



מגדלי הים התיכון

מגדלי הים התיכון בע"מ

דוח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2024



תוכן העניינים

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



דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 30 בספטמבר 2024

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

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

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

שלו

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

1.1 אירועים מהותיים בתקופת הדוח ועד למועד אישורו¹

1.1.1 ביום 28 בנובמבר 2024, הודיעה החברה על הארכת תקופת הסכם אופציה לרכישת זכויות במקרקעין בחיפה עד ליום 31 בדצמבר 2024 או חלוף 7 ימים מהמועד שבו תימסר לחברה החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה במחוז חיפה בהתנגדויות שהוגשו. לפני כן הוארכה האופציה עד ליום 1 בדצמבר 2024. לפרטים נוספים, ראה דוח מידי של החברה מיום 28 בנובמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-620340). האזכור האמור מובא כהכללה על דרך ההפניה.

1.1.2 ביום 17 בנובמבר 2024, הודיעה החברה על קבלת אישור אכלוס (טופס 4) בפרויקט להקמת בית דיור מוגן ברחובות. לפרטים נוספים, ראה דוח מידי של החברה מיום 17 בנובמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-616148). האזכור האמור מובא כהכללה על דרך ההפניה.

1.1.3 ביום 29 באוגוסט 2024, הודיעה החברה על שינוי בתנאי הגמול השנתי וגמול ההשתתפות של כלל הדירקטורים בחברה, לרבות לדירקטורים מקרב ומטעם דבוקת השליטה בחברה, למעט מר מוטי קירשנבאום, יושב ראש דירקטוריון החברה ומבעלי השליטה בה, לפיו, הגמול השנתי וגמול ההשתתפות להם יהיו זכאים הדירקטורים כאמור יעודכן מ"הסכום המזערי" ל- "סכום הקבוע", והכל על-פי דרגתה של החברה בהתאם לתקנות הגמול, כפי שתהיה מעת לעת. לפרטים נוספים, ראה דוח מידי של החברה מיום 29

¹ ואשר לא תוארו במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2023.

באוגוסט 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-096493). האזכור האמור מובא כהכללה על דרך ההפניה.

1.1.4 ביום 29 באוגוסט 2024, הודיעה החברה על זימון אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של בעלי המניות של החברה, אשר על סדר יומה הנושאים הבאים: (1) הצגה ודיון בדוחות הכספיים ובדוח הדירקטוריון של החברה לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2023; (2) מינוי מחדש של משרד BDO, זיו האפט, כרואה החשבון המבקר של החברה; (3) אישור מינוי מחדש של מר בוריס לוי כדירקטור בחברה; (4) אישור מינוי מחדש של מר שחר עקה כדירקטור בחברה; (5) אישור מינויה של הגב' נורית שיאון כדירקטורית חיצונית לתקופת כהונה נוספת (שניה) בת שלוש שנים, שתחילתה ביום 9 בנובמבר 2024; (6) אישור תיקון סעיף המענק המיוחד במדיניות התגמול הקיימת לנושאי משרה בחברה. לפרטים נוספים, ראה דוח מיידי של החברה מיום 29 באוגוסט 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-096463). האזכור האמור מובא כהכללה על דרך ההפניה.

ביום 9 באוקטובר 2024, הודיעה החברה על תוצאות זימון האסיפה הכללית השנתית והמיוחדת לפיהן כל הנושאים אשר היו על סדר יומה של האסיפה המיוחדת, מלבד נושא מס' 6, אושרו ברוב הנדרש על פי דין. לפרטים נוספים, ראה דוח מיידי של החברה מיום 9 באוקטובר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-609190). האזכור האמור מובא כהכללה על דרך ההפניה.

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

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

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

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

1.2.1 **פרוץ מלחמת "חרבות ברזל"**

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

בשל המשך הלחימה והשלכותיה, בחודש אוגוסט 2024, הורידה חברת דירוג האשראי הבינלאומית פיץ' את דירוג האשראי של ישראל מדירוג A+ עם תחזית שלילית ל-A עם תחזית שלילית. בנוסף, בחודש ספטמבר 2024, הורידה חברת דירוג האשראי הבינלאומית מודייס את דירוג האשראי של ישראל בפעם השנייה בשנת 2024 מדירוג A2 עם תחזית שלילית ל-Baa1 עם תחזית שלילית. בהמשך לכך, לאחר מועד הדוח, בחודש אוקטובר 2024, הורידה חברת דירוג האשראי הבינלאומית S&P את דירוג האשראי של ישראל בפעם השנייה בשנת 2024 מדירוג A+ עם תחזית שלילית ל-A עם תחזית שלילית.

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

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

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

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

1.2.2 **השפעות אינפלציה ושינויים בריבית**

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

במהלך 12 החודשים האחרונים (ספטמבר 2023 עד ספטמבר 2024) עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ- 3.5% ו- 3.6% על בסיס "מדד בגין" ועל בסיס "מדד ידוע", בהתאמה, לעומת עליה בשיעור של כ- 3.8% ו- 4.1% על בסיס "מדד בגין" ועל בסיס "מדד ידוע", בהתאמה, במהלך 12 החודשים בתקופה המקבילה אשתקד (ספטמבר 2022 עד ספטמבר 2023). החל מחודש אפריל 2022, העלה בנק ישראל את הריבית בישראל במספר פעימות משיעור אפסי (שבו שררה הריבית במשך כ- 7 שנים) לריבית בשיעור של 4.75% במהלך חודש מאי 2023. שיעור ריבית זה נותר עד לסוף שנת 2023, כאשר בחודש ינואר, 2024, הודיע בנק ישראל על הפחתת ריבית של 0.25% לשיעור של 4.5%, אשר הינה הריבית גם נכון למועד פרסום הדוח הרבעוני.²

בחודש אוקטובר, 2024, עודכנה התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל ("התחזית"), בה צוין כי התחזית גובשה תחת ההנחה שההשפעה הכלכלית הישירה של המלחמה תמשיך להיות משמעותית אל תוך תחילת שנת 2025. כמו כן, צוין כי התחזית מאופיינת ברמה גבוהה במיוחד של אי ודאות. בפרט, עלתה ההסתברות לתרחישים ביטחוניים חמורים יותר מאלו שמגולמים בתרחיש הבסיסי של התחזית, לרבות התעצמות המלחמה בזירות השונות והתארכות נוספת שלה. אלו, אם יתממשו, צפויים להתבטא בפגיעה נוספת בפעילות. על פי התרחיש הבסיסי של התחזית, שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון השלישי של שנת 2025) צפוי להיות 3.2%. שיעור האינפלציה במהלך שנת 2024 צפוי להיות 3.8% ואילו במהלך שנת 2025 הוא צפוי לעמוד על 2.8%. כמו כן, ברבעון השלישי של שנת 2025 הריבית צפויה לעמוד על 4.5%.³

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

התחייבויות בגין דיירים אף הן צמודות למדד המחירים לצרכן וההשלכה התזרימית של עליית מדד המחירים לצרכן הינה ביום החזר הפיקדון לדייר ולפיכך בחינת ההשפעה מבוצעת על פני תקופת השהות של הדייר בבתי הרשת.⁴ להערכת החברה אשר מתבססת על ציפיות לאינפלציה משוק ההון,⁵ שיעור עליית מדד המחירים לצרכן בראייה ארוכת טווח לא יהיה שונה באופן מהותי ביחס לפרק זמן דומה בתקופות מקבילות.

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

להערכת החברה, העלייה הנוכחית בשיעור ריבית בנק ישראל אינה בעלת השפעה מהותית על עסקי הקבוצה וזאת מכיוון שמרבית החוב של הקבוצה הינו חוב שקלי ויתרת החוב אשר אינה שקלית הינה בגין הלוואה שהועמדה לטובת פרויקט בהקמה

² <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/25-11-24>

³ <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/09-10-24forecast>

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

⁵ <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/20-11-24>

אשר צמודה לריבית הפריים ואשר נכון למועד הדוח יתרת תקופת ההלוואה הינו עד ליום 30 ביוני, 2026.

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

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

1.3 המצב הכספי

31.12.2023		30.9.2023		30.9.2024		סעיף בדוח	סעיף במאזן
אחוז מסך המאזן	סכום באלפי ש"ח	אחוז מסך המאזן	סכום באלפי ש"ח	אחוז מסך המאזן	סכום באלפי ש"ח		
100%	5,691,750	100%	5,519,281	100%	5,903,525		סך המאזן
7%	402,661	7%	402,808	6%	373,646	1.3.1	נכסים שוטפים
93%	5,289,089	93%	5,116,473	94%	5,529,879	1.3.2	נכסים בלתי שוטפים
1%	77,626	2%	81,954	2%	142,656	1.3.3	התחייבויות שוטפות (למעט התחייבויות בגין דיירים)
43%	2,461,867	44%	2,454,828	43%	2,566,662	1.3.4	התחייבויות בגין דיירים
29%	1,614,012	28%	1,560,192	28%	1,633,564	1.3.5	התחייבויות שאינן שוטפות
27%	1,538,245	26%	1,422,307	27%	1,560,643	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 הסתכמה למועד הדוח בסך של כ- 357 מיליון ש"ח. הירידה בנכסים השוטפים למועד הדוח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2023 בסך של כ- 29 מיליון ש"ח נובעת בעיקר:

(1) מתשלום דיבידנד בתקופת הדוח לבעלי מניות החברה בסך 80 מיליון ש"ח; (2) מתשלום תקופתי של ריבית אגרות חוב (סדרה ה' וסדרה ו') בסך של כ- 16 מיליון ש"ח; (3) מעלויות הבניה בתקופת הדוח בסך של כ- 28 מיליון ש"ח בפרויקט בהקמה בשכונת פארק איילון באור

יהודה, אשר מומנו על ידי הון עצמי; (4) מהחזר בתקופת הדוח של הלוואה בסך 45 מיליון ש"ח, שהועמדה על ידי חברת בת של החברה לבעל מניות באותה חברה, לפרטים נוספים ראה ביאור 3 א' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2024; (5) מתזרים חיובי מתחלופת פיקדונות מדיירים, נטו (קבלת פיקדונות בניכוי החזרי פיקדונות) בבתי הדיור הפעילים של הרשת (לא כולל הבית ברחובות), שהסתכמה בתקופת הדוח בסך של כ- 57 מיליון ש"ח.

1.3.2 נכסים בלתי שוטפים

העלייה בנכסים הבלתי שוטפים למועד הדוח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2023, בסך של כ- 241 מיליון ש"ח נובעת בעיקר: (1) מירידה ביתרת ההלוואות לבעלי מניות בחברות מאוחדות בגין החזר בתקופת הדוח של הלוואה בסך 45 מיליון ש"ח, לפרטים נוספים ראה ביאור 3 א' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2024; (2) מעלייה ביתרת הנדל"ן להשקעה בתקופת הדוח בסך של כ- 283 מיליון ש"ח, אשר נבעה בעיקר מהגורמים הבאים:

- תוספת שווי בסך של כ- 139 מיליון ש"ח אשר מתוכם 77 מיליון ש"ח הינם עליה בגין מחירי הפיקדונות של יחידות הדיור בבתי הרשת הפעילים בהתאם להתייחסות מעריך השווי להשפעת העסקאות שנחתמו במהלך תקופת הדוח ובנוסף, עליה של 62 מיליון ש"ח בגין עדכון תוצאות התפעול של בתי הרשת.
- עלייה בשווי הוגן של הבית ברחובות ושל הבית בפארק איילון בסך של כ- 111 מיליון ש"ח הנובעת מהמשך השקעות בביצוע הפרויקטים.

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

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 בספטמבר 2024	
נדל"ן מניב לדיור מוגן (באלפי ש"ח)		
4,604,300	4,785,800	שווי הנכסים המניבים
(2,405,871)	(2,439,612)	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים – נדל"ן להשקעה (*)
2,198,429	2,346,188	שווי נטו, נכסים מניבים

(*) מוצג בהתאם להערכות השווי.

1.3.3 התחייבויות שוטפות (למעט התחייבויות בגין דיירים)

העלייה בהתחייבויות שוטפות למועד הדוח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2023, בסך של כ- 65 מיליון ש"ח נובעת בעיקר: (1) מסיווג לחלויות שוטפות בגין אגרות חוב, סך של כ- 54 מיליון ש"ח מתוך אגרות החוב (סדרה ה') של החברה, אשר מועד פירעון הינו 30 ביוני, 2025; (2) מעלייה ביתרת ספקים בסך של כ- 8 מיליון ש"ח, הנובעת בעיקר מעלייה בסך של כ- 4 מיליון ש"ח ביתרת הספקים בבית בהקמה בשכונת פארק איילון באור יהודה ("הפרויקט"), זאת בעקבות התקדמות בעבודות הקמת הפרויקט אשר החלו בסוף חודש אוקטובר 2023 וכן מעלייה בסך של כ- 5 מיליון ש"ח ביתרת הקבלן המבצע בבית בהקמה ברחובות.

1.3.4 התחייבויות בגין דיירים

העלייה בהתחייבויות בגין דיירים למועד הדוח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2023 הסתכמה בסך של כ- 105 מיליון ש"ח אשר נובעת בעיקר: (1) מעלייה בשל קבלת פיקדונות, בניכוי החזר פיקדונות, בסך של כ- 73 מיליון ש"ח; (2) מעלייה בסך של כ- 84 מיליון ש"ח הנובעת משערוך פיקדונות דיירים למדד המחירים לצרכן; (3) מירידה הנובעת מחילוט פיקדונות (כולל מע"מ) בסך של כ- 48 מיליון ש"ח.

1.3.5 התחייבויות שאינן שוטפות

העלייה בהתחייבויות שאינן שוטפות למועד הדוח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2023, בסך של כ- 20 מיליון ש"ח נובעת בעיקר: (1) מעלייה ביתרת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים הנובעת ממשיכת כספים בתקופת הדוח בסך של כ- 48 מיליון ש"ח, ממסגרת אשראי לזמן ארוך בתאגיד בנקאי לצורכי ליווי בניה והקמת בית הדיור המוגן ברחובות ("הפרויקט"), לטובת המשך עבודות הבניה בפרויקט; (2) מעלייה בסעיף מסים נדחים בסך של כ- 24 מיליון ש"ח, בעיקר כתוצאה מיצירת עתודה למסים נדחים בשל העלייה בתקופת הדוח בשווי ההון של נדל"ן להשקעה; (3) מירידה בהתחייבות בגין אגרות חוב (סדרה ה') של החברה, בשל סיווג כ- 54 מיליון ש"ח לחלויות שוטפות בגין אגרות חוב במסגרת התחייבויות שוטפות.

1.3.6 הון חוזר

למועד הדוח, לקבוצה (בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה) ולחברה (בדוח הכספי הנפרד של החברה) הון חוזר חיובי (ללא התחייבויות בגין דיירים), שהסתכם לסך של כ- 231 מיליון ש"ח וכ- 94 מיליון ש"ח, בהתאמה, לעומת הון חוזר חיובי (ללא התחייבויות בגין דיירים) ליום 31 בדצמבר, 2023, שהסתכם לסך של כ- 325 מיליון ש"ח וכ- 233 מיליון ש"ח, בהתאמה. הירידה בהון החוזר החיובי של הקבוצה והחברה, נובעת בעיקר מתשלום דיבידנד בתקופת הדוח בסך של כ- 80 מיליון ש"ח לבעלי מניות החברה וכן מסיווג לחלויות שוטפות בגין אגרות חוב, סך של כ- 54 מיליון ש"ח מתוך אגרות החוב (סדרה ה') של החברה, אשר מועד פירעון הינו 30 ביוני, 2025. כמו כן, ההון החוזר של הקבוצה הושפע בתקופת הדוח, גם מהחזר הלוואה בסך 45 מיליון ש"ח, שהועמדה על ידי חברת בת של החברה לבעל מניות באותה חברה, לפרטים נוספים ראה ביאור 3 א' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2024.

בנוסף, לקבוצה יחידות דיור זמינות לשיווק הרשומות בסעיף נדל"ן להשקעה במסגרת הנכסים הלא שוטפים בשווי כולל של כ- 181 מיליון ש"ח אשר חלקם ישווקו בתוך שנים עשר חודשים ממועד הדוח.

