



מגדלי הים התיכון

מגדלי הים התיכון בע"מ

דוח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2025



תוכן העניינים

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



דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 30 בספטמבר 2025

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

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

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

שלו

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

1.1 אירועים מהותיים בתקופת הדוח ועד למועד אישורו¹

1.1.1 ביום 25 בספטמבר 2025, הודיעה החברה, כי מור גמל ופנסיה בע"מ ו- י.ד. מור השקעות בע"מ החלו להיות בעלות עניין בחברה. לפרטים נוספים, ראה דוחות מידי של החברה מיום 25.9.2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-071984 ו- 2025-01-071985, בהתאמה). האזכורים האמורים מובאים כהכללה על דרך ההפניה.

1.1.2 ביום 18 בספטמבר 2025, הודיעה החברה, כי התקשרה בהסכם קבלן ראשי עם חברה בבעלותה המלאה של דניה סיבוס בע"מ בקשר לפרויקט להקמת בית דיור מוגן בשכונת נווה איילון באור יהודה. לפרטים נוספים, ראה דוח מידי של החברה מיום 18.9.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-070426). האזכור האמור מובא כהכללה על דרך ההפניה.

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

¹ ואשר לא תוארו במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2024.

- 1.1.4 בחודש יוני 2025, הנפיקה החברה לציבור, בדרך של הרחבת סדרה נסחרת 349,524,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ז') של החברה, וזאת על פי דוח הצעת מדף מיום 25 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-045454, האזכור האמור מובא כהכללה על דרך ההפניה) ("דוח הצעת המדף") שפורסם מכוח תשקיף המדף של החברה מיום 31 במאי 2024, אשר פורסם ביום 30 במאי 2025². התמורה הכוללת ברוטו שקיבלה החברה בגין הקצאת אגרות החוב (סדרה ז') מכוח הרחבת הסדרה כאמור הסתכמה בכ- 351,621,144 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה ז'), לרבות דירוג אגרות החוב (סדרה ז'), ראה דוח הצעת המדף וביאור 11 (4) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024. לפרטים נוספים אודות תוצאות הנפקת אגרות החוב בדרך של הרחבת סדרה ז', ראה דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 26 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-045990) האזכור האמור מובא כהכללה על דרך ההפניה.
- 1.1.5 ביום 11 במאי 2025, הודיעה החברה על הגשת תביעה כספית ("התביעה") על ידי מגדלי הים התיכון רחובות בע"מ, חברת בת של החברה ("חברת רחובות") כנגד הקבלן ("הקבלן") אשר ביצע את בניית בית הדיור המוגן של החברה ברחובות ("הפרויקט") בסך של כ- 57 מיליון ש"ח, וזאת בגין הפרת חובותיו והתחייבויותיו של הקבלן בכל הנוגע לעבודות שביצע בבית הדיור המוגן של החברה ברחובות. בנוסף, כוללת התביעה גם בקשה, כי בית המשפט יורה לקבלן לשלם לחברת רחובות סכומים נוספים בגין ראשי נזק עתידיים שלהערכת חברת רחובות יסתכמו בסך של כ- 9.5 מיליון ש"ח. יצוין כי ביום 8 ביוני, 2025 חולטו ערבויות אוטונומיות שהועמדו על ידי הקבלן במסגרת הפרויקט ואשר הופקדו אצל חברת רחובות בסך כולל של כ- 17 מיליון ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה (כ- 21 מיליון ש"ח נכון למועד מימוש הערבויות), אשר נוכו מסך הנזקים שפורטו בתביעה. לפרטים נוספים, ראה דוח מיידי של החברה מיום 11 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-032879). האזכור האמור מובא כהכללה על דרך ההפניה.
- 1.1.6 ביום 27 במרץ 2025, הודיעה החברה, כי שותפות בשליטת החברה ("השותפות") זכתה במכרז פומבי ("המכרז") שנערך על ידי רשות מקרקעי ישראל לרכישת זכויות חכירה מהוונות של מגרש בשטח כולל של כ- 4,633 מ"ר, הממוקמים בשדה דב צפון (צפון הרובע) בתל אביב יפו ("המקרקעין"), לבניית פרויקט דיור מוגן בהיקף של עד 300 יחידות דיור³ וזאת בתמורה לסך של כ- 418 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ובתוספת של כ- 29 מיליון ש"ח עבור הוצאות פיתוח, אשר תשולם במועדים הנקובים במסמכי המכרז. יובהר, כי הזכייה במכרז מותנית בכניסתה לתוקף של התב"ע אשר חלה על המקרקעין. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי של החברה מיום 27 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-021088). האזכור האמור מובא כהכללה על דרך ההפניה.
- ביום 2 ביולי 2025, הודיעה החברה, כי התקבל אישור הזכיה הסופי מרשות מקרקעי ישראל. לפרטים נוספים, ראה דוח מיידי של החברה מיום 2 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-047826). האזכור האמור מובא כהכללה על דרך ההפניה.

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

³ בייעוד דיור מיוחד (דיור מוגן).

ביום 25 בספטמבר 2025, הודיעה החברה, כי השותפות השלימה את החתימה על החוזה לביצוע תשתיות ציבוריות (הסכם הפיתוח), חתמה על הסכם החכירה מול רשות מקרקעי ישראל והעבירה את מלוא תשלום התמורה בגין המקרקעין. לפרטים נוספים, ראה דוח מיידי של החברה מיום 25 בספטמבר, 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-071566). האזכור האמור מובא כהכללה על דרך ההפניה.

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

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

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

1.2 הסביבה העסקית והשפעותיה

1.2.1 מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה")

ביום 9 באוקטובר 2025, לאחר למעלה משנתיים של מלחמה, אשר החלה ביום 7 באוקטובר 2023, בעקבות מתקפת פתע על מדינת ישראל על ידי ארגון הטרור חמאס, נחתם הסכם בין מדינת ישראל לארגון הטרור חמאס, להפסקת הלחימה בעזה והשבת החטופים.

יצוין כי במהלך השנתיים של המלחמה, החברה המשיכה 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, השפעות המלחמה וסיומה על תוצאות פעילותה העסקית של החברה אינן עולות כדי השפעה מהותית, לרבות על הכנסותיה,

הוצאותיה, רווחיותה וקצב מכירותיה. כמו כן, להערכת החברה, אין למלחמה השפעה על נזילות החברה ועל מקורות המימון שלה.

יצוין כי העת הנוכחית מאופיינת באי ודאות משמעותית בקשר עם השלכות סיום המלחמה ולפיכך במועד פרסום הדוח גם אין באפשרות החברה להעריך את היקף ההשפעה המלא של סיום המלחמה על פעילות החברה, עסקיה ותוצאותיה, הן בטווח הקצר והן בטווח הבינוני והארוך (זאת בין היתר לאור העובדה כי נכון למועד פרסום הדוח חמאס עודו מפר את הסכם הפסקת האש, טרם השיב את כל החטופים החללים ומקשה על קידום הסכם הפסקת האש). יחד עם זאת, ובהינתן שהסכם הפסקת האש יקוים במלואו ומדינת ישראל לא תחזור למצב של לחימה (לרבות בחזיתות נוספות שעשויות להתפתח), החברה מעריכה כי השפעות סיום המלחמה על המשק הישראלי בכללותו ועל החברה בפרט תהיינה חיוביות.

1.2.2 השפעות אינפלציה ושינויים בריבית

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

במהלך 12 החודשים האחרונים (ספטמבר 2024 עד ספטמבר 2025) עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ- 2.5% ו- 2.9% על בסיס "מדד בגין" ועל בסיס "מדד ידוע", בהתאמה, לעומת עליה בשיעור של כ- 3.5% ו- 3.6% על בסיס "מדד בגין" ועל בסיס "מדד ידוע", בהתאמה, במהלך 12 החודשים בתקופה המקבילה אשתקד (ספטמבר 2023 עד ספטמבר 2024). החל מחודש אפריל 2022, העלה בנק ישראל את הריבית בישראל באופן מהותי עד לריבית בשיעור של 4.75% במהלך חודש מאי 2023. בחודש ינואר 2024, הפחית בנק ישראל את הריבית ב- 0.25% לשיעור של 4.5% ובחודש נובמבר 2025, הודיע על הפחתת ריבית נוספת של 0.25% לשיעור של 4.25%.

בתאריך 29 לספטמבר, 2025, עודכנה התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל ("התחזית"), בה צוין כי התחזית בתרחיש זה גובשה לאחר גיוס מילואים נרחב ותחילת מהלך קרקעי משמעותי ברצועת עזה, ותחת הנחה שהלחימה תסתיים במהלך הרבעון הראשון של שנת 2026. עם זאת, אי הוודאות לגבי התפתחות המצב הגאופוליטי גדולה, כפי שמפורט בסעיף הסיכונים לתחזית. התארכות הלחימה בעזה למשך זמן ממושך יותר תתבטא בצמיחה נמוכה יותר, בתוואי אינפלציה ובריבית גבוהים יותר, בהתרחבות הגירעון בתקציב המדינה והעמקה בסיכונים הכלכליים. מאידך, על פי התחזית, אם השיחות שהתקיימו בעת עדכונה יבשילו לכדי הסכם הפסקת אש וסיום מהיר של המלחמה, הדבר יקל על מגבלות ההיצע במשק, מה שיתמוך בהרחבת הפעילות. בהתאם לתחזית, שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון השלישי של שנת 2026) צפוי לעמוד על 2.4%. במהלך שנת 2025 הוא צפוי לעמוד על 3% ובמהלך שנת 2026 על 2.2%. כמו כן, רמת הריבית ברבעון השלישי של שנת 2026 צפויה לעמוד במוצע על 3.75%.

⁴ <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/24-11-25/>

⁵ <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/29-9-25a/>

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

התחייבויות בגין דיירים אף הן צמודות למדד המחירים לצרכן וההשלכה התזרימית של עליית מדד המחירים לצרכן הינה ביום החזר הפיקדון לדייר ולפיכך בחינת ההשפעה מבוצעת על פני תקופת השהות של הדייר בבתי הרשת.⁶ להערכת החברה אשר מתבססת על ציפיות לאינפלציה משוק ההון,⁷ שיעור עליית מדד המחירים לצרכן בראייה ארוכת טווח לא יהיה שונה באופן מהותי ביחס לפרק זמן דומה בתקופות מקבילות.

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

להערכת החברה, העלייה בשיעור ריבית בנק ישראל אינה בעלת השפעה מהותית על עסקי הקבוצה נכון למועד הדוחות, זאת מכיוון שמרבית החוב של הקבוצה הינו חוב שקלי ויתרת החוב אשר אינה שקלית הינה ברובה בגין הלוואות שנלקחו בחודש ספטמבר, 2025.

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

הערכות החברה בדבר השפעות מלחמת חרבות ברזל, האינפלציה ועליית הריבית וכן בדבר ראשי הנזק העתידיים שהקבלן יידרש לשלם לחברת רחובות בקשר לתביעה המפורטת בסעיף 1.1.5 לעיל, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"), המבוסס בין היתר, על הערכות של החברה נכון למועד פרסום דוח זה, אשר מבוססות על מידע הקיים כיום בידי החברה ועל פרסומים הקשורים בנושאים אלו ואשר אין כל ודאות, כי יתממשו, כולן או חלקן, והעשויות להתממש באופן שונה מהותית, וזאת עקב גורמים שאינם בשליטת החברה לרבות אי הוודאות הרבה ביחס להיקף המלחמה, התמשכותה והשפעתה על כלכלת ישראל ובכלל זה ענף הדיור המוגן בישראל. בנוסף, צפי הקבוצה בדבר תקופת השהייה הצפויה הממוצעת לדייר בבתי הרשת ("תקופת השהייה הממוצעת"), מהווה גם כן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, והוא מבוסס על ניסיון הקבוצה והערכה אקטוארית כאמור לעיל, אשר מבוססות בין היתר על גורמים אשר אינם בשליטתה של הקבוצה, כך שבפועל, תקופת השהייה הממוצעת יכולה להיות שונה מצפי הקבוצה.

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

⁷ <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/19-11-25b/>

31.12.2024		30.9.2024		30.9.2025		סעיף בדוח	סעיף במאזן
אחוז מסך המאזן	סכום באלפי ש"ח	אחוז מסך המאזן	סכום באלפי ש"ח	אחוז מסך המאזן	סכום באלפי ש"ח		
100%	6,175,202	100%	5,903,525	100%	7,061,625		סך המאזן
6%	360,234	6%	373,646	7%	508,766	1.3.1	נכסים שוטפים
94%	5,814,968	94%	5,529,879	93%	6,552,859	1.3.2	נכסים בלתי שוטפים
2%	153,874	2%	142,656	3%	242,990	1.3.3	התחייבויות שוטפות (למעט התחייבויות בגין דיירים)
42%	2,568,704	43%	2,566,662	40%	2,781,479	1.3.4	התחייבויות בגין דיירים
27%	1,685,030	28%	1,633,564	30%	2,114,778	1.3.5	התחייבויות שאינן שוטפות
29%	1,767,594	27%	1,560,643	27%	1,922,378	1.3.6	הון

1.3.1 נכסים שוטפים

נכסיה השוטפים של הקבוצה כוללים ברובם מזומנים בבנקים ונכסים פיננסיים, חלקם בחשבונות שוטפים וחלקם מופקדים בפקדונות קצרי מועד ומיועדים בעיקרם לפעילות השוטפת של הקבוצה, להחזר התחייבויות ולהשקעת הון עצמי בפרויקטים בהקמה. יתרת המזומנים ושווה מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים (פיקדונות בבנק לתקופה של חצי שנה) הסתכמה למועד הדוח בסך של כ- 433 מיליון ש"ח. העלייה בנכסים השוטפים למועד הדוח ביחס ליום 31 בדצמבר 2024 בסך של כ- 149 מיליון ש"ח נובעת בעיקר: (1) מהנפקה לציבור בתקופת הדוח של אגרות חוב (סדרה ז') של החברה בתמורה נטו בסך של כ- 545 מיליון ש"ח, לפרטים נוספים, ראה ביאור 3 ג' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025; (2) מביצוע פדיון מוקדם חלקי, ביוזמת החברה, של אגרות החוב (סדרה ה') של החברה בסך של 200 מיליון ש"ח; (3) מתשלום תקופתי בתקופת הדוח של קרן וריבית אגרות חוב של החברה בסך של כ- 51 מיליון ש"ח; (4) מתשלום דיבידנד בתקופת הדוח לבעלי מניות החברה בסך של 100 מיליון ש"ח; (5) מתשלום חלק מהתמורה בגין המכרז לרכישת קרקע בשדה דב, על ידי השקעה של החברה בסך של 104 מיליון ש"ח בשותפות בשליטת החברה אשר זכתה במכרז. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.1.6 לעיל וכן ביאור 3 ה' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2025; (6) מעלייה ביתרת חייבים ויתרות חובה בסך של כ- 59 מיליון ש"ח, הנובעת בעיקר מרכיב המע"מ ששולם כחלק מהתמורה בגין המכרז לרכישת קרקע בשדה דב, לפרטים ראה סעיף 1.1.6 לעיל.

העלייה בנכסים הבלתי שוטפים למועד הדוח ביחס ליום 31 בדצמבר 2024, בסך של כ- 738 מיליון ש"ח נובעת בעיקר: (1) העמדת הלוואה בתקופת הדוח בסך של 10 מיליון ש"ח, על ידי חברת בת של החברה לבעל מניות באותה חברה; (2) מעלייה ביתרת נדל"ן להשקעה בתקופת הדוח בסך של כ- 729 מיליון ש"ח, אשר נבעה בעיקר מהגורמים הבאים:

- גידול ביתרת נדל"ן להשקעה בסך של כ- 450 מיליון ש"ח, הנובע מזכייה של שותפות בשליטת החברה בחודש מרץ, 2025, במכרז פומבי שנערך על ידי רשות מקרקעי ישראל לרכישת זכויות חכירה מהוונות של מגרש בשטח כולל של כ- 4,633 מ"ר, הממוקמים בשדה דב צפון (צפון הרובע) בתל אביב יפו והשלמת תשלום מלוא התמורה בקשר לזכייה במכרז בחודש ספטמבר, 2025. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.1.6 לעיל וכן ביאור 3 ה' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2025.
 - תוספת שווי בסך של כ- 133 מיליון ש"ח, אשר מתוכם כ- 125 מיליון ש"ח הינם בגין עליית מחירי הפיקדונות של יחידות הדיור בבתי הרשת הפעילים בהתאם להתייחסות מעריך השווי להשפעת העסקאות שנחתמו במהלך תקופת הדוח ושיקולן עם עסקאות שלפני תקופת הדיווח וכן בגין עדכון הכנסות מחילוט.
 - עלייה בשווי ההוגן של הבית ברחובות בסך של כ- 138 מיליון ש"ח הינה בגין עליית מחירי הפיקדונות של יחידות הדיור בבית ברחובות, בהתאם להתייחסות מעריך השווי להשפעת העסקאות שנחתמו במהלך תקופת הדוח ושיקולן עם עסקאות שלפני תקופת הדיווח בבית ברחובות וכן בגין הכרה ברווח היזמי עקב ההתקדמות בשיווק והתחלת האכלוס של הבית.
 - עלייה בשווי הוגן של הבית בנווה איילון בסך של כ- 7 מיליון ש"ח הנובעת מהמשך השקעות בביצוע הפרויקט.
- החברה בוחנת את השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בניכוי התחייבויות בגין דיירים, זאת מאחר שהתחייבויות אלו הינן חלק בלתי נפרד ממרכיב השווי ההוגן של בית הדיור המוגן. להלן פרוט בדבר נדל"ן להשקעה, נטו בניכוי התחייבויות בגין דיירים (לא כולל נדל"ן להשקעה בהקמה ואת הבית ברחובות אשר נפתח בחודש ינואר 2025 לאכלוס ונמצא בתקופת ההרצה והאכלוס לראשונה):

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2025	
נדל"ן מניב לדיור מוגן (באלפי ש"ח)		
4,951,600	5,084,700	שווי הנכסים המניבים
(2,461,725)	(2,435,855)	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים – נדל"ן להשקעה (*)
2,489,875	2,648,845	שווי נטו, נכסים מניבים

(*) מוצג בהתאם להערכות השווי.

1.3.3 התחייבויות שוטפות (למעט התחייבויות בגין דיירים)

העלייה בהתחייבויות שוטפות למועד הדוח ביחס ליום 31 בדצמבר 2024, בסך של כ- 89 מיליון ש"ח נובעת בעיקר מעלייה בסעיף אשראי מתאגידים בנקאיים, הנובעת מסיווג לחלויות שוטפות בתקופת הדוח של יתרת מסגרת אשראי בתאגיד בנקאי לצורכי ליווי בניה והקמת בית הדיור המוגן ברחובות בסך של 40 מיליון ש"ח. תוקפה של מסגרת האשראי הינו עד ליום 30 ביוני 2026. כמו כן, במועד הדוח, נוצלה במלואה מסגרת אשראי מתאגיד בנקאי בסך של כ- 72 מיליון ש"ח, אשר נלקחה לצורך תשלום רכיב המע"מ הכלול בתמורה בגין המכרז לרכישת קרקע בשדה דב. תוקפה של מסגרת האשראי הינו עד ליום 16 ביוני 2026. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.1.6 לעיל וכן ביאור 3 ה' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2025.

1.3.4 התחייבויות בגין דיירים

העלייה בהתחייבויות בגין דיירים למועד הדוח ביחס ליום 31 בדצמבר 2024 הסתכמה בסך של כ- 213 מיליון ש"ח אשר נובעת בעיקר: (1) מעלייה בשל קבלת פיקדונות, בניכוי החזר פיקדונות, בסך של כ- 200 מיליון ש"ח; (2) מעלייה בסך של כ- 78 מיליון ש"ח הנובעת משערוך פיקדונות דיירים למדד המחירים לצרכן; (3) מירידה הנובעת מחילוט פיקדונות (כולל מע"מ) בסך של כ- 58 מיליון ש"ח.

