ליום 30.06.2024 – זאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 34577.56, שנערכה ליום 31.12.2023 (להלן: "חוות הדעת השנתית") ולעדכון הערכה מס' 34577.57 שנערך ליום 31.3.2024.

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

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

ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמואות מקרקעין בוצעה ביום 1.7.2024.

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

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

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

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **המועד הקובע להערכה** – 30.6.2024.

2. **פרטי הנכס (ללא שינוי):**

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

3. **תיאור כללי של הפרויקט**

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

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

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

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

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

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

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

6. **נתוני התפעול בפרויקט**

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

סעיף	מהות
דירות לשיווק (ללא שינוי)	137
דירות פנויות	4
יתרת פיקדונות	כ- 124,350 א' ₪
הכנסה שנתית משחיקה וחלף שחיקה	כ- 6,968 א' ₪
גרעון שנתי מפעילות הניהול	כ- 2,800 א' ₪

7. תחשיב השווי

באור

	137
	133
1	4
1	124,350,000
1	6,968,000
2	3,780,000
1	(2,800,000)

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	3.5%	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	273,500,000	סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)
3	11,500,000	סה"כ שווי דירות במלאי

באורים:

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

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

124,350,000	(A)	יתרת פיקדונות בפועל
(6,968,000)		שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
4.25		תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה
(29,614,000)	(B)	תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה
94,736,000	(A+B=C)	יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה
262,000,000		סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)
(94,736,000)	(C)	בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה
167,264,000		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה
4.25		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
7.75%		שיעור היוון
121,794,883		ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

4	סה"כ דירות במלאי
11,500,000	שווי דירות במלאי
95%	מקדם הפחתה לשיווק
10,925,000	סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

כלל הדיירים	דיירים ותיקים	
82%	18%	התפלגות דיירים
224,270,000	49,230,000	שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה
8.24	18	שנות שהות ממוצעות (*)
12.1%	5.6%	אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעות/1
27,204,349	2,735,000	קבלת פקדונות בשנה
66.2%	50.9%	שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה
18,020,493	1,391,021	החזר פקדונות בשנה
27,204,349	2,735,000	קבלת פקדונות בשנה
(18,020,493)	(1,391,021)	החזר פקדונות בשנה
9,183,857	1,343,979	עודף שנתי
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
1.00%	1.00%	בניכוי שיעור צמיחה
136,057,133	19,910,800	הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)
5.75	5.75	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה - תחלופת יח"ד
4.12	9	מחצית שנות שהות ממוצעות
9.87	14.75	תקופה להיוון הכנסה פרמננטית
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
65,117,770	6,621,156	ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים
71,738,927	71,738,927	סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים

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

ד. הכנסות נוספות

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

ה. פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

3.5%	שיעור שחיקה נטו (ללא מע"מ)
2.8%	ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)
(739,883)	מע"מ בגין שחיקה שנתית (על פקדונות בפועל)
(291,116)	מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)
(2,800,000)	גרעון שנתי מפעילות הניהול
(787,500)	פחת כלכלי
(4,618,498)	סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי
8.00%	שיעור היוון
(57,731,231)	ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

ו. סיכום התחשיב

121,794,883	(א)	הכנסות מהחלפה קרובה
10,925,000	(ב)	הכנסות מדירות במלאי
71,738,927	(ג)	הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים
52,137,931	(ד)	הכנסות משטחים מושכרים
(57,731,231)	(ה)	פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי
(480,000)		בניכוי אומדן עלות להסדרת שימושים
198,385,510		סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט
124,350,000		בתוספת יתרת פקדונות
322,735,510		סה"כ שווי הנכס