בהתחשב בהתחייבויות בגין דיירים בבתי הדיור המוגן של הקבוצה והחברה, לקבוצה ולחברה הון חוזר שלילי אשר הסתכם למועד הדוח, לסך של כ- 2,336 מיליון ש"ח וכ- 317 מיליון ש"ח, בהתאמה. התחייבויות בגין דיירים מוצגות כהתחייבות שוטפת מתוקף זכותם של הדיירים לסיים את הסכם הדייר בכל עת. יחד עם זאת, בהתבסס על ניסיונה של הקבוצה, בהערכה אקטוארית המתחשבת בגיל כניסת הדייר לבתי הרשת, בלוחות תמורתה ובשיעורי העזיבה של הדיירים בפועל, צופה הקבוצה כי תקופת השהייה הצפויה הממוצעת לדייר בבתי הרשת הינה כ- 10 שנים (שיעור העזיבה הממוצע הצפוי לטווח הארוך בכלל בתי הרשת הינו כ- 10% לשנה). לאור האמור, מעריכה הקבוצה כי היא תידרש לפרוע התחייבויות לדיירים בסך של כ- 180

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

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

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

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

1.4 תוצאות הפעילות

1.4.1 סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)

9 חודשים 2024	9 חודשים 2023	רבעון 3 2024	רבעון 3 2023	2023
186,262	180,039	63,457	58,197	240,790

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

9 חודשים 2024	9 חודשים 2023	רבעון 3 2024	רבעון 3 2023	2023
132,676	131,593	45,201	41,367	173,726

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: (1) מעלייה בהכנסות מדמי אחזקה מדיירים בסך של כ- 10,300 אלפי ש"ח, כתוצאה בעיקר מעלייה בשיעור של כ- 3.6% במדד המחירים לצרכן הידוע בתקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2024, וכן מאירוח מפונים בני הגיל השלישי ביחידות דיור בבתי הרשת, עקב מלחמת "חרבות ברזל", זאת במסגרת הסדר מול משרד הרווחה וקדם-האיגוד לקידום קהילות דיור למבוגרים בישראל; (2) מירידה בהכנסות בסך של כ- 8,700 אלפי ש"ח במחלקות הסיעודיות אשר הופעלו באופן עצמאי, זאת כתוצאה מהעברת ניהול והפעלת המחלקות הסיעודיות הללו לצד שלישי לא קשור ביום 1 ביולי, 2023. לפרטים נוספים ראה ביאור 5 א' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023.

1.4.3 הכנסות מחילוט פיקדונות (באלפי ש"ח)

2023	רבעון 3 2023	רבעון 3 2024	9 חודשים 2023	9 חודשים 2024
55,333	13,566	14,915	39,950	43,643

ההכנסות מחילוט פיקדונות מושפעות בעיקר: (1) תפוסת בתי הרשת; (2) תקופת השהות של הדיירים; (3) שיעור החילוט הנקוב בהסכם הדייר; (4) מדד המחירים לצרכן; (5) מחיר פיקדונות חדשים; (6) תקופת החילוט (מוגבלת בהסכם הדייר, לרוב לתקופה של 12-15 שנים). העלייה בהכנסות חילוט במהלך תקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר מעלייה בשיעור של כ- 3.6% במדד המחירים לצרכן הידוע בתקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2024 ומגידול בהכנסות חילוט מפיקדונות חדשים שנתקבלו ביחס להכנסות חילוט שנבעו מפיקדונות שהוחזרו.

1.4.4 הכנסות משוכרי משנה (באלפי ש"ח)

2023	רבעון 3 2023	רבעון 3 2024	9 חודשים 2023	9 חודשים 2024
11,731	3,264	3,341	8,496	9,943

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

1.4.5 עלות ההכנסות (באלפי ש"ח)

2023	רבעון 3 2023	רבעון 3 2024	9 חודשים 2023	9 חודשים 2024
140,413	33,963	35,811	108,994	97,246

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

הירידה בהוצאות התפעול בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר: (1) מקיטון בסך של כ- 8,800 אלפי ש"ח, הנובע מהעברת ניהול והפעלת המחלקות הסיעודיות אשר הופעלו באופן עצמאי לצד שלישי לא קשור ביום 1 ביולי, 2023. לפרטים נוספים ראה ביאור 5 א' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023; (2) מקיטון בסך של כ- 2,300 אלפי ש"ח בהוצאות אחזקה ושיפוצי דירות (בעיקר בשל ירידה בהוצאות שיפוצי

דירות). הוצאות בגין שיפוצי דירות הינם על בסיס שיפוצים בפועל של דירות מתפנות כך שקיימת שונות בעלויות על פני השנים כתלות בכמות הדירות המשופצות וסוג השיפוץ המבוצע בכל דירה .

1.4.6 הוצאות מכירה ושיווק (באלפי ש"ח)

2023	רבעון 3 2023	רבעון 3 2024	9 חודשים 2023	9 חודשים 2024
25,351	6,522	5,096	19,380	15,038

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

1.4.7 הוצאות הנהלה וכלליות (באלפי ש"ח)

2023	רבעון 3 2023	רבעון 3 2024	9 חודשים 2023	9 חודשים 2024
27,217	6,886	8,183	20,644	23,395

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

העלייה בהוצאות הנהלה וכלליות בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובעת בעיקר מעלייה בהוצאות שכר המיוחסות למענקים מבוססי מניות לנושאי משרה בקבוצה וזאת בגין הענקת אופציות פאנטום לנושאי משרה בקבוצה בהתאם לתוכנית שאושרה ביום 26 במרץ, 2024. לפרטים נוספים ראה ביאור 3 ג' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2024.

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

2023	רבעון 3 2023	רבעון 3 2024	9 חודשים 2023	9 חודשים 2024
(2,042)	-	(112)	(1,207)	309

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

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

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

1.4.9 הוצאות מימון, נטו (באלפי ש"ח)

2023	רבעון 3 2023	רבעון 3 2024	9 חודשים 2023	9 חודשים 2024
90,665	20,444	41,774	82,635	92,686

העלייה בהוצאות המימון, נטו בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר מהוצאות שערך פיקדונות דיירים בסך של 83,548 אלפי ש"ח שנוצרו בתקופת הדוח לעומת הוצאות שערך פיקדונות דיירים בסך של 75,618 אלפי ש"ח שנוצרו בתקופה המקבילה אשתקד, זאת בשל עלייה במדד המחירים לצרכן הידוע בתקופת הדוח בשיעור של כ- 3.52% לעומת עלייה במדד המחירים לצרכן הידוע בשיעור של כ- 3.25% בתקופה המקבילה אשתקד.

1.4.10 הוצאות מסים על הכנסה (באלפי ש"ח)

2023	רבעון 3 2023	רבעון 3 2024	9 חודשים 2023	9 חודשים 2024
76,865	6,181	699	45,095	23,556

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

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

1.5 נזילות ומקורות מימון

1.5.1 פעילות שוטפת

תזרים המזומנים החיובי מפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכם לסך של 64,186 אלפי ש"ח בהשוואה לתזרים שלילי בסך של 14,848 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 72,796 אלפי ש"ח וזאת לעומת סך של 26,053 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ומקיטון בעלות ההכנסות והוצאות מכירה ושיווק של הקבוצה בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה

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

1.5.2 פעילות השקעה

תזרים המזומנים שנבע מפעילות השקעה בתקופת הדוח הסתכם לסך של 39,780 אלפי ש"ח בהשוואה לתזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה בסך של 177,156 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

עיקר ההשקעות בתקופת הדוח, נבעו מהשקעה במזומן בסך של 102,312 אלפי ש"ח בנדל"ן להשקעה, אשר עיקרו נבע מהשקעות בפרויקט בהקמה ברחובות בסך של כ- 63,400 אלפי ש"ח, מהשקעות בפרויקט בהקמה בשכונת פארק איילון באור יהודה בסך של כ- 32,000 אלפי ש"ח וכן מהשקעות בבתי הרשת הפעילים בהיקף של כ- 6,200 אלפי ש"ח. כמו כן, בתקופת הדוח, נבעו מזומנים בעיקר מהחזר הלוואה בסך 45,000 אלפי ש"ח שהועמדה על ידי חברת בת של החברה לבעל מניות באותה חברה, לפרטים נוספים ראה ביאור 3 א' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2024, וכן מפירעון פיקדון בתאגיד בנקאי בסך של 90,000 אלפי ש"ח, אשר הופקד בחודש ספטמבר 2023 לתקופה של שנה.

בתקופה המקבילה אשתקד, עיקר ההשקעות נבעו מהשקעה במזומן בסך של 111,198 אלפי ש"ח בנדל"ן להשקעה, אשר עיקרו נבע מהשקעות בפרויקט בהקמה ברחובות בסך של כ- 103,300 אלפי ש"ח וכן מהשקעות בבתי הרשת הפעילים בהיקף של כ- 6,100 אלפי ש"ח. בנוסף, בחודש ספטמבר 2023, הופקדו בפיקדון בתאגיד בנקאי סך של 90,000 אלפי ש"ח לתקופה של שנה, וכן בתקופה המקבילה אשתקד הועמדו הלוואות על ידי חברות בנות של החברה לבעל מניות באותן חברות בסך של כ- 48,000 אלפי ש"ח, לפרטים נוספים ראה ביאור 4 (3) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023. כמו כן, בתקופה המקבילה אשתקד, נבעו מזומנים בסך של כ- 66,000 אלפי ש"ח ממכירת ניירות ערך סחירים על ידי החברה.

1.5.3 פעילות מימון

תזרים המזומנים ששימש לפעילות מימון בתקופת הדוח הסתכם לסך של 45,105 אלפי ש"ח בהשוואה לתזרים מזומנים שנבע מפעילות מימון בסך של 212,046 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

התזרים ששימש לפעילות מימון בתקופת הדוח כולל בעיקר תשלום תקופתי של ריבית אגרות חוב (סדרה ה' וסדרה ו') בסך של 12,533 אלפי ש"ח וכן תשלום דיבידנד לבעלי מניות החברה בסך 80,000 אלפי ש"ח. התזרים שנבע מפעילות מימון בתקופת הדוח כולל משיכת כספים בסך 48,000 אלפי ש"ח, ממסגרת אשראי לזמן ארוך בתאגיד בנקאי לצורכי ליווי בניה והקמת בית הדיור המוגן ברחובות ("הפרויקט"), לטובת המשך עבודות הבניה בפרויקט.

בתקופה המקבילה אשתקד, עיקר התזרים ששימש לפעילות מימון כלל פירעון קרן וריבית אגרות חוב (סדרה ד') בסך של 144,453 אלפי ש"ח וזאת במסגרת פירעון תקופתי של אגרות חוב (סדרה ד') ופדיון מוקדם מלא ביוזמת החברה, של יתרת אגרות החוב (סדרה ד') וכן

תשלום תקופתי של ריבית אגרות חוב (סדרה ה') בסך של 8,238 אלפי ש"ח. בנוסף, בתקופה המקבילה אשתקד שולם דיבידנד לבעלי מניות החברה בסך 60,000 אלפי ש"ח. התזרים שנבע מפעילות מימון בתקופה המקבילה אשתקד כלל בעיקר קבלת תמורה נטו בסך של 296,482 אלפי ש"ח מהנפקת אגרות חוב של החברה לציבור (סדרה ו') וכן ממשיכת כספים בסך 130,000 אלפי ש"ח, ממסגרת אשראי לזמן ארוך בתאגיד בנקאי לצורכי ליווי בניה והקמת בית הדיור המוגן ברחובות ("הפרויקט"), לטובת המשך עבודות הבניה בפרויקט.

1.5.4 מדד ה- FFO (Funds From Operations)

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

שנת 2023	רבעון 1 2023	רבעון 2 2023	רבעון 3 2023	9 חודשים 2023	רבעון 1 2024	רבעון 2 2024	רבעון 3 2024	9 חודשים 2024	
באלפי ש"ח, מאוחד בלתי מבוקר									
245,576	69,411	50,960	9,328	129,699	61,810	35,692	4,340	101,842	רווח לתקופה (מאוחד)
התאמות:									
(358,730)	(109,276)	(84,603)	(25,127)	(219,006)	(66,756)	(67,878)	(32,558)	(167,192)	שינויים בערך של נכסי נדל"ן להשקעה, נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה, קרקעות ונכסי השקעה נוספים
83,926	24,703	22,055	7,403	54,161	18,333	12,202	3,590	34,125	הוצאות מיסים בגין התאמות ⁽¹⁾
1,157	326	398	230	954	199	191	184	574	פחת והפחתות
(112)	(379)	(1,446)	1,437	(388)	(50)	(114)	79	(85)	שינויים בשווי הוגן של נכסים פיננסיים
(160)	(160)	-	-	(160)	(163)	-	-	(163)	בניכוי מיסים ששולמו
(1,185)	155	1,033	(370)	818	(2,751)	988	1,289	(474)	התאמות המתייחסות לחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ברווח הנקי ⁽¹⁾

FFO נומינלי לפי הוראות רשות ניירות ערך	(31,373)	(23,076)	(18,919)	10,622	(33,922)	(7,099)	(11,603)	(15,220)	(29,528)
התאמות לפי גישת הנהלה ⁽²⁾ :									
הפחתת עלויות מימון בגין פיקדונות דיירים	73,871	33,884	33,969	6,018	66,843	15,990	28,354	22,499	69,616
בניכוי הכנסות מחילוט פיקדונות דיירים	(38,588)	(13,174)	(12,804)	(12,610)	(35,311)	(11,971)	(11,813)	(11,527)	(48,867)
תזרים בגין תקבול פיקדונות מדיירים בניכוי החזר פיקדונות לדיירים	63,639	18,828	18,879	25,932	20,993	10,822	(12,389)	22,559	46,154
הכנסות מיסים ⁽¹⁾	(9,419)	(2,400)	(3,401)	(3,618)	(8,341)	(1,180)	(4,351)	(2,810)	(6,785)
בתוספת עלות תשלום מבוסס מניות	3,848	1,891	1,471	486	243	60	74	109	304
הוצאות (הכנסות) אחרות והתאמות חד פעמיות ⁽³⁾	(345)	107	(177)	(275)	(7,362)	(6)	(9,345)	1,990	(6,608)
FFO ריאלי/FFO לפי גישת הנהלה	61,633	16,060	19,018	26,555	3,143	6,616	(21,073)	17,600	24,286

(1) החל מהדוח הרבעוני ליום 31 במרץ, 2024, בוצעו התאמות כך שסעיף "הוצאות מיסים בגין התאמות" יתייחס להתאמות על פי הוראות רשות ניירות ערך בלבד ויתרת הוצאות המיסים של הקבוצה יותאמו במסגרת התאמות לפי גישת הנהלה בסעיף "הכנסות מיסים". על מנת להתאים את מספרי ההשוואה הכלולים בטבלה לעיל, הנתונים לגבי רבעון 1 2023, רבעון 2 2023, רבעון 3 2023, 9 חודשים 2023 ו- שנת 2023 עודכנו בהתאמה.

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

(3) בתקופת הדוח, כולל בעיקר הכנסה שנבעה מעדכון הפרשה לתביעה משפטית בסך 500 אלפי ש"ח והוצאות בגין סיוע למפונים וחיילים בעקבות מלחמת "חרבות ברזל" בסך כ- 450 אלפי ש"ח. בתקופה המקבילה אשתקד, כלל בעיקר הוצאות בסך 2,570 אלפי ש"ח בגין בחינת השקעה עתידית של החברה וביטול הפרשה לירידת ערך רכוש קבוע בסך 8,609 אלפי ש"ח. בשנת 2023 כלל בעיקר הוצאות בסך 2,630 אלפי ש"ח בגין בחינת השקעה עתידית של החברה וביטול הפרשה לירידת ערך רכוש קבוע בסך 8,609 אלפי ש"ח.

העלייה בממדד ה- FFO בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר: (1) מעלייה בסך של כ- 43 מיליון ש"ח בגין חלק החברה בתקבולי נטו מפיקדונות מדיירים; (2) מקיטון בעלות ההכנסות והוצאות מכירה ושיווק של הקבוצה בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, כמפורט בסעיף 1.4 לעיל.