1.3.5 התחייבויות שאינן שוטפות

העלייה בהתחייבויות שאינן שוטפות למועד הדוח ביחס ליום 31 בדצמבר 2024, בסך של כ- 430 מיליון ש"ח נובעת בעיקר: (1) מעלייה בסעיף אגרות החוב בסך של כ- 314 מיליון ש"ח, עקב הנפקת אגרות חוב (סדרה ז') של החברה וביצוע פדיון מוקדם חלקי, ביוזמת החברה, של אגרות החוב (סדרה ה') של החברה וכן תשלום תקופתי של קרן אגרות חוב (סדרה ה') של החברה. לפרטים נוספים ראה ביאור 3 ג' ו- 3 ד' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025; (2) מעלייה בסעיף מסים נדחים בסך של כ- 47 מיליון ש"ח, בעיקר כתוצאה מיצירת עתודה למסים נדחים בשל העלייה בתקופת הדוח בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה; (3) מעלייה ביתרת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים בסך של 40 מיליון ש"ח, הנובעת מכך שלמועד הדוח נוצלה במלואה מסגרת אשראי מתאגיד בנקאי בסך של 250 מיליון ש"ח אשר נלקחה לצורך תשלום חלק מהתמורה בגין המכרז לרכישת קרקע בשדה דב. תוקפה של מסגרת האשראי הינו עד ליום 16 בספטמבר 2027. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.1.6 לעיל וכן ביאור 3 ה' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2025. בנוסף, בתקופת הדוח בוצע פירעון אשראי בסך של 170 מיליון ש"ח מתוך מסגרת אשראי שנוצלה בתאגיד בנקאי לצורכי ליווי בניה והקמת בית הדיור המוגן ברחובות ("מסגרת האשראי"), אשר אכלוסו החל בחודש ינואר 2025. כמו כן, בתקופת הדוח סווגה לחלויות שוטפות יתרת מסגרת האשראי בסך של 40 מיליון ש"ח, תוקפה של מסגרת האשראי הינו עד ליום 30 ביוני 2026.

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- 265 מיליון ש"ח וכ- 170 מיליון ש"ח, בהתאמה, לעומת הון חוזר חיובי לקבוצה ולחברה (ללא התחייבויות בגין דיירים) ליום 31 בדצמבר 2024, שהסתכם לסך של כ- 206 מיליון ש"ח וכ- 75 מיליון ש"ח, בהתאמה. העלייה בהון החוזר החיובי של הקבוצה והחברה, נובעת בעיקר מכך, שהחברה בתקופת הדוח הנפיקה אגרות חוב לציבור (סדרה ז') בתמורה נטו בסך של כ- 545 מיליון ש"ח, ביצעה פדיון מוקדם חלקי, ביוזמת החברה, של אגרות החוב (סדרה ה') של החברה בסך של 200 מיליון ש"ח וכן ביצעה תשלום תקופתי של קרן וריבית אגרות חוב של החברה בסך של כ- 53 מיליון ש"ח. בנוסף, בתקופת הדוח שולם דיבידנד לבעלי מניות החברה בסך 100 מיליון ש"ח וכן החברה השקיעה סך של 104 מיליון ש"ח בשותפות בשליטת החברה, לצורך מימון חלק מתשלום התמורה בגין המכרז לרכישת קרקע בשדה דב אשר בוצע בחודש ספטמבר 2025. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.1.6 לעיל וכן ביאור 3 ה' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2025. כמו כן, ההון החוזר של הקבוצה הושפע בתקופת הדוח, גם מסיווג לחלויות שוטפות בתקופת הדוח, של יתרת מסגרת אשראי בתאגיד בנקאי לצורכי ליווי בניה והקמת בית הדיור המוגן ברחובות בסך של 40 מיליון ש"ח, אשר תוקפה הינו עד ליום 30 ביוני 2026.

לקבוצה יחידות דיור זמינות לשיווק (ללא הבית ברחובות אשר אכלוסו החל בחודש ינואר 2025) הרשומות בסעיף נדל"ן להשקעה במסגרת הנכסים הלא שוטפים בשווי כולל של כ- 280 מיליון ש"ח אשר חלקם ישווקו בתוך שנים עשר חודשים ממועד הדוח. בנוסף, לקבוצה יחידות דיור זמינות לשיווק לראשונה בבית ברחובות בהיקפים משמעותיים שלהערכת החברה חלקם ישווקו בתוך שנים עשר חודשים ממועד הדוח.

בהתחשב בהתחייבויות בגין דיירים בבתי הדיור המוגן של הקבוצה והחברה, לקבוצה ולחברה הון חוזר שלילי אשר הסתכם למועד הדוח, לסך של כ- 2,516 מיליון ש"ח וכ- 234 מיליון ש"ח, בהתאמה. התחייבויות בגין דיירים מוצגות כהתחייבות שוטפת מתוקף זכותם של הדיירים לסיים את הסכם הדייר בכל עת. יחד עם זאת, בהתבסס על ניסיונה של הקבוצה, בהערכה אקטוארית המתחשבת בגיל כניסת הדייר לבתי הרשת, בלוחות תמורתה ובשיעורי העזיבה של הדיירים בפועל, צופה הקבוצה כי תקופת השהייה הצפויה הממוצעת לדייר בבתי הרשת הינה כ- 10 שנים (שיעור העזיבה הממוצע הצפוי לטווח הארוך בכלל בתי הרשת הינו כ- 10% לשנה). לאור האמור, מעריכה הקבוצה כי היא תידרש לפרוע התחייבויות לדיירים בסך של כ- 196 מיליון ש"ח, בתוך שנים עשר חודשים ממועד הדוח.

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

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

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

והערכה אקטוארית כאמור לעיל. היקף ההחזר יכול להשתנות כתוצאה משינויים בהיקפי עזיבות של דיירים (הנובעות גם משינוי בתוחלת החיים) ובהתאם לתמהיל יחידות הדיור שיתפנו בבתי הרשת, כך שבפועל, היקף הפירעון בפועל של התחייבויות לדיירים והתזרים שינבע מתחלופת פיקדונות דיירים יכול להיות שונה מהערכות החברה.

1.4 תוצאות הפעילות

1.4.1 סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)

2024	רבעון 3 2024	רבעון 3 2025	9 חודשים 2024	9 חודשים 2025
252,187	63,457	70,246	186,262	204,872

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

2024	רבעון 3 2024	רבעון 3 2025	9 חודשים 2024	9 חודשים 2025
177,807	45,201	48,434	132,676	141,539

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

העלייה בהכנסות מדמי אחזקה מדיירים ושירותים אחרים בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר מעלייה בהכנסות מדמי אחזקה מדיירים בסך של כ- 8,760 אלפי ש"ח, כתוצאה בעיקר מעלייה בשיעור של כ- 2.9% במדד המחירים לצרכן הידוע בתקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 וכן מהכנסות מדמי אחזקה מהבית ברחובות שאכלוסו החל בחודש ינואר 2025.

1.4.3 הכנסות מחילוט פיקדונות (באלפי ש"ח)

2024	רבעון 3 2024	רבעון 3 2025	9 חודשים 2024	9 חודשים 2025
61,046	14,915	18,252	43,643	52,838

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

העלייה בהכנסות חילוט במהלך תקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר מהכנסות חילוט פיקדונות בבית ברחובות שאכלוסו החל בחודש ינואר 2025, מעלייה בשיעור של כ- 2.9% במדד המחירים לצרכן הידוע בתקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 ומגידול בהכנסות חילוט מפיקדונות חדשים שנתקבלו ביחס להכנסות חילוט שנבעו מפיקדונות שהוחזרו.

1.4.4 הכנסות משוכרי משנה (באלפי ש"ח)

2024	רבעון 3 2024	רבעון 3 2025	9 חודשים 2024	9 חודשים 2025
13,334	3,341	3,560	9,943	10,495

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

1.4.5 עלות ההכנסות (באלפי ש"ח)

2024	רבעון 3 2024	רבעון 3 2025	9 חודשים 2024	9 חודשים 2025
130,943	35,811	42,546	97,246	115,937

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

העלייה בהוצאות התפעול בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר: (1) בתקופת הדוח נכללו לראשונה עלויות בסך של כ- 14,075 אלפי ש"ח בגין תפעול הבית ברחובות שאכלוסו החל בחודש ינואר 2025; (2) מגידול בסך של כ- 2,050 אלפי ש"ח בהוצאות אחזקה ושיפוצי דירות (לא כולל הבית ברחובות אשר מופיע בסעיף 1 לעיל), בעיקר בשל עלייה בהוצאות שיפוצי דירות. הוצאות בגין שיפוצי דירות הינם על בסיס שיפוצים בפועל של דירות מתפנות כך שקיימת שונות בעלויות על פני השנים כתלות בכמות הדירות המשופצות וסוג השיפוץ המבוצע בכל דירה; (3) מגידול בהוצאות שכר עובדים, הנובע בעיקר מגידול במצבת העובדים ומעדכוני שכר; (4) מגידול בהוצאות בגין פעילויות לעובדים.

1.4.6 הוצאות מכירה ושיווק (באלפי ש"ח)

2024	רבעון 3 2024	רבעון 3 2025	9 חודשים 2024	9 חודשים 2025
20,715	5,096	6,435	15,038	19,434

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

1.4.7 הוצאות הנהלה וכלליות (באלפי ש"ח)

2024	רבעון 3 2024	רבעון 3 2025	9 חודשים 2024	9 חודשים 2025
32,821	8,183	8,912	23,395	29,426

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

העלייה בהוצאות הנהלה וכלליות בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר מעלייה בהוצאות שכר המיוחסות למענקים מבוססי מניות לנושאי משרה בקבוצה וזאת בגין הענקת אופציות פאנטום לנושאי משרה בקבוצה בהתאם לתוכנית שאושרה ביום 26 במרץ 2024, לפרטים נוספים, ראה ביאור 14 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 וכן מעלייה בהוצאות שכר כתוצאה מגידול במצבת העובדים, בדגש על סמנכ"לים חדשים ברשת ועדכוני שכר. בנוסף, בתקופת הדוח ישנו גידול בעלויות משפטיות הנובע מתביעה שהגישה חברת מגדלי הים התיכון רחובות בע"מ, חברת בת של החברה כנגד הקבלן אשר ביצע את בניית בית הדיור המוגן של החברה ברחובות, לפרטים נוספים ראה סעיף 1.1.5 לעיל.

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

2024	רבעון 3 2024	רבעון 3 2025	9 חודשים 2024	9 חודשים 2025
(4,303)	(112)	(1,567)	309	8,755

הכנסות אחרות, נטו בתקופת הדוח, כוללות בעיקר: (1) הכנסה שנרשמה בגין חילוט ערבויות אוטונומיות שהועמדו על ידי הקבלן אשר ביצע את בניית בית הדיור המוגן ברחובות ("הפרויקט") במסגרת הפרויקט, לפרטים נוספים, ראה סעיף 1.1.5 לעיל וביאור 3 א' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025; (2) הוצאה שנבעה מעדכון הפרשה בגין דרישת חיוב שנתקבלה מרשות מקומית.

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

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

1.4.9 הוצאות מימון, נטו (באלפי ש"ח)

2024	רבעון 3 2024	רבעון 3 2025	9 חודשים 2024	9 חודשים 2025
94,896	41,774	44,143	92,686	99,842

העלייה בהוצאות המימון, נטו בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר: (1) מגידול בהוצאות המימון בגין מסגרת אשראי בתאגיד בנקאי לצורכי ליווי בניה והקמת בית הדיור המוגן ברחובות בסך של כ- 5,800 אלפי ש"ח, מאחר והוצאות אלו הונו לנכס עד למועד פתיחת הבית ברחובות בחודש ינואר 2025 וממועד זה נזקפות כהוצאות מימון בדוח רווח והפסד; (2) מגידול בהוצאות הריבית בגין אגרות חוב של החברה, כתוצאה מפדיון מוקדם חלקי ביוזמת החברה, של אגרות חוב (סדרה ה') של החברה בחודש מרץ, 2025 והנפקת סדרה חדשה לציבור של אגרות חוב (סדרה ז') של החברה בחודש פברואר, 2025 והרחבתה בחודש יוני, 2025, בהיקף ובריבית נקובה גבוהה יותר. לפרטים נוספים ראה ביאור 3 ג' ו- 3 ד' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2025; (3) מקיטון בהוצאות שערך פיקדונות דיירים מסך של 77,646 אלפי ש"ח שנוצרו בתקופת הדוח לעומת הוצאות שערך פיקדונות דיירים בסך של 83,548 אלפי ש"ח שנוצרו בתקופה המקבילה אשתקד, זאת בעיקר בשל עלייה במדד המחירים לצרכן הידוע בתקופת הדוח בשיעור של כ- 2.95% לעומת עלייה במדד המחירים לצרכן הידוע בשיעור של כ- 3.52% בתקופה המקבילה אשתקד, השפעה זו קוזה בחלקה על ידי גידול בהוצאות שערך פיקדונות דיירים בגין הבית ברחובות שאכלוסו החל בחודש ינואר 2025.

1.4.10 הוצאות מסים על הכנסה (באלפי ש"ח)

2024	רבעון 3 2024	רבעון 3 2025	9 חודשים 2024	9 חודשים 2025
63,365	699	3,861	23,556	48,900

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

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

1.5 נזילות ומקורות מימון

1.5.1 פעילות שוטפת

תזרים המזומנים החיובי מפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכם לסך של 188,323 אלפי ש"ח בהשוואה לתזרים חיובי בסך של 64,186 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 199,891 אלפי ש"ח (בעיקר בגין הבית ברחובות אשר אכלוסו החל בחודש ינואר 2025) וזאת לעומת סך של 72,796 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

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

תזרימי מזומנים בגין קבלת פיקדונות, נטו בגין יחידות דיור ששווקו לראשונה (באלפי ש"ח)				
9 חודשים 2025	9 חודשים 2024	רבעון 3 2025	רבעון 3 2024	2024
186,558	16,071	49,274	6,776	41,364

* בנוסף, התקבלו תקבולי מקדמות נוספים לפני שנת 2024.

1.5.2 פעילות השקעה

תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה בתקופת הדוח הסתכם לסך של 696,724 אלפי ש"ח בהשוואה לתזרים מזומנים שנבע מפעילות השקעה בסך של 39,780 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

עיקר ההשקעות בתקופת הדוח, נבעו מהשקעה במזומן בסך של 525,558 אלפי ש"ח בנדל"ן להשקעה, אשר עיקרו נבע מתשלום מלוא התמורה בקשר למכרז לרכישת קרקע בשדה דב בסך של כ- 448,800 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ בסך של כ- 71,728 אלפי ש"ח) בחודש ספטמבר, 2025 וכן תשלום מס רכישה בחודש אוגוסט, 2025 בסך של כ- 25,400 אלפי ש"ח, לפרטים נוספים ראה סעיף 1.1.6 לעיל וכן ביאור 3 ה' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2025, מהשקעות בפרויקט בהקמה ברחובות (נפתח לאכלוס בחודש ינואר 2025) בסך של כ- 16,670 אלפי ש"ח אשר כולל קיזוז חלק הערבות שחולט והוון לנכס בסך של כ- 11,000 אלפי ש"ח בגין חילוט ערבויות אוטונומיות שהועמדו על ידי הקבלן אשר ביצע את בניית בית הדיור המוגן ברחובות ("הפרויקט") במסגרת הפרויקט, לפרטים נוספים ראה סעיף 1.1.5 לעיל וביאור 3 א' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2025, מהשקעות בפרויקט בהקמה בשכונת נווה איילון באור יהודה בסך של כ- 29,200 אלפי ש"ח וכן מהשקעות בבתי הרשת הפעילים בהיקף של כ- 5,000 אלפי ש"ח. בנוסף, בחודש יולי, 2025, הופקדו בפיקדון בתאגיד בנקאי סך של 100,000 אלפי ש"ח לתקופה של חצי שנה וכן בתקופת הדוח הועמדה הלוואה על ידי חברת בת של החברה לבעל מניות באותה חברה בסך של 10,000 אלפי ש"ח. כמו כן, בתקופת הדוח, נבעו מזומנים בסך של כ- 9,580 אלפי ש"ח בגין ריבית שהתקבלה על פיקדונות של חברות הקבוצה המופקדים בתאגידים בנקאיים.

בתקופה המקבילה אשתקד, עיקר ההשקעות נבעו מהשקעה במזומן בסך של 102,390 אלפי ש"ח בנדליין להשקעה, אשר עיקרו נבע מהשקעות בפרויקט בהקמה ברחובות בסך של כ- 63,400 אלפי ש"ח, מהשקעות בפרויקט בהקמה בשכונת נווה 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, בתקופה המקבילה אשתקד, 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 4 (3) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 וכן מפירעון פיקדון בתאגיד בנקאי בסך של 90,000 אלפי ש"ח, אשר הופקד בחודש ספטמבר 2023 לתקופה של שנה.

1.5.3 פעילות מימון

תזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון בתקופת הדוח הסתכם לסך של 499,488 אלפי ש"ח בהשוואה לתזרים מזומנים ששימש לפעילות מימון בסך של 45,105 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

התזרים שנבע מפעילות מימון בתקופת הדוח כולל בעיקר: (1) קבלת תמורה נטו בסך של 197,470 אלפי ש"ח מהנפקת סדרה חדשה של אגרות חוב של החברה לציבור (סדרה ז') אשר שימשה לפירעון קרן וריבית אגרות חוב (סדרה ה') של החברה בסך של 201,249 אלפי ש"ח וזאת במסגרת ביצוע פידיון מוקדם חלקי, ביוזמת החברה, של אגרות החוב (סדרה ה'); (2) קבלת תמורה נטו בסך של 347,526 אלפי ש"ח מהנפקת אגרות חוב של החברה לציבור בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ז') של החברה; (3) ניצול מלוא מסגרות אשראי מתאגיד בנקאי בסך של 250 מיליון ש"ח וכ-72 מיליון ש"ח, אשר נלקחו לצורך תשלום חלק מהתמורה בגין המכרז לרכישת קרקע בשדה דב ("התמורה") ותשלום רכיב המע"מ הכלול בתמורה, בהתאמה. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.1.6 לעיל וכן ביאור 3 ה' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2025; (4) השקעה בסך של 156 מיליון ש"ח בשותפות בשליטת החברה ("השותפות") על ידי גופים מקבוצת כלל חברה לביטוח בע"מ השותפים בשותפות, לצורך מימון חלק מתשלום התמורה בגין המכרז לרכישת קרקע בשדה דב. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.1.6 לעיל וכן ביאור 3 ה' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2025. בנוסף, התזרים אשר שימש לפעילות מימון בתקופת הדוח כולל בעיקר: (1) תשלום תקופתי של קרן אגרות חוב (סדרה ה') של החברה בסך של 34,200 אלפי ש"ח וריבית אגרות חוב של החברה ("תשלום ריבית אגרות חוב") בסך של כ- 17,245 אלפי ש"ח (תשלום ריבית אגרות חוב בסך של כ- 5,300 אלפי ש"ח אשר הוונה לעלות נכס כשיר (בית דיור מוגן בהקמה), כלול בפעילות השקעה (ראה סעיף 1.5.2 לעיל) כחלק מהשקעה במזומן בפרויקט בהקמה); (2) פירעון אשראי בסך של 170,000 אלפי ש"ח מתוך מסגרת אשראי שנוצלה בתאגיד בנקאי לצורכי ליווי בניה והקמת בית הדיור המוגן ברחובות, אשר אכלוסו החל בחודש ינואר 2025; (3) תשלום דיבידנד לבעלי מניות החברה בסך 100,000 אלפי ש"ח.

התזרים ששימש לפעילות מימון בתקופה המקבילה אשתקד כלל בעיקר תשלום תקופתי של ריבית אגרות חוב של החברה ("תשלום ריבית אגרות חוב") בסך של כ- 16,458 אלפי ש"ח (תשלום ריבית אגרות חוב בסך של כ- 3,930 אלפי ש"ח אשר הוונה לעלות נכס כשיר (בית דיור מוגן בהקמה), כלול בפעילות השקעה (ראה סעיף 1.5.2 לעיל) כחלק מהשקעה במזומן

בפרויקט בהקמה) וכן תשלום דיבידנד לבעלי מניות החברה בסך 80,000 אלפי ש"ח. התזרים שנבע מפעילות מימון בתקופה המקבילה אשתקד כלל משיכת כספים בסך 48,000 אלפי ש"ח, ממסגרת אשראי בתאגיד בנקאי לצורכי ליווי בניה והקמת בית הדיור המוגן ברחובות ("הפרויקט"), לטובת המשך עבודות הבניה בפרויקט.

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

לצורך מתן מידע נוסף על תוצאות הפעילות, מובא להלן מדד ה- FFO (Funds From Operations). מדד זה, שמשתמשים בו בעולם, מאפשר בסיס נאות להשוואה בין חברות נדל"ן מניב ובהגדרתו, מבטא רווח מדווח נקי, בנטרול הכנסות והוצאות מעליית/ירידת שווי נדל"ן להשקעה, הכנסות/הוצאות חד פעמיות ובתוספת פחת. הנהלת החברה סבורה, כי על מנת לשקף נכונה את המדד כאמור ובהתחשב בענף בו פועלת החברה, בנוסף לאמור לעיל, יש לנטרל מחישוב ה- FFO, את הוצאות/הכנסות מימון בגין 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 2024	רבעון 1 (2) 2024	רבעון 2 (2) 2024	רבעון 3 (2) 2024	9 חודשים (2) 2024	רבעון 1 2025	רבעון 2 2025	רבעון 3 2025	9 חודשים 2025	
באלפי ש"ח, מאוחד בלתי מבוקר									
308,764	61,810	35,692	4,340	101,842	29,665	97,694	(251)	127,108	רווח (הפסד) לתקופה (מאוחד)
התאמות:									
1,667	658	203	364	1,225	1,097	1,150	936	3,183	נטרול הפסד מפעילות משנית ⁽³⁾
432	110	106	99	315	100	199	15	314	פחת והפחתות
(403,620)	(66,756)	(67,878)	(32,558)	(167,192)	(44,833)	(145,220)	(36,967)	(227,020)	רווח משינוי בשווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
4,303	(259)	(162)	112	(309)	-	(10,322)	1,567	(8,755)	הוצאות (הכנסות) חד פעמיות או חריגות ⁽⁴⁾
92,392	18,394	12,255	3,547	34,196	13,878	35,322	10,213	59,413	השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל ⁽⁵⁾
3,938	13,957	(19,784)	(24,096)	(29,923)	(93)	(21,177)	(24,487)	(45,757)	FFO לפי גישת הרשות לניירות ערך
(5,632)	(2,784)	972	1,285	(527)	(1,987)	179	344	(1,464)	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ב- FFO
(1,694)	11,173	(18,812)	(22,811)	(30,450)	(2,080)	(20,998)	(24,143)	(47,221)	FFO לפי גישת הרשות לניירות ערך המיוחס לבעלי המניות של החברה
התאמות נוספות לפי גישת הנהלה:									
82,162	6,809	38,398	38,341	83,548	7,422	33,717	36,507	77,646	הפחתת עלויות מימון בגין פיקדונות דיירים
(61,046)	(14,237)	(14,491)	(14,915)	(43,643)	(16,857)	(17,729)	(18,252)	(52,838)	בניכוי הכנסות מחילוט פיקדונות דיירים
97,771	28,973	19,826	23,997	72,796	123,744	17,575	58,572	199,891	תזרים בגין תקבול פיקדונות מדיירים בניכוי החזר פיקדונות לדיירים
585	486	40	30	556	254	14	8	276	בתוספת עלות תשלום מבוסס מניות
(29,027)	(3,928)	(3,864)	(2,848)	(10,640)	231	(4,392)	(6,352)	(10,513)	הוצאות (הכנסות) מיסים ⁽⁵⁾
(163)	(163)	-	-	(163)	(206)	-	-	(206)	בניכוי מיסים ששולמו
88,588	29,113	21,097	21,794	72,004	112,508	8,187	46,340	167,035	FFO לפי גישת הנהלה (AFFO)
(12,381)	(1,941)	(3,279)	(7,428)	(12,648)	(1,152)	(3,682)	(3,504)	(8,338)	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה
76,207	27,172	17,818	14,366	59,356	111,356	4,505	42,836	158,697	FFO לפי גישת הנהלה (AFFO) המיוחס לבעלי המניות של החברה

- (1) זאת בהתאם להנחיית הגילוי של הרשות לניירות ערך בנושא.
 - (2) נתוני ה- FFO לרבעונים שהסתיימו בימים 31.3.2024⁸, 30.6.2024⁹ ו- 30.9.2024 חושבו מחדש בעקבות אימוץ הכללים המנחים בנושא חישוב והצגת מדד ה- FFO של הרשות לניירות ערך.
 - (3) כולל נטרול תוצאות פעילות מועדון חברים לבני הגיל השלישי ותוצאות הקרן הטכנולוגית.
 - (4) בתקופת הדוח, כולל בעיקר הכנסה שנרשמה בגין חילוט ערבויות אוטונומיות שהועמדו על ידי הקבלן אשר ביצע את בניית בית הדיור המוגן ברחובות ("הפרויקט") במסגרת הפרויקט, לפרטים נוספים ראה סעיף 1.1.5 לעיל וביאור 3 א' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025. בתקופה המקבילה אשתקד, כלל בעיקר הכנסה שנבעה מעדכון הפרשה לתביעה משפטית בסך 500 אלפי ש"ח והוצאות בגין סיוע במהלך מלחמת "חרבות ברזל" בסך כ- 450 אלפי ש"ח. בשנת 2024 כלל בעיקר הפחתת מלוא התמורה בסך 3,500 אלפי ש"ח ששולמה על ידי חברה בת בבעלות מלאה של החברה, עבור אופציה לרכישת זכויות במקרקעין בחיפה ("האופציה") וכן הפחתת מלוא העלויות שהושקעו לצורך מימוש האופציה וזאת בעקבות החלטת החברה על אי מימוש האופציה.
 - (5) יתרת הוצאות המסים של הקבוצה, שלא מתואמות בסעיף "השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל" במסגרת ההתאמות לפי גישת הרשות לניירות ערך, מתואמות במסגרת התאמות לפי גישת הנהלה בסעיף "הוצאות (הכנסות) מיסים".
- העלייה במדד ה- FFO בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר מעלייה בסך של כ- 170 מיליון ש"ח בתקבולי נטו מפיקדונות מדיירים שהתקבלו מהבית ברחובות בעקבות תחילת אכלוסו בחודש ינואר 2025. העלייה האמורה במדד ה- FFO, קוויזה בחלקה כתוצאה בעיקר מירידה בסך של כ- 40 מיליון ש"ח בגין חלק החברה בתקבולי נטו מפיקדונות מדיירים ביתר בתי הרשת, זאת בעקבות גידול של כ- 25 מיליון ש"ח בהחזרי פיקדונות ומקיטון של כ- 15 מיליון ש"ח בקבלת תקבולי פיקדונות, בנוסף ישנו גידול בהכנסות (לא כולל הכנסות מחילוט פיקדונות דיירים אשר מתואמות כמצוין לעיל), בעלות ההכנסות, בהוצאות הנהלה וכלליות והוצאות מכירה ושיווק של הקבוצה בתקופת הדוח ביחס לתקופה מקבילה אשתקד, כמפורט בסעיף 1.4 לעיל.
- הירידה במדד ה- FFO ברבעון השלישי והשני של שנת 2025 ביחס לרבעון הראשון של שנת 2025, נובעת בעיקר מירידה בסך של כ- 85 מיליון ש"ח ו- 62 מיליון ש"ח, בהתאמה, בתקבולי נטו מפיקדונות מדיירים שהתקבלו מהבית ברחובות בעקבות תחילת אכלוסו בחודש ינואר 2025, זאת כתוצאה מכך, שמרבית הדיירים שחתמו על הסכמים בקשר עם הבית ברחובות במהלך תקופת הקמתו התאכלסו בבית במהלך הרבעון הראשון של שנת 2025. העלייה במדד ה- FFO ברבעון השלישי של שנת 2025 ביחס לרבעון השני של שנת 2025, נובעת בעיקר מעלייה בסך של כ- 23 מיליון ש"ח בתקבולי נטו מפיקדונות מדיירים שהתקבלו מהבית ברחובות וכן מעלייה בסך של כ- 18 מיליון ש"ח בגין חלק החברה בתקבולי נטו מפיקדונות מדיירים ביתר בתי הרשת, זאת בעקבות גידול של כ- 19 מיליון ש"ח בקבלת תקבולי פיקדונות ומגידול של כ- 1 מיליון ש"ח בהחזרי פיקדונות.

⁸ אשר הוצג לראשונה מחדש במסגרת הדוח הרבעוני של החברה ליום 31.3.2025.

⁹ אשר הוצג לראשונה מחדש במסגרת הדוח הרבעוני של החברה ליום 30.6.2025.

1.5.5 פרטים אודות מקורות המימון

30.9.2025	באלפי ש"ח	באחוזים
הון עצמי וזכויות מיעוט	1,922,378	30.9%
אגרות חוב	1,151,595	18.5%
אשראי מתאגידים בנקאיים	361,725	5.8%
פיקדונות מדיירים	2,781,479	44.8%
סה"כ	6,217,177	100%

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

1.5.6 פרטים אודות אמות המידה הפיננסיות של הקבוצה

הגורם המלווה - ציבור (אגרות חוב) (סדרה ה' ¹⁰)			
עמידה באמות מידה פיננסיות			
אמת המידה הפיננסית	תוצאות חישוב עמידת החברה בתניה נכון ליום 30.9.2025		
1 יחס הון עצמי	ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ- 500 מיליון ש"ח	כ- 1,922 מיליון ש"ח	
2 יחס של חוב פיננסי נטו ל-CAP	יחס של חוב פיננסי נטו ל-CAP (הון עצמי בצירוף חוב פיננסי נטו ומיסים נדחים) לא יעלה על 50%	29.32%	

הגורם המלווה - ציבור (אגרות חוב) (סדרה ו' ¹¹)			
עמידה באמות מידה פיננסיות			
אמת המידה הפיננסית	תוצאות חישוב עמידת החברה בתניה נכון ליום 30.9.2025		
1 יחס הון עצמי	ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ- 675 מיליון ש"ח	כ- 1,922 מיליון ש"ח	
2 יחס של חוב פיננסי נטו ל-CAP	יחס של חוב פיננסי נטו ל-CAP (הון עצמי בצירוף חוב פיננסי נטו ומיסים נדחים) לא יעלה על 49%	29.32%	
3 אחוז תפוסה ממוצע מאוחד של כלל הנכסים המאוכלסים	אחוז התפוסה הממוצע המאוחד של כלל הנכסים המאוכלסים של החברה בתום כל רבעון לא יפחת מ- 65% (לא יכללו בחישוב התפוסה הממוצע כאמור, נכסים אשר הינם בשלבי השיווק והאכלוס וזאת במשך תקופה של 48 חודשים החל ממועד קבלת טופס 4)	92.74%	

¹⁰ אגרות החוב (סדרה ה') של החברה נרשמו למסחר ביום 8 בספטמבר 2020. לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב (סדרה ה') של החברה, ראה סעיף 4.1.1 בפרק ב' (דוח דירקטוריון של החברה ליום 31 לדצמבר 2024) בדוח התקופתי לשנת 2024.

¹¹ אגרות החוב (סדרה ו') של החברה נרשמו למסחר ביום 28 באוגוסט 2023. לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, ראה סעיף 4.1.2 בפרק ב' (דוח דירקטוריון של החברה ליום 31 לדצמבר 2024) בדוח התקופתי לשנת 2024.

הגורם המלווה - ציבור (אגרות חוב) (סדרה ז') ¹²		
עמידה באמות מידה פיננסיות		
תוצאות חישוב עמידת החברה בתניה נכון ליום 30.9.2025	אמת המידה הפיננסית	
כ- 1,922 מיליון ש"ח	ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ- 750 מיליון ש"ח.	1 יחס הון עצמי
29.32%	יחס של חוב פיננסי נטו ל- CAP (הון עצמי בצירוף חוב פיננסי נטו ומיסים נדחים) לא יעלה על 52%	2 יחס של חוב פיננסי נטו ל- CAP
92.74%	אחוז התפוסה הממוצע המאוחד של כלל הנכסים המאוכלסים של החברה בתום כל רבעון לא יפחת מ- 65% (לא יכללו בחישוב התפוסה הממוצע כאמור, נכסים אשר הינם בשלבי השיווק והאכלוס וזאת במשך תקופה של 48 חודשים החל ממועד קבלת טופס 4)	3 אחוז תפוסה ממוצע מאוחד של כלל הנכסים המאוכלסים

2. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של הקבוצה

2.1 הוראות גילוי למחזיקי אגרות החוב

2.1.1 למעט הרחבת אגרות חוב (סדרה ז') כמפורט בסעיף 1.1.4 לעיל, במהלך תקופת הדוח, לא חלו שינויים מהותיים ביחס לאגרות החוב (סדרה ה'), אגרות החוב (סדרה ו') ואגרות החוב (סדרה ז') שהנפיקה החברה והיא עומדת בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ה'), שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ו') ושטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ז').

2.1.2 סימני אזהרה בתאגיד

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

¹² אגרות החוב (סדרה ז') של החברה נרשמו למסחר ביום 17 בפברואר 2025. לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב (סדרה ז') של החברה, ראה סעיף 4.1.3 בפרק ב' (דוח דירקטוריון של החברה ליום 31 לדצמבר 2024) בדוח התקופתי לשנת 2024. בחודש יוני 2025 הנפיקה החברה לציבור, בדרך של הרחבת סדרה, 349,524,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ז'), וזאת על פי דוח הצעת מדף מיום 25 ביוני 2025, לפרטים נוספים בדבר הרחבת אגרות החוב (סדרה ז') של החברה, ראה סעיף 1.1.4 לעיל.

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

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

3.1 NOI גישת הנהלה *

מספרי השוואה	שנת 2025			
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
31 בדצמבר 2024				
120,549	33,010	30,236	28,438	NOI במאוחד (אלפי ש"ח)
63,882	14,868	15,001	14,664	התאמות הכנסות מחילוט ⁽¹⁾
(16,134)	(4,564)	(5,017)	(5,300)	התאמות הכנסות משירותים לדיירים (תפעול) והכנסות מהשכרה ⁽²⁾
2,502	(814)	2,128	4,527	התאמות עלויות תפעול ⁽³⁾
170,798	42,500	42,348	42,329	NOI לפי גישת הנהלה במאוחד (אלפי ש"ח)

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

- (1) הכנסות מחילוט משקפות את התנאים המסחריים אשר התקיימו במעמד חתימת הסכמי הדייר ומבטאים בממוצע תנאי עסקה היסטוריים על פני תקופות של 10 שנים אחרונות.
"התאמת הכנסות מחילוט" - כולל הפחתת הכנסות מחילוט פיקדונות בהתאם למופיע בדוחות הכספיים והוספת רכיב הכנסות מתחלופה המחושב בהתבסס על שווי דמי הפיקדון בהתאם למופיע בהערכות השווי, שיעור החילוט הממוצע ושיעור התפוסה ליום האחרון של כל תקופת דיווח וכן כולל גם התייחסות לדיירים השוהים פרקי זמן ארוכים מעבר לתקופת השחיקה החוזית שלהם.
- (2) כולל התאמות להכנסות משירותים לדיירים מעסקאות חודשיות ללא פיקדון וכן התאמות להכנסות תפעול והכנסות מהשכרה לשוכרי משנה מייצגות ופרמנטיות.
- (3) כולל התאמות למרכיב העלויות בהתאם להוצאות תפעול מייצגות, בעיקר התאמה בין עלויות שיפוצי דירות בפועל לעומת עלויות שיפוצי דירות מייצגות.

מספרי השוואה	שנת 2025			(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד הנכס – 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
31 בדצמבר 2024				
800,600	802,800	812,600	817,100	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
359,665	352,396	351,780	349,278	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾
440,935	450,404	460,820	467,822	שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)
19,232	5,167	4,642	4,390	NOI (אלפי ש"ח)
27,797	6,855	6,900	6,889	NOI לפי גישת ההנהלה (אלפי ש"ח) ⁽²⁾
33,204	2,180	9,710	4,156	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
94.6%	92.6%	90.5%	90.6%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) [*]
4.36%	4.59%	4.03%	3.75%	שיעור תשואה (%) ⁽³⁾
6.30%	6.09%	5.99%	5.89%	שיעור תשואה מותאם (%) ^{(3), (4)}
11,460	11,709	12,103	12,098	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)
17,278	16,064	22,791	15,588	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

* יצוין, כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון לימים 30 בספטמבר 2025, 30 ביוני 2025, 31 במרץ 2025 ו- 31 בדצמבר 2024 הינם 91.5%, 91.2%, 91.9% ו- 94% בהתאמה.

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

מספרי השוואה	שנת 2025			(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
31 בדצמבר 2024				
535,100	540,800	543,100	547,800	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
216,148	209,102	209,986	210,841	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾
318,952	331,698	333,114	336,959	שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)
15,880	4,187	3,441	3,024	NOI (אלפי ש"ח)
18,711	4,624	4,641	4,692	NOI לפי גישת הנהלה (אלפי ש"ח) ⁽²⁾
38,758	5,139	2,101	4,269	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
94.0%	92.3%	90.9%	91.8%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%), **, *
4.98%	5.05%	4.13%	3.59%	שיעור תשואה (%) ⁽³⁾
5.87%	5.58%	5.57%	5.57%	שיעור תשואה מותאם (%) ^{(3), (4)}
9,605	9,900	9,714	9,799	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)
12,549	10,379	12,531	12,776	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

* יצוין, כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון לימים 30 בספטמבר 2025, 30 ביוני 2025, 31 במרץ 2025 ו- 31 בדצמבר 2024 הינם 92.7%, 92.4%, 92.4% ו- 94.6% בהתאמה.

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

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

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

(3) הנתונים הרבעוניים לשנת 2025 מוצגים במונחים שנתיים.

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

3.4 הבית ברמת השרון

מספרי השוואה	שנת 2025			(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
31 בדצמבר 2024				
700,200	705,700	713,900	718,700	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
393,440	388,810	391,250	388,240	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾
306,760	316,890	322,650	330,460	שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)
13,924	3,686	3,583	3,660	NOI (אלפי ש"ח)
22,078	5,562	5,490	5,437	NOI לפי גישת הנהלה (אלפי ש"ח) ⁽²⁾
17,866	5,450	8,035	4,625	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
90.8%	88.9%	90.0%	88.7%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) *
4.54%	4.65%	4.44%	4.43%	שיעור תשואה (%) ⁽³⁾
7.20%	7.02%	6.81%	6.58%	שיעור תשואה מותאם (%) ^{(3), (4)}
13,880	14,122	14,472	14,925	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)
21,373	23,866	22,773	17,140	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

* יצוין, כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון לימים 30 בספטמבר 2025, 30 ביוני 2025, 31 במרץ 2025 ו- 31 בדצמבר 2024 הינם 89.2%, 90.9%, 89.8% ו- 90.3% בהתאמה.

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

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

(3) הנתונים הרבעוניים לשנת 2025 מוצגים במונחים שנתיים.

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

3.5 הבית בצומת סביון

מספרי השוואה	שנת 2025			(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
31 בדצמבר 2024				
330,900	343,100	339,900	342,200	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
125,300	128,450	120,340	120,990	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾
205,600	214,650	219,560	221,210	שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)
8,875	2,342	2,385	1,131	NOI (אלפי ש"ח)
11,199	2,830	2,586	2,562	NOI לפי גישת ההנהלה (אלפי ש"ח) ⁽²⁾
22,389	12,181	(3,474)	2,217	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
96.0%	94.9%	89.1%	86.4%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%), **, *
4.32%	4.36%	4.34%	2.05%	שיעור תשואה (%) ⁽³⁾
5.45%	5.27%	4.71%	4.63%	שיעור תשואה מותאם (%) ^{(3), (4)}
11,030	11,267	12,117	11,691	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)
16,824	17,616	-	15,446	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

* יצוין, כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון לימים 30 בספטמבר 2025, 30 ביוני 2025, 31

במרץ 2025 ו- 31 בדצמבר 2024 הינם 86.1%, 88.3%, 95.6% ו- 96.4% בהתאמה.

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

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

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

(3) הנתונים הרבעוניים לשנת 2025 מוצגים במונחים שנתיים.

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

מספרי השוואה	שנת 2025			(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 66.7%)
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
31 בדצמבר 2024				
930,700	939,600	955,800	960,500	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
418,472	417,529	419,752	415,706	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾
512,228	522,071	536,048	544,794	שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)
21,086	6,242	5,785	5,570	NOI (אלפי ש"ח)
33,611	8,428	8,328	8,318	NOI לפי גישת הנהלה (אלפי ש"ח) ⁽²⁾
72,829	8,889	16,144	4,421	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
97.1%	97.9%	96.5%	95.6%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)*
4.12%	4.78%	4.32%	4.09%	שיעור תשואה (%) ⁽³⁾
6.56%	6.46%	6.21%	6.11%	שיעור תשואה מותאם (%) ^{(3), (4)}
11,604	12,096	12,478	12,547	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)
16,189	14,015	16,779	15,952	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

- * יצוין, כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון לימים 30 בספטמבר 2025, 30 ביוני 2025, 31 במרץ 2025 ו- 31 בדצמבר 2024 הינם 95.9%, 96.9%, 98.3% ו- 99% בהתאמה.
- (1) יתרת פיקדונות דיירים הינה בניכוי מקדמות בגין הסכמים עתידיים ובתוספת ההתחייבות בגין הסכמים שנחתמו על אף שטרם שולם מלוא הפיקדון.
- (2) "NOI לפי גישת הנהלה" – לפרטים נוספים ראה סעיף 3.1 לעיל.
- (3) הנתונים הרבעוניים לשנת 2025 מוצגים במונחים שנתיים.
- (4) NOI לפי גישת הנהלה מחולק בשווי נטו של הנכסים לסוף תקופה.

מספרי השוואה	שנת 2025			(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
31 בדצמבר 2024				
293,500	297,900	308,000	308,800	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
178,500	178,600	182,900	178,200	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾
115,000	119,300	125,100	130,600	שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)
7,016	2,245	1,741	1,957	NOI (אלפי ש"ח)
8,117	2,003	2,051	2,071	NOI לפי גישת הנהלה (אלפי ש"ח) ⁽²⁾
35,227	4,398	10,012	707	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
94.3%	95.1%	94.8%	94.8%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)*
6.10%	7.53%	5.57%	5.99%	שיעור תשואה (%) ⁽³⁾
7.06%	6.72%	6.56%	6.34%	שיעור תשואה מותאם (%) ^{(3), (4)}
12,137	13,098	13,481	13,156	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)
13,986	20,741	15,084	13,835	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

- * יצוין, כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון לימים 30 בספטמבר 2025, 30 ביוני 2025, 31 במרץ 2025 ו- 31 בדצמבר 2024 הינם 95.7%, 95.7%, 96.6% ו- 96.6% בהתאמה.
- (1) יתרת פיקדונות דיירים הינה בניכוי מקדמות בגין הסכמים עתידיים ובתוספת ההתחייבות בגין הסכמים שנחתמו על אף שטרם שולם מלוא הפיקדון.
- (2) "NOI לפי גישת הנהלה" – לפרטים נוספים ראה סעיף 3.1 לעיל.
- (3) הנתונים הרבעוניים לשנת 2025 מוצגים במונחים שנתיים.
- (4) NOI לפי גישת הנהלה מחולק בשווי נטו של הנכסים לסוף תקופה.

3.8 הבית בגני תקווה

מספרי השוואה	שנת 2025			(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 80%)
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
31 בדצמבר 2024				
1,360,600	1,370,000	1,383,800	1,389,600	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
770,200	752,000	768,300	772,600	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾
590,400	618,000	615,500	617,000	שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)
34,536	9,140	8,658	8,707	NOI (אלפי ש"ח)
49,284	12,199	12,352	12,360	NOI לפי גישת הנהלה (אלפי ש"ח) ⁽²⁾
119,869	9,325	13,773	5,766	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
98.9%	97.9%	97.9%	98.0%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)*
5.85%	5.92%	5.63%	5.64%	שיעור תשואה (%) ⁽³⁾
8.35%	7.90%	8.03%	8.01%	שיעור תשואה מותאם (%) ^{(3), (4)}
13,099	13,679	13,443	13,799	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)
17,862	30,635	16,232	16,444	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

- * יצוין, כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון לימים 30 בספטמבר 2025, 30 ביוני 2025, 31 במרץ 2025 ו- 31 בדצמבר 2024 הינם 98.3%, 98.3%, 97.7% ו- 99.4% בהתאמה.
- (1) יתרת פיקדונות דיירים הינה בניכוי מקדמות בגין הסכמים עתידיים ובתוספת ההתחייבות בגין הסכמים שנחתמו על אף שטרם שולם מלוא הפיקדון.
- (2) "NOI לפי גישת הנהלה" – לפרטים נוספים ראה סעיף 3.1 לעיל.
- (3) הנתונים הרבעוניים לשנת 2025 מוצגים במונחים שנתיים.
- (4) NOI לפי גישת הנהלה מחולק בשווי נטו של הנכסים לסוף תקופה.

3.9 הבית בנווה איילון (בהקמה)

נכון למועד הדוח, החברה מצויה בתהליכי תכנון מתקדמים ובתהליכי הקמה של הבית בנווה איילון לאחר סיום עבודות חפירה ועבודות דיפון וביסוס. כמו כן, ביום 22 ביולי 2025, התקבל היתר בנייה כללי להקמת הבית, לפרטים נוספים ראה סעיף 1.1.3 לעיל. יצוין כי החברה (באמצעות שותפות המוחזקת באופן מלא על ידי החברה) נערכת בימים אלו לחתימה על תוספת להסכם חכירה מול רשות מקרקעי ישראל, לפיה הגדרת התקופה להשלמת הבנייה כפי שמופיע בהסכם מול רמ"י, בקשר לבית בנווה איילון, תוארך ב-12 חודשים עד ליום 20 באוקטובר, 2026. פרט לכך אין שינוי בנתונים ביחס כפי שהוצגו בדוח התקופתי לשנת 2024. לפרטים נוספים אודות הבית בנווה איילון (בהקמה), ראה סעיף 1.30.8 לדוח התקופתי לשנת 2024.

3.10 הבית בשדה דב (בהקמה)

נכון למועד הדוח, החברה מצויה בתהליכי תכנון ראשוניים מאוד של הקמת פרויקט דיור מוגן בשדה דב בעלויות לא מהותיות, כאשר נכון למועד הדוח עלות הנכס (אשר מסווג בדוחותיה הכספיים של החברה כנדל"ן להשקעה בהקמה) הינה בסך של כ- 450,019 אלפי ש"ח, לפרטים נוספים, ראה סעיף 1.1.6 לדוח רבעוני זה.

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

דורון ארנון, מנכ"ל

מוטי קירשנבאום, יו"ר הדירקטוריון

גני תקווה, 26 בנובמבר 2025

מגדלי הים התיכון בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2025

ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)

בלתי מבוקר

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

עמוד

1	דוח סקירה של רואה חשבון המבקר
2-3	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
4	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
5-9	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
10-12	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-19	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 2025 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 ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

ה' ס ק' ר ה

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

מ ס ק נ ה

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

תל אביב, 26 בנובמבר 2025

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב	ירושלים	חיפה	באר שבע	רחובות	בני ברק	קרית שמונה	עפולה	מודיעין עילית	אילת
03-6386868	02-6546200	04-8680600	077-7784100	03-6386788	073-7145300	04-8983322	04-6401555	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>31.12.2024</u>	<u>30.9.2024</u>	<u>30.9.2025</u>
<u>מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>

נכסים

נכסים שוטפים:

285,097	356,855	276,184
56,736	-	157,258
15,459	12,792	13,556
2,942	3,999	61,768
<u>360,234</u>	<u>373,646</u>	<u>508,766</u>

מזומנים ושווי מזומנים

נכסים פיננסיים אחרים

לקוחות ודיירים

חייבים ויתרות חובה

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים:

5,842	5,937	5,023
1,271	5,647	1,034
10,401	6,318	21,005
3,165	3,304	2,837
<u>5,794,289</u>	<u>5,508,673</u>	<u>6,522,960</u>
<u>5,814,968</u>	<u>5,529,879</u>	<u>6,552,859</u>

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

חייבים ויתרות חובה

הלוואה לבעל מניות בחברה מאוחדת

רכוש קבוע, נטו

נדל"ן להשקעה

סה"כ נכסים לא שוטפים

<u>6,175,202</u>	<u>5,903,525</u>	<u>7,061,625</u>
------------------	------------------	------------------

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

31.12.2024	30.9.2024	30.9.2025
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות:

-	-	111,725
54,332	54,337	51,522
53,938	42,578	32,517
45,604	45,741	47,226
153,874	142,656	242,990
2,568,704	2,566,662	2,781,479
2,722,578	2,709,318	3,024,469

אשראי מתאגידים בנקאיים

חלויות שוטפות בגין אגרות חוב

התחייבות לספקים ונותני שירותים

זכאים ויתרות זכות

סה"כ התחייבויות שוטפות (למעט התחייבויות בגין דיירים)

התחייבויות בגין דיירים

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות:

-	-	28,600
3,526	1,919	3,631
210,000	200,000	250,000
786,037	785,921	1,100,073
683,310	643,179	730,342
2,157	2,545	2,132
1,685,030	1,633,564	2,114,778
4,407,608	4,342,882	5,139,247

זכאים ויתרות זכות

התחייבות בגין אופציות לעובדים

הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

אגרות חוב

מסים נדחים

התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון:

הון המיוחס לבעלי מניות החברה:

1,505	1,505	1,508
152,727	152,562	153,566
126,606	126,741	126,034
1,206,440	1,022,450	1,233,388
1,487,278	1,303,258	1,514,496
280,316	257,385	407,882
1,767,594	1,560,643	1,922,378

הון מניות

פרמיה על מניות

קרנות הון

עודפים

סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה

הון מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

6,175,202	5,903,525	7,061,625
-----------	-----------	-----------

26 בנובמבר, 2025

אופיר רוזנבוים
סמנכ"ל כספים
משנה למנכ"ל

דורון ארנון
מנכ"ל

מוטי קירשנבאום
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור
הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2024	30.9.2024	30.9.2025	30.9.2024	30.9.2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
252,187	63,457	70,246	186,262	204,872	הכנסות
(130,943)	(35,811)	(42,546)	(97,246)	(115,937)	עלות ההכנסות
121,244	27,646	27,700	89,016	88,935	רווח גולמי
403,620	32,558	62,539	167,192	252,592	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
-	-	(25,572)	-	(25,572)	הוצאות עסקה בגין רכישת נכסים
403,620	32,558	36,967	167,192	227,020	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
(20,715)	(5,096)	(6,435)	(15,038)	(19,434)	הוצאות מכירה ושיווק
(32,821)	(8,183)	(8,912)	(23,395)	(29,426)	הוצאות הנהלה וכלליות
(4,303)	(112)	(1,567)	309	8,755	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
467,025	46,813	47,753	218,084	275,850	רווח מפעולות רגילות
(111,497)	(45,526)	(49,442)	(105,472)	(112,212)	הוצאות מימון
16,601	3,752	5,299	12,786	12,370	הכנסות מימון
(94,896)	(41,774)	(44,143)	(92,686)	(99,842)	הוצאות מימון, נטו
372,129	5,039	3,610	125,398	176,008	רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה
(63,365)	(699)	(3,861)	(23,556)	(48,900)	מסים על ההכנסה
308,764	4,340	(251)	101,842	127,108	רווח (הפסד) לתקופה
-	-	-	-	-	רווח כולל אחר לאחר מסים
308,764	4,340	(251)	101,842	127,108	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
267,105	1,528	10,756	83,115	126,948	רווח (הפסד) לתקופה מיוחס ל:
41,659	2,812	(11,007)	18,727	160	בעלי מניות החברה
308,764	4,340	(251)	101,842	127,108	זכויות שאינן מקנות שליטה
1.77	0.01	0.07	0.55	0.84	רווח למניה רגילה לבעלי מניות החברה (בש"ח):
1.76	0.01	0.07	0.55	0.84	רווח בסיסי למניה:
					רווח מדולל למניה:

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025:

הון המיוחס לבעלי מניות החברה									
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע	עודפים	סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר									
1,505	152,727	116,272	5,045	(300)	5,589	1,206,440	1,487,278	280,316	1,767,594
יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)									
-	-	-	-	-	-	126,948	126,948	160	127,108
שינויים בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025:									
-	-	-	-	-	-	(100,000)	(100,000)	-	(100,000)
רווח לתקופה									
3	839	-	(842)	-	-	-	-	-	-
דיבידנד שחולק									
-	-	-	270	-	-	-	270	6	276
מימוש אופציות למניות									
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
עלות תשלום מבוסס מניות									
-	-	-	-	-	-	-	-	127,400	127,400
השקעה בשותפות מאוחדת על ידי בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה									
1,508	153,566	116,272	4,473	(300)	5,589	1,233,388	1,514,496	407,882	1,922,378
יתרה ליום 30 בספטמבר 2025									

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

לתקופה של 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 שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025:

הון המיוחס לבעלי מניות החברה									
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע	עודפים	סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר									
1,506	152,939	116,272	5,094	(300)	5,589	1,222,632	1,503,732	291,489	1,795,221
יתרה ליום 1 ביולי 2025									
שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025:									
-	-	-	-	-	-	10,756	10,756	(11,007)	(251)
הפסד לתקופה									
2	627	-	(629)	-	-	-	-	-	-
מימוש אופציות למניות									
-	-	-	8	-	-	-	8	-	8
עלות תשלום מבוסס מניות									
-	-	-	-	-	-	-	-	127,400	127,400
השקעה בשותפות מאוחדת על ידי בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה									
1,508	153,566	116,272	4,473	(300)	5,589	1,233,388	1,514,496	407,882	1,922,378
יתרה ליום 30 בספטמבר 2025									

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 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)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024:

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2024	30.9.2024	30.9.2025	30.9.2024	30.9.2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
308,764	4,340	(251)	101,842	127,108	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת: רווח (הפסד) לתקופה
					התאמות בגין:
(61,046)	(14,915)	(18,252)	(43,643)	(52,838)	חילוט פיקדונות דיירים
82,162	38,341	36,507	83,548	77,646	שיערוך פיקדונות מדיירים
5,087	184	58	574	479	פחת והפחתות
					הוצאות בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
6,363	1,925	1,125	3,884	4,881	מסים על ההכנסה ברווח לתקופה
63,365	699	3,861	23,556	48,900	הכנסות מימון, נטו
(23,685)	(5,680)	(6,198)	(17,938)	(12,378)	הוצאות מימון בגין אגרות חוב
24,761	6,062	10,886	18,543	24,421	ירידת (עליית) ערך של נכסים פיננסיים
16	79	(273)	(85)	819	בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(403,620)	(32,558)	(36,967)	(167,192)	(227,020)	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
2,167	(1,523)	(9,507)	3,089	(7,982)	
					שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:
(5,862)	(3,897)	(3,468)	(3,031)	1,470	ירידה (עליה) בלקוחות
(56)	(45)	(637)	(955)	(2,123)	עליה בחייבים ויתרות חובה
(790)	616	5,283	(992)	6,561	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(1,799)	1,451	(2,711)	(6,441)	(9,263)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
274,592	72,736	106,262	198,196	355,298	קבלת פיקדונות מדיירים
(176,821)	(48,739)	(47,690)	(125,400)	(155,407)	החזר פיקדונות לדיירים
(505)	-	-	(117)	(25)	ירידה בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
90,926	20,599	47,532	64,349	188,529	
(163)	-	-	(163)	(206)	מס הכנסה ששולם
90,763	20,599	47,532	64,186	188,323	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		
31.12.2024	30.9.2024	30.9.2025	30.9.2024	30.9.2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
					תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:
(143,109)	(34,726)	(494,316)	(102,390)	(525,558)	השקעה בנדל"ן להשקעה
					תשלום למוסדות בגין השקעה בנדל"ן להשקעה
(2,463)	(2,687)	(74,724)	(4,023)	(71,871)	מזומן מוגבל
(2,349)	-	-	-	2,349	פירעון פיקדון בתאגיד בנקאי
90,102	90,102	-	90,102	54,215	הפקדה לפיקדון בתאגיד בנקאי
(54,217)	-	(100,000)	-	(155,436)	השקעה בנכסים אחרים
(500)	-	-	(500)	-	מתן הלוואה לבעל מניות בחברה מאוחדת
(7,000)	-	-	(3,000)	(10,000)	החזר הלוואה שנתנה לבעל מניות בחברה מאוחדת
45,000	-	-	45,000	-	ריבית שהתקבלה
18,131	7,612	3,197	14,591	9,577	
(56,405)	60,301	(665,843)	39,780	(696,724)	
					מזומנים, נטו, מפעילות השקעה
					תזרימי מזומנים מפעילות מימון:
-	-	71,725	-	71,725	קבלת הלוואה לזמן קצר מתאגיד בנקאי
58,000	15,000	250,000	48,000	250,000	קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
(560)	-	(51,000)	(559)	(170,000)	פירעון הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
(13)	-	(1,320)	(13)	(5,847)	ריבית ששולמה
-	-	-	-	544,996	הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
-	-	-	-	(234,200)	פירעון קרן אגרות חוב
(24,682)	-	-	(12,533)	(13,186)	ריבית ששולמה בגין אגרות חוב
-	-	127,400	-	127,400	השקעה בשותפות מאוחדת על ידי בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	28,600	-	28,600	זכאים ויתרות זכות בגין בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(80,000)	-	-	(80,000)	(100,000)	דיבידנד ששולם
(47,255)	15,000	425,405	(45,105)	499,488	
					מזומנים, נטו, מפעילות מימון
(12,897)	95,900	(192,906)	58,861	(8,913)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
297,994	260,955	469,090	297,994	285,097	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה
285,097	356,855	276,184	356,855	276,184	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות התמציתיים ביניים.

מגדלי הים התיכון בע"מ**דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)****נספח א' - פעילות מימון והשקעה שאינה כרוכה בתזרים מזומנים:**

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.9.2024	30.9.2025	30.9.2024	30.9.2025	
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
31.12.2024					
מבוקר					
19,780	1,985	(14,942)	8,622	(27,980)	ספקים בגין רכישת נדל"ן להשקעה
1,653	3,216	3,690	4,330	3,690	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		
	30.9.2024	30.9.2025	30.9.2024	30.9.2025	
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
31.12.2024					
מבוקר					
46,416	3,439	1,320	25,648	24,341	ריבית ששולמה במהלך התקופה (כולל ריבית שהוונה) (*)

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

מגדלי הים התיכון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2025 (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 שמונה בתי דיור לאוכלוסיית הגיל השלישי וכן של מקרקעין להקמת בתי דיור נוספים. בנוסף, עוסקת החברה בתחומים שונים הקשורים בבני הגיל השלישי הכוללים: קרן טכנולוגיות להשקעה במיזמים לשיפור איכות החיים של בני הגיל השלישי ומועדון חברים לבני הגיל השלישי. בעלי השליטה העיקריים בחברה הם קבוצת קירשנבאום, קבוצת לוין, דוד פתאל וכן למדן.

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

ב. מלחמת "חרבות ברזל":

בהמשך לאמור בביאור 1 ב' בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024 בנוגע להשלכות מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה"), ביום 9 באוקטובר 2025, לאחר למעלה משנתיים של מלחמה, נחתם הסכם בין מדינת ישראל לארגון הטרור חמאס, להפסקת הלחימה בעזה והשבת החטופים.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

עקרונות עריכת הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים:

הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מציינים 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 2024.

ביאור 3 - אירועים מהותיים במהלך התקופה:

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

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

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

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

ב. אי מימוש הסכם האופציה לרכישת זכויות במקרקעין בחיפה:

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

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

בחודש פברואר, 2025, הנפיקה החברה לציבור בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ 200,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז') של החברה בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת בדרך של הנפקת סדרה חדשה.

סך התמורה (ברוטו) שהתקבלה בחברה בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה ז') הסתכמה לסך של כ-200,000 אלפי ש"ח. הוצאות ההנפקה בגין אגרות החוב (סדרה ז') הסתכמו בסך של כ-2,600 אלפי ש"ח.

לפרטים נוספים ראה ביאור 11 בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024.

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

ביאור 3 - אירועים מהותיים במהלך התקופה (המשך):

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

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

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

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

ה. זכייה במכרז להקמת פרויקט דיור מוגן בשדה דב והשלמת תשלום מלוא התמורה בקשר לזכייה במכרז:

בחודש מרץ, 2025, שותפות בשליטת החברה ("השותפות"), אשר הוקמה בהתאם להסכם שיתוף פעולה והקמת מיזם משותף עם גופים מקבוצת כלל חברה לביטוח בע"מ ("ההסכם" ו- "כלל", לפי העניין) (לפרטים נוספים ראה ביאור 12 ד' (3) בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024), זכתה במכרז פומבי ("המכרז") שנערך על ידי רשות מקרקעי ישראל לרכישת זכויות חכירה מהוונות של מגרש בשטח כולל של כ- 4,663 מ"ר, הממוקמים בשדה דב (צפון הרובע) בתל אביב יפו ("המקרקעין") לבניית פרויקט דיור מוגן בהיקף של עד 300 יחידות דיור ביעוד דיור מיוחד (דיור מוגן) וזאת בתמורה לסך של כ- 418 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ובתוספת סך של כ- 29 מיליון ש"ח עבור הוצאות פיתוח ("התמורה").

בהתאם לתנאי המכרז, ההתקשרות עם השותפות בקשר עם המקרקעין הינה בדרך של חתימה על הסכם חכירה ישירה מהוון (ללא הסכם פיתוח) לתקופה של 98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים ("הסכם החכירה").

כחלק מתנאי המכרז, העמידה השותפות ערבות בנקאית בסך של כ- 26.3 מיליון ש"ח לטובת רשות מקרקעי ישראל וזאת כתשלום ראשון על חשבון התמורה ("ערבות רמ"י"). ביום 2 ביולי, 2025, התקבל אצל החברה אישור הזכייה הסופי במכרז מועדת המכרזים ברשות מקרקעי ישראל ("אישור הזכייה") (הנושא תאריך 30 ביוני, 2025) ובעקבות כך בחודש יולי, 2025 חולטה ערבות רמ"י. בחודש ספטמבר, 2025 השלימה השותפות את החתימה על החוזה לביצוע תשתיות ציבוריות (הסכם הפיתוח), חתמה על הסכם החכירה מול רשות מקרקעי ישראל והעבירה את יתרת התמורה בגין המקרקעין. כמו כן, בחודש אוגוסט, 2025 שילמה השותפות מס רכישה בגין רכישת המקרקעין בסך של כ- 25 מיליון ש"ח ("מס הרכישה").

בכוונת החברה לפעול להקמת פרויקט דיור מוגן על המקרקעין.

לצורך תשלום התמורה ומס הרכישה, השקיעו כלל והחברה בשותפות סך של 156 מיליון ש"ח ו- 104 מיליון ש"ח, בהתאמה וזאת בהתאם לתנאי ההסכם (מתוך סך ההשקעה של כלל, סכום של 28.6 מיליון ש"ח סווג בדוח על המצב הכספי לסעיף זכאים ויתרות זכות במסגרת התחייבויות לא שוטפות וזאת בהתאם לתנאי ההסכם) ובנוסף

ביאור 3 - אירועים מהותיים במהלך התקופה (המשך):

ה. זכייה במכרז להקמת פרויקט דיור מוגן בשדה דב והשלמת תשלום מלוא התמורה בקשר לזכייה במכרז (המשך):

התקשרה השותפות בחודש ספטמבר, 2025 בשני הסכמי מסגרות אשראי עם תאגיד בנקאי כמפורט להלן-

(1) מסגרת אשראי בסך של 250 מיליון ש"ח לצורך תשלום עבור רכישת המקרקעין. מסגרת האשראי תהיה בתוקף החל ממועד העמדתה ועד ליום 16 בספטמבר, 2027 והינה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים+ 0.3% אשר תשולם אחת לחודש. נכון לתאריך המאזן ומועד החתימה על הדוחות הכספיים מסגרת האשראי נוצלה במלואה.

(2) מסגרת אשראי בסך של 71.8 מיליון ש"ח לצורך תשלום המע"מ עבור רכישת המקרקעין. מסגרת האשראי תהיה בתוקף החל ממועד העמדתה ועד ליום 16 ביוני, 2026 והינה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים+ 0.3% אשר תשולם אחת לחודש. נכון לתאריך המאזן ומועד החתימה על הדוחות הכספיים מסגרת האשראי נוצלה במלואה.

לצורך הבטחת פירעון חובות והתחייבות השותפות בקשר למסגרות האשראי לעיל, נרשם לטובת התאגיד הבנקאי שעבוד קבוע מדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד של אישור הזכייה לחכירת המקרקעין לרבות זכויות השותפות בקשר עם הסכם החכירה, וכן על זכויות השותפות לקבלת כספים במקרה של ביטול הזכייה או הסכם החכירה ושעבוד צף מדרגה ראשונה על כל הנכסים והזכויות בקשר עם המקרקעין, אישור הזכייה וההסכם. כמו כן, שעבוד קבוע ומשכון מדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד בזכויות לפיצוי או לשיפוי זכויות אחרות בשל אובדן או נזק וכן הזכויות לפטור, הקלה, הנחה, ניכוי או קיזוז המפחית מס כולל הזכות לעשות שימוש בהפסדים או לקיזוז הפסדים ממימוש השעבוד. כמו כן, העמידה החברה לטובת התאגיד הבנקאי, ערבות מוגבלת לסכום של 127.5 מיליון ש"ח הצמודה למדד המחירים לצרכן.

ו. חלוקת דיבידנד:

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

להלן פרטים בדבר דיבידנדים שהוכרזו ושולמו במהלך התקופה:

לתקופה שנתיימה

ביום

30.09.2025

100,000

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

ביאור 3 - אירועים מהותיים במהלך התקופה (המשך):

ז. הלוואה לבעל מניות בחברה מאוחדת:

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

ח. קבלת היתר בנייה כללי והתקשרות בהסכם קבלן ראשי בקשר לפרויקט להקמת בית דיור מוגן בשכונת נווה איילון באור יהודה:

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

בהמשך לאמור לעיל, בחודש ספטמבר 2025, נחתם הסכם קבלן ראשי בין השותפות לבין חברה בבעלותה המלאה של דניה סיבוס בע"מ ("הקבלן") עד להשלמת העבודות (למעט עבודות גמר של שטחי ציבור) וקבלת כלל האישורים הנדרשים ("העבודות") בקשר למקרקעין בשכונת נווה איילון באור יהודה בשטח כולל של כ-95,000 מ"ר ואשר מיועדים להקמת בית הדיור המוגן של רשת מגדלי הים התיכון בהיקף של כ-470 יח"ד ושירותים נלווים וזאת בתמורה פאושלית בסך של כ-550 מיליון ש"ח (צמודה למדד תשומות הבנייה ובתוספת מע"מ) ("הפרויקט"). הקבלן התחייב במסגרת הפרויקט להשלים את העבודות לא יאוחר מתום 3 שנים ממועד צו תחילת עבודה אשר ניתן ביום 1 בחודש אוקטובר 2025.

להבטחת מילוי התחייבויות הקבלן, על הקבלן להמציא לשותפות ערבות בנקאית בשיעור של 7.5% מסך התמורה בגין העבודות צמודה למדד תשומות הבנייה ללא מע"מ ("ערבות הביצוע"). כמו כן, במועד הוצאת תעודת השלמה ע"י המפקח, תוחלף ערבות הביצוע בערבות בדק בנקאית הצמודה למדד תשומות הבנייה להבטחת מילוי התחייבויות הקבלן בתקופת הבדק ("ערבות הבדק") למשך 36 חודשים. סכום ערבות הבדק יהיה בשיעור של 5% מסכום החשבון הסופי שיאושר על ידי המפקח ללא מע"מ, כאשר לאחר תקופה של 24 חודשים תופחת ערבות הבדק לשיעור של 3% מסכום החשבון הסופי שיאושר על ידי המפקח ללא מע"מ.

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

ט. עליית ערך נדל"ן להשקעה:

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

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים:

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

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

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

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

30.09.2025 (בלתי מבוקר)

רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
			אלפי ש"ח

נכסים פיננסיים:

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

-	5,023	-	5,023
---	-------	---	-------

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

31.12.2024 (מבוקר)

רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
			אלפי ש"ח

נכסים פיננסיים:

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

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

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

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

31.12.2024		30.9.2024		30.9.2025	
שווי הוגן(*)	ערך בספרים	שווי הוגן(*)	ערך בספרים	שווי הוגן(*)	ערך בספרים
מבוקר		בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	

התחייבויות פיננסיות:

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

812,080	844,258	795,201	852,626	1,178,841	1,174,613
---------	---------	---------	---------	-----------	-----------

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

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

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

מגדלי הים התיכון בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 בספטמבר 2025

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

בלתי מבוקר

חברת מגדלי הים התיכון בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 בספטמבר 2025

לפי תקנה 38ד 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
7-8	מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן: "החברה"), ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

תל אביב, 26 בנובמבר, 2025

זיו האפט

רואי חשבון

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

31.12.2024	30.9.2024	30.9.2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
			נכסים
			נכסים שוטפים:
138,963	165,214	146,863	מזומנים ושווי מזומנים
1,080	712	101,732	נכסים פיננסיים אחרים
1,326	938	1,157	לקוחות ודיירים
174	269	401	חייבים ויתרות חובה
<u>141,543</u>	<u>167,133</u>	<u>250,153</u>	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים:
1,684,159	1,494,690	1,950,113	יתרה בגין חברות מוחזקות, נטו
355,084	339,549	382,395	הלוואות לחברות מוחזקות
182,088	182,088	182,088	שטר הון לחברה מוחזקת
<u>700,200</u>	<u>702,801</u>	<u>718,700</u>	נדל"ן להשקעה
<u>2,921,531</u>	<u>2,719,128</u>	<u>3,233,296</u>	סה"כ נכסים לא שוטפים
<u>3,063,074</u>	<u>2,886,261</u>	<u>3,483,449</u>	

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

31.12.2024	30.9.2024	30.9.2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות:			
2,241	1,778	2,320	התחייבות לספקים ונותני שירותים
-	-	1,775	הלוואות מחברות מוחזקות
54,332	54,337	51,522	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
10,263	16,581	24,906	זכאים ויתרות זכות
66,836	72,696	80,523	סה"כ התחייבויות שוטפות (למעט התחייבות בגין דיירים)
407,040	411,299	403,227	התחייבות בגין דיירים
473,876	483,995	483,750	סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות:			
1,371	826	1,359	התחייבות בגין אופציות לעובדים
-	-	28,600	זכאים ויתרות זכות
786,037	785,921	1,100,073	אגרות חוב
251,055	247,835	296,553	הלוואות מחברות מוחזקות
63,310	64,249	58,495	מסים נדחים
147	177	123	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
1,101,920	1,099,008	1,485,203	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
1,575,796	1,583,003	1,968,953	
הון:			
הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם:			
1,505	1,505	1,508	הון מניות
152,727	152,562	153,566	פרמיה על מניות
126,606	126,741	126,034	קרנות הון
1,206,440	1,022,450	1,233,388	עודפים
1,487,278	1,303,258	1,514,496	סה"כ הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
3,063,074	2,886,261	3,483,449	
26 בנובמבר, 2025			
אופיר רוזנבוים סמנכ"ל כספים ומשנה למנכ"ל	דורון ארנון מנכ"ל	מוטי קירשנבאום יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2024	30.9.2024	30.9.2025	30.9.2024	30.9.2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
30,365	7,518	7,924	22,340	23,252	הכנסות
(16,441)	(4,442)	(4,263)	(12,188)	(12,322)	עלות ההכנסות
13,924	3,076	3,661	10,152	10,930	רווח גולמי
17,866	3,138	4,625	20,586	18,110	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
(2,518)	(425)	(594)	(1,467)	(1,989)	הוצאות מכירה ושיווק
(4,234)	(1,016)	(868)	(3,057)	(2,811)	הוצאות הנהלה וכלליות
454	(4)	-	455	-	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
25,492	4,769	6,824	26,669	24,240	רווח מפעולות רגילות
(59,987)	(18,050)	(23,073)	(48,634)	(55,183)	הוצאות מימון
27,087	6,435	8,325	20,743	20,512	הכנסות מימון
269,978	5,636	13,595	80,742	132,591	רווח בגין חברות מוחזקות, נטו
262,570	(1,210)	5,671	79,520	122,160	רווח (הפסד) לפני ניכוי מסים על ההכנסה
4,535	2,738	5,085	3,595	4,788	הטבת מס
267,105	1,528	10,756	83,115	126,948	רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
-	-	-	-	-	רווח כולל אחר לאחר מסים
267,105	1,528	10,756	83,115	126,948	סה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

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

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2024	30.9.2024	30.9.2025	30.9.2024	30.9.2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
267,105	1,528	10,756	83,115	126,948	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
					רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
					התאמות בגין:
(8,807)	(2,106)	(2,457)	(6,178)	(7,176)	חילוט פיקדונות דיירים
13,767	6,440	5,381	14,126	11,555	שיערוך פיקדונות מדיירים
(17,866)	(3,138)	(4,625)	(20,586)	(18,110)	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
(269,978)	(5,636)	(13,595)	(80,742)	(132,591)	רווח בגין חברות מוחזקות, נטו
2,836	814	464	1,817	1,874	הוצאות בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
(4,535)	(2,738)	(5,085)	(3,595)	(4,788)	מסים נדחים, נטו
32,998	8,250	13,798	24,656	32,642	הוצאות מימון בגין אגרות חוב
(15,924)	(3,636)	(4,800)	(12,415)	(11,045)	עלויות מימון, נטו
(404)	(222)	(163)	198	(691)	
					שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:
(319)	(183)	(296)	69	169	ירידה (עליה) בלקוחות
(17)	148	211	(112)	(227)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(58)	(470)	(386)	(357)	238	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
190	748	259	(933)	(1,306)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
56,108	11,851	19,983	43,369	41,801	קבלת פיקדונות מדיירים
(54,060)	(18,840)	(9,759)	(40,677)	(48,256)	החזר פיקדונות לדיירים
(101)	-	-	(71)	(24)	ירידה בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
1,339	(6,968)	9,849	1,486	(8,296)	
(15)	-	-	(15)	(27)	
1,324	(6,968)	9,849	1,471	(8,323)	מס הכנסה ששולם
					מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת

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

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2024	30.9.2024	30.9.2025	30.9.2024	30.9.2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
					תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:
(570)	(263)	(170)	(614)	(549)	השקעה בנדל"ן להשקעה
-	-	(100,000)	-	(100,000)	הפקדה לפיקדון בתאגיד בנקאי
-	-	(104,000)	-	(104,000)	השקעה בשותפות מוחזקות
90,000	90,000	-	90,000	-	פירעון פיקדון בתאגיד בנקאי
10,578	5,779	2,296	8,980	4,986	ריבית שהתקבלה
1,624	721	(46)	721	15,324	החזר אשראי שניתן לחברות מוחזקות
(20,084)	(5,556)	(20,500)	(9,026)	(29,000)	מתן אשראי לחברות מוחזקות
81,548	90,681	(222,420)	90,061	(213,239)	מזומנים, נטו, מפעילות השקעה
					תזרימי מזומנים מפעילות מימון:
(32,917)	-	-	(16,458)	(18,494)	ריבית ששולמה בגין אגרות חוב
-	-	-	-	(234,200)	פירעון קרן אגרות חוב
-	-	-	-	544,996	הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
(80,000)	-	-	(80,000)	(100,000)	דיבידנד ששולם
30,144	(331)	(479)	21,276	52,160	קבלת אשראי מחברות מוחזקות
(10,000)	-	(15,000)	-	(15,000)	החזר אשראי שהתקבל מחברות מוחזקות
(92,773)	(331)	(15,479)	(75,182)	229,462	מזומנים, נטו, מפעילות מימון
(9,901)	83,382	(228,050)	16,350	7,900	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
148,864	81,832	374,913	148,864	138,963	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה
138,963	165,214	148,863	165,214	146,863	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		
31.12.2024	30.9.2024	30.9.2025	30.9.2024	30.9.2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
164	(200)	5	-	(159)	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 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 1 - פרטים על המידע הכספי הנפרד:

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

ביאור 2 - אירועים ועסקאות מהותיות:

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

ביאור 2 - אירועים ועסקאות מהותיות (המשך):

ד. השקעה בשותפות בשליטת החברה:

לפרטים אודות השקעה של החברה בסך של 104 מיליון ש"ח בשותפות בשליטת החברה, ראה ביאור 3 ה' בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2025.

ה. מלחמת "חרבות ברזל" :

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

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

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



26 בנובמבר, 2025

לכבוד:

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

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

מיום 30 במאי 2024, הנושא תאריך 31 במאי 2024

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

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 26 בנובמבר 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 26 בנובמבר 2025 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט

רואי חשבון

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

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

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

משה פרידמן

מנהל עסקים ומאמץ מקרקעין

נעמי קפלר

שמהית מקרקעין

מיכל שימקיץ

שמהית מקרקעין

רענן דוד

כלכלן (M.A.) ושמהית מקרקעין

מיטל אסא

רויח (C.P.A.), מנכ"לית

יובל ארבל

מנהל עסקים וניהול, מוסמך מנהל עסקים

(M.B.A.) ושמהית מקרקעין

אלון דולב

כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A.)

ושמהית מקרקעין

לימור גוטפריד

כלכלנית (B.A.), מוסמכת מנהל עסקים

(M.B.A.) ושמהית מקרקעין

עידו כהן

כלכלן (B.A.), שמהית מקרקעין

ומוסמך בלימודי משפט (M.A.)

שרון רומי

כלכלן (B.A.), שמהית מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)

יונתן הלחמי

בוגר מדעי המחשב (B.Sc.) ושמהית מקרקעין

שיי טנרי

כלכלן (B.A.), שמהית מקרקעין,

M.B.A. בהתמחות מימון

דורון זיכרוביץ

כלכלן (B.A.) ושמהית מקרקעין

אורי לוי

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

ושמהית מקרקעין

דורית גבר רוט

עורכת דין (LL.B.) ושמהית מקרקעין

אבנר גזפן

כלכלן ושמהית מקרקעין

אלי כהן

כלכלן, שמהית מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)

רון רוזנטל

כלכלן (B.A.) ושמהית מקרקעין

גיא יפה

כלכלן (B.A.) ושמהית מקרקעין

יקיר עמר

כלכלן, שמהית מקרקעין

ומוסמך במשפטים (M.A.)

ילנה אפשטיין

מנהל עסקים אודרית (M.E.) ושמהית מקרקעין

מתן משה חמאי

כלכלן (B.A.) ושמהית מקרקעין

מתן יעקב

בוגר מנהל עסקים (B.A.) ושמהית מקרקעין

ניר טולדנו

כלכלן (B.A.), שמהית מקרקעין

ומוסמך בלימודי משפטים (M.A.)

יעלה יהודאי

כלכלנית (B.A.) ושמהית מקרקעין

מירי ברקו

כלכלנית (B.A.) ושמהית מקרקעין

אור אביטן שלו

כלכלנית (B.A.) ושמהית מקרקעין

שי סבב

כלכלן (B.A.) ושמהית מקרקעין

יניב רוזנפלד

כלכלן (B.A.) ושמהית מקרקעין

אור אברבך

שמהית מקרקעין

דוד לונסי

בוגר מנהל עסקים ומימון (B.A.)

ושמהית מקרקעין

ענבל ששון

משפטנית (LL.B.) ושמהית מקרקעין

ירין קופר

כלכלנית (B.A.), משפטנית (M.A.)

ושמהית מקרקעין

עדי אוריילי גרוסקופף

שמהית מקרקעין

ומוסמכת במנהל עסקים (M.B.A.)

ליהיא מנור

שמהית מקרקעין

מוסא עווד

מנהל עסקים (B.Sc.), שמהית מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)

ביון וולף

כלכלן (B.A.) ושמהית מקרקעין

יעל פרידמן

שמהית מקרקעין

ניר פרידה

שמהית מקרקעין

שיר פרימר

כלכלנית (B.A.)

זהבה זריהון

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)

מור דין

כלכלנית (B.A.)

עיינב גרוס

כלכלנית (B.A.)

נעמה מלכא

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)

הדס בורוכוב

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)

מאור בן משה

כלכלן (B.A.)

עמית סולמן

כלכלן (B.A.)

לירון בן חיון

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)

2 נובמבר 2025
מספרנו: 34578.62/30.414

לכבוד

מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.נ,

עדכון להערכת שווי בית דיור מוגן – "מגדלי הים התיכון – נורדיה"

(חלקות 10 ו-11 בגוש 8221)

התבקשנו על-ידי מר אופיר רזנבוים – סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן - "**החברה**"), לעדכן את הערכת שווי הנכס הנדון ליום 30.9.2025 – זאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 34578.59, שנערכה ליום 31.12.2024 (להלן: "**חוות הדעת השנתית**") ולעדכון הערכה מס' 34578.61 שנערך ליום 30.6.2025.

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

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

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

ההתקשרות בין החברה לבין משרד פרידמן קפלר שימקיץ דוד ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 15.10.2025.

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

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

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

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **המועד הקובע להערכה** – 30.9.2025.

2. **פרטי הנכס (ללא שינוי)**

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

3. **תיאור כללי של הפרויקט**

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

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

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

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

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

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

סה"כ כולל הפרויקט 295 יחידות דיור.

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

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

6. **נתוני התפעול בפרויקט**

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

סעיף	מהות
דירות לשיווק (ללא שינוי)	295
דירות פנויות	14
יתרת פיקדונות	כ- 415,706 א' ₪
הכנסה שנתית משחיקה וחלף שחיקה	כ- 16,087 א' ₪
רווח שנתי מפעילות הניהול	כ- 5,200 א' ₪

7. תחשיב השווי

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:

באור

	295	מספר יח"ד כולל
	281	מספר יח"ד משווק
1	14	יתרת מלאי
1	415,706,000	יתרת פיקדונות בפועל
1	16,087,000	שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
2	2,659,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות
1	5,200,000	רווח שנתי מפעילות הניהול

פרמטרים לתחשיב:

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

אומדנים:

3	765,410,000	סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)
3	29,500,000	סה"כ שווי דירות במלאי

באורים:

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

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

415,706,000	(A)	יתרת פיקדונות בפועל
(16,087,000)		שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
4.25		תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה
(68,369,750)	(B)	תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה
347,336,250	(A+B=C)	יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה
737,910,000		סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)
(347,336,250)	(C)	בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה
388,573,750		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה
4.25		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
7.75%		שיעור היוון
282,943,697		ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

14	סה"כ דירות במלאי
29,500,000	שווי דירות במלאי
95%	מקדם הפחתה לשיווק
28,025,000	סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

דיירים ותיקים	כלל הדיירים	
18%	82%	התפלגות דיירים
137,773,800	627,636,200	שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה
18	8.24	שנות שהות ממוצעות (*)
5.6%	12.1%	אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעות/1
7,654,100	76,133,385	קבלת פקדונות בשנה
50.4%	66.0%	שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה
3,860,728	50,212,010	החזר פקדונות בשנה
7,654,100	76,133,385	קבלת פקדונות בשנה
(3,860,728)	(50,212,010)	החזר פקדונות בשנה
3,793,372	25,921,375	עודף שנתי
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
1.00%	1.00%	בניכוי שיעור צמיחה
56,198,103	384,020,371	הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)
5.75	5.75	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה – תחלופת יח"ד
9	4.12	מחצית שנות שהות ממוצעות
14.75	9.87	תקופה להיוון הכנסה פרמנגטית
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
18,688,171	183,794,482	ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים
202,482,652		סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים

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

ד. הכנסות נוספות

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

ה. פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

3.5%	שיעור שחיקה נטו (ללא מע"מ)
2.8%	ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)
(2,618,948)	מע"מ בגין שחיקה שנתית (על פקדונות בפועל)
(1,030,458)	מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)
5,200,000	רווח שנתי מפעילות הניהול
(1,705,500)	פחת כלכלי
(154,905)	סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי
8.00%	שיעור היוון
(1,936,318)	ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

ו. סיכום התחשיב

282,943,697	(א)	הכנסות מהחלפה קרובה
28,025,000	(ב)	הכנסות מדירות במלאי
202,482,652	(ג)	הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים
36,675,862	(ד)	הכנסות משטחים מושכרים
(1,936,318)	(ה)	פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי
(1,600,000)		הפחתת ע.ג. של אומדן דמי היוון להארכת תק' חכירה (*)
(1,810,000)		אומדן השקעות בשיפוץ דירות בערכים נוכחיים
544,780,893		סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט
415,706,000		בתוספת יתרת פקדונות
960,486,893		סה"כ שווי הנכס

960,500,000	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					תקופת שהייה	
7.25%	7.50%	7.75%	8.00%	8.25%		
1,011,600	994,200	978,000	962,900	948,800	8.0	שהייה
1,002,200	985,000	969,000	954,200	940,300	9.0	ממוצעת
993,100	976,200	960,500	945,900	932,200	10.0	של דייר
984,400	967,800	952,300	937,900	924,500	11.0	(בשנים)
976,100	959,700	944,500	930,300	917,200	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 **960,500,000 ₪ (תשע מאות שישים 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 30.09.2022	794,300 אלפי ₪
למועד 31.12.2022	801,200 אלפי ₪
למועד 31.03.2023	835,500 אלפי ₪
למועד 30.06.2023	843,600 אלפי ₪
למועד 30.09.2023	846,600 אלפי ₪
למועד 31.12.2023	857,200 אלפי ₪
למועד 31.03.2024	870,200 אלפי ₪
למועד 30.06.2024	883,900 אלפי ₪
למועד 30.09.2024	892,900 אלפי ₪
למועד 31.12.2024	930,700 אלפי ₪
למועד 31.03.2025	939,600 אלפי ₪
למועד 30.06.2025	955,800 אלפי ₪

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

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

ד. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 30.6.2025 בסך של 955,800 אלפי ₪.

10. הצהרות

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

בכבוד רב,



רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין



גיא יופה
כלכלן ושמאי מקרקעין

משה פרידמן
מהנדס ושומאי מקרקעין
נעמי קפלר
שומאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שומאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן [M.A] ושומאי מקרקעין
מיטל אסא
רויח [C.P.A], מנכ"לית
יוכל ארבל
מהנדס תעשייה וניהול, מוסמך מנהל עסקים
[M.B.A] ושומאי מקרקעין
אלון דולב
כלכלן, בוגר מנהל עסקים [B.A]
ושומאי מקרקעין
לימור גוטפריד
כלכלנית [B.A], מוסמכת מנהל עסקים
[M.B.A] ושומאית מקרקעין
עידו כהן
כלכלן [B.A], שומאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפט [M.A]
שרון רומי
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
דורון יזכירוביץ
כלכלן [B.A] ושומאי מקרקעין
אורי לוי
כלכלן [B.A], מוסמך מנהל עסקים [M.B.A]
ושומאי מקרקעין
דורית גבר דוט
עורכת דין [L.L.B] ושומאית מקרקעין
אבנר גרפן
כלכלן ושומאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שומאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים [M.B.A]
רונן רוזנטל
כלכלן [B.A] ושומאי מקרקעין
גיא יופה
כלכלן [B.A] ושומאי מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שומאי 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], שומאי 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
שי סגן
כלכלן [B.A] ושומאי מקרקעין
יניב רוזנפלד
כלכלן [B.A] ושומאי מקרקעין
אור אברבך
שומאי מקרקעין
דוד לונסי
בוגר מנהל עסקים ומימון [B.A]
ושומאי מקרקעין
ענבל ששון
משפטנית [L.L.B] ושומאית מקרקעין
ירין קופר
כלכלנית [B.A], משפטנית [M.A]
ושומאית מקרקעין
עדי אוריאל גרוסקופף
שומאית מקרקעין
ומוסמכת במנהל עסקים [M.B.A]
ליהיא מנר
שומאית מקרקעין
מוסא עוזר
מהנדס מבנים [B.Sc], שומאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים [M.B.A]
ברוך וולף
כלכלן [B.A] ושומאי מקרקעין
יעל פרידמן
שומאית מקרקעין
ניר פדידה
שומאי מקרקעין
שיר פרימר
כלכלנית [B.A]
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים [B.A]
מור דיין
כלכלנית [B.A]
עינב גרוס
כלכלנית [B.A]
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים [B.A]
הדס בורוכוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים [B.A]
מאור בן משה
כלכלן [B.A]
עמית סוליון
כלכלן [B.A]
לירון בן חיון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים [B.A]

2 נובמבר 2025
מספרנו: 34580.62/30.414

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 30.9.2025 – זאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 34580.59, שנערכה ליום 31.12.2024 (להלן: "**חוות הדעת השנתית**") ולעדכון הערכה מס' 34580.61 שנערך ליום 30.6.2025.

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

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

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

ההתקשרות בין החברה לבין משרד פרידמן קפלר שימקביץ דוד ושות' – כלכלה ושומאות מקרקעין בוצעה ביום 15.10.2025.

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

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

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

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. המועד הקובע להערכה – 30.9.2025.

2. פרטי הנכס (ללא שינוי)

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

3. תיאור כללי של הפרויקט

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

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

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

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

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

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

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

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

6. **נתוני התפעול בפרויקט**

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

סעיף	מהות
דירות לשיווק (ללא שינוי)	284
דירות פנויות	28
יתרת פיקדונות	כ- 349,278 א' ₪
הכנסה שנתית משחיקה וחלף שחיקה	כ- 13,956 א' ₪
רווח שנתי מפעילות הניהול	כ- 5,400 א' ₪

7. תחשיב השווי

באור

	284
	256
1	28
1	349,278,000
1	13,956,000
2	938,000
2	170,000
1	5,400,000

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:

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

פרמטרים לתחשיב:

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

אומדנים:

3	649,600,000	סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)
3	63,850,000	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

349,278,000	(A)	יתרת פיקדונות בפועל
(13,956,000)		שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
4.25		תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה
(59,313,000)	(B)	תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה
289,965,000	(A+B=C)	יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה
585,750,000		סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)
(289,965,000)	(C)	בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה
295,785,000		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה
4.25		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
7.75%		שיעור היוון
215,378,680		ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

28	סה"כ דירות במלאי
63,850,000	שווי דירות במלאי
90%	מקדם הפחתה לשיווק
57,465,000	סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

דיירים ותיקים	כלל הדיירים	
18%	82%	התפלגות דיירים
116,928,000	532,672,000	שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה
18	8.24	שנות שהות ממוצעות (*)
5.6%	12.1%	אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעות/1
6,496,000	64,614,059	קבלת פקדונות בשנה
50.4%	66.0%	שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה
3,276,582	42,614,706	החזר פקדונות בשנה
6,496,000	64,614,059	קבלת פקדונות בשנה
(3,276,582)	(42,614,706)	החזר פקדונות בשנה
3,219,418	21,999,354	עודף שנתי
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
1.00%	1.00%	בניכוי שיעור צמיחה
47,695,076	325,916,350	הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)
5.75	5.75	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה – תחלופת יח"ד
9	4.12	מחצית שנות שהות ממוצעות
14.75	9.87	תקופה להיוון הכנסה פרמננטית
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
15,860,566	155,985,544	ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים
171,846,110		סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים

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

ד. הכנסות נוספות

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

ה. פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

3.5%	שיעור שחיקה נטו (ללא מע"מ)
2.75%	ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)
(2,200,451)	מע"מ בגין שחיקה שנתית (על פקדונות בפועל)
(865,795)	מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)
5,400,000	רווח שנתי מפעילות הניהול
(1,427,700)	פחת כלכלי
906,504	סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי
8.00%	שיעור היוון
11,325,669	ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

ו. סיכום התחשיב

215,378,680 (א)	הכנסות מהחלפה קרובה
57,465,000 (ב)	הכנסות מדירות במלאי
171,846,110 (ג)	הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים
15,282,759 (ד)	הכנסות משטחים מושכרים
11,325,669 (ה)	פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי
(3,440,000)	אומדן השקעות בשיפוץ דירות בערכים נוכחיים
467,858,218	סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט
349,278,000	בתוספת יתרת פקדונות
817,136,218	סה"כ שווי הנכס
817,100,000	ובמעוגל

בדיקת רגישות:

שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הוצאה						
7.25%	7.50%	7.75%	8.00%	8.25%	תקופת	
860,000	845,500	832,000	819,400	807,700	8.0	שהייה
852,000	837,700	824,400	812,000	800,500	9.0	ממוצעת
844,300	830,200	817,100	805,000	793,600	10.0	של דייר
836,900	823,100	810,200	798,200	787,100	11.0	(בשנים)
829,900	816,200	803,600	791,800	780,800	12.0	

8. ההערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון – בשוק החופשי, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט רוכשי זכויות שימוש ביחידות דיור והשוכרים החופשיים – בסך של **817,100,000 ₪ (שמונה מאות ושבע עשרה מיליון ומאה אלף שקלים חדשים)**.

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

9. נתונים נוספים

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

למועד 30.09.2022	-	684,400 אלפי ₪
למועד 31.12.2022	-	721,800 אלפי ₪
למועד 31.03.2023	-	729,400 אלפי ₪
למועד 30.06.2023	-	756,900 אלפי ₪
למועד 30.09.2023	-	761,100 אלפי ₪
למועד 31.12.2023	-	765,800 אלפי ₪
למועד 31.03.2024	-	780,700 אלפי ₪
למועד 30.06.2024	-	775,200 אלפי ₪
למועד 30.09.2024	-	778,300 אלפי ₪
למועד 31.12.2024	-	800,600 אלפי ₪
למועד 31.03.2025	-	802,800 אלפי ₪
למועד 30.06.2025	-	812,600 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 30.6.2025 בסך של 812,600 אלפי ₪.

10. הצהרות

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

בכבוד רב,



רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין



גיא יופה
כלכלן ושמאי מקרקעין

2 נובמבר 2025
מספרנו: 34471.62/30.414

לכבוד
מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.נ,

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

התבקשנו על-ידי מר אופיר רזנבוים – סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן - "**החברה**"), לעדכן את הערכת שווי הנכס הנדון ליום 30.9.2025 – זאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 34471.59, שנערכה ליום 31.12.2024 (להלן: "**חוות הדעת השנתית**") ולעדכון הערכה מס' 34471.61 שנערך ליום 30.6.2025.

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

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

ההתקשרות בין החברה לבין משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 15.10.2025.

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

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

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

משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A.) ושמאי מקרקעין
מיטל אסא
רו"ח (C.P.A.), מנכ"לית
יוכל ארבל
מהנדס תעשייה וניהול, מוסמך מנהל עסקים
(M.B.A.) ושמאי מקרקעין
אלון דולב
כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A.)
ושמאי מקרקעין
לימור גוטפריד
כלכלית (B.A.), מוסמכת מנהל עסקים
(M.B.A.) ושמאית מקרקעין
עידו כהן
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפט (M.A.)
שרון רומי
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב (B.Sc.) ושמאי מקרקעין
שיי טורי
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין,
M.B.A. בהתמחות מימון
דורון זיכרוביץ
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
אורי לוי
כלכלן (B.A.), מוסמך מנהל עסקים (M.B.A.)
ושמאי מקרקעין
דורית גבר רוט
עורכת דין (LL.B.) ושמאית מקרקעין
אבנר גופן
כלכלן ושמאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
רונן רוזנטל
בוגר מדעי המחשב (B.A.) ושמאי מקרקעין
גיא יופה
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במשפטים (M.A.)
ילנה אפשטיין
מהנדסת אזרחית (M.E.) ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאי
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים (B.A.) ושמאי מקרקעין
ניר טולדנו
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפטים (M.A.)
יעלה יהודאי
כלכלית (B.A.) ושמאית מקרקעין
מידי ברקו
כלכלית (B.A.) ושמאית מקרקעין
אור אביטן שלו
כלכלית (B.A.) ושמאית מקרקעין
שי סבג
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
יניב רוזנפלד
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
אור אבדך
שמאי מקרקעין
דוד לונסי
בוגר מנהל עסקים ומימון (B.A.)
ושמאי מקרקעין
ענבל ששון
משפטנית (LL.B.) ושמאית מקרקעין
ירי קופר
כלכלית (B.A.), משפטנית (M.A.)
ושמאית מקרקעין
עדי אוריילי גרוסקופף
שמאית מקרקעין
ומוסמכת במנהל עסקים (M.B.A.)
ליהיא מנור
שמאית מקרקעין
מוסא עווד
מהנדס מבנים (B.Sc.), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
ברוך וולף
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
יעל פרידמן
שמאית מקרקעין
ניר פדידה
שמאי מקרקעין
שייר פרימר
כלכלית (B.A.)
זהבה ודיון
כלכלית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
מור דיין
כלכלית (B.A.)
עניב גרוס
כלכלית (B.A.)
נעמה מלכא
כלכלית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
הדס בורוכוב
כלכלית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
מאור בן משה
כלכלן (B.A.)
עמית סוליימן
כלכלן (B.A.)
לירון בן חיון
כלכלית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **המועד הקובע להערכה** – 30.9.2025.

2. **פרטי הנכס (ללא שינוי)**

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

3. **תיאור כללי של הפרויקט**

בית הדיור מוגן - "מגדלי הים התיכון - בת ים" ניצב על חלקה 312 בגוש 7146, בשטח קרקע רשום של של 6,516 מ"ר, ומכיל 275 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 275 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	275
דירות פנויות	21
יתרת פיקדונות	כ- 210,841 א' ₪
הכנסה שנתית משחיקה וחלף שחיקה	כ- 12,055 א' ₪
רווח שנתי מפעילות הניהול	כ- 400 א' ₪

7. תחשיב השווי

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:

באור

	275	מספר יח"ד כולל
	254	מספר יח"ד משווק
1	21	יתרת מלאי
1	210,841,000	יתרת פיקדונות בפועל
1	12,055,000	שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
2	2,650,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות (ללא שימוש בגג)
2	350,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות – שימוש בגג
1	400,000	רווח שנתי מפעילות הניהול

פרמטרים לתחשיב:

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

אומדנים:

3	453,700,000	סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)
3	31,070,000	סה"כ שווי דירות במלאי

באורים:

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

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

210,841,000	(A)	יתרת פיקדונות בפועל
(12,055,000)		שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
4.25		תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה
(51,233,750)	(B)	תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה
159,607,250	(A+B=C)	יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה
422,630,000		סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)
(159,607,250)	(C)	בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה
263,022,750		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה
4.25		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
7.75%		שיעור היוון
191,522,534		ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

21	סה"כ דירות במלאי
31,070,000	שווי דירות במלאי
90%	מקדם הפחתה לשיווק
27,963,000	סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

דיירים ותיקים	כלל הדיירים בניכוי הדיירים הוותיקים	
18%	82%	התפלגות דיירים
81,666,000	372,034,000	שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה
18	8.24	שנות שהות ממוצעות (*)
5.6%	12.1%	אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעות/1
4,537,000	45,128,385	קבלת פקדונות בשנה
50.4%	66.0%	שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה
2,288,463	29,763,380	החזר פקדונות בשנה
4,537,000	45,128,385	קבלת פקדונות בשנה
(2,288,463)	(29,763,380)	החזר פקדונות בשנה
2,248,537	15,365,004	עודף שנתי
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
1.00%	1.00%	בניכוי שיעור צמיחה
33,311,662	227,629,692	הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)
5.75	5.75	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה – תחלופת יח"ד
9.00	4.12	מחצית שנות שהות ממוצעות
14.75	9.87	תקופה להיוון הכנסה פרמנגטית
7.75%	7.75%	שיעור היוון
11,077,492	108,944,953	ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים
120,022,445		סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים

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

ד. הכנסות נוספות

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

ה. פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

3.5%	שיעור שחיקה נטו (ללא מע"מ)
2.8%	ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)
(1,328,298)	מע"מ בגין שחיקה שנתית (על פקדונות בפועל)
(522,636)	מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)
400,000	רווח שנתי מפעילות הניהול
(1,680,000)	פחת כלכלי
(3,130,934)	סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי
8.00%	שיעור היוון
(39,136,673)	ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

ו. סיכום התחשיב

191,522,534	(א)	הכנסות מהחלפה קרובה
27,963,000	(ב)	הכנסות מדירות במלאי
120,022,445	(ג)	הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים
40,051,724	(ד)	הכנסות משטחים מושכרים
(39,136,673)	(ה)	פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי
(3,440,000)		אומדן השקעות בשיפוץ דירות בערכים נוכחיים
336,983,030		סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט
210,841,000		בתוספת יתרת פקדונות
547,824,030		סה"כ שווי הנכס
547,800,000		ובמעגל

בדיקת רגישות:

שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הוצאה						
7.25%	7.50%	7.75%	8.00%	8.25%	תקופת	
578,600	568,000	558,200	549,000	540,500	8.0	שהייה
573,000	562,600	552,900	543,900	535,400	9.0	ממוצעת
567,600	557,400	547,800	538,900	530,600	10.0	של דייר
562,500	552,400	543,000	534,200	526,100	11.0	(בשנים)
557,500	547,600	538,300	529,700	521,700	12.0	

8. ההערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון – בשוק החופשי, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט רוכשי זכויות שימוש ביחידות דיור והשוכרים החופשיים – בסך של **547,800,000 ₪ (חמש מאות ארבעים ושבעה 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 30.09.2022	-	437,800 אלפי ₪
למועד 31.12.2022	-	452,400 אלפי ₪
למועד 31.03.2023	-	457,300 אלפי ₪
למועד 30.06.2023	-	471,900 אלפי ₪
למועד 30.09.2023	-	476,600 אלפי ₪
למועד 31.12.2023	-	495,200 אלפי ₪
למועד 31.03.2024	-	505,700 אלפי ₪
למועד 30.06.2024	-	500,400 אלפי ₪
למועד 30.09.2024	-	503,800 אלפי ₪
למועד 31.12.2024	-	535,100 אלפי ₪
למועד 31.03.2025	-	540,800 אלפי ₪
למועד 30.06.2025	-	543,100 אלפי ₪

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

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

ד. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 30.6.2025 בסך של 543,100 אלפי ₪.

10. הצהרות

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

בכבוד רב,



רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין



גיא יופה
כלכלן ושמאי מקרקעין

2 נובמבר 2025
מספרנו: 34577.63/30.414

לכבוד
מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.נ,

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

התבקשנו על-ידי מר אופיר רוזנבוים – סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן - "**החברה**"), לעדכן את הערכת שווי הנכס הנדון ליום 30.9.2025 – זאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 34577.60, שנערכה ליום 31.12.2024 (להלן: "**חוות הדעת השנתית**") ולעדכון הערכה מס' 34577.62 שנערך ליום 30.6.2025.

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

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

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

ההתקשרות בין החברה לבין משרד פרידמן קפלר שימקיץ דוד ושות' – כלכלה ושמואות מקרקעין בוצעה ביום 15.10.2025.

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

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

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

משה פרידמן
מהנדס ושומאי מקרקעין
נעמי קפלר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקיץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן [M.A] ושומאי מקרקעין
מיטל אסא
רו"ח [C.P.A], מנכ"לית
יובל ארבל
מהנדס תעשייה וניהול, מוסמך מנהל עסקים
[M.B.A] ושומאי מקרקעין
אלון דולב
כלכלן, בוגר מנהל עסקים [B.A]
ושומאי מקרקעין
לימור גוטפריד
כלכלנית [B.A], מוסמכת מנהל עסקים
[M.B.A] ושומאית מקרקעין
עידו כהן
כלכלן [B.A], שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפט [M.A]
שרון רומי
כלכלן [B.A], שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים [M.B.A]
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב [B.Sc] ושומאי מקרקעין
שיי פנרי
כלכלן [B.A], שמאי מקרקעין,
M.B.A בהתמחות מימון
דורון זיכרוביץ
כלכלן [B.A] ושומאי מקרקעין
אורי לוי
כלכלן [B.A], מוסמך מנהל עסקים [M.B.A]
ושומאי מקרקעין
דורית גבר רוט
עורכת דין [L.L.B]
אבנר גופן
כלכלן ושומאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים [M.B.A]
רונו רוזנטל
כלכלן [B.A] ושומאי מקרקעין
גיא יופה
כלכלן [B.A] ושומאי מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במשפטים [M.A]
ילנה אפשטיין
מהנדסת אזרחית [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
מידי ברקו
כלכלנית [B.A] ושומאית מקרקעין
אור אביטן שלו
כלכלנית [B.A] ושומאית מקרקעין
שי סבג
כלכלן [B.A] ושומאי מקרקעין
יניב רוזנופולד
כלכלן [B.A] ושומאי מקרקעין
אור אברבן
שמאי מקרקעין
דוד לוגסי
בוגר מנהל עסקים ומימון [B.A]
ושומאי מקרקעין
ענבל ששון
משפטנית [L.L.B] ושומאית מקרקעין
ירין קופר
כלכלנית [B.A], משפטנית [M.A]
ושומאית מקרקעין
עדי אוריילי גרוסקופף
שמאית מקרקעין
ומוסמכת במנהל עסקים [M.B.A]
ליהא מנור
שמאית מקרקעין
מוסא עודד
מהנדס מבנים [B.Sc], שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים [M.B.A]
ברוך וולף
כלכלן [B.A] ושומאי מקרקעין
יעל פרידמן
שמאית מקרקעין
ניר פדידה
שמאי מקרקעין
שיי פרימר
כלכלנית [B.A]
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים [B.A]
מור דיין
כלכלנית [B.A]
עינב גרוס
כלכלנית [B.A]
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים [B.A]
הדס בורוכוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים [B.A]
מאור בן משה
כלכלן [B.A]
עמית סוליימן
כלכלן [B.A]
לירון בן חיון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים [B.A]

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. המועד הקובע להערכה – 30.9.2025.

2. פרטי הנכס (ללא שינוי)

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

3. תיאור כללי של הפרויקט

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

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

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

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

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

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

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

6. **נתוני התפעול בפרויקט**

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

סעיף	מהות
דירות לשיווק (ללא שינוי)	137
דירות פנויות	19
יתרת פיקדונות	כ- 120,990 א' ₪
הכנסה שנתית משחיקה וחלף שחיקה	כ- 6,828 א' ₪
גרעון שנתי מפעילות הניהול	כ- 3,400 א' ₪

7. תחשיב השווי

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:

באור

	137	מספר יח"ד כולל
	118	מספר יח"ד משווק
1	19	יתרת מלאי
1	120,990,000	יתרת פיקדונות בפועל
1	6,828,000	שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
2	4,050,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות
1	(3,400,000)	גרעון שנתי מפעילות הניהול

פרמטרים לתחשיב:

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

אומדנים:

3	296,600,000	סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)
3	45,200,000	סה"כ שווי דירות במלאי

באורים:

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

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

120,990,000	(A)	יתרת פיקדונות בפועל
(6,828,000)		שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
4.25		תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה
(29,019,000)	(B)	תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה
91,971,000	(A+B=C)	יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה
251,400,000		סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)
(91,971,000)	(C)	בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה
159,429,000		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה
4.25		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
7.75%		שיעור היוון
116,089,753		ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

19	סה"כ דירות במלאי
45,200,000	שווי דירות במלאי
85%	מקדם הפחתה לשיווק
38,420,000	סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

דיירים ותיקים	כלל הדיירים	
18%	82%	התפלגות דיירים
53,388,000	243,212,000	שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה
18	8.24	שנות שהות ממוצעות (*)
5.6%	12.1%	אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל), שנות שהות ממוצעות/1
2,966,000	29,502,047	קבלת פקדונות בשנה
50.4%	66.0%	שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה
1,496,050	19,457,392	החזר פקדונות בשנה
2,966,000	29,502,047	קבלת פקדונות בשנה
(1,496,050)	(19,457,392)	החזר פקדונות בשנה
1,469,950	10,044,656	עודף שנתי
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
1.00%	1.00%	בניכוי שיעור צמיחה
21,777,031	148,809,713	הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)
5.75	5.75	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה – תחלופת יח"ד
9	4.12	מחצית שנות שהות ממוצעות
14.75	9.87	תקופה להיוון הכנסה פרמנגטית
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
7,241,755	71,221,232	ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים
78,462,987		סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים

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

ד. הכנסות נוספות

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

ה. פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

3.5%	שיעור שחיקה נטו (ללא מע"מ)
2.8%	ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)
(762,237)	מע"מ בגין שחיקה שנתית (על פקדונות בפועל)
(359,894)	מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)
(3,400,000)	גרעון שנתי מפעילות הניהול
(848,250)	פחת כלכלי
(5,370,381)	סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי
8.00%	שיעור היוון
(67,129,762)	ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

ו. סיכום התחשיב

116,089,753	(א)	הכנסות מהחלפה קרובה
38,420,000	(ב)	הכנסות מדירות במלאי
78,462,987	(ג)	הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים
55,862,069	(ד)	הכנסות משטחים מושכרים
(67,129,762)	(ה)	פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי
(500,000)		בניכוי אומדן עלות להסדרת שימושים
221,205,046		סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט
120,990,000		בתוספת יתרת פקדונות
342,195,046		סה"כ שווי הנכס
342,200,000		ובמעגל

בדיקת רגישות:

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

שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הוצאה						
7.25%	7.50%	7.75%	8.00%	8.25%	תקופת	שהייה
362,100	355,300	349,000	343,100	337,500	8.0	מומצעת
358,500	351,800	345,500	339,700	334,300	9.0	של דייר
355,000	348,300	342,200	336,500	331,100	10.0	(בשנים)
351,600	345,100	339,000	333,400	328,100	11.0	
348,400	342,000	336,000	330,500	325,300	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 **342,200,000 ₪ (שלוש מאות ארבעים ושתיים מיליון ומאתיים אלף שקלים חדשים)**.

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

9. נתונים נוספים

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

למועד 30.09.2022	-	281,800 אלפי ₪
למועד 31.12.2022	-	288,700 אלפי ₪
למועד 31.03.2023	-	291,500 אלפי ₪
למועד 30.06.2023	-	294,700 אלפי ₪
למועד 30.09.2023	-	294,500 אלפי ₪
למועד 31.12.2023	-	306,700 אלפי ₪
למועד 31.03.2024	-	311,400 אלפי ₪
למועד 30.06.2024	-	322,700 אלפי ₪
למועד 30.09.2024	-	324,500 אלפי ₪
למועד 31.12.2024	-	330,900 אלפי ₪
למועד 31.03.2025	-	343,100 אלפי ₪
למועד 30.06.2025	-	339,900 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 30.6.2025 בסך של 339,900 אלפי ₪.

10. הצהרות

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

בכבוד רב,



רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין



גיא יופה
כלכלן ושמאי מקרקעין

משה פרידמן

מהנדס ושמאי מקרקעין

נעמי קפלר

שמאית מקרקעין

מיכל שימקביץ

שמאית מקרקעין

רענן דוד

כלכלן (M.A.) ושמאי מקרקעין

מיטל אסא

רו"ח (C.P.A.), מנכ"לית

יובל ארבל

מהנדס תעשייה וניהול, מוסמך מנהל עסקים

(M.B.A.) ושמאי מקרקעין

אלון דולב

כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A.)

ושמאי מקרקעין

לימור גוטפריד

כלכלנית (B.A.), מוסמכת מנהל עסקים

(M.B.A.) ושמאית מקרקעין

עידו כהן

כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין

ומוסמך בלימודי משפט (M.A.)

שרון רומי

כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)

יונתן הלחמי

בוגר מדעי המחשב (B.Sc.) ושמאי מקרקעין

שיי טנרי

כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין,

M.B.A. בהתמחות מימון

דודון זיכרוביץ'

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

אורי לוי

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

ושמאי מקרקעין

דורית גבר רוט

עורכת דין (LL.B.) ושמאית מקרקעין

אבנר גזפן

כלכלן ושמאי מקרקעין

אלי כהן

כלכלן, שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)

רונו רוזנטל

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

גי'א יופה

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

יקיר עמר

כלכלן, שמאי מקרקעין

ומוסמך במשפטים (M.A.)

ילנה אפשטיין

מהנדסת אודות (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

שי סבג

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

יניב רוזנפלד

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

אור אברך

שמאי מקרקעין

דוד לוגסי

בוגר מנהל עסקים ומימון (B.A.)

ושמאי מקרקעין

ענבל ששון

משפטנית (LL.B.) ושמאית מקרקעין

ירין קופר

כלכלנית (B.A.), משפטנית (M.A.)

ושמאית מקרקעין

עדי אורי'לי גרוסקופף

שמאית מקרקעין

ומוסמכת במנהל עסקים (M.B.A.)

ליהיא מנור

שמאית מקרקעין

מוסא עווד

מהנדס מבנים (B.Sc.), שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)

ברוך וולף

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

יעל פרידמן

שמאית מקרקעין

ניר פדיה

שמאי מקרקעין

שיד פרימי

כלכלנית (B.A.)

זהבה זריהון

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)

מור דיין

כלכלנית (B.A.)

עיינב גרוס

כלכלנית (B.A.)

נעמה מלכא

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)

הדס ברוכוב

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)

מאור בן משה

כלכלן (B.A.)

עמית סולמן

כלכלן (B.A.)

לירון בן חיון

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)

2 נובמבר 2025
מספרנו: 34576.63/30.414

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 רזנבויס – סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן - "החברה"), לעדכן את הערכת שווי הנכס הנדון ליום 30.9.2025 – זאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 34576.60, שנערכה ליום 31.12.2024 (להלן: "חוות הדעת השנתית") ולעדכון הערכה מס' 34576.62 שנערך ליום 30.6.2025.

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

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

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

ההתקשרות בין החברה לבין משרד פרידמן קפלר שימקביץ דוד ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 15.10.2025.

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

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

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

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. המועד הקובע להערכה – 30.9.2025.

2. פרטי הנכס (ללא שינוי)

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

3. תיאור כללי של הפרויקט

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

הפרויקט מכיל 185 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	185
דירות פנויות	23
יתרת פיקדונות	כ- 388,240 א' ₪
הכנסה שנתית משחיקה וחלף שחיקה	כ- 12,558 א' ₪
רווח שנתי מפעילות הניהול	כ- 3,000 א' ₪

7. תחשיב השווי

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:

באור

	185	מספר יח"ד כולל
	162	מספר יח"ד משווק
1	23	יתרת מלאי
1	388,240,000	יתרת פיקדונות בפועל
1	12,558,000	שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
2	942,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות מחלקה סיעודית
2	230,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות אחרים
1	3,000,000	רווח שנתי מפעילות הניהול

פרמטרים לתחשיב:

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

אומדנים:

3	570,300,000	סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפיקדון)
3	63,720,000	סה"כ שווי דירות במלאי

באורים:

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

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

388,240,000	(A)	יתרת פיקדונות בפועל
(12,558,000)		שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
4.25		תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה
(53,371,500)	(B)	תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה
334,868,500	(A+B=C)	יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה
506,580,000		סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)
(334,868,500)	(C)	בניכוי יתרת פיקדונות לאחר שחיקה
171,711,500		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה
4.25		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
7.75%		שיעור היוון
125,033,373		ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

23	סה"כ דירות במלאי
63,720,000	שווי דירות במלאי
90%	מקדם הפחתה לשיווק
57,348,000	סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

דיירים ותיקים	כלל הדיירים	
18%	82%	התפלגות דיירים
102,654,000	467,646,000	שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה
18	8.24	שנות שהות ממוצעות (*)
5.6%	12.1%	אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל)
5,703,000	56,726,290	קבלת פקדונות בשנה
50.4%	66.0%	שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה
2,876,593	37,412,510	החזר פקדונות בשנה
5,703,000	56,726,290	קבלת פקדונות בשנה
(2,876,593)	(37,412,510)	החזר פקדונות בשנה
2,826,407	19,313,780	עודף שנתי
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
1.00%	1.00%	בניכוי שיעור צמיחה
41,872,693	286,130,071	הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)
5.75	5.75	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה – תחלופת יח"ד
9	4.12	מחצית שנות שהות ממוצעות
14.75	9.87	תקופה להיוון הכנסה פרמננטית
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
13,924,385	136,943,590	ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים
150,867,975		סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים

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

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

3.5%	שיעור שחיקה נטו (ללא מע"מ)
2.8%	ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)
(2,445,912)	מע"מ בגין שחיקה שנתית (על פקדונות בפועל)
(962,375)	מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)
3,000,000	רווח שנתי מפעילות הניהול
(1,110,750)	פחת כלכלי
(1,519,037)	סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי
8.00%	שיעור היוון
(18,987,957)	ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

125,033,373	(א)	הכנסות מהחלפה קרובה
57,348,000	(ב)	הכנסות מדירות במלאי
150,867,975	(ג)	הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים
16,165,517	(ד)	הכנסות משטחים מושכרים
(18,987,957)	(ה)	פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי
330,426,908		סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט
388,240,000		בתוספת יתרת פקדונות
718,666,908		סה"כ שווי הנכס
718,700,000		ובמעגל

שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הוצאה					תקופת	
7.25%	7.50%	7.75%	8.00%	8.25%	שהייה	ממוצעת
755,000	742,900	731,700	721,300	711,600	8.0	של דייר
748,000	736,100	725,000	714,800	705,300	9.0	(בשנים)
741,200	729,500	718,700	708,600	699,300	10.0	
734,800	723,200	712,600	702,700	693,500	11.0	
728,600	717,200	706,800	697,100	688,100	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 **718,700,000 ₪ (שבע מאות ושמונה עשרה 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 30.09.2022	-	610,300 אלפי ₪
למועד 31.12.2022	-	621,500 אלפי ₪
למועד 31.03.2023	-	648,100 אלפי ₪
למועד 30.06.2023	-	658,900 אלפי ₪
למועד 30.09.2023	-	666,900 אלפי ₪
למועד 31.12.2023	-	681,600 אלפי ₪
למועד 31.03.2024	-	693,100 אלפי ₪
למועד 30.06.2024	-	699,600 אלפי ₪
למועד 30.09.2024	-	702,800 אלפי ₪
למועד 31.12.2024	-	700,200 אלפי ₪
למועד 31.03.2025	-	705,700 אלפי ₪
למועד 30.06.2025	-	713,900 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 30.6.2025 בסך של 713,900 אלפי ₪.

10. הצהרות

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

בכבוד רב,



רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין



גיא יופה
כלכלן ושמאי מקרקעין

2 נובמבר 2025
מספרנו: 36628.43/30.414

לכבוד
מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.נ,

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

(חלקה 89 בגוש 30114)

התבקשנו על-ידי מר אופיר רוזנבוים – סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן - "**החברה**"), לעדכן את הערכת שווי הנכס הנדון ליום 30.9.2025 – זאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 36628.40, שנערכה ליום 31.12.2024 (להלן: "**חוות הדעת השנתית**") ולעדכון הערכה מס' 36628.42 שנערך ליום 30.6.2025.

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

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

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

ההתקשרות בין החברה לבין משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 15.10.2025.

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

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

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

משה פרידמן
מהנדס ושומאי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A) ושומאי מקרקעין
מיטל אסא
רויח (C.P.A), מנכ"לית
יואל ארבל
מהנדס תעשייה וניהול, מוסמך מנהל עסקים
(M.B.A) ושומאי מקרקעין
אלון דולב
כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A)
ושומאי מקרקעין
לימור גוטפריד
כלכלנית (B.A), מוסמכת מנהל עסקים
(M.B.A) ושמאית מקרקעין
עידו כהן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפט (M.A)
שרון רומי
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב (B.sc) ושומאי מקרקעין
שיי טנרי
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין,
M.B.A בהתמחות מימון
דורון יכירוביץ
כלכלן (B.A) ושומאי מקרקעין
אורי לוי
כלכלן (B.A), מוסמך מנהל עסקים (M.B.A)
ושומאי מקרקעין
דורית גבר רוט
עורכת דין (L.L.B) ושמאית מקרקעין
אבנר גזפן
כלכלן ושומאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
דונן רוזנטל
כלכלן (B.A) ושומאי מקרקעין
גיאי יופה
כלכלן (B.A) ושומאי מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במשפטים (M.A)
ילנה אפשטיין
מהנדסת אדריכלית (M.E) ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאי
כלכלן (B.A) ושומאי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים (B.A) ושומאי מקרקעין
ניר טולדנו
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפטים (M.A)
יעלה יהודאי
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
מירי ברק
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
אור אביטן שלו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
שי סבג
כלכלן (B.A) ושומאי מקרקעין
יעב 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) ושמאית מקרקעין
ירין קופר
כלכלנית (B.A), משפטנית (M.A)
ושמאית מקרקעין
עדי אוריאל גרוסקופף
שמאית מקרקעין
ומוסמכת במנהל עסקים (M.B.A)
ליהיא מנור
שמאית מקרקעין
מוסט עווד
מהנדס מבנים (B.Sc), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
ברוך וולף
כלכלן (B.A) ושומאי מקרקעין
יעל פרידמן
שמאית מקרקעין
ניר פדידה
שמאי מקרקעין
שיר פרימר
כלכלנית (B.A)
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
מור דיין
כלכלנית (B.A)
עייב גרוס
כלכלנית (B.A)
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
הדס בורוכוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
מאור בן משה
כלכלן (B.A)
עמית סולימן
כלכלן (B.A)
לירון בן חיון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **המועד הקובע להערכה** – 30.9.2025.

2. **פרטי הנכס (ללא שינוי)**

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

3. **תיאור כללי של הפרויקט**

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

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

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

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

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

6. **נתוני התפעול בפרויקט**

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

סעיף	מהות
דירות לשיווק (ללא שינוי)	116
דירות פנויות	6
יתרת פיקדונות	כ- 178,200 א' ₪
הכנסה שנתית משחיקה וחלף שחיקה	כ- 7,130 א' ₪

7. תחשיב השווי

<u>באור</u>		<u>ריכוז נתוני שיווק ותפעול:</u>
	116	מספר יח"ד כולל
	110	מספר יח"ד משווק
1	6	יתרת מלאי
1	178,200,000	יתרת פיקדונות בפועל
1	7,130,000	שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
2	172,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות
2	(600,000)	גרעון שנתי מפעילות הניהול
		<u>פרמטרים לתחשיב:</u>
2	3.0%	שיעור שחיקה ממוצע (ללא מע"מ; עפ"י חוזים)
2	15	תקופה מקסימלית של שנות שחיקה
2	10	תקופת שהייה ממוצעת של דייר
2	18%	שיעור דיירים שעברו את שנות השחיקה ("דיירים ותיקים")
2	18	שנות שהייה ממוצעות של דיירים ותיקים
2	6.25	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
	7.75%	שיעור היוון לתזרים הפקדונות
	8.00%	שיעור היוון לתזרים התפעול
	7.25%	שיעור היוון להכנסות משכירות
2	1.00%	שיעור צמיחה
		<u>אומדנים:</u>
3	274,400,000	סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)
3	14,900,000	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

178,200,000	(A)	יתרת פיקדונות בפועל
(7,130,000)		שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
6.25		תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה
(44,562,500)	(B)	תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה
133,637,500	(A+B=C)	יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה
259,500,000		סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)
(133,637,500)	(C)	בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה
125,862,500		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה
6.25		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
7.75%		שיעור היוון
78,938,408		ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

6	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

דיירים ותיקים	כלל הדיירים	
18%	82%	התפלגות דיירים
49,392,000	225,008,000	שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה
18	8.24	שנות שהות ממוצעות (*)
5.6%	12.1%	אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעות/1
2,744,000	27,293,870	קבלת פקדונות בשנה
55.0%	75.3%	שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה
1,509,200	20,543,630	החזר פקדונות בשנה
2,744,000	27,293,870	קבלת פקדונות בשנה
(1,509,200)	(20,543,630)	החזר פקדונות בשנה
1,234,800	6,750,240	עודף שנתי
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
1.00%	1.00%	בניכוי שיעור צמיחה
18,293,333	100,003,556	הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)
6.75	6.75	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה – תחלופת יח"ד
9	4.12	מחצית שנות שהות ממוצעות
15.75	10.87	תקופה להיוון הכנסה פרמננטית
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
5,645,738	44,419,776	ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים
50,065,514		סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים

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

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

ה. פעילות הניהול והוצאות פחת כלכלי

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

ו. סיכום התחשיב

78,938,408	(א)	הכנסות מהחלפה קרובה
14,155,000	(ב)	הכנסות מדירות במלאי
50,065,514	(ג)	הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים
2,372,414	(ד)	הכנסות משטחים מושכרים
(14,200,000)	(ה)	פעילות הניהול ופחת כלכלי
(780,000)		הפחתת ע.ג של אומדן דמי היוון להארכת תק' חכירה (*)
130,551,336		סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט
178,200,000		בתוספת יתרת פקדונות
308,751,336		סה"כ שווי הנכס
308,800,000		ובמעוגל

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

בדיקת רגישות:

שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הוצאה						
7.25%	7.50%	7.75%	8.00%	8.25%	תקופת	
322,500	317,600	313,000	308,700	304,600	8.0	שהייה
320,200	315,400	310,800	306,600	302,600	9.0	ממוצעת
318,000	313,200	308,800	304,600	300,600	10.0	של דייר
315,900	311,200	306,800	302,700	298,800	11.0	(בשנים)
313,900	309,200	304,900	300,800	297,000	12.0	

8. ההערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון – בשוק החופשי, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט רוכשי זכויות שימוש ביחידות דיור והשוכרים החופשיים – בסך של **308,800,000 ₪ (שלוש מאות ושמונה 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 30.09.2022 – 255,400 אלפי ₪
למועד 31.12.2022 – 248,100 אלפי ₪
למועד 31.03.2023 – 251,500 אלפי ₪
למועד 30.06.2023 – 257,800 אלפי ₪
למועד 30.09.2023 – 258,100 אלפי ₪
למועד 31.12.2023 – 257,600 אלפי ₪
למועד 31.03.2024 – 261,700 אלפי ₪
למועד 30.06.2024 – 275,700 אלפי ₪
למועד 30.09.2024 – 279,800 אלפי ₪
למועד 31.12.2024 – 293,500 אלפי ₪
למועד 31.03.2025 – 297,900 אלפי ₪
למועד 30.06.2025 – 308,000 אלפי ₪

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

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

ד. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 30.6.2025 בסך של 308,000 אלפי ₪.

10. הצהרות

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

בכבוד רב,



רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין



גיא יופה
כלכלן ושמאי מקרקעין

2 נובמבר 2025
מספרנו: 34642.57/30.414

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 30.9.2025 – זאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 34642.54, שנערכה ליום 31.12.2024 (להלן: "**חוות הדעת השנתית**") ולעדכון הערכה מס' 34642.56 שנערך ליום 30.6.2025.

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

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

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

ההתקשרות בין החברה לבין משרד פרידמן קפלר שימקביץ דוד ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 15.10.2025.

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

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

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

משה פרידמן

מהנדס ושומאי מקרקעין

נעמי קפלר

שמאית מקרקעין

מיכל שימקביץ

שמאית מקרקעין

רענן דוד

כלכלן [M.A] ושומאי מקרקעין

מיטל אסא

רו"ח [C.P.A], מנכ"לית

יובל ארבל

מהנדס תעשייה וניהול, מוסמך מנהל עסקים

[M.B.A] ושומאי מקרקעין

אלון דולב

כלכלן, בוגר מנהל עסקים [B.A]

ושומאי מקרקעין

לימור גופריד

כלכלנית [B.A], מוסמכת מנהל עסקים

[M.B.A] ושמאית מקרקעין

עידו כהן

כלכלן [B.A], שמאי מקרקעין

ומוסמך בלימודי משפט [M.A]

שרון רומי

כלכלן [B.A], שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים [M.B.A]

יונתן הלחמי

בוגר מדעי המחשב [B.Sc] ושומאי מקרקעין

שיי טנרי

כלכלן [B.A], שמאי מקרקעין,

M.B.A בהתמחות מימון

דורון יחידיוביץ'

כלכלן [B.A] ושומאי מקרקעין

אורי לוי

כלכלן [B.A], מוסמך מנהל עסקים [M.B.A]

ושומאי מקרקעין

דורית גבר רוט

עורכת דין [LL.B] ושמאית מקרקעין

אבנר גופן

כלכלן ושומאי מקרקעין

אלי כהן

כלכלן, שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים [M.B.A]

דנו רוזנטל

כלכלן [B.A] ושומאי מקרקעין

גיא יופה

כלכלן [B.A] ושומאי מקרקעין

יקיר עמר

כלכלן, שמאי מקרקעין

ומוסמך במשפטים [M.A]

ילנה אפשטיין

מהנדסת אדריכלות [M.E] ושמאית מקרקעין

מתן משה חמאי

כלכלן [B.A] ושומאי מקרקעין

מתן יעקב

בוגר מנהל עסקים [B.A] ושומאי מקרקעין

ניר טולדנו

כלכלן [B.A], שמאי מקרקעין

ומוסמך בלימודי משפטים [M.A]

יעלה יהודאי

כלכלנית [B.A] ושמאית מקרקעין

מירי ברק

כלכלנית [B.A] ושמאית מקרקעין

אור אביטן שלז

כלכלנית [B.A] ושמאית מקרקעין

שי סבג

כלכלן [B.A] ושומאי 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 [LL.B] ושמאית מקרקעין

ירין קופר

כלכלנית [B.A], משפטנית [M.A]

ושמאית מקרקעין

עדי אוריילי גרוסקופף

שמאית מקרקעין

ומוסמכת במנהל עסקים [M.B.A]

ליהיא מנור

שמאית מקרקעין

מוסא עודד

מהנדס מבנים [B.Sc], שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים [M.B.A]

ברוך וולף

כלכלן [B.A] ושומאי מקרקעין

יעל פרידמן

שמאית מקרקעין

ניר פרידה

שמאי מקרקעין

שיר פרימר

כלכלנית [B.A]

זהבה זריהון

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים [B.A]

מור דיין

כלכלנית [B.A]

עניב גרוס

כלכלנית [B.A]

נעמה מלכא

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים [B.A]

הדס בורוכוב

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים [B.A]

מאור בן משה

כלכלן [B.A]

עמית סולימן

כלכלן [B.A]

לירון בן חיון

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים [B.A]

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **המועד הקובע להערכה** – 30.9.2025.

2. **פרטי הנכס (ללא שינוי)**

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

3. **תיאור כללי של הפרויקט**

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

¹ החלקה הינה תוצר של השלמת הליכי פרצלציה ורישום הבעלות בלשכת רישום מקרקעין של מגרש מס' 101 בתכנית מס' 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	8
יתרת פיקדונות	כ- 772,600 א' ₪
הכנסה שנתית משחיקה וחלף שחיקה	כ- 18,190 א' ₪

7. תחשיב השווי

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:

באור

	347	מספר יח"ד כולל
	339	מספר יח"ד משווק
1	8	יתרת מלאי
1	772,600,000	יתרת פיקדונות בפועל
1	18,190,000	שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
2	959,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות – סיעודית
2	99,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות – יתר השוכרים
2	11,350,000	רווח שנתי מפעילות הניהול

פרמטרים לתחשיב:

2	3.5%	שיעור שחיקה ממוצע (ללא מע"מ; עפ"י חוזים)
2	12	תקופה מקסימלית של שנות שחיקה
2	10	תקופת שהייה ממוצעת של דייר
2	18%	שיעור דיירים שעברו את שנות השחיקה ("דיירים ותיקים")
2	18	שנות שהייה ממוצעות של דיירים ותיקים
2	6.25	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
	7.75%	שיעור היוון לתזרים הפקדונות
	8.00%	שיעור היוון לתזרים התפעול
	7.25%	שיעור היוון להכנסות משכירות
2	1.00%	שיעור צמיחה

אומדנים:

3	1,082,500,000	סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)
3	31,200,000	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

772,600,000	(A)	יתרת פיקדונות בפועל
(18,190,000)		שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
6.25		תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה
(113,687,500)	(B)	תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה
658,912,500	(A+B=C)	יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה
1,051,300,000		סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)
(658,912,500)	(C)	בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה
392,387,500		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה
6.25		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
7.75%		שיעור היוון
246,097,483		ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

8	סה"כ דירות במלאי
31,200,000	שווי דירות במלאי
95%	מקדם הפחתה לשיווק
29,640,000	סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

דיירים ותיקים	כלל הדיירים	
18%	82%	התפלגות דיירים
194,850,000	887,650,000	קבלת פקדונות בשנה
18	8.24	שנות שהות ממוצעות (*)
5.6%	12.1%	אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעות/1
10,825,000	107,673,521	קבלת פקדונות בשנה
58.0%	71.1%	שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה
6,278,500	76,605,771	החזר פקדונות בשנה
10,825,000	107,673,521	קבלת פקדונות בשנה
(6,278,500)	(76,605,771)	החזר פקדונות בשנה
4,546,500	31,067,750	עודף שנתי
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
1.00%	1.00%	בניכוי שיעור צמיחה
67,355,556	460,262,963	הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)
6.75	6.75	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה – תחלופת יח"ד
9.00	4.12	מחצית שנות שהות ממוצעות
15.75	10.87	תקופה להיוון הכנסה פרמננטית
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
20,787,453	204,440,510	ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים
225,227,963		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

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

ה. פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

2.75%	ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)
(1,532,105)	מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)
11,350,000	רווח שנתי מפעילות הניהול
(1,699,500)	פחת כלכלי
8,118,395	סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי
8.00%	שיעור היוון
101,479,936	ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

ו. סיכום התחשיב

246,097,483	(א)	הכנסות מהחלפה קרובה
29,640,000	(ב)	הכנסות מדירות במלאי
225,227,963	(ג)	הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים
14,593,103	(ד)	הכנסות משטחים מושכרים
101,479,936	(ה)	פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי
617,038,485		סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט
772,600,000		בתוספת יתרת פקדונות
1,389,638,485		סה"כ שווי הנכס
1,389,600,000		ובמעוגל

בדיקת רגישות:

שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הוצאה						
7.25%	7.50%	7.75%	8.00%	8.25%	תקופת	
1,448,800	1,428,200	1,409,100	1,391,300	1,374,800	8.0	שהייה
1,438,200	1,418,100	1,399,200	1,381,700	1,365,300	9.0	ממוצעת
1,428,100	1,408,100	1,389,600	1,372,400	1,356,400	10.0	של דייר
1,418,400	1,398,700	1,380,500	1,363,600	1,347,800	11.0	(בשנים)
1,409,100	1,389,900	1,371,900	1,355,200	1,339,700	12.0	

8. ההערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון – בשוק החופשי, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט רוכשי זכויות שימוש ביחידות דיור והשוכרים החופשיים – בסך של **1,389,600,000 ₪ (מיליארד שלוש מאות שמונים ותשעה מיליון ושש מאות אלף שקלים חדשים)**.

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

9. נתונים נוספים

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

למועד 30.09.2022	1,174,200 אלפי ₪
למועד 31.12.2022	1,169,400 אלפי ₪
למועד 31.03.2023	1,200,400 אלפי ₪
למועד 30.06.2023	1,216,700 אלפי ₪
למועד 30.09.2023	1,223,200 אלפי ₪
למועד 31.12.2023	1,240,200 אלפי ₪
למועד 31.03.2024	1,252,200 אלפי ₪
למועד 30.06.2024	1,291,500 אלפי ₪
למועד 30.09.2024	1,303,700 אלפי ₪
למועד 31.12.2024	1,360,600 אלפי ₪
למועד 31.03.2025	1,370,000 אלפי ₪
למועד 30.06.2025	1,383,800 אלפי ₪

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

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

ד. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 30.6.2025 בסך של 1,383,800 אלפי ₪.

10. הצהרות

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

בכבוד רב,



רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין



גיא יופה
כלכלן ושמאי מקרקעין



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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הינם:

1. דורון ארנון, מנכ"ל;

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

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

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

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

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (להלן – **"הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"**), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

הצהרות מנהלים

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

אני, דורון ארנון, מצהיר כי:

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

תאריך: 26 בנובמבר 2025

דורון ארנון, מנכ"ל

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, אופיר רוזנבוים, מצהיר כי :

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

תאריך : 26 בנובמבר 2025