322,700,000	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%	
341,300	334,900	328,900	323,400	318,200	
337,900	331,600	325,800	320,300	315,200	
334,700	328,500	322,700	317,300	312,300	
331,600	325,500	319,800	314,500	309,600	
328,700	322,700	317,100	311,800	307,000	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 **322,700,000 ₪ (שלוש מאות עשרים ושניים 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 30.06.2021	238,900 אלפי ₪
למועד 30.09.2021	241,500 אלפי ₪
למועד 31.12.2021	267,100 אלפי ₪
למועד 31.03.2022	270,900 אלפי ₪
למועד 30.06.2022	278,300 אלפי ₪
למועד 30.09.2022	281,800 אלפי ₪
למועד 31.12.2022	288,700 אלפי ₪
למועד 31.03.2023	291,500 אלפי ₪
למועד 30.06.2023	294,700 אלפי ₪
למועד 30.09.2023	294,500 אלפי ₪
למועד 31.12.2023	306,700 אלפי ₪
למועד 31.03.2024	311,400 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 31.3.2024 בסך של 311,400 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: 12.08.2024

יוסי ברק

שמואל מקרקעין

משה פרידמן

מהנדס ושמואל מקרקעין

נעמי קפלנר

שמואל מקרקעין

מיכל שימקביץ

שמואל מקרקעין

רענן דוד

כלכלן (M.A.) ושמואל מקרקעין

יואב שיינקין

שמואל מקרקעין

מיטל אסא

רו"ח (C.P.A.), מנכ"לית

שרית אלוני

שמואל מקרקעין

דורית גבר רוט

עורכת דין (LL.B.) ושמואל מקרקעין

אבנר גופן

כלכלן ושמואל מקרקעין

אלי כהן

כלכלן, שמואל מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)

גיא יופה

רו"ח (C.P.A.) ושמואל מקרקעין

רונן רוזנטל

כלכלן (B.A.) ושמואל מקרקעין

עידו כהן

כלכלן (B.A.), שמואל מקרקעין

ומוסמך בלימודי משפט (M.A.)

שרון רומי

כלכלן (B.A.), שמואל מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)

איתי חן

כלכלן (B.A.), שמואל מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)

יונתן הלחמי

בוגר מדעי המחשב (B.sc.)

ושמואל מקרקעין

שי טנרי

כלכלן (B.A.) ושמואל מקרקעין

אליזבט עמר

כלכלן (B.A.) ושמואל מקרקעין

אודר ארדיטי

כלכלן (B.A.) ושמואל מקרקעין

קים קרוננברג

כלכלנית (B.A.) ושמואל מקרקעין

דורון יזכירוביץ

כלכלן (B.A.) ושמואל מקרקעין

יקיר עמר

כלכלן, שמואל מקרקעין

ומוסמך במשפטים (M.A.)

ילנה אפשטיין

מהנדסת אדריכלות (M.E.)

ושמואל מקרקעין

מתן משה חמאי

כלכלן (B.A.) ושמואל מקרקעין

מתן יעקב

בוגר מנהל עסקים (B.A.) ושמואל מקרקעין

ברק לב

בוגר מנהל עסקים (B.A.) ושמואל מקרקעין

ניר טולדנו

כלכלן (B.A.), שמואל מקרקעין

ומוסמך בלימודי משפטים (M.A.)

יעלה יהודאי

כלכלנית (B.A.) ושמואל מקרקעין

גילי בורשטיין גולדנר

עורכת דין, כלכלנית ושמואל מקרקעין

מירי ברק

כלכלנית (B.A.) ושמואל מקרקעין

אור אביטן שלו

כלכלנית (B.A.) ושמואל מקרקעין

שחר טרופ

כלכלן (B.A.) ושמואל מקרקעין

סיון אלקיים

כלכלנית (B.A.) ושמואל מקרקעין

שי סבג

כלכלן (B.A.) ושמואל מקרקעין

דניאל גור

כלכלנית (B.A.) ושמואל מקרקעין

אלון דולב

כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A.)

ושמואל מקרקעין

שיר פרימר

כלכלנית (B.A.)

יובל ארבל

מהנדס תעשייה וניהול

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)

זהבה זריהון

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)

מור דיין

כלכלנית (B.A.)

עייב גרוס

כלכלנית (B.A.)

נעמה מלכא

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)

הדס בורוכוב

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)

30 ביולי 2024
מספרנו: 34576.58/30.414

לכבוד

מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.נ.

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

התבקשנו על-ידי מר אופיר רוזנבוים – סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן - "החברה"), לעדכן את הערכת שווי הנכס הנדון ליום 30.6.2024 – זאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 34576.56, שנערכה ליום 31.12.2023 (להלן: "חוות הדעת השנתית") ולעדכון הערכה מס' 34576.57 שנערך ליום 31.3.2024.