1.5.5 פרטים אודות מקורות המימון

30.9.2024	באלפי ש"ח	באחוזים
הון עצמי וזכויות מיעוט	1,560,643	30.2%
אגרות חוב	840,258	16.3%
אשראי מתאגידים בנקאיים	200,000	3.9%
פיקדונות מדיירים	2,566,662	49.6%
סה"כ	5,167,563	100%

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

1.5.6 פרטים אודות אמות המידה הפיננסיות של הקבוצה

הגורם המלווה - ציבור (אגרות חוב) (סדרה ה') ⁶			
עמידה באמות מידה פיננסיות			
אמת המידה הפיננסית	תוצאות חישוב עמידת החברה בתניה נכון ליום 30.9.2024		
1	יחס הון עצמי ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ- 500 מיליון ש"ח	כ- 1,560 מיליון ש"ח	
2	יחס של חוב פיננסי נטו ל- CAP (הון עצמי בצירוף חוב פיננסי נטו ומיסים נדחים) לא יעלה על 50%	23.95%	

הגורם המלווה - ציבור (אגרות חוב) (סדרה ו') ⁷			
עמידה באמות מידה פיננסיות			
אמת המידה הפיננסית	תוצאות חישוב עמידת החברה בתניה נכון ליום 30.9.2024		
1	יחס הון עצמי ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ- 675 מיליון ש"ח	כ- 1,560 מיליון ש"ח	
2	יחס של חוב פיננסי נטו ל- CAP (הון עצמי בצירוף חוב פיננסי נטו ומיסים נדחים) לא יעלה על 49%	23.95%	
3	אחוז תפוסה ממוצע מאוחד של כלל הנכסים הממוצע הממוצע של כלל הנכסים המאוכלסים של החברה בתום כל רבעון לא יפחת מ- 65% (לא יכללו בחישוב התפוסה הממוצע כאמור, נכסים אשר הינם בשלבי השיווק והאכלוס וזאת במשך תקופה של 48 חודשים החל ממועד קבלת טופס 4)	95.19%	

⁷ אגרות החוב (סדרה ה') של החברה נרשמו למסחר ביום 8 בספטמבר, 2020. לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב (סדרה ה') של החברה, ראה סעיף 4.1.1 בפרק ב' (דוח דירקטוריון של החברה ליום 31 לדצמבר, 2023) בדוח התקופתי לשנת 2023.

⁸ אגרות החוב (סדרה ו') של החברה נרשמו למסחר ביום 28 באוגוסט, 2023. לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, ראה סעיף 4.1.2 בפרק ב' (דוח דירקטוריון של החברה ליום 31 לדצמבר, 2023) בדוח התקופתי לשנת 2023.

2. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של הקבוצה

2.1 הוראות גילוי למחזיקי אגרות החוב

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

2.1.2 סימני אזהרה בתאגיד

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

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

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

3.1 NOI גישת הנהלה

מספרי השוואה	שנת 2024			
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
31 בדצמבר 2023				
102,776	31,518	29,837	27,281	NOI במאוחד (אלפי ש"ח)
63,501	15,831	15,376	15,093	התאמת הכנסות מחילוט ⁽¹⁾
(15,237)	(6,192)	(5,282)	(6,164)	התאמת הכנסות משירותים לדיירים (תפעול) והכנסות מהשכרה ⁽²⁾
5,641	(1,619)	646	4,508	התאמת עלויות תפעול ⁽³⁾
156,681	39,539	40,577	40,718	NOI לפי גישת הנהלה במאוחד (אלפי ש"ח)

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

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

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

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

מספרי השוואה	שנת 2024			(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס – 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
31 בדצמבר 2023				
765,800	780,700	775,200	778,300	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
361,865	359,627	363,862	358,649	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾
403,935	421,073	411,338	419,651	שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)
17,714	5,283	4,549	4,378	NOI (אלפי ש"ח)
27,287	6,832	6,795	6,691	NOI לפי גישת הנהלה (אלפי ש"ח) ⁽²⁾
43,166	13,809	(5,869)	2,717	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
96.2%	95.8%	95.2%	93.9%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) [*]
4.39%	5.02%	4.42%	4.17%	שיעור תשואה (%) ⁽³⁾
6.76%	6.49%	6.61%	6.38%	שיעור תשואה מותאם (%) ^{(3), (4)}
10,857	11,195	11,118	11,620	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)
16,030	14,406	14,346	15,485	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

* יצוין, כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון לימים 30 בספטמבר 2024, 30 ביוני 2024, 31 במרץ 2024 ו-

31 בדצמבר 2023 הינו 93.7%, 95.4%, 95.4% ו-97.5% בהתאמה.

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

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

(3) הנתונים הרבעוניים לשנת 2024 מוצגים במונחים שנתיים.

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

מספרי השוואה	שנת 2024			(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס – 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
31 בדצמבר 2023				
495,200	505,700	500,400	503,800	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
212,500	215,487	210,923	215,634	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾
282,700	290,213	289,477	288,166	שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)
11,102	3,935	3,844	3,553	NOI (אלפי ש"ח)
17,547	4,439	4,318	4,398	NOI לפי גישת ההנהלה (אלפי ש"ח) ⁽²⁾
41,762	10,254	(5,881)	3,112	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
86.5%	94.9%	93.2%	94.0%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)**
3.93%	5.42%	5.31%	4.93%	שיעור תשואה (%) ⁽³⁾
6.21%	6.12%	5.97%	6.10%	שיעור תשואה מותאם (%) ^{(4),(3)}
8,481	9,188	9,413	9,470	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)
12,622	10,745	11,882	14,171	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

* יצוין, כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון לימים 30 בספטמבר 2024, 30 ביוני 2024, 31 במרץ 2024 ו-

31 בדצמבר 2023 הינו 94.2%, 93.8%, 95.3% ו-96.0% בהתאמה.

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

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

(3) הנתונים הרבעוניים לשנת 2024 מוצגים במונחים שנתיים.

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

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

3.4 הבית ברמת השרון

מספרי השוואה	שנת 2024			(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס – 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
31 בדצמבר 2023				
681,600	693,100	699,600	702,800	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
401,430	394,660	395,680	382,370	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾
280,170	298,440	303,920	320,430	שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)
11,169	3,659	3,417	3,076	NOI (אלפי ש"ח)
22,559	5,670	5,528	5,510	NOI לפי גישת הנהלה (אלפי ש"ח) ⁽²⁾
59,470	11,310	6,139	3,137	רווחי שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
95.0%	93.7%	91.0%	89.6%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) [*]
3.99%	4.90%	4.50%	3.84%	שיעור תשואה (%) ⁽³⁾
8.05%	7.60%	7.28%	6.88%	שיעור תשואה מותאם (%) ^{(3),(4)}
12,200	13,062	13,566	13,858	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)
19,633	19,151	25,051	21,107	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

* יצוין, כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון לימים 30 בספטמבר 2024, 30 ביוני 2024, 31 במרץ 2024 ו-

31 בדצמבר 2023 הינו 90.3%, 91.4%, 93.5% ו-96.2% בהתאמה.

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

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

(3) הנתונים הרבעוניים לשנת 2024 מוצגים במונחים שנתיים.

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

3.5 **הבית בצומת סביון**

מספרי השוואה	שנת 2024			(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס – 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
31 בדצמבר 2023				
306,700	311,400	322,700	324,500	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
121,210	126,290	124,350	123,590	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾
185,490	185,110	198,350	200,910	שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)
5,958	2,448	2,379	2,164	NOI (אלפי ש"ח)
9,934	2,593	2,732	2,725	NOI לפי גישת הנהלה (אלפי ש"ח) ⁽²⁾
16,311	4,326	10,815	1,696	רווחי שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
85.6%	96.1%	96.6%	96.1%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) ^{**}
3.21%	5.29%	4.80%	4.31%	שיעור תשואה (%) ⁽³⁾
5.36%	5.60%	5.51%	5.42%	שיעור תשואה מותאם (%) ^{(3),(4)}
9,867	10,565	10,761	11,444	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)
14,116	18,154	14,900	15,675	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

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

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

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

(3) הנתונים הרבעוניים לשנת 2024 מוצגים במונחים שנתיים.

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

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

מספרי השוואה	שנת 2024			(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס – 66.7%)
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
31 בדצמבר 2023				
857,200	870,200	883,900	892,900	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
387,966	395,521	399,236	407,969	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾
469,234	474,679	484,664	484,931	שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)
18,721	5,993	5,064	4,552	NOI (אלפי ש"ח)
29,559	7,434	7,770	7,850	NOI לפי גישת ההנהלה (אלפי ש"ח) ⁽²⁾
55,254	12,925	13,328	8,930	רווחי שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
95.9%	96.2%	96.9%	97.3%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) [*]
3.99%	5.05%	4.18%	3.76%	שיעור תשואה (%) ⁽³⁾
6.30%	6.26%	6.41%	6.47%	שיעור תשואה מותאם (%) ^{(3),(4)}
11,026	11,142	11,344	11,457	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)
17,445	14,015	16,779	20,504	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

* יצוין, כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון לימים 30 בספטמבר 2024, 30 ביוני 2024, 31 במרץ 2024 ו-

31 בדצמבר 2023 הינו 97.6%, 97.6%, 96.9% ו-97.3% בהתאמה.

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

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

(3) הנתונים הרבעוניים לשנת 2024 מוצגים במונחים שנתיים.

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

מספרי השוואה	שנת 2024			(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס – 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
31 בדצמבר, 2023				
257,600	261,700	275,700	279,800	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
171,000	170,300	173,500	176,700	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾
86,600	91,400	102,200	103,100	שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)
5,612	1,676	1,787	1,547	NOI (אלפי ש"ח)
6,529	1,639	1,809	1,836	NOI לפי גישת הנהלה (אלפי ש"ח) ⁽²⁾
9,288	4,084	13,953	4,035	רווחי שערוד בתקופה (אלפי ש"ח)
94.4%	94.0%	93.7%	94.5%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) [*]
6.48%	7.33%	6.99%	6.00%	שיעור תשואה (%) ⁽³⁾
7.54%	7.17%	7.08%	7.12%	שיעור תשואה מותאם (%) ^{(4),(3)}
11,430	11,652	12,053	12,072	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)
15,225	15,677	13,471	18,260	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

* יצוין, כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון לימים 30 בספטמבר 2024, 30 ביוני 2024, 31 במרץ 2024 ו-

31 בדצמבר 2023 הינו 95.7%, 94.0%, 93.1% ו-94.8% בהתאמה.

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

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

(3) הנתונים הרבעוניים לשנת 2024 מוצגים במונחים שנתיים.

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

מספרי השוואה	שנת 2024			(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס – 80%)
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
31 בדצמבר, 2023				
1,240,200	1,252,200	1,291,500	1,303,700	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
749,900	744.500	768,200	774,700	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾
490,300	507,700	523,300	529,000	שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)
32,501	8,524	8,797	8,010	NOI (אלפי ש"ח)
43,267	10,932	11,625	11,708	NOI לפי גישת ההנהלה (אלפי ש"ח) ⁽²⁾
70,286	11,964	39,079	12,082	רווחי שערוד בתקופה (אלפי ש"ח)
98.3%	98.4%	99.0%	99.2%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) [*]
6.63%	6.72%	6.72%	6.06%	שיעור תשואה (%) ⁽³⁾
8.82%	8.61%	8.89%	8.85%	שיעור תשואה מותאם (%) ^{(4),(3)}
12,566	12,842	12,920	13,071	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)
16,860	16,376	16,232	16,129	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

* יצוין, כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון לימים 30 בספטמבר 2024, 30 ביוני 2024, 31 במרץ 2024 ו-

31 בדצמבר 2023 הינו 99.4%, 99.4%, 98.6% ו-98.8% בהתאמה.

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

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

(3) הנתונים הרבעוניים לשנת 2024 מוצגים במונחים שנתיים.

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

3.9 הבית בפארק איילון (בהקמה)

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

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

דורון ארנון, מנכ"ל

מוטי קירשנבאום, יו"ר הדירקטוריון

גני תקווה, 28 בנובמבר 2024

מגדלי הים התיכון בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2024

ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)

בלתי מבוקר

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

עמוד

1	דוח סקירה של רואה חשבון המבקר
2-3	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
4	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
5-9	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
10-12	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-18	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

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

מ ב א

סקרנו את המידע הכספי המצורף של מגדלי הים התיכון בע"מ וחברות הבנות שלה (להלן: "הקבוצה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2024 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

ה י ק ר ה

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

מ ס ק נ ה

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

תל אביב, 28 בנובמבר, 2024

זיו האפט

רואי חשבון

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

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

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

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

<u>31.12.2023</u>	<u>30.9.2023</u>	<u>30.9.2024</u>
<u>מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>

נכסים

נכסים שוטפים:

297,994	299,466	356,855
91,739	90,601	-
10,229	8,914	12,792
2,699	3,827	3,999
<u>402,661</u>	<u>402,808</u>	<u>373,646</u>

מזומנים ושווי מזומנים

נכסים פיננסיים אחרים

לקוחות ודיירים

חייבים ויתרות חובה

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים:

5,840	6,081	5,937
5,357	5,364	5,647
48,736	48,383	6,318
3,798	3,962	3,304
<u>5,225,358</u>	<u>5,052,683</u>	<u>5,508,673</u>
<u>5,289,089</u>	<u>5,116,473</u>	<u>5,529,879</u>

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

חייבים ויתרות חובה

הלוואות לבעלי מניות בחברות מאוחדות

רכוש קבוע, נטו

נדל"ן להשקעה

סה"כ נכסים לא שוטפים

<u>5,691,750</u>	<u>5,519,281</u>	<u>5,903,525</u>
------------------	------------------	------------------

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

31.12.2023	30.9.2023	30.9.2024
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות:

560	1,111	-
-	-	54,337
34,948	37,709	42,578
42,118	43,134	45,741
77,626	81,954	142,656
2,461,867	2,454,828	2,566,662
2,539,493	2,536,782	2,709,318

אשראי מתאגידים בנקאיים

חלויות שוטפות בגין אגרות חוב

התחייבויות לספקים ונותני שירותים

זכאים ויתרות זכות

סה"כ התחייבויות שוטפות (למעט התחייבויות בגין דיירים)

התחייבויות בגין דיירים

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות:

-	-	1,919
152,000	130,000	200,000
840,287	840,236	785,921
619,063	587,295	643,179
2,662	2,661	2,545
1,614,012	1,560,192	1,633,564
4,153,505	4,096,974	4,342,882

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:

1,503	1,503	1,505
151,934	151,934	152,562
126,828	126,767	126,741
1,019,335	910,202	1,022,450
1,299,600	1,190,406	1,303,258
238,645	231,901	257,385
1,538,245	1,422,307	1,560,643
5,691,750	5,519,281	5,903,525

הון מניות

פרמיה על מניות

קרנות הון

עודפים

סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה

הון מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

28 בנובמבר, 2024

אופיר רוזנבוים
סמנכ"ל כספים
ומשנה למנכ"ל

דורון ארנון
מנכ"ל

מוטי קירשנבאום
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור
הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2023	30.9.2023	30.9.2024	30.9.2023	30.9.2024	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
240,790	58,197	63,457	180,039	186,262	הכנסות
(140,413)	(33,963)	(35,811)	(108,994)	(97,246)	עלות ההכנסות
100,377	24,234	27,646	71,045	89,016	רווח גולמי
358,730	25,127	32,558	219,006	167,192	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
(25,351)	(6,522)	(5,096)	(19,380)	(15,038)	הוצאות מכירה ושיווק
(27,217)	(6,886)	(8,183)	(20,644)	(23,395)	הוצאות הנהלה וכלליות
(2,042)	-	(112)	(1,207)	309	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
8,609	-	-	8,609	-	ביטול הפסד מירידת ערך רכוש קבוע
413,106	35,953	46,813	257,429	218,084	רווח מפעולות רגילות
(105,439)	(21,795)	(45,526)	(91,187)	(105,472)	הוצאות מימון
14,774	1,351	3,752	8,552	12,786	הכנסות מימון
(90,665)	(20,444)	(41,774)	(82,635)	(92,686)	הוצאות מימון, נטו
322,441	15,509	5,039	174,794	125,398	רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה
(76,865)	(6,181)	(699)	(45,095)	(23,556)	מסים על ההכנסה
245,576	9,328	4,340	129,699	101,842	רווח לתקופה
					רווח כולל אחר לאחר מסים בגין:
					פריטים שלא יסווגו מחדש לאחר
					מכן לרווח או הפסד:
5,794	-	-	5,794	-	הערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו ממס
251,370	9,328	4,340	135,493	101,842	סה"כ רווח כולל לתקופה
					רווח לתקופה מיוחס ל:
220,579	7,545	1,528	111,446	83,115	בעלי מניות החברה
24,997	1,783	2,812	18,253	18,727	זכויות שאינן מקנות שליטה
245,576	9,328	4,340	129,699	101,842	
					סה"כ רווח כולל לתקופה מיוחס ל:
225,764	7,545	1,528	116,631	83,115	בעלי מניות החברה
25,606	1,783	2,812	18,862	18,727	זכויות שאינן מקנות שליטה
251,370	9,328	4,340	135,493	101,842	
					רווח למניה רגילה לבעלי מניות החברה (בש"ח):
1.47	0.05	0.01	0.74	0.55	רווח בסיסי למניה:
1.46	0.05	0.01	0.74	0.55	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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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)									
-	-	-	-	-	-	83,115	83,115	18,727	101,842
שינויים בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024:									
-	-	-	-	-	-	(80,000)	(80,000)	-	(80,000)
רווח לתקופה									
2	628	-	(630)	-	-	-	-	-	-
דיבידנד שחולק									
-	-	-	543	-	-	-	543	13	556
מימוש אופציות למניות									
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
עלות תשלום מבוסס מניות									
1,505	152,562	116,272	5,180	(300)	5,589	1,022,450	1,303,258	257,385	1,560,643
יתרה ליום 30 בספטמבר 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023:

הון המיוחס לבעלי מניות החברה									
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע	עודפים	סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר									
1,503	151,919	116,272	4,978	(300)	407	858,753	1,133,532	213,039	1,346,571
יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)									
-	-	-	-	-	-	111,446	111,446	18,253	129,699
-	-	-	-	-	5,185	-	5,185	609	5,794
-	-	-	-	-	5,185	111,446	116,631	18,862	135,493
-	-	-	-	-	-	(60,000)	(60,000)	-	(60,000)
-	15	-	(15)	-	-	-	-	-	-
-	-	-	243	-	-	-	243	-	243
-	-	-	-	-	-	3	-	-	-
-	-	-	-	-	(3)	5,589	910,202	231,901	1,422,307
1,503	151,934	116,272	5,206	(300)	5,589	910,202	1,190,406	231,901	1,422,307
יתרה ליום 30 בספטמבר 2023									

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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	5,389	(300)	5,589	1,020,922	1,301,701	254,573	1,556,274
יתרה ליום 1 ביולי 2024 שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024:									
-	-	-	-	-	-	1,528	1,528	2,812	4,340
רווח לתקופה									
1	237	-	(238)	-	-	-	-	-	-
מימוש אופציות למניות									
-	-	-	29	-	-	-	29	-	29
עלות תשלום מבוסס מניות									
1,505	152,562	116,272	5,180	(300)	5,589	1,022,450	1,303,258	257,385	1,560,643
יתרה ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2023:

הון המיוחס לבעלי מניות החברה									
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע	עודפים	סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר									
1,503	151,934	116,272	5,146	(300)	5,589	902,657	1,182,801	230,118	1,412,919
-	-	-	-	-	-	7,545	7,545	1,783	9,328
-	-	-	60	-	-	-	60	-	60
<u>1,503</u>	<u>151,934</u>	<u>116,272</u>	<u>5,206</u>	<u>(300)</u>	<u>5,589</u>	<u>910,202</u>	<u>1,190,406</u>	<u>231,901</u>	<u>1,422,307</u>
יתרה ליום 1 ביולי 2023									
שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023:									
רווח לתקופה									
עלות תשלום מבוסס מניות									
יתרה ליום 30 בספטמבר 2023									

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023:

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

יתרה ליום 1 בינואר 2023

שינויים במהלך שנת 2023:

רווח לתקופה

רווח כולל אחר

סה"כ רווח כולל לתקופה

העברה מקרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע בשל פחת

דיבידנד שחולק

מימוש אופציות למניות

עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2023	30.9.2023	30.9.2024	30.9.2023	30.9.2024	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
245,576	9,328	4,340	129,699	101,842	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת: רווח לתקופה
					התאמות בגין:
(55,333)	(13,566)	(14,915)	(39,950)	(43,643)	חילוט פיקדונות דיירים
78,717	18,103	38,341	75,618	83,548	שיערוך פיקדונות מדיירים
1,157	230	184	954	574	פחת והפחתות
304	60	1,925	243	3,884	הוצאות בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
76,865	6,181	699	45,095	23,556	מסים על ההכנסה ברווח לתקופה
(19,346)	(4,306)	(5,680)	(12,699)	(17,938)	הכנסות מימון, נטו
20,076	2,438	6,062	11,747	18,543	הוצאות מימון בגין אגרות חוב
(112)	1,437	79	(388)	(85)	ירידת (עליית) ערך של נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(8,609)	-	-	(8,609)	-	ביטול הפסד מירידת ערך רכוש קבוע
(358,730)	(25,127)	(32,558)	(219,006)	(167,192)	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
(19,435)	(5,222)	(1,523)	(17,296)	3,089	
					שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:
(835)	(1,372)	(3,897)	597	(3,031)	ירידה (עליה) בלקוחות
65	(642)	(45)	(1,150)	(955)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(10,287)	(3,755)	616	(9,421)	(992)	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(11,724)	(77)	1,451	(13,396)	(6,441)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
244,602	62,163	72,736	175,931	198,196	קבלת פיקדונות מדיירים
(195,350)	(49,063)	(48,739)	(149,878)	(125,400)	החזר פיקדונות לדיירים
(74)	-	-	(75)	(117)	ירידה בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
6,962	2,032	20,599	(14,688)	64,349	
(160)	-	-	(160)	(163)	מס הכנסה ששולם
6,802	2,032	20,599	(14,848)	64,186	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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.9.2023	30.9.2024	30.9.2023	30.9.2024	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
					תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:
(146,161)	(41,738)	(34,707)	(111,198)	(102,312)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(411)	(83)	(19)	(371)	(78)	השקעה ברכוש קבוע
153	(1,186)	(2,687)	(919)	(4,023)	תקבול ממוסדות (תשלום למוסדות) בגין השקעה בנדל"ן להשקעה
(90,000)	(90,007)	-	(90,007)	-	הפקדה לפיקדון בתאגיד בנקאי
65	-	90,102	-	90,102	פירעון פיקדון בתאגיד בנקאי
66,286	66,510	-	66,286	-	מכירת ניירות ערך סחירים הנמדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו
(290)	-	-	(290)	-	השקעה בנכסים פיננסיים אחרים הנמדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
-	-	-	-	(500)	השקעה בנכסים אחרים
(48,000)	(45,000)	-	(48,000)	(3,000)	מתן הלוואות לבעלי מניות בחברות מאוחדות
-	-	-	-	45,000	החזר הלוואה שנתנה לבעל מניות בחברה מאוחדת
10,478	2,085	7,612	7,343	14,591	ריבית שהתקבלה
(207,880)	(109,419)	60,301	(177,156)	39,780	מזומנים, נטו, מפעילות השקעה
					תזרימי מזומנים מפעילות מימון:
152,000	76,000	15,000	130,000	48,000	קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
(2,172)	(547)	-	(1,620)	(559)	פירעון הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
(148)	(35)	-	(125)	(13)	ריבית ששולמה
296,482	296,482	-	296,482	-	הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
(141,983)	(120,685)	-	(141,983)	-	פירעון קרן אגרות חוב
(24,531)	(482)	-	(10,708)	(12,533)	ריבית ששולמה בגין אגרות חוב
(60,000)	-	-	(60,000)	(80,000)	דיבידנד ששולם
219,648	250,733	15,000	212,046	(45,105)	מזומנים, נטו, מפעילות מימון
18,570	143,346	95,900	20,042	58,861	עליה במזומנים ושווי מזומנים
279,424	156,120	260,955	279,424	297,994	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה
297,994	299,466	356,855	299,466	356,855	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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2023	30.9.2023	30.9.2024	30.9.2023	30.9.2024	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
(3,264)	(1,652)	1,985	(1,368)	8,622	ספקים בגין רכישת נדל"ן להשקעה
1,372	371	3,216	1,402	4,330	הוצאות מימון שהווננו לנדל"ן להשקעה

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2023	30.9.2023	30.9.2024	30.9.2023	30.9.2024	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
30,500	2,253	3,439	13,878	25,648	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.

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

ביאור 1 - כללי:

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

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

ב. מלחמת "חרבות ברזל":

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

א. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים:

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ב. תקנים חדשים בתקופה שלפני יישומם:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ביאור 3 - אירועים מהותיים במהלך התקופה:

א. הלוואות לבעלי מניות בחברות מאוחדות:

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

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

ביאור 3 - אירועים מהותיים במהלך התקופה (המשך):

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

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

ג. תשלום מבוסס מניות:

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

בנוסף, מכוח תכנית אופציות הפאנטום, החל מחודש מאי 2024 ועד לתאריך המאזן, אישרו האורגנים המוסמכים בחברה, הענקה של 1,485,891 אופציות פאנטום לנושאי משרה בכירה ועובדים נוספים בקבוצה בתנאים שעיקרם מפורטים להלן:

1. מחיר המימוש של כל אופציה אחת נקבע על פי הגבוה מבין השער הממוצע של שערי הנעילה של מניית החברה בבורסה במהלך 30 ימי המסחר שקדמו למועד ההענקה לבין שער הסגירה של מניית החברה ביום המסחר האחרון שקדם למועד ההענקה. מחיר המימוש כפוף להתאמות בתקופה שבין מועד הענקת אופציות הפאנטום לבין מועד המימוש כתוצאה משינוי בהון החברה, לרבות (אך לא רק) במקרה שיונפקו זכויות או מניות הטבה או יחולק דיבידנד לבעלי המניות בחברה.
2. תקופות הבשלה - 50% מכמות האופציות שיוקצו לכל ניצע, תהיינה ניתנות למימוש החל מתום 24 חודשים ממועד הענקתן. 25% נוספים מכמות האופציות שיוקצו לכל ניצע תהיינה ניתנות למימוש החל מתום 36 חודשים ממועד הענקתן ו- 25% הנותרים מכמות האופציות שהוענקו לכל ניצע, תהיינה ניתנות למימוש החל מתום 48 חודשים ממועד הענקתן. האופציות תהיינה ניתנות למימוש עד תום 6 שנים ממועד הענקתן.
3. ההטבה המקסימלית שתנבע ממימוש התגמול בגין כל אופציית פאנטום שהוענקה, לא תעלה על 100% ממחיר המימוש שנקבע לאופציות הפאנטום במועד ההענקה.
4. אופציות הפאנטום יוענקו לניצעים ללא תמורה כלשהי והינם חלק מתנאי כהונתם והעסקתם בחברה.

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

ביאור 3 - אירועים מהותיים במהלך התקופה (המשך):

ג. תשלום מבוסס מניות (המשך):

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

מועד הענקה	מנה ראשונה	מנה שנייה	מנה שלישית	מנה רביעית
26.3.2024	3.24 ש"ח	3.12 ש"ח	2.93 ש"ח	2.70 ש"ח
15.5.2024	2.888 ש"ח	2.699 ש"ח	2.477 ש"ח	-
27.5.2024	2.514 ש"ח	2.366 ש"ח	2.179 ש"ח	-
29.8.2024	2.61 ש"ח	2.45 ש"ח	2.25 ש"ח	-

בחישוב השווי ההוגן נעשה שימוש במדדים הבאים:

מועד הענקה	מחיר מימוש	מחיר נכס הבסיס	שיעור ריבית חסרת סיכון	שיעור דיבידנד לחלוקה	שיעור תנודתיות צפויה	אורך חיי האופציה
26.3.2024	9.647 ש"ח	9.647 ש"ח	4.03%	0%	31.6%	6 שנים
15.5.2024	8.5807 ש"ח	8.637 ש"ח	4.31%	0%	31.83%	6 שנים
27.5.2024	8.3706 ש"ח	7.826 ש"ח	4.56%	0%	31.89%	6 שנים
29.8.2024	7.8047 ש"ח	7.81 ש"ח	4.51%	0%	31.81%	6 שנים

בגין ההענקות האמורות לעיל, רשמה הקבוצה הוצאות שכר בסך 3,327 אלפי ש"ח ו- 1,894 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024, בהתאמה.

ד. חלוקת דיבידנד:

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

להלן פרטים בדבר דיבידנדים שהוכרזו ושולמו במהלך התקופה:

לתקופה שנסתיימה

ביום

30.09.2024

80,000

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

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

ביאור 3 - אירועים מהותיים במהלך התקופה (המשך):

ה. הארכת התקופה למימוש האופציה לרכישת זכויות במקרקעין בחיפה:

בהמשך לאמור בביאור 12 ד' (1) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023, בדבר התקשרות חברת בת בבעלות מלאה של החברה ("הרוכשת") עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה ("המוכרת") בהסכם אופציה לרכישת זכויות המוכרת במקרקעין בעיר חיפה על הר הכרמל, הידועים כחלקה 171 בגוש 10806 (לשעבר חלקה 112 בגוש 10806) בשטח של כ- 8 דונם ("הסכם האופציה" ו-"המקרקעין", בהתאמה), ביום 10 ביוני, 2024, נחתמה תוספת להסכם האופציה, לפיה התקופה למימוש האופציה בהתאם להסכם האופציה תוארך עד ליום 15 בנובמבר, 2024 וזאת בתמורה לסך של 500,000 ש"ח, בתוספת מע"מ כדין. ככל שיוחלט על מימוש האופציה, ייזקק סכום זה על חשבון התשלום הראשון בהסכם רכישת המקרקעין.

לאחר תאריך המאזן, הוארכה האופציה עד ליום 31 בדצמבר, 2024 או חלוף 7 ימים מהמועד שבו תימסר לרוכשת החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה במחוז חיפה ("הוועדה") בהתנגדויות שהוגשו לתוכנית מס' 304-1128396 אשר פורסמה להפקדה ביום 12 באפריל, 2024, לפי המוקדם, וזאת ללא תמורה כספית נוספת. בתוספת להסכם האופציה התחייבה הרוכשת לממש את האופציה וזאת בהתקיים תנאים מסוימים, התלויים בהחלטת הוועדה לאחר הדיון בהתנגדויות, אשר הוסכמו מראש בין הצדדים.

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים:

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

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

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

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

30.09.2024 (בלתי מבוקר)

רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי ש"ח			

נכסים פיננסיים:

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

-	5,937	-	5,937
---	-------	---	-------

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים (המשך):

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

30.9.2023 (בלתי מבוקר)			
סה"כ	רמה 1	רמה 2	רמה 3
אלפי ש"ח			

נכסים פיננסיים:

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

-	6,081	-	6,081
---	-------	---	-------

31.12.2023 (מבוקר)

סה"כ	רמה 1	רמה 2	רמה 3
אלפי ש"ח			

נכסים פיננסיים:

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

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

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

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

31.12.2023		30.9.2023		30.9.2024	
שווי הוגן(*)	ערך בספרים	שווי הוגן(*)	ערך בספרים	שווי הוגן(*)	ערך בספרים
מבוקר		בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
806,533	844,912	791,649	850,607	795,201	852,626

התחייבויות פיננסיות:

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

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

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

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

ביאור 6 - אירועים לאחר תקופת הדיווח:

קבלת אישור אכלוס (טופס 4) בפרויקט להקמת בית דיור מוגן ברחובות:

ביום 14 בנובמבר 2024, קיבלה חברת מגדלי הים התיכון רחובות, חברה בת של החברה, מעיריית רחובות אישור אכלוס (טופס 4) בפרויקט להקמת בית דיור מוגן ברחובות ("הבית ברחובות"), ולפיכך נערכת החברה בשבועות הקרובים לקראת פתיחת הבית ברחובות ואכלוסו בסמוך לסוף שנת 2024.

הבית ברחובות עתיד לכלול 250 יחידות דיור, שטחים ציבוריים, מרתף, חניה ומחלקה סיעודית.

מגדלי הים התיכון בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 בספטמבר 2024

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

בלתי מבוקר

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

תוכן העניינים

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

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

מ ב א

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן: "החברה"), ליום 30 בספטמבר 2024 ולתקופות של תשעה 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 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.

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, 28 בנובמבר, 2024

זיו האפט

רואי חשבון

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

31.12.2023	30.9.2023	30.9.2024	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
			נכסים
			נכסים שוטפים:
148,864	150,624	165,214	מזומנים ושווי מזומנים
93,015	92,078	712	נכסים פיננסיים אחרים
1,007	876	938	לקוחות ודיירים
157	267	269	חייבים ויתרות חובה
<u>243,043</u>	<u>243,845</u>	<u>167,133</u>	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים:
1,413,000	1,289,948	1,494,690	יתרה בגין חברות מוחזקות, נטו
319,055	331,340	339,549	הלוואות לחברות מוחזקות
182,088	182,088	182,088	שטר הון לחברה מוחזקת
681,600	666,900	702,801	נדל"ן להשקעה
<u>2,595,743</u>	<u>2,470,276</u>	<u>2,719,128</u>	סה"כ נכסים לא שוטפים
<u><u>2,838,786</u></u>	<u><u>2,714,121</u></u>	<u><u>2,886,261</u></u>	

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

31.12.2023	30.9.2023	30.9.2024	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות:			
2,135	2,990	1,778	התחייבות לספקים ונותני שירותים
-	-	54,337	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
7,930	12,824	16,581	זכאים ויתרות זכות
10,065	15,814	72,696	סה"כ התחייבויות שוטפות (למעט התחייבות בגין דיירים)
402,213	386,052	411,299	התחייבות בגין דיירים
412,278	401,866	483,995	סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות:			
-	-	826	התחייבות בגין אופציות לעובדים
840,287	840,236	785,921	אגרות חוב
218,513	222,907	247,835	הלוואות מחברות מוחזקות
67,860	58,458	64,249	מסים נדחים
248	248	177	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
1,126,908	1,121,849	1,099,008	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
1,539,186	1,523,715	1,583,003	
הון:			
הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם:			
1,503	1,503	1,505	הון מניות
151,934	151,934	152,562	פרמיה על מניות
126,828	126,767	126,741	קרנות הון
1,019,335	910,202	1,022,450	עודפים
1,299,600	1,190,406	1,303,258	סה"כ הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
2,838,786	2,714,121	2,886,261	
28 בנובמבר, 2024			
אופיר רוזנבוים סמנכ"ל כספים ומשנה למנכ"ל	דורון ארנון מנכ"ל	מוטי קירשנבאום יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2023	30.9.2023	30.9.2024	30.9.2023	30.9.2024	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
28,186	6,932	7,518	20,885	22,340	הכנסות
(17,017)	(5,144)	(4,442)	(12,803)	(12,188)	עלות ההכנסות
11,169	1,788	3,076	8,082	10,152	רווח גולמי
59,470	7,809	3,138	44,821	20,586	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
(2,452)	(959)	(425)	(1,845)	(1,467)	הוצאות מכירה ושיווק
(3,052)	(748)	(1,016)	(2,258)	(3,057)	הוצאות הנהלה וכלליות
(2,661)	11	(4)	(2,557)	455	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
5,085	-	-	5,085	-	ביטול הפסד מירידת ערך רכוש קבוע
67,559	7,901	4,769	51,328	26,669	רווח מפעולות רגילות
(39,596)	(7,306)	(18,050)	(29,152)	(48,634)	הוצאות מימון
17,011	3,982	6,435	11,542	20,743	הכנסות מימון
192,155	3,731	5,636	84,875	80,742	רווח בגין חברות מוחזקות, נטו
237,129	8,308	(1,210)	118,593	79,520	רווח (הפסד) לפני ניכוי מסים על ההכנסה
(16,550)	(763)	2,738	(7,147)	3,595	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
220,579	7,545	1,528	111,446	83,115	רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
					רווח כולל אחר לאחר מסים בגין:
					פריטים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:
					הערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו
368	-	-	-	-	ממס
4,817	-	-	5,185	-	חלק החברה ברווח כולל אחר של חברות מוחזקות, נטו
225,764	7,545	1,528	116,631	83,115	סה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

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

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2023	30.9.2023	30.9.2024	30.9.2023	30.9.2024	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם					
220,579	7,545	1,528	111,446	83,115	
התאמות בגין:					
(6,851)	(1,692)	(2,106)	(4,900)	(6,178)	חילוט פיקדונות דיירים
12,667	2,955	6,440	12,336	14,126	שיערוך פיקדונות מדיירים
(59,470)	(7,809)	(3,138)	(44,821)	(20,586)	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
(192,155)	(3,731)	(5,636)	(84,875)	(80,742)	רווח בגין חברות מוחזקות, נטו
54	-	-	54	-	פחת
(5,085)	-	-	(5,085)	-	ביטול הפסד מירידת ערך רכוש קבוע
(1,730)	(273)	-	(1,730)	-	עליית ערך של נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
-	-	814	-	1,817	הוצאות בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
16,550	763	(2,738)	7,147	(3,595)	מסים נדחים, נטו
20,076	2,438	8,250	11,747	24,656	הוצאות מימון בגין אגרות חוב
(10,361)	(2,274)	(3,636)	(6,164)	(12,415)	עלויות מימון, נטו
(5,726)	(2,078)	(222)	(4,845)	198	
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:					
(179)	(186)	(183)	(48)	69	ירידה (עליה) בלקוחות
1,280	206	148	1,196	(112)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(108)	822	(470)	704	(357)	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(1,547)	457	748	(2,048)	(933)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
71,528	16,005	11,851	39,457	43,369	קבלת פיקדונות מדיירים
(43,946)	(17,008)	(18,840)	(30,138)	(40,677)	החזר פיקדונות לדיירים
6	-	-	6	(71)	עליה (ירידה) בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
21,308	(1,782)	(6,968)	4,284	1,486	
(14)	-	-	(14)	(15)	מס הכנסה ששולם
21,294	(1,782)	(6,968)	4,270	1,471	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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2023	30.9.2023	30.9.2024	30.9.2023	30.9.2024	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
					תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:
(445)	(210)	(263)	(350)	(614)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(90,000)	(90,000)	-	(90,000)	-	הפקדה לפיקדון בתאגיד בנקאי
-	-	90,000	-	90,000	פירעון פיקדון בתאגיד בנקאי
66,286	66,510	-	66,286	-	מכירת ניירות ערך סחירים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו
4,211	1,025	5,779	2,370	8,980	ריבית שהתקבלה
39,390	37,690	721	39,690	721	החזר אשראי שניתן לחברות מוחזקות
(37,638)	(33,635)	(5,556)	(36,963)	(9,026)	מתן אשראי לחברות מוחזקות
(18,196)	(18,620)	90,681	(18,967)	90,061	מזומנים, נטו, מפעילות השקעה
					תזרימי מזומנים מפעילות מימון:
(24,531)	(482)	-	(10,708)	(16,458)	ריבית ששולמה בגין אגרות חוב
(141,983)	(120,685)	-	(141,983)	-	פירעון קרן אגרות חוב
296,482	296,482	-	296,482	-	הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
(60,000)	-	-	(60,000)	(80,000)	דיבידנד ששולם
64,000	-	(331)	64,008	21,276	קבלת אשראי מחברות מוחזקות
(15,194)	(10,484)	-	(9,470)	-	החזר אשראי שהתקבל מחברות מוחזקות
118,774	164,831	(331)	138,329	(75,182)	מזומנים, נטו, מפעילות מימון
121,872	144,429	83,382	123,632	16,350	עליה במזומנים ושווי מזומנים
26,992	6,195	81,832	26,992	148,864	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה
148,864	150,624	165,214	150,624	165,214	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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2023	30.9.2023	30.9.2024	30.9.2023	30.9.2024	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
(47)	(17)	(200)	(4)	-	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 בספטמבר 2024 (באלפי ש"ח)

ביאור 1 - פרטים על המידע הכספי הנפרד:

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

ביאור 2 - אירועים ועסקאות מהותיות:

א. חלוקת דיבידנד:

לפרטים אודות חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה של החברה, ראה ביאור 3 ד' בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2024.

ב. תשלום מבוסס מניות:

לפרטים אודות הענקת אופציות פאנטום למנכ"ל החברה ונושאי משרה בכירה ועובדים נוספים בקבוצה, ראה ביאור 3 ג' בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2024.

ג. מלחמת "חרבות ברזל":

לפרטים אודות השלכות מלחמת "חרבות ברזל", ראה ביאור 1 ב' בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2024.

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

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

28 בנובמבר, 2024

לכבוד:

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

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

הנושא תאריך 31 במאי 2024

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

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 28 בנובמבר 2024 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2024 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 28 בנובמבר 2024 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2024 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

זיו האפט

רואי חשבון

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

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

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

10 נובמבר 2024
מספרנו: 34578.58/30.414

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 30.9.2024 – זאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 34578.55, שנערכה ליום 31.12.2023 (להלן: "**חוות הדעת השנתית**") ולעדכון הערכה מס' 34578.57 שנערך ליום 30.6.2024.

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

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

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

ההתקשרות בין החברה לבין משרד פרידמן קפלר שימקיץ דוד ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 1.10.2024.

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
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקיץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A.) ושמאי מקרקעין
יואב שיינקין
שמאי מקרקעין
מיטל אסא
רואה (C.P.A.), מנכ"לית
דורית גבר רוט
עורכת דין (LL.B.) ושמאית מקרקעין
אבנר גזפן
כלכלן ושמאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
גיא יופה
רואה (C.P.A.) ושמאי מקרקעין
רונו רוזנטל
כלכלן ושמאי מקרקעין
עידו כהן
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפט (M.A.)
שרון רומי
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
איתי חן
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב (B.Sc.)
ושמאי מקרקעין
שי טנרי
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין,
M.B.A. בהתמחות מימון
אלירן עמר
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
קים קרוננברג
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
דורון יוכיבוביץ'
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במשפטים (M.A.)
ילנה אפשטיין
מהנדסת אורחיות (M.E.)
ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאוי
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים (B.A.) ושמאי מקרקעין
ניר טולדנו
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפטים (M.A.)
יעלה יהודאי
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
מירי ברקו
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
אור אביטן שלו
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
שחר טרופ
כלכלן (B.A.) ושמאי 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 ששון
משפטנית (LL.B.) ושמאית מקרקעין
אלון דולב
כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A.)
ושמאי מקרקעין
פרימר
כלכלנית (B.A.)
יוכל ארבל
מהנדס תעשייה וניהול
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
מור דיין
כלכלנית (B.A.)
עניב גרוס
כלכלנית (B.A.)
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
הדס בורוכוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
מאור בן משה
כלכלן (B.A.)
בנאל חוטובלי
כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A.)

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **המועד הקובע להערכה** – 30.9.2024.

2. **פרטי הנכס (ללא שינוי):**

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

3. **תיאור כללי של הפרויקט**

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

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

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

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

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

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

סה"כ כולל הפרויקט 295 יחידות דיור.

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

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

6. **נתוני התפעול בפרויקט**

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

סעיף	מהות
דירות לשיווק (ללא שינוי)	295
דירות פנויות	7
יתרת פיקדונות	כ- 407,969 א' ₪
הכנסה שנתית משחיקה וחלף שחיקה	כ- 13,491 א' ₪
רווח שנתי מפעילות הניהול	כ- 4,200 א' ₪

7. תחשיב השווי

באור

	295
	288
1	7
1	407,969,000
1	13,491,000
2	2,344,000
1	4,200,000

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:

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

פרמטרים לתחשיב:

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

אומדנים:

3	725,630,000	סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)
3	17,050,000	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

407,969,000	(A)	יתרת פיקדונות בפועל
(13,491,000)		שחיקה שנתיית ממוצעת וחלף שחיקה
4.25		תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה
(57,336,750)	(B)	תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה
350,632,250	(A+B=C)	יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה
708,580,000		סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)
(350,632,250)	(C)	בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה
357,947,750		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה
4.25		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
7.75%		שיעור היוון
260,643,082		ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

7	סה"כ דירות במלאי
17,050,000	שווי דירות במלאי
95%	מקדם הפחתה לשיווק
16,197,500	סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

כלל הדיירים	דיירים ותיקים	
82%	18%	התפלגות דיירים
595,016,600	130,613,400	שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה
8.24	18	שנות שהות ממוצעות (*)
12.1%	5.6%	אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעת/1
72,176,570	7,256,300	קבלת פקדונות בשנה
66.2%	50.9%	שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה
47,810,640	3,690,554	החזר פקדונות בשנה
72,176,570	7,256,300	קבלת פקדונות בשנה
(47,810,640)	(3,690,554)	החזר פקדונות בשנה
24,365,930	3,565,746	עודף שנתי
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
1.00%	1.00%	בניכוי שיעור צמיחה
360,976,737	52,825,864	הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)
5.75	5.75	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה - תחלופת יח"ד
4.12	9	מחצית שנות שהות ממוצעות
9.87	14.75	תקופה להיוון הכנסה פרמננטית
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
172,765,659	17,566,763	ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים
	190,332,422	סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים

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

ד. הכנסות נוספות

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

ה. פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

3.5%	שיעור שחיקה נטו (ללא מע"מ)
2.8%	ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)
(2,427,416)	מע"מ בגין שחיקה שנתית (על פקדונות בפועל)
(955,097)	מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)
4,200,000	רווח שנתי מפעילות הניהול
(1,584,000)	פחת כלכלי
(766,512)	סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי
8.00%	שיעור היוון
(9,581,406)	ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

ו. סיכום התחשיב

260,643,082	(א)	הכנסות מהחלפה קרובה
16,197,500	(ב)	הכנסות מדירות במלאי
190,332,422	(ג)	הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים
32,331,034	(ד)	הכנסות משטחים מושכרים
(9,581,406)	(ה)	פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי
(1,260,000)		הפחתת ע.ג של אומדן דמי היוון להארכת תק' חכירה (*)
(3,740,000)		אומדן השקעות בשיפוץ דירות בערכים נוכחיים
484,922,632		סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט
407,969,000		בתוספת יתרת פקדונות
892,891,632		סה"כ שווי הנכס

892,900,000	ובמעוגל
-------------	---------

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

בדיקת רגישות:

שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הוצאה						
7.25%	7.50%	7.75%	8.00%	8.25%		
940,800	924,500	909,400	895,200	882,000	8.0	תקופת שהייה
932,000	915,900	900,900	887,000	874,000	9.0	ממוצעת של דייר
923,400	907,600	892,900	879,200	866,400	10.0	(בשנים)
915,300	899,700	885,200	871,700	859,200	11.0	
907,500	892,100	877,900	864,600	852,300	12.0	

8. ההערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון – בשוק החופשי, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט רוכשי זכויות שימוש ביחידות דיור והשוכרים החופשיים – בסך של **892,900,000 ₪ (שמונה מאות תשעים ושניים 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 30.09.2021	666,500 אלפי ₪
למועד 31.12.2021	739,300 אלפי ₪
למועד 31.03.2022	745,000 אלפי ₪
למועד 30.06.2022	775,200 אלפי ₪
למועד 30.09.2022	794,300 אלפי ₪
למועד 31.12.2022	801,200 אלפי ₪
למועד 31.03.2023	835,500 אלפי ₪
למועד 30.06.2023	843,600 אלפי ₪
למועד 30.09.2023	846,600 אלפי ₪
למועד 31.12.2023	857,200 אלפי ₪
למועד 31.03.2024	870,200 אלפי ₪
למועד 30.06.2024	883,900 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 30.6.2024 בסך של 883,900 אלפי ₪.

10. עקרונות ההערכה

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

בכבוד רב,



רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין



גיא יופה
שמאי מקרקעין, רו"ח

תאריך חתימה סופי: 21/11/24

משה פרידמן
מהנדס ושומאי מקרקעין
נעמי קפלר
שומאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שומאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A) ושומאי מקרקעין
יואב שיינקין
שומאי מקרקעין
מיטל אסא
רו"ח (C.P.A), מנכ"לית
דורית גבר רוס
עורכת דין (LL.B) ושומאית מקרקעין
אבנר גזפן
כלכלן ושומאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שומאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
גיא יופה
רו"ח (C.P.A) ושומאי מקרקעין
דונן רוזנטל
כלכלן (B.A) ושומאי מקרקעין
עידו כהן
כלכלן (B.A), שומאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפט (M.A)
שרון רומי
כלכלן (B.A), שומאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
איתי חן
כלכלן (B.A), שומאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב (B.Sc)
ושומאי מקרקעין
שי טנרי
כלכלן (B.A), שומאי מקרקעין,
M.B.A בהתמחות מימון
אליה עמר
כלכלן (B.A) ושומאי מקרקעין
קים קרוננברג
כלכלנית (B.A) ושומאית מקרקעין
דורון יוכיבוביץ
כלכלן (B.A) ושומאי מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שומאי מקרקעין
ומוסמך במשפטים (M.A)
ילנה אפשטיין
מהנדסת אורחית (M.E)
ושומאית מקרקעין
מתן משה חמאי
כלכלן (B.A) ושומאי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים (B.A) ושומאי מקרקעין
ניר טולדנו
כלכלן (B.A), שומאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפטים (M.A)
יעלה יהודאי
כלכלנית (B.A) ושומאית מקרקעין
מירי ברוק
כלכלנית (B.A) ושומאית מקרקעין
אור אביטן שלו
כלכלנית (B.A) ושומאית מקרקעין
שחר טרופ
כלכלן (B.A) ושומאי מקרקעין
שי סבג
כלכלן (B.A) ושומאי מקרקעין
דניאל גור
כלכלנית (B.A) ושומאית מקרקעין
יניב רוזנפלד
כלכלן (B.A) ושומאי מקרקעין
אור אברבך
שומאי מקרקעין
דוד לוגסי
בוגר מנהל עסקים ומימון (B.A)
ושומאי מקרקעין
ענבל ששון
משפטנית (LL.B) ושומאית מקרקעין
אלון דולב
כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A)
ושומאי מקרקעין
שיר פרימר
כלכלנית (B.A)
יובל ארבל
מהנדס תעשייה וניהול
ומוסמך מנהל עסקים (M.B.A)
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
מור דיין
כלכלנית (B.A)
עניב גרוס
כלכלנית (B.A)
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
הדס בורוכוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
מאור בן משה
כלכלן (B.A)
בנאל חוטובלי
כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A)

10 נובמבר 2024
מספרנו: 34580.58/30.414

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 30.9.2024 – זאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 34580.55, שנערכה ליום 31.12.2023 (להלן: "**חוות הדעת השנתית**") ולעדכון הערכה מס' 34580.57 שנערך ליום 30.6.2024.

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

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

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

ההתקשרות בין החברה לבין משרד פרידמן קפלר שימקביץ דוד ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 1.10.2024.

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

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

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

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **המועד הקובע להערכה** – 30.9.2024.

2. **פרטי הנכס (ללא שינוי):**

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

3. **תיאור כללי של הפרויקט**

בית הדיור מוגן - "מגדלי הים התיכון - השרון כפר סבא" ניצב על חלקות 9 ו- 516 בגוש 6427, אשר אוחדו למגרש מס' 1 לפי תכנית מס' כס/מק/4/9/21ג', בשטח קרקע נטו של 20,660 מ"ר (לאחר הפרשה לצורכי ציבור, וכולל שפ"פ).
הפרויקט נבנה במהלך שנות ה- 90 בשני שלבים עיקריים: תחילה נבנה שלב א' ושש שנים אחריו נבנה שלב ב'.
במהלך שנת 2011 נבנתה תוספת בניה הכוללת 8 יח"ד (שלב ג'), ומהווה חלק מהמבנה שנבנה בשלב א'. בסה"כ כולל הפרויקט 284 יחידות דיור.
שלב א' – מבנה מרכזי הכולל שתי קומות מעל קומת כניסה ומעל קומת קרקע תחתונה, בשטח בנוי כולל של 11,968 מ"ר, ומכיל יחידות דיור ושטחים ציבוריים.
שלב ב' – חמישה מבנים בני 3-4 קומות, אשר נבנו על החלק הדרומי של המגרש. המבנים כוללים יחידות דיור ומעט שטחים ציבוריים, בשטח בנוי כולל של 15,227 מ"ר.

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

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

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

6. **נתוני התפעול בפרויקט**

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

סעיף	מהות
דירות לשיווק (ללא שינוי)	284
דירות פנויות	20
יתרת פיקדונות	כ- 358,649 א' ₪
הכנסה שנתית משחיקה וחלף שחיקה	כ- 13,739 א' ₪
רווח שנתי מפעילות הניהול	כ- 5,100 א' ₪

7. תחשיב השווי

באור

	284
	264
1	20
1	358,649,000
1	13,739,000
2	907,000
2	170,000
1	5,100,000

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:

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

פרמטרים לתחשיב:

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

אומדנים:

3	612,600,000	סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)
3	43,290,000	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

358,649,000	(A)	יתרת פיקדונות בפועל
(13,739,000)		שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
4.25		תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה
(58,390,750)	(B)	תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה
300,258,250	(A+B=C)	יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה
569,310,000		סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)
(300,258,250)	(C)	בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה
269,051,750		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה
4.25		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
7.75%		שיעור היוון
195,912,608		ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

20	סה"כ דירות במלאי
43,290,000	שווי דירות במלאי
90%	מקדם הפחתה לשיווק
38,961,000	סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

דיירים ותיקים	כלל הדיירים	
18%	82%	התפלגות דיירים
110,268,000	502,332,000	שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה
18	8.24	שנות שהות ממוצעות (*)
5.6%	12.1%	אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעות/1
6,126,000	60,933,763	קבלת פקדונות בשנה
50.9%	66.2%	שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה
3,115,684	40,363,268	החזר פקדונות בשנה
6,126,000	60,933,763	קבלת פקדונות בשנה
(3,115,684)	(40,363,268)	החזר פקדונות בשנה
3,010,316	20,570,495	עודף שנתי
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
1.00%	1.00%	בניכוי שיעור צמיחה
44,597,280	304,748,080	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 פרמנגנטית
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
14,830,422	145,854,282	ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים
160,684,704		סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים

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

ד. הכנסות נוספות

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

ה. פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

3.5%	שיעור שחיקה נטו (ללא מע"מ)
1.9%	ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)
(2,133,962)	מע"מ בגין שחיקה שנתית (על פקדונות בפועל)
(579,218)	מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)
5,100,000	רווח שנתי מפעילות הניהול
(1,325,775)	פחת כלכלי
1,061,045	סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי
8.00%	שיעור היוון
13,263,066	ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

ו. סיכום התחשיב

195,912,608	(א)	הכנסות מהחלפה קרובה
38,961,000	(ב)	הכנסות מדירות במלאי
160,684,704	(ג)	הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים
14,855,172	(ד)	הכנסות משטחים מושכרים
13,263,066	(ה)	פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי
(3,980,000)		אומדן השקעות בשיפוץ דירות בערכים נוכחיים
419,696,551		סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט
358,649,000		בתוספת יתרת פקדונות
778,345,551		סה"כ שווי הנכס

778,300,000

ובמעוגל

בדיקת רגישות:

שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הוצאה					תקופת	
7.25%	7.50%	7.75%	8.00%	8.25%	שהייה	
818,300	804,800	792,200	780,600	769,600	8.0	
810,800	797,500	785,100	773,600	762,900	9.0	
803,700	790,500	778,300	767,000	756,500	10.0	
796,800	783,800	771,900	760,700	750,300	11.0	
790,200	777,400	765,700	754,700	744,500	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 **778,300,000 ₪ (שבע מאות שבעים ושמונה מיליון ושלוש 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 30.09.2021	-	553,300 אלפי ₪
למועד 31.12.2021	-	629,900 אלפי ₪
למועד 31.03.2022	-	649,300 אלפי ₪
למועד 30.06.2022	-	673,600 אלפי ₪
למועד 30.09.2022	-	684,400 אלפי ₪
למועד 31.12.2022	-	721,800 אלפי ₪
למועד 31.03.2023	-	729,400 אלפי ₪
למועד 30.06.2023	-	756,900 אלפי ₪
למועד 30.09.2023	-	761,100 אלפי ₪
למועד 31.12.2023	-	765,800 אלפי ₪
למועד 31.03.2024	-	780,700 אלפי ₪
למועד 30.06.2024	-	775,200 אלפי ₪

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

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

ד. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 30.6.2024 בסך של 775,200 אלפי ₪.

10. עקרונות ההערכה

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

בכבוד רב,



רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין



גיא יופה
שמאי מקרקעין, רו"ח

תאריך חתימה סופי: 21/11/24

משה פרידמן
מהנדס ושומאי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A.) ושומאי מקרקעין
יואב שיינקין
שמאי מקרקעין
מיטל אסא
רו"ח (C.P.A.), מנכ"לית
דורית גבר רוט
עורכת דין (LL.B.) ושמאית מקרקעין
אבנר גזפן
כלכלן ושומאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
גיא יופה
רו"ח (C.P.A.) ושומאי מקרקעין
רונו רוזנטל
כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין
עידו כהן
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפט (M.A.)
שרון רומי
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
איתי חן
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב (B.Sc.)
ושומאי מקרקעין
שיי טנרי
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין,
M.B.A. בהתמחות מימון
אלירן עמר
כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין
קים קרונברג
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
דורון יוכירוביץ
כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במשפטים (M.A.)
ילנה אפשטיין
מהנדסת אדריכלות (M.E.)
ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאוי
כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים (B.A.) ושומאי מקרקעין
ניר טולדנו
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפטים (M.A.)
יעלה יהודאי
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
מירי ברקו
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
אור אביטן שלז
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
שחר טרופ
כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין
שי סבג
כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין
דניאל גור
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
יניב רוזנפלד
כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין
אור אבדך
שמאי מקרקעין
דוד לונגסי
בוגר מנהל עסקים ומימון (B.A.)
ושומאי מקרקעין
ענבל ששון
משפטנית (LL.B.) ושמאית מקרקעין
אלון דולב
כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A.)
ושומאי מקרקעין
שיר פרימר
כלכלנית (B.A.)
יובל ארבל
מהנדס תעשייה וניהול
ומוסמך מנהל עסקים (M.B.A.)
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
מור דיין
כלכלנית (B.A.)
עניב גרוס
כלכלנית (B.A.)
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
הדס בורוכוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
מאור בן משה
כלכלן (B.A.)
בנאל חוטובלי
כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A.)

10 נובמבר 2024
מספרנו: 34471.58/30.414

לכבוד
מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.נ,

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

התבקשנו על-ידי מר אופיר רוזנבוים – סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן - "החברה"), לעדכן את הערכת שווי הנכס הנדון ליום 30.9.2024 – זאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 34471.55, שנערכה ליום 31.12.2023 (להלן: "חוות הדעת השנתית") ולעדכון הערכה מס' 34471.57 שנערך ליום 30.6.2024.

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

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

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

ההתקשרות בין החברה לבין משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 1.10.2024.

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.

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **המועד הקובע להערכה** – 30.9.2024.

2. **פרטי הנכס (ללא שינוי):**

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

3. **תיאור כללי של הפרויקט**

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

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

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

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

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

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

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

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

6. **נתוני התפעול בפרויקט**

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

סעיף	מהות
דירות לשיווק	276
דירות פנויות	17
יתרת פיקדונות	כ- 215,634 א' ₪
הכנסה שנתית משחיקה וחלף שחיקה	כ- 11,158 א' ₪
רווח שנתי מפעילות הניהול	כ- 300 א' ₪

7. תחשיב השווי

<u>באור</u>		<u>ריכוז נתוני שיווק ותפעול:</u>
	276	מספר יח"ד כולל
	259	מספר יח"ד משווק
1	17	יתרת מלאי
1	215,634,000	יתרת פיקדונות בפועל
1	11,158,000	שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
2	2,370,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות (ללא שימוש בגג)
2	380,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות - שימוש בגג
1	300,000	רווח שנתי מפעילות הניהול
		<u>פרמטרים לתחשיב:</u>
2	3.5%	שיעור שחיקה ממוצע (ללא מע"מ; עפ"י חוזים)
2	12	תקופה מקסימלית של שנות שחיקה
2	10	תקופת שהייה ממוצעת של דייר
2	18%	שיעור דיירים שעברו את שנות השחיקה ("דיירים ותיקים")
2	18	שנות שהייה ממוצעות של דיירים ותיקים
2	4.25	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
	7.75%	שיעור היוון לתזרימים
	8.00%	שיעור היוון לתזרימים התפעול
	7.25%	שיעור היוון להכנסות משכירות
	10.00%	שיעור היוון להכנסות משימוש בגג
2	1.00%	שיעור צמיחה
		<u>אומדנים:</u>
3	417,500,000	סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)
3	19,700,000	סה"כ שווי דירות במלאי

באורים:

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

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

215,634,000	(A)	יתרת פיקדונות בפועל
(11,158,000)		שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
4.25		תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה
(47,421,500)	(B)	תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה
168,212,500	(A+B=C)	יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה
397,800,000		סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)
(168,212,500)	(C)	בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה
229,587,500		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה
4.25		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
7.75%		שיעור היוון
167,176,337		ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

17	סה"כ דירות במלאי
19,700,000	שווי דירות במלאי
90%	מקדם הפחתה לשיווק
17,730,000	סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

דיירים ותיקים	כלל הדיירים בניכוי הדיירים הוותיקים	
18%	82%	התפלגות דיירים
75,150,000	342,350,000	שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה
18	8.24	שנות שהות ממוצעות (*)
5.6%	12.1%	אחוז מתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעות/1
4,175,000	41,527,663	קבלת פקדונות בשנה
50.9%	66.2%	שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה
2,123,405	27,508,430	החזר פקדונות בשנה
4,175,000	41,527,663	קבלת פקדונות בשנה
(2,123,405)	(27,508,430)	החזר פקדונות בשנה
2,051,595	14,019,233	עודף שנתי
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
1.00%	1.00%	בניכוי שיעור צמיחה
30,394,000	207,692,333	הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)
5.75	5.75	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה - תחלופת יח"ד
9.00	4.12	מחצית שנות שהות ממוצעות
14.75	9.87	תקופה להיוון הכנסה פרמנטית
7.75%	7.75%	שיעור היוון
10,107,250	99,402,812	ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים
109,510,062		סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים

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

ד. הכנסות נוספות

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

ה. פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

3.5%	שיעור שחיקה נטו (ללא מע"מ)
2.8%	ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)
(1,283,022)	מע"מ בגין שחיקה שנתית (על פקדונות בפועל)
(504,821)	מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)
300,000	רווח שנתי מפעילות הניהול
(1,560,000)	פחת כלכלי
(3,047,843)	סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי
8.00%	שיעור היתרון
(38,098,043)	ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

ו. סיכום התחשיב

167,176,337	(א)	הכנסות מהחלפה קרובה
17,730,000	(ב)	הכנסות מדירות במלאי
109,510,062	(ג)	הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים
36,489,655	(ד)	הכנסות משטחים מושכרים
(38,098,043)	(ה)	פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי
(4,610,000)		אומדן השקעות בשיפוץ דירות בערכים נוכחיים
288,198,011		סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט
215,634,000		בתוספת יתרת פקדונות
503,832,011		סה"כ שווי הנכס

503,800,000

ובמעוגל

בדיקת רגישות:

שיעור היתרון לתזרימי הכנסה/הוצאה					תקופת שהיה ממוצעת של דייר (בשנים)	
7.25%	7.50%	7.75%	8.00%	8.25%		
531,700	522,200	513,300	505,000	497,300	8.0	
526,600	517,200	508,500	500,300	492,700	9.0	
521,700	512,400	503,800	495,800	488,300	10.0	
517,000	507,900	499,400	491,500	484,100	11.0	
512,500	503,500	495,200	487,400	480,100	12.0	

8. ההערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון – בשוק החופשי, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט רוכשי זכויות שימוש ביחידות דיור והשוכרים החופשיים – בסך של **503,800,000 ₪ (חמש מאות 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 30.09.2021	-	370,000 אלפי ₪
למועד 31.12.2021	-	420,400 אלפי ₪
למועד 31.03.2022	-	419,000 אלפי ₪
למועד 30.06.2022	-	429,300 אלפי ₪
למועד 30.09.2022	-	437,800 אלפי ₪
למועד 31.12.2022	-	452,400 אלפי ₪
למועד 31.03.2023	-	457,300 אלפי ₪
למועד 30.06.2023	-	471,900 אלפי ₪
למועד 30.09.2023	-	476,600 אלפי ₪
למועד 31.12.2023	-	495,200 אלפי ₪
למועד 31.03.2024	-	505,700 אלפי ₪
למועד 30.06.2024	-	500,400 אלפי ₪

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

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

ד. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 30.6.2024 בסך של 500,400 אלפי ₪.

10. עקרונות ההערכה

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

בכבוד רב,



רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין



גיא יופה
שמאי מקרקעין, ר"ח

תאריך חתימה סופי: 21/11/24

10 נובמבר 2024
מספרנו: 34577.59/30.414

לכבוד

מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.נ,

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

התבקשנו על-ידי מר אופיר רוזנבוים – סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן - "**החברה**"), לעדכן את הערכה שווי הנכס הנדון ליום 30.9.2024 – זאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 34577.56, שנערכה ליום 31.12.2023 (להלן: "**חוות הדעת השנתית**") ולעדכון הערכה מס' 34577.58 שנערך ליום 30.6.2024.

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

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

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

ההתקשרות בין החברה לבין משרד פרידמן קפלר שימקיץ דוד ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 1.10.2024.

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
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקיץ
שמאית מקרקעין
דענן דוד
כלכלן (M.A.) ושמאי מקרקעין
יואב שיינקין
שמאי מקרקעין
מיטל אסא
רו"ח (C.P.A.), מנכ"לית
דורית גבר רוס
עורכת דין (LL.B.) ושמאית מקרקעין
אבנר גזפן
כלכלן ושמאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
גיא יופה
רו"ח (C.P.A.) ושמאי מקרקעין
רונן רוזנטל
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
עידו כהן
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפט (M.A.)
שרון רומי
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
איתי חן
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב (B.Sc.)
ושמאי מקרקעין
שי טנרי
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין,
M.B.A. בהתמחות מימון
אלירן עמר
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
קים קרונברג
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
דורון יזכירוביץ
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במשפטים (M.A.)
ילנה אפשטיין
מהנדסת אדריכלות (M.E.)
ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאי
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים (B.A.) ושמאי מקרקעין
ניר טולדנו
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפטים (M.A.)
יעלה יהודאי
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
מירי ברקו
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
אור אביטן שלו
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
שחר טרופ
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
שי סבג
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
דניאל גור
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
יניב רוזנפלד
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
אור אברך
שמאי מקרקעין
דוד לונסי
בוגר מנהל עסקים ומימון (B.A.)
ושמאי מקרקעין
ענבל ששון
משפטנית (LL.B.) ושמאית מקרקעין
אלון דולב
כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A.)
ושמאי מקרקעין
שיר פרימר
כלכלנית (B.A.)
יובל ארבל
מהנדס תעשייה וניהול
ומוסמך מנהל עסקים (M.B.A.)
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
מור דיין
כלכלנית (B.A.)
עניב גרוס
כלכלנית (B.A.)
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
הדס בורוכוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
מאור בן משה
כלכלן (B.A.)
בנאל חוטובלי
כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A.)

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **המועד הקובע להערכה** – 30.9.2024.

2. **פרטי הנכס (ללא שינוי):**

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

3. **תיאור כללי של הפרויקט**

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

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

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

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

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

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

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

6. **נתוני התפעול בפרויקט**

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

סעיף	מהות
דירות לשיווק (ללא שינוי)	137
דירות פנויות	5
יתרת פיקדונות	כ- 123,590 א' ₪
הכנסה שנתית משחיקה וחלף שחיקה	כ- 6,968 א' ₪
גרעון שנתי מפעילות הניהול	כ- 2,800 א' ₪

7. תחשיב השווי

באור

	137
	132
1	5
1	123,590,000
1	6,968,000
2	3,780,000
1	(2,800,000)

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:

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

פרמטרים לתחשיב:

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

אומדנים:

3	274,600,000	סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)
3	14,900,000	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

123,590,000	(A)	יתרת פיקדונות בפועל
(6,968,000)		שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
4.25		תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה
(29,614,000)	(B)	תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה
93,976,000	(A+B=C)	יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה
259,700,000		סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)
(93,976,000)	(C)	בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה
165,724,000		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה
4.25		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
7.75%		שיעור היוון
120,673,517		ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

5	סה"כ דירות במלאי
14,900,000	שווי דירות במלאי
95%	מקדם הפחתה לשיווק
14,155,000	סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

כלל הדיירים	דיירים ותיקים	
82%	18%	התפלגות דיירים
225,172,000	49,428,000	שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה
8.24	18	שנות שהות ממוצעות (*)
12.1%	5.6%	אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעות/1
27,313,763	2,746,000	קבלת פקדונות בשנה
66.2%	50.9%	שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה
18,092,970	1,396,616	החזר פקדונות בשנה
27,313,763	2,746,000	קבלת פקדונות בשנה
(18,092,970)	(1,396,616)	החזר פקדונות בשנה
9,220,793	1,349,384	עודף שנתי
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
1.00%	1.00%	בניכוי שיעור צמיחה
136,604,347	19,990,880	הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)
5.75	5.75	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה - תחלופת יח"ד
4.12	9	מחצית שנות שהות ממוצעות
9.87	14.75	תקופה להיוון הכנסה פרמנטית
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
65,379,670	6,647,786	ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים
72,027,456		סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים

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

ד. הכנסות נוספות

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

ה. פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

3.5%	שיעור שחיקה נטו (ללא מע"מ)
2.8%	ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)
(735,361)	מע"מ בגין שחיקה שנתית (על פקדונות בפועל)
(289,337)	מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)
(2,800,000)	גרעון שנתי מפעילות הניהול
(787,500)	פחת כלכלי
(4,612,197)	סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי
8.00%	שיעור היוון
(57,652,466)	ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

ו. סיכום התחשיב

120,673,517	(א)	הכנסות מהחלפה קרובה
14,155,000	(ב)	הכנסות מדירות במלאי
72,027,456	(ג)	הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים
52,137,931	(ד)	הכנסות משטחים מושכרים
(57,652,466)	(ה)	פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי
(480,000)		בניכוי אומדן עלות להסדרת שימושים
200,861,439		סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט
123,590,000		בתוספת יתרת פקדונות
324,451,439		סה"כ שווי הנכס

324,500,000

ובמעוגל

בדיקת רגישות:

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

שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הוצאה					תקופת שהייה ממוצעת של דייר (בשנים)
7.25%	7.50%	7.75%	8.00%	8.25%	
343,000	336,600	330,700	325,100	319,900	
339,700	333,400	327,500	322,000	316,900	
336,500	330,200	324,500	319,100	314,000	
333,400	327,200	321,500	316,200	311,300	
330,400	324,400	318,800	313,500	308,600	

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 **324,500,000 ₪ (שלוש מאות עשרים וארבעה מיליון וחמש מאות אלף שקלים חדשים)**.
הערה: השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.

9. נתונים נוספים

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

למועד 30.09.2021	-	241,500 אלפי ₪
למועד 31.12.2021	-	267,100 אלפי ₪
למועד 31.03.2022	-	270,900 אלפי ₪
למועד 30.06.2022	-	278,300 אלפי ₪
למועד 30.09.2022	-	281,800 אלפי ₪
למועד 31.12.2022	-	288,700 אלפי ₪
למועד 31.03.2023	-	291,500 אלפי ₪
למועד 30.06.2023	-	294,700 אלפי ₪
למועד 30.09.2023	-	294,500 אלפי ₪
למועד 31.12.2023	-	306,700 אלפי ₪
למועד 31.03.2024	-	311,400 אלפי ₪
למועד 30.06.2024	-	322,700 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 30.6.2024 בסך של 322,700 אלפי ₪.

10. עקרונות ההערכה

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

בכבוד רב,



רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין



גיא יופה
שמאי מקרקעין, ר"ח

תאריך חתימה סופי: 21.11.24

10 נובמבר 2024
מספרנו: 34576.59/30.414

לכבוד

מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.נ,

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

התבקשנו על-ידי מר אופיר רוזנבוים – סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן - "**החברה**"), לעדכן את הערכת שווי הנכס הנדון ליום 30.9.2024 – זאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 34576.56, שנערכה ליום 31.12.2023 (להלן: "**חוות הדעת השנתית**") ולעדכון הערכה מס' 34576.58 שנערך ליום 30.6.2024.

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

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

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

ההתקשרות בין החברה לבין משרד פרידמן קפלר שימקביץ דוד ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 1.10.2024.

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

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

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

משה פרידמן

מהנדס ושמאי מקרקעין

נעמי קפלר

שמאית מקרקעין

מיכל שימקביץ

שמאית מקרקעין

רענן דוד

כלכלן (M.A.) ושמאי מקרקעין

יואב שיינקין

שמאי מקרקעין

מיטל אסא

רו"ח (C.P.A.), מנכ"לית

דורית גבר רוט

עורכת דין (LL.B.) ושמאית מקרקעין

אבנר גזפון

כלכלן ושמאי מקרקעין

אלי כהן

כלכלן, שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)

גיא יופה

רו"ח (C.P.A.) ושמאי מקרקעין

רוג'ן רוזנטל

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

עידו כהן

כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין

ומוסמך בלימודי משפט (M.A.)

שרון רוני

שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)

איתי חן

כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)

יונתן הלחמי

בוגר מדעי המחשב (B.Sc.)

ושמאי מקרקעין

שיי טנרי

כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין,

M.B.A. בהתמחות מימון

אלירן עמר

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

קים קרונברג

כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין

דורון יוכירוביץ

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

יקיר עמר

כלכלן, שמאי מקרקעין

ומוסמך במשפטים (M.A.)

ילנה אפשטיין

מהנדסת אדריכלות (M.E.)

ושמאית מקרקעין

מתן משה חמאי

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

מתן יעקב

בוגר מנהל עסקים (B.A.) ושמאי מקרקעין

ניר טולדנו

כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין

ומוסמך בלימודי משפטים (M.A.)

יעלה יהודאי

כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין

מירי ברקו

כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין

אור אביטן שלו

כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין

שחר טרופ

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

שי סבג

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

דניאל גור

כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין

יניב רוזנפלד

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

אור אברך

שמאי מקרקעין

דוד לוגסי

בוגר מנהל עסקים ומימון (B.A.)

ענבל ששון

משפטנית (LL.B.) ושמאית מקרקעין

אלון דולב

כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A.)

ושמאי מקרקעין

שיר פרימר

כלכלנית (B.A.)

יובל ארבל

מהנדס תעשייה וניהול

ומוסמך מנהל עסקים (M.B.A.)

זהבה זריהון

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)

מור דיין

כלכלנית (B.A.)

עינב גרוס

כלכלנית (B.A.)

נעמה מלכא

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)

הדס בורוכוב

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)

מאור בן משה

כלכלן (B.A.)

בנאל חוטובלי

כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A.)

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **המועד הקובע להערכה** – 30.9.2024.

2. **פרטי הנכס (ללא שינוי):**

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

3. **תיאור כללי של הפרויקט**

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

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

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

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

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

¹ עפ"י חוזה חכירה.

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

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

6. **נתוני התפעול בפרויקט**

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

סעיף	מהות
דירות לשיווק (ללא שינוי)	186
דירות פנויות	21
יתרת פיקדונות	כ- 382,370 א' ₪
הכנסה שנתית משחיקה וחלף שחיקה	כ- 10,069 א' ₪

7. תחשיב השווי

באור

	186
	165
1	21
1	382,370,000
1	10,069,000
2	907,000
2	170,000
2	3,500,000

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:

מספר יח"ד כולל
מספר יח"ד משווק
יתרת מלאי
יתרת פיקדונות בפועל
שחיקה שנתי ממוצעת וחלף שחיקה
הכנסה שנתי מדמי שכירות מחלקה סיעודית
הכנסה שנתי 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	557,000,000	סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)
3	57,550,000	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

382,370,000	(A)	יתרת פיקדונות בפועל
(10,069,000)		שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
4.25		תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה
(42,793,250)	(B)	תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה
339,576,750	(A+B=C)	יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה
499,450,000		סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)
(339,576,750)	(C)	בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה
159,873,250		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה
4.25		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
7.75%		שיעור היוון
116,413,238		ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

21	סה"כ דירות במלאי
57,550,000	שווי דירות במלאי
90%	מקדם הפחתה לשיווק
51,795,000	סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

כלל הדיירים	דיירים ותיקים	
82%	18%	התפלגות דיירים
456,740,000	100,260,000	שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה
8.24	18	שנות שהות ממוצעות (*)
12.1%	5.6%	אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל)
55,403,373	5,570,000	קבלת פקדונות בשנה
66.2%	50.9%	שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה
36,699,870	2,832,902	החזר פקדונות בשנה
55,403,373	5,570,000	קבלת פקדונות בשנה
(36,699,870)	(2,832,902)	החזר פקדונות בשנה
18,703,503	2,737,098	עודף שנתי
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
1.00%	1.00%	בניכוי שיעור צמיחה
277,088,933	40,549,600	הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)
5.75	5.75	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה - תחלופת יח"ד
4.12	9	מחצית שנות שהות ממוצעות
9.87	14.75	תקופה להיוון הכנסה פרמננטית
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
132,616,446	13,484,403	ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים
146,100,849		סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים

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

ד. הכנסות נוספות

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

ה. פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

3.5%	שיעור שחיקה נטו (ללא מע"מ)
2.8%	ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)
(2,275,102)	מע"מ בגין שחיקה שנתית (על פקדונות בפועל)
(895,167)	מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)
3,500,000	רווח שנתי מפעילות הניהול
(1,031,250)	פחת כלכלי
(701,519)	סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי
8.00%	שיעור הון
(8,768,982)	ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

ו. סיכום התחשיב

116,413,238	(א)	הכנסות מהחלפה קרובה
51,795,000	(ב)	הכנסות מדירות במלאי
146,100,849	(ג)	הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים
14,855,172	(ד)	הכנסות משטחים מושכרים
(8,768,982)	(ה)	פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי
320,395,277		סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט
382,370,000		בתוספת יתרת פקדונות
702,765,277		סה"כ שווי הנכס

702,800,000	ובמעוגל
-------------	---------

בדיקת רגישות:

שיעור הון לתזרימי הכנסה/הוצאה					תקופת שהייה ממוצעת של דייר (בשנים)	
7.25%	7.50%	7.75%	8.00%	8.25%		
737,900	726,200	715,400	705,400	696,000	8.0	
731,100	719,600	708,900	699,100	689,900	9.0	
724,500	713,200	702,800	693,100	684,100	10.0	
718,300	707,100	696,900	687,300	678,500	11.0	
712,300	701,300	691,200	681,900	673,200	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 **702,800,000 ₪ (שבע מאות ושניים 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 30.09.2021	-	530,900 אלפי ₪
למועד 31.12.2021	-	567,600 אלפי ₪
למועד 31.03.2022	-	576,000 אלפי ₪
למועד 30.06.2022	-	595,500 אלפי ₪
למועד 30.09.2022	-	610,300 אלפי ₪
למועד 31.12.2022	-	621,500 אלפי ₪
למועד 31.03.2023	-	648,100 אלפי ₪
למועד 30.06.2023	-	658,900 אלפי ₪
למועד 30.09.2023	-	666,900 אלפי ₪
למועד 31.12.2023	-	681,600 אלפי ₪
למועד 31.03.2024	-	693,100 אלפי ₪
למועד 30.06.2024	-	699,600 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 30.6.2024 בסך של 699,600 אלפי ₪.

10. עקרונות ההערכה

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

בכבוד רב,



רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין



גיא יופה
שמאי מקרקעין, רו"ח

תאריך חתימה סופי: 21/11/24

משה פרידמן
מהנדס ושומאי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A.) ושומאי מקרקעין
יואב שיינקין
שמאי מקרקעין
מיטל אסא
רו"ח (C.P.A.), מנכ"לית
דורית גבר רוט
עורכת דין (L.L.B.) ושומאית מקרקעין
אבנר גזפן
כלכלן ושומאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
גיא יופה
רו"ח (C.P.A.) ושומאי מקרקעין
רונן רוזנטל
כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין
עידו כהן
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפט (M.A.)
שרון דומי
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
איתי חן
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב (B.Sc.)
ושומאי מקרקעין
שיי טנרי
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין,
M.B.A. בהתמחות מימון
אלירן עמר
כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין
קים קרוננברג
כלכלנית (B.A.) ושומאית מקרקעין
דורון יוכירוביץ
כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במשפטים (M.A.)
ילנה אפשטיין
מהנדסת אדריכלות (M.E.)
ושומאית מקרקעין
מתן משה חמאי
כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים (B.A.) ושומאי מקרקעין
ניר טולדנו
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפטים (M.A.)
יעלה יהודאי
כלכלנית (B.A.) ושומאית מקרקעין
מירי ברקו
כלכלנית (B.A.) ושומאית מקרקעין
אור אביטן שלו
כלכלנית (B.A.) ושומאית מקרקעין
שחר טרופ
כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין
שי סגב
כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין
דניאל גור
כלכלנית (B.A.) ושומאית מקרקעין
יניב 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
אלון דולב
כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A.)
ושומאי מקרקעין
שיר פרימר
כלכלנית (B.A.)
יובל ארבל
מהנדס תעשייה וניהול
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
מור דייין
כלכלנית (B.A.)
עייב גרוס
כלכלנית (B.A.)
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
הדס בורוכוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
מאור בן משה
כלכלן (B.A.)
בנאל חוטובלי
כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A.)

10 נובמבר 2024
מספרנו: 36628.39/30.414

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 רוזנבוים – סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן - "החברה"), לעדכן את הערכת שווי הנכס הנדון ליום 30.9.2024 – זאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 36628.36, שנערכה ליום 31.12.2023 (להלן: "חוות הדעת השנתית") ולעדכון הערכה מס' 36628.38 שנערך ליום 30.6.2024.

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

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

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

ההתקשרות בין החברה לבין משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 1.10.2024.

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.

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **המועד הקובע להערכה** – 30.9.2024.

2. **פרטי הנכס (ללא שינוי):**

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

3. **תיאור כללי של הפרויקט**

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

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

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

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

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

6. **נתוני התפעול בפרויקט**

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

סעיף	מהות
דירות לשיווק (ללא שינוי)	116
דירות פנויות	7
יתרת פיקדונות	כ- 176,700 א' ₪
הכנסה שנתית משחיקה וחלף שחיקה	כ- 5,700 א' ₪
גרעון שנתי מפעילות הניהול	כ- 920 א' ₪

7. תחשיב השווי

באור

	116
	109
1	7
1	176,700,000
1	5,700,000
2	146,000
1	(920,000)

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:

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

פרמטרים לתחשיב:

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

אומדנים:

3	254,300,000	סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)
3	16,100,000	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

176,700,000	(A)	יתרת פיקדונות בפועל
(5,700,000)		שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
6.75		תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה
(38,475,000)	(B)	תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה
138,225,000	(A+B=C)	יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה
238,200,000		סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)
(138,225,000)	(C)	בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה
99,975,000		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה
6.75		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
7.75%		שיעור היוון
60,405,263		ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

7	סה"כ דירות במלאי
16,100,000	שווי דירות במלאי
90%	מקדם הפחתה לשיווק
14,490,000	סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

דיירים ותיקים	כלל הדיירים	
18%	82%	התפלגות דיירים
45,774,000	208,526,000	שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה
18	8.24	שנות שהות ממוצעות (*)
5.6%	12.1%	אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעות/1
2,543,000	25,294,574	קבלת פקדונות בשנה
55.0%	75.3%	שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה
1,398,650	19,038,794	החזר פקדונות בשנה
2,543,000	25,294,574	קבלת פקדונות בשנה
(1,398,650)	(19,038,794)	החזר פקדונות בשנה
1,144,350	6,255,780	עודף שנתי
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
1.00%	1.00%	בניכוי שיעור צמיחה
16,953,333	92,678,222	הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)
7.25	7.25	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה - תחלופת יח"ד
9	4.12	מחצית שנות שהות ממוצעות
16.25	11.37	תקופה להיוון הכנסה פרמנגטית
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
5,040,508	39,657,924	ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים
44,698,433		סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים

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

ד. הכנסות נוספות

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

ה. פעילות הניהול והוצאות פחת כלכלי

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

ו. סיכום התחשיב

60,405,263	(א)	הכנסות מהחלפה קרובה
14,490,000	(ב)	הכנסות מדירות במלאי
44,698,433	(ג)	הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים
2,013,793	(ד)	הכנסות משטחים מושכרים
(17,718,750)	(ה)	פעילות הניהול ופחת כלכלי
(750,000)		הפחתת ע.ג של אומדן דמי הון להארכת תק' חכירה (*)
103,138,739		סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט
176,700,000		בתוספת יתרת פקדונות
279,838,739		סה"כ שווי הנכס

279,800,000	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 שהייה ממוצעת של דייר (בשנים)
7.25%	7.50%	7.75%	8.00%	8.25%	
292,100	287,700	283,600	279,800	276,200	
290,100	285,700	281,700	277,900	274,400	
288,100	283,800	279,800	276,100	272,700	
286,200	282,000	278,100	274,400	271,000	
284,400	280,200	276,400	272,800	269,400	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 **279,800,000 ₪ (מאתיים שבעים ותשעה 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 30.09.2021 – 239,300 אלפי ₪
למועד 31.12.2021 – 254,100 אלפי ₪
למועד 31.03.2022 – 255,900 אלפי ₪
למועד 30.06.2022 – 254,500 אלפי ₪
למועד 30.09.2022 – 255,400 אלפי ₪
למועד 31.12.2022 – 248,100 אלפי ₪
למועד 31.03.2023 – 251,500 אלפי ₪
למועד 30.06.2023 – 257,800 אלפי ₪
למועד 30.09.2023 – 258,100 אלפי ₪
למועד 31.12.2023 – 257,600 אלפי ₪
למועד 31.03.2024 – 261,700 אלפי ₪
למועד 30.06.2024 – 275,700 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 30.6.2024 בסך של 275,700 אלפי ₪.

10. עקרונות ההערכה

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

כבוד רב,



רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין



גיא יופה
שמאי מקרקעין, ר"ח

תאריך חתימה סופי: 21/11/24

משה פרידמן

מהנדס ושמאי מקרקעין

נעמי קפלר

שמאית מקרקעין

מיכל שימקיץ

שמאית מקרקעין

רענן דוד

כלכלן (M.A.) ושמאי מקרקעין

יואב שיינקין

שמאי מקרקעין

מיטל אסא

רו"ח (C.P.A.), מנכ"לית

דורית גבר רוט

עורכת דין (LL.B.) ושמאית מקרקעין

אבנר גזפן

כלכלן ושמאי מקרקעין

אלי כהן

כלכלן, שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)

גיא יופה

רו"ח (C.P.A.) ושמאי מקרקעין

דונן רוזנטל

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

עידו כהן

כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין

ומוסמך בלימודי משפט (M.A.)

שרון רוזי

כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)

איתי חן

כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)

יונתן הלחמי

בוגר מדעי המחשב (B.Sc.)

ושמאי מקרקעין

שני טנרי

כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין,

M.B.A. בהתמחות מימון

אליזבט עמר

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

קים קרוננברג

כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין

דורון יזריבוביץ

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

יקיר עמר

כלכלן, שמאי מקרקעין

ומוסמך במשפטים (M.A.)

ילנה אפשטיין

מהנדסת אורחית (M.E.)

ושמאית מקרקעין

מתן משה חמאי

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

מתן יעקב

בוגר מנהל עסקים (B.A.) ושמאי מקרקעין

ניר טולדנו

כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין

ומוסמך בלימודי משפטים (M.A.)

יעלה יהודאי

כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין

מירי ברקו

כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין

אור אביטן שלו

כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין

שחר טרופ

כלכלן (B.A.) ושמאי 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 ששון

משפטנית (LL.B.) ושמאית מקרקעין

אלון דולב

כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A.)

ושמאי מקרקעין

שיר פרימר

כלכלנית (B.A.)

יובל ארבל

מהנדס תעשייה וניהול

ומוסמך מנהל עסקים (M.B.A.)

זהבה זריהון

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)

מור דיין

כלכלנית (B.A.)

עינב גרוס

כלכלנית (B.A.)

נעמה מלכא

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)

הדס בורוכוב

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)

מאור בן משה

כלכלן (B.A.)

בנאל חוטובלי

כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A.)

10 נובמבר 2024
מספרנו: 34642.53/30.414

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 רוזנבוים – סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן - "**החברה**"), לעדכן את הערכת שווי הנכס הנדון ליום 30.9.2024 – זאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 34642.50, שנערכה ליום 31.12.2023 (להלן: "**חוות הדעת השנתית**") ולעדכון הערכה מס' 34642.52 שנערך ליום 30.6.2024.

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

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

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

ההתקשרות בין החברה לבין משרד פרידמן קפלר שימקיץ דוד ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 1.10.2024.

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.

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **המועד הקובע להערכה** – 30.9.2024.

2. **פרטי הנכס (ללא שינוי):**

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

3. **תיאור כללי של הפרויקט**

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

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

² עפ"י היתר בנייה מס' 67006.

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

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

6. **נתוני התפעול בפרויקט**

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

סעיף	מהות
דירות לשיווק (ללא שינוי)	347
דירות פנויות	2
יתרת פיקדונות	כ- 774,700 א' ₪
הכנסה שנתית משחיקה וחלף שחיקה	כ- 17,550 א' ₪
רווח שנתי מפעילות הניהול	כ- 10,320 א' ₪

7. **תחשיב השווי**

באור		ריכוז נתוני שיווק ותפעול:	
	347	מספר יח"ד כולל	
	345	מספר יח"ד משווק	
1	2	יתרת מלאי	
1	774,700,000	יתרת פיקדונות בפועל	
1	17,550,000	שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה	
2	907,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות - סיעודית	
2	101,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות - יתר השוכרים	
1	10,320,000	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	6.75	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה	
	7.75%	שיעור היוון לתזרים הפקדונות	
	8.00%	שיעור היוון לתזרים התפעול	
	7.25%	שיעור היוון להכנסות משכירות	
2	1.00%	שיעור צמיחה	
		אומדנים:	
3	1,014,300,000	סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)	
3	12,400,000	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

774,700,000	(A)	יתרת פיקדונות בפועל
(17,550,000)		שחיקה שנתי ממוצעת וחלף שחיקה
6.75		תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה
(118,462,500)	(B)	תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה
656,237,500	(A+B=C)	יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה
1,001,900,000		סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)
(656,237,500)	(C)	בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה
345,662,500		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה
6.75		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
7.75%		שיעור היוון
208,850,555		ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

2	סה"כ דירות במלאי
12,400,000	שווי דירות במלאי
95%	מקדם הפחתה לשיווק
11,780,000	סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

כלל הדיירים	דיירים ותיקים	
82%	18%	התפלגות דיירים
831,726,000	182,574,000	קבלת פקדונות בשנה
8.24	18	שנות שהות ממוצעות (*)
12.1%	5.6%	אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעות/1
100,889,840	10,143,000	קבלת פקדונות בשנה
71.1%	58.0%	שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה
71,779,430	5,882,940	החזר פקדונות בשנה
100,889,840	10,143,000	קבלת פקדונות בשנה
(71,779,430)	(5,882,940)	החזר פקדונות בשנה
29,110,410	4,260,060	עודף שנתי
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
1.00%	1.00%	בניכוי שיעור צמיחה
431,265,333	63,112,000	הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)
7.25	7.25	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה - תחלופת יח"ד
4.12	9.00	מחצית שנות שהות ממוצעות
11.37	16.25	תקופה להיוון הכנסה פרמנגטית
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
184,542,685	18,764,248	ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים
	203,306,933	סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים

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

ד. הכנסות נוספות

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

ה. פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

2.75%	ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)
(1,450,921)	מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)
10,320,000	רווח שנתי מפעילות הניהול
(1,578,000)	פחת כלכלי
7,291,079	סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי
8.00%	שיעור היוון
91,138,485	ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

ו. סיכום התחשיב

208,850,555	(א)	הכנסות מהחלפה קרובה
11,780,000	(ב)	הכנסות מדירות במלאי
203,306,933	(ג)	הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים
13,903,448	(ד)	הכנסות משטחים מושכרים
91,138,485	(ה)	פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי
528,979,422		סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט
774,700,000		בתוספת יתרת פקדונות
1,303,679,422		סה"כ שווי הנכס

1,303,700,000	ובמעוגל
---------------	---------

בדיקת רגישות:

שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הוצאה					תקופת שהייה ממוצעת של דייר (בשנים)	
7.25%	7.50%	7.75%	8.00%	8.25%		
1,357,700	1,338,800	1,321,300	1,304,900	1,289,700	8.0	
1,348,200	1,329,600	1,312,300	1,296,200	1,281,200	9.0	
1,339,000	1,320,700	1,303,700	1,287,900	1,273,200	10.0	
1,330,200	1,312,200	1,295,500	1,279,900	1,265,500	11.0	
1,321,800	1,304,100	1,287,600	1,272,400	1,258,100	12.0	

8. ההערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון – בשוק החופשי, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט רוכשי זכויות שימוש ביחידות דיור והשוכרים החופשיים – בסך של **1,303,700,000 ₪ (מיליארד שלוש מאות ושלושה מיליון ושבע מאות אלף שקלים חדשים)**.

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

9. נתונים נוספים

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

למועד 30.09.2021	971,000 אלפי ₪
למועד 31.12.2021	1,107,000 אלפי ₪
למועד 31.03.2022	1,125,800 אלפי ₪
למועד 30.06.2022	1,138,300 אלפי ₪
למועד 30.09.2022	1,174,200 אלפי ₪
למועד 31.12.2022	1,169,400 אלפי ₪
למועד 31.03.2023	1,200,400 אלפי ₪
למועד 30.06.2023	1,216,700 אלפי ₪
למועד 30.09.2023	1,223,200 אלפי ₪
למועד 31.12.2023	1,240,200 אלפי ₪
למועד 31.03.2024	1,252,200 אלפי ₪
למועד 31.03.2024	1,291,500 אלפי ₪

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

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

ד. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 30.6.2024 בסך של 1,291,500 אלפי ₪.

10. עקרונות ההערכה

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

בכבוד רב,



רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין



גיא יופה
שמאי מקרקעין, ר"ח

תאריך חתימה סופי: 21/11/24



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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הינם:

1. דורון ארנון, מנכ"ל;

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

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

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסיימה ביום 30 ביוני 2024 (להלן – "**הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון**"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

הצהרות מנהלים

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

אני, דורון ארנון, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של מגדלי הים התיכון בע"מ ("החברה") לרבעון השלישי של שנת 2024 ("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), התשי"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת 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 בנוגע 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: 28 בנובמבר 2024

דורון ארנון, מנכ"ל

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, אופיר רוזנבוים, מצהיר כי :

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של מגדלי הים התיכון בע"מ ("החברה") לרבעון השלישי של שנת 2024 ("הדוחות") ;
 2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות ;
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות ש אליהם מתייחסים הדוחות ;
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי :
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין ; וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
 5. אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה :
 - א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלה כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), 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 : 28 בנובמבר 2024

אופיר רוזנבוים, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים