



מגדלי הים התיכון

מגדלי הים התיכון בע"מ

דוח רבעוני ליום 30 ביוני 2025



תוכן העניינים

- דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד
- דוחות כספיים ליום 30 ביוני 2025
ומכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר
- עדכונים להערכות שווי
- דו"ח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית



דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 30 ביוני 2025

דירקטוריון מגדלי הים התיכון בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה וחברות המצויות בשליטתה, במישרין ובעקיפין ("הקבוצה") לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025, ("תקופת הדוח" ו- "מועד הדוח", בהתאמה), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("התקנות").

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

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

שלו

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

1.1 אירועים מהותיים בתקופת הדוח ועד למועד אישורו¹

1.1.1 ביום 22 ביולי 2025, הודיעה החברה, כי התקבל היתר בנייה כללי לפרויקט להקמת בית דיור מוגן בשכונת נווה איילון באור יהודה. לפרטים נוספים, ראה דוח מידי של החברה מיום 22 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-054397). האזכור האמור מובא כהכללה על דרך ההפניה.

1.1.2 בחודש יוני 2025, הנפיקה החברה לציבור, בדרך של הרחבת סדרה נסחרת 349,524,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ז') של החברה, וזאת על פי דוח הצעת מדף מיום 25 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-045454, האזכור האמור מובא כהכללה על דרך ההפניה) ("דוח הצעת המדף") שפורסם מכוח תשקיף המדף של החברה מיום 31 במאי 2024, אשר פורסם ביום 30 במאי 2025². התמורה הכוללת ברוטו שקיבלה החברה בגין הקצאת אגרות החוב (סדרה ז') מכוח הרחבת הסדרה כאמור הסתכמה בכ- 351,621,144 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה ז'), לרבות דירוג אגרות החוב (סדרה ז'), ראה דוח הצעת המדף וביאור 11 (4) לדוחות הכספיים המאוחדים של

¹ ואשר לא תוארו במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2024.

² לנוסח תשקיף המדף, ראה אתר ההפצה של רשות ניירות ערך <http://www.magna/isa/gov/il> (מס' אסמכתאות: 2024-01-054901 ו- 2024-01-056458), האזכורים האמורים מובאים כהכללה על דרך ההפניה.

החברה ליום 31 בדצמבר 2024. לפרטים נוספים אודות תוצאות הנפקת אגרות החוב בדרך של הרחבת סדרה ז', ראה דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 26 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-045990) האזכור האמור מובא כהכללה על דרך ההפניה.

1.1.3 ביום 11 במאי 2025, הודיעה החברה על הגשת תביעה כספית ("התביעה") על ידי מגדלי הים התיכון רחובות בע"מ, חברת בת של החברה ("חברת רחובות") כנגד הקבלן ("הקבלן") המבצע את בניית בית הדיור המוגן של החברה ברחובות ("הפרויקט") בסך של כ- 57 מיליון ש"ח, וזאת בגין הפרת חובותיו והתחייבויותיו של הקבלן בכל הנוגע לעבודות שביצע בבית הדיור המוגן של החברה ברחובות. בנוסף, כוללת התביעה גם בקשה, כי בית המשפט יורה לקבלן לשלם לחברת רחובות סכומים נוספים בגין ראשי נזק עתידיים שלהערכת חברת רחובות יסתכמו בסך של כ- 9.5 מיליון ש"ח. יצוין כי ביום 8 ביוני, 2025 חולטו ערבויות אוטונומיות שהועמדו על ידי הקבלן במסגרת הפרויקט ואשר הופקדו אצל חברת רחובות בסך כולל של כ- 17 מיליון ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה (כ- 21 מיליון ש"ח נכון למועד מימוש הערבויות), אשר נוכו מסך הנזקים שפורטו בתביעה. לפרטים נוספים, ראה דוח מיידי של החברה מיום 11 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-032879). האזכור האמור מובא כהכללה על דרך ההפניה.

1.1.4 ביום 27 במרץ 2025, הודיעה החברה, כי תאגיד בשליטת החברה זכה במכרז פומבי ("המכרז") שנערך על ידי רשות מקרקעי ישראל לרכישת זכויות חכירה מהוונות של מגרש בשטח כולל של כ- 4,633 מ"ר, הממוקמים בשדה דב צפון (צפון הרובע) בתל אביב יפו ("המקרקעין"), לבניית פרויקט דיור מוגן בהיקף של עד 300 יחידות דיור³, וזאת בתמורה לסך של כ- 418 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ובתוספת של כ- 29 מיליון ש"ח עבור הוצאות פיתוח, אשר תשולם במועדים הנקובים במסמכי המכרז. יובהר, כי הזכייה במכרז מותנית בכניסתה לתוקף של התב"ע אשר חלה על המקרקעין. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי של החברה מיום 27 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-021088). האזכור האמור מובא כהכללה על דרך ההפניה.

ביום 2 ביולי 2025, הודיעה החברה, כי התקבל אישור הזכיה הסופי מרשות מקרקעי ישראל. לפרטים נוספים, ראה דוח מיידי של החברה מיום 2 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-047826). האזכור האמור מובא כהכללה על דרך ההפניה.

1.1.5 ביום 25 במרץ 2025, הודיעה החברה על זימון אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של בעלי המניות של החברה, אשר על סדר יומה הנושאים הבאים: (1) הצגה ודיון בדוחות הכספיים ובדוח הדירקטוריון של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024; (2) מינוי מחדש של משרד BDO, זיו האפט, כרואה החשבון המבקר של החברה; (3) מינוי מחדש של הגב' הילה אמסטרדם לכהונה כדירקטורית בחברה; (4) מינוי מחדש של מר יאיר סרוסי לכהונה כדירקטור בחברה; (5) אישור הארכת תוקפה של התקשרות החברה בהסכם לקבלת שירותי ייעוץ מחברת רדברי בע"מ, חברה בשליטתו המלאה של מר יוסי לאור, מבעלי השליטה בחברה, לתקופה של שלוש שנים שתחילתה ביום 1 בספטמבר 2025; (6) אישור התקשרות החברה בהסכם לקבלת שירותי ייעוץ עם מר בוריס לוין, סגן יו"ר דירקטוריון החברה ומבעלי השליטה בה, לתקופה של שלוש שנים שתחילתה ביום

³ בייעוד דיור מיוחד (דיור מוגן).

1 בינואר 2025. לפרטים נוספים, ראה דוח מיידי של החברה מיום 25 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-020063). האזכור האמור מובא כהכללה על דרך ההפניה.

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

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

1.2 הסביבה העסקית והשפעותיה

1.2.1 המצב בטחוני

מלחמת "חרבות ברזל":

מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה"), אשר החלה ביום 7 באוקטובר 2023, בעקבות מתקפת פתע על מדינת ישראל על ידי ארגון הטרור חמאס, ממשיכה אל תוך שנת 2025 וממשיכה לתת את אותותיה על המשק הישראלי⁴.

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 משמעותיות (לרבות חוסר וודאות בקשר עם גיוסים לסבבים חוזרים של יחידות המילואים השונות, המשך הפסקת האש בגזרה הצפונית, הנטל הכלכלי של הלחימה ועוד) ולפיכך במועד פרסום הדוח גם אין באפשרות החברה להעריך את היקף ההשפעה המלא של המלחמה על פעילות החברה, עסקיה ותוצאותיה, הן בטווח הקצר והן בטווח הבינוני והארוך. להערכת החברה, ככל והמלחמה תמשיך זמן רב ו/או תתפתח לחזיתות נוספות, ובעקבות כך ייווצר מצב של השבתה כללית במדינה או פגיעה משמעותית במשק הרי שעלולות להיות לכך השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה הישראלית ובכך אף לפגוע באופן משמעותי בפעילות החברה לרבות ביכולתה לשווק יחידות דיור מוגן.

⁴ לפרטים אודות הורדת דירוג האשראי של ישראל על ידי חברות דירוג אשראי בינלאומיות בשל המלחמה והשלכותיה ראה סעיף 1.1 בדוח הדירקטוריון בדוח התקופתי לשנת 2024.

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

מבצע "עם כלביא":

ביום 13 ביוני 2025, החלה ישראל במתקפת פתע נרחבת באיראן, אשר כללה מתקפה כנגד אתרים ותשתיות לייצור רכיבים לנשק גרעיני (ובכלל זה מתקני העשרה, אתרי מחקר, תשתיות תומכות ומתקני פיקוד) ואתרי אחסון ושיגור טילים באיראן, וכן מתקפת סיכולים נרחבת כנגד בכירים בצבא האיראני ("המבצע"). בעקבות המבצע כאמור פתחה איראן במתקפת נגד אשר כללה שיגור טילים בליסטיים וכתב"מים לעבר מטרות צבאיות ואזרחיות בישראל. פתיחת החזית הישירה מול איראן הובילה לשורה של השלכות והגבלות על המשק הישראלי אשר כללו, בין היתר, סגירה חלקית או מלאה של עסקים, מדיניות של "שמיים סגורים", הגבלות על התכנסות במקומות עבודה ובמערכת החינוך וכן ירידה בהיקף כוח העבודה.

נכון למועד הדוח המבצע הסתיים וכל ההגבלות אשר פורטו לעיל בוטלו. להערכת החברה, נכון למועד פרסום הדוח, למבצע 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 למבצע השפעה על נזילות החברה ועל מקורות המימון שלה.

1.2.2 השפעות אינפלציה ושינויים בריבית

בהמשך לאמור בסעיפים 1.7 ו- 1.28.1 בפרק א' (תיאור עסקי החברה) בדוח התקופתי לשנת 2024 של החברה, נכון למועד הדוח, החברה מבצעת מעקב ובחינה על השלכות העשויות לנבוע כתוצאה מעליית מדד המחירים לצרכן והריבית במשק.

במהלך 12 החודשים האחרונים (יוני 2024 עד יוני 2025) עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ- 3.3% ו- 3.1% על בסיס "מדד בגין" ועל בסיס "מדד ידוע", בהתאמה, לעומת עליה בשיעור של כ- 2.9% ו- 2.8% על בסיס "מדד בגין" ועל בסיס "מדד ידוע", בהתאמה, במהלך 12 החודשים בתקופה המקבילה אשתקד (יוני 2023 עד יוני 2024). החל מחודש אפריל 2022, העלה בנק ישראל את הריבית באופן מהותי עד לריבית בשיעור של 4.75%. במהלך חודש מאי 2023. בחודש ינואר 2024, הודיע בנק ישראל על הפחתת ריבית של 0.25% לשיעור של 4.5%, אשר הינה הריבית גם נכון למועד פרסום הדוח התקופתי⁵.

בחודש יולי 2025, עודכנה התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל ("התחזית"), בה צוין כי התחזית גובשה לאחר שהוכרזה הפסקת האש בתום מבצע "עם כלביא", ובהנחה שהיא תישמר. למבצע "עם כלביא" יש השפעה על התחזית, הן בשל ההשפעה הכלכלית שהיתה לו בעת התרחשותו והן ביחס לתחזית קדימה. באשר ללחימה בעזה, התחזית גובשה תחת ההנחה שההסכם הנידון כעת להפסקת אש בעזה יביא לכך שבאופן התחזית, החל מחודש יולי, לא תהיה בעזה לחימה עצימה. בהשוואה לתחזית אפריל, התחזית הנוכחית משקפת התמתנות מסוימת של ההערכות לגבי השפעת מכסי

⁵ <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/20-8-25>

הייבוא עליהם הודיעה ארה"ב בחודש אפריל 2025. כמו כן, צוין כי התחזית מאופיינת ברמה גבוהה במיוחד של אי ודאות, עם אפשרויות חיוביות ושליליות, הן בתחום הגיאופוליטי והן בהקשר של תכנית המכסים של הממשל האמריקאי. בשלב זה קיימת גם אי-ודאות ניכרת לגבי החלטות הממשלה בנוגע לתקציב המדינה בשנים 2025 ו-2026. בהתאם לתחזית, שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון השני של שנת 2026) צפוי לעמוד על 2.2%. במהלך שנת 2025 הוא צפוי לעמוד על 2.6% ובמהלך שנת 2026 על 2%. כמו כן, רמת הריבית ברבעון השני של שנת 2026 צפויה לעמוד בממוצע על 3.75%⁶.

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

התחייבויות בגין דיירים אף הן צמודות למדד המחירים לצרכן וההשלכה התזרימית של עליית מדד המחירים לצרכן הינה ביום החזר הפיקדון לדייר ולפיכך בחינת ההשפעה מבוצעת על פני תקופת השהות של הדייר בבתי הרשת⁷. להערכת החברה אשר מתבססת על ציפיות לאינפלציה משוק ההון⁸, 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 המשווקות של הרשת מעבר לעליית מדד המחירים לצרכן, דבר אשר מהווה מעין גידור כנגד העלייה ביתרת הפיקדונות.

להערכת החברה, העלייה בשיעור ריבית בנק ישראל אינה בעלת השפעה מהותית על עסקי הקבוצה וזאת מכיוון שמרבית החוב של הקבוצה הינו חוב שקלי ויתרת החוב אשר אינה שקלית הינה בגין הלוואה שהועמדה לטובת פרויקט בהקמה אשר צמודה לריבית הפריים ואשר נכון למועד הדוח יתרת תקופת 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, מבצע "עם כלביא", האינפלציה ועליית הריבית וכן בדבר ראשי הנזק העתידיים שהקבלן יידרש לשלם לחברת רחובות בקשר לתביעה המפורטת בסעיף 1.1.3 לעיל, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"), המבוסס בין היתר, על הערכות של החברה נכון למועד פרסום דוח זה, אשר מבוססות על מידע הקיים כיום בידי החברה ועל פרסומים הקשורים בנושאים אלו ואשר אין כל ודאות, כי יתממשו, כולן או חלקן, והעשויות להתממש באופן שונה מהותית, וזאת עקב גורמים שאינם בשליטת החברה לרבות אי הוודאות הרבה ביחס להיקף המלחמה, התמשכותה והשפעתה על כלכלת ישראל ובכלל זה ענף הדיור המוגן בישראל. בנוסף, צפי הקבוצה בדבר תקופת השהייה הצפויה הממוצעת לדייר בבתי הרשת ("תקופת השהייה הממוצעת"), מהווה

⁶ <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/07-07-2025a>

⁷ בהתבסס על ניסיונה של הקבוצה, בהערכה אקטוארית המתחשבת בגיל כניסת הדייר לבתי הרשת, בלוחות תמורת ובשיעורי העזיבה של הדיירים בפועל, צופה הקבוצה, כי תקופת השהייה הצפויה הממוצעת לדייר בבתי הרשת הינה כ- 10 שנים.

⁸ <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/19-08-25>

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

31.12.2024		30.6.2024		30.6.2025		סעיף בדוח	סעיף במאזן
אחוז מסך המאזן	סכום באלפי ש"ח	אחוז מסך המאזן	סכום באלפי ש"ח	אחוז מסך המאזן	סכום באלפי ש"ח		
100%	6,175,202	100%	5,825,449	100%	6,597,792		סך המאזן
6%	360,234	6%	367,862	8%	539,161	1.3.1	נכסים שוטפים
94%	5,814,968	94%	5,457,587	92%	6,058,631	1.3.2	נכסים בלתי שוטפים
2%	153,874	2%	130,690	4%	261,516	1.3.3	התחייבויות שוטפות (למעט התחייבויות בגין דיירים)
42%	2,568,704	43%	2,521,856	41%	2,708,867	1.3.4	התחייבויות בגין דיירים
27%	1,685,030	28%	1,616,629	28%	1,832,188	1.3.5	התחייבויות שאינן שוטפות
29%	1,767,594	27%	1,556,274	27%	1,795,221	1.3.6	הון

1.3.1 נכסים שוטפים

נכסיה השוטפים של הקבוצה כוללים ברובם מזומנים בבנקים ונכסים פיננסיים, חלקם בחשבונות שוטפים וחלקם מופקדים בפיקדונות קצרי מועד ומיועדים בעיקרם לפעילות השוטפת של הקבוצה, להחזר התחייבויות ולהשקעת הון עצמי בפרויקטים בהקמה. יתרת המזומנים ושווה מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים (פיקדון בבנק לתקופה של חצי שנה) הסתכמה למועד הדוח בסך של כ- 525 מיליון ש"ח. העלייה בנכסים השוטפים למועד הדוח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2024 בסך של כ- 179 מיליון ש"ח נובעת בעיקר: (1) מהנפקה לציבור בתקופת הדוח של אגרות חוב (סדרה ז') של החברה בתמורה נטו בסך של כ- 545 מיליון ש"ח, לפרטים נוספים ראה ביאור 3 ג' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני, 2025; (2) מביצוע פדיון מוקדם חלקי, ביוזמת החברה, של אגרות החוב (סדרה ה') של החברה בסך של 200 מיליון ש"ח; (3) מתשלום תקופתי בתקופת הדוח של קרן וריבית אגרות חוב של החברה בסך של כ- 51 מיליון ש"ח; (4) מתשלום דיבידנד בתקופת הדוח לבעלי מניות החברה בסך של 100 מיליון ש"ח.

1.3.2 נכסים בלתי שוטפים

העלייה בנכסים הבלתי שוטפים למועד הדוח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2024, בסך של כ- 244 מיליון ש"ח נובעת בעיקר: (1) העמדת הלוואה בתקופת הדוח בסך של 10 מיליון ש"ח, על ידי חברת בת של החברה לבעל מניות באותה חברה; (2) מהכרה במועד הדוח בנכס מקדמות בגין נדל"ן להשקעה בעקבות קבלת אישור הזכייה הסופי של תאגיד בשליטת החברה במכרז שנערך על ידי רשות מקרקעי ישראל ובמקביל הכרה בהתחייבות בסך של כ- 26 מיליון ש"ח אשר שולמה לאחר תאריך המאזן, (לפרטים נוספים ראה סעיף 1.1.4 לעיל וביאור 3 ה' לדוחות

הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני, 2025; (3) מעלייה ביתרת הנדל"ן להשקעה בתקופת הדוח בסך של כ- 209 מיליון ש"ח, אשר נבעה בעיקר מהגורמים הבאים:

- תוספת שווי בסך של כ- 106 מיליון ש"ח, אשר מתוכם כ- 101 מיליון ש"ח הינם בגין עליית מחירי הפיקדונות של יחידות הדיור בבתי הרשת הפעילים בהתאם להתייחסות מעריך השווי להשפעת העסקאות שנחתמו במהלך תקופת הדוח ושיקלולן עם עסקאות שלפני תקופת הדיווח וכן בגין עדכון הכנסות מחילוט.
- עלייה בשווי ההוגן של הבית ברחובות בסך של כ- 98 מיליון ש"ח הינה בגין עליית מחירי הפיקדונות של יחידות הדיור בבית ברחובות, בהתאם להתייחסות מעריך השווי להשפעת העסקאות שנחתמו במהלך תקופת הדוח ושיקלולן עם עסקאות שלפני תקופת הדיווח בבית ברחובות וכן בגין הכרה ברווח היזמי עקב ההתקדמות בשיווק והתחלת האכלוס של הבית.
- עלייה בשווי הוגן של הבית בנווה איילון בסך של כ- 5 מיליון ש"ח הנובעת מהמשך השקעות בביצוע הפרויקט.

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 ואת הבית ברחובות אשר נפתח בחודש ינואר 2025 לאכלוס ונמצא בתקופת ההרצה והאכלוס לראשונה):

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 ביוני 2025	
נדל"ן מניב לדיור מוגן (באלפי ש"ח)		
4,951,600	5,057,100	שווי הנכסים המניבים
(2,461,725)	(2,444,308)	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים – נדל"ן להשקעה (*)
2,489,875	2,612,792	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, 2024, בסך של כ- 108 מיליון ש"ח נובעת בעיקר: (1) מעלייה בסעיף אשראי מתאגידים בנקאיים, הנובעת מסיווג לחלויות שוטפות במועד הדוח של יתרת מסגרת אשראי בתאגיד בנקאי לצורכי ליווי בניה והקמת בית הדיור המוגן ברחובות בסך של 91 מיליון ש"ח. תוקפה של מסגרת האשראי הינו עד ליום 30 ביוני 2026; (2) מהכרה במועד הדוח בהתחייבות ובמקביל בנכס מקדמות בגין נדל"ן להשקעה בסך של כ- 26 מיליון ש"ח, בעקבות קבלת אישור הזכייה הסופי של תאגיד בשליטת החברה במכרז שנערך על ידי רשות מקרקעי ישראל (לפרטים נוספים ראה סעיף 1.1.4 לעיל וביאור 3 ה' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני, 2025). ההתחייבות מוצגת בדוח על המצב הכספי במסגרת סעיף זכאים בגין נדל"ן להשקעה.

1.3.4 התחייבויות בגין דיירים

העלייה בהתחייבויות בגין דיירים למועד הדוח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2024 הסתכמה בסך של כ- 140 מיליון ש"ח אשר נובעת בעיקר: (1) מעלייה בשל קבלת פיקדונות, בניכוי החזר פיקדונות, בסך של כ- 141 מיליון ש"ח; (2) מעלייה בסך של כ- 41 מיליון ש"ח הנובעת משערך פיקדונות דיירים למדד המחירים לצרכן; (3) מירידה הנובעת מחילוט פיקדונות (כולל מע"מ) בסך של כ- 38 מיליון ש"ח.

1.3.5 התחייבויות שאינן שוטפות

העלייה בהתחייבויות שאינן שוטפות למועד הדוח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2024, בסך של כ- 147 מיליון ש"ח נובעת בעיקר: (1) מעלייה בסעיף אגרות החוב בסך של כ- 313 מיליון ש"ח, עקב הנפקת אגרות חוב (סדרה ז') של החברה וביצוע פדיון מוקדם חלקי, ביוזמת החברה, של אגרות החוב (סדרה ה') של החברה וכן תשלום תקופתי של קרן אגרות חוב (סדרה ה') של החברה. לפרטים נוספים ראה ביאור 3 ג' ו- 3 ד' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני, 2025; (2) מעלייה בסעיף מסים נדחים בסך של כ- 44 מיליון ש"ח, בעיקר כתוצאה מיצירת עתודה למסים נדחים בשל העלייה בתקופת הדוח בשווי ההגון של נדל"ן להשקעה; (3) מירידה ביתרת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים בסך של 210 מיליון ש"ח, הנובעת מפירעון אשראי בתקופת הדוח בסך של 119 מיליון ש"ח מתוך מסגרת אשראי שנוצלה בתאגיד בנקאי לצורכי ליווי בניה והקמת בית הדיור המוגן ברחובות ("מסגרת האשראי"), אשר אכלוסו החל בחודש ינואר 2025. כמו כן, במועד הדוח סווגה לחלויות שוטפות יתרת מסגרת האשראי בסך של 91 מיליון ש"ח, תוקפה של מסגרת האשראי הינו עד ליום 30 ביוני 2026.

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- 278 מיליון ש"ח וכ- 310 מיליון ש"ח, בהתאמה, לעומת הון חוזר חיובי לקבוצה ולחברה (ללא התחייבויות בגין דיירים) ליום 31 בדצמבר, 2024, שהסתכם לסך של כ- 206 מיליון ש"ח וכ- 75 מיליון ש"ח, בהתאמה. העלייה בהון החוזר החיובי של הקבוצה והחברה, נובעת בעיקר מכך, שהחברה בתקופת הדוח הנפיקה אגרות חוב לציבור (סדרה ז') בתמורה נטו בסך של כ- 545 מיליון ש"ח, ביצעה פדיון מוקדם חלקי, ביוזמת החברה, של אגרות החוב (סדרה ה') של החברה בסך של 200 מיליון ש"ח וכן ביצעה תשלום תקופתי של קרן וריבית אגרות חוב של החברה בסך של כ- 53 מיליון ש"ח. בנוסף, בתקופת הדוח שולם דיבידנד לבעלי מניות החברה בסך 100 מיליון ש"ח. כמו כן, ההון החוזר של הקבוצה הושפע בתקופת הדוח, גם מהכרה בהתחייבות בסך של כ- 26 מיליון ש"ח (אשר שולמה לאחר תאריך המאזן), בעקבות קבלת אישור הזכייה הסופי של תאגיד בשליטת החברה במכרז שנערך על ידי רשות מקרקעי ישראל (לפרטים נוספים ראה סעיף 1.1.4 לעיל וביאור 3 ה' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני, 2025) וכן מסיווג לחלויות שוטפות במועד הדוח, של יתרת מסגרת אשראי בתאגיד בנקאי לצורכי ליווי בניה והקמת בית הדיור המוגן ברחובות בסך של 91 מיליון ש"ח, אשר תוקפה הינו עד ליום 30 ביוני 2026.

לקבוצה יחידות דיור זמינות לשיווק (ללא הבית ברחובות אשר אכלוסו החל בחודש ינואר 2025) הרשומות בסעיף נדל"ן להשקעה במסגרת הנכסים הלא שוטפים בשווי כולל של כ- 250 מיליון ש"ח אשר חלקם ישווקו בתוך שנים עשר חודשים ממועד הדוח. בנוסף, לקבוצה יחידות דיור זמינות לשיווק לראשונה בבית ברחובות בהיקפים משמעותיים שלהערכת החברה 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- 2,431 מיליון ש"ח וכ- 81 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 תמותה ובשיעורי העזיבה של הדיירים בפועל, צופה הקבוצה כי תקופת השהייה הצפויה הממוצעת לדייר בבתי הרשת הינה כ- 10 שנים (שיעור העזיבה הממוצע הצפוי לטווח הארוך בכלל בתי הרשת הינו כ- 10% לשנה). לאור האמור, מעריכה הקבוצה כי היא תידרש לפרוע התחייבויות לדיירים בסך של כ- 196 מיליון ש"ח, בתוך שנים עשר חודשים ממועד הדוח.

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

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

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

1.4 תוצאות הפעילות

1.4.1 סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)

חציון 1 2025	חציון 1 2024	רבעון 2 2025	רבעון 2 2024	2024
134,626	122,805	68,231	61,447	252,187

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

2024	רבעון 2 2024	רבעון 2 2025	חציון 1 2024	חציון 1 2025
177,807	43,651	47,023	87,475	93,105

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

העלייה בהכנסות מדמי אחזקה מדיירים ושירותים אחרים בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר מעלייה בהכנסות מדמי אחזקה מדיירים בסך של כ- 5,460 אלפי ש"ח, כתוצאה בעיקר מעלייה בשיעור של כ- 3.1% במדד המחירים לצרכן הידוע בתקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2025 וכן מהכנסות מדמי אחזקה מהבית ברחובות שאכלוסו החל בחודש ינואר 2025.

1.4.3 הכנסות מחילוט פיקדונות (באלפי ש"ח)

2024	רבעון 2 2024	רבעון 2 2025	חציון 1 2024	חציון 1 2025
61,046	14,491	17,729	28,728	34,586

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

העלייה בהכנסות חילוט במהלך תקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר מהכנסות חילוט פיקדונות בבית ברחובות שאכלוסו החל בחודש ינואר 2025, מעלייה בשיעור של כ- 3.1% במדד המחירים לצרכן הידוע בתקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2025 ומגידול בהכנסות חילוט מפיקדונות חדשים שנתקבלו ביחס להכנסות חילוט שנבעו מפיקדונות שהוחזרו.

1.4.4 הכנסות משוכרי משנה (באלפי ש"ח)

2024	רבעון 2 2024	רבעון 2 2025	חציון 1 2024	חציון 1 2025
13,334	3,305	3,479	6,602	6,935

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

1.4.5 עלות ההכנסות (באלפי ש"ח)

2024	רבעון 2 2024	רבעון 2 2025	חציון 1 2024	חציון 1 2025
130,943	31,529	38,306	61,435	73,391

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

העלייה בהוצאות התפעול בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר: (1) בתקופת הדוח נכללו לראשונה עלויות בסך של כ- 7,890 אלפי ש"ח בגין תפעול הבית ברחובות שאכלוסו החל בחודש ינואר 2025; (2) מגידול בסך של כ- 1,100 אלפי ש"ח בהוצאות אחזקה ושיפוצי דירות (בעיקר בשל עלייה בהוצאות שיפוצי דירות). הוצאות בגין שיפוצי דירות הינם על בסיס שיפוצים בפועל של דירות מתפנות כך שקיימת שונות בעלויות על פני השנים כתלות בכמות הדירות המשופצות וסוג השיפוץ המבוצע בכל דירה; (3) מגידול בהוצאות שונות כולל בגין פעילויות לעובדים.

1.4.6 הוצאות מכירה ושיווק (באלפי ש"ח)

2024	רבעון 2 2024	רבעון 2 2025	חציון 1 2024	חציון 1 2025
20,715	4,036	5,937	9,942	12,999

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

1.4.7 הוצאות הנהלה וכלליות (באלפי ש"ח)

2024	רבעון 2 2024	רבעון 2 2025	חציון 1 2024	חציון 1 2025
32,821	8,381	10,004	15,212	20,514

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

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

סמנכ"לים חדשים ברשת ועדכוני שכר. בנוסף, בתקופת הדוח ישנו גידול בעלויות משפטיות הנובע מתביעה שהגישה חברת מגדלי הים התיכון רחובות בע"מ, חברת בת של החברה כנגד הקבלן המבצע את בניית בית הדיור המוגן של החברה ברחובות, לפרטים נוספים ראה סעיף 1.1.3 לעיל.

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

2024	רבעון 2 2024	רבעון 2 2025	חציון 1 2024	חציון 1 2025
(4,303)	162	10,322	421	10,322

הכנסות אחרות, נטו בתקופת הדוח, כוללות בעיקר הכנסה שנרשמה בגין חילוט ערבויות אוטונומיות שהועמדו על ידי הקבלן המבצע את בניית בית הדיור המוגן ברחובות ("הפרויקט") במסגרת הפרויקט, לפרטים נוספים ראה סעיף 1.1.3 לעיל וביאור 3 א' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני, 2025.

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

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

1.4.9 הוצאות מימון, נטו (באלפי ש"ח)

2024	רבעון 2 2024	רבעון 2 2025	חציון 1 2024	חציון 1 2025
94,896	41,458	40,902	50,912	55,699

העלייה בהוצאות המימון, נטו בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר: (1) מגידול בהוצאות המימון בגין מסגרת אשראי בתאגיד בנקאי לצורכי ליווי בניה והקמת בית הדיור המוגן ברחובות וכן משערוך פיקדונות דיירים בבית ברחובות, בסך של כ- 4,620 אלפי ש"ח ו- 3,170 אלפי ש"ח, בהתאמה, מאחר והוצאות אלו הונו לנכס עד למועד פתיחת הבית ברחובות בחודש ינואר 2025 וממועד זה נזקפות כהוצאות מימון בדוח רווח והפסד; (2) מקיטון בהכנסות הריבית על פיקדונות המופקדים בתאגידים בנקאיים בסך של כ- 1,900 אש"ח, כתוצאה מקיטון בהיקף הפיקדונות הממוצע בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד; (3) מקיטון בהוצאות שערוך פיקדונות דיירים מסך של 41,139 אלפי ש"ח שנוצרו בתקופת הדוח לעומת הוצאות שערוך פיקדונות דיירים בסך של 46,024 אלפי ש"ח שנוצרו בתקופה המקבילה אשתקד (כ- 817 אלפי ש"ח מתוכם הונו לנכס כמצוין בסעיף 1

לעיל בגין הבית ברחובות), זאת בשל עלייה במדד המחירים לצרכן הידוע בתקופת הדוח בשיעור של כ- 1.57% לעומת עלייה במדד המחירים לצרכן הידוע בשיעור של כ- 1.9% בתקופה המקבילה אשתקד.

1.4.10 הוצאות מסים על הכנסה (באלפי ש"ח)

2024	רבעון 2 2024	רבעון 2 2025	חציון 1 2024	חציון 1 2025
63,365	8,391	30,930	22,857	45,039

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.

העלייה בהוצאות מסים בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר מגידול בעליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה בתקופת הדוח לעומת תקופה מקבילה אשתקד. בנוסף, בתקופה המקבילה אשתקד נסגרו הפרשות מס בגין שנים קודמות.

1.5 נזילות ומקורות מימון

1.5.1 פעילות שוטפת

תזרים המזומנים החיובי מפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכם לסך של 140,791 אלפי ש"ח בהשוואה לתזרים חיובי בסך של 43,587 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 141,319 אלפי ש"ח (בעיקר בגין הבית ברחובות אשר אכלוסו החל בחודש ינואר 2025) וזאת לעומת סך של 48,799 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

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

תזרימי מזומנים בגין קבלת פיקדונות, נטו בגין יחידות דיור ששווקו לראשונה (באלפי ש"ח)				
2024	רבעון 2 2024	רבעון 2 2025	חציון 1 2024	חציון 1 2025
41,364	4,974	26,096	9,295	137,284

*בנוסף, התקבלו תקבולי מקדמות נוספים לפני שנת 2024.

1.5.2 פעילות השקעה

תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה בתקופת הדוח הסתכם לסך של 30,881 אלפי ש"ח בהשוואה לתזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה בסך של 20,521 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

עיקר ההשקעות בתקופת הדוח, נבעו מהשקעה במזומן בסך של 31,156 אלפי ש"ח בנדל"ן להשקעה, אשר עיקרו נבע מהשקעות בפרויקט בהקמה ברחובות (נפתח לאכלוס בחודש ינואר 2025) בסך של כ- 13,100 אלפי ש"ח אשר כולל קיזוז חלק הערבות שחולט והוון לנכס בסך של כ- 11,000 אלפי ש"ח בגין חילוט ערבויות אוטונומיות שהועמדו על ידי הקבלן המבצע את בניית בית הדיור המוגן ברחובות ("הפרויקט") במסגרת הפרויקט, לפרטים נוספים ראה סעיף 1.1.3 לעיל וביאור 3 א' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני, 2025, מהשקעות בפרויקט בהקמה בשכונת נווה איילון באור יהודה בסך של כ- 15,000 אלפי ש"ח וכן מהשקעות בבתי הרשת הפעילים בהיקף של כ- 3,000 אלפי ש"ח. בנוסף, בתקופת הדוח הועמדה הלוואה על ידי חברת בת של החברה לבעל מניות באותה חברה בסך של 10,000 אלפי ש"ח. כמו כן, בתקופת הדוח, נבעו מזומנים בסך של כ- 6,380 אלפי ש"ח בגין ריבית שהתקבלה על פיקדונות של חברות הקבוצה המופקדים בתאגידים בנקאיים.

בתקופה המקבילה אשתקד, עיקר ההשקעות 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 נווה 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, בתקופה המקבילה אשתקד, נבעו מזומנים בסך 45,000 אלפי ש"ח מהחזר הלוואה שהועמדה על ידי חברת בת של החברה לבעל מניות באותה חברה, לפרטים נוספים ראה ביאור 4 (3) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024.

1.5.3 פעילות מימון

תזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון בתקופת הדוח הסתכם לסך של 74,083 אלפי ש"ח בהשוואה לתזרים מזומנים ששימש לפעילות מימון בסך של 60,105 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

התזרים שנבע מפעילות מימון בתקופת הדוח כולל בעיקר: (1) קבלת תמורה נטו בסך של 197,470 אלפי ש"ח מהנפקת סדרה חדשה של אגרות חוב של החברה לציבור (סדרה ז') אשר שימשה לפירעון קרן וריבית אגרות חוב (סדרה ה') של החברה בסך של 201,249 אלפי ש"ח וזאת במסגרת ביצוע פידיון מוקדם חלקי, ביוזמת החברה, של אגרות החוב (סדרה ה'); (2) קבלת תמורה נטו בסך של 347,526 אלפי ש"ח מהנפקת אגרות חוב של החברה לציבור בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ז') של החברה. בנוסף, התזרים אשר שימש לפעילות מימון בתקופת הדוח כולל בעיקר: (1) תשלום תקופתי של קרן אגרות חוב (סדרה ה') של החברה בסך של 34,200 אלפי ש"ח וריבית אגרות חוב של החברה ("תשלום ריבית אגרות חוב") בסך של כ- 17,245 אלפי ש"ח (תשלום ריבית אגרות חוב בסך של כ- 5,300 אלפי ש"ח אשר הוונה לעלות נכס כשיר (בית דיור מוגן בהקמה), כלול בפעילות השקעה (ראה סעיף 1.5.2 לעיל) כחלק מהשקעה במזומן בפרויקט בהקמה); (2) פירעון אשראי בסך של 119,000 אלפי ש"ח מתוך מסגרת אשראי שנוצלה בתאגיד בנקאי לצורכי ליווי בניה והקמת בית הדיור המוגן

ברחובות, אשר אכלוסו החל בחודש ינואר 2025 ; (3) תשלום דיבידנד לבעלי מניות החברה בסך 100,000 אלפי ש"ח.

התזרים ששימש לפעילות מימון בתקופה המקבילה אשתקד כלל בעיקר תשלום תקופתי של ריבית אגרות חוב של החברה ("תשלום ריבית אגרות חוב") בסך של כ- 16,458 אלפי ש"ח (תשלום ריבית אגרות חוב בסך של כ- 3,930 אלפי ש"ח אשר הוונה לעלות נכס כשיר (בית דיור מוגן בהקמה), כלול בפעילות השקעה (ראה סעיף 1.5.2 לעיל) כחלק מהשקעה במזומן בפרויקט בהקמה) וכן תשלום דיבידנד לבעלי מניות החברה בסך 80,000 אלפי ש"ח. התזרים שנבע מפעילות מימון בתקופה המקבילה אשתקד כלל משיכת כספים בסך 33,000 אלפי ש"ח, ממסגרת אשראי בתאגיד בנקאי לצורכי ליווי בניה והקמת בית הדיור המוגן ברחובות ("הפרויקט"), לטובת המשך עבודות הבניה בפרויקט.

1.5.4 מדד ה- FFO (Funds From Operations) ^ω

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

שנת 2024	רבעון 1 (2)2024	רבעון 2 (2)2024	חציון 1 (2)2024	רבעון 1 2025	רבעון 2 2025	חציון 1 2025	
באלפי ש"ח, מאוחד בלתי מבוקר							
308,764	61,810	35,692	97,502	29,665	97,694	127,359	רווח לתקופה (מאוחד)
התאמות:							
1,667	658	203	861	1,097	1,150	2,247	נטרול הפסד מפעילות משנית ⁽³⁾
432	110	106	216	100	199	299	פחת והפחותות
(403,620)	(66,756)	(67,878)	(134,634)	(44,833)	(145,220)	(190,053)	רווח משינוי בשווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
4,303	(259)	(162)	(421)	-	(10,322)	(10,322)	הוצאות (הכנסות) חד פעמיות או חריגות ⁽⁴⁾
92,392	18,394	12,255	30,649	13,878	35,322	49,200	השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל ⁽⁵⁾
3,938	13,957	(19,784)	(5,827)	(93)	(21,177)	(21,270)	FFO לפי גישת הרשות לניירות ערך
(5,632)	(2,784)	972	(1,812)	(1,987)	179	(1,808)	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ב- FFO
(1,694)	11,173	(18,812)	(7,639)	(2,080)	(20,998)	(23,078)	FFO לפי גישת הרשות לניירות ערך המיוחס לבעלי המניות של החברה
התאמות נוספות לפי גישת הנהלה:							
82,162	6,809	38,398	45,207	7,422	33,717	41,139	הפחתת עלויות מימון בגין פיקדונות דיירים
(61,046)	(14,237)	(14,491)	(28,728)	(16,857)	(17,729)	(34,586)	בניכוי הכנסות מחילוט פיקדונות דיירים
97,771	28,973	19,826	48,799	123,744	17,575	141,319	תזרים בגין תקבול פיקדונות מדיירים בניכוי החזר פיקדונות לדיירים
585	486	40	526	254	14	268	בתוספת עלות תשלום מבוסס מניות
(29,027)	(3,928)	(3,864)	(7,792)	231	(4,392)	(4,161)	הוצאות (הכנסות) מיסים ⁽⁵⁾
(163)	(163)	-	(163)	(206)	-	(206)	בניכוי מיסים ששולמו
88,588	29,113	21,097	50,210	112,508	8,187	120,695	FFO לפי גישת הנהלה (AFFO)
(12,381)	(1,941)	(3,279)	(5,220)	(1,152)	(3,682)	(4,834)	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה
76,207	27,172	17,818	44,990	111,356	4,505	115,861	FFO לפי גישת הנהלה (AFFO) המיוחס לבעלי המניות של החברה

- (1) זאת בהתאם להנחיית הגילוי של הרשות לניירות ערך בנושא.
 - (2) נתוני ה- FFO לרבעונים שהסתיימו בימים 31.3.2024 ו- 30.6.2024 חושבו מחדש בעקבות אימוץ הכללים המנחים בנושא חישוב והצגת מדד ה- FFO של הרשות לניירות ערך.
 - (3) כולל נטרול תוצאות פעילות מועדון חברים לבני הגיל השלישי ותוצאות הקרן הטכנולוגית.
 - (4) בתקופת הדוח, כולל בעיקר הכנסה שנרשמה בגין חילוט ערבויות אוטונומיות שהועמדו על ידי הקבלן המבצע את בניית בית הדיור המוגן ברחובות ("הפרויקט") במסגרת הפרויקט, לפרטים נוספים ראה סעיף 1.1.3 לעיל וביאור 3 א' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני, 2025. בתקופה המקבילה אשתקד, כלל בעיקר הכנסה שנבעה מעדכון הפרשה לתביעה משפטית בסך 500 אלפי ש"ח והוצאות בגין סיוע במהלך מלחמת "חרבות ברזל" בסך כ- 400 אלפי ש"ח. בשנת 2024 כלל בעיקר הפחתת מלוא התמורה בסך 3,500 אלפי ש"ח ששולמה על ידי חברה בת בבעלות מלאה של החברה, עבור אופציה לרכישת זכויות במקרקעין בחיפה ("האופציה") וכן הפחתת מלוא העלויות שהושקעו לצורך מימוש האופציה וזאת בעקבות החלטת החברה על אי מימוש האופציה.
 - (5) יתרת הוצאות המסים של הקבוצה, שלא מתואמות בסעיף "השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל" במסגרת ההתאמות לפי גישת הרשות לניירות ערך, מתואמות במסגרת התאמות לפי גישת הנהלה בסעיף "הוצאות (הכנסות) מיסים".
- העלייה במדד ה- FFO בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר מעלייה בסך של כ- 128 מיליון ש"ח בתקבולי נטו מפיקדונות מדיירים שהתקבלו מהבית ברחובות בעקבות תחילת אכלוסו בחודש ינואר 2025. העלייה האמורה במדד ה- FFO, קוזה בחלקה כתוצאה בעיקר מירידה בסך של כ- 35 מיליון ש"ח בגין חלק החברה בתקבולי נטו מפיקדונות מדיירים ביתר בתי הרשת, זאת בעקבות גידול של כ- 26 מיליון ש"ח בהחזרי פיקדונות ומקיטון של כ- 9 מיליון ש"ח בקבלת תקבולי פיקדונות, בנוסף ישנו גידול בהכנסות (לא כולל הכנסות מחילוט פיקדונות דיירים אשר מתואמות כמצוין לעיל) בעלות ההכנסות, בהוצאות הנהלה וכלליות והוצאות מכירה ושיווק של הקבוצה בתקופת הדוח ביחס לתקופה מקבילה אשתקד, כמפורט בסעיף 1.4 לעיל.
- הירידה במדד ה- FFO ברבעון השני של שנת 2025 ביחס לרבעון הראשון של שנת 2025, נובעת בעיקר מירידה בסך של כ- 85 מיליון ש"ח בתקבולי נטו מפיקדונות מדיירים שהתקבלו מהבית ברחובות בעקבות תחילת אכלוסו בחודש ינואר 2025, זאת כתוצאה מכך, שמרבית הדיירים שחתמו על הסכמים בקשר עם הבית ברחובות במהלך תקופת הקמתו התאכלסו בבית במהלך הרבעון הראשון של שנת 2025.

⁹ אשר הוצג לראשונה מחדש במסגרת הדוח הרבעוני של החברה ליום 31.3.2025.

1.5.5 פרטים אודות מקורות המימון

30.6.2025	באלפי ש"ח	באחוזים
הון עצמי וזכויות מיעוט	1,795,221	31.2%
אגרות חוב	1,151,514	20%
אשראי מתאגידים בנקאיים	91,000	1.6%
פיקדונות מדיירים	2,708,867	47.2%
סה"כ	5,746,602	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' ¹⁰)			
עמידה באמות מידה פיננסיות			
אמת המידה הפיננסית	תוצאות חישוב עמידת החברה בתניה נכון ליום 30.6.2025		
1 יחס הון עצמי	ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ- 500 מיליון ש"ח	כ- 1,795 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%	22.31%	

הגורם המלווה - ציבור (אגרות חוב) (סדרה ו' ¹¹)			
עמידה באמות מידה פיננסיות			
אמת המידה הפיננסית	תוצאות חישוב עמידת החברה בתניה נכון ליום 30.6.2025		
1 יחס הון עצמי	ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ- 675 מיליון ש"ח	כ- 1,795 מיליון ש"ח	
2 יחס של חוב פיננסי נטו ל- CAP	יחס של חוב פיננסי נטו ל- CAP (הון עצמי בצירוף חוב פיננסי נטו ומיסים נדחים) לא יעלה על 49%	22.31%	
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)	93.3%	

¹⁰ 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 2024) בדוח התקופתי לשנת 2024.

¹¹ 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 2024) בדוח התקופתי לשנת 2024.

הגורם המלווה - ציבור (אגרות חוב) (סדרה ז') ¹²			
עמידה באמות מידה פיננסיות			
תוצאות חישוב עמידת החברה בתניה נכון ליום 30.6.2025	אמת המידה הפיננסית		
כ- 1,795 מיליון ש"ח	ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ- 750 מיליון ש"ח.	יחס הון עצמי	1
22.31%	יחס של חוב פיננסי נטו ל- CAP (הון עצמי בצירוף חוב פיננסי נטו ומיסים נדחים) לא יעלה על 52%	יחס של חוב פיננסי נטו ל- CAP	2
93.3%	אחוז התפוסה הממוצע המאוחד של כלל הנכסים המאוכלסים של החברה בתום כל רבעון לא יפחת מ- 65% (לא יכללו בחישוב התפוסה הממוצע כאמור, נכסים אשר הינם בשלבי השיווק והאכלוס וזאת במשך תקופה של 48 חודשים החל ממועד קבלת טופס 4)	אחוז תפוסה ממוצע מאוחד של כלל הנכסים המאוכלסים	3

2. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של הקבוצה

2.1 הוראות גילוי למחזיקי אגרות החוב

2.1.1 למעט הרחבת אגרות חוב (סדרה ז') כמפורט בסעיף 1.1.2 לעיל, במהלך תקופת הדוח, לא חלו שינויים מהותיים ביחס לאגרות החוב (סדרה ה'), אגרות החוב (סדרה ו') ואגרות החוב (סדרה ז') שהנפיקה החברה והיא עומדת בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ה'), שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ו') ושטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ז').

2.1.2 סימני אזהרה בתאגיד

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

¹² אגרות החוב (סדרה ז') של החברה נרשמו למסחר ביום 17 בפברואר 2025. לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב (סדרה ז') של החברה, ראה סעיף 4.1.3 בפרק ב' (דוח דירקטוריון של החברה ליום 31 לדצמבר 2024) בדוח התקופתי לשנת 2024. בחודש יוני 2025 הנפיקה החברה לציבור, בדרך של הרחבת סדרה, 349,524,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ז'), וזאת על פי דוח הצעת מדף מיום 25 ביוני 2025, לפרטים נוספים בדבר הרחבת אגרות החוב (סדרה ז') של החברה, ראה סעיף 1.1.2 לעיל.

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

לפרטים נוספים אודות הערכות השווי של בתי הדיור המוגן של הקבוצה, ראה סעיפים 1.30.1.8, 1.30.2.8, 1.30.3.8, 1.30.4.8, 1.30.5.8, 1.30.6.8, 1.30.7.8 ו- 1.30.8.6 לדוח התקופתי לשנת 2024 ועדכונים להערכות השווי המצורפים לדוח רבעוני זה כדלקמן.

3.1 NOI גישת הנהלה *

מספרי השוואה	שנת 2025		
	רבעון 1	רבעון 2	
31 בדצמבר 2024			
120,549	33,010	30,236	NOI במאוחד (אלפי ש"ח)
63,882	14,868	15,001	התאמת הכנסות מחילוט ⁽¹⁾
(16,134)	(4,564)	(5,017)	התאמת הכנסות משירותים לדיירים (תפעול) והכנסות מהשכרה ⁽²⁾
2,502	(814)	2,128	התאמת עלויות תפעול ⁽³⁾
170,798	42,500	42,348	NOI לפי גישת הנהלה במאוחד (אלפי ש"ח)

* לא כולל נתונים בגין הבית ברחובות אשר נפתח בחודש ינואר 2025 לאכלוס ונמצא בתקופת ההרצה והאכלוס לראשונה.

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

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

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

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

3.2 הבית בכפר סבא

מספרי השוואה	שנת 2025		(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	
31 בדצמבר 2024			
800,600	802,800	812,600	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
359,665	352,396	351,780	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾
440,935	450,404	460,820	שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)
19,232	5,167	4,642	NOI (אלפי ש"ח)
27,797	6,855	6,900	NOI לפי גישת ההנהלה (אלפי ש"ח) ⁽²⁾
33,204	2,180	9,710	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
94.6%	92.6%	90.5%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) [*]
4.36%	4.59%	4.03%	שיעור תשואה (%) ⁽³⁾
6.30%	6.09%	5.99%	שיעור תשואה מותאם (%) ^{(3), (4)}
11,460	11,709	12,103	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)
17,278	16,064	22,791	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

* יצוין, כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון לימים 30 ביוני 2025, 31 במרץ 2025 ו- 31 בדצמבר 2024 הינם 91.2%, 91.9% ו- 94% בהתאמה.

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

מספרי השוואה	שנת 2025		(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד הנכס – 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	
31 בדצמבר 2024			
535,100	540,800	543,100	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
216,148	209,102	209,986	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾
318,952	331,698	333,114	שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)
15,880	4,187	3,441	NOI (אלפי ש"ח)
18,711	4,624	4,641	NOI לפי גישת הנהלה (אלפי ש"ח) ⁽²⁾
38,758	5,139	2,101	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
94.0%	92.3%	90.9%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%), **, *
4.98%	5.05%	4.13%	שיעור תשואה (%) ⁽³⁾
5.87%	5.58%	5.57%	שיעור תשואה מותאם (%) ^{(3), (4)}
9,605	9,900	9,714	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)
12,549	10,379	12,531	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

* יצוין, כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון לימים 30 ביוני 2025, 31 במרץ 2025 ו- 31 בדצמבר 2024 הינם 92.4%, 92.4% ו- 94.6% בהתאמה.

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

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

3.4 הבית ברמת השרון

מספרי השוואה	שנת 2025		(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	
31 בדצמבר 2024			
700,200	705,700	713,900	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
393,440	388,810	391,250	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾
306,760	316,890	322,650	שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)
13,924	3,686	3,583	NOI (אלפי ש"ח)
22,078	5,562	5,490	NOI לפי גישת ההנהלה (אלפי ש"ח) ⁽²⁾
17,866	5,450	8,035	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
90.8%	88.9%	90.0%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) [*]
4.54%	4.65%	4.44%	שיעור תשואה (%) ⁽³⁾
7.20%	7.02%	6.81%	שיעור תשואה מותאם (%) ^{(3), (4)}
13,880	14,122	14,472	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)
21,373	23,866	22,773	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

* יצוין, כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון לימים 30 ביוני 2025, 31 במרץ 2025 ו- 31 בדצמבר

2024 הינם 90.9%, 89.8% ו- 90.3% 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 2025 מוצגים במונחים שנתיים.
- (4) NOI לפי גישת הנהלה מחולק בשווי נטו של הנכסים לסוף תקופה.

3.5 הבית בצומת סביון

מספרי השוואה	שנת 2025		(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	
31 בדצמבר 2024			
330,900	343,100	339,900	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
125,300	128,450	120,340	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾
205,600	214,650	219,560	שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)
8,875	2,342	2,385	NOI (אלפי ש"ח)
11,199	2,830	2,586	NOI לפי גישת הנהלה (אלפי ש"ח) ⁽²⁾
22,389	12,181	(3,474)	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
96.0%	94.9%	89.1%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%), **
4.32%	4.36%	4.34%	שיעור תשואה (%) ⁽³⁾
5.45%	5.27%	4.71%	שיעור תשואה מותאם (%) ^{(3), (4)}
11,030	11,267	12,117	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)
16,824	17,616	-	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

* יצוין, כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון לימים 30 ביוני 2025, 31 במרץ 2025 ו- 31 בדצמבר 2024 הינם 88.3%, 95.6% ו- 96.4% בהתאמה.

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

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

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

(3) הנתונים הרבעוניים לשנת 2025 מוצגים במונחים שנתיים.

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

מספרי השוואה	שנת 2025		(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 66.7%)
	רבעון 1	רבעון 2	
31 בדצמבר 2024			
930,700	939,600	955,800	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
418,472	417,529	419,752	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾
512,228	522,071	536,048	שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)
21,086	6,242	5,785	NOI (אלפי ש"ח)
33,611	8,428	8,328	NOI לפי גישת הנהלה (אלפי ש"ח) ⁽²⁾
72,829	8,889	16,144	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
97.1%	97.9%	96.5%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)*
4.12%	4.78%	4.32%	שיעור תשואה (%) ⁽³⁾
6.56%	6.46%	6.21%	שיעור תשואה מותאם (%) ^{(3), (4)}
11,604	12,096	12,478	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)
16,189	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 2025, 31 במרץ 2025 ו- 31 בדצמבר

2024 הינם 96.9%, 98.3% ו- 99% בהתאמה.

(1) יתרת פיקדונות דיירים הינה בניכוי מקדמות בגין הסכמים עתידיים ובתוספת ההתחייבות בגין הסכמים שנחתמו

על אף שטרם שולם מלוא הפיקדון.

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

(3) הנתונים הרבעוניים לשנת 2025 מוצגים במונחים שנתיים.

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

3.7 הבית בירושלים

מספרי השוואה	שנת 2025		(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	
31 בדצמבר 2024			
293,500	297,900	308,000	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
178,500	178,600	182,900	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾
115,000	119,300	125,100	שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)
7,016	2,245	1,741	NOI (אלפי ש"ח)
8,117	2,003	2,051	NOI לפי גישת הנהלה (אלפי ש"ח) ⁽²⁾
35,227	4,398	10,012	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
94.3%	95.1%	94.8%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) [*]
6.10%	7.53%	5.57%	שיעור תשואה (%) ⁽³⁾
7.06%	6.72%	6.56%	שיעור תשואה מותאם (%) ^{(3), (4)}
12,137	13,098	13,481	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)
13,986	20,741	15,084	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

* יצוין, כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון לימים 30 ביוני 2025, 31 במרץ 2025 ו- 31 בדצמבר

2024 הינם 95.7%, 96.6% ו- 96.6% בהתאמה.

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

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

(3) הנתונים הרבעוניים לשנת 2025 מוצגים במונחים שנתיים.

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

3.8 הבית בגני תקווה

מספרי השוואה	שנת 2025		(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 80%)
	רבעון 1	רבעון 2	
31 בדצמבר 2024			
1,360,600	1,370,000	1,383,800	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
770,200	752,000	768,300	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾
590,400	618,000	615,500	שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)
34,536	9,140	8,658	NOI (אלפי ש"ח)
49,284	12,199	12,352	NOI לפי גישת ההנהלה (אלפי ש"ח) ⁽²⁾
119,869	9,325	13,773	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
98.9%	97.9%	97.9%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) [*]
5.85%	5.92%	5.63%	שיעור תשואה (%) ⁽³⁾
8.35%	7.90%	8.03%	שיעור תשואה מותאם (%) ^{(3), (4)}
13,099	13,679	13,443	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)
17,862	30,635	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 2025, 31 במרץ 2025 ו- 31 בדצמבר

2024 הינם 98.3%, 97.7% ו- 99.4% בהתאמה.

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

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

(3) הנתונים הרבעוניים לשנת 2025 מוצגים במונחים שנתיים.

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

3.9 הבית בפארק איילון (בהקמה)

נכון למועד הדוח, החברה מצויה בתהליכי תכנון מתקדמים ובתהליכי הקמה של הבית בנווה איילון לאחר סיום עבודות חפירה ועבודות דיפון וביסוס, כמו כן, ביום 22 ביולי, 2025 התקבל היתר בנייה כללי להקמת הבית, לפרטים נוספים ראה סעיף 1.1.1 לעיל. פרט לכך אין שינוי בנתונים ביחס כפי שהוצגו בדוח התקופתי לשנת 2024. לפרטים נוספים אודות הבית בפארק איילון (בהקמה), ראה סעיף 1.30.8 לדוח התקופתי לשנת 2024.

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

דורון ארנון, מנכ"ל

מוטי קירשנבאום, יו"ר הדירקטוריון

גני תקווה, 24 באוגוסט 2025

מגדלי הים התיכון בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2025

ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)

בלתי מבוקר

מגדלי הים התיכון בע"מ
דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2025
בלתי מבוקר
תוכן העניינים

עמוד

1	דוח סקירה של רואה חשבון המבקר
2-3	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
4	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
5-9	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 2025 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 ומיידיים), 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

תל אביב, 24 באוגוסט, 2025

זיו האפט
רואי חשבון

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

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

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

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

<u>31.12.2024</u>	<u>30.6.2024</u>	<u>30.6.2025</u>
<u>מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>

נכסים

נכסים שוטפים:

285,097	260,955	469,090
56,736	94,077	55,578
15,459	9,004	10,216
2,942	3,826	4,277
<u>360,234</u>	<u>367,862</u>	<u>539,161</u>

מזומנים ושווי מזומנים

נכסים פיננסיים אחרים

לקוחות ודיירים

חייבים ויתרות חובה

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים:

5,842	6,016	4,750
1,271	5,721	1,173
10,401	6,239	20,747
3,165	3,466	2,831
-	-	26,262
<u>5,794,289</u>	<u>5,436,145</u>	<u>6,002,868</u>
<u>5,814,968</u>	<u>5,457,587</u>	<u>6,058,631</u>

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

חייבים ויתרות חובה

הלוואה לבעל מניות בחברה מאוחדת

רכוש קבוע, נטו

מקדמות בגין נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה

סה"כ נכסים לא שוטפים

<u>6,175,202</u>	<u>5,825,449</u>	<u>6,597,792</u>
------------------	------------------	------------------

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

31.12.2024	30.6.2024	30.6.2025
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות:

-	-	91,000
54,332	54,346	51,543
53,938	39,977	42,177
-	-	26,262
45,604	36,367	50,534
153,874	130,690	261,516
2,568,704	2,521,856	2,708,867
2,722,578	2,652,546	2,970,383

אשראי מתאגידים בנקאיים

חלויות שוטפות בגין אגרות חוב

התחייבויות לספקים ונותני שירותים

זכאים בגין נדל"ן להשקעה

זכאים ויתרות זכות

סה"כ התחייבויות שוטפות (למעט התחייבויות בגין דיירים)

התחייבויות בגין דיירים

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות:

3,526	713	3,174
210,000	185,000	-
786,037	785,891	1,099,971
683,310	642,480	726,911
2,157	2,545	2,132
1,685,030	1,616,629	1,832,188
4,407,608	4,269,175	4,802,571

התחייבויות בגין אופציות לעובדים

הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

אגרות חוב

מסים נדחים

התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון:

הון המיוחס לבעלי מניות החברה:

1,505	1,504	1,506
152,727	152,325	152,939
126,606	126,950	126,655
1,206,440	1,020,922	1,222,632
1,487,278	1,301,701	1,503,732
280,316	254,573	291,489
1,767,594	1,556,274	1,795,221

הון מניות

פרמיה על מניות

קרנות הון

עודפים

סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה

הון מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

6,175,202	5,825,449	6,597,792
-----------	-----------	-----------

24 באוגוסט, 2025

אופיר רוזנבוים
סמנכ"ל כספים
משנה 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		
31.12.2024	30.6.2024	30.6.2025	30.6.2024	30.6.2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
252,187	61,447	68,231	122,805	134,626	הכנסות
(130,943)	(31,529)	(38,306)	(61,435)	(73,391)	עלות ההכנסות
121,244	29,918	29,925	61,370	61,235	רווח גולמי
403,620	67,878	145,220	134,634	190,053	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
(20,715)	(4,036)	(5,937)	(9,942)	(12,999)	הוצאות מכירה ושיווק
(32,821)	(8,381)	(10,004)	(15,212)	(20,514)	הוצאות הנהלה וכלליות
(4,303)	162	10,322	421	10,322	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
467,025	85,541	169,526	171,271	228,097	רווח מפעולות רגילות
(111,497)	(45,764)	(43,756)	(59,946)	(62,770)	הוצאות מימון
16,601	4,306	2,854	9,034	7,071	הכנסות מימון
(94,896)	(41,458)	(40,902)	(50,912)	(55,699)	הוצאות מימון, נטו
372,129	44,083	128,624	120,359	172,398	רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה
(63,365)	(8,391)	(30,930)	(22,857)	(45,039)	מסים על ההכנסה
308,764	35,692	97,694	97,502	127,359	רווח לתקופה
-	-	-	-	-	רווח כולל אחר לאחר מסים
308,764	35,692	97,694	97,502	127,359	סה"כ רווח כולל לתקופה
267,105	27,274	91,780	81,587	116,192	רווח לתקופה מיוחס ל:
41,659	8,418	5,914	15,915	11,167	בעלי מניות החברה
308,764	35,692	97,694	97,502	127,359	זכויות שאינן מקנות שליטה
1.77	0.18	0.61	0.54	0.77	רווח למניה רגילה לבעלי מניות החברה (בש"ח):
1.76	0.18	0.60	0.54	0.76	רווח בסיסי למניה:
					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 2025:

הון המיוחס לבעלי מניות החברה									
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע	עודפים	סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר									
1,505	152,727	116,272	5,045	(300)	5,589	1,206,440	1,487,278	280,316	1,767,594
יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)									
-	-	-	-	-	-	116,192	116,192	11,167	127,359
שינויים בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025:									
-	-	-	-	-	-	(100,000)	(100,000)	-	(100,000)
רווח לתקופה									
1	212	-	(213)	-	-	-	-	-	-
דיבידנד שחולק									
-	-	-	262	-	-	-	262	6	268
מימוש אופציות למניות									
1,506	152,939	116,272	5,094	(300)	5,589	1,222,632	1,503,732	291,489	1,795,221
עלות תשלום מבוסס מניות									
יתרה ליום 30 ביוני 2025									

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

לתקופה של 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 שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025:

הון המיוחס לבעלי מניות החברה									
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע	עודפים	סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר									
1,505	152,727	116,272	5,293	(300)	5,589	1,130,852	1,411,938	285,575	1,697,513
יתרה ליום 1 באפריל 2025 שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025:									
-	-	-	-	-	-	91,780	91,780	5,914	97,694
1	212	-	(213)	-	-	-	-	-	-
-	-	-	14	-	-	-	14	-	14
<u>1,506</u>	<u>152,939</u>	<u>116,272</u>	<u>5,094</u>	<u>(300)</u>	<u>5,589</u>	<u>1,222,632</u>	<u>1,503,732</u>	<u>291,489</u>	<u>1,795,221</u>
יתרה ליום 30 ביוני 2025									

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 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	יתרה ליום 1 באפריל 2024
-	-	-	-	-	-	27,274	27,274	8,418	35,692	שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024:
-	-	-	39	-	-	-	39	-	39	רווח לתקופה
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)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024:

הון המיוחס לבעלי מניות החברה									
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע מבוקר	עודפים	סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
1,503	151,934	116,272	5,267	(300)	5,589	1,019,335	1,299,600	238,645	1,538,245
-	-	-	-	-	-	267,105	267,105	41,659	308,764
-	-	-	-	-	-	(80,000)	(80,000)	-	(80,000)
2	793	-	(795)	-	-	-	-	-	-
-	-	-	573	-	-	-	573	12	585
1,505	152,727	116,272	5,045	(300)	5,589	1,206,440	1,487,278	280,316	1,767,594
יתרה ליום 1 בינואר 2024									
שינויים במהלך שנת 2024:									
רווח לתקופה									
דיבידנד שחולק									
מימוש אופציות למניות									
עלות תשלום מבוסס מניות									
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024									

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2024	30.6.2024	30.6.2025	30.6.2024	30.6.2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
308,764	35,692	97,694	97,502	127,359	רווח לתקופה
התאמות בגין:					
(61,046)	(14,491)	(17,729)	(28,728)	(34,586)	חילוט פיקדונות דיירים
82,162	38,398	33,717	45,207	41,139	שיערוך פיקדונות מדיירים
5,087	191	253	390	421	פחת והפחתות
6,363	1,471	1,513	1,959	3,756	הוצאות בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
63,365	8,391	30,930	22,857	45,039	מסים על ההכנסה ברווח לתקופה
(23,685)	(5,857)	(3,165)	(12,258)	(6,180)	הכנסות מימון, נטו
24,761	6,237	6,651	12,481	13,535	הוצאות מימון בגין אגרות חוב
16	(114)	488	(164)	1,092	ירידת (עליית) ערך של נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(403,620)	(67,878)	(145,220)	(134,634)	(190,053)	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
2,167	2,040	5,132	4,612	1,522	
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:					
(5,862)	(1,275)	(880)	866	4,938	ירידה (עליה) בלקוחות
(56)	1,613	2,221	(910)	(1,486)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(790)	(1,376)	3,788	(1,608)	1,278	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(1,799)	1,112	2,326	(7,892)	(6,549)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
274,592	55,389	63,678	125,460	249,036	קבלת פיקדונות מדיירים
(176,821)	(35,563)	(46,103)	(76,661)	(107,717)	החזר פיקדונות לדיירים
(505)	(113)	-	(117)	(25)	ירידה בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
90,926	21,827	30,162	43,750	140,997	
(163)	-	-	(163)	(206)	מס הכנסה ששולם
90,763	21,827	30,162	43,587	140,791	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		
	30.6.2024	30.6.2025	30.6.2024	30.6.2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:					
(142,975)	(32,530)	(9,777)	(67,605)	(31,156)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(134)	(17)	(57)	(59)	(86)	השקעה ברכוש קבוע
(2,463)	700	2,600	(1,336)	2,853	תקבול ממוסדות (תשלום למוסדות)
(2,349)	-	-	-	2,349	בגין השקעה בנדל"ן להשקעה
90,102	-	54,215	-	54,215	מזומן מוגבל
(54,217)	-	(55,436)	-	(55,436)	פירעון פיקדון בתאגיד בנקאי
(500)	(500)	-	(500)	-	הפקדה לפיקדון בתאגיד בנקאי
(7,000)	-	(10,000)	(3,000)	(10,000)	השקעה בנכסים אחרים
45,000	-	-	45,000	-	מתן הלוואה לבעל מניות בחברה
18,131	2,919	3,137	6,979	6,380	מאוחדת
(56,405)	(29,428)	(15,318)	(20,521)	(30,881)	החזר הלוואה שנתנה לבעל מניות
מזומנים, נטו, מפעילות השקעה					
תזרימי מזומנים מפעילות מימון:					
58,000	13,000	-	33,000	-	קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
(560)	-	(19,000)	(559)	(119,000)	פירעון הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
(13)	-	(1,746)	(13)	(4,527)	ריבית ששולמה
-	-	347,526	-	544,996	הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
-	-	(34,200)	-	(234,200)	פירעון קרן אגרות חוב
(24,682)	(12,533)	(11,937)	(12,533)	(13,186)	ריבית ששולמה בגין אגרות חוב
(80,000)	(80,000)	(100,000)	(80,000)	(100,000)	דיבידנד ששולם
(47,255)	(79,533)	180,643	(60,105)	74,083	מזומנים, נטו, מפעילות מימון
(12,897)	(87,134)	195,487	(37,039)	183,993	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
297,994	348,089	273,603	297,994	285,097	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה
285,097	260,955	469,090	260,955	469,090	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		
	30.6.2024	30.6.2025	30.6.2024	30.6.2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
19,780	4,433	(6,841)	6,637	(13,038)	ספקים בגין רכישת נדל"ן להשקעה
-	-	26,262	-	26,262	זכאים בגין רכישת נדל"ן להשקעה
1,653	(773)	(2,573)	1,114	-	הוצאות מימון שהווננו לנדל"ן להשקעה

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.6.2024	30.6.2025	30.6.2024	30.6.2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
46,416	19,342	18,991	22,209	23,021	ריבית ששולמה במהלך התקופה (כולל ריבית שהוונה) (*)

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ביאור 1 - כללי:

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

יש לעיין בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 והביאורים המצורפים להם. לכן, לא הובאו במסגרת דוחות כספיים תמציתיים ביניים אלה ביאורים בדבר עדכונים בלתי משמעותיים יחסית למידע שכבר דווח בביאורים לדוחות הכספיים השנתיים האחרונים של החברה.

ב. מלחמת "חרבות ברזל" ומבצע "עם כלביא":

בהמשך לאמור בביאור 1 ב' בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024 בנוגע להשלכות מלחמת "חרבות ברזל", להערכת החברה, נכון למועד פרסום הדוח, למלחמה אין השלכות משמעותיות על החברה והן אינן עולות כדי השפעה מהותית על פעילותה העסקית של החברה, לרבות על הכנסותיה, הוצאותיה, רווחיותה וקצב מכירותיה. כמו כן, להערכת החברה, אין למלחמה השפעה על נזילות החברה ועל מקורות המימון שלה.

העת הנוכחית מאופיינת באי ודאות משמעותית בקשר עם התפתחות המלחמה, להיקפה, למשך זמנה ולהיקף משמעותיות ולפיכך במועד פרסום הדוח גם אין באפשרות החברה להעריך את היקף ההשפעה המלא של המלחמה על פעילות החברה, עסקיה ותוצאותיה, הן בטווח הקצר והן בטווח הבינוני והארוך. להערכת החברה, ככל והמלחמה תמשיך זמן רב ו/או תתפתח לחזיתות נוספות, ובעקבות כך ייווצר מצב של השבתה כללית במדינה או פגיעה משמעותית במשק הרי שעלולות להיות לכך השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה הישראלית ובכך אף לפגוע באופן משמעותי בפעילות החברה לרבות ביכולתה לשווק יחידות דיור מוגן.

כמו כן, ביום 13 ביוני 2025, החלה ישראל במתקפת פתע נרחבת באיראן במסגרת מבצע "עם כלביא", אשר כללה מתקפה כנגד אתרים ותשתיות לייצור רכיבים לנשק גרעיני (ובכלל זה מתקני העשרה, אתרי מחקר, תשתיות תומכות ומתקני פיקוד) ואתרי אחסון ושיגור טילים באיראן, וכן מתקפת סיכולים נרחבת כנגד בכירים בצבא האיראני ("המבצע"). בעקבות המבצע כאמור פתחה איראן במתקפת נגד אשר כללה שיגור טילים בליסטיים וכתב"מים לעבר מטרות צבאיות ואזרחיות בישראל. פתיחת החזית הישירה מול איראן הובילה לשורה של השלכות והגבלות על המשק הישראלי אשר כללו, בין היתר, סגירה חלקית או מלאה של עסקים, מדיניות של "שמיים סגורים", הגבלות על התכנסות במקומות עבודה ובמערכת החינוך וכן ירידה בהיקף כוח העבודה.

נכון לתאריך המאזן המבצע הסתיים וכל ההגבלות אשר פורטו לעיל בוטלו. להערכת החברה, נכון למועד פרסום הדוח, למבצע 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 למבצע השפעה על נזילות החברה ועל מקורות המימון שלה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

עקרונות עריכת הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים:

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

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

ביאור 3 - אירועים מהותיים במהלך התקופה:

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

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

כמו כן, בהמשך לאמור בביאור 12 ד' (2) בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024, בדבר איחור הקבלן המבצע את בניית בית הדיור המוגן ברחובות ("הקבלן" או "הפרויקט", לפי העניין), במסירת הפרויקט, ביום 11 במאי 2025, הגישה חברת רחובות תביעה כספית ("התביעה") בבית המשפט המחוזי בתל אביב כנגד צד שלישי שאינו קשור לחברה ("הנתבעת"). התביעה הוגשה בגין הפרת חובותיה והתחייבויותיה של הנתבעת כלפי חברת רחובות, בכל הנוגע לעבודות שבוצעו בפרויקט. סכום התביעה משקף את דרישותיה הכספיות של חברת רחובות לתשלום בגין פיצויים ונזקים לנוכח אי-עמידתה של הנתבעת בלוחות הזמנים החוזיים בקשר להשלמת הפרויקט ואיכות עבודותיה וכן נזקים ועלויות נוספות שתיאלץ חברת רחובות לשאת במקום הנתבעת לצורך השלמת כלל עבודות שנכללו בתכולת העבודות החוזית של הנתבעת. ביום 8 ביוני, 2025 חולטו ערבויות אוטונומיות שהועמדו על ידי הקבלן במסגרת הפרויקט ואשר הופקדו אצל חברת רחובות בסך כולל של כ-17 מיליון ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה (כ-21 מיליון ש"ח נכון למועד מימוש הערבויות), אשר נוכו מסך הנזקים שפורטו בתביעה.

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

ב. אי מימוש הסכם האופציה לרכישת זכויות במקרקעין בחיפה:

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

ביאור 3 - אירועים מהותיים במהלך התקופה (המשך):

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

בחודש פברואר, 2025, הנפיקה החברה לציבור בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ 200,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז') של החברה בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת בדרך של הנפקת סדרה חדשה. סך התמורה (ברוטו) שהתקבלה בחברה בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה ז') הסתכמה לסך של כ- 200,000 אלפי ש"ח. הוצאות ההנפקה בגין אגרות החוב (סדרה ז') הסתכמו בסך של כ- 2,600 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור 11 בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024.

בנוסף, בחודש יוני, 2025 הנפיקה החברה לציבור בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ 349,524,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז') של החברה בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ז') של החברה.

סך התמורה (ברוטו) שהתקבלה בחברה בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה ז') מכוח הרחבת הסדרה כאמור לעיל הסתכמה לסך של כ- 351,621 אלפי ש"ח. הוצאות ההנפקה בגין הרחבת אגרות החוב (סדרה ז') הסתכמו בסך של כ- 4,095 אלפי ש"ח.

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

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

ה. זכייה במכרז להקמת פרויקט דיור מוגן בשדה דב:

בחודש מרץ, 2025, תאגיד בשליטת החברה ("הזוכה"), אשר הוקם בהתאם להסכם שיתוף פעולה והקמת מיזם משותף עם גופים מקבוצת כלל חברה לביטוח בע"מ (לפרטים נוספים ראה ביאור 12 ד' (3) בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024), זכה במכרז פומבי ("המכרז") שנערך על ידי רשות מקרקעי ישראל לרכישת זכויות חכירה מהוונות של מגרש בשטח כולל של כ- 4,663 מ"ר, הממוקמים בשדה דב (צפון הרובע) בתל אביב יפו ("המקרקעין") לבניית פרויקט דיור מוגן בהיקף של עד 300 יחידות דיור ביעוד דיור מיוחד (דיור מוגן), וזאת בתמורה לסך של כ- 418 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ובתוספת סך של כ- 29 מיליון ש"ח עבור הוצאות פיתוח ("התמורה"), אשר תשולם במועדים הנקובים במסמכי המכרז. כחלק מתנאי המכרז, העמידה הזוכה ערבות בנקאית בסך של כ- 26.3 מיליון ש"ח לטובת רשות מקרקעי ישראל וזאת כתשלום ראשון על חשבון התמורה ("ערבות רמ"י").

הזכייה במכרז הייתה מותנית בכניסתה לתוקף של התב"ע אשר חלה על המקרקעין ("התנאי המתלה"). ביום 2 ביולי, 2025, לאחר התקיימות התנאי המתלה, התקבל אצל החברה אישור הזכייה הסופי במכרז מועדת המכרזים ברשות מקרקעי ישראל (הנושא תאריך 30 ביוני, 2025) ("מועד אישור הזכייה הסופי") ובעקבות כך חולטה ערבות רמ"י לאחר תאריך המאזן. לתאריך המאזן, הכירה הזוכה בנכס מקדמות בגין נדל"ן להשקעה ובמקביל בהתחייבויות בסכום ערבות רמ"י. ההתחייבות בגין סכום ערבות רמ"י, מוצגת בדוח על המצב הכספי במסגרת סעיף זכאים בגין נדל"ן להשקעה.

מגדלי הים התיכון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 3 - אירועים מהותיים במהלך התקופה (המשך):

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

בהתאם לתנאי המכרז, ההתקשרות עם הזוכה בקשר עם המקרקעין תהא בדרך של חתימה על הסכם חכירה ישירה מהוון (ללא הסכם פיתוח) לתקופה של 98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים אשר ייחתם בכפוף להסדרת כלל התחייבויות הזוכה מכוח חוברת המכרז תוך 90 ימים ממועד אישור הזכייה הסופי ועד לכל המאוחר ביום 28 בספטמבר 2025, אשר עיקרם תשלום מלוא התמורה ומסירת המסמכים הנדרשים מכוח מסמכי המכרז.

בכוונת החברה לפעול להקמת פרויקט דיור מוגן על המקרקעין.

ו. חלוקת דיבידנד:

ביום 24 במרץ, 2025 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה בסך של 100,000 אלפי ש"ח, ביום 27 באפריל, 2025 שולם הדיבידנד האמור. להלן פרטים בדבר דיבידנדים שהוכרזו ושולמו במהלך התקופה:

לתקופה שנתיימה

ביום

30.06.2025

100,000

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

ז. הלוואה לבעל מניות בחברה מאוחדת:

ביום 30 באפריל, 2025, העמידה מגדלי הים התיכון נורדיה בע"מ, חברה בת של החברה ("חברת נורדיה"), הלוואה נוספת לבעל מניות בחברת נורדיה בסך של 10 מיליון ש"ח. ההלוואה נושאת ריבית בהתאם לפקודת מס הכנסה. קרן ההלוואה, בתוספת הריבית בגינה תיפרע בתשלום אחד ביום 30 באפריל, 2030.

ח. עליית ערך נדל"ן להשקעה:

עיקר ההשפעות על השווי ההוגן בתקופת הדוח נבעו מעליית מחירי הפיקדונות של יחידות הדיור בבתי הרשת הפעילים כולל הבית ברחובות אשר נפתח לאכלוס בחודש ינואר, 2025, בהתאם להתייחסות מעריך השווי להשפעת העסקאות שנחתמו במהלך תקופת הדוח ושיקלולן עם עסקאות שלפני תקופת הדיווח וכן מהכרה ברווח היזמי עקב ההתקדמות בשיווק והתחלת האכלוס של הבית ברחובות.

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.

מגדלי הים התיכון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים (המשך):

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

30.06.2025 (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 (*)

-	4,750	-	4,750
---	-------	---	-------

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
---	-------	---	-------

31.12.2024 (מבוקר)

סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח			

נכסים פיננסיים:

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

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

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

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

31.12.2024		30.6.2024		30.6.2025	
שווי הוגן (*)	ערך בספרים	שווי הוגן (*)	ערך בספרים	שווי הוגן (*)	ערך בספרים
מבוקר		בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
812,080	844,258	779,157	844,556	1,161,128	1,161,047

התחייבויות פיננסיות:

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

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

מגדלי הים התיכון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2025 (באלפי ש"ח)

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

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

ביאור 6 - אירועים לאחר תקופת הדיווח:

קבלת היתר בנייה כללי בפרויקט להקמת בית דיור מוגן בשכונת נווה איילון באור יהודה:

לאחר תאריך המאזן, ביום 22 ביולי 2025, קיבלה שותפות המוחזקת באופן מלא על ידי החברה היתר בנייה כללי בקשר לבית בנווה איילון, אשר נמצא בתהליך הקמה ("הפרויקט") וזאת לאחר השלמת עבודות החפירה, דיפון וביסוס. ההיתר הכללי מתייחס, בין היתר, להקמת כ-470 יחידות דיור, שטחים נלווים לדיור המוגן, משרדים ומסחר, מרכז החלמה ומחלקה סיעודית.

לפרטים נוספים אודות הפרויקט, ראה ביאור 6 ב' (1) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024.

מגדלי הים התיכון בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 ביוני 2025

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

בלתי מבוקר

חברת מגדלי הים התיכון בע"מ
מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 ביוני 2025
לפי תקנה 38ד 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
7-8	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

מבוא

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 2025 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, 24 באוגוסט, 2025

זיו האפט

רואי חשבון

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

- 2 -

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

31.12.2024	30.6.2024	30.6.2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות:			
2,241	2,448	2,701	התחייבות לספקים ונותני שירותים
-	422	2,111	הלוואות מחברות מוחזקות
54,332	54,346	51,543	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
10,263	6,987	10,483	זכאים ויתרות זכות
66,836	64,203	66,838	סה"כ התחייבויות שוטפות (למעט התחייבות בגין דיירים)
407,040	414,535	390,674	התחייבות בגין דיירים
473,876	478,738	457,512	סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות:			
1,371	393	1,131	התחייבות בגין אופציות לעובדים
786,037	785,891	1,099,971	אגרות חוב
251,055	244,641	307,779	הלוואות מחברות מוחזקות
63,310	66,987	63,580	מסים נדחים
147	177	123	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
1,101,920	1,098,089	1,472,584	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
1,575,796	1,576,827	1,930,096	
הון:			
הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם:			
1,505	1,504	1,506	הון מניות
152,727	152,325	152,939	פרמיה על מניות
126,606	126,950	126,655	קרנות הון
1,206,440	1,020,922	1,222,632	עודפים
1,487,278	1,301,701	1,503,732	סה"כ הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
3,063,074	2,878,528	3,433,828	
24 באוגוסט, 2025			
אופיר רוזנבוים סמנכ"ל כספים ומשנה למנכ"ל	דורון ארנון מנכ"ל	מוטי קירשנבאום יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

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		
31.12.2024	30.6.2024	30.6.2025	30.6.2024	30.6.2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
30,365	7,463	7,788	14,822	15,328	הכנסות
(16,441)	(4,046)	(4,205)	(7,746)	(8,059)	עלות ההכנסות
13,924	3,417	3,583	7,076	7,269	רווח גולמי
17,866	6,138	8,035	17,448	13,485	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
(2,518)	(304)	(746)	(1,042)	(1,395)	הוצאות מכירה ושיווק
(4,234)	(1,177)	(953)	(2,041)	(1,943)	הוצאות הנהלה וכלליות
454	(3)	-	459	-	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
25,492	8,071	9,919	21,900	17,416	רווח מפעולות רגילות
(59,987)	(18,258)	(18,245)	(30,584)	(32,110)	הוצאות מימון
27,087	7,071	5,645	14,308	12,187	הכנסות מימון
269,978	28,764	94,416	75,106	118,996	רווח בגין חברות מוחזקות, נטו
262,570	25,648	91,735	80,730	116,489	רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה
4,535	1,626	45	857	(297)	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
267,105	27,274	91,780	81,587	116,192	רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
-	-	-	-	-	רווח כולל אחר לאחר מסים
267,105	27,274	91,780	81,587	116,192	סה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

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		
31.12.2024	30.6.2024	30.6.2025	30.6.2024	30.6.2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
267,105	27,274	91,780	81,587	116,192	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
					רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
					התאמות בגין:
(8,807)	(2,054)	(2,408)	(4,072)	(4,719)	חילוט פיקדונות דיירים
13,767	6,517	5,080	7,686	6,174	שיערוך פיקדונות מדיירים
(17,866)	(6,138)	(8,035)	(17,448)	(13,485)	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
(269,978)	(28,764)	(94,416)	(75,106)	(118,996)	רווח בגין חברות מוחזקות, נטו
2,836	788	457	1,003	1,410	הוצאות בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
(4,535)	(1,626)	(45)	(857)	297	מסים נדחים, נטו
32,998	8,247	9,387	16,406	18,844	הוצאות מימון בגין אגרות חוב
(15,924)	(4,074)	(2,425)	(8,779)	(6,245)	עלויות מימון, נטו
(404)	170	(625)	420	(528)	
					שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:
(319)	(196)	(144)	252	465	ירידה (עליה) בלקוחות
(17)	79	232	(260)	(438)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(58)	(68)	880	113	624	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
190	589	759	(1,681)	(1,565)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
56,108	10,535	2,632	31,518	21,818	קבלת פיקדונות מדיירים
(54,060)	(6,544)	(12,528)	(21,837)	(38,497)	החזר פיקדונות לדיירים
(101)	-	-	(71)	(24)	ירידה בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
1,339	4,565	(8,794)	8,454	(18,145)	
(15)	-	-	(15)	(27)	
1,324	4,565	(8,794)	8,439	(18,172)	מס הכנסה ששולם
					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		
31.12.2024	30.6.2024	30.6.2025	30.6.2024	30.6.2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
					תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:
(570)	(275)	(164)	(351)	(379)	השקעה בנדל"ן להשקעה
90,000	-	-	-	-	פירעון פיקדון בתאגיד בנקאי
10,578	1,479	835	3,201	2,690	ריבית שהתקבלה
1,624	-	15,370	-	15,370	החזר אשראי שניתן לחברות מוחזקות
(20,084)	(762)	-	(3,470)	(8,500)	מתן אשראי לחברות מוחזקות
81,548	442	16,041	(620)	9,181	מזומנים, נטו, מפעילות השקעה
					תזרימי מזומנים מפעילות מימון:
(32,917)	(16,458)	(17,245)	(16,458)	(18,494)	ריבית ששולמה בגין אגרות חוב
-	-	(34,200)	-	(234,200)	פירעון קרן אגרות חוב
-	-	347,526	-	544,996	הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
(80,000)	(80,000)	(100,000)	(80,000)	(100,000)	דיבידנד ששולם
30,144	19,211	50,177	21,607	52,639	קבלת אשראי מחברות מוחזקות
(10,000)	-	-	-	-	החזר אשראי שהתקבל מחברות מוחזקות
(92,773)	(77,247)	246,258	(74,851)	244,941	מזומנים, נטו, מפעילות מימון
(9,901)	(72,240)	253,505	(67,032)	235,950	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
148,864	154,072	121,408	148,864	138,963	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה
138,963	81,832	374,913	81,832	374,913	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		
31.12.2024	30.6.2024	30.6.2025	30.6.2024	30.6.2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
164	85	(164)	200	(164)	ספקים וזכאים בגין רכישת נדל"ן להשקעה

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

מגדלי הים התיכון בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 30 ביוני 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 1 - פרטים על המידע הכספי הנפרד:

- א. המידע כספי ביניים נפרד של מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן: "החברה") כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים ומיידים), התש"ל-1970.
- ב. המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי ביניים נפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 ביוני 2025, בכפוף לאמור בסעיף א' לעיל ולמפורט במידע כספי נפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 בדבר הטיפול בעסקאות בין חברתיות.
- ג. יש לעיין במידע כספי ביניים נפרד יחד עם מידע כספי נפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 והמידע המהותי הנוסף המצורף אליו.

ביאור 2 - אירועים ועסקאות מהותיות:

- א. הנפקת סדרה חדשה של אגרות חוב לציבור (סדרה ז') והרחבתה:
- בחודש פברואר, 2025, הנפיקה החברה לציבור בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ 200,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז') של החברה בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת בדרך של הנפקת סדרה חדשה. סך התמורה (ברוטו) שהתקבלה בחברה בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה ז') הסתכמה לסך של כ- 200,000 אלפי ש"ח. הוצאות ההנפקה בגין אגרות החוב (סדרה ז') הסתכמו בסך של כ- 2,600 אלפי ש"ח. למידע נוסף, ראה ביאור 11 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024.
- בנוסף, בחודש יוני, 2025 הנפיקה החברה לציבור בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ 349,524,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז') של החברה בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ז') של החברה. סך התמורה (ברוטו) שהתקבלה בחברה בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה ז') מכוח הרחבת הסדרה כאמור לעיל הסתכמה לסך של כ- 351,621 אלפי ש"ח. הוצאות ההנפקה בגין הרחבת אגרות החוב (סדרה ז') הסתכמו בסך של כ- 4,095 אלפי ש"ח.
- ב. פדיון מוקדם חלקי של אגרות החוב (סדרה ה') של החברה:
- ביום 16 במרץ, 2025, ביצעה החברה פדיון מוקדם חלקי ביוזמת החברה של אגרות החוב (סדרה ה') של החברה בסך של 200,000,000 ש"ח ע.ג., למידע נוסף, ראה ביאור 11 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024.
- ג. חלוקת דיבידנד:
- לפרטים אודות חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה של החברה, ראה ביאור 3 ו' בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 ביוני, 2025.

ביאור 2 - אירועים ועסקאות מהותיות (המשך):

ד. מלחמת "חרבות ברזל" ומבצע "עם כלביא":

לפרטים אודות השלכות מלחמת "חרבות ברזל" ומבצע "עם כלביא", ראה ביאור 1 ב' בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 ביוני, 2025.

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

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



24 באוגוסט, 2025

לכבוד:

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

הנדון: מכתב הסכמה הניתן בד בבד עם פרסום דוח עיתי בקשר לתשקיף מדף של החברה

מיום 30 במאי 2024, הנושא תאריך 31 במאי 2024

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

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 24 באוגוסט 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 24 באוגוסט 2025 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), 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 יולי 2025
מספרנו: 34578.61/30.414

לכבוד
מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.נ,

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

התבקשנו על-ידי מר אופיר רוזנבוים – סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן - "**החברה**"), לעדכן את הערכת שווי הנכס הנדון ליום 30.6.2025 – זאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 34578.59, שנערכה ליום 31.12.2024 (להלן: "**חוות הדעת השנתית**") ולעדכון הערכה מס' 34578.60 שנערך ליום 31.3.2025.

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

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

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

ההתקשרות בין החברה לבין משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 27.6.2025.

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

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

משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A.) ושמאי מקרקעין
מיטל אסא
רויח (C.P.A.), מנכ"לית
יוכל ארבל
מהנדס תעשייה וניהול, מוסמך מנהל עסקים
(M.B.A.) ושמאי מקרקעין
אלון דולב
כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A.)
ושמאי מקרקעין
לימור גוטפריד
כלכלנית (B.A.), מוסמכת מנהל עסקים
(M.B.A.) ושמאית מקרקעין
עידן כהן
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפט (M.A.)
שרון רומי
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
יונתן הלחמי
בוגר מנהל עסקים (B.Sc.) ושמאי מקרקעין
שי סנרי
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין,
M.B.A. בהתמחות מימון
דודון יזכרוביץ
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
אורי לוי
כלכלן (B.A.), מוסמך מנהל עסקים (M.B.A.)
ושמאי מקרקעין
דורית גבר רופ
שורכת דין (LL.B.) ושמאית מקרקעין
אבנר גופן
כלכלן ושמאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
רוחן רוזנבל
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
גיא יופה
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במשפטים (M.A.)
ילנה אפשטיין
מהנדסת אדריכלות (M.E.) ושמאית מקרקעין
מתן משה חסמאי
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים (B.A.) ושמאי מקרקעין
ניר טולדנו
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפטים (M.A.)
ישלח יהודאי
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
מירי ברוק
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
אור אביטן שלז
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
שי סבג
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
דניאל גור
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
יוב רוזנפלד
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
אור אברבך
שמאי מקרקעין
דוד לונסי
בוגר מנהל עסקים ומימון (B.A.)
ושמאי מקרקעין
עובד ששון
משפטנית (LL.B.) ושמאית מקרקעין
ירין קופר
כלכלנית (B.A.), משפטנית (M.A.)
ושמאית מקרקעין
עדי אוריאל גרוסקופף
שמאי מקרקעין
(M.B.A.) ומוסמכת במנהל עסקים
ליהיא מנור
שמאית מקרקעין
מוסמך עווד
מהנדס מבנים (B.Sc.), שמאי מקרקעין
(M.B.A.) ומוסמך במנהל עסקים
ברוך וולף
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
ישל פרידמן
שמאית מקרקעין
ניר פדידה
שמאי מקרקעין
שיר פרימר
כלכלנית (B.A.)
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
מר דיין
כלכלנית (B.A.)
עייב גרוס
כלכלנית (B.A.)
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
הדס בורזוכוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
מאור בן משה
כלכלן (B.A.)
עמית סולימן
כלכלן (B.A.)

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. המועד הקובע להערכה – 30.6.2025.

2. פרטי הנכס (ללא שינוי)

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

3. תיאור כללי של הפרויקט

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

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

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

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

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

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

סה"כ כולל הפרויקט 295 יחידות דיור.

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

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

6. **נתוני התפעול בפרויקט**

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

סעיף	מהות
דירות לשיווק (ללא שינוי)	295
דירות פנויות	12
יתרת פיקדונות	כ- 419,752 א' ₪
הכנסה שנתית משחיקה וחלף שחיקה	כ- 16,087 א' ₪
רווח שנתי מפעילות הניהול	כ- 5,200 א' ₪

7. תחשיב השווי

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:

באור

	295	מספר יח"ד כולל
	283	מספר יח"ד משווק
1	12	יתרת מלאי
1	419,752,000	יתרת פיקדונות בפועל
1	16,087,000	שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
2	2,659,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות
1	5,200,000	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	761,260,000	סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)
3	23,720,000	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

419,752,000	(A)	יתרת פיקדונות בפועל
(16,087,000)		שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
4.25		תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה
(68,369,750)	(B)	תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה
351,382,250	(A+B=C)	יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה
737,540,000		סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)
(351,382,250)	(C)	בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה
386,157,750		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה
4.25		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
7.75%		שיעור היוון
281,184,463		ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

12	סה"כ דירות במלאי
23,720,000	שווי דירות במלאי
95%	מקדם הפחתה לשיווק
22,534,000	סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

דיירים ותיקים	כלל הדיירים	
18%	82%	התפלגות דיירים
137,026,800	624,233,200	שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה
18	8.24	שנות שהות ממוצעות (*)
5.6%	12.1%	אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעות/1
7,612,600	75,720,595	קבלת פקדונות בשנה
50.4%	66.0%	שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה
3,839,795	49,939,764	החזר פקדונות בשנה
7,612,600	75,720,595	קבלת פקדונות בשנה
(3,839,795)	(49,939,764)	החזר פקדונות בשנה
3,772,805	25,780,831	עודף שנתי
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
1.00%	1.00%	בניכוי שיעור צמיחה
55,893,401	381,938,239	הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)
5.75	5.75	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה – תחלופת יח"ד
9	4.12	מחצית שנות שהות ממוצעות
14.75	9.87	תקופה להיוון הכנסה פרמנגטית
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
18,586,845	182,797,961	ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים
201,384,806		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

2,659,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות
7.25%	שיעור הון
36,675,862	סה"כ שווי השטחים המושכרים

ה. פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

3.5%	שיעור שחיקה נטו (ללא מע"מ)
2.8%	ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)
(2,644,438)	מע"מ בגין שחיקה שנתית (על פקדונות בפועל)
(1,040,487)	מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)
5,200,000	רווח שנתי מפעילות הניהול
(1,705,500)	פחת כלכלי
(190,425)	סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי
8.00%	שיעור הון
(2,380,307)	ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

ו. סיכום התחשיב

281,184,463	(א)	הכנסות מהחלפה קרובה
22,534,000	(ב)	הכנסות מדירות במלאי
201,384,806	(ג)	הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים
36,675,862	(ד)	הכנסות משטחים מושכרים
(2,380,307)	(ה)	פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי
(1,560,000)		הפחתת ע.ג. של אומדן דמי הון להארכת תק' חכירה (*)
(1,810,000)		אומדן השקעות בשיפוץ דירות בערכים נוכחיים
536,028,824		סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט
419,752,000		בתוספת יתרת פקדונות
955,780,824		סה"כ שווי הנכס

955,800,000	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	
7.25%	7.50%	7.75%	8.00%	8.25%	שהייה	מומצעת
1,006,600	989,300	973,200	958,200	944,200	8.0	של דייר
997,200	980,100	964,300	949,500	935,700	9.0	(בשנים)
988,200	971,400	955,800	941,200	927,700	10.0	
979,600	963,000	947,600	933,300	920,000	11.0	
971,300	955,000	939,900	925,800	912,700	12.0	

8. ההערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון – בשוק החופשי, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט רוכשי זכויות שימוש ביחידות דיור והשוכרים החופשיים – בסך של **955,800,000 ₪ (תשע מאות חמישים וחמישה מיליון ושמונה מאות אלף שקלים חדשים)**.

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

9. נתונים נוספים

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

למועד 30.06.2022	-	775,200 אלפי ₪
למועד 30.09.2022	-	794,300 אלפי ₪
למועד 31.12.2022	-	801,200 אלפי ₪
למועד 31.03.2023	-	835,500 אלפי ₪
למועד 30.06.2023	-	843,600 אלפי ₪
למועד 30.09.2023	-	846,600 אלפי ₪
למועד 31.12.2023	-	857,200 אלפי ₪
למועד 31.03.2024	-	870,200 אלפי ₪
למועד 30.06.2024	-	883,900 אלפי ₪
למועד 30.09.2024	-	892,900 אלפי ₪
למועד 31.12.2024	-	930,700 אלפי ₪
למועד 31.03.2025	-	939,600 אלפי ₪

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

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

ד. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 31.3.2025 בסך של 939,600 אלפי ₪.

10. הצהרות

- 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
כלכלן ושמאי מקרקעין

30 יולי 2025
מספרנו: 34580.61/30.414

לכבוד

מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.נ,

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

התבקשנו על-ידי מר אופיר רוזנבוים – סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן - "**החברה**"), לעדכן את הערכת שווי הנכס הנדון ליום 30.6.2025 – זאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 34580.59, שנערכה ליום 31.12.2024 (להלן: "**חוות הדעת השנתית**") ולעדכון הערכה מס' 34580.60 שנערך ליום 31.3.2025.

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

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

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

ההתקשרות בין החברה לבין משרד פרידמן קפלר שימקיץ דוד ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 27.6.2025.

הננו להבהיר, כי משרד פרידמן קפלר שימקיץ דוד ושות' מספק שירותי שמאות מקרקעין למזמין העבודה, ואולם לא קיימת תלות בין השמאים לבין מזמין העבודה.

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

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

משה פרידמן
מנהל ושות' מקרקעין
נשיא קפלר
שמאי מקרקעין
מיכל שימקיץ
שמאי מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A.) ושות' מקרקעין
מיכל אסא
רואה (C.P.A.), מנכ"לית
יוני ארבל
מנהל תעשייה וניהול, מוסמך מנהל עסקים
(M.B.A.) ושות' מקרקעין
אלון דולב
כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A.)
ושמאי מקרקעין
לימוד גוטפריד
כלכלית (B.A.), מוסמכת מנהל עסקים
(M.B.A.) ושות' 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.)
ייתן דלחמי
בוגר מדרג המעבד (B.Sc.) ושות' מקרקעין
שיי סני
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין,
M.B.A. בהתמחות מימון
דורון זיכרוביץ
כלכלן (B.A.) ושות' מקרקעין
אורי לוי
כלכלן (B.A.), מוסמך מנהל עסקים (M.B.A.)
ושמאי מקרקעין
דורית נבז רוס
עורכת דין (L.L.B.) ושות' מקרקעין
אבנר גופן
כלכלן ושות' מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
רונן רוזנבל
כלכלן (B.A.) ושות' מקרקעין
ניא יופה
כלכלן (B.A.) ושות' מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במשפטים (M.A.)
ילנה אפשטיין
מנהלת מדורית (M.E.) ושות' מקרקעין
מתן משה חמאי
כלכלן (B.A.) ושות' מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים (B.A.) ושות' מקרקעין
ניד פולרנו
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפטים (M.A.)
יעלה יהודאי
כלכלית (B.A.) ושות' מקרקעין
מיירי ברכו
כלכלית (B.A.) ושות' מקרקעין
אור אביטן טול
כלכלית (B.A.) ושות' מקרקעין
שי סב
כלכלן (B.A.) ושות' מקרקעין
דניאל גור
כלכלית (B.A.) ושות' מקרקעין
יניב רוזנפלד
כלכלן (B.A.) ושות' מקרקעין
אור אברבך
שמאי מקרקעין
דוד לונסי
בוגר מנהל עסקים ומימון (B.A.)
ושמאי מקרקעין
עובד ששון
משפטי (L.L.B.) ושות' מקרקעין
ירין קופר
כלכלית (B.A.), משפטית (M.A.)
ושמאי מקרקעין
עדי אוריאלי גרוסקופף
שמאי מקרקעין
ומוסמכת במנהל עסקים (M.B.A.)
ליהיא מנור
שמאי מקרקעין
מוסא עוז
מנהל מבנים (B.Sc.), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
ברוך וולף
כלכלן (B.A.) ושות' מקרקעין
ישל פרידמן
שמאי מקרקעין
ניד פדידה
שמאי מקרקעין
שיי פרימר
כלכלית (B.A.)
זהבה זריהון
כלכלית ובגרות מנהל עסקים (B.A.)
מור דיין
כלכלית (B.A.)
שייב גרוס
כלכלית (B.A.)
נעמה מלכא
כלכלית ובגרות מנהל עסקים (B.A.)
הרס בודיכוב
כלכלית ובגרות מנהל עסקים (B.A.)
מאור בן משה
כלכלן (B.A.)
עמית סולמן
כלכלן (B.A.)

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **המועד הקובע להערכה** – 30.6.2025.

2. **פרטי הנכס (ללא שינוי)**

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

3. **תיאור כללי של הפרויקט**

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

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

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

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

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

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

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

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

6. **נתוני התפעול בפרויקט**

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

סעיף	מהות
דירות לשיווק (ללא שינוי)	284
דירות פנויות	26
יתרת פיקדונות	כ- 351,780 א' ₪
הכנסה שנתית משחיקה וחלף שחיקה	כ- 13,956 א' ₪
רווח שנתי מפעילות הניהול	כ- 5,400 א' ₪

7. תחשיב השווי

באור

	284
	258
1	26
1	351,780,000
1	13,956,000
2	938,000
2	170,000
1	5,400,000

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:

מספר יח"ד כולל
מספר יח"ד משווק
יתרת מלאי
יתרת פיקדונות בפועל
שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
הכנסה שנתית מדמי שכירות 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	646,000,000	סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)
3	56,100,000	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

351,780,000	(A)	יתרת פיקדונות בפועל
(13,956,000)		שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
4.25		תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה
(59,313,000)	(B)	תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה
292,467,000	(A+B=C)	יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה
589,900,000		סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)
(292,467,000)	(C)	בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה
297,433,000		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה
4.25		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
7.75%		שיעור היוון
216,578,687		ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

26	סה"כ דירות במלאי
56,100,000	שווי דירות במלאי
90%	מקדם הפחתה לשיווק
50,490,000	סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

דיירים ותיקים	כלל הדיירים	
18%	82%	התפלגות דיירים
116,280,000	529,720,000	שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה
18	8.24	שנות שהות ממוצעות (*)
5.6%	12.1%	אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעות/1
6,460,000	64,255,976	קבלת פקדונות בשנה
50.4%	66.0%	שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה
3,258,424	42,378,540	החזר פקדונות בשנה
6,460,000	64,255,976	קבלת פקדונות בשנה
(3,258,424)	(42,378,540)	החזר פקדונות בשנה
3,201,576	21,877,436	עודף שנתי
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
1.00%	1.00%	בניכוי שיעור צמיחה
47,430,756	324,110,163	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
15,772,669	155,121,092	ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים
170,893,761		סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים

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

ד. הכנסות נוספות

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

ה. פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

3.5%	שיעור שחיקה נטו (ללא מע"מ)
2.75%	ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)
(2,216,214)	מע"מ בגין שחיקה שנתית (על פקדונות בפועל)
(871,997)	מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)
5,400,000	רווח שנתי מפעילות הניהול
(1,427,700)	פחת כלכלי
884,089	סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי
8.00%	שיעור היוון
11,051,112	ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

ו. סיכום התחשיב

216,578,687	(א)	הכנסות מהחלפה קרובה
50,490,000	(ב)	הכנסות מדירות במלאי
170,893,761	(ג)	הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים
15,282,759	(ד)	הכנסות משטחים מושכרים
11,051,112	(ה)	פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי
(3,440,000)		אומדן השקעות בשיפוץ דירות בערכים נוכחיים
460,856,319		סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט
351,780,000		בתוספת יתרת פקדונות
812,636,319		סה"כ שווי הנכס
812,600,000		ובמעוגל

בדיקת רגישות:

שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הוצאה					תקופת	
7.25%	7.50%	7.75%	8.00%	8.25%		
855,300	840,900	827,400	814,900	803,200	8.0	שהייה
847,400	833,100	819,900	807,500	796,000	9.0	ממוצעת
839,700	825,700	812,600	800,500	789,200	10.0	של דייר
832,400	818,600	805,700	793,800	782,700	11.0	(בשנים)
825,400	811,800	799,100	787,400	776,500	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 **812,600,000 ₪ (שמונה מאות ושתים עשרה 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 30.06.2022	-	673,600 אלפי ₪
למועד 30.09.2022	-	684,400 אלפי ₪
למועד 31.12.2022	-	721,800 אלפי ₪
למועד 31.03.2023	-	729,400 אלפי ₪
למועד 30.06.2023	-	756,900 אלפי ₪
למועד 30.09.2023	-	761,100 אלפי ₪
למועד 31.12.2023	-	765,800 אלפי ₪
למועד 31.03.2024	-	780,700 אלפי ₪
למועד 30.06.2024	-	775,200 אלפי ₪
למועד 30.09.2024	-	778,300 אלפי ₪
למועד 31.12.2024	-	800,600 אלפי ₪
למועד 31.03.2025	-	802,800 אלפי ₪

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

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

ד. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 31.3.2025 בסך של 802,800 אלפי ₪.

10. הצהרות

- 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
כלכלן ושמואי מקרקעין

30 יולי 2025
מספרנו: 34471.61/30.414

לכבוד
מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.נ,

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

התבקשנו על-ידי מר אופיר רזנבוים – סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן - "**החברה**"), לעדכן את הערכת שווי הנכס הנדון ליום 30.6.2025 – זאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 34471.59, שנערכה ליום 31.12.2024 (להלן: "**חוות הדעת השנתית**") ולעדכון הערכה מס' 34471.60 שנערך ליום 31.3.2025.

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

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

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

ההתקשרות בין החברה לבין משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 27.6.2025.

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

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

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

משה פרידמן
מנהל ושות' מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A.) ושות' מקרקעין
מיסל אסא
רו"ח (C.P.A.), מב"לית
יוניל ארבל
מנהל ושות' תיכונל מוסמך מנהל עסקים
(M.B.A.) ושות' מקרקעין
אלון דולב
כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A.)
ושות' מקרקעין
לימור נוספריד
כלכלנית (B.A.) מוסמכת מנהל עסקים
(M.B.A.) ושות' מקרקעין
עידו כהן
כלכלן (B.A.) ושות' מקרקעין
מוסמך ב"מדי משפטים (M.A.)
שרון רומי
כלכלן (B.A.) ושות' מקרקעין
מוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב (B.Sc.) ושות' מקרקעין
שיי סגרי
כלכלן (B.A.) ושות' מקרקעין.
M.B.A. בהתמחות מימון
דורון יחיזוביץ
כלכלן (B.A.) ושות' מקרקעין
אורי לוי
כלכלן (B.A.) מוסמך מנהל עסקים (M.B.A.)
ושות' מקרקעין
דורית נבר רוט
שורכת דין (L.L.B.) ושות' מקרקעין
אבנר גוסן
כלכלן ושות' מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
רונן רוזנוסלר
כלכלן (B.A.) ושות' מקרקעין
גיא יוסף
כלכלן (B.A.) ושות' מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במשפטים (M.A.)
ילנה אפשטיין
מנהלת אדריכלות (M.A.) ושות' מקרקעין
מתן חשה חמאי
כלכלן (B.A.) ושות' מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים (B.A.) ושות' מקרקעין
ניר פולדנו
כלכלן (B.A.) ושות' מקרקעין
ועדו סגרי
מוסמך ב"מדי משפטים (M.A.)
יעלה יהודאי
כלכלנית (B.A.) ושות' מקרקעין
מיר ברקו
כלכלנית (B.A.) ושות' מקרקעין
אור אביסן טול
כלכלנית (B.A.) ושות' מקרקעין
שי סבג
כלכלן (B.A.) ושות' מקרקעין
דניאל גור
כלכלנית (B.A.) ושות' מקרקעין
ניר רוזנוסלר
כלכלן (B.A.) ושות' מקרקעין
אור אברך
שמאי מקרקעין
דוד לונסי
בוגר מנהל עסקים ומימון (B.A.)
ושות' מקרקעין
עובד טשוק
משפטנית (L.L.B.) ושות' מקרקעין
ירין קופר
כלכלנית (B.A.) משפטנית (M.A.)
ושות' מקרקעין
עדי אוראלי גרוסקופף
שמאית מקרקעין
ומוסמכת במנהל עסקים (M.B.A.)
ליהיא מורד
שמאית מקרקעין
מוסא עמר
מנהל מבנים (B.Sc.) ושות' מקרקעין
(M.B.A.) ומוסמך במנהל עסקים
ברוך חולף
כלכלן (B.A.) ושות' מקרקעין
יעל פרידמן
שמאית מקרקעין
ניר פדידה
שמאי מקרקעין
שיי פרימר
כלכלנית (B.A.)
דבבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
מור רייך
כלכלנית (B.A.)
שייב גרוס
כלכלנית (B.A.)
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
הדס בורוכוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
מאור בן משה
כלכלן (B.A.)
עמית סוליתמן
כלכלן (B.A.)

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **המועד הקובע להערכה** – 30.6.2025.

2. **פרטי הנכס (ללא שינוי)**

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

3. **תיאור כללי של הפרויקט**

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

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

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

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

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

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

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

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

6. **נתוני התפעול בפרויקט**

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

סעיף	מהות
דירות לשיווק	276
דירות פנויות	22
יתרת פיקדונות	כ- 209,986 א' ₪
הכנסה שנתית משחיקה וחלף שחיקה	כ- 12,055 א' ₪
רווח שנתי מפעילות הניהול	כ- 400 א' ₪

7. תחשיב השווי

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:

באור

	276	מספר יח"ד כולל
	254	מספר יח"ד משווק
1	22	יתרת מלאי
1	209,986,000	יתרת פיקדונות בפועל
1	12,055,000	שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
2	2,650,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות (ללא שימוש בגג)
2	350,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות – שימוש בגג
1	400,000	רווח שנתי מפעילות הניהול

פרמטרים לתחשיב:

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

אומדנים:

3	448,700,000	סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)
3	33,520,000	סה"כ שווי דירות במלאי

באורים:

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

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

209,986,000	(A)	יתרת פיקדונות בפועל
(12,055,000)		שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
4.25		תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה
(51,233,750)	(B)	תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה
158,752,250	(A+B=C)	יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה
415,180,000		סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)
(158,752,250)	(C)	בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה
256,427,750		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה
4.25		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
7.75%		שיעור היוון
186,720,322		ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

22	סה"כ דירות במלאי
33,520,000	שווי דירות במלאי
90%	מקדם הפחתה לשיווק
30,168,000	סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

דיירים ותיקים	כלל הדיירים בניכוי הדיירים הוותיקים	
18%	82%	התפלגות דיירים
80,766,000	367,934,000	שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה
18	8.24	שנות שהות ממוצעות (*)
5.6%	12.1%	אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעות/1
4,487,000	44,631,047	קבלת פקדונות בשנה
50.4%	66.0%	שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה
2,263,243	29,435,373	החזר פקדונות בשנה
4,487,000	44,631,047	קבלת פקדונות בשנה
(2,263,243)	(29,435,373)	החזר פקדונות בשנה
2,223,757	15,195,674	עודף שנתי
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
1.00%	1.00%	בניכוי שיעור צמיחה
32,944,551	225,121,099	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 פרמנגטית
7.75%	7.75%	שיעור היוון
10,955,412	107,744,325	ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים
118,699,738		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

2,650,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות (ללא שימוש בגג)
7.25%	שיעור היוון
36,551,724	סה"כ שווי ההכנסות
350,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות – שימוש בגג
10.0%	שיעור היוון
3,500,000	סה"כ שווי ההכנסות
40,051,724	סה"כ שווי שטחים מושכרים

ה. פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

3.5%	שיעור שחיקה נטו (ללא מע"מ)
2.8%	ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)
(1,322,912)	מע"מ בגין שחיקה שנתית (על פקדונות בפועל)
(520,516)	מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)
400,000	רווח שנתי מפעילות הניהול
(1,680,000)	פחת כלכלי
(3,123,428)	סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי
8.00%	שיעור היוון
(39,042,849)	ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

ו. סיכום התחשיב

186,720,322	(א)	הכנסות מהחלפה קרובה
30,168,000	(ב)	הכנסות מדירות במלאי
118,699,738	(ג)	הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים
40,051,724	(ד)	הכנסות משטחים מושכרים
(39,042,849)	(ה)	פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי
(3,440,000)		אומדן השקעות בשיפוץ דירות בערכים נוכחיים
333,156,934		סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט
209,986,000		בתוספת יתרת פקדונות
543,142,934		סה"כ שווי הנכס
543,100,000		ובמעגל

בדיקת רגישות:

שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הוצאה						
7.25%	7.50%	7.75%	8.00%	8.25%	תקופת	
573,500	563,100	553,400	544,400	535,900	8.0	שהייה
568,000	557,700	548,200	539,300	530,900	9.0	ממוצעת
562,700	552,500	543,100	534,400	526,200	10.0	של דייר
557,600	547,600	538,300	529,700	521,700	11.0	(בשנים)
552,700	542,900	533,800	525,300	517,400	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 **543,100,000 ₪ (חמש מאות ארבעים ושלושה מיליון ומאה אלף שקלים חדשים)**.
הערה: השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.

9. נתונים נוספים

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

למועד 30.06.2022	-	429,300 אלפי ₪
למועד 30.09.2022	-	437,800 אלפי ₪
למועד 31.12.2022	-	452,400 אלפי ₪
למועד 31.03.2023	-	457,300 אלפי ₪
למועד 30.06.2023	-	471,900 אלפי ₪
למועד 30.09.2023	-	476,600 אלפי ₪
למועד 31.12.2023	-	495,200 אלפי ₪
למועד 31.03.2024	-	505,700 אלפי ₪
למועד 30.06.2024	-	500,400 אלפי ₪
למועד 30.09.2024	-	503,800 אלפי ₪
למועד 31.12.2024	-	535,100 אלפי ₪
למועד 31.03.2025	-	540,800 אלפי ₪

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

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

ד. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 31.3.2025 בסך של 540,800 אלפי ₪.

10. הצהרות

- 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
כלכלן ושמאי מקרקעין

30 יולי 2025
מספרנו: 34577.62/30.414

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 רזנבוים – סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן - "**החברה**"), לעדכן את הערכת שווי הנכס הנדון ליום 30.6.2025 – זאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 34577.60, שנערכה ליום 31.12.2024 (להלן: "**חוות הדעת השנתית**") ולעדכון הערכה מס' 34577.61 שנערך ליום 31.3.2025.

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

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

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

ההתקשרות בין החברה לבין משרד פרידמן קפלר שימקביץ דוד ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 27.6.2025.

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

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

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

משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רוענן דוד
כלכלן (M.A.) ושמאי מקרקעין
מיטל אסא
רוחית (C.P.A.), מנכ"לית
יוכל ארבל
מהנדס ותעשייה וניהול, מוסמך מנהל עסקים
(M.B.A.) ושמאי מקרקעין
אלון דובל
כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A.)
ושמאי מקרקעין
לימור גוטפריד
כלכלנית (B.A.) מוסמכת מנהל עסקים
(M.B.A.) ושמאית מקרקעין
עידו כהן
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפט (M.A.)
שרון רומי
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב (B.Sc.) ושמאי מקרקעין
שיי פורי
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין,
M.B.A. בהתמחות מימון
דורון יוכירוביץ
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
אורי לוי
כלכלן (B.A.) מוסמך מנהל עסקים (M.B.A.)
ושמאי מקרקעין
דורית גבר רוט
שוכרת דין (LL.B.) ושמאית מקרקעין
אבנר גופר
כלכלן ושמאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
רונן רוזנפלד
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
גיא יוסף
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
יקיר שמר
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במשפטים (M.A.)
ילנה אפשטיין
מהנדסת אורחות (M.E.) ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאי
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים (B.A.) ושמאי מקרקעין
ניר פולדנו
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפטים (M.A.)
יעלה יטודאי
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
מירי ברקו
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
אור אביטן שול
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
שי סבג
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
דניאל גור
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
יניב רוזנפלד
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
אור אברבך
שמאי מקרקעין
דוד לונסי
בוגר מנהל עסקים ומימון (B.A.)
ושמאי מקרקעין
ענבל טשוק
משפטנית (LL.B.) ושמאית מקרקעין
ירין קופר
כלכלנית (B.A.) משפטנית (M.A.)
ושמאית מקרקעין
עדי אוריאלי גרוסקופף
שמאית מקרקעין
ומוסמכת במנהל עסקים (M.B.A.)
לידיא מור
שמאית מקרקעין
מוסא עוזר
מהנדס מבנים (B.Sc.) ושמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
ברוך חולף
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
יעל פרידמן
שמאית מקרקעין
ניר פדידה
שמאי מקרקעין
שיר פרימר
כלכלנית (B.A.)
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
מור ריין
כלכלנית (B.A.)
שינוב גרוס
כלכלנית (B.A.)
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
הדס בודנצוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
מאיר בן משה
כלכלן (B.A.)
שמית סוליתן
כלכלן (B.A.)

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **המועד הקובע להערכה** – 30.6.2025.

2. **פרטי הנכס (ללא שינוי)**

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

3. **תיאור כללי של הפרויקט**

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

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

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

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

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

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

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

6. **נתוני התפעול בפרויקט**

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

סעיף	מהות
דירות לשיווק (ללא שינוי)	137
דירות פנויות	17
יתרת פיקדונות	כ- 120,340 א' ₪
הכנסה שנתית משחיקה וחלף שחיקה	כ- 6,828 א' ₪
גרעון שנתי מפעילות הניהול	כ- 3,400 א' ₪

7. תחשיב השווי

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:

באור

	137	מספר יח"ד כולל
	120	מספר יח"ד משווק
1	17	יתרת מלאי
1	120,340,000	יתרת פיקדונות בפועל
1	6,828,000	שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
2	4,050,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות
1	(3,400,000)	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	294,900,000	סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)
3	40,900,000	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

120,340,000	(A)	יתרת פיקדונות בפועל
(6,828,000)		שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
4.25		תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה
(29,019,000)	(B)	תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה
91,321,000	(A+B=C)	יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה
254,000,000		סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)
(91,321,000)	(C)	בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה
162,679,000		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה
4.25		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
7.75%		שיעור היוון
118,456,272		ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

17	סה"כ דירות במלאי
40,900,000	שווי דירות במלאי
85%	מקדם הפחתה לשיווק
34,765,000	סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

דיירים ותיקים	כלל הדיירים	
18%	82%	התפלגות דיירים
53,082,000	241,818,000	שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה
18	8.24	שנות שהות ממוצעות (*)
5.6%	12.1%	אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל), שנות שהות ממוצעות/1
2,949,000	29,332,953	קבלת פקדונות בשנה
50.4%	66.0%	שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה
1,487,476	19,345,869	החזר פקדונות בשנה
2,949,000	29,332,953	קבלת פקדונות בשנה
(1,487,476)	(19,345,869)	החזר פקדונות בשנה
1,461,524	9,987,083	עודף שנתי
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
1.00%	1.00%	בניכוי שיעור צמיחה
21,652,213	147,956,791	הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)
5.75	5.75	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה – תחלופת יח"ד
9	4.12	מחצית שנות שהות ממוצעות
14.75	9.87	תקופה להיוון הכנסה פרמנגטית
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
7,200,248	70,813,019	ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים
78,013,266		סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים

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

ד. הכנסות נוספות

4,050,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות
7.25%	שיעור היוון
55,862,069	סה"כ שווי השטחים המושכרים

ה. פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

3.5%	שיעור שחיקה נטו (ללא מע"מ)
2.8%	ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)
(758,142)	מע"מ בגין שחיקה שנתית (על פקדונות בפועל)
(357,961)	מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)
(3,400,000)	גרעון שנתי מפעילות הניהול
(848,250)	פחת כלכלי
(5,364,353)	סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי
8.00%	שיעור היוון
(67,054,406)	ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

ו. סיכום התחשיב

118,456,272	(א)	הכנסות מהחלפה קרובה
34,765,000	(ב)	הכנסות מדירות במלאי
78,013,266	(ג)	הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים
55,862,069	(ד)	הכנסות משטחים מושכרים
(67,054,406)	(ה)	פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי
(500,000)		בניכוי אומדן עלות להסדרת שימושים
219,542,201		סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט
120,340,000		בתוספת יתרת פקדונות
339,882,201		סה"כ שווי הנכס
339,900,000		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						
7.25%	7.50%	7.75%	8.00%	8.25%	תקופת	שהייה
359,800	353,000	346,600	340,700	335,200	8.0	שהייה
356,100	349,400	343,200	337,400	331,900	9.0	ממוצעת
352,600	346,000	339,900	334,200	328,800	10.0	של דייר
349,300	342,800	336,700	331,100	325,800	11.0	(בשנים)
346,100	339,700	333,700	328,200	323,000	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 **339,900,000 ₪ (שלוש מאות שלוש ותשעה 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 30.06.2022	-	278,300 אלפי ₪
למועד 30.09.2022	-	281,800 אלפי ₪
למועד 31.12.2022	-	288,700 אלפי ₪
למועד 31.03.2023	-	291,500 אלפי ₪
למועד 30.06.2023	-	294,700 אלפי ₪
למועד 30.09.2023	-	294,500 אלפי ₪
למועד 31.12.2023	-	306,700 אלפי ₪
למועד 31.03.2024	-	311,400 אלפי ₪
למועד 30.06.2024	-	322,700 אלפי ₪
למועד 30.09.2024	-	324,500 אלפי ₪
למועד 31.12.2024	-	330,900 אלפי ₪
למועד 31.03.2025	-	343,100 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 31.3.2025 בסך של 343,100 אלפי ₪.

10. הצהרות

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

בכבוד רב,



רענן דוד
כלכלן (MA) ושומאי מקרקעין



גיא יופה
כלכלן ושומאי מקרקעין

30 יולי 2025
מספרנו: 34576.62/30.414

לכבוד
מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.נ,

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

התבקשנו על-ידי מר אופיר רוננבוים – סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן - "**החברה**"), לעדכן את הערכת שווי הנכס הנדון ליום 30.6.2025 – זאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 34576.60, שנערכה ליום 31.12.2024 (להלן: "**חוות הדעת השנתית**") ולעדכון הערכה מס' 34576.61 שנערך ליום 31.3.2025.

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

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

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

ההתקשרות בין החברה לבין משרד פרידמן קפלר שימקביץ דוד ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 27.6.2025.

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

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

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

משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A.) ושמאי מקרקעין
מיטל אסא
רו"ח (C.P.A.), מנכ"לית
יוניל ארבל
מהנדס חשמלי וניהול, מוסמך מנהל עסקים
(M.B.A.) ושמאי מקרקעין
אלון דולב
כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A.)
ושמאי מקרקעין
לימור נוספריד
כלכלנית (B.A.) מוסמכת מנהל עסקים
(M.B.A.) ושמאית מקרקעין
עידו כהן
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפטים (M.A.)
שרון רומי
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב (B.Sc.) ושמאי מקרקעין
שיי פורי
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין.
M.B.A. בהתמחות מימון
דורון יוכיזוביץ
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
אורי לוי
כלכלן (B.A.) מוסמך מנהל עסקים (M.B.A.)
ושמאי מקרקעין
דורית גבר רוט
שורכת דין (LL.B.) ושמאית מקרקעין
אבנר גזן
כלכלן ושמאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
רונן רוזנטל
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
גיא יוסף
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במשפטים (M.A.)
ילנה אפשטיין
מהנדסת אורזות (M.E.) ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאי
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים (B.A.) ושמאי מקרקעין
ניר פולדני
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפטים (M.A.)
יעלה יהודאי
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
מיר ברקו
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
אור אביטן טולד
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
שי סבב
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
דניאל גור
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
יניב רוזנטל
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
אור אברבך
שמאי מקרקעין
דוד לונסי
בוגר מנהל עסקים ומימון (B.A.)
ושמאי מקרקעין
עובד טשוק
משפטי (LL.B.) ושמאית מקרקעין
ירין קופר
כלכלנית (B.A.) מוסמכת (M.A.)
ושמאית מקרקעין
עדי אוריאל נוסקופף
שמאית מקרקעין
ומוסמכת במנהל עסקים (M.B.A.)
ליהיא מור
שמאית מקרקעין
מוסא עוזר
מהנדס מכניס (B.Sc.) ושמאי מקרקעין
(M.B.A.) ומוסמך במנהל עסקים
ברוך חולף
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
יעל פרידמן
שמאית מקרקעין
ניר פדידה
שמאי מקרקעין
שיי פרימר
כלכלנית (B.A.)
חבה וזיהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
מור ריין
כלכלנית (B.A.)
שייב גרוס
כלכלנית (B.A.)
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
הדס בורוכוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
מאיר בן משה
כלכלן (B.A.)
עמית סולמן
כלכלן (B.A.)

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. המועד הקובע להערכה – 30.6.2025.

2. פרטי הנכס (ללא שינוי)

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

3. תיאור כללי של הפרויקט

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

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

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

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

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

¹ עפ"י חוזה חכירה.

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

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

6. **נתוני התפעול בפרויקט**

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

סעיף	מהות
דירות לשיווק (ללא שינוי)	186
דירות פנויות	20
יתרת פיקדונות	כ- 391,250 א' ₪
הכנסה שנתית משחיקה וחלף שחיקה	כ- 12,558 א' ₪
רווח שנתי מפעילות הניהול	כ- 3,000 א' ₪

7. תחשיב השווי

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:

באור

	186	מספר יח"ד כולל
	166	מספר יח"ד משווק
1	20	יתרת מלאי
1	391,250,000	יתרת פיקדונות בפועל
1	12,558,000	שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
2	942,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות מחלקה סיעודית
2	230,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות אחרים
1	3,000,000	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	566,800,000	סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפיקדון)
3	53,120,000	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

391,250,000	(A)	יתרת פיקדונות בפועל
(12,558,000)		שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
4.25		תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה
(53,371,500)	(B)	תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה
337,878,500	(A+B=C)	יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה
513,680,000		סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)
(337,878,500)	(C)	בניכוי יתרת פיקדונות לאחר שחיקה
175,801,500		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה
4.25		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
7.75%		שיעור היוון
128,011,546		ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

20	סה"כ דירות במלאי
53,120,000	שווי דירות במלאי
90%	מקדם הפחתה לשיווק
47,808,000	סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

דיירים ותיקים	כלל הדיירים	
18%	82%	התפלגות דיירים
102,024,000	464,776,000	שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה
18	8.24	שנות שהות ממוצעות (*)
5.6%	12.1%	אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל)
5,668,000	56,378,154	קבלת פקדונות בשנה
50.4%	66.0%	שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה
2,858,939	37,182,905	החזר פקדונות בשנה
5,668,000	56,378,154	קבלת פקדונות בשנה
(2,858,939)	(37,182,905)	החזר פקדונות בשנה
2,809,061	19,195,249	עודף שנתי
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
1.00%	1.00%	בניכוי שיעור צמיחה
41,615,716	284,374,056	הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)
5.75	5.75	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה – תחלופת יח"ד
9	4.12	מחצית שנות שהות ממוצעות
14.75	9.87	תקופה להיוון הכנסה פרמננטית
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
13,838,930	136,103,150	ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים
149,942,080		סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים

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

1,172,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות
7.25%	שיעור היוון
16,165,517	סה"כ שווי שטחים מושכרים

3.5%	שיעור שחיקה נטו (ללא מע"מ)
2.8%	ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)
(2,464,875)	מע"מ בגין שחיקה שנתית (על פקדונות בפועל)
(969,836)	מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)
3,000,000	רווח שנתי מפעילות הניהול
(1,110,750)	פחת כלכלי
(1,545,461)	סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי
8.00%	שיעור היוון
(19,318,260)	ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

128,011,546	(א)	הכנסות מהחלפה קרובה
47,808,000	(ב)	הכנסות מדירות במלאי
149,942,080	(ג)	הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים
16,165,517	(ד)	הכנסות משטחים מושכרים
(19,318,260)	(ה)	פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי
322,608,883		סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט
391,250,000		בתוספת יתרת פקדונות
713,858,883		סה"כ שווי הנכס
713,900,000		ובמעגל

שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הוצאה					תקופת	
7.25%	7.50%	7.75%	8.00%	8.25%	שהייה	מומצעת
750,100	738,000	726,800	716,500	706,800	8.0	של דייר
743,100	731,200	720,200	710,000	700,500	9.0	(בשנים)
736,400	724,700	713,900	703,800	694,500	10.0	
729,900	718,400	707,800	698,000	688,800	11.0	
723,800	712,500	702,000	692,300	683,400	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 **713,900,000 ₪ (שבע מאות ושלוש עשרה 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 30.06.2022	-	595,500 אלפי ₪
למועד 30.09.2022	-	610,300 אלפי ₪
למועד 31.12.2022	-	621,500 אלפי ₪
למועד 31.03.2023	-	648,100 אלפי ₪
למועד 30.06.2023	-	658,900 אלפי ₪
למועד 30.09.2023	-	666,900 אלפי ₪
למועד 31.12.2023	-	681,600 אלפי ₪
למועד 31.03.2024	-	693,100 אלפי ₪
למועד 30.06.2024	-	699,600 אלפי ₪
למועד 30.09.2024	-	702,800 אלפי ₪
למועד 31.12.2024	-	700,200 אלפי ₪
למועד 31.03.2025	-	705,700 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 31.3.2025 בסך של 705,700 אלפי ₪.

10. הצהרות

- 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
כלכלן ושמאי מקרקעין

30 יולי 2025
מספרנו: 36628.42/30.414

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 30.6.2025 – זאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 36628.40, שנערכה ליום 31.12.2024 (להלן: "**חוות הדעת השנתית**") ולעדכון הערכה מס' 36628.41 שנערך ליום 31.3.2025.

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

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

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

ההתקשרות בין החברה לבין משרד פרידמן קפלר שימקביץ דוד ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 27.6.2025.

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

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

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

משה פרידמן
מהנדס ושומאי מקרקעין
נעמי קפלר
שמאית מקרקעין
חיל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A.) ושומאי מקרקעין
מיסל אסא
ד"ר (C.P.A.), מבכ"לית
ינוב ארבל
מהנדס תעשייה וניהול, מוסמך מנהל עסקים
(M.B.A.) ושומאי מקרקעין
אלון דולב
כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A.)
ושומאי מקרקעין
לימוד נוספריד
כלכלנית (B.A.) מוסמכת מנהל עסקים
(M.B.A.) ושומאית מקרקעין
עידו כהן
כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפט (M.A.)
שרון רומי
כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
יונתן הלחמי
בוגר מדעי החשב (B.Sc.) ושומאי מקרקעין
שיי סגרי
כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין.
M.B.A. בהתמחות מימון
דודן יוכירוביץ
כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין
אורי לוי
כלכלן (B.A.) מוסמך מנהל עסקים (M.B.A.)
ושומאי מקרקעין
דורית גבר רוס
שוכרת דין (L.L.B.) ושומאית מקרקעין
אבנר גופן
כלכלן ושומאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
רונן רוזנפלד
כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין
גיא יוסף
כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין
יקיר שמר
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במשפטים (M.A.)
ילנה אפשטיין
מהנדסת אדריכלות (M.E.) ושומאית מקרקעין
מתן משה חמאי
כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים (B.A.) ושומאי מקרקעין
ניד פולרנו
כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפטים (M.A.)
יעלה יהודאי
כלכלנית (B.A.) ושומאית מקרקעין
מירי ברכי
כלכלנית (B.A.) ושומאית מקרקעין
אור אביטן פלד
כלכלנית (B.A.) ושומאית מקרקעין
שי סבג
כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין
דניאל גור
כלכלנית (B.A.) ושומאית מקרקעין
ניב רוזנפלד
כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין
אור אברך
שמאי מקרקעין
דוד לונסי
בוגר מנהל עסקים ומימון (B.A.)
ושומאי מקרקעין
עובד ששון
משפטנית (L.L.B.) ושומאית מקרקעין
ירין קופר
כלכלנית (B.A.) משפטנית (M.A.)
ושומאית מקרקעין
עדי אוריאל נרוסקופף
שמאית מקרקעין
ומוסמכת במנהל עסקים (M.B.A.)
ליהיא מנור
שמאית מקרקעין
מוסא עוזר
מהנדס מבנים (B.Sc.) ושומאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
ברוך זולף
כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין
יעל פרידמן
שמאית מקרקעין
ניר פדיוה
שמאי מקרקעין
שיי פרימר
כלכלנית (B.A.)
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
מור דיין
כלכלנית (B.A.)
שינו גרוס
כלכלנית (B.A.)
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
הדס ברוזובוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
מאור בן משה
כלכלן (B.A.)
שמית סוליתן
כלכלן (B.A.)

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **המועד הקובע להערכה** – 30.6.2025.

2. **פרטי הנכס (ללא שינוי)**

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

3. **תיאור כללי של הפרויקט**

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

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

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

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

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

6. **נתוני התפעול בפרויקט**

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

סעיף	מהות
דירות לשיווק (ללא שינוי)	116
דירות פנויות	6
יתרת פיקדונות	כ- 182,900 א' ₪
הכנסה שנתית משחיקה וחלף שחיקה	כ- 7,130 א' ₪

7. תחשיב השווי

<u>באור</u>		<u>ריכוז נתוני שיווק ותפעול:</u>
	116	מספר יח"ד כולל
	110	מספר יח"ד משווק
1	6	יתרת מלאי
1	182,900,000	יתרת פיקדונות בפועל
1	7,130,000	שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
2	172,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות
2	(600,000)	גרעון שנתי מפעילות הניהול
		<u>פרמטרים לתחשיב:</u>
2	3.0%	שיעור שחיקה ממוצע (ללא מע"מ; עפ"י חוזים)
2	15	תקופה מקסימלית של שנות שחיקה
2	10	תקופת שהייה ממוצעת של דייר
2	18%	שיעור דיירים שעברו את שנות השחיקה ("דיירים ותיקים")
2	18	שנות שהייה ממוצעות של דיירים ותיקים
2	6.25	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
	7.75%	שיעור היוון לתזרים הפקדונות
	8.00%	שיעור היוון לתזרים התפעול
	7.25%	שיעור היוון להכנסות משכירות
2	1.00%	שיעור צמיחה
		<u>אומדנים:</u>
3	271,600,000	סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)
3	14,100,000	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

182,900,000	(A)	יתרת פיקדונות בפועל
(7,130,000)		שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
6.25		תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה
(44,562,500)	(B)	תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה
138,337,500	(A+B=C)	יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה
257,500,000		סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)
(138,337,500)	(C)	בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה
119,162,500		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה
6.25		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
7.75%		שיעור היוון
74,736,303		ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

6	סה"כ דירות במלאי
14,100,000	שווי דירות במלאי
95%	מקדם הפחתה לשיווק
13,395,000	סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

דיירים ותיקים	כלל הדיירים	
18%	82%	התפלגות דיירים
48,888,000	222,712,000	שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה
18	8.24	שנות שהות ממוצעות (*)
5.6%	12.1%	אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעות/1
2,716,000	27,015,361	קבלת פקדונות בשנה
55.0%	75.3%	שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה
1,493,800	20,334,001	החזר פקדונות בשנה
2,716,000	27,015,361	קבלת פקדונות בשנה
(1,493,800)	(20,334,001)	החזר פקדונות בשנה
1,222,200	6,681,360	עודף שנתי
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
1.00%	1.00%	בניכוי שיעור צמיחה
18,106,667	98,983,111	הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)
6.75	6.75	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה – תחלופת יח"ד
9	4.12	מחצית שנות שהות ממוצעות
15.75	10.87	תקופה להיוון הכנסה פרמננטית
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
5,588,128	43,966,513	ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים
49,554,642		סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים

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

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

ה. פעילות הניהול והוצאות פחת כלכלי

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

ו. סיכום התחשיב

74,736,303	(א)	הכנסות מהחלפה קרובה
13,395,000	(ב)	הכנסות מדירות במלאי
49,554,642	(ג)	הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים
2,372,414	(ד)	הכנסות משטחים מושכרים
(14,200,000)	(ה)	פעילות הניהול ופחת כלכלי
(780,000)		הפחתת ע.ג של אומדן דמי היוון להארכת תק' חכירה (*)
125,078,359		סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט
182,900,000		בתוספת יתרת פקדונות
307,978,359		סה"כ שווי הנכס
308,000,000		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%	תקופת	
321,500	316,700	312,200	308,000	304,000	8.0	שהייה
319,200	314,500	310,000	305,900	302,000	9.0	ממוצעת
317,100	312,400	308,000	303,900	300,100	10.0	של דייר
315,000	310,300	306,000	302,000	298,200	11.0	(בשנים)
313,000	308,400	304,200	300,200	296,500	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 **308,000,000 ₪ (שלוש מאות ושמונה מיליון שקלים חדשים)**.

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

9. נתונים נוספים

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

למועד 30.06.2022 – 254,500 אלפי ₪
למועד 30.09.2022 – 255,400 אלפי ₪
למועד 31.12.2022 – 248,100 אלפי ₪
למועד 31.03.2023 – 251,500 אלפי ₪
למועד 30.06.2023 – 257,800 אלפי ₪
למועד 30.09.2023 – 258,100 אלפי ₪
למועד 31.12.2023 – 257,600 אלפי ₪
למועד 31.03.2024 – 261,700 אלפי ₪
למועד 30.06.2024 – 275,700 אלפי ₪
למועד 30.09.2024 – 279,800 אלפי ₪
למועד 31.12.2024 – 293,500 אלפי ₪
למועד 31.03.2025 – 297,900 אלפי ₪

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

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

ד. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 31.3.2025 בסך של 297,900 אלפי ₪.

10. הצהרות

- 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
כלכלן ושמאי מקרקעין

30 יולי 2025
מספרנו: 34642.56/30.414

לכבוד

מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.נ,

עדכון להערכת שווי בית דיור מוגן – "מגדלי הים התיכון – גני תקווה"

(חלקה 191 בגוש 6717)

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

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 34642.54, שנערכה ליום 31.12.2024 (להלן: "**חוות הדעת השנתית**") ולעדכון הערכה מס' 34642.53 שנערך ליום 31.3.2025.

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

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

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

ההתקשרות בין החברה לבין משרד פרידמן קפלר שימקביץ דוד ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 27.6.2025.

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

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

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

משה פרידמן
מנהל ושומאי מקרקעין
נשמי קפלר
שמאי מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאי מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A.) ושומאי מקרקעין
מיטל אסא
דייט (C.P.A.), מנכ"לית
יועל ארבל
מנהל חשבייה וניהול, מוסמך מנהל עסקים
(M.B.A.) ושומאי מקרקעין
אלון דובל
כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A.)
ושומאי מקרקעין
לימור נוספרי
כלכלית (B.A.), מוסמכת מנהל עסקים
(M.B.A.) ושומאית מקרקעין
עידו כהן
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפט (M.A.)
שרון רוסי
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
יונתן הלחמי
בוגר מדעי החשבון (B.Sc.) ושומאי מקרקעין
שיי פנאי
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
M.B.A. בהתמחות מימון
דורון יזכירוביץ
כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין
אורי לוי
כלכלן (B.A.), מוסמך מנהל עסקים (M.B.A.)
ושומאי מקרקעין
דורית גבר רוט
עורכת דין (L.L.B.) ושומאית מקרקעין
אבנר גזן
כלכלן ושומאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
רון רוזנפלד
כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין
ניא יופה
כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במשפטים (M.A.)
ילנה אפשטיין
מנהלית אדריכלית (M.E.) ושומאית מקרקעין
מתן משה חסאוי
כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים (B.A.) ושומאי מקרקעין
ניר פולרנו
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפטים (M.A.)
ישל יחזקאי
כלכלית (B.A.) ושומאית מקרקעין
מירי ברוק
כלכלית (B.A.) ושומאית מקרקעין
אור אביטן טל
כלכלית (B.A.) ושומאית מקרקעין
שי סבג
כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין
דניאל גור
כלכלית (B.A.) ושומאית מקרקעין
גיב רוזנפלד
כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין
אור אברבך
שמאי מקרקעין
דוד לונסי
בוגר מנהל עסקים ומימון (B.A.)
ושומאי מקרקעין
ענבל ששון
משפטנית (L.L.B.) ושומאית מקרקעין
ירין קופר
כלכלית (B.A.), משפטנית (M.A.)
ושומאית מקרקעין
עדי אוריאלי גרוסקופף
שמאית מקרקעין
ומוסמכת במנהל עסקים (M.B.A.)
ליהיא מנור
שמאית מקרקעין
מוסא עוזר
מנהל מנכ"ס (B.Sc.), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
ברוך וולף
כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין
ישל פרידמן
שמאית מקרקעין
ניר פדייה
שמאי מקרקעין
שיי פרימר
כלכלית (B.A.)
והבה זריהון
כלכלית ובגרות מנהל עסקים (B.A.)
מור דיין
כלכלית (B.A.)
עיוב גרוס
כלכלית (B.A.)
נעמה מלכא
כלכלית ובגרות מנהל עסקים (B.A.)
הדס בודזוכוב
כלכלית ובגרות מנהל עסקים (B.A.)
מאור בן משה
כלכלן (B.A.)
עמית פוליסן
כלכלן (B.A.)

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **המועד הקובע להערכה** – 30.6.2025.

2. **פרטי הנכס (ללא שינוי)**

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

3. **תיאור כללי של הפרויקט**

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

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

² עפ"י היתר בנייה מס' 67006.

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

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

6. **נתוני התפעול בפרויקט**

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

סעיף	מהות
דירות לשיווק (ללא שינוי)	347
דירות פנויות	7
יתרת פיקדונות	כ- 768,300 א' ₪
הכנסה שנתית משחיקה וחלף שחיקה	כ- 18,190 א' ₪

7. תחשיב השווי

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:

באור

	347	מספר יח"ד כולל
	340	מספר יח"ד משווק
1	7	יתרת מלאי
1	768,300,000	יתרת פיקדונות בפועל
1	18,190,000	שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
2	959,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות – סיעודית
2	99,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות – יתר השוכרים
2	11,350,000	רווח שנתי מפעילות הניהול

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	6.25	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	1,078,300,000	סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)
3	28,700,000	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

768,300,000	(A)	יתרת פיקדונות בפועל
(18,190,000)		שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
6.25		תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה
(113,687,500)	(B)	תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה
654,612,500	(A+B=C)	יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה
1,049,600,000		סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)
(654,612,500)	(C)	בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה
394,987,500		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה
6.25		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
7.75%		שיעור היוון
247,728,150		ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

7	סה"כ דירות במלאי
28,700,000	שווי דירות במלאי
95%	מקדם הפחתה לשיווק
27,265,000	סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

דיירים ותיקים	כלל הדיירים	
18%	82%	התפלגות דיירים
194,094,000	884,206,000	קבלת פקדונות בשנה
18	8.24	שנות שהות ממוצעות (*)
5.6%	12.1%	אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעות/1
10,783,000	107,255,757	קבלת פקדונות בשנה
58.0%	71.1%	שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה
6,254,140	76,308,547	החזר פקדונות בשנה
10,783,000	107,255,757	קבלת פקדונות בשנה
(6,254,140)	(76,308,547)	החזר פקדונות בשנה
4,528,860	30,947,210	עודף שנתי
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
1.00%	1.00%	בניכוי שיעור צמיחה
67,094,222	458,477,185	הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)
6.75	6.75	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה – תחלופת יח"ד
9.00	4.12	מחצית שנות שהות ממוצעות
15.75	10.87	תקופה להיוון הכנסה פרמננטית
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
20,706,800	203,647,299	ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים
224,354,099		סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים

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

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

2.75%	ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)
(1,523,578)	מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)
11,350,000	רווח שנתי מפעילות הניהול
(1,699,500)	פחת כלכלי
8,126,922	סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי
8.00%	שיעור היוון
101,586,525	ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

247,728,150	(א)	הכנסות מהחלפה קרובה
27,265,000	(ב)	הכנסות מדירות במלאי
224,354,099	(ג)	הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים
14,593,103	(ד)	הכנסות משטחים מושכרים
101,586,525	(ה)	פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי
615,526,878		סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט
768,300,000		בתוספת יתרת פקדונות
1,383,826,878		סה"כ שווי הנכס
1,383,800,000		ובמעוגל

שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הוצאה						תקופת שהייה
7.25%	7.50%	7.75%	8.00%	8.25%		
1,442,800	1,422,300	1,403,200	1,385,500	1,368,900	8.0	שהייה
1,432,300	1,412,100	1,393,300	1,375,900	1,359,600	9.0	ממוצעת
1,422,200	1,402,300	1,383,800	1,366,700	1,350,600	10.0	של דייר
1,412,500	1,392,900	1,374,800	1,357,900	1,342,100	11.0	(בשנים)
1,403,300	1,384,000	1,366,100	1,349,500	1,334,000	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 **1,383,800,000 ₪ (מיליארד שלוש מאות שמונים ושלושה מיליון ושמונה מאות אלף שקלים חדשים)**.

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

9. נתונים נוספים

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

למועד 30.06.2022	– 1,138,300 אלפי ₪
למועד 30.09.2022	– 1,174,200 אלפי ₪
למועד 31.12.2022	– 1,169,400 אלפי ₪
למועד 31.03.2023	– 1,200,400 אלפי ₪
למועד 30.06.2023	– 1,216,700 אלפי ₪
למועד 30.09.2023	– 1,223,200 אלפי ₪
למועד 31.12.2023	– 1,240,200 אלפי ₪
למועד 31.03.2024	– 1,252,200 אלפי ₪
למועד 30.06.2024	– 1,291,500 אלפי ₪
למועד 30.09.2024	– 1,303,700 אלפי ₪
למועד 31.12.2024	– 1,360,600 אלפי ₪
למועד 31.03.2025	– 1,370,000 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 31.3.2025 בסך של 1,370,000 אלפי ₪.

10. הצהרות

- 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
כלכלן ושמאי מקרקעין



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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הינם:

1. דורון ארנון, מנכ"ל;

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

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

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

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

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2025 (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 שהובאה במסגרת הדוח 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 2025 ("הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:
 - א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלה כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה ואשר משנים את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנגוע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ואת השפעתם על הבקרה הפנימית כאמור.אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך: 24 באוגוסט 2025

דורון ארנון, מנכ"ל

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, אופיר רוזנבוים, מצהיר כי :

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של מגדלי הים התיכון בע"מ ("החברה") לרבעון השני של שנת 2025 ("הדוחות") ;
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות ;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות ש אליהם מתייחסים הדוחות ;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי :
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין ; וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה :
 - א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלה כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות ; וכן -
 - ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים ;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה.אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך : 24 באוגוסט 2025