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

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

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

ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 1.7.2024.

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

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

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

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **המועד הקובע להערכה** – 30.6.2024.

2. **פרטי הנכס (ללא שינוי):**

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

3. **תיאור כללי של הפרויקט**

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

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

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

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

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

¹ עפ"י חוזה חכירה.

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

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

6. **נתוני התפעול בפרויקט**

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

סעיף	מהות
דירות לשיווק (ללא שינוי)	186
דירות פנויות	19
יתרת פיקדונות	כ- 395,680 א' ₪
הכנסה שנתית משחיקה וחלף שחיקה	כ- 10,069 א' ₪

7. תחשיב השווי

באור

	186
	167
1	19
1	395,680,000
1	10,069,000
2	907,000
2	170,000
2	3,500,000

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	552,800,000	סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)
3	50,540,000	סה"כ שווי דירות במלאי

באורים:

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

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

395,680,000	(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
352,886,750	(A+B=C)	יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה
502,260,000		סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)
(352,886,750)	(C)	בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה
149,373,250		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה
4.25		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
7.75%		שיעור היוון
108,767,562		ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

19	סה"כ דירות במלאי
50,540,000	שווי דירות במלאי
90%	מקדם הפחתה לשיווק
45,486,000	סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

כלל הדיירים	דיירים ותיקים	התפלגות דיירים
82%	18%	שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה
453,296,000	99,504,000	שנות שהות ממוצעות (*)
8.24	18	אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל)
12.1%	5.6%	קבלת פקדונות בשנה
54,985,609	5,528,000	שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה
66.2%	50.9%	החזר פקדונות בשנה
36,423,138	2,811,541	קבלת פקדונות בשנה
54,985,609	5,528,000	החזר פקדונות בשנה
(36,423,138)	(2,811,541)	עודף שנתי
18,562,471	2,716,459	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
7.75%	7.75%	בניכוי שיעור צמיחה
1.00%	1.00%	הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)
274,999,573	40,243,840	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה - תחלופת יח"ד
5.75	5.75	מחצית שנות שהות ממוצעות
4.12	9	תקופה להיוון הכנסה פרמננטית
9.87	14.75	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
7.75%	7.75%	ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים
131,616,466	13,382,725	סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים
144,999,191		

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

ד. הכנסות נוספות

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

ה. פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

3.5%	שיעור שחיקה נטו (ללא מע"מ)
2.8%	ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)
(2,354,296)	מע"מ בגין שחיקה שנתית (על פקדונות בפועל)
(926,327)	מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)
3,500,000	רווח שנתי מפעילות הניהול
(1,031,250)	פחת כלכלי
(811,873)	סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי
8.00%	שיעור הון
(10,148,414)	ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

ו. סיכום התחשיב

108,767,562	(א)	הכנסות מהחלפה קרובה
45,486,000	(ב)	הכנסות מדירות במלאי
144,999,191	(ג)	הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים
14,855,172	(ד)	הכנסות משטחים מושכרים
(10,148,414)	(ה)	פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי
303,959,511		סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט
395,680,000		בתוספת יתרת פקדונות
699,639,511		סה"כ שווי הנכס

699,600,000	ובמעגל
-------------	--------

בדיקת רגישות:

שיעור הון לתזרימי הכנסה/הוצאה					תקופת שהייה ממוצעת של דייר (בשנים)	
7.25%	7.50%	7.75%	8.00%	8.25%		
734,400	722,800	712,200	702,300	693,100	8.0	
727,600	716,300	705,800	696,100	687,000	9.0	
721,100	710,000	699,600	690,100	681,200	10.0	
714,900	703,900	693,800	684,400	675,700	11.0	
708,900	698,100	688,200	679,000	670,400	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 **699,600,000 ₪ (שש מאות תשעים 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 30.06.2021	-	528,200 אלפי ₪
למועד 30.09.2021	-	530,900 אלפי ₪
למועד 31.12.2021	-	567,600 אלפי ₪
למועד 31.03.2022	-	576,000 אלפי ₪
למועד 30.06.2022	-	595,500 אלפי ₪
למועד 30.09.2022	-	610,300 אלפי ₪
למועד 31.12.2022	-	621,500 אלפי ₪
למועד 31.03.2023	-	648,100 אלפי ₪
למועד 30.06.2023	-	658,900 אלפי ₪
למועד 30.09.2023	-	666,900 אלפי ₪
למועד 31.12.2023	-	681,600 אלפי ₪
למועד 31.03.2024	-	693,100 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 31.3.2024 בסך של 693,100 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: 13.08.2024

30 ביולי 2024
מספרנו: 36628.38/30.414

לכבוד
מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.נ,

**עדכון להערכת שווי בית דיור מוגן –
"מגדלי הים התיכון – הבית בירושלים"**
(חלקה 89 בגוש 30114)

התבקשנו על-ידי מר אופיר רזנבוים – סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן - "**החברה**"), לעדכן את הערכת שווי הנכס הנדון ליום 30.6.2024 – זאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 36628.36, שנערכה ליום 31.12.2023 (להלן: "**חוות הדעת השנתית**") ולעדכון הערכה מס' 36628.37 שנערך ליום 31.3.2024.

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

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

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

ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמות מקרקעין בוצעה ביום 1.7.2024.

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

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

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

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

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **המועד הקובע להערכה** – 30.6.2024.

2. **פרטי הנכס (ללא שינוי):**

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

3. **תיאור כללי של הפרויקט**

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

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

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

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

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

6. **נתוני התפעול בפרויקט**

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

סעיף	מהות
דירות לשיווק (ללא שינוי)	116
דירות פנויות	7
יתרת פיקדונות	כ- 173,500 א' ₪
הכנסה שנתית משחיקה וחלף שחיקה	כ- 5,700 א' ₪
גרעון שנתי מפעילות הניהול	כ- 920 א' ₪

7. תחשיב השווי

באור

	116
	109
1	7
1	173,500,000
1	5,700,000
2	146,000
1	(920,000)

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:

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

פרמטרים לתחשיב:

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

אומדנים:

3	250,300,000	סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)
3	17,000,000	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

173,500,000	(A)	יתרת פיקדונות בפועל
(5,700,000)		שחיקה שנתיית ממוצעת וחלף שחיקה
6.75		תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה
(38,475,000)	(B)	תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה
135,025,000	(A+B=C)	יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה
233,300,000		סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)
(135,025,000)	(C)	בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה
98,275,000		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה
6.75		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
7.75%		שיעור היוון
59,378,117		ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

7	סה"כ דירות במלאי
17,000,000	שווי דירות במלאי
90%	מקדם הפחתה לשיווק
15,300,000	סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

דיירים ותיקים	כלל הדיירים	
18%	82%	התפלגות דיירים
45,054,000	205,246,000	שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה
18	8.24	שנות שהות ממוצעות (*)
5.6%	12.1%	אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעות/1
2,503,000	24,896,704	קבלת פקדונות בשנה
55.0%	75.3%	שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה
1,376,650	18,739,324	החזר פקדונות בשנה
2,503,000	24,896,704	קבלת פקדונות בשנה
(1,376,650)	(18,739,324)	החזר פקדונות בשנה
1,126,350	6,157,380	עודף שנתי
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
1.00%	1.00%	בניכוי שיעור צמיחה
16,686,667	91,220,444	הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)
7.25	7.25	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה - תחלופת יח"ד
9	4.12	מחצית שנות שהות ממוצעות
16.25	11.37	תקופה להיוון הכנסה פרמננטית
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
4,961,224	39,034,127	ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים
43,995,351		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

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

ה. פעילות הניהול והוצאות פחת כלכלי

(497,500)	פחת כלכלי
(920,000)	גרעון שנתי מפעילות הניהול
(1,417,500)	סה"כ פעילות הניהול ופחת כלכלי
8.00%	שיעור הון
(17,718,750)	ערך נוכחי של פעילות הניהול ופחת כלכלי

ו. סיכום התחשיב

59,378,117	(א)	הכנסות מהחלפה קרובה
15,300,000	(ב)	הכנסות מדירות במלאי
43,995,351	(ג)	הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים
2,013,793	(ד)	הכנסות משטחים מושכרים
(17,718,750)	(ה)	פעילות הניהול ופחת כלכלי
(740,000)		הפחתת ע.ג של אומדן דמי הון להארכת תק' חכירה (*)
102,228,511		סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט
173,500,000		בתוספת יתרת פקדונות
275,728,511		סה"כ שווי הנכס

275,700,000	ובמעגל
-------------	--------

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

בדיקת רגישות:

שיעור הון לתזרימי הכנסה/הוצאה					תקופת שהייה ממוצעת של דייר (בשנים)
7.25%	7.50%	7.75%	8.00%	8.25%	
287,800	283,500	279,400	275,700	272,200	8.0
285,800	281,500	277,500	273,800	270,400	9.0
283,900	279,600	275,700	272,100	268,700	10.0
282,000	277,800	274,000	270,400	267,000	11.0
280,200	276,100	272,300	268,800	265,500	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 **275,700,000 ₪ (מאתיים שבעים 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 30.06.2021 – 239,500 אלפי ₪
למועד 30.09.2021 – 239,300 אלפי ₪
למועד 31.12.2021 – 254,100 אלפי ₪
למועד 31.03.2022 – 255,900 אלפי ₪
למועד 30.06.2022 – 254,500 אלפי ₪
למועד 30.09.2022 – 255,400 אלפי ₪
למועד 31.12.2022 – 248,100 אלפי ₪
למועד 31.03.2023 – 251,500 אלפי ₪
למועד 30.06.2023 – 257,800 אלפי ₪
למועד 30.09.2023 – 258,100 אלפי ₪
למועד 31.12.2023 – 257,600 אלפי ₪
למועד 31.03.2024 – 261,700 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 31.3.2024 בסך של 261,700 אלפי ₪.

10. עקרונות ההערכה

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

בכבוד רב,



רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין



גיא יופה
שמאי מקרקעין, רו"ח

תאריך חתימה סופי על הדוח: 12.08.2024

30 ביולי 2024
מספרנו: 34642.52/30.414

לכבוד

מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.נ,

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

התבקשנו על-ידי מר אופיר רוננבוי – סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן - "**החברה**"), לעדכן את הערכת שווי הנכס הנדון ליום 30.6.2024 – זאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 34642.50, שנערכה ליום 31.12.2023 (להלן: "**חוות הדעת השנתית**") ולעדכון הערכה מס' 34642.51 שנערך ליום 31.3.2024.

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

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

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

ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 1.7.2024.

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

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

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

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

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **המועד הקובע להערכה** – 30.6.2024.

2. **פרטי הנכס (ללא שינוי):**

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

3. **תיאור כללי של הפרויקט**

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

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

² עפ"י היתר בנייה מס' 67006.

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

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

6. **נתוני התפעול בפרויקט**

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

סעיף	מהות
דירות לשיווק (ללא שינוי)	347
דירות פנויות	2
יתרת פיקדונות	כ- 768,200 א' ₪
הכנסה שנתית משחיקה וחלף שחיקה	כ- 17,550 א' ₪
רווח שנתי מפעילות הניהול	כ- 10,320 א' ₪

7. תחשיב השווי

באור

	347
	345
1	2
1	768,200,000
1	17,550,000
2	907,000
2	101,000
1	10,320,000

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 - סיעודית
הכנסה שנתית מדמי שכירות - יתר השוכרים
רווח שנתי מפעילות הניהול

פרמטרים לתחשיב:

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

אומדנים:

3	1,004,100,000	סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)
3	7,900,000	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

768,200,000	(A)	יתרת פיקדונות בפועל
(17,550,000)		שחיקה שנתי ממוצעת וחלף שחיקה
6.75		תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה
(118,462,500)	(B)	תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה
649,737,500	(A+B=C)	יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה
996,200,000		סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)
(649,737,500)	(C)	בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה
346,462,500		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה
6.75		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
7.75%		שיעור היוון
209,333,918		ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

2	סה"כ דירות במלאי
7,900,000	שווי דירות במלאי
95%	מקדם הפחתה לשיווק
7,505,000	סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

כלל הדיירים	דיירים ותיקים	
82%	18%	התפלגות דיירים
823,362,000	180,738,000	קבלת פקדונות בשנה
8.24	18	שנות שהות ממוצעות (*)
12.1%	5.6%	אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעות/1
99,875,272	10,041,000	קבלת פקדונות בשנה
71.1%	58.0%	שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה
71,057,602	5,823,780	החזר פקדונות בשנה
99,875,272	10,041,000	קבלת פקדונות בשנה
(71,057,602)	(5,823,780)	החזר פקדונות בשנה
28,817,670	4,217,220	עודף שנתי
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
1.00%	1.00%	בניכוי שיעור צמיחה
426,928,444	62,477,333	הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)
7.25	7.25	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה - תחלופת יח"ד
4.12	9.00	מחצית שנות שהות ממוצעות
11.37	16.25	תקופה להיוון הכנסה פרמנטית
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
182,686,888	18,575,551	ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים
201,262,439		סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים

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

ד. הכנסות נוספות

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

ה. פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

2.75%	ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)
(1,438,747)	מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)
10,320,000	רווח שנתי מפעילות הניהול
(1,578,000)	פחת כלכלי
7,303,253	סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי
8.00%	שיעור היוון
91,290,657	ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

ו. סיכום התחשיב

209,333,918	(א)	הכנסות מהחלפה קרובה
7,505,000	(ב)	הכנסות מדירות במלאי
201,262,439	(ג)	הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים
13,903,448	(ד)	הכנסות משטחים מושכרים
91,290,657	(ה)	פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי
523,295,462		סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט
768,200,000		בתוספת יתרת פקדונות
1,291,495,462		סה"כ שווי הנכס

1,291,500,000	ובמעוגל
---------------	---------

בדיקת רגישות:

שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הוצאה					תקופת שהייה	ממוצעת של דייר (בשנים)
7.25%	7.50%	7.75%	8.00%	8.25%		
1,345,100	1,326,300	1,308,900	1,292,700	1,277,600	8.0	
1,335,600	1,317,100	1,300,000	1,284,100	1,269,200	9.0	
1,326,600	1,308,400	1,291,500	1,275,800	1,261,200	10.0	
1,317,900	1,300,000	1,283,400	1,267,900	1,253,600	11.0	
1,309,500	1,291,900	1,275,600	1,260,400	1,246,300	12.0	

8. ההערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון – בשוק החופשי, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט רוכשי זכויות שימוש ביחידות דיור והשוכרים החופשיים – בסך של **1,291,500,000 ₪ (מיליארד מאתיים תשעים ואחד מיליון וחמש 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 30.06.2021	–	963,000 אלפי ₪
למועד 30.09.2021	–	971,000 אלפי ₪
למועד 31.12.2021	–	1,107,000 אלפי ₪
למועד 31.03.2022	–	1,125,800 אלפי ₪
למועד 30.06.2022	–	1,138,300 אלפי ₪
למועד 30.09.2022	–	1,174,200 אלפי ₪
למועד 31.12.2022	–	1,169,400 אלפי ₪
למועד 31.03.2023	–	1,200,400 אלפי ₪
למועד 30.06.2023	–	1,216,700 אלפי ₪
למועד 30.09.2023	–	1,223,200 אלפי ₪
למועד 31.12.2023	–	1,240,200 אלפי ₪
למועד 31.03.2024	–	1,252,200 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 31.3.2024 בסך של 1,252,200 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: 12.08.2024



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

ההנהלה, בפיקוח 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, בפיקוח 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 הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2024 (להלן – "**הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון**"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

תאריך: 29 באוגוסט, 2024

דורון ארנון, מנכ"ל

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, אופיר רוזנבוים, מצהיר כי :

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של מגדלי הים התיכון בע"מ ("החברה") לרבעון השני של שנת 2024 ("הדוחות") ;
 2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות ;
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות 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), התשי"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 : 29 באוגוסט, 2024

אופיר רוזנבוים, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים