

מגדלי הים התיכון בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2024

מגדלי הים התיכון

תוכן העניינים

פרק א' - תיאור עסקי החברה

פרק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה

פרק ג' - דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2024
ומכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר

פרק ד' - פרטים נוספים על החברה ושאלון ממשל תאגידי

פרק ה' - דו"ח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית



הגדרות

"אגרות החוב (סדרה ה')" -	542,003,153 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ה') של החברה, שהונפקו לציבור במסגרת תשקיף המדף 2018 ;
"אגרות החוב (סדרה ו')" -	300,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ו') של החברה, שהונפקו לציבור במסגרת תשקיף המדף 2021 ;
"אגרות החוב (סדרה ז')" -	200,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ז') של החברה, שהונפקו לציבור במסגרת תשקיף המדף 2024 ;
"הבורסה" -	הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ;
"חברת הופיין 4" -	הופיין 4 החזקות בע"מ (מס' חברה - 515298719) ;
"הדוח התקופתי לשנת 2023"	הדוח התקופתי של החברה ליום 31.12.2023, כפי שפורסם ביום 27 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-032571). האזכור האמור מובא כהכללה על דרך ההפניה ;
"החברה" -	מגדלי הים התיכון בע"מ (מס' חברה - 512719485) (לשעבר: מג'יקפיוצ'ר בע"מ) ;
"המדד" -	מדד המחירים לצרכן ;
"הקבוצה" -	החברה וחברות המצויות בשליטתה, במישרין ובעקיפין ;
"חברת גני תקווה" -	מגדלי הים התיכון גני תקווה בע"מ (מס' חברה - 514833888) ;
"חוק החברות" -	חוק החברות, התשנ"ט-1999 ;
"חוק ניירות ערך" -	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ;
"חוק הדיור המוגן" -	חוק הדיור המוגן, התשע"ב-2012, כפי שתוקן מעת לעת ;
"חברת חיפה" -	מגדלי הים התיכון חיפה בע"מ (מס' חברה - 516201068) ;
"חצרות הדר" -	חצרות הדר בע"מ (מס' חברה - 520016148) ;
"יורופורט" -	יורופורט בע"מ (מחוסלת מרצון) (מס' חברה - 513932426) ;
"ירושלים" -	מגדלי הים התיכון ארנונה בע"מ (מס' חברה - 515017986) ;
"כלל" -	כלל חברה לביטוח בע"מ (מספר חברה - 520024647) ;
"מגדלי הים התיכון ונצ'רס" -	מגדלי הים התיכון ונצ'רס בע"מ (מס' חברה - 515700276) ;
"מידרוג" -	מידרוג בע"מ (מספר חברה - 513377424) ;
"משכנות 82" -	משכנות כלל (1982) בע"מ (מס' חברה - 520034034) ;
"משכנות בת ים" -	משכנות כלל- מגדלי הים התיכון בע"מ (מס' חברה - 520031899) ;
"משכנות החזקות" -	משכנות כלל החזקות בע"מ (מס' חברה - 513846170) ;
"משכנות כפר סבא" -	משכנות כלל כפר - סבא בע"מ (מס' חברה - 511316820) ;
"נורדיה" -	מגדלי הים התיכון נורדיה בע"מ (מס' חברה - 512562596) ;
"צומת סביון" -	מגדלי הים התיכון צומת סביון בע"מ (מס' חברה - 510541436) ;

"קבוצת לוין" -	מר בוריס לוין, סגן יו"ר דירקטוריון החברה ומבעלי השליטה בבעלי המניות של גרעין השליטה בחברה ("**מר לוין**"), סנסבט בע"מ (מס' חברה - 512612045) ("**סנסבט**") ולב לוין ובניו בע"מ (מס' חברה - 512272741) ("**לב לוין**"), חברות בשליטתו של מר לוין;
"קבוצת קירשנבאום" -	מר מוטי קירשנבאום, יו"ר דירקטוריון החברה ומבעלי השליטה בבעלי המניות של גרעין השליטה בחברה ("**מר קירשנבאום**"), א.א.ק.מ השקעות בע"מ (מס' חברה - 513163345) ("**א.א.ק.מ**"), חברה בשליטתו של מר קירשנבאום (8.29% מוחזקים בידי מר לוין) וברט דיור מוגן בע"מ (מס' חברה - 514205921), חברה בשליטתו המלאה של מר קירשנבאום ("**ברט**");
"חברת רחובות" -	מגדלי הים התיכון - רחובות בע"מ (מס' חברה - 515748770);
"תקנות הדוחות" -	תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970;
"תשקיף המדף 2018" -	תשקיף מדף של החברה מיום 18 באפריל 2018, אשר פורסם ביום 17 באפריל 2018 ואשר תוקפו הוארך עד ליום 17 באפריל 2021 (מס' אסמכתאות: 2018-01-031806 ו- 2020-01-027225, בהתאמה). האזכורים האמורים מובאים כהכללה על דרך ההפניה;
"תשקיף המדף 2021" -	תשקיף מדף של החברה מיום 13 באפריל 2021, אשר פורסם ביום 12 באפריל 2021 ואשר תוקפו הוארך עד ליום 12 באפריל 2024 (מס' אסמכתאות: 2021-01-062355 ו- 2023-01-040932, בהתאמה). האזכורים האמורים מובאים כהכללה על דרך ההפניה;
"תשקיף המדף 2024" -	תשקיף מדף של החברה מיום 31 במאי 2024, אשר פורסם ביום 30 במאי 2025 (מס' אסמכתאות: 2024-01-054901 ו- 2024-01-056458). האזכורים האמורים מובאים כהכללה על דרך ההפניה;

פרק א' – תוכן עניינים

סעיף	נושא		עמוד
חלק א'			11
1.1	**כללי - פעילות החברה**		11
1.2	**תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה**		13
1.2.1	תרשים מבנה החזקות של הקבוצה		13
1.2.2	שנת התאגדות וצורת ההתאגדות		14
1.2.3	שינוי מהותי שאירע באופן ניהול עסקי התאגיד		14
1.3	**תחום הפעילות - ייזום והפעלה של בתי דיור מוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי**		15
1.4	**השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה**		16
1.5	**חלוקת דיבידנדים**		17
1.5.1	המועדים והסכומים של דיבידנדים שהחברה חילקה בשנתיים האחרונות		17
1.5.2	מגבלות חיצוניות שמשפיעות על יכולת הקבוצה לחלק דיבידנד		17
1.5.3	מדיניות חלוקת דיבידנד		19
חלק ב'	**מידע אחר**		20
1.6	**מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה**		20
1.7	**סביבה כלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה**		20
1.7.1	מלחמת "חרבות ברזל"		20
1.7.2	הסביבה המאקרו כלכלית		20
	1.7.2.1	המצב הכלכלי בישראל	21
	1.7.2.2	שוק הנדל"ן למגורים בישראל	22
חלק ג'	**תיאור עסקי החברה בתחום הפעילות**		24
1.8	**כללי**		24
1.9	**מידע כללי על פעילות הדיור המוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי**		24
1.9.1	מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו		24
1.9.2	מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות		25
1.9.3	שינויים בהיקף הפעילות וברווחיות בתחום הדיור המוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי		25
1.9.4	גורמי הצלחה קריטיים בתחום פעילות הדיור המוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי		26
	1.9.4.1	ידע, ניסיון וניהול	26
	1.9.4.2	איתנות פיננסית	26

	1.9.4.3	רמת בית הדיור המוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי, היחידות והשטחים הציבוריים	26
	1.9.4.4	מיקום גאוגרפי	27
	1.9.4.5	גודל ומוניטין	27
	1.9.4.6	שביעות רצון הדיירים	28
1.9.5		חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הדיור לאוכלוסיית הגיל השלישי	28
	1.9.5.1	חסמי הכניסה העיקריים	28
	1.9.5.2	חסמי היציאה העיקריים	28
1.9.6		תחליפים למוצרי תחום הדיור המוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי ושינויים החלים בהם	28
1.9.7		מבנה התחרות בתחום הדיור המוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי והשינויים החלים בו	28
1.10	**מוצרים ושירותים עיקריים בתחום הפעילות**		29
1.10.1		הזכות להשתמש ביחידת דיור ובשטחים הציבוריים	29
1.10.2		שירותים בסיסיים – שירותי חובה	29
1.10.3		שירותים לפי הסכם	29
1.10.4		שירותי רשות	30
1.10.5		שירותי מחלקה סיעודית	30
1.10.6		מגמות ושינויים בביקוש ובהיצע של שירותי הדיור המוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי	31
1.11	**פילוח הכנסות ורווחיות בתחום הפעילות**		31
1.12	**לקוחות**		31
1.12.1		לקוחות כללי	31
1.12.2		הסכם דייר	32
1.13	**שיווק ומכירות**		34
1.14	**הסכמים עתידיים**		34
1.15	**תחרות**		35
1.15.1		כללי	35
1.15.2		מתחרים עיקריים	36
1.15.3		השיטות העיקריות של הקבוצה להתמודדות עם התחרות ומעמדה התחרותי של הקבוצה	36
1.16	**מתקנים**		37
1.16.1		כללי	37
1.16.2		זכויות הקבוצה במקרקעין	37
1.16.3		הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד שביצעה הקבוצה	37
1.16.4		רכוש קבוע	37
1.17	**הון אנושי**		38

	1.17.1	תרשים המבנה הארגוני של החברה	38
	1.17.2	מספר העובדים המועסקים בקבוצה	38
	1.17.3	תלות מהותית בעובד מסוים	39
	1.17.4	תגמול לעובדים	39
	1.17.5	הסכמי העסקה	41
	1.17.6	עובדי ההנהלה הבכירה	41
1.18	**ספקים**		41
1.19	**הון חוזר**		41
	1.19.1	כללי	41
	1.19.2	אשראי לקוחות	41
	1.19.3	אשראי מספקים	42
	1.19.4	התחייבויות בגין דיירים	42
1.20	**מימון**		43
	1.20.1	מקורות המימון העומדים לרשות הקבוצה	43
		1.20.1.1 כללי	43
	1.20.2	טבלה מרכזת - מקורות המימון של הקבוצה לתקופת הדוח	44
	1.20.3	שיעורי הריבית הממוצעת	47
	1.20.4	מגבלות על נטילת אשראי	47
	1.20.5	דירוג	47
	1.20.6	הערכת החברה בדבר גיוס מקורות נוספים	47
1.21	**מיסוי**		47
1.22	**סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם**		47
1.23	**מגבלות ופיקוח על פעילות החברה**		48
	1.23.1	כללי	48
	1.23.2	כפיפות הפעילות לחוקים ספציפיים	48
1.24	**הסכמים מהותיים**		51
1.25	**הליכים משפטיים**		52
1.26	**יעדים ואסטרטגיה עסקית**		52
	1.26.1	האסטרטגיה וכוונות התאגיד לעתיד	52
	1.26.2	פרויקטים עיקריים שהתאגיד מתכנן או מבצע	53
	1.26.3	כניסה לאזורים גיאוגרפים חדשים	55
	1.26.4	יצירת מרכזי רווח נוספים	55
	1.26.5	התייעלות	56
	1.26.6	שינויים משמעותיים במבנה ההון	56
1.27	**צפי להתפתחות בשנה הקרובה**		56
1.28	**דיון בגורמי סיכון**		57
	1.28.1	גורמי סיכון הנובעים מסביבתו הכללית של התאגיד	57

	1.28.2	גורמי סיכון הנובעים מהענף בו פועלת הקבוצה	59
	1.28.3	גורמי סיכון ייחודיים לקבוצה	64
	1.28.4	טבלת גורמי סיכון	66
1.29		**גילוי בהתאם להנחיית נדל"ן להשקעה**	68
	1.29.1	תמצית התוצאות	68
	1.29.2	פילוח שטחי נדל"ן מניב	68
	1.29.3	פילוח שווי נדל"ן מניב	69
	1.29.4	פילוח NOI	69
	1.29.5	NOI גישת הנהלה	70
	1.29.6	פילוח רווחי שערוך	70
	1.29.7	פילוח תשלומי דיירים ממוצעים, שיעורי תפוסה ותשואה ממוצעים בפועל	71
	1.29.8	הכנסות צפויות בגין חוזים חתומים	72
	1.29.9	שוכרים עיקריים	72
	1.29.10	חשיפה לענף ספציפי	72
	1.29.11	נכסים בהקמה	73
	1.29.12	רכישת ומכירת נכסים (מצרפי)	73
	1.29.13	התאמות הנדרשות ברמת התאגיד – התאמה לרווחי FFO	74
	1.29.14	טבלה מרכזת – בתי הדיור המוגן של הקבוצה	76
	1.29.15	נכס מהותי בהקמה - הבית ברחובות	77
1.30		**הצגת נכסים מהותיים מאוד**	78
	1.30.1	**<u>הבית בבת ים</u>**	78
	1.30.1.1	הצגת הנכס	78
	1.30.1.2	נתונים עיקריים	79
	1.30.1.3	פילוח מבנה הכנסות ועלויות	80
	1.30.1.3	שוכרים עיקריים בנכס	80
	1.30.1.5	הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים	80
	1.30.1.6	מימון ספציפי	80
	1.30.1.7	שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס	80
	1.30.1.8	פרטים אודות הערכת שווי	81
	1.30.2	**<u>הבית בכפר סבא</u>**	82
	1.30.2.1	הצגת הנכס	82
	1.30.2.2	נתונים עיקריים	83
	1.30.2.3	פילוח מבנה הכנסות ועלויות	84
	1.30.2.4	שוכרים עיקריים בנכס	84
	1.30.2.5	הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים	84
	1.30.2.6	מימון ספציפי	84

	1.30.2.7	שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס	84
	1.30.2.8	פרטים אודות הערכת שווי	85
1.30.3	**<u>הבית בצומת סביון</u>**		86
	1.30.3.1	הצגת הנכס	86
	1.30.3.2	נתונים עיקריים	87
	1.30.3.3	פילוח מבנה הכנסות ועלויות	88
	1.30.3.4	שוכרים עיקריים בנכס	88
	1.30.3.5	הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים	88
	1.30.3.6	מימון ספציפי	88
	1.30.3.7	שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס	88
	1.30.3.8	פרטים אודות הערכת שווי	89
1.30.4	**<u>הבית ברמת השרון</u>**		90
	1.30.4.1	הצגת הנכס	90
	1.30.4.2	נתונים עיקריים	91
	1.30.4.3	פילוח מבנה הכנסות ועלויות	92
	1.30.4.4	שוכרים עיקריים בנכס	92
	1.30.4.5	הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים	92
	1.30.4.6	מימון ספציפי	92
	1.30.4.7	שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס	92
	1.30.4.8	פרטים אודות הערכת שווי	93
1.30.5	**<u>הבית בנורדיה</u>**		94
	1.30.5.1	הצגת הנכס	94
	1.30.5.2	נתונים עיקריים	95
	1.30.5.3	פילוח מבנה הכנסות ועלויות	96
	1.30.5.4	שוכרים עיקריים בנכס	96
	1.30.5.5	הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים	96
	1.30.5.6	מימון ספציפי	96
	1.30.5.7	שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס	96
	1.30.5.8	פרטים אודות הערכת שווי	97
1.30.6	**<u>הבית בירושלים</u>**		98
	1.30.6.1	הצגת הנכס	98
	1.30.6.2	נתונים עיקריים	99
	1.30.6.3	פילוח מבנה הכנסות ועלויות	100
	1.30.6.4	שוכרים עיקריים בנכס	100
	1.30.6.5	הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים	100
	1.30.6.6	מימון ספציפי	100
	1.30.6.7	שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס	100
	1.30.6.8	פרטים אודות הערכת שווי	101

1.30.7	**<u>הבית בגני תקווה</u>**		102
	1.30.7.1	הצגת הנכס	102
	1.30.7.2	נתונים עיקריים	103
	1.30.7.3	פילוח מבנה הכנסות ועלויות	104
	1.30.7.4	שוכרים עיקריים בנכס	104
	1.30.7.5	הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים	104
	1.30.7.6	מימון ספציפי	104
	1.30.7.7	שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס	104
	1.30.7.8	פרטים אודות הערכת השווי	105
1.30.8	**<u>הבית בנווה איילון</u>**		106
	1.30.8.1	הצגת הנכס	106
	1.30.8.2	נתונים עיקריים	107
	1.30.8.3	פעילות שיווק	107
	1.30.8.4	מימון ספציפי	107
	1.30.8.5	שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס	107
	1.30.8.6	פרטים אודות הערכת השווי	108

פרק א'

תיאור עסקי החברה

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזאת את תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2024, הסוקר את תיאור החברה והתפתחות עסקיה, כפי שחלו בתקופה של שנים עשר חודשים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 ("**תקופת הדוח**" ו- "**מועד הדוח**", בהתאמה). הנתונים הכספיים הכלולים בדוח זה נקובים בש"ח אלא אם צוין אחרת. נתונים המופיעים בדוח זה נכונים למועד הדוח, ומעודכנים ליום 31 בדצמבר 2024, אלא אם צוין אחרת.

פרק תיאור עסקי התאגיד כולל נתונים על בסיס סקרים ומחקרים פומביים, לרבות מידע המופיע באתרי אינטרנט שונים. יצוין, כי למעט אם נאמר אחרת במפורש, החברה לא ביקשה, ובכל מקרה לא קיבלה, את הסכמת עורכי הסקרים, המחקרים ואתרי האינטרנט כאמור, לצורך הכללת מידע בפרק תיאור עסקי התאגיד, ומידע זה הינו מידע אשר נגיש לציבור ולמיטב ידיעת החברה הינו פומבי. החברה אינה אחראית לתוכן הסקרים, המחקרים והאתרים כאמור.

תיאור עסקי החברה כולל מידע צופה פני עתיד, המוגדר בחוק ניירות ערך כתחזית, הערכה, אומדן או כל מידע אחר שאינו וודאי, המתייחס לאירוע או עניין עתידיים, שהתממשותם אינה וודאית, ואינה בשליטתה הבלעדית של החברה ("**מידע צופה פני עתיד**"). מידע צופה פני עתיד הניתן בתיאור עסקי החברה מתבסס על מידע הקיים בחברה וכולל הערכות, אומדנים או כוונות של החברה, נכון למועד הדוח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מהתוצאות המוערכות או הצפויות על ידי החברה. במקרים מסוימים ניתן לזהות מידע צופה פני עתיד על ידי הופעת ניסוחים, כגון: "החברה צופה", "החברה מעריכה", "החברה מתכוונת" וכדומה, אך ייתכן כי מידע זה יופיע גם בניסוחים אחרים.

1.1 כללי - פעילות החברה

החברה פועלת מאז הקמתה, בעצמה ובאמצעות חברות בשליטתה, בתחום פעילות אחד - ייזום והפעלה של בתי דיור מוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי. בנוסף, החברה עוסקת במתן שירותים בתחומים שונים לבני הגיל השלישי כגון בתחום מועדון חברים אשר עוסק בין היתר, בשירותי תרבות ותוכן ומוצרים לגיל השלישי וכן בהפעלת קרן ייעודית לצורך ביצוע השקעות בחברות סטארט אפ ובמיזמים בתחומי החדשנות הטכנולוגית לגיל השלישי, פעילויות אלו אינן מהותיות ביחס לכלל פעילות החברה.

נכון למועד פרסום הדוח, הקבוצה מפעילה שמונה בתי דיור מוגן בפריסה רחבה בארץ: כפר סבא, רמת השרון, בת ים, צומת סביון, נורדיה, גני תקווה ,ירושלים ורחובות הכוללים כ-1,900 יחידות דיור.

בחודש ינואר 2025, נפתח הבית ברחובות לאכלוס. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.26.2.3 להלן.

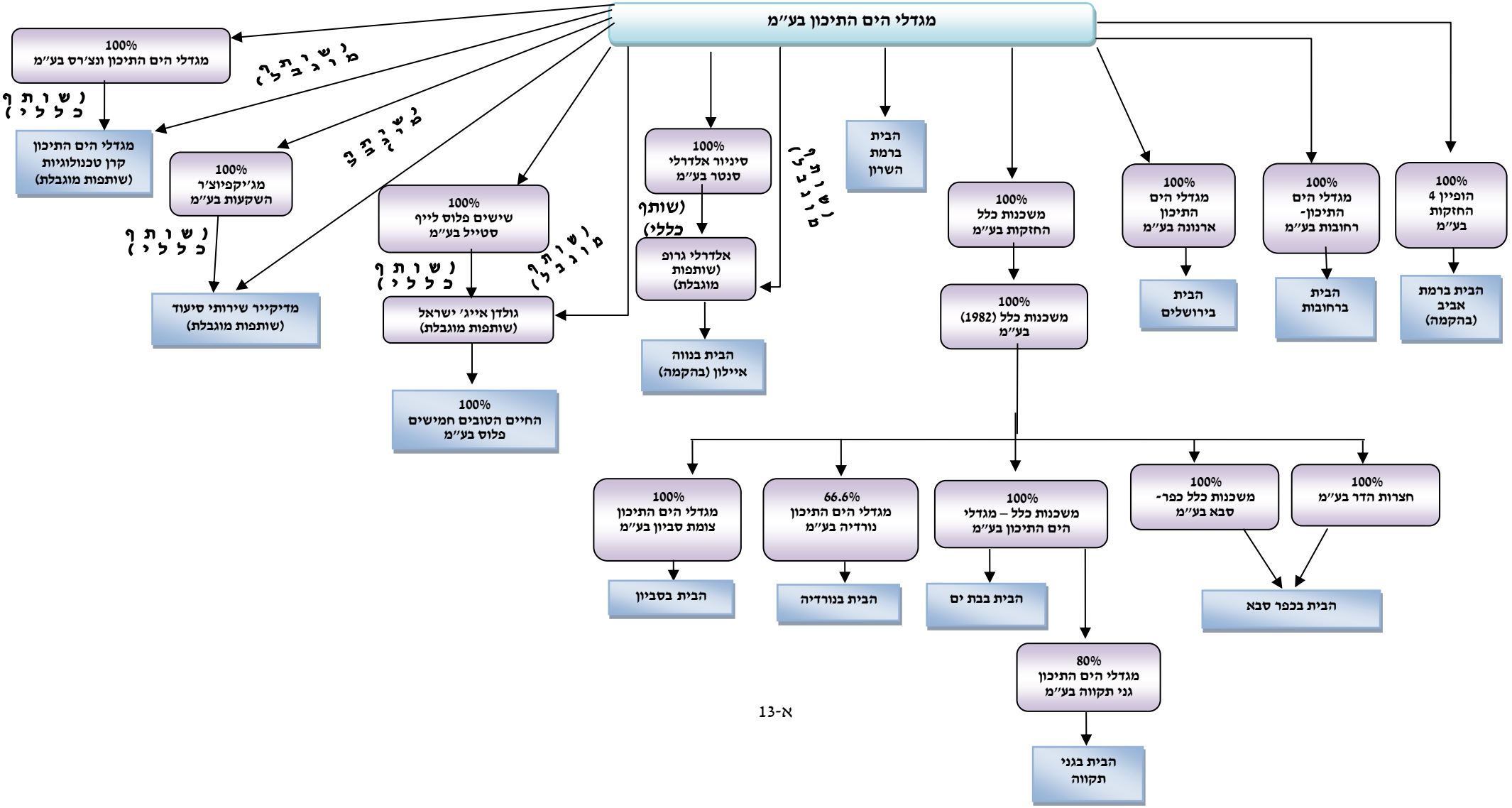
לקבוצה כ- 500 יחידות דיור בשלבי יזום, תכנון והקמה של שני בתי דיור מוגן חדשים הצפויים להיפתח בשנים הקרובות - הבית בנווה איילון (לפרטים נוספים ראה סעיף 1.26.2.1 להלן) והבית בתל אביב (לפרטים נוספים ראה סעיף 1.26.2.2 להלן).

לפרטים אודות קרן ייעודית לצורך ביצוע השקעות בחברות סטארט אפ ובמיזמים בתחומי החדשנות הטכנולוגית לגיל השלישי, ראה סעיף 1.26.2.4 להלן.

1.2 תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1.2.1 תרשים מבנה החזקות של הקבוצה

להלן תרשים מבנה החזקות של הקבוצה (לא כולל החזקה בחברות שאינן פעילות) למועד פרסום הדוח:



1.2.2 **<u>שנת התאגדות וצורת ההתאגדות</u>**

החברה הוקמה והתאגדה בישראל, ביום 30 בדצמבר, 1998, כחברה פרטית מוגבלת במניות, לפי פקודת החברות, תחת השם "מג'יקפיוצ'ר בע"מ". ביום 13 בנובמבר 2013, שינתה החברה את שמה לשמה הנוכחי - "מגדלי הים התיכון בע"מ". ביום 6 במרץ 2014, השלימה החברה הנפקה ראשונה של מניותיה ושל 250,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') של החברה (אשר נמחקו מהמסחר בבורסה ביום 4 בדצמבר, 2016 לאחר ביצוע פדיון מוקדם מלא של אגרות חוב (סדרה א').

1.2.3 **<u>שינוי מהותי שאירע באופן ניהול עסקי התאגיד</u>**

1.2.3.1 **התקשרות בהסכם לשיתוף פעולה והקמת מיזם משותף עם גופים מקבוצת כלל**

ביום 9 בינואר 2024, הודיעה החברה כי נחתם הסכם לשיתוף פעולה והקמת מיזם משותף עם גופים מקבוצת כלל, אשר יפעל בתחום של ייזום, רכישת מקרקעין המיועדים בעיקרם להקמת בית דיור מוגן או רכישת בית דיור מוגן קיים, הקמה, הפעלה ניהול ואחזקה של בתי דיור מוגן בישראל והפעילויות הנלוות לכך (להלן: "**המיזם המשותף**", "**ההסכם**" ו- "**תחום הפעילות**", לפי העניין).

בהתאם להסכם, יפעלו הצדדים באמצעות שותפות מוגבלת שתוקם על ידם לצורך איתור הזדמנויות להקמת פרויקטים של דיור מוגן או רכישת בתי דיור מוגן קיימים, בישראל, וזאת על פי קריטריונים שיקבעו על ידי החברה.

הוסכם, כי היקף ההשקעה הכולל במיזם המשותף יעמוד על סך של 500 מיליון ש"ח, מתוכם כ- 300 מיליון ש"ח השקעה של כלל ו- 200 מיליון ש"ח השקעה של החברה, סכום ההשקעה יהווה את השקעת ההון העצמי הנדרש לפרויקטים חדשים אשר יוקמו במסגרת המיזם המשותף.

בהתאם להסכם, החברה תחזיק ב- 51% בזכויות ובהון השותפויות וכלל תחזיק ב- 49% בזכויות ובהון השותפויות. הוסכם בין הצדדים על מנגנון חלוקת רווחים מבוסס ביצועים ותשואות בפועל, אשר על פיו תוכל החברה להיות זכאית לחלוקות מהשותפות ביחס של 60% לחברה ו- 40% לכלל, לצד מנגנון התאמה להון העצמי המושקע בכפוף לתשואה מינימלית מוסכמת, כקבוע בהסכם.

לכל שותפות יהיה שותף כללי שיוחזק (100%) וינוהל על ידי החברה בלבד. החברה תהיה ערבה לקיום התחייבויות השותף הכללי.

לפרטים נוספים, ראה דוחות מיידים של החברה מימים 21 באוגוסט 2023 ו- 9 בינואר 2024 (מס' אסמכתאות: 2023-01-096126 ו- 2024-01-004458, בהתאמה). האזכורים האמורים מובאים כהכללה על דרך ההפניה.

1.2.3.2 **אי מימוש הסכם האופציה לרכישת זכויות במקרקעין בחיפה**

ביום 16 ביוני 2020, התקשרה חברת חיפה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, בהסכם אופציה לרכישת זכויות המוכרת במקרקעין בעיר חיפה על הר הכרמל, הידועים כחלקה 171[1] בגוש 10806 בשטח של כ- 7,754 מ"ר (להלן בסעיף זה: "**הסכם האופציה**" ו- "**הפרויקט**", בהתאמה), לתקופה של עד 48 חודשים ממועד חתימת הסכם האופציה ("**תקופת האופציה**"), וזאת בתמורה לסך של 3 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ)[2].

בעקבות החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה במחוז חיפה בהתנגדויות שהוגשו לתוכנית מס' 301-1128396, לצמצם משמעותית את היקפי הבנייה בפרויקט, החליט דירקטוריון החברה ביום 6 בינואר 2025, לא לממש את הסכם האופציה.

לפרטים נוספים, ראה דוח מיידי של החברה מיום 7 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-002271). האזכור האמור מובא כהכללה על דרך ההפניה.

1.3 **<u>תחום הפעילות - ייזום והפעלה של בתי דיור מוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי</u>**

תחום הפעילות פונה לקהל יעד ממעמד סוציו אקונומי בינוני - גבוה, ומאופיין בבתי דיור מוגן ברמת גימור גבוהה והעמדת שירותים יוקרתיים. בתי הדיור המוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי מיועדים לדיירים עצמאיים המעוניינים ומסוגלים להתגורר בדירה ולקיים אורח חיים עצמאי. שירותי הדיור המסופקים על ידי הקבוצה כוללים מתן זכות שימוש בדירה בבית הדיור המוגן ובמתקנים המשותפים של בית הדיור המוגן. בנוסף מעמידה הקבוצה לדיירים, בעצמה ו/או באמצעות קבלני משנה, שירותים נלווים הכוללים, בין היתר, פעילויות תרבות, חברה, העשרה, חוגים וספורט, שירותי תחזוקה וניקיון, שירותי בריאות מסוימים, שירותי שמירה ועוד. במרבית בתי הדיור המוגן של הקבוצה קיימת מחלקה סיעודית (אחת או יותר), המופעלת על ידי קבלני משנה, ומיועדת לאוכלוסייה סיעודית מקרב הגיל השלישי, לרבות מקרב דיירי בית הדיור המוגן.

הדיור בבתי הדיור המוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי מאפשר לדיירים להמשיך לנהל חיים פרטיים ועצמאיים, ביחידת דיור נוחה ומרווחת, תוך הנאה מסביבה תומכת, המכילה את כל שירותי הקהילה הדרושים, תחת קורת גג אחת.

---

[1] בעבר, וטרם ביצוע פרצלציה, היה ידוע כחלקה 112 בגוש 10806.

[2] יצוין, כי במהלך תקופת הדוח החברה האריכה את תקופת האופציה מעת לעת, וזאת בעלות כוללת של כ- 500,000 ש"ח.

1.4 **<u>השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה</u>**

החל מיום 1 בינואר 2023, ועד למועד פרסום דוח זה, לא נעשו השקעות בהון החברה.

למיטב ידיעת החברה, בשנתיים האחרונות לא בוצעו עסקאות מהותיות במניות החברה על ידי בעלי עניין בחברה מחוץ לבורסה, למעט כמפורט להלן:

ביום 7 בספטמבר 2023, התקשרו מר מוטי קירשנבאום, יו"ר דירקטוריון החברה ומבעלי השליטה בה, מר יאיר סרוסי, דירקטור בחברה ומבעלי השליטה בה, מר דוד פתאל ומר חן למדן (דרך חברת למדן אחזקות בע"מ, חברה פרטית המוחזקת במלואה (100%) כבעל שליטה יחיד על ידי מר חן למדן), מבעלי השליטה בחברה (להלן כולם ביחד: "**הרוכשים**") ולב-לוין ובניו בע"מ וסנסבט בע"מ, חברות פרטיות בשליטתו של מר בוריס לוין, סגן יו"ר דירקטוריון החברה ומבעלי השליטה בה (להלן ביחד: "**המוכרים**") בעסקה למכירת מניות החברה ("**ההסכם**") לפיו ימכרו המוכרים לרוכשים 1,475,608 מניות של החברה, המהוות כ- 0.98% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, שהן חלק מהסכם דבוקת השליטה ("**המניות הנמכרות**" ו/או "**הסכם דבוקת השליטה**", לפי העניין), וזאת במסגרת עסקה מחוץ לבורסה במחיר למניה של 7.4545 ש"ח.

המוכרים התחייבו במסגרת ההסכם כי הם ירכשו בחזרה את כל המניות הנמכרות וזאת עד ולא יאוחר מיום 11 במרץ 2024 ("**המועד הקובע המקורי**"), כאשר מחיר המניות הנמכרות במסגרת הרכישה החוזרת יהיה הגבוה מבין: (א) 8.2 ש"ח; (ב) מחיר למניה שהוא גבוה ב- 10% ממחיר הסגירה של המניה בבורסה ביום שקדם למועד הרכישה החוזרת. ביום 5 במרץ 2024, הודיעה החברה כי נודע לה על הארכת המועד הקובע ליום 21 במרץ 2024 ("**המועד הקובע העדכני**"), כאשר מחיר המניות הנמכרות במסגרת הרכישה החוזרת יהיה הגבוה מבין: (א) 8.2 ש"ח; (ב) מחיר למניה שהוא גבוה ב- 10% ממחיר הסגירה של המניה בבורסה ביום שקדם למועד הקובע המקורי; או (ג) מחיר למניה שהוא גבוה ב- 10% ממחיר הסגירה של המניה בבורסה ביום שקדם למועד הקובע העדכני; למען הסר ספק יובהר, כי המניות הנמכרות הינם חלק מהסכם דבוקת השליטה ובהתאם יחולו עליהם כל הוראות הסכם דבוקת השליטה.

ביום 24 במרץ 2024, הושלמה הרכישה החוזרת של המניות הנמכרות על ידי המוכרים, זאת במחיר של 10.67 ש"ח ובהתאם למחיר למניה שהוא גבוה ב- 10% ממחיר הסגירה של המניה בבורסה ביום שקדם למועד הקובע העדכני.

לפרטים נוספים, ראה דוחות מיידים של החברה מימים 10 בספטמבר 2023, 5 במרץ 2024 ו- 25 במרץ 2024 (מס' אסמכתאות: 2023-01-104871, 2024-01-022551 ו--2024-01-031044, בהתאמה). האזכורים האמורים מובאים כהכללה על דרך ההפניה.

1.5 חלוקת דיבידנדים

1.5.1 המועדים והסכומים של דיבידנדים שהחברה חילקה בשנתיים האחרונות

תאריך החלטת הדירקטוריון	תאריך תשלום הדיבידנד בפועל	סה"כ דיבידנד - ש"ח למניה	סה"כ דיבידנד ששולם
26.3.2024	1.5.2024	0.5315936	80,000 אלפי ש"ח
26.3.2023	18.4.2023	0.3989457	60,000 אלפי ש"ח

יתרת העודפים במאזן החברה הסתכמה ליום 31 בדצמבר, 2024, בכ- 1,206,440 אלפי ש"ח. הרווח המצטבר לתקופה של שנתיים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024, הינו כ- 560,134 אלפי ש"ח.

1.5.2 מגבלות חיצוניות שמשפיעות על יכולת הקבוצה לחלק דיבידנד

1.5.2.1 בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ה'), התחייבה החברה שלא לבצע חלוקה בשיעור העולה על 50% מהרווחים הראויים לחלוקה (במצטבר) במועד הרלוונטי, בהתבסס על דוחות כספיים מאוחדים (רבעונים או שנתיים) אחרונים שפורסמו על ידי החברה עובר למועד החלוקה ובלבד שהחלוקה כאמור עומדת בהגבלות שנקבעו בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ה') והוראות כל דין. כמו כן, התחייבה החברה שלא לבצע חלוקה כאמור במקרים הבאים:

א. במידה שלאחר חלוקה ההון העצמי יפחת מ- 550 מיליון ש"ח בהתבסס על דוחות כספיים מאוחדים (רבעונים או שנתיים) אחרונים שפורסמו (ובתנאי כי באותו מועד טרם הגיע, בהתאם להוראות הדין, המועד האחרון לפרסום דוחות כספיים עוקבים של החברה).

ב. במקרה בו החברה אינה עומדת באמות המידה הפיננסיות הקבועות בשטר נאמנות (סדרה ה') המפורטות בסעיף 1.6.6 בדוח הדירקטוריון בפרק ב' להלן, וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופת הריפוי וההמתנה המנויות בקשר עם אותן אמות מידה פיננסיות.

ג. במקרה בו התקיים אירוע לפירעון מיידי הקבוע בשטר נאמנות (סדרה ה') או קיים חשש לקיומה של עילה כאמור.

ד. החברה הפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') שהתחייבה בהתאם להוראות שטר הנאמנות (סדרה ה').

1.5.2.2 בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ו'), התחייבה החברה שלא לבצע חלוקה בשיעור העולה על 50% מהרווחים הראויים לחלוקה (במצטבר) במועד הרלוונטי, בהתבסס על דוחות כספיים מאוחדים (רבעונים או שנתיים) אחרונים שפורסמו על ידי החברה עובר למועד החלוקה ובלבד שהחלוקה כאמור עומדת בהגבלות שנקבעו בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ו') והוראות כל דין. כמו כן, התחייבה החברה שלא לבצע חלוקה כאמור במקרים הבאים:

א. במידה שלאחר חלוקה ההון העצמי יפחת מ- 780 מיליון ש"ח בהתבסס על דוחות כספיים מאוחדים (רבעונים או שנתיים) אחרונים שפורסמו.

ב. במקרה בו החברה אינה עומדת באמות המידה הפיננסיות הקבועות בשטר נאמנות (סדרה ו') המפורטות בסעיף 1.6.6 בדוח הדירקטוריון בפרק ב' להלן, וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופת הריפוי וההמתנה המנויות בקשר עם אותן אמות מידה פיננסיות.

ג. במקרה בו התקיים אירוע לפירעון מיידי הקבוע בשטר נאמנות (סדרה ו') או קיים חשש לקיומה של עילה כאמור.

ד. החברה הפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') שהתחייבה בהתאם להוראות שטר הנאמנות (סדרה ו').

ה. במועד החלוקה מתקיימים סימני אזהרה כהגדרת מונח זה בתקנות הדוחות, כנוסחם נכון למועד שטר נאמנות (סדרה ו').

1.5.2.3 בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ז'), התחייבה החברה שלא לבצע חלוקה בשיעור העולה על 50% מהרווחים הראויים לחלוקה (במצטבר) במועד הרלוונטי, בהתבסס על דוחות כספיים מאוחדים (רבעונים או שנתיים) אחרונים שפורסמו על ידי החברה עובר למועד החלוקה ובלבד שהחלוקה כאמור עומדת בהגבלות שנקבעו בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ז') והוראות כל דין. כמו כן, התחייבה החברה שלא לבצע חלוקה כאמור במקרים הבאים:

א. במידה שלאחר חלוקה ההון העצמי יפחת מ- 850 מיליון ש"ח בהתבסס על דוחות כספיים מאוחדים (רבעונים או שנתיים) אחרונים שפורסמו.

ב. במקרה בו החברה אינה עומדת באמות המידה הפיננסיות הקבועות בשטר נאמנות (סדרה ז') המפורטות בסעיף 1.6.6 בדוח הדירקטוריון

בפרק ב' להלן, וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופת הריפוי וההמתנה המנויות בקשר עם אותן אמות מידה פיננסיות.

ג. במקרה בו התקיים אירוע לפירעון מיידי הקבוע בשטר נאמנות (סדרה ז') או קיים חשש לקיומה של עילה כאמור.

ד. החברה הפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') שהתחייבה בהתאם להוראות שטר הנאמנות (סדרה ז').

ה. במועד החלוקה מתקיימים סימני אזהרה כהגדרת מונח זה בתקנות הדוחות, כנוסחם נכון למועד שטר נאמנות (סדרה ז').

1.5.3 **<u>מדיניות חלוקת דיבידנד</u>**

בכל שנה, לאחר אישור הדוחות הכספיים לשנה הקודמת, תבחן החברה נוכח התוצאות הכספיות של פעילותה בשנה שחלפה ונוכח תוכניותיה לפיתוח בשנה הקרובה, האם ניתן לחלק דיבידנד לבעלי מניות החברה. דירקטוריון החברה ייבחן, בין היתר, באם חלוקת דיבידנד על ידי החברה אפשרית בהתחשב, בין היתר, בתזרים המזומנים הצפוי של החברה תוך התחשבות בתוכניות עתידיות של הקבוצה כפי שתהיינה מעת לעת ובכפוף להוראות כל דין. ככל שהנתונים הכספיים של החברה יאפשרו זאת, היא תשאף לחלק דיבידנד בסכום שישקף 3% מההון העצמי של החברה (לעניין זה "**ההון העצמי של החברה**" - סה"כ ההון המיוחס לבעלים של החברה האם בתוספת סכום השווה לסכום המיסים הנדחים) בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים לתום השנה שקדמה למועד ההחלטה.

האמור לעיל איננו מהווה מצג של החברה, כי יהיה ביכולתה לחלק דיבידנד כאמור או התחייבות של החברה לחלק את הדיבידנד, ודירקטוריון החברה יהיה רשאי לפי שיקול דעתו הבלעדי להחליט, כי לא יחולק דיבידנד בשנה מסוימת או להחליט כי יחולק דיבידנד שלא בהתאם למדיניות הדיבידנד הנ"ל. דירקטוריון החברה יהיה רשאי בכל עת, לשנות את מדיניות הדיבידנד הנ"ל.

חלק ב'

מידע אחר

1.6 **מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה**

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומי ("**IFRS**").

למועד הדוח יש לחברה תחום פעילות אחד.

כל הנתונים בדוח התקופתי מתייחסים לדוחות כספיים מאוחדים של הקבוצה, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת.

לנתונים כספיים מאוחדים של החברה לשנים 2022-2024, ראה דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2024 המצורפים כפרק ג' לדוח תקופתי זה.

להסבר בדבר התפתחויות בנתונים הכספיים, ראה דוח הדירקטוריון, המצורף כפרק ב' לדוח תקופתי זה.

1.7 **סביבה כלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה**

להלן יובאו הערכות החברה, למיטב ידיעתה, באשר למגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המאקרו כלכלית של החברה, אשר למיטב ידיעת החברה והערכתה, יש להם או צפויה להיות להם השפעה כלכלית על תוצאותיה העסקיות או על ההתפתחויות בתחומי הפעילות של החברה והשלכותיהם.

1.7.1 **מלחמת "חרבות ברזל"**

לפרטים אודות השפעות מלחמת "חרבות ברזל" על פעילותה העסקית של החברה, ראה סעיף 1.1 בדוח הדירקטוריון בפרק ב' להלן.

1.7.2 **הסביבה המאקרו כלכלית**[3]

פעילותה של החברה מתמקדת בתחום הדיור המוגן בישראל. הואיל ופעילות החברה מתרכזת בשוק הנדל"ן המקומי, חשופה החברה לשינויים במצב המשק הישראלי בכלל ובענף הנדל"ן למגורים בפרט. פעילויותיה והצלחתה של החברה תלויות, בין היתר, במגמות מקרו כלכליות המאפיינות את כלכלת ישראל שבהם שיעור הצמיחה, שיעורי האינפלציה, שיעורי הריבית, מצב שוק ההון, שיעור המועסקים ושינויים ברמות ההכנסה.

---

3 תיאור הסביבה הכלכלית והשפעת הגורמים החיצוניים מבוססים, בין היתר, על נתונים ומידע כפי שהתפרסמו ולא אומתו על ידי החברה, באתרים השונים כמפורט להלן.
הנתונים לקוחים מתוך אתר בנק ישראל ומאתר D&B, בין היתר, בקישורים הבאים:

- https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/20-1-25/
- https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/22-7-244/
- https://dbisrael.co.il/wp-content/uploads/2025/01/סיכום-שנת-2024.pdf

הכלכלה העולמית התמודדה בשנים האחרונות עם משברים ואתגרים רבים, ביניהם, שיבושים בשרשראות האספקה, משבר במחירי המזון והאנרגיה, סכסוכים גיאופוליטיים ועוד. משברים אלו שפקדו את הכלכלה העולמית הובילו לזינוק בשיעורי האינפלציה ומרבית הבנקים המרכזיים נקטו במדיניות מוניטרית מרסנת שבאה לידי ביטוי בהעלאות שיעורי הריבית.

בשנת 2024 המשיכה מגמת ההתאוששות בכלכלה העולמית שהחלה בשנת 2023, הבנקים המרכזיים בארה"ב ובגוש האירו החלו בהפחתת שיעורי הריבית בעיקר במחצית השנייה של 2024 ונראה כי האינפלציה העולמית מראה סימנים של התמתנות.

1.7.2.1 <u>המצב הכלכלי בישראל</u>[4]

בשנת 2024 עלה במעט קצב האינפלציה השנתית בישראל בהשוואה לאשתקד. שיעור האינפלציה עלה בעיקר ברבעון השלישי של 2024 ואלו ברבעון הרביעי של 2024 חלה התייצבות. מדד המחירים לצרכן עלה בשנת 2024 ב- 3.2% וב- 3.4% על בסיס "מדד בגין" ועל בסיס "מדד ידוע", בהתאמה.

בחודש ינואר 2024 הודיע בנק ישראל על הפחתת ריבית של 0.25% לשיעור שתי של 4.5%. הבנק המרכזי הותיר את שיעור הריבית ללא שינוי נוסף במהלך שנת 2024.

שיעור האינפלציה השנתי הצפוי ל- 5 שנים בהתאם לציפיות האינפלציה משוק ההון הינו בשיעור של 2.4%.

שיעור האבטלה ירד ב- 2024 נכון ליום 31.12.2024 שיעור האבטלה במשק הינו 2.9% בהשוואה לשיעור של 3.1% ביום 31.12.2023.

מלחמת "חרבות ברזל" שפרצה בחודש אוקטובר 2023, המשיכה לכל אורך שנת 2024. המשך הלחימה והשפעותיה על הכלכלה הישראלית הביאו להורדת דירוג האשראי של ישראל ע"י שלוש הסוכנויות הבינלאומיות המדרגות אותה.

בחודש פברואר 2024, הודיעה חברת הדירוג "מודיס" כי החליטה להוריד את דירוג האשראי של החוב של מדינת ישראל מ-"A1" ל-"A2" ועל תחזית

[4] הנתונים לקוחים מתוך אתר בנק ישראל ומאתר D&B, בין היתר, בקישורים הבאים:
ראה הערת שוליים 3 לעיל
hhttps://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/Default.aspx
ומאתר לשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בין היתר, בקישורים הבאים:
https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2025/036/20_25_036b.pdf

https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2025/016/10_25_016b.pdf.
ומאתר בנק ישראל, בקישור הבא:
https://www.boi.org.il/boi_files/Statistics/inflation_expectations_boi.docx

דירוג "שלילית". בחודש ספטמבר 2024, הודיעה "מודיס" על הורדת דירוג אשראי נוספת מ- "A2" ל-"Baa1" והותירה את תחזית הדירוג ללא שינוי.

בחודש אפריל 2024, הודיעה גם סוכנות הדירוג S&P על הורדת דירוג האשראי של ישראל מ- "AA-" ל-"A+" והותירה את תחזית הדירוג "שלילית". בחודש אוקטובר 2024, הודיעה S&P על הורדת דירוג נוספת ל- "A" והותירה את תחזית הדירוג ללא שינוי.

בחודש אוגוסט 2024, הודיעה סוכנות הדירוג "FITCH" על הורדת דירוג האשראי של ישראל מ-"A+" ל- "A" והותירה את תחזית הדירוג "שלילית".

לשיעור הריבית במשק הישראלי והעולמי השפעה משמעותית על שוק הדיור. מצד הביקוש לדיור, עליה בשיעור הריבית מורידה את כוח הקניה של הרוכשים, מה שלא מאפשר להם לשלם מחיר גבוה עבור אותה דירה וכתוצאה מכך מביאה לירידה בביקוש ולירידת שווי הנכסים (המשקפת עליית תשואות נכסים). מנגד, הפחתה בשיעורי הריבית מעלה את כוח הקניה של הרוכשים וכתוצאה מכך מביאה לעליה בביקוש ולעליית שווי הנכסים.

להתפתחויות ולזעזועים בשווקים הפיננסיים והריאליים כאחד השפעה מהותית על יכולתה של החברה לגייס מימון לפעילותה השוטפת וארוכת הטווח, כמו גם על תנאי האשראי שלה, על יכולתה של החברה ליישם את תכניותיה העסקיות, על תזרים המזומנים הן בהיקף המזומנים והן בעיתוי קבלתם. לאור העובדה שישראל היא משק פתוח הכולל רכיב משמעותי של יבוא, המשך שיפור בכלכלה הגלובלית יכול להוות גורם שיתרום לשיפור בכלכלה המקומית.

1.7.2.2 <u>שוק הנדל"ן למגורים בישראל[5]</u>

פעילות החברה בתחום הדיור המוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי מושפעת מהשינויים בשוק הדירות למגורים. שווי השוק של דירת המגורים אותה מוכר הדייר לצורך כניסתו לבתי הדיור המוגן של החברה והיכולת שלו למכור את דירתו בקלות ובמהירות, יכולים להשפיע על קצב שיווק יחידות הדיור של החברה ועל מחיר יחידות הדיור (הפיקדונות). קשר זה בא לידי ביטוי בעיקר עבור חלק מהדיירים, עבורם התשלום בגין המעבר לבית דיור

[5] הנתונים לקוחים מתוך הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בין היתר, בקישורים הבאים:
https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2025/015/10_25_015b.pdf
https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2025/014/10_25_014b.pdf

המוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי תלוי במכירת ו/או השכרת נכסם הפרטי. עליה ו/או ירידה במחירי הנכסים משפיעה על יכולתם הפיננסית של דיירים אלה להשלים את המעבר לבית הדיור.

בעקבות המדיניות המוניטרית המרסנת בה נהג בנק ישראל החל מאפריל 2022, חל קיטון בהיקפי עסקאות הנדל"ן בישראל שנת 2024 התאפיינה בהתאוששות בהקיפי העסקאות ביחס לאשתקד בנוסף בהתאם לפרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה נרשמה עליה של כ- 7% במחירי הדירות במהלך שנת 2024.

מדד תשומות הבניה למגורים עלה בשנת 2024 ב- 2.9% לעומת עליה של 2% אשתקד.

יצוין, כי לעליית מחירי תשומות הבנייה, כמו גם לעליית מחירי הדירות כמתואר לעיל ישנה השפעה על החברה, וזאת בעיקר לאור העובדה שבכוונת החברה לקדם בעתיד פרויקטים נוספים של דיור מוגן וכן בהתחשב שחלק מהלקוחות נדרשים למכור את דירתם על מנת לשלם את תשלום דמי הפיקדון.

הנתונים המפורטים דלעיל מקורם בהערכות ובפרסומים שונים אשר פורסמו במהלך התקופה האחרונה בעיתונות, בפרסומים מקצועיים שונים וכן בהערכות החברה. יש להתייחס לכל הנתונים שלעיל בזהירות מאחר שהם אומדנים ראשוניים ויתכן שאינם מלאים. יחד עם זאת, החברה מעריכה, כי הנתונים נותנים תמונה כללית, גם אם אינה מדויקת, של השוק בו היא פועלת.

בהקשר זה, הערכות החברה באשר למגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המאקרו כלכלית בה היא פועלת, אשר הייתה להם או צפויה להיות להם השפעה על פעילותה ועל תוצאותיה העסקיות ו/או משינויים שהחברה איננה יכולה לצפות ו/או להעריך, הינן מידע הצופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו וודאי, שכן הוא מושפע ממכלול גורמים אשר אינם בשליטתה של החברה ונתון, בין היתר, להשפעת הגורמים המפורטים במסגרת גורמי הסיכון בסעיף 1.28 להלן.

חלק ג'

תיאור עסקי החברה בתחום הפעילות

1.8 כללי

הקבוצה פועלת בתחום הייזום וההפעלה של בתי דיור מוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי וכן במתן שירותים בתחומים שונים לבני הגיל השלישי (בהיקף לא מהותי ביחס לכלל פעילות החברה נכון למועד הדוח). בנוסף, במרבית בתי הדיור המוגן פועלות מחלקות סיעודיות אשר מתופעלות על ידי מפעילים חיצוניים (לפרטים, ראה סעיף 1.10.5 להלן).

1.9 מידע כללי על פעילות הדיור המוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי

1.9.1 מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

ענף הדיור לאוכלוסיית הגיל השלישי מחולק בעיקרו לבתי דיור מוגן ובתי אבות.

הדיור המוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי פונה לאוכלוסיית הגיל השלישי המבוססת כלכלית ושונה באופן מהותי מאוכלוסיית בתי האבות. הדיירים בדיור המוגן מתגוררים ביחידות הדיור שהן דירה לכל דבר ועניין, והתנהלותם הינה עצמאית לחלוטין ואיננה תלויה או מוכתבת על ידי בית הדיור המוגן.

לעומת זאת, בתי האבות פונים בעיקר לאוכלוסיית הגיל השלישי משכבות סוציו-אקונומיות בינוניות ונמוכות שבדרך כלל אינה מסוגלת לנהל אורח חיים עצמאי. בתי האבות מיועדים לתת פתרון דיור בסיסי הכולל בעיקר רשות שימוש ביחידות הדיור המועמדות לרשות הדיירים וסל שירותים מינימאלי ומצומצם. בתי האבות אינם תחליף לבתי הדיור המוגן הואיל ובתי האבות פונים לאוכלוסיית יעד שונה.

הדיור המוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי מציע לאוכלוסיית היעד פתרונות דיור ברמה גבוהה ביחד עם סל שירותים נלווים מגוון ואיכותי, הנותן מענה לצרכים של אוכלוסייה זו, לרבות צרכים תרבותיים וחברתיים. לרשות הדיירים של בית הדיור המוגן עומדים בדרך כלל מתקנים, כגון: בריכת שחיה, ספא וחדרי כושר, חדרי חוגים, מסעדה, מספרה, קפיטריה, מרפאה וכדומה.

התפתחות ענף הדיור המוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי הינה תוצאה של הגברת המודעות ושינוי תפיסה של אוכלוסיית הגיל השלישי ביחס למעבר לבית דיור מוגן, יחד עם עלייה ברמת החיים ובתוחלת החיים בארץ, וכן בגידול באוכלוסיית הגיל השלישי בעלת היכולות הכלכליות. להערכת החברה, שוק הדיור המוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי מונה כ- 15,000 יחידות דיור, רובן באזורי גוש דן והשרון.

קהל היעד

יחידות הדיור המוצעות בבתי הדיור המוגן מתאימות, על-פי רוב, לאוכלוסייה עצמאית, בגילאי 70 ומעלה, בחתך סוציו - אקונומי בינוני ומעלה, אשר ביכולתה להפקיד את דמי הפיקדון ולשלם את דמי האחזקה החודשיים בגין יחידת הדיור,

בהתאם להסכם הדייר (בעניין דמי הפיקדון ודמי האחזקה, ראה פירוט בסעיף 1.12.2 להלן). כאמור, תחום הפעילות פונה בעיקר לקהל בגילאים 70 ומעלה וגיל הכניסה הממוצע לבתי הדיור המוגן של הקבוצה הינו כ- 79.

1.9.2 **<u>מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות</u>**

לפרטים אודות חוק הדיור המוגן ומגבלות חקיקה ופיקוח החלים על החברה, ראה סעיף 1.23.2 להלן.

1.9.3 **<u>שינויים בהיקף הפעילות וברווחיות בתחום הדיור המוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי</u>**

גידול האוכלוסייה המהווה את קהל היעד תורם באופן משמעותי לגידול התחום. גם ההכרה בכך שבתי הדיור המוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי הינם פתרון מגורים מכובד ואיכותי לאוכלוסייה זו תוך התרחקות מהתדמית הצמודה לבתי האבות המסורתיים, תרמה ותורמת להתפתחותו של תחום זה. הגורמים העיקריים שלהערכת החברה משפיעים על היקף הפעילות בתחום הדיור המוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי הינם:

1.9.3.1 עליה בתוחלת החיים וגידול שיעור אוכלוסיית הגיל השלישי בתוך כלל האוכלוסייה בישראל.

בשנים האחרונות נמשכה העלייה המתמדת בתוחלת החיים כתוצאה מהמשך השיפור ברפואה העולמית ככלל ובישראל בפרט. תוחלת החיים לשנת 2023 לגברים בישראל עומדת על גיל 81.0 שנים ולנשים 85.5 שנים[6]. בשנים האחרונות הצליחה הרפואה להתגבר על שורה ארוכה של גורמי תמותה והביאה לעלייה בתוחלת החיים. העלייה בתוחלת החיים וכפועל יוצא בהתמשכות שנות הזקנה, ביחד עם רצונם של אנשים לשמר את רמת חיים ואיכות חיים גבוהות להן היו מורגלים במשך שנות חייהם, יוצרים ביקוש גבוה לתחום הדיור המוגן כך שמספר הפונים לבתי דיור מוגן נמצא בעלייה מתמדת.

על-פי פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה[7], נכון לסוף שנת 2023 מספר המבוגרים בגילאי 65 ומעלה בישראל עמד על כ- 1,253 אלף, המהווים כ- 12.9% מתושבי המדינה.

על פי התחזיות עד לשנת 2040 חלקם באוכלוסייה של בני ה- 65 ומעלה יעלה לכ- 14% ותמנה כ- 1.9 מיליון איש. הגידול המשמעותי בשיעור האוכלוסייה המבוגרת בישראל יגדיל את הצורך במציאת פתרונות בשוק השירותים לאוכלוסיית הגיל השלישי. נכון לשנת 2023, כ- 4% מאוכלוסיית בני ה- 65

[6] מתוך נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בכתובת:
https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2024/311/11_24_311b.pdf

[7] ראה הערת שוליים 5 לעיל.

ומעלה מתגוררים בפתרונות דיור המיועדים לבני הגיל השלישי, מהם כ-66% מתגוררים בדיור מוגן ובבתי אבות.

1.9.3.2 שינוי התדמית של הדיור המוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי.

1.9.3.3 עליית רמת החיים של אוכלוסיית הגיל השלישי.

1.9.4 **<u>גורמי הצלחה קריטיים בתחום פעילות הדיור המוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי</u>**

תחום הפעילות של החברה מתאפיין בצורך להתאימו מעת לעת לדרישות ולסטנדרטים הנדרשים על ידי קהלי היעד הרלוונטיים, ובצורך לנקוט במגוון פעולות לשיפור הקיים, אספקת שירותים נוספים ולמיצובו בהתאם לדרישות קהלי היעד כאמור.

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים המהותיים בתחום הדיור המוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי הינם:

1.9.4.1 <u>ידע, ניסיון וניהול</u>

הקמה של בית דיור מוגן וניהול בית דיור מוגן, לא כל שכן רשת של בתי דיור מוגן, הינו מורכב ודורש ידע וניסיון בכל הנושאים אשר הינם ייחודיים לאוכלוסיית הגיל השלישי, בדגש על תפעול בתי הדיור המוגן של הרשת וכן בכל הקשור לתחומי השיווק, וכוח האדם הייחודיים לתחום כולל מומחיות בנושאים הפיננסיים. ליכולת לנהל בית דיור מוגן באופן יעיל כמו גם היכולת למצות את היתרונות שקיימים ברשת של בתי דיור מוגן באופן מיטבי, יש חשיבות רבה בהתמודדות של בתי הדיור המוגן מול המתחרים הקיימים בענף.

1.9.4.2 <u>איתנות פיננסית</u>

לצורך הקמה, תפעול וניהול רשת של בתי דיור מוגן, נדרשת איתנות פיננסית ויכולת לספק את צרכי המימון המשתנים של הרשת. לאיתנות פיננסית של בית הדיור המוגן יש חשיבות רבה, בין היתר, בשלבי השיווק, שכן מרכיב חשוב על פיו הלקוחות בוחנים את האפשרות להצטרף לבית הדיור המוגן הינו על ידי הערכתם את האיתנות הפיננסית של בית הדיור המוגן ושל רשת בתי הדיור המוגן עימם הם עומדים להתקשר, זאת לאור העובדה שחלק מכספי הפיקדון יוחזרו לדייר (או לשאריו) במועד סיום ההתקשרות.

1.9.4.3 <u>רמת בית הדיור המוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי, היחידות והשטחים הציבוריים</u>

סטנדרט גבוה של בניה וגימור של בית הדיור המוגן, של יחידות הדיור המוגן ושל השטחים הציבוריים בו, הינו בין הגורמים העיקריים המשפיעים על הדיירים לבחור בבית דיור מוגן זה או אחר. כמו כן, גורמים נוספים

המשפיעים על בחירתו של הדייר הינם: טיב השירותים הנלווים לדיור המוגן; גיוונם ואיכותם המקצועית; איכות הדיור המוגן ומתקני השירות הנלווים לו; גודל יחידות הדיור המוגן; קיומם של שטחים פתוחים ושירותי אירוח, והתאמתם, ככל הניתן, לסטנדרטים של דירת מגורים עצמאית; וכן פיתוח שירותים נוספים וחיי קהילה ענפים - כל אלה הינם בעלי חשיבות במיצובו של בית הדיור המוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי לעומת מתחריו.

1.9.4.4 <u>מיקום גאוגרפי</u>

מיקומו של בית הדיור המוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי הוא גורם מרכזי בהצלחתו. מיקום מרכזי ונגיש המאפשר גם גישה למרכזים סביבתיים באזור של בית הדיור המוגן מהווה יתרון. כמו כן, מיקומו של בית הדיור המוגן ביחס למקום מגוריהם של ילדיו ומשפחתו ומרכז חייו הקודם של הדייר, הינו גורם משמעותי המשפיע על בחירת הדייר בבית דיור מוגן זה או אחר. מיקום אטרקטיבי יותר של בית הדיור המוגן ממתג את בית הדיור המוגן כמקום יוקרתי יותר, ומשפיע על המחיר וגובה דמי הפיקדונות אותם ניתן לגבות בגין יחידות הדיור המוגן.

1.9.4.5 <u>גודל ומוניטין</u>

בית דיור מוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי המתנהל ביעילות ומספק שירותים ברמה גבוהה לדייריו יוצר לעצמו מוניטין חיובי ונתפס כבעל תדמית חיובית.

למיתוג נכון של בית דיור מוגן, דהיינו ייחוס של ערכים חיוביים כגון איכות, הנאה, יוקרה, תמורה הולמת לכסף וכיו"ב, וליצירת עמדה ותפיסה חיובית בקרב הצרכנים בנוגע לבית הדיור המוגן ישנה חשיבות במיצוב בית הדיור המוגן ביחס למתחריו.

כמו כן, ישנם יתרונות המוקנים לגופים גדולים הפועלים בתחום, כגון: היכולת לקבל מימון הנדרש לפעילות, היכולת לגבש צוות ניהולי מקצועי המסוגל לנהל את מגוון המשימות הניהוליות הנדרשות תוך התמקדות במספר נכסים במקביל, יכולת המיקוח מול ספקים ולקוחות, יכולת ניהול מותג חזק בפריסה רחבה והיכולת להקנות תחושת ביטחון ללקוחות פוטנציאליים.

יתרה מזאת, גופים גדולים הפועלים בתחום הינם בעלי איתנות ויציבות כלכלית ונהנים מפיזור ופריסה רחבה (ועל ידי כך פיזור הסיכון), גמישות פיננסית וכן ביכולתם להשקיע במיתוג, במתקנים ובדיירים עצמם.

בנוסף, גופים גדולים בעלי מגוון של מתקנים, נוטים להיות מושפעים פחות ממגמות כלכליות מקומיות, ותודות לפיזור, אין תלות בלעדית באתר אחד.

גופים גדולים, בעלי מספר בתי דיור מוגן, מאפשרים ללקוחות פוטנציאליים המתעניינים בפרויקט עתידי להתרשם מאיכות, יתרונות וחוזקות בתי הדיור המוגן ברשת, טרם שהוקם הפרויקט החדש.

1.9.4.6 שביעות רצון הדיירים

מספר רב של דיירים מרוצים הינו כלי שיווקי מול לקוחות פוטנציאליים ("**שיווק מפה לאוזן**" ו- "**חבר מביא חבר**").

1.9.5 **חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הדיור לאוכלוסיית הגיל השלישי**

1.9.5.1 חסמי הכניסה העיקריים

להערכת החברה, חסמי הכניסה העיקריים הינם:

א. הצורך בידע, ניסיון ומוניטין הנדרשים להקמת בית דיור מוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי, וניהול קומפלקס מגורים מורכב כגון בית דיון מוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי.

ב. עלויות הקמה ורכישה גבוהות של בתי דיור מוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי.

ג. דרישות הרגולציה הקובעות תנאי סף (כגון: רישיון, העמדת בטוחות לדייר כנגד כספי הפיקדון וחובת הקמת מחלקה סיעודית, במקרה המתאים) להפעלה של בתי דיור מוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי.

1.9.5.2 חסמי יציאה עיקריים

א. קושי במציאת רוכש לתחום הפעילות בגלל שווים הגבוה של הפרויקטים המוקמים במסגרתו והידע והניסיון הנדרש בניהול בית דיור מוגן.

ב. לאור חוק הדיור המוגן (כמפורט בסעיף 1.23.2 להלן) ולאור תנאי הסכם הדייר עם הדיירים, קיימת מגבלה לפנות דיירים מבית דיור מוגן.

1.9.6 **תחליפים למוצרי תחום הדיור המוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי ושינויים החלים בהם**

החלופה המרכזית לדיור מוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי הקיימת היום היא הישארותו של הלקוח בביתו, כאשר השירותים התומכים, לרבות הטיפולים הרפואיים, ניתנים לו בביתו או בסביבתו. להערכת החברה, אחד השיקולים המרכזיים בהחלטה לעבור לבית דיור לאוכלוסיית הגיל השלישי הינו חיי החברה, עולמות התוכן ותחושת הביטחון אותם מציע בית הדיור המוגן. לפיכך, בנושאים אלו, החלופות הניתנות במסגרת הישארותו של הלקוח בדירתו, אינה מהווה פתרון בעבורו.

1.9.7 **מבנה התחרות בתחום הדיור המוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי והשינויים החלים בו**

לפרטים בנוגע למבנה התחרות בתחום הדיור המוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי, ראה סעיף 1.15 להלן.

1.10 מוצרים ושירותים עיקריים בתחום הפעילות

1.10.1 הזכות להשתמש ביחידת דיור ובשטחים הציבוריים

החברה, באמצעות בתי הדיור המוגן של הקבוצה, מקנה לדיירים את הזכות להשתמש ביחידת דיור ובשטחים הציבוריים בבית הדיור המוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי שהיא מפעילה.

בבתי הדיור המוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי מגוון של יחידות דיור, החל מיחידות בנות חדר מגורים אחד ועד יחידות בנות 4 חדרי מגורים, עם או בלי מרפסת, גינה, מחסן או חניה. בדרך כלל, יחידות הדיור הן מרווחות ומפוארות וכוללות מטבחון חדש ומודרני, חדר שירותים ומקלחת, ארונות קיר, דוד חשמלי או אספקה קבועה של מים חמים, מיזוג אויר, לחצני מצוקה וחיבורים לתקשורת ומדיה – טלפון, אינטרנט וטלוויזיה.

בתי הדיור המוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי שמפעילה הקבוצה כוללים שטחים ציבוריים מרווחים, כגון: קבלה, לובי, חדרי חוגים, הרצאות ובית כנסת, ספריה, מסעדה, קפיטריה, בריכה וחדר כושר.

1.10.2 שירותים בסיסיים – שירותי חובה

בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן, מפעיל של בית דיור מוגן מחויב לספק לדיירים שירותים שונים, הנכללים במחיר דמי האחזקה החודשיים, ובכללם: שירותי אחזקה ליחידות הדיור, לשטחים הציבוריים, למערכות ההפעלה ולציוד שמעמידה המפעילה בבית הדיור המוגן; שירותי ניקיון לשטחים הציבוריים; כניסה מבוקרת לבית הדיור המוגן; הפעלת מנגנון מענה אנושי לקריאות עזרה של דיירים לאורך כל שעות היממה; מתן שירותי בריאות לדיירים בידי אחות (לרבות ניהול מידע רפואי לגבי הדיירים והפנייה לטיפול רפואי, בכפוף לרצונם); שירותי עזרה ראשונה בבית הדיור המוגן, במשך כל שעות היממה (בידי אדם שקיבל הכשרה מתאימה לכך); פעילויות תרבות, העשרה וספורט; שירותי עבודה סוציאלית בידי עובד סוציאלי.

1.10.3 שירותים לפי הסכם

בנוסף לשירותים הבסיסיים – שירותי חובה, מעמידה הקבוצה שירותים נוספים הכלולים במחיר דמי האחזקה החודשיים, כגון: אספקת מים ליחידת הדיור, שירותי אבטחה במשך כל שעות היממה, שירותי מודיעין ודלפק הקבלה, חלוקת דואר בתיבת הדואר של הדייר, שירותי מרכזיה וקו פנימי בתוך בית הדיור המוגן, שטחים ומתקנים לשימוש הדייר, מקום חניה אחד לדייר על בסיס מקום פנוי ושימושים בבריכת השחייה וחדר הכושר של בית הדיור המוגן, ניקיון יחידת הדיור אחת לשבוע, פעולות חברה ותרבות, הכוללות בין היתר, אירועים, חוגים והרצאות, גינון השטחים הציבוריים וקיום ביטוח המבנה (כולל יחידת הדיור) על צמודותיו ומערכותיו וביטוח צד שלישי, והכל כמפורט בהסכם הדייר.

1.10.4 **<u>שירותי רשות</u>**

במסגרת השירותים הניתנים בבתי הדיור המוגן של הקבוצה, ישנה אפשרות לדייר להזמין או לצרוך שירותים נוספים שאינם נכללים במסגרת דמי האחזקה החודשיים, הניתנים בחלקם בידי מפעילים חיצוניים, כגון: מסעדה, בית קפה, מינימרקט, מספרה, מכון יופי, כביסה, גיהוץ, חיבורים לשירותי תקשורת, שירותי אורח חיים בריא וכיוב'.

1.10.5 **<u>שירותי מחלקה סיעודית</u>**

בכל בתי הדיור המוגן שמפעילה הקבוצה, למעט הבית בירושלים, קיימות מחלקה/מחלקות סיעודיות המופעלות על ידי מפעיל חיצוני, השוכר את שטחי המחלקה (הפעלת מחלקת סיעודית מצריכה קבלת רישיון ממשרד הבריאות, שהאחריות להוצאתו חלה על מפעיל המחלקה הסיעודית).

המחלקה הסיעודית מיועדת בעיקרה לקהל הרחב, לדיירי הבית שמצבם הבריאותי התדרדר ובשל כך הם נדרשים לעבור למחלקה הסיעודית וכן לדיירים הזקוקים להחלמה לאחר אשפוז רפואי. בחלק מבתי הדיור המוגן ישנם הסדרים הנותנים עדיפות במעבר למחלקה הסיעודית לדייר בבית הדיור המוגן על פני הקהל הרחב. אולם, על הדייר להתקשר בהסכם נפרד, ישירות עם מפעיל המחלקה הסיעודית.

החברה, באמצעות תאגיד בשליטתה, הפעילה בעבר באופן עצמאי את המחלקות הסיעודיות בבית ברמת השרון, בבית בכפר סבא ובבית בגני תקווה, בכל בית מחלקה אחת (שלושתן יחדיו ייקראו להלן: "**המחלקות הסיעודיות העצמאיות**") והחל מיום 1 ביולי, 2023, המחלקות הסיעודיות העצמאיות עברו להפעלה על ידי מפעיל חיצוני, כך שהחל ממועד זה כל המחלקות הסיעודיות של בתי הרשת מופעלות על ידי מפעיל חיצוני כאמור לעיל, לפרטים נוספים, ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בפרק ג' להלן.

בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן (כמפורט בסעיף 1.23.2 (א)) בעל רישיון של בית דיור מוגן שבו לפחות 250 יחידות דיור, יבטיח כי בבית הדיור המוגן תפעל מחלקה סיעודית והוא יאפשר לדייר הבית שנדרש לאשפוז מקום באותה מחלקה (אלא אם ניתן לו פטור מחובה זו על פי חוק). בהתאם, הבתים המחויבים על פי חוק הדיור המוגן בהפעלת מחלקה סיעודית הינם הבית בבת ים, הבית בכפר סבא, הבית בנורדיה, הבית בגני תקווה והבית ברחובות. בבית בבת-ים, בבית בנורדיה ובבית בסביון קיימות בין 2-5 מחלקות סיעודיות בכל בית (מחלקה אחת כוללת בין 30 ל- 36 מיטות אשפוז).

בבית בכפר סבא, בבית בגני תקוה ובבית ברמת השרון קיימת מחלקה סיעודית אחת עם 36 מיטות בכל מחלקה.

1.10.6 **<u>מגמות ושינויים בביקוש ובהיצע של שירותי הדיור המוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי</u>**

לפרטים נוספים על מבנה התחרות ועל חסמי הכניסה העיקריים, ראה סעיפים 1.15 להלן ו- 1.9.5.1 לעיל, בהתאמה.

למועד הדוח, עמד שיעור התפוסה הממוצעת בבתי הדיור המוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי של הקבוצה על 95.8%[8], וזאת בהשוואה לשיעורי תפוסה ממוצעים של כ-96.6% ו- 94.2% בשנים 2023 ו- 2022, בהתאמה. לפרטים נוספים על שיעורי התפוסה בבתי הדיור המוגן של הקבוצה, ראה סעיף 1.29.14 להלן.

1.11 **<u>פילוח הכנסות ורווחיות בתחום הפעילות</u>**

לפרטים בדבר התפלגות הכנסות והרווחיות בתחום הפעילות של החברה, ראה ביאור 14 (א) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בפרק ג' להלן.

1.12 **<u>לקוחות</u>**

1.12.1 **<u>לקוחות כללי</u>**

לקבוצה שני סוגים של לקוחות עיקריים:

א. לקוחות פרטיים מקרב אוכלוסיית הגיל השלישי, בחתך סוציו-אקונומי בינוני ומעלה אשר ברובם התגוררו באזור בו קיים בית הדיור המוגן שאליו הם הצטרפו. ההתקשרות עם הדיירים בדיור המוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי מבוצעת בהסכם המסדיר את זכות השימוש של הדייר ביחידת דיור ובשטחים הציבוריים ואת השירותים להם הוא זכאי. לפרטים אודות עיקרי ההסכמים השונים הנחתמים עם הדיירים, ראה סעיף 1.12.2 להלן.

ב. לקוחות השוכרים חלקים משטחי בית הדיור המוגן לצורך מתן שירותים לדיירי בתי הדיור המוגן, כגון: מספרה, מסעדה, קפיטריה, מינימרקט וכיוב', וכן לקוחות השוכרים מחלקות סיעודיות המיועדות גם ללקוחות חיצוניים. הסכמים אלה (למעט ההסכמים עם מפעילי המחלקות הסיעודיות) הינם לתקופות קצרות יחסית (ברוב המקרים שנה עד 3 שנים) ודמי השכירות נקבעים לרוב לפי השטח המושכר. ההסכמים עם מפעילי המחלקות הסיעודיות הם בדרך כלל הסכמים לתקופות ארוכות, כאשר דמי השכירות נקבעים על פי מספר המיטות. לפרטים נוספים אודות הכנסות משוכרים, ראה ביאור 14 (א) בדוחות הכספיים המאוחדים בפרק ג' להלן.

ג. לקבוצה אין תלות בלקוח בודד כלשהו ואין לה לקוח שההכנסות ממנו מהוות 10% או יותר מסך הכנסות הקבוצה.

---

[8] בחישוב שיעור התפוסה הממוצעת למועד הדוח נכללו גם 29 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.

1.12.2 **<u>הסכם דייר</u>**

הסכם הדייר מעניק לדייר בבית הדיור המוגן, זכות שימוש מלאה ובלעדית לצורך מגורים ביחידת דיור, וכן להשתמש בשטחים הציבוריים, על פי ייעודם, ולעשות שימוש בשירותים הניתנים בבית הדיור המוגן על פי הסכם הדייר, לתקופה בלתי מוגבלת.

ההסכמים הקיימים עם הדיירים הינם הסכמים בנוסחים שונים (שינויים הנובעים מהתפתחות התחום ושינויים החלים בטעמי הלקוחות, בצרכים ובתנאים השונים, הן של הדיירים והן של בית הדיור המוגן, לרבות כתוצאה מכניסתו לתוקף של חוק הדיור המוגן).

עם ההתקשרות בהסכם הדייר, מפקיד הדייר, לכל תקופת ההסכם, פיקדון בסכום הנקבע, בין היתר, בהתאם לגודל יחידת הדיור ולמיקום הגיאוגרפי של בית הדיור המוגן. בהתאם להסכם הדייר, מחולט אחוז מסוים מהפיקדון (אשר מוגדר בהסכם הדייר כ"**דמי ההשתתפות השנתיים**", בדרך כלל 3%-3.5% לשנה, בתוספת מע"מ[9]) בכל שנה בה מתגורר הדייר בבית הדיור המוגן, כאשר תקופת החילוט הינה בדרך כלל 12-15 שנים ("**תקופת החילוט**"), שלאחריה נפסק החילוט של הפיקדון, וזאת גם אם הדייר יעשה שימוש ביחידת הדיור תקופה ארוכה יותר. עם סיום הסכם הדייר וסיום השימוש ביחידת הדיור והפינוי שלה, זכאי הדייר (או שאריו) להחזר של יתרת הפיקדון, כשהוא צמוד למדד. בעבר, חלק מהפיקדונות הוצמדו לשער החליפין של הדולר, אך בהתאם לחוק הדיור המוגן, החל מיום 3 בדצמבר, 2012, כל הפיקדונות צמודים אך ורק למדד. במרבית הסכמי הדייר שנחתמו החל משנת 2015, נקבע כי מסכום ההחזר יופחת גם המע"מ בגין הריבית הרעיונית המיוחסת לדמי הפיקדון.

לפרטים אודות הבטחת כספי הפיקדון של הדיירים בהתאם לחוק הדיור המוגן, ראה סעיף 1.23.2 להלן וסעיף שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכסים המהותיים מאוד של החברה בסעיף 1.30 להלן.

עם פטירתו של הדייר ופינוי יחידת הדיור מסתיים הסכם הדייר. בנוסף בהתאם לחוק הדיור המוגן, הדייר רשאי לסיים את הסכם הדייר בכל עת, בכפוף למתן הודעה מוקדמת של שלושה חודשים, ומפעיל בית דיור מוגן רשאי לסיים את ההסכם, בין היתר, אם התקיימה אחת מהעילות הבאות: הפרה יסודית של הדייר, שלא תוקנה בתוך זמן סביר ולאחר שניתנה לדייר ארכה לתיקונה, בשל מצבו הבריאותי של הדייר טובתו מחייבת את הוצאתו או שהמשך שהותו בדירה פוגע בשאר הדיירים.

בהתאם לחוק הדיור המוגן עם סיום הסכם הדייר, מחויבת הקבוצה להחזר יתרת הפיקדון לדייר או ליורשיו לא יאוחר ממועד השבת יחידת הדיור או מיום סיום הסכם הדייר, לפי המאוחר.

---

[9] בעבר, שיעור החילוט עמד בעיקר על כ- 2.6%, בתוספת מע"מ. לגבי רכיב המע"מ, יצוין כי בחלק מהסכמי הדייר שנחתמו החל משנת 2015, נקבע כי הוא משולם בפועל על ידי הדייר ואינו מחולט מהפיקדון.

בנוסף לדמי ההשתתפות השנתיים, משלם הדייר דמי אחזקה חודשיים (צמודים למדד, בתוספת מע"מ) בגין שירותים הניתנים לו בבית הדיור המוגן. לפרטים נוספים אודות השירותים כאמור, ראה סעיפים 1.10.2 עד 1.10.4 לעיל.

בהתאם לחוק הדיור המוגן, בהסכמים שנחתמו לאחר פרסום החוק כאמור, רשאית הקבוצה להעלות את דמי האחזקה החודשיים הנגבים מדייר, מעבר לשיעור עליית המדד בהתאם לשינוי בעלויות התפעול השוטף של בית הדיור המוגן, אך לא יותר מהשיעור המרבי שנקבע בהסכם הדייר שנחתם עם הדייר. ביחס להסכמים שנחתמו לפני פרסום חוק הדיור המוגן, לא חלה המגבלה האמורה לעיל בעניין השיעור המרבי למעט בהסכמי דייר בהם קיימת התייחסות ספציפית לשיעור העלאה המותר (בעבר כלל לרוב שיעור העלאה שנתי של 2% מעבר לעליית המדד). עוד בעניין זה, מעריכה החברה שהמנגנון הקבוע בהסכמי הדייר וחוק הדיור המוגן, בעניין העלאת דמי האחזקה החודשיים, יותירו לה מרחב גמישות מספק להתמודד עם שינוי עלויות התפעול השוטף של בתי הדיור המוגן, זאת לאור העובדה שחלק מהשירותים הניתנים לדייר צמודים למדד המחירים לצרכן ועליות מחיר בעלויות התפעול השוטף מעבר למדד המחירים לצרכן גם אם הם באחוזים בודדים, השפעתם אינה מהותית וכאמור לפחות בחלקה אם לא בכולה נושא הדייר.

<u>הסכם פיקדון מוגדל (פיקדון לקוח ללא חילוט)</u>

הסכם הפיקדון המוגדל מקנה לדייר את זכות השימוש ביחידת הדיור, בדומה להסכם הדייר, כאשר בהתאם לתנאי הסכם זה, מפקיד הדייר פיקדון מוגדל נכון למועד הדוח ברוב המקרים בתוספת של עד 50% מסכום הפיקדון המופקד על פי הסכם הדייר ביחס לאותה יחידת דיור. כל יתר הוראות הסכם זה דומות להוראות הסכם הדייר. עם סיום הסכם הפיקדון המוגדל והשימוש ביחידת הדיור, זכאי הדייר או שאריו להחזר (ללא ניכוי דמי ההשתתפות השנתיים), כשהוא צמוד למדד. במרבית הסכמי פיקדון מוגדל שנחתמו החל משנת 2015, יופחת מסכום החזר הפיקדון, המע"מ בגין הריבית הרעיונית המיוחסת לדמי הפיקדון.

למועד הדוח מספר ההסכמים שבהתאם להם הופקדו על ידי דיירים פיקדון מוגדל הינו כ- 266 הסכמים, מתוך כ- 1,774 הסכמי דייר החתומים למועד הדוח.

<u>הסכם דמי כניסה</u>

הסכם דמי הכניסה מקנה לדייר את זכות השימוש, בדומה להסכם הדייר, כאשר בהתאם לתנאי הסכם זה, מפקיד הדייר פיקדון מופחת, אשר נכון למועד הדוח ברוב המקרים דמי הפיקדון מופחתים בסכום של כ- 60%-50% מסכום הפיקדון המופקד על פי הסכם הדייר ביחס לאותה יחידת דיור. במרבית הסכמי דמי כניסה, תקופת החילוט היא בת 4 שנים וגובה דמי ההשתתפות הינם 25% אחוז מהפיקדון לשנה. הדייר רשאי לעשות שימוש ביחידת הדיור גם לאחר חילוט מלוא הפיקדון. ככל שהסכם הדייר הסתיים לפני תום תקופת החילוט, הדייר (או שאריו) זכאים להחזר

של יתרת הפיקדון, כשהיא צמודה למדד. כל יתר הוראות הסכם זה דומות להוראות הסכם הדייר. למועד הדוח מספר הסכמי דמי כניסה הינו כ- 199 הסכמים[10].

<u>הסכם ללא דמי פיקדון (הסכם שכירות)</u>

הסכם ללא דמי פיקדון מקנה לדייר את זכות השימוש ביחידת הדיור, בדומה להסכם הדייר, כאשר בהתאם לתנאי הסכם זה משלם הדייר דמי אחזקה חודשיים מוגדלים חלף הפקדת דמי פיקדון לאורך כל תקופת ההסכם. כל יתר הוראות הסכם זה דומות להוראות הסכם הדייר. למועד הדוח מספר ההסכמים ללא דמי פיקדון הינו כ- 165 הסכמים.

החברה מאפשרת את מגוון המסלולים שפורטו לעיל וזאת בעיקר על מנת להתאים לכל לקוח את המסלול המתאים לו ביותר, תוך התחשבות במגוון צרכיו והתאמתם למסלול הנדרש בנסיבות העניין.

יצוין כי לאור העובדה שמרבית לקוחותיה של החברה אינם יודעים להעריך במועד כניסתם לבתי הרשת את תקופת השהות העתידית שלהם (ועל כן אין באפשרותם להעריך את עלות שהותם הכוללת הצפויה בבתי הרשת), מרבית לקוחותיה של החברה בוחרים בהסכם פיקדון (בין אם במסגרת הסכם פיקדון רגיל, הסכם פיקדון מוגדל או הסכם דמי כניסה כמפורט לעיל), כמפורט בתחילת סעיף זה.

1.13 **<u>שיווק ומכירות</u>**

החברה אינה נעזרת בסוכנים או גורמים חיצוניים, ומפעילה מערך מכירות ושיווק פנימי ועצמאי של אנשי מכירות ושיווק ואנשי טלמרקטינג, שתפקידם לאתר לקוחות פוטנציאליים ולשמור על קשר עם לקוחות המביעים התעניינות, עד לחתימה על הסכם דייר.

הקבוצה משווקת את בתי הדיור המוגן שלה בדרכים שונות, בהן פרסום באמצעי מדיה שונים, דיוור ישיר, שיחות טלמרקטינג, ימי שיווק ללקוחות פוטנציאליים ואירועי שיווק לקהל הרחב המתקיימים בבתי הדיור המוגן השונים. כמו כן, אפיק שיווק עקיף של הקבוצה הינו בצורת "חבר מביא חבר" ו"שיווק מפה לאוזן", באמצעות דיירי בתי הדיור המוגן של הקבוצה הממליצים על בתי הדיור המוגן ללקוחות פוטנציאליים אחרים.

לקבוצה אין הסכמי בלעדיות או תלות בגורם כלשהו במערך השיווק שלה.

1.14 **<u>הסכמים עתידיים</u>**

לקוחות המעוניינים ביחידות דיור בבתי הדיור המוגן של הקבוצה מסוג מסוים שאינן פנויות ("**הזכאים**"), מתקשרים לעיתים בהסכם עתידי עם הקבוצה, לפיו מצורפים הזכאים לרשימת המתנה המנוהלת על ידי הקבוצה לגבי יחידות הדיור מן הסוג המבוקש על ידם ("**ההסכם העתידי**" ו- "**רשימת ההמתנה**", בהתאמה), בדרך כלל, לתקופה של שנה עד שנתיים.

[10] בבתי הרשת קיימים גם הסכמי דמי כניסה עם תקופות חילוט של עד 10 שנים, כאשר שיעור דמי ההשתתפות השנתיים נקבע בהתאמה כך שמלוא הפיקדון יחולט עד תום תקופת החילוט שנקבעה בהסכם.

במועד בו מתפנה יחידת דיור מהסוג המבוקש על ידי הזכאים, מודיעה הקבוצה לזכאים על כך, בהתאם לרשימת ההמתנה. ככל שהזכאים משיבים בחיוב ביחס ליחידת הדיור שהוצעה להם, על הצדדים לחתום על נספח להסכם, בו מושלמים פרטים שהיו חסרים בעת החתימה על ההסכם העתידי (פרטי יחידת הדיור, סכום הפיקדון, אשר לעיתים נקבע מראש במועד חתימת ההסכם העתידי, סכום דמי האחזקה החודשיים, מועד תחילת השימוש ביחידת הדיור, חלוקת תשלומים וכיוב').

1.15 **<u>תחרות</u>**

1.15.1 **<u>כללי</u>**

התחרות בין בתי הדיור המוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי מושפעת ממיקום בית הדיור[11], מאיכות השירותים המוצעים לדייריו ומסטנדרט הבניה של היחידות והשטחים הציבוריים שלו. תחרות ישירה בין בתי הדיור המוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי תהיה בעיקר בין בתי דיור מוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי המתחרים על אותה אוכלוסייה מבחינה גיאוגרפית, שכן הנטייה הרווחת בקרב הלקוחות הפוטנציאליים היא לחפש בית דיור מוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי באזור קרוב לבית המגורים המקורי או קרוב למגורי הילדים של הדיירים הפוטנציאליים.

בתחום בתי הדיור המוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי בישראל פועלים עשרות גופים והוא מאופיין במספר רשתות דיור לאוכלוסיית הגיל השלישי כגון "משען", "מגדלי הים התיכון" (מותג בבעלות החברה), "אחוזות רובינשטיין", "בית בכפר" (אשר השלימה את הנפקת מניותיה והפכה לחברה ציבורית בחודש ינואר 2022), "עד 120" (אשר נרכשה על ידי חברת שפיר הנדסה ותעשיה בע"מ בחודש אוקטובר 2021), "פאלאס" מקבוצת עזריאלי, "בית בלב" וכן חברות המחזיקות בבית דיור מוגן אחד או שניים לאוכלוסיית הגיל השלישי כאשר למועד הדוח, לא קיים גוף גדול באופן מובהק בתחום. כמו כן, בשנים האחרונות חברות נדל"ן מניב מתעניינות להיכנס לתחום הדיור המוגן, מה שעשוי לדעת החברה להגביר את התחרות בתחום בעתיד. למיטב ידיעת החברה, קיימים מספר גופים, הנחשבים לגדולים בתחום, אשר בבעלותם וניהולם בין שניים עד חמישה בתי דיור מוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי המצויים בקרבה גיאוגרפית לבתי הדיור המוגן של הקבוצה. להערכת החברה, חלקה של הקבוצה בשוק הדיור המוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי הינו כ- 12%.

בשנים האחרונות ניכרת מגמה של חוסר פיתוח בתחום הדיור המוגן בישראל, כאשר מספר בתי הדיור המוגן שנפתחו היה מצומצם. להערכת החברה, בשנים הקרובות צפויה תוספת מואצת של היצע של בתי דיור מוגן בישראל עם הקמה של בתים חדשים באור יהודה, באר יעקב, ראשון לציון, ירושלים, גבעתיים, מודיעין, חולון, אלקנה וכן הרחבה של מספר בתי דיור מוגן קיימים, זאת בין היתר בעקבות הגידול בצורך במגוון

[11] נתונים הינם על בסיס דירוג שוק הדיור המוגן בישראל לשנת 2024 של דן אנד ברדסטריט: https://www.duns100.co.il/rating/%D7%91%D7%A0%D7%99%D7%94_%D7%95%D7%A0%D7%93%D7%9C%D7%9F/%D7%93%D7%99%D7%95%D7%A8_%D7%9E%D7%95%D7%92%D7%9F

פתרונות דיור לאוכלוסייה המבוגרת והעלייה ברמת החיים הכוללת בארץ, כמו גם עלייה בשיעור האוכלוסייה המבוגרת ובמודעות לצרכיה המיוחדים של אוכלוסייה זו.

כמו כן, יצוין כי למיטב ידיעת החברה, בשנים האחרונות החליטו מספר חברות בענף הנדל"ן להרחיב את פעילותן ולשלב בהן את תחום הדיור המוגן, כמפורט לעיל בסעיף זה.

בין הצירים המרכזיים סביבם נסובה התחרות, ניתן למנות את מיקום בית הדיור המוגן, היצע השירותים, רמת השירות, מחיר, איכות ועיצוב בית הדיור המוגן ויחידת הדיור. השחקנים בענף פועלים כל העת לחיזוק צירים אלו על מנת לשמר את מעמדם ולמנוע נגיסת מתחרים קיימים וחדשים בפלח השוק שלהם.

1.15.2 **<u>מתחרים עיקריים</u>**

כאמור לעיל, נתון מרכזי בתחרות בין בתי הדיור המוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי הוא המיקום הגיאוגרפי היחסי של המתחרים השונים. מתחרים אשר מפעילים בתי דיור מוגן הממוקמים באזורים גיאוגרפיים קרובים לבתי הדיור המוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי של הקבוצה הינם המתחרים העיקריים שלה. בתי דיור מוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי שאינם מצויים בתחומים גיאוגרפיים סמוכים לבתי הדיור המוגן של הקבוצה, בדרך כלל אינם פונים לאותו קהל יעד ולכן אינם נחשבים למתחרים באופן ישיר.

1.15.3 **<u>השיטות העיקריות של הקבוצה להתמודדות עם התחרות ומעמדה התחרותי של הקבוצה</u>**

1.15.3.1 השיטות העיקריות של הקבוצה להתמודדות עם התחרות הן:

א. הקמה ותחזוקה ברמה גבוהה ביותר של בתי הדיור המוגן, הכוללים מתקני נוחות ושירותים נלווים זמינים ברמה ובאיכות גבוהים. לשם כך, מבצעת הקבוצה השקעות מהותיות בבתי הדיור המוגן שהיא מפעילה ובתחזוקתם;

ב. שיפור והתחדשות מתמדת ברמת הפעילויות, עולמות התוכן והשירותים הניתנים לדיירים;

ג. הפעלת מערך שיווק ומחלקת מכירות, כאמור בסעיף 1.13 לעיל;

ד. מיתוג איכותי של בתי הדיור המוגן של הקבוצה;

ה. חדשנות הן בעולמות התוכן והשירותים והן בעולמות הטכנולוגיה;

1.15.3.2 על מעמדה התחרותי של הקבוצה בתחום זה, משפיעים לטובה הגורמים הבאים: המוניטין הטוב של הקבוצה; וותק בתחום הפעילות; גודלה ופריסתה של הרשת; המיקום הגיאוגרפי המרכזי של בתי הדיור המוגן (ברובו במרכז הארץ); הנהלה מקצועית ומנוסה; איתנותה הפיננסית של

הקבוצה; המבנים של בתי הדיור הינם חדישים ומודרניים ומותאמים לדרישות השוק; מערך שירות ענף ומקצועי בתוך בתי הדיור עצמם;

1.15.3.3 על מעמדה התחרותי של הקבוצה בתחום זה, משפיעים לרעה הגורמים הבאים: כניסת מתחרים גדולים נוספים לתחום הפעילות המסוגלים להקים ולממן פרויקטים בהיקפים גדולים; הקמת בית דיור מוגן בקרבה גיאוגרפית לאחד מבתי הדיור המוגן של הקבוצה.

1.16 <u>מתקנים</u>

1.16.1 <u>כללי</u>

א. לפרטים אודות בתי הדיור המוגן של הקבוצה, ראה סעיף 1.29.14 להלן.

ב. החל מחודש דצמבר, 2016, שוכרת החברה שטח של כ- 800 מ"ר בגני תקווה, אשר משמש כמשרדי ההנהלה של החברה, מתוכו שטח בהיקף זניח מושכר לחברה בשליטתו של מר מוטי קירשנבאום, מבעלי השליטה בחברה, זאת לאחר קבלת האישורים הנדרשים על פי הדין. לפרטים נוספים, ראה סעיף 10.2.2 בפרק ד' להלן.

1.16.2 <u>זכויות הקבוצה במקרקעין</u>

לפרטים אודות הזכויות במקרקעין השונים של הקבוצה, ראה סעיף 1.29.14 להלן.

1.16.3 <u>הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד שביצעה הקבוצה</u>

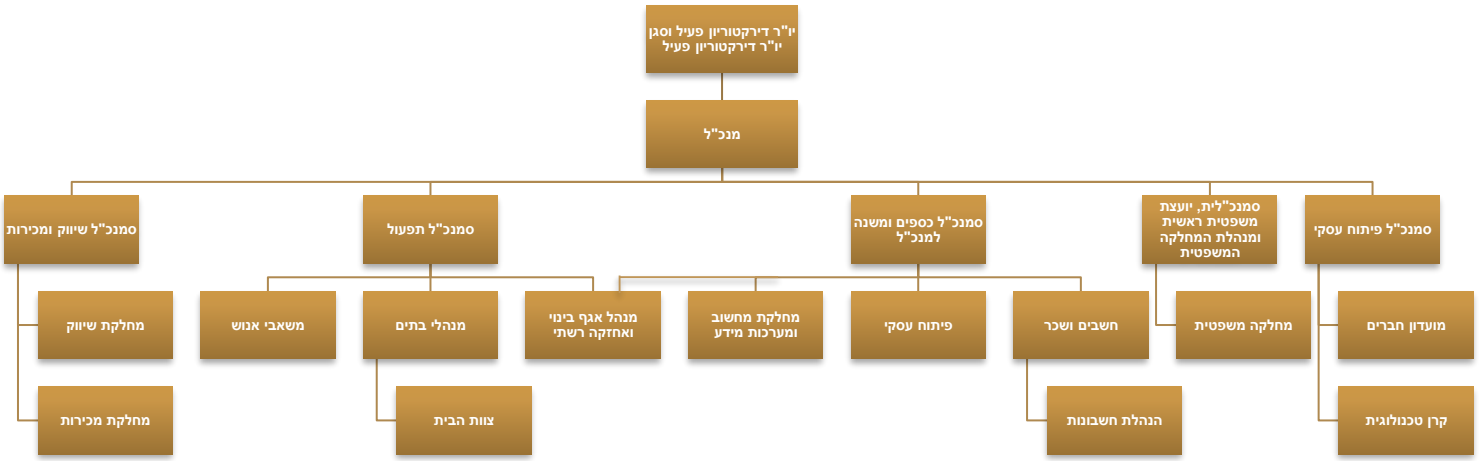
לפרטים אודות הערכות שווי של בתי הדיור המוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי של הקבוצה, ראה הצגת נכסים מהותיים מאוד של החברה, בסעיף 1.30 להלן.

1.16.4 <u>רכוש קבוע</u>

למועד הדוח, הרכוש הקבוע של הקבוצה אינו מהותי ומורכב בעיקרו ממשרדי ההנהלה של החברה בגני תקווה, לפרטים נוספים ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בפרק ג' להלן.

1.17 הון אנושי

1.17.1 תרשים המבנה הארגוני של החברה



1.17.2 מספר העובדים המועסקים בקבוצה

להלן מצבת העובדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, של כל אחת מהשנים 2024 ו-2023:[12]

	מספר עובדים ליום 31 בדצמבר, 2024	מספר עובדים ליום 31 בדצמבר, 2023
מטה הקבוצה	40	36
מחלקת שיווק ומכירות	21	26
תפעול בתי הדיור (כולל מנהלי הבתים)	305	305
מועדון חברים	19	30
סה"כ עובדים	**385**	**397**

בנוסף לאמור לעיל, הקבוצה מקבלת שירותי ניקיון ואבטחה מקבלני שירותים[13] וכן שירותי כוח אדם נוספים, בהתאם לצורך. למועד הדוח מעסיקה החברה כ- 193 עובדים באמצעות קבלני שירותים.

[12] בנוסף לעובדים המפורטים בטבלה להלן, הקבוצה מעסיקה 6 נותני שירותים נוספים בהסכמים שמהותם מתן שירותים לטובת החברה, ללא קיום יחסי עובד מעביד בין הצדדים, על כל המשתמע מכך (לא כולל הסכם הניהול של יו"ר דירקטוריון החברה כמפורט בסעיף 8.6 בפרק ד' לדוח תקופתי זה והסכם לקבלת שירותי ייעוץ בקשר עם הבית ברחובות שנחתם עם סגן יושב ראש דירקטוריון החברה, כמפורט בסעיף 10.2.6 בפרק ד' לדוח תקופתי זה).

[13] כהגדרתם בחוק העסקת עובדים על ידי קבלני כוח אדם, התשנ"ו-1996.

1.17.3 **<u>תלות מהותית בעובד מסוים</u>**

לקבוצה לא קיימת תלות בעובד מסוים.

1.17.4 **<u>תגמול לעובדים</u>**

הקבוצה נוהגת לתגמל עובדים בגין מאמץ מיוחד או פרויקט מיוחד שעשו. המענקים ניתנים על-פי החלטת הנהלת הקבוצה ואינם ניתנים במועד קבוע. לרוב המענקים אינם חלק מתנאי ההעסקה של העובדים. בקביעת גובה המענק נלקחים בחשבון מספר גורמים, כגון תפקידו של העובד בקבוצה, תחומי אחריותו, תרומה לפעילות הקבוצה וכדומה. כמו כן, ביום 5 במאי, 2024, לאחר קבלת אישורי ועדת התגמול, דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה, החברה אימצה מדיניות תגמול חדשה ומעודכנת לנושאי המשרה שלה, אשר בהתאם להוראות סעיף 267א(ד) לחוק החברות, תהיה בתוקף למשך שלוש שנים ממועד אישורה על ידי האסיפה הכללית של החברה. נכון למועד הדוח, נושאי המשרה אשר כפופים למדיניות התגמול של החברה (בנוסף לדירקטורים של החברה) הינם מנכ"ל הקבוצה, סמנכ"ל הכספים ומשנה למנכ"ל של הקבוצה, סמנכ"ל התפעול של הקבוצה, סמנכ"ל פיתוח עסקי של הקבוצה, סמנכ"ל שיווק ומכירות של הקבוצה וסמנכ"לית, יועצת משפטית ראשית ומנהלת המחלקה המשפטית של הקבוצה. לפרטים אודות מדיניות התגמול של החברה ראה סעיף 8.4 בפרק ד' להלן.

<u>תכנית להקצאת אופציות לעובדים</u>

ביום 6 בפברואר 2018, החליט דירקטוריון החברה לאמץ תכנית אופציות חדשה המבוססת על עקרונות תכנית האופציות הקודמת של החברה ואשר הוגבלה ל- 3% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. תכנית האופציות של החברה מאפשרת גמישות לאורגנים המוסמכים בחברה להפעלת שיקול דעתם במועד הקצאת האופציות, בין היתר, בקביעת התנאים המסחריים וזאת בכפוף להוראות מדיניות התגמול של החברה. האופציות תוקצינה לניצעים באמצעות נאמן במסלול רווח הון כהגדרתם של מונחים אלה בסעיף 102 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש].

לפרטים בדבר מימושי אופציות שבוצעו, בין היתר, בתקופת הדוח, ראה ביאור 13 לדוחות הכספיים המאוחדים בפרק ג' להלן.

בחודש מרץ 2024, החברה אימצה תכנית פאנטום אשר הוגבלה לאופציות (פאנטום) בכמות המשקפת עד 4% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, לפיה עובדים ונושאי משרה בכירה בחברה ו/או בחברות בנות של החברה יהיו זכאים לאופציות פאנטום אשר אינן ניתנות למימוש למניות, אך מקנות למחזיק בהן את הזכות לקבל את ההטבה הנובעת ממימושן בדמות מענק כספי בסכום השווה להפרש שבו עלה שער

הנעילה של מניית החברה בבורסה ביום שקדם למועד מימוש אופציית הפאנטום[14] על מחיר המימוש (כהגדרתו להלן), וזאת עבור כל אופציית פאנטום אחת שתמומש.

ביום 26 במרץ 2024 ("**מועד ההענקה**"), אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ביום 20 במרץ 2024, הענקת אופציות פאנטום לחלק מנושאי המשרה בחברה ("**הניצעים**"), בתנאים המפורטים להלן[15]:

א. מחיר המימוש של כל אופציה אחת הינו 9.647 ש"ח והוא נקבע בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה, כגבוה מבין השער הממוצע של שערי הנעילה של מניית החברה בבורסה במהלך 30 ימי המסחר שקדמו למועד ההענקה לבין שער הסגירה של מניית החברה ביום המסחר האחרון שקדם למועד ההענקה. מחיר המימוש כפוף להתאמות בתקופה שבין מועד ההענקה לבין מועד המימוש כתוצאה משינוי בהון החברה, לרבות (אך לא רק) במקרה שיונפקו זכויות או מניות הטבה או יחולק דיבידנד לבעלי המניות בחברה.

ב. תקופות הבשלה – 25% מכמות האופציות שיוקצו לכל ניצע, תהיינה ניתנות למימוש בכל 12 חודשים החל ממועד הקצאתן. האופציות תהיינה ניתנות למימוש עד תום 6 שנים ממועד ההענקה.

ג. בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה, ההטבה המקסימלית שתנבע ממימוש התגמול בגין כל אופציית פאנטום שהוענקה, לא תעלה על 100% ממחיר המימוש שנקבע לאופציות הפאנטום במועד ההענקה.

ד. אופציות הפאנטום יוענקו לניצעים ללא תמורה כלשהי והינם חלק מתנאי כהונתם והעסקתם בחברה.

יצוין, כי במהלך תקופת הדוח הוענקו אופציות פאנטום נוספות לחלק מנושאי המשרה הבכירה בחברה וזאת בהתאם לעקרונות התכנית כמפורט לעיל ובהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה.

תכנית אופציות הפאנטום של החברה מאפשרת גמישות לאורגנים המוסמכים בחברה להפעלת שיקול דעתם במועד הקצאת האופציות, בין היתר, בקביעת התנאים המסחריים וזאת בכפוף להוראות מדיניות התגמול של החברה (ככל שמדובר בהענקה לנושאי משרה בחברה).

לפרטים בדבר הענקות אופציות פאנטום לחלק מנושאי המשרה של החברה לאחר תקופת הדוח, ראה סעיפים 8.9-8.7 לפרק ד' בפרק ד' להלן.

---

[14] המועד בו תינתן הודעת מימוש על ידי הניצע.

[15] מובהר, כי התיאור לעיל מובא על דרך התמצית בלבד, ואין בו כדי למצות את מלוא ההסדרים, ההסכמות והתנאים שהיו בין החברה לבין הניצעים בקשר עם הענקת אופציות הפאנטום, לרבות בדבר: התאמות במחיר המימוש בגין אירועים מסוימים, היעדר סחירות ועבירות של אופציות הפאנטום, הסדרים ספציפיים במקרה של סיום העסקה או כהונה, פרוצדורת המימוש, התחייבויות הניצע וכיו"ב.

1.17.5 **<u>הסכמי העסקה</u>**

עובדי הקבוצה, שאינם עובדים בכירים, מועסקים בהסכמי העסקה המאפשרים את הפסקת העסקתם לפי רצון אחד הצדדים להסכם. למועד הדוח, לא חלים על עובדי הקבוצה הסכמים קיבוציים. הקבוצה מקיימת את הוראות דיני העבודה וצווי ההרחבה החלים עליה, לרבות צו ההרחבה לביטוח פנסיוני מקיף במשק ("**צו ההרחבה**")[16], וכן את הוראות חוק הביטוח הלאומי, התשנ"ה-1995. כמו כן, חלק מהעובדים זכאים לתנאים משופרים יותר מאלה המוענקים מכוח צו ההרחבה, הכוללים שיעורי הפרשה גבוהים יותר לתגמולים לפיצויי פיטורין (אך בכל מקרה לא יותר מ- 8.33%). בנוסף, זכאים חלק מעובדי הקבוצה לקרן השתלמות, אליה מפרישה הקבוצה מדי חודש 7.5% ממשכורתו החודשית של העובד, כשבמקביל מפריש העובד 2.5% ממשכורתו.

1.17.6 **<u>עובדי ההנהלה הבכירה</u>**

לפרטים בדבר תנאי העסקה של נושאי המשרה הבכירה בחברה, ראה סעיף 8 בפרק ד' להלן.

1.18 **<u>ספקים</u>**

הספקים העיקריים של הקבוצה הינם ספקי האנרגיה, אבטחה, ניקיון ושירותי התחזוקה והבינוי לבתי הדיור המוגן של הקבוצה.

1.19 **<u>הון חוזר</u>**

1.19.1 **<u>כללי</u>**

לפרטים אודות ההון החוזר, ראה סעיף 1.4.6 בדוח הדירקטוריון בפרק ב' להלן.

1.19.2 **<u>אשראי לקוחות</u>**

דמי האחזקה המשולמים ע"י הדיירים בבתי הדיור המוגן משולמים מראש, בתחילת כל חודש, מרביתם באמצעות הוראות קבע לחיוב חשבון הדייר. הקבוצה נוהגת, במקרים מסוימים, לדחות את מרבית תשלום הפיקדון למועד הסמוך לכניסת הדייר לבית הדיור המוגן, בדרך כלל תקופה של עד שלושה חודשים ממועד חתימת ההסכם עד מועד האכלוס של יחידת הדיור כאשר התשלומים צמודים למדד. מרבית התשלומים בגין שכירות (בעיקר מחלקות סיעודיות) משולמים מראש.

[16] צו הרחבה לביטוח פנסיוני מקיף במשק לפי חוק הסכמים קיבוציים, התשי"ז-1957.

1.19.3 **<u>אשראי מספקים</u>**

הקבוצה מקבלת אשראי מספקים לתקופות שנעות בין 45 ל- 68 ימים ובמרבית המקרים האשראי הינו לתקופה של שוטף + 45 ימים. כמו כן, האשראי ממרצים ומפעילי חוגים הינו, בדרך כלל, שוטף + 15 ימים.

1.19.4 **<u>התחייבויות בגין דיירים</u>**

לפרטים אודות אופן החזרת יתרת הפיקדון לדייר (או שאריו), ראה סעיף 1.12.2 לעיל.

בהתבסס על ניסיונה של הקבוצה, בהערכה אקטוארית המתחשבת בגיל כניסת הדייר לבתי הרשת, בלוחות תמותה ובשיעורי העזיבה של הדיירים בפועל, צופה הקבוצה כי תקופת השהייה הצפויה הממוצעת לדייר בבתי הרשת הינה כ- 10 שנים (שיעור העזיבה הממוצע הצפוי לטווח הארוך בכלל בתי הרשת הינו כ- 10% לשנה).

לפיכך צופה החברה את פירעון התחייבויותיה לדיירים כדלקמן:

	31.12.2024 **באלפי ש"ח**
בתוך 12 חודשים	196,106
מעבר ל- 12 חודשים	2,372,598

הקבוצה סבורה, כי בנסיבות אלה הסיווג לזמן הקצר של ההתחייבויות בגין דיירים גורם לעיוות מהותי בהצגת מצבה הכספי של הקבוצה בכלל, ושל ההון החוזר והיחס השוטף שלה בפרט, שכן הצגה כזו אינה משקפת את המודל העסקי שבהתאם לו פועלת הקבוצה ואינה תואמת את הדרך שבה רואה הנהלת הקבוצה את מצבה הכספי. בעת תחלופת דיירים נוצר לרוב תזרים חיובי מקבלת פיקדון מלא מהדיירים החדשים אשר נקבע לפי שווי השוק של יחידות הדיור המוגן במועד הכניסה, ומגלם בתוכו את עליית ערך הנדל"ן (ככל שחלה) ביחס לפיקדונות שהתקבלו בעבר מהדיירים עמם הסתיים הסכם הדייר, וכנגדו תזרים שלילי בגובה יתרת הפיקדונות הצמודים של הדיירים עמם הסתיים הסכם הדייר לאחר שנשחקו, ברוב המקרים בשיעור של עד 45%[17] בתוספת מע"מ והצמדה. בהתבסס על ניסיון העבר צופה החברה, כי ינבע לה תזרים מזומנים חיובי מתחלופת פיקדונות הדיירים שתוארה לעיל.

הערכות הקבוצה בקשר עם פירעון ההתחייבויות לדיירים, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר נסמך, בין היתר, על הערכות הנהלת הקבוצה, על ניסיון עבר של הקבוצה בתחום הפעילות והערכות אקטואריות. היקף ההחזר יכול להשתנות כתוצאה משינויים בהיקפי העזיבות של הדיירים ו/או משינויים שהקבוצה איננה יכולה לצפות ו/או להעריך.

[17] בהתאם לתקופת החילוט ושיעור דמי ההשתתפות הנהוג למועד הדוח.

1.20 **<u>מימון</u>**

לפרטים נוספים אודות שעבודים וערבויות שניתנו על ידי הקבוצה, ראה ביאורים 12 (א) ו- 12 (ב) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בפרק ג' להלן.

1.20.1 **<u>מקורות המימון העומדים לרשות הקבוצה</u>**

1.20.1.1 **<u>כללי</u>**

המקורות הנזילים של הקבוצה מתבססים בעיקר על פיקדונות מדיירים אשר מתקבלים בעת אכלוס לראשונה של בתי הדיור המוגן, וזאת כתוצאה מעודף חיובי בתזרים המזומנים הנובע מקבלת פיקדונות ביחס לעלויות הקמת בית הדיור המוגן, מתחלופת הדיירים וממקורות מימון נוספים הכוללים: הנפקות הון וחוב והלוואות מתאגידים בנקאיים. הקבוצה מממנת את פעילותה השוטפת, בעיקר, מההפרש שבין סכומי הפיקדונות שנתקבלו מדיירים לסכומי הפיקדונות שהוחזרו לדיירים בעת סיום הסכם הדייר, וכן מהכנסות הנובעות מדמי אחזקה.

1.20.2 **טבלה מרכזת - מקורות המימון של הקבוצה לתקופת הדוח[18]**

המלווה	סכום ההלוואה/מסגרת האשראי שנוצלה ליום 31.12.2024	מקבל ההלוואה	תיאור ההלוואה/מסגרת האשראי	בטחונות עיקריים	ריבית ומועדי פירעון
ציבור	300,000 אלפי ש"ח	החברה	300,000 אלפי ש"ח אגרות חוב (סדרה ו') שהונפקו לציבור לראשונה במסגרת תשקיף המדף 2021 בחודש אוגוסט 2023. לפרטים נוספים, ראה סעיף 4 בדוח הדירקטוריון בפרק ב' להלן. לפרטים בדבר מגבלות על חלוקת דיבידנד, ראה סעיף 1.5.2 לעיל. אמות מידה פיננסיות בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ו'): א. ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ- 675 מיליון ש"ח (לא צמוד למדד). ב. יחס של חוב פיננסי נטו ל- CAP (הון עצמי בצירוף חוב פיננסי נטו ומיסים נדחים) לא יעלה על 49%. ג. 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).	אין בטחונות	קרן אגרות החוב (סדרה ו') תיפרע ב- 5 תשלומים שנתיים (לא שווים), והם ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2028 ועד 2032 (כולל) באופן הבא: תשלום בסך השווה לשיעור של 10% מקרן אגרות החוב (סדרה ו') אשר ישולם ביום 30 ביוני, 2028; 2 תשלומים, שכל אחד מהם בסך השווה לשיעור של 15% מקרן אגרות החוב (סדרה ו'), אשר ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2029 – 2030; תשלום בסך השווה לשיעור של 25% מקרן אגרות החוב (סדרה ו'), אשר ישולם ביום 30 ביוני, 2031; תשלום בסך השווה לשיעור של 35% מקרן אגרות החוב (סדרה ו') אשר ישולם ביום 30 ביוני, 2032. הריבית השקלית הקבועה בשיעור שנתי של 5.48% על היתרה הבלתי מסולקת, כפי שתהיה מעת לעת, של קרן אגרות החוב (סדרה ו'), משולמת פעמיים בשנה, בימים 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2024 ועד 2032 (כולל) ו- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023 ועד 2031 (כולל), באופן שהתשלום הראשון של הריבית שולם ביום 31 בדצמבר, 2023 ותשלום הריבית האחרון ישולם ביחד עם הפירעון האחרון של הקרן ביום 30 ביוני, 2032. תשלומי הריבית ישולמו בעד התקופה שתחילתה במועד תשלום הריבית האחרון וסיומה ביום הקודם למועד תשלום הריבית הרלוונטי.

[18] יצוין, כי לאחר תקופת הדוח, ביום 18 בפברואר 2025, השלימה החברה הנפקה של 200,000 אלפי ש"ח אגרות חוב (סדרה ז') של החברה . לפרטים נוספים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה ז') של החברה ראה סעיף 4 בדוח הדירקטוריון בפרק ב' להלן וכן דוח מיידי של החברה מיום 16 בפברואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-010945). המידע האמור מובא כהכללה על דרך ההפניה .

ציבור	542,003 אלפי ש״ח	החברה	150,000 אלפי ש״ח אגרות חוב (סדרה ה׳) שהונפקו לציבור לראשונה במסגרת תשקיף המדף 2018 בחודש ספטמבר 2020. בחודש אוקטובר 2020, הנפיקה החברה 392,003 אלפי ש״ח אגרות חוב (סדרה ה׳), בדרך של הרחבת סדרה נסחרת, למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד׳) של החברה שנענו להצעה במסגרת הצעת רכש חליפין מלאה לאגרות חוב (סדרה ד׳) של החברה. לפרטים נוספים, ראה סעיף 4 בדוח הדירקטוריון בפרק ב׳ להלן. לפרטים בדבר מגבלות על חלוקת דיבידנד, ראה סעיף 1.5.2 לעיל. אמות מידה פיננסיות בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ה׳): א. ההון העצמי הנומינאלי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ- 500 מיליון ש״ח (לא צמוד למדד). ב. יחס של חוב פיננסי נטו ל- CAP (הון עצמי בצירוף חוב פיננסי נטו ומיסים נדחים) לא יעלה על 50%. ביום 16 במרץ 2025, החברה פרעה 200,000 אלפי ש״ח מתוך התחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה׳) וזאת במסגרת פדיון מוקדם חלקי של אגרות החוב (סדרה ה׳) אשר הותנה בהנפקת סדרה חדשה של אגרות החוב (סדרה ז׳) של החברה, אשר הושלם ביום 18 בפברואר 2025. לפרטים נוספים, ראה דיווחים מיידים מימים 12 בפברואר 2025 ו- 18 בפברואר 2025 (מס׳ אסמכתאות: 2025-01-010329 ו- 2025-01-011483, בהתאמה), האזכורים האמורים מובאים כהכללה על דרך ההפניה.	אין בטחונות	קרן אגרות החוב (סדרה ה׳) תיפרע ב- 5 תשלומים שנתיים (לא שווים), והם ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2025 ועד 2029 (כולל) באופן הבא: תשלום בסך השווה לשיעור של 10% מקרן אגרות החוב (סדרה ה׳) אשר ישולם ביום 30 ביוני, 2025; 2 תשלומים, שכל אחד מהם בסך השווה לשיעור של 15% מקרן אגרות החוב (סדרה ה׳), אשר ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2026 – 2027; תשלום בסך השווה לשיעור של 25% מקרן אגרות החוב (סדרה ה׳), אשר ישולם ביום 30 ביוני, 2028; תשלום בסך השווה לשיעור של 35% מקרן אגרות החוב (סדרה ה׳) אשר ישולם ביום 30 ביוני, 2029. הריבית השקלית הקבועה בשיעור שנתי של 3.04% על היתרה הבלתי מסולקת, כפי שתהיה מעת לעת, של קרן אגרות החוב (סדרה ה׳), משולמת פעמיים בשנה, בימים 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2021 ועד 2029 (כולל) ו- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2020 ועד 2028 (כולל), באופן שהתשלום הראשון של הריבית שולם ביום 31 בדצמבר, 2020 ותשלום הריבית האחרון ישולם ביחד עם הפירעון האחרון של הקרן ביום 30 ביוני, 2029. תשלומי הריבית ישולמו בעד התקופה שתחילתה במועד תשלום הריבית האחרון וסיומה ביום הקודם למועד תשלום הריבית הרלוונטי.

תאגיד בנקאי	289 מיליון ש"ח מתוך מסגרת אשראי בסך של 306 מיליון ש"ח.	רחובות	ביום 20 בפברואר 2022, התקשרה חברת רחובות בהסכם מסגרת אשראי לזמן ארוך עם תאגיד בנקאי בסך כולל של עד 306 מיליון ש"ח לצורכי בניה והקמת בית הדיור המוגן אשר יוקם ברחובות, מתוכם סכום האשראי שניתן לנצל לצורך ערבויות בנקאיות לטובת דיירי הפרויקט לא יעלה על סך של 84 מיליון ש"ח. בגין העמדת מסגרת האשראי משולמת עמלה בשיעור שנתי של 0.15%. כמו כן, בגין ערבויות בנקאיות שהופקו לדיירים משולמת עמלת ערבות בשיעור שנתי של 1%. נכון למועד הדוח, האשראי שנוצל הינו בסך של כ- 289 מיליון ש"ח וזאת בגין מסגרת האשראי הכספי ובגין הערבויות הבנקאיות יחדיו (להלן: "**האשראי שנוצל**"). נכון למועד הסמוך לפרסום הדוח, האשראי שנוצל הינו בסך של כ- 163 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראה סעיף 1.26.2.3 להלן וכן ביאור 10 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בפרק ג' להלן.	שעבודים שונים על נכסיה של רחובות. לפרטים נוספים, ראה ביאורים 12א' ו- 12ב' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בפרק ג' להלן.	א. ריבית פריים בתוספת של 0.65% לשנה. למועד הדוח, עומדת על שיעור של 6.65% לשנה. ב. תוקפה של מסגרת האשראי הינו עד ליום 30 ביוני, 2026.

1.20.3 **<u>שיעורי הריבית הממוצעת</u>**

	שיעור ריבית ממוצעת להלוואות אשר אינן מיועדות לשימוש ייחודי[19]			
	הלוואות לזמן קצר		הלוואות לזמן ארוך	
	1.1.2024 עד 31.12.2024	1.1.2023 עד 31.12.2023	1.1.2024 עד 31.12.2024	1.1.2023 עד 31.12.2023
מקורות אשראי בנקאיים	-	-	-	-
מקורות אשראי לא בנקאיים	-	-	3.91%	3.91%

1.20.4 **<u>מגבלות על נטילת אשראי</u>**

למועד הדוח, לא קיימות מגבלות על נטילת אשראי למעט התחייבות החברה למלא אחר כל התניות הפיננסיות הקבועות בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ה'), בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ו') ובשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ז') של החברה. לפרטים אודות התניות הפיננסיות כאמור, ראה סעיף 1.20.2 לעיל.

1.20.5 **<u>דירוג</u>**

לפרטים אודות דירוג אגרות החוב של החברה, ראה סעיף 4.3 בדוח הדירקטוריון בפרק ב' להלן וכן ביאור 11 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בפרק ג' להלן.

1.20.6 **<u>הערכת החברה בדבר גיוס מקורות נוספים</u>**

החברה בוחנת מעת לעת הרחבת פעילותה באמצעות מיצוי מלוא הפוטנציאל בבתים הקיימים ו/או הקמה ו/או רכישה של בתים נוספים או פעילות משיקה העוסקת בבני הגיל השלישי ו/או איתור הזדמנויות לרכישה או מיזוג עם מתחרים, לפיכך ייתכן ותגייס מקורות מימון נוספים ככל שיידרשו, בהתאם לכדאיות הפיננסית לחברה הטמונה בכל אחד מאמצעי מקורות המימון, כאשר לשינויים בשיעור הריבית במשק עלולה להיות השפעה על עלות הוצאות המימון של החברה.

1.21 **<u>מיסוי</u>**

לפרטים נוספים בדבר הוראות המיסוי החלות על הקבוצה, ראה ביאור 15 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בפרק ג' להלן.

1.22 **<u>סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם</u>**

החברה כפופה בפעילותה, בין היתר, להוראות הדין הסביבתי, ובכלל זה בנוגע להזרמת שפכים למערכת הביוב הציבורית והפעלת בריכות שחייה. אי עמידה בהוראות הדין הסביבתי

[19] לעניין הריבית האפקטיבית של אגרות החוב, ראה ביאור 11 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בפרק ג' להלן.

עלולה לחשוף את החברה ומנהליה להליכים פליליים ו/או מנהליים, קנסות ועיצומים שונים וחשיפה להוצאות ניקוי ושיקום נזקים סביבתיים.

הקבוצה נוקטת בפעולות לעמידה באיכות השפכים הנדרשת לפי דין. בנוסף, הזרמת שפכים החורגים מהתקן הקבוע בהוראות הדין עשויה לגרום לחיוב הקבוצה בהוצאות בגין טיפול בשפכים מתאגידי המים והביוב המקומיים בבתי הדיור המוגן בהם היא פועלת.

להערכת החברה, היקף תחולת דיני איכות הסביבה החלים עליה אינו מהותי, ובכל מקרה החברה עומדת בדרישות הרשויות ככל שהן מופנות אליה. הנהלת החברה בוחנת מעת לעת את עמידתה בדרישות הקשורות בסיכונים סביבתיים, ומבצעת את הפעולות הנדרשות לצורך עמידה בדרישות אלו.

1.23 **<u>מגבלות ופיקוח על פעילות החברה</u>**

1.23.1 **<u>כללי</u>**

הרגולציה החלה על הקבוצה הינה, בין היתר, חוק הדיור המוגן, חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, חקיקה מתחום דיני העבודה, לרבות החוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2011, חקיקה המתייחסת להפעלת מחלקה סיעודית וחקיקה מתחום דיני החברות ודיני ניירות ערך. דינים נוספים העשויים להיות רלוונטיים לפעילותה של החברה הינם חוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981, חוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג-1993, וכן תקנות ספציפיות מכוח חוקים אלו, ובנוסף הוראות, כללים (לרבות כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), התשע"ד-2014) וצווים מנהליים נוספים.

1.23.2 **<u>כפיפות הפעילות לחוקים ספציפיים</u>**

א. <u>חוק הדיור המוגן</u>

להלן תיאור אודות עיקרי חוק הדיור המוגן:

1. הפעלת בית דיור מוגן תחייב קבלת רישיון הפעלה פרטני לאותו בית, אשר קבלתו תותנה במספר תנאים שנקבעו בחוק, לרבות זכות בעלות או חכירה במקרקעין עליהם הוקם בית הדיור המוגן. הפעלת בית דיור מוגן ללא רישיון או שלא על פי תנאי הרישיון, מהווה עבירה הכרוכה בענישה פלילית המטילה אחריות פלילית על נושאי המשרה בתאגיד במקרה של הפעלת בית דיור מוגן ללא רישיון כאמור. למועד הדוח, הממונה על בתי הדיור המוגן מטעם משרד הרווחה והשירותים החברתיים טרם העניק רישיונות הפעלה לבתי דיור מוגן.
2. חובת עריכת הסכם התקשרות בכתב בין בעל הרישיון לבין מי שמבקש להיות דייר בבית, אשר יסדיר את זכויות והתחייבויות הצדדים.
3. הבית חייב לספק לדייר את סל שירותי החובה שנקבע בחוק. כמו כן, ככל שבעל רישיון התחייב ליתן שירותים מעבר לשירותי החובה הכלולים

בדמי האחזקה החודשיים, אין הוא רשאי לצמצם את היקפם או לגרוע מטיבם, אלא אם כן, קיבל את הסכמת הדייר בכתב עובר לביצוע השינוי בשירותים לפי הסכם הדייר. יצוין, כי בכל הקשור להסכמי התקשרות שנכרתו לפני יום תחילתו של החוק, חובת בעל רישיון לספק לדייר את כל השירותים המנויים בהסכם שאותם התחייב לתת ושאינם שירותי חובה לפי החוק לא יחולו. בעל רישיון של בית דיור מוגן שבו לפחות 250 יחידות דיור, יבטיח כי בבית תפעל מחלקה סיעודית והוא יאפשר לדייר הבית שנדרש לאשפוז מקום באותה מחלקה (אלא אם ניתן לו פטור מחובה זו על פי חוק).

4. לא ניתן להעלות את דמי האחזקה החודשיים וכל תשלום שאין לדייר אפשרות ממשית לוותר עליו מעבר לשיעור עליית המדד, אלא בהתאם לשינוי בעלויות התפעול השוטף של הבית, ובכל מקרה, לא יותר מהשיעור המרבי שנקבע בהסכם ההתקשרות. לגבי הסכמי דייר שנכרתו עד שישה חודשים לאחר מועד פרסום חוק הדיור המוגן שלא נקבע בהם שיעור מרבי כאמור, לא תחול המגבלה לעיל בעניין השיעור המרבי. כמו כן, לא ניתן לגבות מדייר תשלום רק בשל עזיבתו את הבית.

5. בהתאם לסעיף 27 לחוק הדיור המוגן, העוסק בבטוחות להשבת כספי הפיקדון ("**סעיף הבטוחות**")[20], בעל רישיון להפעלת בית דיור מוגן (בסעיף זה: "**המפעיל**") לא יהיה רשאי לקבל מדייר על חשבון הפיקדון סכום העולה על 7% אחוזים מהפיקדון או 70,000 ש"ח, לפי הנמוך, אלא אם כן המפעיל ירשום על שם נאמן (בסעיף זה: "**נאמן הדיירים**") משכנתא מדרגה ראשונה על זכויותיו במקרקעין עליהם בנוי בית הדיור המוגן ("**המקרקעין**"), למעט שטחים שניתן להחריג מהמשכנתא בהתאם לחוק הדיור המוגן ("**משכנתת נאמן**"), וכמו כן יציין נאמן הדיירים ברישומיו את חלקו היחסי של הדייר במשכנתת הנאמן בהתאם לפיקדון שהופקד על ידי הדייר.

בבית דיור מוגן הרשום בפנקס הבתים המשותפים, יהיה רשאי המפעיל לרשום משכנתא מדרגה ראשונה לטובת הדייר על זכויות המפעיל ביחידת הדיור בה מתגורר הדייר ("**משכנתא הרשומה על שם הדייר**").

על אף האמור לעיל, המפעיל יהיה רשאי לקבל תשלום על חשבון דמי הפקדון אם לא נרשמה משכנתת נאמן או משכנתא הרשומה על שם הדייר, ובלבד שהמפעיל מסר לדייר ערבות בנקאית או העביר 40% מסכום הפיקדון שהופקד לנאמן.

[20] סעיף הבטוחות הנ"ל, נכנס לתוקף ביום 25 בינואר 2020 והוא חל גם על הסכמי דייר שנחתמו בין דייר ובין המפעיל לפני יום כניסתו לתוקף. עד למועד כאמור, הציעה החברה לדיירים בטוחות מתאימות בהתאם לסעיף הבטוחות שהיה בתוקף.

עלויות הבטחת הפיקדון יחולו על המפעיל, אשר לא יהיה רשאי להשית אותן על הדייר. הדייר לא יהיה רשאי לבחור שלא לקבל בטוחה לפיקדון כאמור לעיל. יצוין בנושא זה, שעלויות הכרוכות ברישום משכנתת נאמן או משכנתא הרשומה על שם הדייר אינן מהותיות.

החל מיום 8 ביולי, 2024, המפעיל מחויב להפריש לשתי קרנות ייעודיות - לצורך מימון הוצאות בשל מצב בריאותי ולצורך מימון הוצאות אחרות, כולל התפעול השוטף של בתי הדיור המוגן בנסיבות של חדלות פירעון - סך של 215 ש"ח עבור כל דייר וסך של 172 ש"ח עבור כל יחידת דיור, בהתאמה. קרנות אלו ינוהלו על ידי האפוטרופוס הכללי. יצוין בנושא זה, שסך ההפרשות לקרנות ייעודיות אלו על ידי החברה והחברות הבנות שלה אינן מהותיות.

בנוסף, בהתאם לחוק הדיור המוגן, רשאי הממונה על בתי הדיור המוגן, לדרוש ממפעיל בכל עת להוכיח, כי הוא בעל יציבות כלכלית מתאימה לשם הבטחת פעילותו התקינה של בית הדיור המוגן, וזאת בהתאם לתקנות בנושא. יצוין, כי טרם הותקנו התקנות הנ"ל.

נכון למועד הדוח נרשמה משכנתת נאמן בכל בתי הרשת של החברה, למעט בית הדיור המוגן ברחובות (שם חלף ערבויות בנקאיות שניתנו לדיירים טרם אכלוסם, החלה חברת רחובות לרשום לאחר מועד הדוח, הערות אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתת נאמן לטובת הדיירים המתאכלסים, כולל מתן הודעה בכתב לדיירים אלו מאת תאגיד בנקאי לטובתו קיים שעבוד על בית הדיור המוגן ברחובות, לפיו השעבוד לטובתו לא ימומש מתוך יחידת הדיור של הדייר, כאמור בחוק הדיור המוגן.

בנוסף, בשנים האחרונות נכנסו לתוקף תקנות שונות מכוח חוק הדיור המוגן, וביניהן:

(א) תקנות הדיור המוגן (טופס מסמך גילוי), התשע"ח-2018, העוסקות בתוכן מסמך הגילוי הנמסר לדיירי הרשת וכן תקנות הדיור המוגן (טופס של מפרט דירה), התשע"ח-2017, אשר מחייבות מפעיל בית דיור מוגן לצרף לכל הסכם דייר מפרט הכולל התייחסות לפרטים ונתונים נדרשים במסגרת התקשרות כאמור;

(ב) תקנות הדיור המוגן (ועד דיירים), התשע"ח-2017, העוסקות בזכותם של דיירי הרשת למנות נציגות מטעמם בבתי הדיור המוגן, תוך התייחסות לסמכויות הנציגות, תקופה כהונתה ואופן ההצבעה בה;

(ג) תקנות הדיור המוגן (תנאים לעניין ניסיון, הכשרה מקצועית וותק של מנהל בית דיור מוגן), התשע"ח-2017, הקובעות את דרישות הניסיון וההכשרה המקצועית הנדרשת ממנהלי בתי הדיור המוגן ;

(ד) תקנות הדיור המוגן (תנאים לפעילותו של בית דיור מוגן), התשפ"א-2021 הכולל, בין היתר, התייחסות למפרט יחידת הדיור, מבנה בית הדיור המוגן והמתקנים בו וכן לשירותים השונים הניתנים לדיירים במסגרת בית הדיור המוגן ;

(ה) תקנות הדיור המוגן (קרן למימון הוצאות בריאות וקרן לחדלות פירעון), התשפ"ג-2023, הקובעות הוראות לעניין הפקדת תשלומים על ידי בעל רישיון הדיור המוגן לקרן למימון הוצאות בריאות בשל מצב בריאותי עבור דיירים שהפקידו על חשבון הפיקדון וזאת בהתקיימות נסיבות הקבועות בחוק הדיור המוגן ולקרן למימון הוצאות בנסיבות של חדלות פירעון לטובת כלל הדיירים.

ב. <u>העסקת עובדי קבלן כוח אדם וקבלן שירותים</u>

הקבוצה התקשרה בהסכמים לקבלת שירותים על ידי קבלני כוח אדם וקבלני שירותים, לרבות בתחום הניקיון, השמירה והאבטחה, ולפיכך כפופה החברה לדינים החלים על ההתקשרויות כאמור, ובכלל זה לחוק העסקת עובדים על ידי קבלני כוח אדם, התשנ"ו-1996 ולחוק להגברת האכיפה של דיני עבודה, התשע"ב-2011.

ג. <u>היתרי בנייה</u>

על-פי חוק התכנון והבניה, החברה מחויבת בקבלת היתר בניה מרשויות התכנון השונות לצורך הקמת בתי הדיור לאוכלוסיית הגיל השלישי. ועדות התכנון והבניה המוסמכות בכל אזור בארץ רשאיות להעניק היתרי בניה כאמור ובלבד שהיתרים אלה עומדים בתנאים הקבועים בתוכנית הסטטוטורית החלה על הקרקע.

1.24 **<u>הסכמים מהותיים</u>**

1.24.1 **התקשרות בהסכם לשיתוף פעולה והקמת מיזם משותף עם גופים מקבוצת כלל -** ראה סעיף 1.2.3.1 לעיל.

1.24.2 **הסכם העמדת מסגרת אשראי על ידי תאגיד בנקאי בקשר לבית ברחובות -** ראה סעיף 1.26.2.3 להלן.

1.24.3 **זכייה במכרז מקרקעין לבניית 500 יחידות דיור מוגן באור יהודה – הבית בנווה איילון -** ראה סעיף 1.26.2.1 להלן.

1.25 **<u>הליכים משפטיים</u>**

לפרטים אודות הליכים משפטיים של החברה והקבוצה, ראה ביאור 12(ג) לדוחות הכספיים המאוחדים בפרק ג' להלן.

1.26 **<u>יעדים ואסטרטגיה עסקית</u>**

1.26.1 **<u>האסטרטגיה וכוונות התאגיד לעתיד</u>**

בהתאם למפורט להלן בסעיף 1.26.2 להלן לעניין פרויקטים עיקריים שהחברה מתכננת או מבצעת, ובהתחשב בהיערכות החברה לעלייה העקבית והמתמדת בביקוש לדיור מוגן הנרשמת בישראל בשנים האחרונות, החברה מקדמת 2 פרויקטים להקמת בתי דיור מוגן נוספים אשר יכללו כ- 500 יחידות דיור שיתווספו לרשת במהלך השנים הקרובות, כך שלאחר השלמת פרויקטים אלה, תפעיל הקבוצה 10 בתי דיור מוגן בהיקף של כ- 2,400 יחידות דיור ובכך תחזק את מיצובה כחברה המובילה בתחומה בישראל.

בנוסף, הקבוצה בוחנת באופן שוטף מיזמים להקמת בתי דיור מוגן חדשים לאוכלוסיית הגיל השלישי, הן בישראל והן מחוץ לישראל, וכן פועלת לאיתור קרקעות מתאימות, בעיקר באזורי ביקוש של קהל היעד. הקבוצה בוחנת אפשרויות שונות להתרחבות גם בדרך של רכישה או מיזוג עם רשתות/בתים קיימים, וזאת בכדי להביא לידי ביטוי את יתרון הגודל, הפריסה הגיאוגרפית ואת יתרון הניסיון והידע שיש לקבוצה בתחום הפעילות. בהקשר זה יצוין ביום 9 בינואר 2024, הודיעה החברה כי נחתם הסכם לשיתוף פעולה והקמת מיזם משותף עם גופים מקבוצת כלל, אשר יפעל בתחום של ייזום, רכישת מקרקעין המיועדים בעיקרם להקמת בית דיור מוגן או רכישת בית דיור מוגן קיים, הקמה, הפעלה ניהול ואחזקה של בתי דיור מוגן בישראל והפעילויות הנלוות לכך. לפרטים נוספים, ראה סעיף 1.2.3.1 לעיל.
הקבוצה בוחנת אפשרויות לכניסה לתחומי פעילות נוספים כחלק מראיה כוללת של מתן שירותים ומוצרים לאוכלוסיית הגיל השלישי מעבר לפעילות בתחום הדיור המוגן כפי שפעלה בשנים האחרונות והקימה קרן ייעודית לצורך ביצוע השקעות בחברות סטארט אפ ובמיזמים בתחומי החדשנות הטכנולוגית לגיל השלישי (ראה סעיף 1.26.2.4 להלן).

המידע הכלול בסעיף זה להלן ביחס לאסטרטגיה העסקית וכוונות החברה לעתיד שהובאה לעיל הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר התרחשותו תלויה בגורמים חיצוניים לקבוצה, בהם בין היתר זמינות קרקעות ו/או פרויקטים פוטנציאליים לרכישה וכן זמינות מקורות מימון לביצוע פרויקטים כאמור. אין כל וודאות, כי המידע יתרחש בפועל, או כי תוצאות התרחשותו תהיינה לפי הערכת הקבוצה.

1.26.2 **<u>פרויקטים עיקריים שהתאגיד מתכנן או מבצע</u>**

1.26.2.1 **<u>זכייה במכרז מקרקעין לבניית 500 יחידות דיור מוגן – הבית בנווה איילון</u>**

ביום 24 באוקטובר 2021, הודיעה החברה כי שותפות המוחזקת באופן מלא על ידי החברה (בסעיף זה: "**השותפות**"), זכתה במכרז פומבי (בסעיף זה: "**המכרז**") שנערך על ידי רשות מקרקעי ישראל לרכישת זכויות חכירה מהוונות של 2 מגרשים בשטח כולל של כ- 10,577 מ"ר, הממוקמים בשכונה החדשה נווה איילון אשר מוקמת בסמיכות לצומת מסובים (בסעיף זה: "**המקרקעין**").

המקרקעין מיועדים להקמת בית דיור מוגן בהיקף של עד 500 יחידות דיור, מחלקות סיעודיות, ושירותים נלווים וזאת בתמורה לסך של כ- 141 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ובתוספת סך של כ- 29 מיליון ש"ח עבור הוצאות פיתוח. תשלום התמורה המפורטת לעיל, הושלמה ביום 5 בינואר 2022 ("**מועד ההשלמה**") מתוך מקורותיה העצמיים של החברה.

בהתאם לתנאי המכרז, התחייבה השותפות לבצע ולסיים את הבנייה במקרקעין תוך 48 חודשים מיום 20 באוקטובר 2021 והשותפות בוחנת בימים אלו את האפשרות להאריך את מועד סיום הבנייה במקרקעין בהתאם לנהלי רשות מקרקעי ישראל.

ביום 31 ביולי, 2023, קיבלה השותפות היתר חפירה, דיפון וביסוס לביצוע עבודות חפירה דיפון וביסוס בקשר למקרקעין ובסוף חודש אוקטובר 2023, החלו עבודות חפירה דיפון וביסוס במקרקעין, אשר הסתיימו נכון למועד הדוח. בחודש יוני 2024 הגישה השותפות בקשה להיתר בניה שאושרה על ידי רשות הרישוי המקומית עם רשימת דרישות להשלמה, אשר טרם הושלמו נכון למועד פרסום הדוח כך שנכון למועד זה טרם התקבל היתר בניה עבור הבית בנווה איילון. השותפות צופה להשלים את רשימת הדרישות להשלמה לקבלת היתר הבניה בחודשים הקרובים.

לפרטים נוספים, ראה דוחות מיידים של החברה מימים 24 באוקטובר 2021, 5 בינואר 2022 ו- 31 ביולי, 2023 (מס' אסמכתאות: 2021-01-090541, 2022-01-002451 ו- 2023-01-087285, בהתאמה). האזכורים האמורים מובאים כהכללה על דרך ההפניה וכן סעיף 1.30.8 להלן .

1.26.2.2 **<u>רכישת חברה המחזיקה בקרקע בתל אביב</u>**

ביום 31 בדצמבר, 2019, התקשרה החברה בהסכם לרכישת כל הון המניות המונפק והנפרע של חברת הופיין 4, אשר בעלי המניות בה אינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, ואשר התקשרה בעבר בהסכם לרכישת זכות חכירה מהוונת על פי חוזה חכירה מול רשות מקרקעי ישראל בחלק יחסי של 81.7% מתוך שטח של כ- 1,243 מ"ר מהמקרקעין הידועים

כחלקה 240 בגוש 6649 בתל אביב[21] (בסעיף זה: "**המקרקעין**"), וזאת בתמורה לסך כולל של כ- 27 מיליוני ש"ח, בתוספת מע"מ כדין.

מימון רכישת המקרקעין נעשה באמצעות מקורותיה העצמיים של החברה.

נכון למועד הדוח, החברה ממשיכה בהליכי תכנון לצורך הקמת פרויקט דיור מוגן על המקרקעין.

לפרטים נוספים, ראה ביאור 6 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בפרק ג' להלן.

1.26.2.3 **<u>רכישת מקרקעין והקמת בית דיור מוגן ברחובות</u>**

ביום 4 בדצמבר, 2017, התקשרה חברת רחובות בהסכם לרכישת זכויות הבעלות במקרקעין בעיר רחובות, המיועדים להקמת בית דיור מוגן שיכלול 250 יחידות דיור ומחלקה סיעודית (בסעיף זה: "**המקרקעין**"), וזאת בתמורה לסך כולל של 62 מיליוני ש"ח, בתוספת מע"מ כדין. ביום 11 בפברואר 2018, הושלמה העסקה וחברת רחובות קיבלה את החזקה במקרקעין.. ביום 27 בדצמבר, 2021, התקשרה חברת רחובות בהסכם עם קבלן (בסעיף זה: "**הקבלן**") לביצוע עבודות גמר ומערכות להקמה במקרקעין (בסעיף זה: "**ההסכם**" ו/או "**העבודות**", לפי העניין), וזאת בתמורה פאושלית בסך של כ- 175 מיליון ש"ח (צמודה למדד תשומות הבנייה ובתוספת מע"מ), אשר יתווספו לסכום של כ- 69 מיליון ש"ח עבור עבודות השלד במקרקעין, כך שסכום התמורה הכוללת לקבלן עבור עבודות השלד ועבור עבודות הגמר והמערכות במקרקעין עומדת על סך של 244 מיליון ש"ח. השלמת העבודות, שהייתה צפויה ליום 1 בנובמבר 2023, נדחתה במספר חודשים. ביום 14 בנובמבר 2024, קיבלה החברה מעיריית רחובות אישור אכלוס (טופס 4) עבור בית הדיור המוגן ברחובות ובתחילת שנת 2025 הבית ברחובות נפתח לאכלוס. נכון למועד פרסום הדוח, לאור איחור הקבלן במסירת הפרויקט (שלד ומערכות), החברה בוחנת את השלכות האיחור בהשלמת העבודות ואת צעדיה מול הקבלן.

לפרטים נוספים, ראה ביאור 6 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בפרק ג' להלן וכן דוחות מיידים של החברה מימים 5 בדצמבר 2017, 11 בפברואר 2018 , 1 ביולי 2020, 27 בדצמבר 2021 ו- 17 בנובמבר 2024 (מס' אסמכתאות: 2017-01-113595, 2018-01-011502, 2020-01-070026, 2021-01-114349 ו- 2024-01-616148, בהתאמה). האזכורים האמורים מובאים כהכללה על דרך ההפניה.

יצוין כי נכון למועד פרסום הדוח הבית ברחובות נמצא בתהליכי אכלוס מתקדמים.

[21] יצוין, כי הזכויות טרם נרשמו על שם החברה הנרכשת בלשכת רישום המקרקעין.

1.26.2.4 **<u>הקמת שותפות – קרן טכנולוגית</u>**

ביום 29 במאי, 2017, החליט דירקטוריון החברה על הקמת קרן ייעודית לצורך ביצוע השקעות בחברות סטארט אפ ובמיזמים בתחומי החדשנות הטכנולוגית לגיל השלישי באמצעות מגדלי הים התיכון ונצ'רס[22]. נכון למועד פרסום הדוח, מגדלי הים התיכון ונצ'רס השקיעה בחמש חברות סטארט אפ בסכומים שאינם מהותיים לחברה. ההשקעות בשתיים מחמש החברות נמחקו בספרי החברה, כשבאחת מהחברות כאמור, החזקת מגדלי הים התיכון ונצ'רס דוללה לכדי אחוז החזקה זניח. לפרטים נוספים, ראה ביאור 4 (4) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בפרק ג' להלן.

1.26.3 **<u>כניסה לאזורים גיאוגרפים חדשים</u>**

הקבוצה בוחנת באופן שוטף מיזמים להקמת בתי דיור מוגן חדשים לאוכלוסיית הגיל השלישי, בעיקר באזורי הביקוש של קהל היעד, שכן השיקול העיקרי של הלקוחות הפוטנציאליים של הקבוצה בבחירת בית הדיור המוגן הוא קרבתו לאזור מגוריהם הנוכחי או לאזור מגוריהם של קרוביהם. החברה החלה בבחינת אפשרויות להרחבת פעילותה בתחום הדיור המוגן מחוץ לישראל.

בהקשר זה יצוין ביום 9 בינואר 2024, הודיעה החברה כי נחתם הסכם לשיתוף פעולה והקמת מיזם משותף עם גופים מקבוצת כלל, אשר יפעל בתחום של ייזום, רכישת מקרקעין המיועדים בעיקרם להקמת בית דיור מוגן או רכישת בית דיור מוגן קיים, הקמה, הפעלה ניהול ואחזקה של בתי דיור מוגן בישראל והפעילויות הנלוות לכך. לפרטים נוספים, ראה סעיף 1.2.3.1 לעיל.

לפרטים אודות הסכם לרכישת מקרקעין והקמת בית דיור מוגן ברחובות, ראה סעיף1.26.2.3 לעיל.

לפרטים אודות הסכם לרכישת חברת הופיין 4 המחזיקה בקרקע בתל אביב, ראה סעיף 1.26.2.2 לעיל.

לפרטים אודות זכייה במכרז מקרקעין לבניית 500 יחידות דיור מוגן של הבית בנווה איילון, ראה סעיף 1.26.2.1 לעיל.

1.26.4 **<u>יצירת מרכזי רווח נוספים</u>**

הקבוצה פועלת מעת לעת בניסיון לייצר מרכזי רווח נוספים, ובוחנת מעת לעת אפשרויות כניסה לפעילויות נוספות המיועדות לאוכלוסיית הגיל השלישי.

לפרטים אודות הקמת קרן ייעודית לצורך ביצוע השקעות בחברות סטארט אפ ובמיזמים בתחומי החדשנות הטכנולוגית לגיל השלישי, ראה סעיף 1.26.2.4 לעיל.

---

[22] מגדלי הים התיכון ונצ'רס בע"מ הינה השותף הכללי במגדלי הים התיכון קרן טכנולוגיות (שותפות מוגבלת) ("**השותפות**") ושיעור החזקותיה ברכוש השותפות, בנכסיה ובהונה הינו 1%. החברה הינה השותף המוגבל בשותפות, ושיעור החזקותיה ברכוש השותפות, בנכסיה ובהונה הינו 99%.

1.26.5 **<u>התייעלות</u>**

כחלק מפעילותה השוטפת בוחנת הקבוצה באופן שוטף יכולות התייעלות תפעולית וחסכון בתחומים שונים, בהם תחומי צריכת האנרגיה. באמצעות תהליכים אלו, פועלת החברה לשיפור יעילות הצריכה הקיימת של הקבוצה, הן באמצעות ניצול איכותי יותר של משאבים שלא נוצלו כראוי, והן באמצעות שדרוג המערכות הנוכחיות של הקבוצה, כל זאת כאמור, לצורך הפחתת עלויות תפעול.

1.26.6 **<u>שינויים משמעותיים במבנה ההון</u>**

לחברה אין יעדים לשינויים משמעותיים במבנה ההון הנוכחי שלה.

1.27 **<u>צפי להתפתחות בשנה הקרובה</u>**

בשנה הקרובה, בכוונת הקבוצה להמשיך בחיזוק מותג הקבוצה, "מגדלי הים התיכון" וביסוסו בשוק, תוך שימוש ביתרונות הגודל ולניסיון הרב שנצבר לה בתחום.

בשנה הקרובה בכוונת הקבוצה להתקדם עם הליכי אכלוס של בית הדיור המוגן ברחובות ולהמשיך עם שיווק הפרויקט לקהל היעד. לפרטים נוספים, ראה סעיף 1.26.2.3 לעיל.

בכוונת החברה לסיים את תהליכי התכנון של בית הדיור המוגן במקרקעין שהחברה רכשה בתל אביב ולפעול מול הרשויות לקבלת היתר להקמת הפרויקט כמפורט בסעיף 1.26.2.2 לעיל וכן לקדם בצורה משמעותית את בניית בית הדיור המוגן בהיקף של עד 500 יחידות דיור (הבית בנווה איילון) כמפורט בסעיף 1.26.2.1 לעיל.

בכוונת החברה לפעול במסגרת הסכם שיתוף הפעולה והקמת המיזם המשותף שהוקם עם גופים מקבוצת כלל, וזאת לצורך איתור הזדמנויות להקמת פרויקטים של דיור מוגן או רכישת בתי דיור מוגן קיימים, בישראל. לפרטים נוספים, ראה סעיף 1.2.3.1 לעיל.

כמו כן, החברה גם עוסקת במתן שירותים בתחומים שונים לבני הגיל השלישי ואולם נכון למועד הדוח פעילויות אלו אינן מהותיות ביחס לכלל פעילות החברה.

בנוסף, החברה מתכוונת להמשיך לבחון אפשרויות שונות להתרחבות ופיתוח עסקי, הן בעולמות הדיור המוגן בישראל ומחוצה לה והן בעולמות השירותים בתחומים השונים לבני הגיל השלישי. לעניין זה, ראה גם סעיף 1.26.1 לעיל.

1.28 **<u>דיון בגורמי סיכון</u>**

המידע הכלול בסעיף זה להלן ביחס לאפשרות התרחשותם של אירועים עתידיים העלולים להשפיע על עסקיה ומצבה הכספי של הקבוצה הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר התרחשותו תלויה בגורמים חיצוניים לקבוצה. אין כל וודאות, כי המידע יתרחש בפועל, או כי תוצאות התרחשותו תהיינה לפי הערכת הקבוצה.

1.28.1 **<u>גורמי סיכון הנובעים מסביבתו הכללית של התאגיד</u>**

א. <u>מלחמת "חרבות ברזל"</u>

לפרטים אודות השפעות מלחמת "חרבות ברזל" על פעילותה העסקית של החברה, ראה סעיף 1.1 בדוח הדירקטוריון בפרק ב' להלן.

ב. <u>סביבה מקרו כלכלית</u>

האטה כלכלית ואי ודאות בשוק הישראלי, כמו גם הרעה במצב הכלכלי של המשק בישראל, כגון עלייה בשיעורי האבטלה, ירידה בצמיחה לנפש, זעזועים פוליטיים במזרח התיכון ובישראל והסלמה של המצב הביטחוני (ובהתחשב בהשפעות האפשריות של מלחמת "חרבות ברזל", כמפורט בסעיף 1.1 בדוח הדירקטוריון בפרק ב' להלן) והשפעתם האפשרית על השווקים הפיננסיים עלולים להשפיע לרעה על שוק הנדל"ן בארץ וכן להביא לירידה בביקוש לדיור לאוכלוסיית הגיל השלישי ואשר עשוי להשפיע מהותית לרעה על תוצאות הפעילות של החברה. נכון למועד פרסום הדוח, אין באפשרותה של החברה להעריך את ההסתברות של השפעת שינויים כאמור על המשק בישראל או על תחום פעילותה של החברה. בתנאים של אי ודאות כלכלית, מתגברת הנטייה בקרב אוכלוסיית הגיל השלישי שלא לקבל החלטות הנוגעות למעבר לדיור מוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי, וזאת גם בשל הנטייה שלהם לחסוך בעת שכזו במטרה לעזור לבני משפחתם, למידע נוסף בדבר השלכות הסביבה המקרו כלכלית, ראה גם סעיף 1.7 לעיל.

ג. <u>האטה בשוק הנדל"ן</u>

האטה בשוק הנדל"ן ובפרט האטה בשוק דירות יד שנייה המלווה בירידת מחירי הדירות ודמי השכירות עלולה להביא לירידה בביקוש לדיור לאוכלוסיית הגיל השלישי. שווי השוק של דירת המגורים אותה מפנה הדייר לצורך כניסתו לבתי הדיור של הקבוצה והיכולת שלו למכור את דירתו בקלות ובמהירות יכולים להשפיע על קצב שיווק יחידות הדיור של הקבוצה ועל מחיר יחידות הדיור (הפיקדונות). קשר זה בא לידי ביטוי בעיקר עבור חלק מהדיירים עבורו התשלום בגין מעבר לבית הדיור תלוי במכירת ו/או השכרת נכסם הפרטי. עליה ו/או ירידה במחירי הנכסים משפיעה על יכולתם הפיננסית של דיירים אלו להשלים את המעבר לבית הדיור המוגן.

ד. <u>שינויים במדד המחירים לצרכן</u>

יתרת פיקדונות הדיירים צמודה למדד המחירים לצרכן. פיקדונות אלו מתקבלים מדיירים עם כניסתם ומחולטים לאורך תקופת החילוט (כהגדרתה בסעיף 1.12.2 לעיל), בהתאם להסכם הדייר שנחתם עם הדייר, היתרה המופחתת מוחזרת, כשהיא צמודה למדד המחירים לצרכן ביום ההחזר. עלייה חדה במדד המחירים לצרכן עלולה לפגוע בתוצאות העסקיות של הקבוצה, בשל החזר פיקדונות בסכומים מהותיים יותר.

ה. <u>שינוי בשיעור הריבית וריבית הפריים</u>

שינויים בשיעורי הריבית בישראל ועליה בטווח ארוך של שיעורי הריבית במשק ובתנאי הגופים הממנים למתן אשראי, עשויים להשפיע על הוצאות המימון של החברה ועל התחייבויותיה הקיימות. עליה חדה בשיעור ריבית הפריים עלולה לפגוע בתוצאות העסקיות של הקבוצה, הואיל והלוואות למימון עלויות בנייה בדרך כלל צמודות לפריים ומושפעות משינוי שיעור ריבית הפריים. שיעור ריבית הפריים עלה במהלך שנת 2023 משיעור של 5.25% בתחילת 2023 לשיעור של 6.25% לסוף שנת 2023, זאת לאחר שמתחילת שנת 2015 ועד תחילת 2022 שיעור ריבית הפריים נע בין 1.6% לבין 1.75%. בתחילת שנת 2024 שיעור ריבית הפריים ירד לשיעור של 6% ונותר בשיעור זה עד מועד פרסום הדוח.

ו. <u>עליית שכר המינימום במשק ובתחום השמירה והניקיון</u>

הקבוצה מקבלת שירותים מספקים חיצוניים המעסיקים עובדים אשר שכרם מושפע משכר המינימום ומהסכמים קיבוציים החלים על ענף השמירה והניקיון. עליה בשכר המינימום תגדיל את הוצאותיה של הקבוצה ואת התמורה המשתלמת לאותם הספקים.

ז. <u>עלייה בתוחלת החיים</u>

בשנים האחרונות, חלה עליה בתוחלת החיים בעולם, בכלל, ובישראל, בפרט (לפרטים נוספים, ראה סעיף 1.9.3.1 לעיל), אשר עשויה להשפיע על תקופת שהות הדייר בבית הדיור המוגן ועל שיעור תחלופת פיקדונות הדיירים בבתי הדיור המוגן וכפועל יוצא על תזרימי המזומנים של הקבוצה מתחלופת פיקדונות מדיירים, ולכן עלולה להשפיע על התוצאות העסקיות של הקבוצה. הקבוצה בוחנת מעת לעת את נתוני עליית תוחלת החיים בישראל, ומתאימה בהתאם את תקופות החילוט ושיעורי החילוט בהסכמי דייר (חדשים) של דיירים בבתי הדיור המוגן.

ח. <u>קיטון במקורות החיסכון של הדייר</u>

מקורות החיסכון של הדייר מבוססים, בין היתר, על כספי פנסיה ונכסים פיננסים. מפולת בשוקי ההון יכולה להוביל לקריסה של גופים פנסיונים וירידה משמעותית בשווי הנכסים הפיננסים שבבעלות הדייר. כל אלו יכולים להקטין משמעותית את מקורות החיסכון של קהל היעד, על ידי כך שלא יהיו בידם מספיק אמצעים לתשלום דמי הפיקדון ולא יאפשרו להם להתאכלס בבתי הדיור המוגן של הקבוצה. כמו כן, השפעה כאמור יכול שתחול על דייר קיים, באופן שתאלץ אותו לצמצם את הוצאותיו ולסיים את שהותו בבית הדיור המוגן.

1.28.2 **<u>גורמי סיכון הנובעים מהענף בו פועלת הקבוצה</u>**

א. <u>התגברות ההיצע והביקוש למוצרים חליפיים</u>

כאמור בסעיף 1.9.1 לעיל, בשנים האחרונות קיימת עליה במגוון השירותים ומתן הפתרונות המוצעים לאדם המבוגר במסגרת דירתו הפרטית. מגמת ההתפתחות בשוק השירותים לגיל השלישי עלולה להביא לירידה בביקוש לדיור מוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי.

ב. <u>תחרות</u>

ההתעוררות בשוק הדיור המוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי הגדילה את כמות המתחרים בסביבתה העסקית של הקבוצה (לפרטים נוספים, ראה סעיף 1.15 לעיל). פתיחת בתי דיור מוגן חדשים לאוכלוסיית הגיל השלישי וגידול בהיצע באזור הגיאוגרפי בו פועלים בתי הדיור של הקבוצה, עלולה לגרום לירידה בביקוש לבתי הדיור המוגן של הקבוצה ולתחרות מחירים בין בתי הדיור המוגן השונים לאוכלוסיית הגיל השלישי.

הקבוצה חשופה לתחרות על רכישת קרקעות חדשות להקמת בתי דיור מוגן חדשים. גידול בזמינות של כספים להשקעה ועליה ברמת העניין בהשקעות במקרקעין עלולה לגרום להעמקת התחרות ובכך להעלות את מחירי הרכישה ולהקטין את התשואות על השקעות.

בשנים האחרונות נכנסו מספר גופים חדשים לענף הדיור המוגן וכן בוצעו עסקאות בהיקפים גדולים יותר ביחס לשנים קודמות של רכישת קרקעות על מנת להקים בתי דיור מוגן חדשים. לפרטים נוספים, ראה סעיף 1.15 לעיל.

בנוסף, תיתכן אף חשיפה בשנים הבאות לגידול בהיצע הקרקעות או נכסים המיועדים לדיור מוגן וזאת עקב שינוי תפיסה של רשויות התכנון המקומיות והארציות לייעד זכויות בניה לשימושי דיור מוגן מה שעשוי באופן טבעי להשפיע על כמות המתחרים בסביבתה העסקית של החברה.

ג. **<u>פגיעה במוניטין</u>**

החברה עוסקת במתן שירותים לדיירים, הן באמצעות עובדיה והן באמצעות שירותים הניתנים על ידי צדדים שלישיים, כגון שירותי מרפאה, שירותי הסעדה, אבטחה, חוגים ואירועי תרבות, וכיו"ב. אספקת שירותים לקויה ו/או שאינה עומדת בסטנדרטים שמציבה הקבוצה עלולים להביא לחשיפה תקשורתית שלילית ופגיעה במוניטין שצברה הקבוצה.

על אף שנכון למועד הדוח המחלקות הסיעודיות אינן מופעלות על ידי החברה (אלא על ידי מפעיל חיצוני), להערכת החברה עדיין עשויה להיות השפעה של פגיעה במוניטין במקרה בו אחד ממפעילי המחלקות יספק שירות שאינו תואם את הסטנדרטים של החברה ו/או שאינו בהתאם להוראות הדין.

ד. **<u>סייבר ואבטחת מידע</u>**

פעילותה של החברה מבוססת על מערכות מידע ועל מידע דיגיטלי מסוגים שונים, לרבות של דיירי הרשת, עובדים, ספקים ועוד ובמסגרת פעילותה, עושה החברה שימוש במערכות מחשוב ובמאגרי מידע ממוחשבים לצורך ניהול שוטף, אשר מכילים מידע סודי ונתונים על פעילותה העסקית של החברה והן מידע אישי ביחס לעובדיה, דייריה וספקיה. מטבע הדברים, מערכותיה הטכנולוגיות של החברה עלולות להיות חשופות לאירועי סייבר ואבטחת מידע הכוללים חדירה או פגיעה בתפקוד המערכות ובשימוש התקין בהן, חדירה למידע ותפיסתו ואף לצורך כופרה, וזאת במסגרת של התקפות ממוקדות, התקפות מסוג "קוד זדוני" ועוד.

במהלך השנים האחרונות חל גידול בתכיפות ובחומרת אירועי סייבר (לרבות פשיעת סייבר). מגמה זו צפויה להימשך גם בעתיד ואף להחמיר, על אף כל מנגנוני ההגנה המופעלים כנגדה. אירועי סייבר עלולים להוביל לגישה בלתי מורשית, חשיפה בלתי מורשית, ניצול לרעה, שיבוש, מחיקה או שינוי של המידע של החברה ו/או של לקוחותיה, וכן להפריע לפעילות השוטפת, לפגוע בשירותי המחשוב, להאט אותם באופן משמעותי ואף להשבית מערכות מידע.

במקרה של פגיעה בחברה כתוצאה מהתקפות סייבר כאמור עלולה החברה לסבול מהשלכות שליליות, כגון שיבוש הפעילות של החברה ו/או של לקוחותיה, שיבוש פעולתן של מערכות המידע של החברה ו/או של לקוחותיה או השבתתן, גניבת מידע של החברה ו/או של לקוחותיה (אף במסגרת של דליפת מידע אישי) וכן פגיעה במוניטין המשפיעה על אמונם של לקוחותיה.

כמו כן, פגיעה כאמור שתגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של החברה עלולה לחשוף את הקבוצה לתביעות משפטיות. במקרים כאמור, עלול הדבר לפגוע בתוצאותיה העסקיות של החברה.

החברה מבצעת באופן שוטף תהליכים מקיפים הכוללים מיפוי המערכות הטכנולוגיות של החברה והערכה של מידת החשיפה שלה לאירועי אבטחת מידע, תוך כדי ניתוח הסיכונים החלים על החברה לאור תחום פעילותה והטמעת והעמקת תרבות אבטחת המידע בחברה (לרבות הדרכות לעובדי החברה), במסגרתו אומצו ועודכנו נהלים לטיפול באירועי סייבר הקובעים באופן מפורט את התנהלות הגורמים השונים בחברה, בסיוע יועציה החיצוניים בתחום, לטיפול באירועי סייבר שונים על סוגיהם, לרבות נהלי התאוששות.

כמו כן, בחברה קיים ממונה אבטחת מידע (CISO) שהינו יועץ חיצוני המומחה בתחום אבטחת המידע, אשר פועל בשיתוף עם מנהלת מערכות המידע של החברה ובפיקוח הנהלת החברה והינם אחראים ליישום המדיניות בתחום אבטחת המידע שאימצה החברה.

כמו כן, בוצעו על ידי מבקר הפנים של החברה עבודות ביקורת לצורך בחינת הסיכונים החלים עליה בתחום זה ומידת יכולתה להתמודד עימם.

הנהלת החברה מעריכה כי מדיניות ניהול הסיכונים בתחום הסייבר בה נקטה החברה הינה אפקטיבית ומאפשרת לה, מחד, להפחית את סיכוני הסייבר, ומנגד, להתמודד באופן ראוי מול סיכונים כאלה, ככל שיקרו.

ה. <u>אכיפה, רגולציה ופסיקה</u>

שינוי חקיקה או תקינה ביחס לענף הדיור המוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי (ראה, סעיף 1.23.2 לעיל), באופן שיכביד את הנטל המימוני ו/או התפעולי על ענף הדיור המוגן, עלול להשפיע הן על פעילות הקבוצה ורווחיותה, ועל הביקוש לדיור מוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי והשירותים הניתנים במסגרתו. יצוין, כי נכון למועד פרסום הדוח טרם פורסמו כלל התקנות מכוח חוק הדיור המוגן בנושאים שונים אשר עשויה להיות להם השלכה על פעילותה של החברה.

ענף הדיור המוגן הינו תחום מתפתח ומוסדר בעיקרו על ידי חוק הדיור המוגן לאור העובדה שמדובר בענף מתפתח ושחוק הדיור המוגן אינו מתייחס במלואו לכלל הנושאים הנובעים מתחום הפעילות, ייתכן ובעתיד תינתן פרשנות משפטית נוספת לנושאים שטרם הוסדרו במסגרת חוק הדיור המוגן ו/או שחוק הדיור המוגן אינו נותן עליהם מענה מספק, או שיחולו שינויי ו/או עדכוני חקיקה נוספים, באופן שעשוי להשפיע על פעילות ורווחיות הקבוצה.

לפרטים אודות הבטחת כספי הפיקדון בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן, ראה סעיף 1.23.2 (ב) להלן.

ו. **<u>השקעות גבוהות בשירותים ובתשתיות בהתאם לשינוי בטעמי הדיירים ועליה ברמת החיים</u>**

הדרישות והסטנדרטים החדשים של אוכלוסיית היעד הובילו לבניית בתי דיור מוגן איכותיים ויוקרתיים יותר. כמו כן, השינוי בטעמם של הדיירים מצריך את התאמתן של יחידות הדיור, ככל הניתן, לסטנדרטים ולדרישות החדשות של הדיירים. הצורך התמידי בתחזוקה גבוהה, התאמות ושיפורים ביחידות הדיור, לרבות שיפורים טכנולוגיים, שיפור וייעול רמת השירותים והפעילויות המוצעים לדיירים, יחד עם פיתוח השטחים הציבוריים והתאמתם למגוון פעילויות אלה, עלול לדרוש מהקבוצה להשקיע השקעות גבוהות יותר בשירותים, בתשתיות ובתחזוקת בתי הדיור המוגן.

ז. **<u>שינויים במדיניות הממשלה לגבי ענף הסיעוד</u>**

הקבוצה חשופה לשינויים במדיניות הממשלה וברגולציה החלה על ענף הדיור לאוכלוסיית הגיל השלישי, בכלל, וענף הסיעוד, בפרט. כך למשל, הגדלת פיקוח על דמי הטיפול הסיעודי ושינוי אופן הסובסידיה של דיירים במוסדות סיעודיים. כמו כן, גידול בהוצאות תפעוליות והוצאות טיפול רפואי בדיירים, שינויים ביחסי עבודה וגידול בהוצאות הנדרשות להעסקתו של כוח אדם מיומן, תלות בהפניות לדיור לאוכלוסייה מבוגרת מצד גורמים מקצועיים בתחום הטיפול הרפואי עלולות לגרום לעליית הוצאות הפעלת המחלקות הסיעודיות, ולהשפיע לרעה על יכולת קבלני המשנה המפעילים את המחלקות הסיעודיות לשלם את דמי השכירות שלהם לחברה. כמו כן, גורם סיכון זה כולל חשיפה של החברה לתביעות בגין רשלנות רפואית.

ח. **<u>סיכון נזילות</u>**

סיכוני נזילות נובעים מניהול ההון החוזר של הקבוצה וכן מהוצאות המימון והחזרי הקרן של מכשירי החוב של הקבוצה וממחזור חוב פיננסי קיים. סיכון נזילות הינו הסיכון שהקבוצה תתקשה לקיים מחויבויות הקשורות להתחייבויות פיננסיות שסילוקן יהיה על ידי מזומן או נכס פיננסי אחר. הקבוצה שואפת להחזיק יתרות מזומנים (או קווי אשראי מתאימים), על מנת לענות על דרישות ההון החוזר החזויות, אשר מבוססות על תחזיות הקבוצה וניסיון העבר של הקבוצה בתחום הפעילות. כמו כן, החברה שוקלת מעת לעת, בהתאם לצרכיה העסקיים, לגוון את מקורות המימון שלה ולגייס את ההון הדרוש לה למימון הרחבת פעילותה העסקית באמצעים מגוונים, כגון באמצעות אגרות חוב בבורסה או באמצעות גיוס מימון בנקאי, בהתאם לכדאיות הפיננסית לחברה הטמונה בכל אחד מהאמצעים הנ"ל, כפי שתהיה מעת לעת. עם זאת, אין לקבוצה אפשרות להעריך את תוצאות התממשות הסיכון והשפעתו על הקבוצה.

ט. <u>סיכונים הכרוכים ברכישת נכסים</u>

התרחבות עסקית עתידית בתחומי פעילותה של החברה בדרך של רכישת נכסים חדשים טומנת בחובה סיכונים שונים העלולים להשפיע לרעה על ההוצאות התפעוליות של החברה ועל יכולתה להפיק תזרים מזומנים חיובי ויציב מפעילותה. סיכונים אלו כוללים, בין היתר, חבויות בלתי צפויות הכרוכות בנכס הנרכש אשר לא נתגלו בבדיקת הנאותות ואשר מצגים והתחייבויות שניתנו על ידי המוכר טרם ביצוע העסקה אינם מספקים הגנה נאותה כנגדן; אי התממשות או התממשות בחסר של הערכות הנוגעות לרווחיות הפעלת הנכס הנרכש; הוצאות בלתי צפויות הכרוכות ברכישה, במימון או בהפעלת הנכס הנרכש; הוצאות הנוגעות לרכישה של נכסים שאינן בנות השבה (דוגמת מקדמות בגין עסקה שלא השתכללה).

י. <u>סיכונים הכרוכים בפיתוח והקמת נכסים</u>

פיתוח והקמת נכסי מקרקעין (פרויקטים יזמיים והסבת נכסים קיימים), כרוך בסיכונים משמעותיים העלולים להשפיע לרעה על עסקי החברה, מצבה הכספי ותוצאות פעילותה. סיכונים אלו כוללים, בין היתר, חריגה תקציבית בהוצאות הפיתוח אשר עלולה להטיל הוצאות נוספות או עיכוב בפעולת הבנייה תוך יצירת הוצאה מוגדלת לשרות חוב ולבנייה ועיכובים בשיווק הנכסים; צורך בהשגת אישורים רגולטורים שונים (דוגמת אישורי ייעוד הנכסים, היתרי בנייה), אשר עשויים לגרום לעיכוב בפרויקטים ולהוצאות נוספות; אי עמידה ביעדים הנוגעים לשיווק נכסים או שיווק במחירים הנמוכים מהתכנון התקציבי; ליקויים בבנייה העלולים למנוע קבלת אישורים רגולטורים שונים; ליקויי בניה חמורים שיגרמו לפגיעה בנפש ו/או רכוש; קושי בהשגת מימון קבוע לצרכי פיתוח בית דיור מוגן (הלוואת ליווי בנייה) וכן מימון להפעלת הנכס לאחר השלמת הבנייה; תביעות משפטיות מצידם של הדיירים במידה שהחברה לא תעמוד בהתחייבויות כלפיהם; סיכונים הכרוכים בניהול נכסים חדשים ופרק הזמן הנדרש לטובת הפעלתם היעילה.

יא. <u>שינוי בתזרים המזומנים בגין תחלופת דירות</u>

תזרים המזומנים של החברה מתחלופת פיקדונות של דיירים הנכנסים לבתי הדיור המוגן של הקבוצה ודיירים עוזבים, מבוסס על תחזיות הנשענות בעיקר על נתונים סטטיסטיים ואקטואריה. ייתכן כי בשנים מסוימות, היקף כניסת דיירים חדשים ועזיבת דיירים במקביל תהיה שונה מהותית מתחזית החברה, באופן שישפיע באופן מהותי על תזרים המזומנים של החברה בשנה או בתקופה מסוימת.

1.28.3 **<u>גורמי סיכון ייחודיים לקבוצה</u>**

א. <u>סיום מוקדם של הסכמים עם דיירים</u>

הואיל והסכמי הדייר הנחתמים עם דיירים (לפרטים בדבר סוגי ההסכמים עם הדיירים, ראה סעיף 1.12.2 לעיל) ניתנים לסיום מוקדם בכל עת, עלול סיום מוקדם של כמות גדולה של הסכמים, לגרום לפגיעה מהותית בתוצאות הכספיות של הקבוצה, הן בגלל הפסקת תשלומי דמי ההשתתפות השנתיים (כהגדרתם בסעיף 1.12.2 לעיל) ודמי האחזקה החודשיים, והן בגלל החזר פיקדונות דיירים בסכומים מהותיים.

ב. <u>דרישה להעמדת ביטחונות</u>

בחלק מהסכמי הדייר שנחתמו בעבר עם דיירים, ניתנה לדיירים התחייבות, כי לפי דרישתם תועמד להם ערבות בנקאית בגובה יתרת הפיקדון. נכון למועד הדוח, לא הועמדו לדיירי בתי הדיור המוגן של הקבוצה ערבויות בנקאיות כאמור. עם זאת, ככל שמרבית הדיירים (אשר ניתנה להם התחייבות כאמור) יממשו את הזכות שניתנה להם בהסכמים וידרשו מהקבוצה העמדת ערבות בנקאית, עלול הדבר לגרום לפגיעה בתוצאות הכספיות של הקבוצה.

ג. <u>מימון באמצעות הלוואות וחוב</u>

לקבוצה התחייבויות לבנקים ולגופים מוסדיים בהיקפים משמעותיים, בעיקר בגין אגרות חוב שהחברה הנפיקה לציבור (ללא ביטחונות). חלק מתזרים המזומנים המופק מנכסים בבעלות הקבוצה מיועד לפירעון חובות ההתחייבויות הנ"ל, ולא ניתן להבטיח שהקבוצה תמשיך להפיק מפעילותה תזרים מזומנים מספק לפירעון החובות התחייבות אלה. הקבוצה תהיה חשופה לסיכונים הקשורים במימון באמצעות הלוואות, לרבות הסיכון שלא ניתן יהיה למחזר את חובותיה המובטחים על ידי נכסי הקבוצה או בערבויות כאמור, או שתנאי מחזור ההלוואות יהיו נחותים מבחינת הקבוצה מתנאי ההלוואות הנוכחיות. כמו כן, היה והקבוצה לא תוכל לעמוד בתשלומי משכנתא בגין נכס שבבעלותה, היא עלולה לספוג הפסדים כתוצאה ממימוש זכויות חילוט, מכירה או סעדים אחרים של המלווה. היה והקבוצה לא תעמוד בהתחייבויותיה מכוח חובות המשכנתאות או מסגרת האשראי המנוצלת שלה, הדבר עלול להשפיע על חלוקת דיבידנדים על ידי הקבוצה. מעבר לכך, פגיעה בתזרים המזומנים של הקבוצה עלול לפגוע ביכולת פירעון אגרות החוב.

ד. <u>התחייבויות מגבילות</u>

המשכנתאות ומסגרות האשראי של הקבוצה, וכן משכנתאות ומסגרות אשראי אותן תיטול הקבוצה בעתיד, כוללות התחייבויות שונות, לרבות מגבלות על יכולת הקבוצה ליטול הלוואות נוספות, למכור את נכסיה ולבצע מיזוגים ואיחודים וכן רכישות שונות. בנוסף לכך, משכנתאות ומסגרות

אשראי אחרות עלולות לכלול מגבלות על יכולת הקבוצה להעביר או לשעבד את הנכסים הממושכנים ללא הסכמת המלווה. כמו כן, במסגרת הנפקת אגרות החוב, נטלה על עצמה החברה התניות פיננסיות. התחייבויות מגבילות אלו של הקבוצה עלולות להגביל את יכולתה של הקבוצה לקדם יוזמות עסקיות מסוימות העשויות להיות לטובתה, וכן עלולות לפגוע בנזילות של נכסי הקבוצה נוכח המגבלות ביחס למכירת נכסים. אי עמידה בהתחייבויות מגבילות של הקבוצה עלולה לגרום לאירוע הפרה של הסכמי המימון של הקבוצה, כולם או חלקם, או לגרור את העמדתם לפירעון מיידי, דבר שישפיע לרעה על הקבוצה.

כמו כן, ובהתאם לדרישות חוק הדיור המוגן, החברה רשמה בכל אחד מהבתים המופעלים על ידי חברות הקבוצה, משכנתת נאמן במקרקעין השונים עליהם קיימים בתי הדיור המוגן של חברות הקבוצה למעט בית הדיור המוגן ברחובות (שם חלף ערבויות בנקאיות שניתנו לדיירים טרם אכלוסם, החלה חברת רחובות לרשום לאחר מועד הדוח, הערות אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתת נאמן לטובת הדיירים המתאכלסים, כולל מתן הודעה בכתב לדיירים אלו מאת תאגיד בנקאי לטובתו קיים שעבוד על בית הדיור המוגן ברחובות, לפיו השעבוד לטובתו לא ימומש מתוך יחידת הדיור של הדייר, כאמור בחוק הדיור המוגן.

לפרטים נוספים, ראה סעיף 1.23.2 (ב) לעיל.

1.28.4 **<u>טבלת גורמי סיכון</u>**

בטבלה הבאה מוצגים גורמי הסיכון שתוארו לעיל על פי טיבם – סיכוני מקרו, סיכונים ענפיים וסיכונים מיוחדים לקבוצה, אשר דורגו בהתאם להערכת הנהלת החברה, על פי השפעתם על עסקי הקבוצה בכללותה.

		מידת ההשפעה		
	גורמי סיכון	השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה
	מלחמת "חרבות ברזל"	X		
סיכוני מקרו	סביבה מקרו כלכלית	X		
	האטה בשוק הנדל"ן	X		
	שינויים במדד המחירים לצרכן		X	
	שינוי בשיעור ריבית		X	
	עליית שכר המינימום במשק ובתחום השמירה והניקיון		X	
	עליה בתוחלת החיים		X	
	קיטון במקורות החיסכון של הדייר	X		
סיכונים ענפיים	התגברות ההיצע והביקוש למוצרים חליפיים		X	
	תחרות		X	
	פגיעה במוניטין	X		
	אכיפה, רגולציה ופסיקה	X		
	השקעות גבוהות בשירותים ובתשתיות בהתאם לשינוי בטעמי הדיירים ועליה ברמת החיים			X
	שינויים במדיניות הממשלה בענף הסיעוד			X
	סיכון נזילות	X		
	סיכונים הכרוכים ברכישת נכסים	X		
	סיכונים הכרוכים בפיתוח והקמת נכסים	X		
	שינוי בתזרים המזומנים בגין תחלופת דירות		X	
סיכונים מיוחדים	סיום מוקדם של הסכמים עם דיירים	X		
	דרישה להעמדת ביטחונות			X
	מימון באמצעות הלוואות וחוב	X		
	התחייבויות מגבילות		X	

יצוין, כי זיהוי גורמי הסיכון ומידת השפעתם על החברה הובאו על סמך הערכת החברה, וייתכן כי בפועל קיימים גורמי סיכון שטרם זוהו או שהשפעתם שונה מהאמור לעיל. כמו כן, המידע הכלול בסעיף זה ביחס לאפשרות התרחשותם של אירועים עתידיים העלולים להשפיע על עסקיה ומצבה הכספי של החברה הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר התרחשותו תלויה בגורמים חיצוניים לחברה. אין כל וודאות כי המידע יתרחש בפועל, או כי תוצאות התרחשותו תהיינה לפי הערכת החברה.

1.29 גילוי בהתאם להנחיית נדל"ן להשקעה

1.29.1 תמצית התוצאות

להלן תמצית תוצאות תחום הפעילות (באלפי ש"ח):

	לשנה שנסתיימה ביום		
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
סך הכנסות הפעילות (מאוחד) (1)	243,999	223,770	206,427
רווח גולמי (מאוחד) (2)	120,555	101,397	82,466
רווחים (הפסדים) משערוכים (מאוחד) (3)	403,620	358,730	315,763
NOI מנכסים זהים	120,549	102,776	85,103
NOI מנכסים זהים (חלק התאגיד)	106,613	90,036	74,468
סה"כ NOI (מאוחד)	120,549	102,776	85,103
סה"כ NOI (חלק התאגיד)	106,613	90,036	74,468

(1) סך ההכנסות אינו כולל הכנסות מפעילות מועדון חברים, ובשנים 2023 ו- 2022 אינו כולל הכנסות מהפעלה עצמית של המחלקות הסיעודיות, פעילויות אשר אינן מוגדרות נדל"ן להשקעה. לפרטים בדבר העברת הפעלת המחלקות הסיעודיות העצמאיות החל מיום 1 ביולי, 2023, להפעלה על ידי מפעיל חיצוני, ראה סעיף 1.10.5 לעיל.

(2) הרווח הגולמי אינו כולל רווח גולמי מפעילות מועדון חברים ובשנים 2023 ו 2022 אינו כולל רווח גולמי מהפעלה עצמית של המחלקות הסיעודיות, פעילויות אשר אינן מוגדרות נדל"ן להשקעה.

1.29.2 פילוח שטחי נדל"ן מניב

		ליום 31 בדצמבר	
		2024	2023
שטחי נדל"ן מניב (מ"ר)	במאוחד	198,801	198,801
	חלק התאגיד	178,272	178,272
כמות יחידות דיור בנכסים המניבים	במאוחד	1,641	1,641
	חלק התאגיד	1,473	1,473
אחוז מסך שטח הנכסים	במאוחד	100%	100%
	חלק התאגיד	100%	100%

1.29.3 פילוח שווי נדל"ן מניב (באלפי ש"ח)

			ליום 31 בדצמבר	
			2024	2023
שווי נדל"ן מניב*	במאוחד	שווי הנכסים המניבים[1]	4,951,600	4,604,300
		בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים[2]	2,461,725	2,405,871
		שווי נטו, נכסים מניבים	**2,489,875**	**2,198,429**
	חלק התאגיד	שווי הנכסים המניבים	4,369,247	4,070,529
		בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים[2]	2,168,194	2,126,569
		שווי נטו, נכסים מניבים	**2,201,053**	**1,943,960**
אחוז מסך שווי הנכסים	במאוחד		100%	100%
	חלק התאגיד		100%	100%

(1) הנתונים הוצגו בהתאם להערכות השווי לבתי הדיור המוגן של הקבוצה.

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

1.29.4 פילוח NOI (באלפי ש"ח)[1]

		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2024	2023	2022
NOI	במאוחד	120,549	102,776	85,103
	חלק התאגיד	106,613	90,036	74,468
NOI לפי גישת הנהלה[2]	במאוחד	170,798	156,681	145,662
	חלק התאגיד	149,738	138,174	128,117
אחוז מסך NOI ו- NOI לפי גישת הנהלה של הנכסים	במאוחד	100%	100%	100%
	חלק התאגיד	100%	100%	100%

(1) הנתונים אינם כוללים תוצאות הנובעות מפעילות מועדון חברים ובשנים 2023 ו- 2022 אינם כוללים תוצאות הנובעות מהפעלה עצמית של המחלקה הסיעודית, פעילויות אשר אינן מוגדרות נדל"ן להשקעה. לפרטים בדבר העברת הפעלת המחלקות הסיעודיות העצמאיות החל מיום 1 ביולי, 2023, להפעלה על ידי מפעיל חיצוני, ראה סעיף 1.10.5 לעיל.

(2) "NOI לפי גישת הנהלה" – לפרטים נוספים ראה סעיף 1.29.5 להלן.

1.29.5 **NOI גישת הנהלה**

	לשנה שנסתיימה ביום 31	
	2024	2023
NOI במאוחד (אלפי ש"ח)	**120,549**	**102,776**
התאמת הכנסות מחילוט[1]	63,882	63,501
התאמת הכנסות משירותים לדיירים (תפעול) והכנסות מהשכרה[2]	(16,134)	(15,237)
התאמת עלויות תפעול[3]	2,502	5,641
NOI לפי גישת הנהלה במאוחד (אלפי ש"ח)	**170,798**	**156,681**

(1) הכנסות מחילוט משקפות את התנאים המסחריים אשר התקיימו במעמד חתימת הסכמי הדייר ומבטאים בממוצע תנאי עסקה היסטוריים על פני תקופות של 10 שנים אחרונות.
"התאמת הכנסות מחילוט" - כולל הפחתת הכנסות מחילוט פיקדונות בהתאם למופיע בדוחות הכספיים והוספת רכיב הכנסות מתחלופה המחושב בהתבסס על שווי דמי הפיקדון בהתאם למופיע בהערכות השווי, שיעור החילוט הממוצע ושיעור התפוסה ליום האחרון של כל תקופת דיווח וכן כולל גם התייחסות לדיירים השוהים פרקי זמן ארוכים מעבר לתקופת השחיקה החוזית שלהם.

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

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

1.29.6 **פילוח רווחי (הפסדי) שערוך (באלפי ש"ח)***

		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2024	2023	2022
רווחי (הפסדי) שערוך	במאוחד	340,142	295,035	307,252
	חלק התאגיד	291,892	262,645	274,817
אחוז מסך רווחי השערוך	במאוחד	100%	100%	100%
	חלק התאגיד	100%	100%	100%

* הנתונים אינם כוללים רווחי (הפסדי) שערוך בגין נדל"ן בהקמה.

1.29.7 **<u>פילוח תשלומי דיירים ממוצעים, שיעורי תפוסה ותשואה ממוצעים בפועל (לפי שווי נטו בסוף שנה, במאוחד)</u>**

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2024	2023
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)(1)	11,863	11,098
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)(2)	16,580	15,990
שיעורי תפוסה נכון למועד הדוח*	95.8%	96.6%
שיעורי תפוסה ממוצעים	95.1%	93.1%
מספר נכסים מניבים	7	7
שיעורי תשואה ממוצעים בפועל	4.8%	4.7%
שיעורי תשואה מותאמים (3)	6.9%	7.1%

* יצוין כי שיעור התפוסה בהתחשב ביחידות דיור פנויות בלבד, נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 ו- 31 בדצמבר, 2023, הינו 96.1% ו- 96.9% בהתאמה.

(1) "תשלומי דיירים" - כולל הכנסות מחילוט פיקדונות וכן תשלום דמי אחזקה חודשיים והכל בהתאם לקבוע בהסכם עם הדייר. הנתון אינו כולל הכנסות מהשכרה של שטחים שאינם יחידות דיור, לשוכרים שונים (בעיקר מחלקה סעודית). הנתון בשנים 2024 ו- 2023 כולל גם הכנסות מאירוח מפונים בני הגיל השלישי עקב מלחמת "חרבות ברזל. לפרטים נוספים ראה גם ה"ש 7 לעיל.

(2) הנתון אינו כולל התאמה לערך הכלכלי הנובע מקבלת תמורת הפיקדון המופקדת בידי החברה עם ההתקשרות בהסכם הדייר.

(3) "שיעורי תשואה מותאמים"- NOI לפי גישת הנהלה מחולק בשווי נטו של הנכסים לסוף תקופה.

1.29.8 **<u>הכנסות צפויות בגין חוזים חתומים</u>**

תקופת הכרה בהכנסה	בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים			
	הכנסות מדיירים (באלפי ש"ח)[2]	הכנסות משוכרים (אומדן) (באלפי ש"ח)[1]	אומדן מספר הסכמי דייר עם דיירים שיסתיימו[2]	אומדן מספר הסכמי שוכרים שיסתיימו[1]
רבעון 1 – 2025	57,584	3,145	34	2
רבעון 2 – 2025	57,584	3,145	34	3
רבעון 3 – 2025	57,584	3,145	34	1
רבעון 4 – 2025	57,584	3,145	34	11
שנת 2026	210,286	7,626	134	7
שנת 2027	190,767	6,520	130	4
שנת 2028	171,890	2,401	123	8
שנת 2029 ואילך	973,313	1,093	1,048	5
סה"כ	**1,776,592**	**30,220**	**1,571**	**41**

(1) תקופת ההכרה בהכנסה משוכרים הינה על בסיס הסכמים/הסכמות מול שוכרי המשנה.

(2) תקופת ההכרה בהכנסות מדיירים הינה על בסיס תחזית הקבוצה לגבי תקופת סיום הסכמי הדייר.

צפי זה, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר נסמך, בין היתר, על הערכות הקבוצה, על ניסיון עבר של הקבוצה בתחום הפעילות והערכות אקטואריות. היקף צפי ההכנסות יכול להשתנות כתוצאה משינויים בהיקפי העזיבות של הדיירים ו/או משינויים שהקבוצה איננה יכולה לצפות ו/או להעריך ובהם, בין היתר, משך הזמן בו ימשיך ויתפשט נגיף הקורונה, ההנחיות של הרשויות הרלוונטיות בארץ ובעולם ועוצמת ומשך האטה הכלכלית שתתפתח בארץ ובעולם.

1.29.9 **<u>שוכרים עיקריים</u>**

לקבוצה אין שוכרים שההכנסות מהם מהוות 10% או יותר מהכנסות החברה (במאוחד).

1.29.10 **<u>חשיפה לענף ספציפי</u>**

לקבוצה אין חשיפה לענף כלשהו.

1.29.11 **<u>נכסים בהקמה</u>**

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	3	3	3
סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר)	125	125	125
סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)	158,153	138,694	66,271
הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	842,687	621,056	418,667
תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)	137,506	189,244	242,279
סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום התקופה) (אלפי ש"ח)	1,036,573	ל.ר.	ל.ר.
שיעור מהיחידות המוקמות לגביהן נחתמו הסכמי דייר (%)[1]	42%	26.4%	18.8%
הכנסה שנתית צמודה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

(1) בגין בית הדיור המוגן של החברה ברחובות. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.26.2.3 לעיל.

המידע הכלול בסעיף זה לעיל הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר נסמך, בין היתר, על הערכות הקבוצה ועל ניסיון עבר של הקבוצה בתחום הפעילות. תקציב ההקמה המשוער יכול להשתנות מגורמים חיצוניים לקבוצה ו/או משינויים שהקבוצה איננה יכולה לצפות ו/או להעריך. אין כל וודאות, כי המידע המתואר בסעיף זה יתרחש בפועל, או כי תוצאות התרחשותו תהיינה לפי הערכת הקבוצה.

1.29.12 **<u>רכישת ומכירת נכסים (מצרפי)</u>**

לקבוצה אין נכסים שנרכשו או נמכרו בתקופת הדוח או בתקופות ההשוואה לתקופת הדוח (קרי בשנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2023 ו- 31 בדצמבר 2022).

1.29.13 התאמות הנדרשות ברמת התאגיד - התאמה לרווחי FFO[1]

	FFO לשנה שנסתיימה ביום		
	31.12.2024	31.12.2023[2]	31.12.2022[2]
	באלפי ש"ח, מאוחד בלתי מבוקר		
רווח לתקופה (מאוחד)	308,764	245,576	141,342
התאמות:			
נטרול הפסד מפעילות משנית [3]	1,667	7,448	31,930
פחת והפחתות	432	651	890
רווח משינוי בשווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו	(403,620)	(358,730)	(315,763)
הוצאות חד פעמיות או חריגות[4]	4,303	2,042	140
הפסד (ביטול הפסד) מירידת ערך רכוש קבוע	-	(8,609)	2,533
הפסד (רווח) משינויים בשווי הוגן או ממכירה של מכשירים פיננסים	-	(1,710)	4,567
השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל[5]	92,392	84,542	61,655
FFO לפי גישת הרשות לניירות ערך	**3,938**	**(28,790)**	**(72,706)**
התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ב- FFO	(5,632)	(1,226)	3,982
FFO לפי גישת הרשות לניירות ערך המיוחס לבעלי המניות של החברה	**(1,694)**	**(30,016)**	**(68,724)**
התאמות נוספות לפי גישת ההנהלה:			
הפחתת עלויות מימון בגין פיקדונות דיירים	82,162	78,717	117,606
בניכוי הכנסות מחילוט פיקדונות דיירים	(61,046)	(55,333)	(50,676)
תזרים בגין תקבול פיקדונות מדיירים בניכוי החזר פיקדונות לדיירים	97,771	49,252	147,064
בתוספת עלות תשלום מבוסס מניות	585	304	550
הכנסות מסים[5]	(29,027)	(7,677)	(30,097)
בניכוי מסים ששולמו	(163)	(160)	(187)
FFO לפי גישת ההנהלה (AFFO)	**88,588**	**35,087**	**115,536**
התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה	(12,381)	(5,458)	(22,081)
FFO לפי גישת ההנהלה (AFFO) המיוחס לבעלי המניות של החברה	**76,207**	**29,629**	**93,455**

(1) זאת בהתאם להנחיית הגילוי של הרשות לניירות ערך בנושא. 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 רואה החשבון המבקר של החברה.

(2) נתוני ה- FFO לשנים שנסתיימו בימים 31.12.2022 ו-31.12.2023 חושבו מחדש בעקבות אימוץ הכללים המנחים בנושא חישוב והצגת מדד ה- FFO של הרשות לניירות ערך.

(3) כולל נטרול תוצאות פעילות מועדון חברים לבני הגיל השלישי ותוצאות הקרן הטכנולוגית.

(4) בשנת 2024 כולל בעיקר הפחתת מלוא התמורה בסך 3,500 אלפי ש"ח ששולמה על ידי חברה בת בבעלות מלאה של החברה, עבור אופציה לרכישת זכויות במקרקעין בחיפה ("האופציה") וכן הפחתת מלוא העלויות שהושקעו לצורך מימוש האופציה וזאת בעקבות החלטת החברה על אי מימוש האופציה, בשנת 2023 כולל בעיקר הוצאות בסך 2,630 אלפי ש"ח בגין בחינת השקעה עתידית של החברה.

(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 "הכנסות מיסים".

1.29.14 **<u>טבלה מרכזת – בתי הדיור המוגן של הקבוצה</u>** <u>(הנתונים בטבלה מוצגים לפי 100%)</u>

שם הנכס		חלק התאגיד בנכס	מספר יח' דיור ליום 31.12.2024	שיעור תפוסה ליום 31.12.2024	שווי הנכס ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	יתרת פיקדונות הדיירים (1) ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	שווי נטו נכסים 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	סה"כ הכנסות לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	סה"כ NOI ל - שנה שנסתיימה ביום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)
הבית בבת ים	דיור מוגן - נכס מניב	100%	276	93.8%	535,100	216,148	318,952	33,588	15,880
הבית בכפר סבא	דיור מוגן - נכס מניב	100%	284	93.7%	800,600	359,665	440,935	38,979	19,232
הבית בסביון	דיור מוגן - נכס מניב	100%	137	96.4%	330,900	125,300	205,600	22,274	8,875
הבית ברמת השרון	דיור מוגן - נכס מניב	100%	186	89.8%	700,200	393,440	306,760	30,365	13,924
הבית בנורדיה	דיור מוגן - נכס מניב	67%	295	98.6%	930,700	418,472	512,228	43,171	21,086
הבית בירושלים	דיור מוגן - נכס מניב	100%	116	96.6%	293,500	178,500	115,000	16,809	7,016
הבית בגני תקווה	דיור מוגן - נכס מניב	80%	347	99.4%	1,360,600	770,200	590,400	58,806	34,536
הבית ברחובות(2)	דיור מוגן - נכס בהקמה	100%	250	ל.ר.	530,770	-	530,770	ל.ר.	ל.ר.
הבית בתל אביב	דיור מוגן - נכס בהקמה	100%	35 (3)	ל.ר.	28,317	-	28,317	ל.ר.	ל.ר.
הבית באור יהודה	דיור מוגן - נכס בהקמה	100%	475 (3)	ל.ר.	283,600	-	283,600	ל.ר.	ל.ר.
סה"כ	**7 נכסי דיור מוגן מניבים ו-3 נכסים נוספים בהקמה**	**--**	**1,641 יחידות קיימות וכ- 760 יחידות בהקמה**	**95.8%**	**5,794,287**	**2,461,725**	**3,332,562**	**243,992**	**120,549**

(1) יתרת פיקדונות דיירים הינה בניכוי מקדמות בגין הסכמים עתידיים ובתוספת ההתחייבות בגין הסכמים שנחתמו על אף שטרם שולם מלוא הפיקדון.
(2) בתחילת שנת 2025 הבית ברחובות נפתח לאכלוס, לפרטים ראה סעיף 1.26.2.3 לעיל.
(3) בשלבי תכנון ובהתאם להערכה.

1.29.15 **<u>נכס מהותי בהקמה - הבית ברחובות</u>**

נכון ליום 31.12.2024, הבית ברחובות הינו פרויקט בהקמה* מהותי (שאינו מהותי מאוד), להלן הגילוי הנדרש אודות נכס מהותי בהתאם להנחיית גילוי נדל"ן להשקעה.

(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)	שנת 2024	שנת 2023	שנת 2022
שם הנכס:	הבית ברחובות		
מיקום הנכס (אזור):	הר הצופים, רחובות		
שימוש עיקרי:	דיור מוגן - נכס בהקמה		
עלות הקמה מקורית:	ל.ר.		
שטח (מ"ר):	35,000מ"ר		
זהות מעריך השווי:	משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות'		
מודל ההערה שמעריך השווי פעל לפיו:	גישת השווי השיורי - חילוץ שווי הנכס במצבו בהתבסס על שווי הפרויקט כבנוי ומוכן לאכלוס, בניכוי יתרת הרווח היזמי שטרם הוכר ויתרת עלויות ההקמה		
<u>הנחות נוספות בבסיס ההערכה:</u>			
שיעור היוון להכנסות מתחלופת דיירים	8.25%	8.25%	8.25%
שיעור רווח יזמי שטרם הוכר	-	17.5%	20%
מקדם הפחתה בעיקר לדחייה בגין שיווק הפרויקט	11%	-	-
מספר יח' דיור:	250	250	250
שיעור תפוסה:	42%	26.4%	18.8%
שווי הנכס (באלפי ש"ח):	530,770	378,232	214,964
יתרת פיקדונות הדיירים (באלפי ש"ח):	ל.ר	ל.ר.	ל.ר.
שווי נטו נכסים (באלפי ש"ח):	530,770	378,232	214,964
סה"כ הכנסות לשנה (באלפי ש"ח):	ל.ר	ל.ר.	ל.ר.
סה"כ NOI (באלפי ש"ח):	ל.ר	ל.ר.	ל.ר.
רווחי שערוך (באלפי ש"ח):	53,611	36,466	4,910

* בתחילת שנת 2025 הבית ברחובות נפתח לאכלוס, לפרטים ראה סעיף 1.26.2.3 לעיל.

1.30 **הצגת נכסים מהותיים מאוד**

1.30.1 **הבית בבת-ים**

1.30.1.1 הצגת הנכס

	פירוט ליום 31.12.2024
שם הנכס:	הבית בבת ים
מיקום הנכס:	הים 2, בת ים
שטחי הנכס (שטח מבונה של כלל הנכסים):	32,000 מ"ר
סה"כ יחידות דיור בנכס:	276
מבנה האחזקה בנכס:	הנכס נמצא בבעלות מלאה של משכנות בת ים, חברה בת (100%) של משכנות 82, שהינה חברה נכדה (100%) של החברה.
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:	100%
ציון שמות השותפים לנכס:	ל.ר.
תאריך רכישת הנכס:	18.4.2010
פרוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכד'):	בעלות
מצב רישום זכויות משפטיות:	הבעלות רשומה על שם החברה והנכס נרשם כבית משותף
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות:	אין
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד
פרטים על נכס שנמכר:	ל.ר.

1.30.1.2 נתונים עיקריים

(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)	שנת 2024	שנת 2023	שנת 2022	בתאריך רכישת הנכס	
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	535,100	495,200	452,400	שווי הוגן ברכישה (באלפי ש"ח)	236,700
בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (באלפי ש"ח)(1)	216,148	212,500	210,964	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים ברכישה (באלפי ש"ח)	130,595
שווי נכס, נטו (באלפי ש"ח)	**318,952**	**282,700**	**241,436**	**בנטו - "שווי זכויות החברה בנכס" (באלפי ש"ח)**	**106,105**
רווחי (הפסדי) שערוך (באלפי ש"ח)	38,758	41,762	29,086	מועד הרכישה	18/04/2010
שיעור תפוסה ממוצע (%)*	94.0%	86.5%	86.9%	שיעור תפוסה (%)	95.7%
מספר יחידות מאוכלסות בפועל (לסוף התקופה)	259	264	243		
סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)	33,588	27,941	26,367		
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)	9,605	8,481	7,880		
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)	12,549	12,622	11,453		
NOI (אלפי ש"ח)	15,880	11,102	7,649		
NOI לפי גישת הנהלה (אלפי ש"ח)(2)	18,711	17,547	14,320		
שיעור תשואה בפועל (%)	4.98%	3.93%	3.17%		
שיעור תשואה מותאם (%)(3)	5.87%	6.21%	5.93%		

* יצוין כי שיעור התפוסה בהתחשב ביחידות דיור פנויות בלבד, נכון ליום 31 בדצמבר, 2024, 31 בדצמבר, 2023 ו-31 בדצמבר, 2022, הינו 94.6%, 96% ו-89.2% בהתאמה.

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

(2) "NOI לפי גישת הנהלה" – לפרטים נוספים ראה סעיף 1.29.5 לעיל.

(3) "שיעור תשואה מותאם" – לפרטים נוספים ראה סעיף 1.29.7 לעיל.

1.30.1.3 פילוח מבנה הכנסות ועלויות (באלפי ש"ח)

(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)	שנת 2024	שנת 2023	שנת 2022
הכנסות :			
משחיקת פיקדונות דיירים	5,585	5,286	5,325
משירותים לדיירים (תפעול)	24,936	19,670	18,157
מהשכרה (בעיקר מחלקה סיעודית)	3,067	2,985	2,885
סה"כ הכנסות	**33,588**	**27,941**	**26,367**
עלויות:			
ניהול, אחזקה ותפעול	15,500	15,152	17,362
הוצאות אחרות	2,208	1,687	1,356
סה"כ עלויות	**17,708**	**16,839**	**18,717**
רווח גולמי	15,880	11,102	7,649
NOI	15,880	11,102	7,649

1.30.1.4 שוכרים עיקריים בנכס - אין.

1.30.1.5 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (באלפי ש"ח)

(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)	שנת 2025	שנת 2026	שנת 2027	שנת 2028	שנת 2029 ואילך
הכנסות מדיירים	30,521	27,668	24,773	21,851	117,482
הכנסות משוכרים	2,883	442	355	355	145
סה"כ	**33,404**	**28,110**	**25,128**	**22,206**	**117,627**

1.30.1.6 מימון ספציפי

לא קיים מימון ספציפי לבית בבת ים.

1.30.1.7 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

סוג	פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד 31.12.2024 (באלפי ש"ח)
שעבודים	לזכות הדיירים בבית הדיור המוגן נרשמה משכנתת נאמן בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.23.2 (א) לעיל. לפרטים נוספים אודות השעבודים על הבית בבת ים, ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בפרק ג' להלן.	ללא הגבלה בסכום.

1.30.1.8 פרטים אודות הערכת שווי

(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס -100%)		שנת 2024	שנת 2023	שנת 2022
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)		535,100	495,200	452,400
זהות מעריך השווי		משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות'		
האם המעריך בלתי תלוי?		כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי?		כן	כן	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
מודל הערכת השווי		**היוון תזרים המזומנים העתידי**		
פרמטרים עיקריים שנלקחו בהערכת השווי :				
סה"כ שטחים מבונים של כלל הבית		32,000 מ"ר	32,000 מ"ר	32,000 מ"ר
סה"כ יחידות הדיור		276	276	277
שיעור תפוסה ליום ההערכה		94%	96%	88%
יתרת פיקדונות בפועל (אלפי ש"ח)		216,148	212,500	210,964
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה		4.25	4.25	4.25
הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה (אלפי ש"ח)		251,348	226,533	162,772
שיעור היוון להכנסות מתחלופת דיירים		7.75%	7.75%	7.75%
שיעור צמיחה		1%	1%	1%
שווי דירות במלאי (אלפי ש"ח)		23,270	16,800	44,320
תקופת שהות משוקללת בשנים		10 שנים	10 שנים	10 שנים
שיעור חילוט ממוצע		3.5%	3.5%	3.5%
עודף שנתי ממוצע מתחלופה בעתיד (אלפי ש"ח)		17,140	15,624	14,600
הכנסה שנתית מדמ"ש משטחים מושכרים לחיצוניים (אלפי ש"ח)		3,000	2,750	2,750
שיעור היוון להכנסות משטחים מושכרים		7.25%	7.25%	7.25%
עודף (גרעון) מתפעול שוטף (אלפי ש"ח)		500	400	(300)
פחת כלכלי (אלפי ש"ח)		1,680	1,560	1,560
ניתוחי רגישות לשווי				
תקופת שהות משוקללת בשנים	ירידה של שנה	540,000	499,700	456,600
תקופת שהות משוקללת בשנים	עליה של שנה	530,300	490,900	448,400
שיעור היוון להכנסות מתחלופת דיירים	עליה של 0.5%	518,400	480,100	439,000
שיעור היוון להכנסות מתחלופת דיירים	ירידה של 0.5%	554,200	512,700	468,000

1.30.2 **<u>הבית בכפר סבא</u>**

1.30.2.1 <u>הצגת הנכס</u>

	פירוט ליום 31.12.2024
שם הנכס:	הבית בכפר סבא
מיקום הנכס:	אנצ'ו סירני 58, כפר סבא
שטחי הנכס (שטח בנוי) - פיצול לפי שימושים:	27,195 מ"ר
סה"כ יחידות דיור בנכס:	284
מבנה האחזקה בנכס:	הנכס נמצא בבעלות מלאה בחלקים שווים של חצרות הדר ומשכנות כפר סבא, חברות בנות (100%) של משכנות 82, שהינה חברה נכדה (100%) של החברה.
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:	100%
ציון שמות השותפים לנכס:	ל.ר.
תאריך רכישת הנכס:	18.4.2010
פרוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכד'):	בעלות
מצב רישום זכויות משפטיות:	הבעלות רשומה על שם החברה והנכס נרשם כבית משותף
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות:	אין
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד
פרטים על נכס שנמכר:	ל.ר.

1.30.2.2 נתונים עיקריים

(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)	שנת 2024	שנת 2023	שנת 2022	בתאריך רכישת הנכס	
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	800,600	765,800	721,800	שווי הוגן ברכישה (באלפי ש"ח)	387,800
בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (באלפי ש"ח) (1)	359,665	361,865	361,207	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים ברכישה (באלפי ש"ח)	187,111
שווי נכס, נטו (באלפי ש"ח)	**440,935**	**403,935**	**360,593**	**בנטו - "שווי זכויות החברה בנכס" (באלפי ש"ח)**	**200,689**
רווחי שערוך (באלפי ש"ח)	33,204	43,166	90,744	מועד הרכישה	18/04/2010
שיעור תפוסה ממוצע (%)*	94.6%	96.2%	98.2%	שיעור תפוסה (%)	93.7%
מספר יחידות מאוכלסות בפועל (לסוף התקופה)	266	275	276		
סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)	38,979	37,564	35,089		
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)	11,460	10,857	9,899		
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)	17,278	16,030	14,295		
NOI (אלפי ש"ח)	19,232	17,714	16,763		
NOI לפי גישת הנהלה (אלפי ש"ח) (2)	27,797	27,287	25,967		
שיעור תשואה בפועל (%)	4.36%	4.39%	4.65%		
שיעור תשואה מותאם (%)(3)	6.30%	6.76%	7.20%		

* יצוין כי שיעור התפוסה בהתחשב ביחידות דיור פנויות בלבד, נכון ליום 31 בדצמבר, 2024, 31 בדצמבר, 2023 ו-31 בדצמבר, 2022, היו 94%, 97.5% ו- 98.3% 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 1.29.5 לעיל.

(3) "שיעור תשואה מותאם" - לפרטים נוספים ראה סעיף 1.29.7 לעיל.

1.30.2.3 פילוח מבנה הכנסות ועלויות (באלפי ש"ח)

(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)	שנת 2024	שנת 2023	שנת 2022
הכנסות:			
משחיקת פיקדונות דיירים	10,109	10,030	8,770
משירותים לדיירים (תפעול)	27,683	26,372	25,260
מהשכרה (בעיקר מחלקה סיעודית)*	1,187	1,162	1,059
סה"כ הכנסות	**38,979**	**37,564**	**35,089**
עלויות:			
ניהול, אחזקה ותפעול	18,214	18,168	16,818
הוצאות אחרות	1,533	1,682	1,508
סה"כ עלויות	**19,747**	**19,850**	**18,326**
רווח גולמי	19,232	17,714	16,763
NOI	19,232	17,714	16,763

* המחלקה הסיעודית הופעלה בהפעלה עצמית עד ליום 1 ביולי, 2023 (ראה סעיף 1.10.5 לעיל).

1.30.2.4 שוכרים עיקריים בנכס – אין.

1.30.2.5 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (באלפי ש"ח)

(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)	שנת 2025	שנת 2026	שנת 2027	שנת 2028	שנת 2029 ואילך
הכנסות מדיירים	37,792	34,387	31,116	27,992	151,750
הכנסות משוכרים	1,194	918	907	907	907
סה"כ	**38,986**	**35,305**	**32,023**	**28,899**	**152,657**

1.30.2.6 מימון ספציפי

לא קיים מימון ספציפי לבית בכפר סבא.

1.30.2.7 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

סוג	פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד 31.12.2024 (באלפי ש"ח)
שעבודים	לזכותם של חלק מהדיירים בבית הדיור המוגן נרשמה משכנתת נאמן בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן. כמו כן, לזכותם של חלק מהדיירים בבית הדיור המוגן רשום שעבוד ספציפי. לפרטים נוספים, ראה סעיף 1.23.2 (א) לעיל. לפרטים אודות השעבודים על הבית בכפר סבא, ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בפרק ג' להלן.	ללא הגבלת סכום.
אחר	הערות אזהרה	לזכות חלק מהדיירים נרשמו הערות אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.

1.30.2.8 פרטים אודות הערכת השווי

(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס -100%)		שנת 2024	שנת 2023	שנת 2022
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)		800,600	765,800	721,800
זהות מעריך השווי		משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות'		
האם המעריך בלתי תלוי?		כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי?		כן	כן	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
מודל הערכת השווי		**היוון תזרים המזומנים העתידי**		
פרמטרים עיקריים שנלקחו בהערכת השווי :				
סה"כ שטחים בנויים		27,195 מ"ר	27,195 מ"ר	27,195 מ"ר
סה"כ יחידות הדיור		284	284	284
שיעור תפוסה ליום ההערכה		93.7%	96.8%	97.2%
יתרת פיקדונות בפועל (אלפי ש"ח)		359,665	361,865	361,207
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה		4.25	4.25	4.25
הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה (אלפי ש"ח)		295,168	282,284	245,841
שיעור היוון להכנסות מתחלופת דיירים		7.75%	7.75%	7.75%
שיעור צמיחה		1%	1%	1%
שווי דירות במלאי (אלפי ש"ח)		41,050	17,260	13,370
תקופת שהות משוקללת בשנים		10 שנים	10 שנים	10 שנים
שיעור חילוט ממוצע		3.5%	3.5%	3.5%
עודף שנתי ממוצע מתחלופה בעתיד (אלפי ש"ח)		24,699	23,388	21,891
הכנסה שנתית מדמ"ש משטחים מושכרים לחיצוניים (אלפי ש"ח)		1,108	1,077	1,070
שיעור היוון להכנסות משטחים מושכרים		7.25%	7.25%	7.25%
עודף (גרעון) מתפעול שוטף (אלפי ש"ח)		5,300	5,000	4,900
פחת כלכלי (אלפי ש"ח)		1,428	1,326	1,326
ניתוחי רגישות לשווי				
תקופת שהות משוקללת בשנים	ירידה של שנה	807,700	772,500	728,200
תקופת שהות משוקללת בשנים	עליה של שנה	793,800	759,300	715,800
שיעור היוון להכנסות מתחלופת דיירים	עליה של 0.5%	777,500	743,900	701,600
שיעור היוון להכנסות מתחלופת דיירים	ירידה של 0.5%	827,300	791,100	745,300

1.30.3 **הבית בצומת סביון**

1.30.3.1 הצגת הנכס

	פירוט ליום 31.12.2024
שם הנכס:	הבית בצומת סביון
מיקום הנכס:	האיריס 9, אור יהודה
שטחי הנכס (שטח בנוי) – פיצול לפי שימושים:	22,160 מ"ר
סה"כ יחידות דיור בנכס:	137
מבנה האחזקה בנכס:	הנכס נמצא בבעלות מלאה של צומת סביון, חברה בת (100%) של משכנות 82, שהינה חברה נכדה (100%) של החברה
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:	100%
ציון שמות השותפים לנכס:	ל.ר.
תאריך רכישת הנכס:	18.04.2010
פרוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכד'):	חכירה
מצב רישום זכויות משפטיות:	חכירה מהוונת עם המועצה המקומית אור יהודה, בתוקף עד ליום 31.12.2096, עם אופציה להארכה ל-49 שנים נוספות.
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות:	אין
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד
פרטים על נכס שנמכר:	ל.ר.

1.30.3.2 נתונים עיקריים

(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)	שנת 2024	שנת 2023	שנת 2022	בתאריך רכישת הנכס	
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	330,900	306,700	288,700	שווי הוגן ברכישה (באלפי ש"ח)	178,800
בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (באלפי ש"ח)[1]	125,300	121,210	117,430	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים ברכישה (באלפי ש"ח)	102,918
שווי נכס, נטו (באלפי ש"ח)	**205,600**	**185,490**	**171,270**	**בנטו - "שווי זכויות החברה בנכס" (באלפי ש"ח)**	**75,882**
רווחי (הפסדי) שערוך (באלפי ש"ח)	22,389	16,311	19,539	מועד הרכישה	18/04/2010
שיעור תפוסה ממוצע (%)*	96.0%	85.6%	81.5%	שיעור תפוסה (%)	85.8%
מספר יחידות מאוכלסות בפועל (לסוף התקופה)	132	129	116		
סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)	22,274	18,792	16,612		
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)	11,030	9,867	8,796		
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)	16,824	14,116	12,379		
NOI (אלפי ש"ח)	8,875	5,958	1,684		
NOI לפי גישת הנהלה (אלפי ש"ח)[2]	11,199	9,934	8,365		
שיעור תשואה בפועל (%)	4.32%	3.21%	0.98%		
שיעור תשואה מותאם (%)[3]	5.45%	5.36%	4.88%		

* יצוין כי שיעור התפוסה בהתחשב ביחידות דיור פנויות בלבד, נכון ליום 31 בדצמבר, 2024, 31 בדצמבר, 2023 ו-31 בדצמבר, 2022, הינו 96.4%, 94.2% ו- 87.6% בהתאמה.

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

(2) "NOI לפי גישת הנהלה" - לפרטים ראה סעיף 1.29.5 לעיל.

(3) "שיעור תשואה מותאם" - לפרטים נוספים ראה סעיף 1.29.7 לעיל.

1.30.3.3 פילוח מבנה הכנסות ועלויות (באלפי ש"ח)

(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)	שנת 2024	שנת 2023	שנת 2022
הכנסות:			
מחילוט פיקדונות דיירים	3,425	2,818	2,203
משירותים לדיירים (תפעול)	14,841	12,026	10,588
מהשכרה (בעיקר מחלקה סיעודית)	4,008	3,948	3,821
סה"כ הכנסות	**22,274**	**18,792**	**16,612**
עלויות:			
ניהול, אחזקה ותפעול	11,867	11,579	13,741
הוצאות אחרות	1,532	1,255	1,187
סה"כ עלויות	**13,399**	**12,834**	**14,928**
רווח גולמי	8,875	5,958	1,684
NOI	8,875	5,958	1,684

1.30.3.4 שוכרים עיקריים בנכס – אין.

1.30.3.5 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (באלפי ש"ח)

(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)	שנת 2025	שנת 2026	שנת 2027	שנת 2028	שנת 2029 ואילך
הכנסות מדיירים	18,266	16,322	14,520	12,739	64,212
הכנסות משוכרים	3,612	3,534	3,202	40	-
סה"כ	**21,878**	**19,856**	**17,722**	**12,779**	**64,212**

1.30.3.6 מימון ספציפי

לא קיים מימון ספציפי לבית בצומת סביון.

1.30.3.7 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

סוג	פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד 31.12.2024 (באלפי ש"ח)
שעבודים	לזכות הדיירים בבית הדיור המוגן נרשמה משכנתת נאמן בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן. לפרטים נוספים, ראה סעיף 1.23.2 (א) לעיל. לפרטים נוספים אודות השעבודים על הבית בצומת סביון, ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בפרק ג' להלן.	ללא הגבלה בסכום.

1.30.3.8 פרטים אודות הערכת השווי

(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס -100%)	שנת 2024	שנת 2023	שנת 2022
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	330,900	306,700	288,700
זהות מעריך השווי	משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות'		
האם המעריך בלתי תלוי?	כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי?	כן	כן	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
מודל הערכת השווי	**היוון תזרים המזומנים העתידי**		
פרמטרים עיקריים שנלקחו בהערכת השווי:			
סה"כ שטחים בנויים	22,160 מ"ר	22,160 מ"ר	22,160 מ"ר
סה"כ יחידות הדיור	137	137	137
שיעור תפוסה ליום ההערכה	96%	94%	85%
יתרת פיקדונות בפועל (אלפי ש"ח)	125,300	121,210	117,430
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה	4.25	4.25	4.25
הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה (אלפי ש"ח)	169,566	150,125	112,751
שיעור היוון להכנסות מתחלופת דיירים	7.75%	7.75%	7.75%
שיעור צמיחה	1%	1%	1%
שווי דירות במלאי (אלפי ש"ח)	15,400	20,900	46,400
תקופת שהות משוקללת בשנים	10 שנים	10 שנים	10שנים
שיעור חילוט ממוצע	3.50%	3.50%	3.50%
עודף שנתי ממוצע מתחלופה בעתיד(אלפי ש"ח)	10,967	10,362	9,916
הכנסה שנתית מדמ"ש משטחים מושכרים לחיצוניים (אלפי ש"ח)	4,050	3,780	3,780
שיעור היוון להכנסות משטחים מושכרים	7.25%	7.25%	7.25%
עודף (גרעון) מתפעול שוטף (אלפי ש"ח)	(3,000)	(3,400)	(3,800)
פחת כלכלי (אלפי ש"ח)	848	787	787
ניתוחי רגישות לשווי			
תקופת שהות משוקללת בשנים – ירידה של שנה	334,000	309,700	291,500
תקופת שהות משוקללת בשנים – עליה של שנה	327,800	303,800	286,000
שיעור היוון להכנסות מתחלופת דיירים – עליה של 0.5%	320,100	296,600	279,500
שיעור היוון להכנסות מתחלופת דיירים – ירידה של 0.5%	343,300	318,300	301,600

1.30.4 **<u>הבית ברמת השרון</u>**

1.30.4.1 <u>הצגת הנכס</u>

	פירוט ליום 31.12.2024
שם הנכס:	הבית ברמת השרון
מיקום הנכס:	הנצח 23, רמת השרון
שטחי הנכס (שטח בנוי) – פיצול לפי שימושים:	21,160 מ"ר
סה"כ יחידות דיור בנכס:	186
מבנה האחזקה בנכס:	הנכס נמצא בבעלות מלאה של החברה
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:	ל.ר.
ציון שמות השותפים לנכס:	ל.ר.
תאריך רכישת הנכס:	הוקם על ידי החברה בשנת 2006
פרוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכד'):	חכירה
מצב רישום זכויות משפטיות:	חכירה מהוונת מעיריית רמת השרון עד ליום 25 ביוני 2052, עם אופציית הארכה של החברה עד ליום 25 ביוני 2101.
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות:	אין
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד
פרטים על נכס שנמכר:	ל.ר.

1.30.4.2 נתונים עיקריים[1]

(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס -100%)	שנת 2024	שנת 2023	שנת 2022
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	700,200	681,600	621,500
בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (באלפי ש"ח)[2]	393,440	401,430	361,270
שווי נכס, נטו (באלפי ש"ח)	**306,760**	**280,170**	**260,230**
רווחי שערוך (באלפי ש"ח)	17,866	59,470	53,460
שיעור תפוסה ממוצע (%)*	90.8%	95.0%	97.1%
מספר יחידות מאוכלסות בפועל (לסוף התקופה)	167	178	182
סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)	30,365	28,186	26,938
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)	13,880	12,200	11,409
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)	21,373	19,633	17,885
NOI (אלפי ש"ח)	13,924	11,169	11,339
NOI לפי גישת הנהלה (אלפי ש"ח)[3]	22,078	22,559	21,728
שיעור תשואה בפועל (%)	4.54%	3.99%	4.36%
שיעור תשואה מותאם (%)[4]	7.20%	8.05%	8.35%

* יצוין כי שיעור התפוסה בהתחשב ביחידות דיור פנויות בלבד, נכון ליום 31 בדצמבר, 2024, 31 בדצמבר, 2023 ו-31 בדצמבר, 2022, הינו 90.3%, 96.2% ו- 97.9% בהתאמה.

(1) הבית ברמת השרון הוקם על ידי החברה.

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

(3) "NOI לפי גישת הנהלה" - לפרטים נוספים ראה סעיף 1.29.5 לעיל.

(4) "שיעור תשואה מותאם" - לפרטים נוספים ראה סעיף 1.29.7 לעיל.

1.30.4.3 פילוח מבנה הכנסות ועלויות (באלפי ש"ח)

(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)	שנת 2024	שנת 2023	שנת 2022
הכנסות:			
משחיקת פיקדונות דיירים	8,807	6,851	6,244
משירותים לדיירים (תפעול)	20,379	20,216	19,612
מהשכרה (בעיקר מחלקה סיעודית)*	1,178	1,119	1,082
סה"כ הכנסות	**30,364**	**28,186**	**26,938**
עלויות:			
ניהול, אחזקה ותפעול	14,961	15,472	14,207
הוצאות אחרות	1,480	1,545	1,392
סה"כ עלויות	**16,441**	**17,017**	**15,599**
רווח גולמי	13,924	11,169	11,339
NOI	13,924	11,169	11,339

* המחלקה הסיעודית הופעלה בהפעלה עצמית עד ליום 1 ביולי, 2023 (ראה סעיף 1.10.5 לעיל).

1.30.4.4 שוכרים עיקריים בנכס - אין.

1.30.4.5 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (באלפי ש"ח)

(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)	שנת 2025	שנת 2026	שנת 2027	שנת 2028	שנת 2029 ואילך
הכנסות מדיירים	29,187	26,126	23,114	20,195	98,636
הכנסות משוכרים	1,143	973	975	522	-
סה"כ	**30,330**	**27,099**	**24,090**	**20,717**	**98,636**

1.30.4.6 מימון ספציפי

לא קיים מימון ספציפי לבית ברמת השרון.

1.30.4.7 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

סוג	פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד 31.12.2024 (באלפי ש"ח)
שעבודים	לזכות הדיירים בבית הדיור המוגן נרשמה משכנתת נאמן בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן. לפרטים נוספים ראה, סעיף 1.23.2 (א) לעיל. לפרטים נוספים אודות השעבודים על הבית ברמת השרון, ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בפרק ג' להלן.	ללא הגבלת סכום.

1.30.4.8 פרטים אודות הערכת השווי

(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)		שנת 2024	שנת 2023	שנת 2022
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)		700,200	681,600	621,500
זהות מעריך השווי		משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות'		
האם המעריך בלתי תלוי?		כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי?		כן	כן	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
מודל הערכת השווי		**היוון תזרים המזומנים העתידי**		
פרמטרים עיקריים שנלקחו בהערכת השווי:				
סה"כ שטחים בנויים		21,160 מ"ר	21,160 מ"ר	21,160 מ"ר
סה"כ יחידות הדיור		186	186	186
שיעור תפוסה ליום ההערכה		90%	96%	98%
יתרת פקדונות בפועל (אלפי ש"ח)		393,440	401,430	361,270
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה		4.25	4.25	4.25
הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה (אלפי ש"ח)		157,013	156,232	151,622
שיעור היוון להכנסות מתחלופת דיירים		7.75%	7.75%	7.75%
שיעור צמיחה		1%	1%	1%
שווי דירות במלאי (אלפי ש"ח)		49,640	20,380	11,050
תקופת שהות משוקללת בשנים		10 שנים	10 שנים	10 שנים
שיעור חילוט ממוצע		3.5%	3.5%	3.5%
עודף שנתי ממוצע מתחלופה בעתיד (אלפי ש"ח)		21,636	20,509	18,900
הכנסה שנתית מדמ"ש משטחים מושכרים לחיצוניים (אלפי ש"ח)		1,172	1,077	1,060
שיעור היוון להכנסות משטחים מושכרים		7.25%	7.25%	7.25%
עודף (גרעון) מתפעול שוטף (אלפי ש"ח)		3,300	3,500	3,700
פחת כלכלי (אלפי ש"ח)		1,111	1,031	1,031
ניתוחי רגישות לשווי				
תקופת שהות משוקללת בשנים	ירידה של שנה	706,500	687,700	626,900
תקופת שהות משוקללת בשנים	עליה של שנה	694,300	675,900	616,300
שיעור היוון להכנסות מתחלופת דיירים	עליה של 0.5%	681,400	663,400	604,900
שיעור היוון להכנסות מתחלופת דיירים	ירידה של 0.5%	772,100	703,000	640,900

1.30.5 **<u>הבית בנורדיה</u>**

1.30.5.1 <u>הצגת הנכס</u>

	פירוט ליום 31.12.2024
שם הנכס:	הבית בנורדיה
מיקום הנכס:	מושב נורדיה
שטחי הנכס (שטח בנוי) - פיצול לפי שימושים:	32,486 מ"ר
סה"כ יחידות דיור בנכס:	295
מבנה האחזקה בנכס:	הנכס נמצא בבעלות מלאה של נורדיה, חברה בת (66.7%) של משכנות 82, שהינה חברה נכדה (100%) של החברה
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:	66.7%
ציון שמות השותפים לנכס:	מושב שיתופי נורדיה (מחזיק 33.3% מנורדיה)
תאריך רכישת הנכס:	18.04.2010
פרוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכד'):	חכירה
מצב רישום זכויות משפטיות:	חכירה מהוונת מקרן קיימת לישראל – שלב א' עד ליום 24.11.2047; שלב ב' עד ליום 31.7.2055 עם אופציה להארכה (לכל שלב) ב-49 שנים.
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות:	אין
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד
פרטים על נכס שנמכר:	ל.ר.

1.30.5.2 נתונים עיקריים

(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס 66.7%)	שנת 2024	שנת 2023	שנת 2022	בתאריך רכישת הנכס	
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	930,700	857,200	801,200	שווי הוגן ברכישה (באלפי ש"ח)	417,100
בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (באלפי ש"ח) [1]	418,472	387,966	371,649	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים ברכישה (באלפי ש"ח)	195,478
שווי נכס, נטו (באלפי ש"ח)	**512,228**	**469,234**	**429,551**	**בנטו - "שווי זכויות החברה בנכס" (באלפי ש"ח)**	**221,622**
רווחי (הפסדי) שערוך (באלפי ש"ח)	72,829	55,254	60,388	מועד ההקמה	18/04/2010
שיעור תפוסה ממוצע (%)*	97.1%	95.9%	94.4%	שיעור תפוסה (%)	82.3%
מספר יחידות מאוכלסות בפועל (לסוף התקופה)	291	287	283		
סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)	43,171	40,783	37,865		
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)	11,604	11,026	10,349		
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)	16,189	17,445	15,386		
NOI (אלפי ש"ח)	21,086	18,721	14,878		
NOI לפי גישת הנהלה (אלפי ש"ח) [2]	33,611	29,559	27,946		
שיעור תשואה בפועל (%)	4.12%	3.99%	3.46%		
שיעור תשואה מותאם (%)[3]	6.56%	6.30%	6.51%		

* יצוין כי שיעור התפוסה בהתחשב ביחידות דיור פנויות בלבד, נכון ליום 31 בדצמבר, 2024, 31 בדצמבר, 2023 ו-31 בדצמבר, 2022, היו 99%, 97.3% ו- 95.9% בהתאמה.

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

(2) "NOI לפי גישת הנהלה" – לפרטים נוספים ראה סעיף 1.29.5 לעיל.

(3) "שיעור תשואה מותאם"- לפרטים נוספים ראה סעיף 1.29.7 לעיל.

1.30.5.3 פילוח מבנה הכנסות ועלויות (באלפי ש"ח)

(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 66.7%)	שנת 2024	שנת 2023	שנת 2022
הכנסות :			
מחילוט פיקדונות דיירים	10,690	9,671	9,074
משירותים לדיירים (תפעול)	29,788	28,413	26,254
מהשכרה (בעיקר מחלקה סיעודית)	2,693	2,699	2,537
סה"כ הכנסות	**43,171**	**40,783**	**37,865**
עלויות :			
ניהול, אחזקה ותפעול	20,232	20,188	21,241
פחת	51	50	48
הוצאות אחרות	1,802	1,824	1,698
סה"כ עלויות	**22,085**	**22,062**	**22,987**
רווח גולמי	21,086	18,721	14,878
NOI	21,086	18,721	14,878

1.30.5.4 שוכרים עיקריים בנכס - אין

1.30.5.5 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 66.7%)	שנת 2025	שנת 2026	שנת 2027	שנת 2028	שנת 2029 ואילך
הכנסות מדיירים	40,477	37,024	33,582	30,449	173,040
הכנסות משוכרים	2,667	765	131	84	41
סה"כ	**43,144**	**37,789**	**33,713**	**30,533**	**173,081**

1.30.5.6 מימון ספציפי

לא קיים מימון ספציפי לבית בנורדיה.

1.30.5.7 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

סוג	פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד
שעבודים	לזכות הדיירים בבית הדיור המוגן נרשמה משכנתת נאמן בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן כמפורט בסעיף 1.23.2 (א) לעיל. לפרטים נוספים אודות השעבודים על הבית בנורדיה, ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בפרק ג' להלן.	ללא הגבלה בסכום.

1.30.5.8 פרטים אודות הערכת השווי

(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס -66.7%)		שנת 2024	שנת 2023	שנת 2022
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)		930,700	857,200	801,200
זהות מעריך השווי		משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות'		
האם המעריך בלתי תלוי?		כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי?		כן	כן	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
מודל הערכת השווי		**היוון תזרים המזומנים העתידי**		
פרמטרים עיקריים שנלקחו בהערכת השווי :				
סה"כ שטחים בנויים		32,486 מ"ר	32,486 מ"ר	32,486 מ"ר
סה"כ יחידות הדיור		295	295	295
שיעור תפוסה ליום ההערכה		99%	97%	96%
יתרת פיקדונות בפועל (אלפי ש"ח)		418,472	387,966	371,649
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה		4.25	4.25	4.25
הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה (אלפי ש"ח)		377,810	360,896	307,939
שיעור היוון לתחלופת דיירים		7.75%	7.75%	7.75%
שיעור צמיחה		1%	1%	1%
שווי דירות במלאי (אלפי ש"ח)		7,730	17,090	24,040
תקופת שהות משוקללת בשנים		10 שנים	10 שנים	10 שנים
שיעור חילוט ממוצע		3.5%	3.5%	3.5%
עודף שנתי ממוצע מתחלופה (אלפי ש"ח)		28,979	27,379	24,995
הכנסה שנתית מדמ"ש משטחים מושכרים לחיצוניים (אלפי ש"ח)		2,659	2,344	2,344
שיעור היוון להכנסות משטחים מושכרים		7.25%	7.25%	7.25%
עודף מתפעול שוטף (אלפי ש"ח)		5,300	2,900	3,600
פחת כלכלי (אלפי ש"ח)		1,706	1,584	1,584
ניתוחי רגישות לשווי				
תקופת שהות משוקללת בשנים	ירידה של שנה	939,100	865,100	808,400
תקופת שהות משוקללת בשנים	עליה של שנה	922,800	849,700	794,300
שיעור היוון להכנסות מתחלופת דיירים	עליה של 0.5%	903,200	831,100	777,700
שיעור היוון להכנסות מתחלופת דיירים	ירידה של 0.5%	962,500	887,300	828,400

1.30.6 **הבית בירושלים**

1.30.6.1 הצגת הנכס

	פירוט ליום 31.12.2024
שם הנכס:	הבית בירושלים
מיקום הנכס:	דניאל ינובסקי 4, ירושלים
שטחי הנכס (שטח בנוי) - פיצול לפי שימושים:	15,300 מ"ר
סה"כ יחידות דיור בנכס:	116
מבנה האחזקה בנכס:	הנכס נמצא בבעלות מלאה של ירושלים, חברה בת (100%) של החברה
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:	100%
ציון שמות השותפים לנכס:	ל.ר.
תאריך רכישת הנכס:	6.2.2014
פרוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכד'):	חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל, בתוקף עד ליום 3.12.2051.
מצב רישום זכויות משפטיות:	הנכס נרשם כבית משותף
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות:	אין
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד
פרטים על נכס שנמכר:	ל.ר.

1.30.6.2 נתונים עיקריים

(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)	שנת 2024	שנת 2023	שנת 2022	בתאריך רכישת הנכס	
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	293,500	257,600	248,100	עלות הרכישה ללא עלויות עסקה, מס והתאמות לאכלוס (באלפי ש"ח)	103,000
בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (באלפי ש"ח) [1]	178,500	171,000	165,200	מועד הרכישה	6.2.2014
שווי נכס, נטו (באלפי ש"ח)	**115,000**	**86,600**	**82,900**	שיעור תפוסה (%)	0%
רווחי שערוך (באלפי ש"ח)	35,227	9,288	(6,529)		
שיעור תפוסה ממוצע (%)*	94.3%	94.4%	88.1%		
מספר יחידות מאוכלסות בפועל (לסוף התקופה)	112	110	107		
סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)	16,809	15,832	13,718		
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)	12,137	11,430	10,739		
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)	13,986	15,225	15,273		
NOI (אלפי ש"ח)	7,016	5,612	4,411		
NOI לפי גישת הנהלה (אלפי ש"ח) [2]	8,117	6,529	6,189		
שיעור תשואה בפועל (%)	6.10%	6.48%	5.32%		
שיעור תשואה מותאם (%)[3]	7.06%	7.54%	7.47%		

* יצוין כי שיעור התפוסה בהתחשב ביחידות דיור פנויות בלבד, נכון ליום 31 בדצמבר, 2024, 31 בדצמבר, 2023 ו-31 בדצמבר, 2022, 96.6%, 94.8% ו- 94% בהתאמה.

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

(2) "NOI לפי גישת הנהלה" - לפרטים נוספים ראה סעיף 1.29.5 לעיל.

(3) "שיעור תשואה מותאם" - לפרטים נוספים ראה סעיף 1.29.7 לעיל.

1.30.6.3 פילוח מבנה הכנסות ועלויות (באלפי ש"ח)

(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)	שנת 2024	שנת 2023	שנת 2022
הכנסות:			
מחילוט פיקדונות דיירים	4,928	4,406	3,968
משירותים לדיירים (תפעול)	11,723	11,275	9,653
מהשכרה	158	151	97
סה"כ הכנסות	**16,809**	**15,832**	**13,718**
עלויות:			
ניהול, אחזקה ותפעול	8,460	8,903	8,289
הוצאות אחרות	1,333	1,317	1,018
סה"כ עלויות	**9,793**	**10,220**	**9,307**
רווח גולמי	7,016	5,612	4,411
NOI	7,016	5,612	4,411

1.30.6.4 שוכרים עיקריים בנכס - אין.

1.30.6.5 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (באלפי ש"ח)

(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)	שנת 2025	שנת 2026	שנת 2027	שנת 2028	שנת 2029 ואילך
הכנסות מדיירים	16,651	15,159	13,801	12,584	72,721
הכנסות משוכרים	131	-	-	-	-
סה"כ	**16,782**	**15,159**	**13,801**	**12,584**	**72,721**

1.30.6.6 מימון ספציפי

לא קיים מימון ספציפי לבית בירושלים.

1.30.6.7 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

סוג	פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד 31.12.2024 (באלפי ש"ח)
שעבודים	לזכותם של חלק מהדיירים בבית הדיור המוגן נרשמה משכנתת נאמן בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן. כמו כן, לזכותם של חלק מהדיירים בבית הדיור המוגן רשום שעבוד ספציפי. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.23.2 (א) לעיל. לפרטים אודות השעבודים על הבית בירושלים ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בפרק ג' להלן.	ללא הגבלה בסכום.
אחר	הערות אזהרה	לזכות חלק מהדיירים בבית הדיור המוגן נרשמו הערות אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.

1.30.6.8 פרטים אודות הערכת השווי

(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס -100%)	שנת 2024	שנת 2023	שנת 2022
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	293,500	257,600	248,100
זהות מעריך השווי	משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות'		
האם המעריך בלתי תלוי?	כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי?	כן	כן	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
מודל הערכת השווי	**היוון תזרים המזומנים העתידי**		
פרמטרים עיקריים שנלקחו בהערכת השווי:			
סה"כ שטחים בנויים	15,300 מ"ר	15,300 מ"ר	15,300 מ"ר
סה"כ יחידות הדיור	116	116	116
שיעור תפוסה ליום ההערכה	95%	95%	92%
יתרת פיקדונות בפועל (אלפי ש"ח)	178,500	171,000	165,200
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה	6.25	6.75	6.75
הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה (אלפי ש"ח)	111,600	87,985	67,685
שיעור היוון להכנסות מתחלופת דיירים	7.75%	7.75%	7.75%
שיעור צמיחה	1%	1%	1%
שווי דירות במלאי (אלפי ש"ח)	10,000	14,900	23,900
תקופת שהות משוקללת בשנים	10 שנים	10 שנים	10 שנים
שיעור חילוט ממוצע	3%	3%	3%
עודף שנתי ממוצע מתחלופה בעתיד (אלפי ש"ח)	7,671	7,063	6,565
הכנסה שנתית מדמ"ש משטחים מושכרים לחיצוניים (אלפי ש"ח)	172	146	146
שיעור היוון להכנסות משטחים מושכרים	7.25%	7.25%	7.25%
עודף (גרעון) מתפעול שוטף (אלפי ש"ח)	(600)	(1,480)	(1,140)
פחת כלכלי (אלפי ש"ח)	536	498	497
ניתוחי רגישות לשווי			
תקופת שהות משוקללת בשנים	ירידה של שנה	295,500	259,300	249,800
תקופת שהות משוקללת בשנים	עליה של שנה	291,600	255,900	246,600
שיעור היוון להכנסות מתחלופת דיירים	עליה של 0.5%	285,900	250,800	242,100
שיעור היוון להכנסות מתחלופת דיירים	ירידה של 0.5%	302,200	265,300	255,000

1.30.7 **הבית בגני תקווה**

1.30.7.1 הצגת הנכס

	פירוט ליום 31.12.2024
שם הנכס:	הבית בגני תקווה
מיקום הנכס:	רחוב דרך הים 5 גני תקווה
שטח הקרקע:	9,140 מ״ר
שטחי הנכס – (שטח בנוי)- פיצול לפי שימושים:	48,551 מ״ר
סה״כ יחידות דיור בנכס:	347
מבנה האחזקה בנכס:	הנכס נמצא בבעלות מלאה של גני תקווה, חברה בת (80%) של משכנות בת ים, חברה בת (100%) של משכנות 82, שהינה חברה נכדה (100%) של החברה
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:	80%
ציון שמות השותפים לנכס:	צד שלישי בלתי קשור מחזיק ב 20% מחברת גני תקווה
תאריך רכישת הנכס:	18.04.2010
פרוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכד׳):	בעלות
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות:	אין
מצב רישום זכויות משפטיות:	הבעלות רשומה על שם החברה והנכס נרשם כבית משותף
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו״ב):	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד
פרטים על מכירת הנכס:	ל.ר.

1.30.7.2 נתונים עיקריים[1]

(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 80%)	שנת 2024	שנת 2023	שנת 2022
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ₪)	1,360,600	1,240,200	1,169,400
בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (באלפי ש"ח)[2]	770,200	749,900	735,000
שווי נכס, נטו (באלפי ש"ח)	**590,400**	**490,300**	**434,400**
רווחי שערוך (באלפי ש"ח)	119,869	70,286	61,942
שיעור תפוסה ממוצע (%)*	98.9%	98.3%	98.4%
מספר יחידות מאוכלסות בפועל (לסוף התקופה)	345	342	340
סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)	58,806	56,053	52,476
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)	13,099	12,566	11,764
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)	17,862	16,860	16,551
NOI (אלפי ש"ח)	34,536	32,501	28,379
NOI לפי גישת הנהלה (אלפי ש"ח) [3]	49,284	43,267	41,147
שיעור תשואה בפועל (%)	5.85%	6.63%	6.53%
שיעור תשואה מותאם (%)[4]	8.35%	8.82%	9.47%

* יצוין כי שיעור התפוסה בהתחשב ביחידות דיור פנויות בלבד, נכון ליום 31 בדצמבר, 2024, 31 בדצמבר, 2023 ו-31 בדצמבר, 2022, הינו 99.4%, 98.8% ו- 98.6% בהתאמה.

(1) הבית בגני תקווה הוקם על ידי החברה.

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

(3) "NOI לפי גישת הנהלה" - לפרטים נוספים ראה סעיף 1.29.5 לעיל.

(4) "שיעור תשואה מותאם" - לפרטים נוספים ראה סעיף 1.29.7 לעיל.

1.30.7.3 פילוח מבנה הכנסות ועלויות(באלפי ש"ח)

(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 80%)	שנת 2024	שנת 2023	שנת 2022
הכנסות:			
מחילוט פיקדונות דיירים	17,495	16,228	14,972
משירותים לדיירים (תפעול)	39,945	38,486	36,234
מהשכרה (בעיקר מחלקה סיעודית)*	1,366	1,339	1,270
סה"כ הכנסות	**58,806**	**56,053**	**52,476**
עלויות			
ניהול, אחזקה ותפעול	21,205	20,601	21,287
הוצאות אחרות	3,065	2,951	2,810
סה"כ עלויות	**24,270**	**23,552**	**24,097**
רווח גולמי	34,536	32,501	28,379
NOI	34,536	32,501	28,379

* המחלקה הסיעודית הופעלה בהפעלה עצמית עד ליום 1 ביולי, 2023 (ראה סעיף 1.10.5 לעיל).

1.30.7.4 שוכרים עיקריים בנכס - אין.

1.30.7.5 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (באלפי ש"ח)

(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 80%)	שנת 2025	שנת 2026	שנת 2027	שנת 2028	שנת 2029 ואילך
הכנסות מדיירים	57,440	53,601	49,861	46,080	295,473
הכנסות משוכרים	949	994	949	493	-
סה"כ	**58,389**	**54,595**	**50,810**	**46,573**	**295,473**

1.30.7.6 מימון ספציפי לא קיים מימון ספציפי לבית בגני תקווה.

1.30.7.7 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

סוג	פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד 31.12.2024 (באלפי ש"ח)
שעבודים	לזכות הדיירים בבית הדיור המוגן נרשמה משכנתת נאמן בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן כמפורט בסעיף 1.23.2 (א) לעיל. לפרטים נוספים אודות השעבודים על הבית בגני תקווה ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בפרק ג' להלן.	ללא הגבלה בסכום.

1.30.7.8 פרטים אודות הערכת השווי

(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 80%)		שנת 2024	שנת 2023	שנת 2022
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)		1,360,600	1,240,200	1,169,400
זהות מעריך השווי		משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות'		
האם המעריך בלתי תלוי?		כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי?		כן	כן	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
מודל הערכת השווי		**היוון תזרים המזומנים העתידי**		
פרמטרים עיקריים שנלקחו בהערכת השווי:				
סה"כ שטחים בנויים		48,551 מ"ר	48,551 מ"ר	48,551 מ"ר
סה"כ יחידות הדיור		347	347	347
שיעור תפוסה ליום ההערכה		99%	99%	98%
יתרת פיקדונות בפועל (אלפי ש"ח)		770,200	749,900	735,000
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה		6.25	6.75	6.75
הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה (אלפי ש"ח)		385,788	330,250	255,105
שיעור היוון להכנסות מתחלופת דיירים		7.75%	7.75%	7.75%
שיעור צמיחה		1%	1%	1%
שווי דירות במלאי (אלפי ש"ח)		12,600	18,600	21,500
תקופת שהות משוקללת בשנים		10 שנים	10 שנים	10 שנים
שיעור חילוט ממוצע		3.5%	3.5%	3.5%
עודף שנתי ממוצע מתחלופה בעתיד (אלפי ש"ח)		34,838	32,551	30,572
הכנסה שנתית מדמ"ש משטחים מושכרים לחיצוניים (אלפי ש"ח)		1,058	1,008	977
שיעור היוון להכנסות משטחים מושכרים		7.25%	7.25%	7.25%
עודף מתפעול שוטף (אלפי ש"ח)		11,350	7,850	7,890
פחת כלכלי (אלפי ש"ח)		1,700	1,578	1,578
ניתוחי רגישות לשווי				
תקופת שהות משוקללת בשנים	ירידה של שנה	1,369,900	1,248,600	1,177,000
תקופת שהות משוקללת בשנים	עליה של שנה	1,351,700	1,232,200	1,162,100
שיעור היוון להכנסות מתחלופת דיירים	עליה של 0.5%	1,328,000	1,210,500	1,142,700
שיעור היוון להכנסות מתחלופת דיירים	ירידה של 0.5%	1,398,200	1,274,500	1,200,500

1.30.8 **הבית בנווה איילון (בהקמה)**

1.30.8.1 הצגת הנכס

	פירוט ליום 31.12.2024
שם הנכס:	הבית בנווה איילון
מיקום הנכס:	שכונת נווה איילון, אור יהודה
שטח הקרקע:	כ-10,577 מ"ר
שטחי הנכס המתוכננים להיבנות, מפוצלים לפי שימושים:	88,250 מ"ר
סה"כ יחידות דיור המתוכננות להיבנות בנכס:	עד 500 (טרם התקבל היתר בניה)
מבנה האחזקה בנכס:	הנכס נמצא בבעלות מלאה של אלדרלי גרופ, שותפות מוגבלת, תאגיד בבעלות מלאה של החברה.
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:	100%
ציון שמות השותפים לנכס:	ל.ר.
תאריך רכישת הקרקע:	21.10.2021
תאריך התחלת עבודות הקמה:	טרם נקבע
פרוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכד'):	זכאות לחכירה
זכויות בנייה משמעותיות שצפויות להיות בלתי מנוצלות:	אין
מצב רישום זכויות משפטיות:	טרם נרשמו
ציון האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס	טרם נקבע
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד
זהות קבלן מבצע:	טרם נקבע
שיטת התחשבנות (פאושלי/כתב כמויות/אחר):	טרם נקבע
פרטים על מכירת הנכס	ל.ר.

1.30.8.2 נתונים עיקריים

(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס -100%)	שנת 2024	שנת 2023	שנת 2022
עלות רכישה התחלתית (באלפי ש"ח)	141,273	141,273	141,273
עלות שוטפת שהושקעה בתקופה (אלפי ש"ח)*	58,733	11,271	754
סה"כ עלות מצטברת לסוף תקופה (באלפי ש"ח)*	100,933	42,200	30,929
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	**283,600**	**215,000**	**176,500**
רווחי שערוך (באלפי ש"ח)	9,867	27,229	3,603
מועד השלמה צפוי (כפי שדווח בסוף כל תקופה)*	2028	2028	ל.ר.
עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) - לא כולל קרקע*	980,000	ל.ר.	ל.ר.
עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח)*	879,067	ל.ר.	ל.ר.
שיעור השלמה תקציבי - לא כולל קרקע (%)*	10%	ל.ר.	ל.ר.
NOI משימושי ביניים (בש"ח)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

* נכון למועד הדוח החברה מצויה בתהליכי תכנון מתקדמים ובתהליכי הקמה של הבית בנווה איילון, לאחר סיום עבודות חפירה ודיפון ועבודות ביסוס. העלויות המצטברות שהוצגו כוללות את עלויות הפיתוח אשר שולמו על ידי החברה בהתאם לתנאי המכרז, לפרטים נוספים ראה סעיף 1.26.2.1 לעיל וביאור 6 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בדוח תקופתי זה.

1.30.8.3 פעילות שיווק - טרם החלה פעילות שיווק נכון למועד הדוח.

1.30.8.4 מימון ספציפי - לא קיים מימון ספציפי נכון למועד הדוח.

1.30.8.5 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס - אין.

1.30.8.6 פרטים אודות הערכת השווי[1]

(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס -100%)	שנת 2024	שנת 2023	שנת 2022
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	283,600	215,000	176,500
זהות מעריך השווי	משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות'		
האם המעריך בלתי תלוי?	כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי?	כן	כן	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
מודל הערכת השווי	**גישת השוואה**		
פרמטרים מרכזיים:			
שווי למטר עיקרי (בש"ח)	5,000	4,500	4,500
סה"כ מספר יחידות הדיור עפ"י תכנון[2]	עד 500	עד 500	עד 500
טווח מחירים למ"ר של קרקעות ברות השוואה (ש"ח)	3,400-5,300	3,400-5,300	3,400-5,300
מספר הקרקעות ברות השוואה	6	6	6
לגבי הקרקעות העיקריות שנלקחו לצורך ההשוואה (ככל שרלוונטי) יצוינו: שם/זיהוי, מיקום ושטח הקרקע	קרקע במודיעין בגודל 8,758 מ"ר, גוש 80072 חלקה 28	קרקע במודיעין בגודל 8,758 מ"ר, גוש 80072 חלקה 28	קרקע במודיעין בגודל 8,758 מ"ר, גוש 80072 חלקה 28
שווי מרכיב הקרקע בלבד (באלפי ש"ח)	195,230	175,707	175,707
שווי לפי גישת ההשוואה בלבד (קרקע כולל עלויות שהושקעו ואומדן רווח יזמי שהוכר) (אלפי ש"ח)	283,600	215,000	176,500

(1) הערכת שווי נערכה לראשונה ליום 31/12/2022

(2) בשלבי תכנון ובהתאם להערכה

(3) שווי הקרקע כולל את הוצאות הפיתוח הואיל והוצאות אלו שולמו על ידי החברה בהתאם לתנאי המכרז בו נרכשה הקרקע, לפרטים נוספים ראה סעיף 1.26.2.1 לעיל וביאור 6 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בדוח תקופתי.

פרק ב - דו"ח הדירקטוריון לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד והקבוצה לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, בהתאם לתקנות הדוחות. דוח הדירקטוריון סוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה, אשר אירעו בתקופת הדוח ועד למועד פרסום הדוח. מובהר, כי התיאור הנכלל בדוח הדירקטוריון כולל רק מידע אשר לדעת החברה מהווה מידע מהותי והוא נערך בהנחה שבפני הקורא מצוי תיאור עסקי התאגיד כפי שנכלל בפרק א' לדוח תקופתי זה.

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

1.1. מלחמת "חרבות ברזל"

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

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

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

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

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

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

1.2. **<u>השפעת העלייה בשיעור האינפלציה והריבית</u>**

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

בשנת 2024 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ- 3.2% ו- 3.4% על בסיס "מדד בגין" ועל בסיס "מדד ידוע", בהתאמה, לעומת עליה בשיעור של כ- 3% ו- 3.3% על בסיס "מדד בגין" ועל בסיס "מדד ידוע", בהתאמה, בשנת 2023. החל מחודש אפריל 2022, העלה בנק ישראל את הריבית בישראל במספר פעימות משיעור אפסי (שבו שררה הריבית במשך כ- 7 שנים) לריבית בשיעור של 4.75% במהלך חודש מאי 2023. שיעור ריבית זה נותר עד לסוף שנת 2023, כאשר בחודש ינואר, 2024, הודיע בנק ישראל על הפחתת ריבית של 0.25% לשיעור של 4.5%, אשר הינה הריבית גם נכון למועד פרסום הדוח התקופתי[1].

בחודש ינואר 2025, עודכנה התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל ("התחזית"), בה צוין כי התחזית גובשה תחת ההנחה שההשפעה הכלכלית הישירה של המלחמה תימשך עד סוף הרבעון הראשון של שנת 2025. כמו כן, צוין כי התחזית מאופיינת ברמה גבוהה של אי ודאות. על פי התרחיש הבסיסי של התחזית, שיעור האינפלציה במהלך שנת 2025 צפוי להיות 2.6% ובמהלך שנת 2026 צפוי להיות 2.3%. כמו כן, ברבעון הרביעי של שנת 2025 הריבית צפויה לעמוד בממוצע על 4.25%/4.0%[2].

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

התחייבויות בגין דיירים אף הן צמודות למדד המחירים לצרכן וההשלכה התזרימית של עליית מדד המחירים לצרכן הינה ביום החזר הפיקדון לדייר ולפיכך בחינת ההשפעה מבוצעת על פני תקופת השהות של הדייר בבתי הרשת[3]. להערכת החברה אשר מתבססת על ציפיות לאינפלציה משוק ההון[4], 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 הנוכחית בשיעור ריבית בנק ישראל אינה בעלת השפעה מהותית על עסקי הקבוצה וזאת מכיוון שמרבית החוב של הקבוצה הינו חוב שקלי ויתרת החוב אשר אינה שקלית הינה בגין הלוואה שהועמדה לטובת פרויקט בהקמה אשר צמודה לריבית הפריים ואשר נכון למועד הדוח יתרת תקופת ההלוואה הינו עד ליום 30 ביוני, 2026.

להשפעת הגידול בשיעור האינפלציה על תוצאות הקבוצה בתקופת הדוח, ראה סעיפים 1.5.2, 1.5.3 ו- 1.5.9 להלן.

---

[1] https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/24-02-25/

[2] https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/6-1-25/

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

[4] https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/19-3-25

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

1.3. **<u>תיאור התאגיד וסביבתו העסקית</u>**

לפרטים אודות תיאור התאגיד וסביבתו העסקית, ראה סעיפים 1.2, 1.3 ו- 1.7 בפרק א' לעיל.

1.4. **<u>המצב הכספי</u>**

31.12.2023		31.12.2024		סעיף בדוח	סעיף במאזן
אחוז מסך המאזן	סכום באלפי ש"ח	אחוז מסך המאזן	סכום באלפי ש"ח		
100%	5,691,750	100%	6,175,202		סך המאזן
7%	402,661	6%	360,234	1.4.1	נכסים שוטפים
93%	5,289,089	94%	5,814,968	1.4.2	נכסים בלתי שוטפים
1%	77,626	2%	153,874	1.4.3	התחייבויות שוטפות (למעט התחייבויות בגין דיירים)
43%	2,461,867	42%	2,568,704	1.4.4	התחייבויות בגין דיירים
29%	1,614,012	27%	1,685,030	1.4.5	התחייבויות שאינן שוטפות
27%	1,538,245	29%	1,767,594	1.4.6	הון

1.4.1 <u>נכסים שוטפים</u>

נכסיה השוטפים של הקבוצה כוללים ברובם מזומנים בבנקים ונכסים פיננסיים, חלקם בחשבונות שוטפים וחלקם מופקדים בפיקדונות קצרי מועד ומיועדים בעיקרם לפעילות השוטפת של הקבוצה, להחזר התחייבויות ולהשקעת הון עצמי בפרויקטים בהקמה. יתרת המזומנים ושווה מזומנים ופיקדון בבנק אשר הופקד לתקופה של חצי שנה הסתכמה למועד הדוח בסך של כ- 339 מיליון ש"ח. הירידה בנכסים השוטפים למועד הדוח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2023 בסך של כ- 43 מיליון ש"ח נובעת בעיקר: (1) מתשלום דיבידנד בתקופת הדוח לבעלי מניות החברה בסך 80 מיליון ש"ח; (2) מתשלום תקופתי של ריבית אגרות חוב (סדרה ה' וסדרה ו') בסך של כ- 32 מיליון ש"ח; (3) מעלויות הבניה בתקופת הדוח בסך של כ- 39 מיליון ש"ח בפרויקט בהקמה בשכונת נווה איילון באור יהודה, אשר מומנו על ידי הון עצמי; (4) מהחזר בתקופת הדוח של הלוואה בסך 45 מיליון ש"ח, שהועמדה על ידי חברת בת של החברה לבעל מניות באותה חברה, לפרטים נוספים ראה ביאור 4 (3) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024; (5) מתזרים חיובי מתחלופת פיקדונות

מדיירים, נטו (קבלת פיקדונות בניכוי החזרי פיקדונות) בבתי הדיור הפעילים של הרשת (לא כולל הבית ברחובות), שהסתכמה בתקופת הדוח בסך של כ- 56 מיליון ש"ח.

1.4.2 <u>נכסים בלתי שוטפים</u>

העלייה בנכסים הבלתי שוטפים למועד הדוח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2023, בסך של כ- 526 מיליון ש"ח נובעת בעיקר: (1) מירידה ביתרת ההלוואות לבעלי מניות בחברות מאוחדות בגין החזר בתקופת הדוח של הלוואה בסך 45 מיליון ש"ח, לפרטים נוספים ראה ביאור 4 (3) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024; (2) מעלייה ביתרת הנדל"ן להשקעה בתקופת הדוח בסך של כ- 569 מיליון ש"ח, אשר נבעה בעיקר מהגורמים הבאים:

- תוספת שווי בסך של כ- 303 מיליון ש"ח אשר מתוכם 196 מיליון ש"ח הינם עליה בגין מחירי הפיקדונות של יחידות הדיור בבתי הרשת הפעילים בהתאם להתייחסות מעריך השווי להשפעת העסקאות שנחתמו במהלך תקופת הדוח ובנוסף, עליה של 107 מיליון ש"ח בגין עדכון תוצאות התפעול ועדכון הכנסות משוכרים של בתי הרשת.
- עלייה בשווי הוגן של הבית ברחובות ושל הבית בנווה איילון בסך של כ- 222 מיליון ש"ח הנובעת מהמשך השקעות בביצוע הפרויקטים בסך של כ- 158 מיליון ש"ח ומהכרה בחלק מהרווח היזמי בגין התקדמות הפרויקט בסך של כ- 63 מיליון ש"ח.

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 פירוט בדבר נדל"ן להשקעה, נטו בניכוי התחייבויות בגין דיירים (לא כולל נדל"ן להשקעה בהקמה):

	ליום 31 בדצמבר 2024	**ליום 31 בדצמבר 2023**
	נדל"ן מניב לדיור מוגן (באלפי ש"ח)	
שווי הנכסים המניבים	4,951,600	4,604,300
בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים – נדל"ן להשקעה (*)	(2,461,725)	(2,405,871)
שווי נטו, נכסים מניבים	**2,489,875**	**2,198,429**

(*) מוצג בהתאם להערכות השווי.

1.4.3 <u>התחייבויות שוטפות (למעט התחייבויות בגין דיירים)</u>

העלייה בהתחייבויות שוטפות למועד הדוח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2023, בסך של כ- 76 מיליון ש"ח נובעת בעיקר: (1) מסיווג לחלויות שוטפות בגין אגרות חוב, סך של כ- 54 מיליון ש"ח מתוך אגרות החוב (סדרה ה') של החברה, אשר מועד פירעונן הינו 30 ביוני, 2025; (2) מעלייה ביתרת ספקים בסך של כ-19 מיליון ש"ח, הנובעת בעיקר מעלייה בסך של כ- 12 מיליון ש"ח ביתרת הספקים בבית בהקמה בשכונת נווה איילון באור יהודה ("הפרויקט"), זאת בעקבות ההתקדמות בהקמת הפרויקט אשר עבודות הבינוי בו החלו בסוף חודש אוקטובר 2023 וכן מעלייה בסך של כ- 7 מיליון ש"ח ביתרת הקבלן המבצע בבית בהקמה ברחובות אשר נפתח לאכלוס בחודש ינואר 2025.

1.4.4 <u>התחייבויות בגין דיירים</u>

העלייה בהתחייבויות בגין דיירים למועד הדוח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2023 הסתכמה בסך של כ- 107 מיליון ש"ח אשר נובעת בעיקר: (1) מעלייה בשל קבלת פיקדונות, בניכוי החזר פיקדונות, בסך של כ- 98 מיליון ש"ח; (2) מעלייה בסך של כ-84 מיליון ש"ח הנובעת משערוך פיקדונות דיירים למדד המחירים לצרכן; (3) מירידה הנובעת מחילוט פיקדונות (כולל מע"מ) בסך של כ- 68 מיליון ש"ח.

1.4.5 <u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>

העלייה בהתחייבויות שאינן שוטפות למועד הדוח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2023, בסך של כ- 71 מיליון ש"ח נובעת בעיקר: (1) מעלייה ביתרת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים הנובעת ממשיכת כספים בתקופת הדוח בסך של כ- 58 מיליון ש"ח, ממסגרת אשראי לזמן ארוך בתאגיד בנקאי לצורכי ליווי בניה והקמת בית הדיור המוגן ברחובות ("הפרויקט"), לטובת המשך עבודות הבניה בפרויקט (הבית נפתח לאכלוס בחודש ינואר 2025); (2) מעלייה בסעיף מסים נדחים בסך של כ- 64 מיליון ש"ח, בעיקר כתוצאה מיצירת עתודה למסים נדחים בשל העלייה בתקופת הדוח בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה; (3) מירידה בהתחייבות בגין אגרות חוב (סדרה ה') של החברה, בשל סיווג כ- 54 מיליון ש"ח לחלויות שוטפות בגין אגרות חוב במסגרת התחייבויות שוטפות.

1.4.6 <u>הון חוזר</u>

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- 206 מיליון ש"ח וכ- 75 מיליון ש"ח, בהתאמה, לעומת הון חוזר חיובי (ללא התחייבויות בגין דיירים) ליום 31 בדצמבר, 2023, שהסתכם לסך של כ- 325 מיליון ש"ח וכ- 233 מיליון ש"ח, בהתאמה. הירידה בהון החוזר החיובי של הקבוצה נובעת הן מירידה בסך של כ- 43 מיליון ש"ח ביתרת הנכסים השוטפים כמתואר בסעיף 1.4.1 לעיל והן מעלייה בסך של כ- 76 מיליון ש"ח ביתרת ההתחייבויות השוטפות כמתואר בסעיף 1.4.3 לעיל. הירידה בהון החוזר החיובי של החברה, נובעת בעיקר מתשלום דיבידנד בתקופת הדוח בסך של כ- 80 מיליון ש"ח לבעלי מניות החברה ,סיווג לחלויות שוטפות בגין אגרות חוב, סך של כ- 54 מיליון ש"ח מתוך אגרות החוב (סדרה ה') של החברה, אשר מועד פירעונן הינו 30 ביוני, 2025 וכן מתשלום תקופתי של ריבית אגרות חוב (סדרה ה' וסדרה ו') בסך של כ- 32 מיליון ש"ח.

בנוסף, לקבוצה יחידות דיור זמינות לשיווק הרשומות בסעיף נדל"ן להשקעה במסגרת הנכסים הלא שוטפים בשווי כולל של כ- 160 מיליון ש"ח אשר חלקם ישווקו בתוך שנים עשר חודשים ממועד הדוח (האמור אינו כולל התייחסות ליחידות הדיור שטרם שווקו בבית ברחובות אשר אכלוסו החל בחודש ינואר 2025).

בהתחשב בהתחייבויות בגין דיירים בבתי הדיור המוגן של הקבוצה והחברה, לקבוצה ולחברה הון חוזר שלילי אשר הסתכם למועד הדוח, לסך של כ- 2,362 מיליון ש"ח וכ- 332 מיליון ש"ח, בהתאמה. התחייבויות בגין דיירים מוצגות כהתחייבות שוטפת מתוקף זכותם של הדיירים לסיים את הסכם הדייר בכל עת. יחד עם זאת, בהתבסס על ניסיונה של הקבוצה, בהערכה אקטוארית המתחשבת בגיל כניסת הדייר לבתי הרשת, בלוחות תמותה ובשיעורי העזיבה של הדיירים בפועל, צופה הקבוצה כי תקופת השהייה הצפויה הממוצעת לדייר בבתי הרשת הינה

כ- 10 שנים (שיעור העזיבה הממוצע הצפוי לטווח הארוך בכלל בתי הרשת הינו כ- 10% לשנה). לאור האמור, מעריכה הקבוצה כי היא תידרש לפרוע התחייבויות לדיירים בסך של כ- 196 מיליון ש"ח, בתוך שנים עשר חודשים ממועד הדוח.

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

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

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

1.5 **<u>תוצאות הפעילות</u>**

לפרטים אודות תמצית דוחות על הרווח הכולל (מאוחד) לכל אחד מהרבעונים של שנת 2024, ראו גם תקנה 10א' לפרק ד'.

1.5.1 <u>סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)</u>

רבעון 1 2024	רבעון 2 2024	רבעון 3 2024	רבעון 4 2024	2024	2023
61,358	61,447	63,457	65,925	252,187	240,790

1.5.2 <u>הכנסות מדמי אחזקה מדיירים ושירותים אחרים (באלפי ש"ח)</u>

רבעון 1 2024	רבעון 2 2024	רבעון 3 2024	רבעון 4 2024	2023	2022
43,824	43,651	45,201	45,131	177,807	173,726

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

העלייה בהכנסות מדמי אחזקה מדיירים ושירותים אחרים בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר: (1) מעלייה בהכנסות מדמי אחזקה מדיירים בסך של כ- 12,900 אלפי ש"ח, כתוצאה בעיקר מעלייה בשיעור של כ- 3.4% במדד המחירים לצרכן הידוע בתקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024, וכן מאירוח מפונים בני

הגיל השלישי ביחידות דיור בבתי הרשת, עקב מלחמת "חרבות ברזל", זאת במסגרת הסדר מול משרד הרווחה וקדם-האיגוד לקידום קהילות דיור למבוגרים בישראל; (2) מירידה בהכנסות בסך של כ- 8,700 אלפי ש"ח במחלקות הסיעודיות אשר הופעלו באופן עצמאי, זאת כתוצאה מהעברת ניהול והפעלת המחלקות הסיעודיות הללו לצד שלישי לא קשור ביום 1 ביולי, 2023. לפרטים נוספים ראה ביאור 5 ב' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024.

1.5.3 <u>הכנסות מחילוט פיקדונות (באלפי ש"ח)</u>

רבעון 1 2024	רבעון 2 2024	רבעון 3 2024	רבעון 4 2024	2024	2023
14,237	**14,491**	**14,915**	**17,403**	**61,046**	**55,333**

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

העלייה בהכנסות חילוט במהלך תקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר מעלייה בשיעור של כ- 3.4% במדד המחירים לצרכן הידוע בתקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024 ומגידול בהכנסות חילוט מפיקדונות חדשים שנתקבלו ביחס להכנסות חילוט שנבעו מפיקדונות שהוחזרו.

1.5.4 <u>הכנסות משוכרי משנה (באלפי ש"ח)</u>

רבעון 1 2024	רבעון 2 2024	רבעון 3 2024	רבעון 4 2024	2024	2024
3,297	**3,305**	**3,341**	**3,391**	**13,334**	**11,731**

העלייה בהכנסות משוכרי משנה בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר מעלייה בסך של כ- 1,360 אלפי ש"ח בהכנסות מהשכרה של המחלקות הסיעודיות. זאת כתוצאה מהעברת ניהול והפעלת המחלקות הסיעודיות אשר הופעלו באופן עצמאי לצד שלישי לא קשור ביום 1 ביולי, 2023. לפרטים נוספים ראה ביאור 5 ב' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024.

1.5.5 עלות ההכנסות (באלפי ש"ח)

רבעון 1 2024	רבעון 2 2024	רבעון 3 2024	רבעון 4 2024	2024	2023
29,906	31,529	35,811	33,697	130,943	140,413

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

הירידה בהוצאות התפעול בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר: (1) מקיטון בסך של כ- 8,800 אלפי ש"ח, הנובע מהעברת ניהול והפעלת המחלקות הסיעודיות אשר הופעלו באופן עצמאי לצד שלישי לא קשור ביום 1 ביולי, 2023. לפרטים נוספים ראה ביאור 5 ב' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024; (2) מקיטון בסך של כ- 1,600 אלפי ש"ח בהוצאות אחזקה ושיפוצי דירות (בעיקר בשל ירידה בהוצאות שיפוצי דירות). הוצאות בגין שיפוצי דירות הינם על בסיס שיפוצים בפועל של דירות מתפנות כך שקיימת שונות בעלויות על פני השנים כתלות בכמות הדירות המשופצות וסוג השיפוץ המבוצע בכל דירה.

1.5.6 הוצאות מכירה ושיווק (באלפי ש"ח)

רבעון 1 2024	רבעון 2 2024	רבעון 3 2024	רבעון 4 2024	2024	2023
5,906	4,036	5,096	5,677	20,715	25,351

הירידה בהוצאות מכירה ושיווק בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר מירידה בהוצאות הפרסום של הרשת.

1.5.7 הוצאות הנהלה וכלליות (באלפי ש"ח)

רבעון 1 2024	רבעון 2 2024	רבעון 3 2024	רבעון 4 2024	2024	2023
6,831	8,381	8,183	9,426	32,821	27,217

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.

1.5.8 <u>הכנסות (הוצאות אחרות), נטו (באלפי ש"ח)</u>

רבעון 1 2024	רבעון 2 2024	רבעון 3 2024	רבעון 4 2024	2024	2023
259	162	(112)	4,612	(4,303)	(2,042)

הוצאות אחרות, נטו בתקופת הדוח, כוללות 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.

הוצאות אחרות, נטו בשנת 2023, כללו בעיקר: (1) הוצאות בגין בחינת השקעה בפרויקט עתידי; (2) הוצאות בגין סיוע במהלך מלחמת "חרבות ברזל"; (3) הכנסה חד פעמית בגין העברת ניהול והפעלת המחלקות הסיעודיות אשר הופעלו באופן עצמאי לצד שלישי לא קשור. לפרטים נוספים ראה ביאור 5 ב' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024.

1.5.9 <u>הוצאות מימון, נטו (באלפי ש"ח)</u>

רבעון 1 2024	רבעון 2 2024	רבעון 3 2024	רבעון 4 2024	2024	2023
9,454	41,458	41,774	2,210	94,896	90,665

הגידול בהוצאות המימון, נטו בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר: (1) מגידול בהוצאות בגין שערוך פיקדונות דיירים, זאת בשל עלייה במדד המחירים לצרכן הידוע בתקופת הדוח בשיעור של כ- 3.4% לעומת עלייה במדד המחירים לצרכן הידוע בשיעור של כ- 3.3% בתקופה המקבילה אשתקד; (2) מגידול בהוצאות הריבית בגין אגרות חוב של החברה, כתוצאה מפדיון מוקדם מלא ביוזמת החברה, של יתרת אגרות חוב סדרה (ד) של החברה בחודש אוגוסט, 2023 והנפקת סדרה חדשה של אגרות חוב של החברה לציבור (סדרה ו') בחודש אוגוסט, 2023, בהיקף ובריבית נקובה גבוהה יותר. לפרטים נוספים ראה ביאור 11 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024; (3) מעלייה בהכנסות הריבית על פיקדונות המופקדים בתאגידים בנקאיים, כתוצאה מגידול בהיקף הפיקדונות בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.

1.5.10 הוצאות מסים על הכנסה (באלפי ש"ח)

רבעון 1 2024	רבעון 2 2024	רבעון 3 2024	רבעון 4 2024	2024	2023
14,466	**8,391**	**699**	**39,809**	**63,365**	**76,865**

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

הירידה בהוצאות מסים בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר מסגירת הפרשות מס בגין שנים קודמות בתקופת הדוח, אשר קוזזה בחלקה על ידי עלייה בהוצאות מסים שנוצרו כתוצאה מגידול בעליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה ובהכנסות ומקיטון בעלות ההכנסות של הקבוצה בתקופת הדוח ביחס לתקופה מקבילה אשתקד, כמפורט בסעיף 1.5 לעיל.

1.6 נזילות ומקורות מימון

1.6.1 פעילות שוטפת

תזרים המזומנים החיובי מפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכם לסך של 90,763 אלפי ש"ח בהשוואה לתזרים חיובי מפעילות שוטפת בסך של 6,802 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 97,771 אלפי ש"ח (כולל סך של 41,364 אלפי ש"ח בגין הבית ברחובות אשר אכלוסו החל בחודש ינואר 2025) וזאת לעומת סך של 49,252 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (כולל סך של 13,568 אלפי ש"ח בגין הבית ברחובות) ומגידול בהכנסות ומקיטון בעלות ההכנסות והוצאות מכירה ושיווק של הקבוצה בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, כמפורט בסעיף 1.5 לעיל. בנוסף, בתקופה המקבילה אשתקד חלה עלייה בתשלומים למוסדות, אשר כללו תשלום חד פעמי בסך של כ- 7 מיליון ש"ח בגין השלמת תשלומים עבור תקופות קודמות.

1.6.2 פעילות השקעה

תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה בתקופת הדוח הסתכם לסך של 56,405 אלפי ש"ח בהשוואה לתזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה בסך של 207,880 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

עיקר ההשקעות בתקופת הדוח, נבעו מהשקעה במזומן בסך של 142,975 אלפי ש"ח בנדל"ן להשקעה, אשר עיקרו נבע מהשקעות בפרויקט בהקמה ברחובות (נפתח לאכלוס בחודש ינואר 2025) בסך של כ- 89,000 אלפי ש"ח, מהשקעות בפרויקט בהקמה בשכונת נווה איילון באור יהודה בסך של כ- 47,000 אלפי ש"ח וכן מהשקעות בבתי הרשת הפעילים בהיקף של כ- 6,200 אלפי ש"ח. בנוסף, בחודש דצמבר 2024, הופקדו בפיקדון בתאגיד בנקאי סך של כ- 54,200 אלפי ש"ח לתקופה של חצי שנה. כמו כן, בתקופת הדוח, נבעו מזומנים בעיקר מהחזר הלוואה

בסך 45,000 אלפי ש"ח שהועמדה על ידי חברת בת של החברה לבעל מניות באותה חברה, לפרטים נוספים ראה ביאור 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.

בתקופה המקבילה אשתקד, עיקר ההשקעות נבעו מהשקעה במזומן בסך של 146,161 אלפי ש"ח בנדל"ן להשקעה, אשר עיקרו נבע מהשקעות בפרויקט בהקמה ברחובות בסך של כ- 133,290 אלפי ש"ח, מהשקעות בפרויקט בהקמה בשכונת נווה איילון באור יהודה בסך של כ- 4,900 אלפי ש"ח וכן מהשקעות בבתי הרשת הפעילים בהיקף של כ- 7,500 אלפי ש"ח. בנוסף, בחודש ספטמבר 2023, הופקדו בפיקדון בתאגיד בנקאי סך של 90,000 אלפי ש"ח לתקופה של שנה, וכן בתקופה המקבילה אשתקד הועמדו הלוואות על ידי חברות בנות של החברה לבעלי מניות באותן חברות בסך של כ- 48,000 אלפי ש"ח, לפרטים נוספים ראה ביאור 4 (3) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024. כמו כן, בתקופה המקבילה אשתקד, נבעו מזומנים בסך של כ- 66,000 אלפי ש"ח ממכירת ניירות ערך סחירים על ידי החברה.

1.6.3 <u>פעילות מימון</u>

תזרים המזומנים ששימש לפעילות מימון בתקופת הדוח הסתכם לסך של 47,255 אלפי ש"ח בהשוואה לתזרים מזומנים שנבע מפעילות מימון בסך של 219,648 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

התזרים ששימש לפעילות מימון בתקופת הדוח כולל בעיקר תשלום תקופתי של ריבית אגרות חוב (סדרה ה' וסדרה ו') ("תשלום ריבית אגרות חוב") בסך של 24,682 אלפי ש"ח (תשלום ריבית אגרות חוב בסך של כ- 8,200 אלפי ש"ח אשר הוונה לעלות נכס כשיר (בית דיור מוגן בהקמה), כלול בפעילות השקעה (ראה סעיף 1.6.2 לעיל) כחלק מהשקעה במזומן בפרויקט בהקמה) וכן תשלום דיבידנד לבעלי מניות החברה בסך 80,000 אלפי ש"ח. התזרים שנבע מפעילות מימון בתקופת הדוח כולל משיכת כספים בסך 58,000 אלפי ש"ח, ממסגרת אשראי לזמן ארוך בתאגיד בנקאי לצורכי ליווי בניה והקמת בית הדיור המוגן ברחובות ("הפרויקט"), לטובת המשך עבודות הבניה בפרויקט.

בתקופה המקבילה אשתקד, עיקר התזרים ששימש לפעילות מימון כלל פירעון קרן וריבית אגרות חוב (סדרה ד') בסך של 144,452 אלפי ש"ח וזאת במסגרת פירעון תקופתי של אגרות חוב (סדרה ד') ופדיון מוקדם מלא ביוזמת החברה, של יתרת אגרות החוב (סדרה ד') וכן תשלום תקופתי של ריבית אגרות חוב (סדרה ה' וסדרה ו') בסך של 22,062 אלפי ש"ח. בנוסף, בתקופה המקבילה אשתקד שולם דיבידנד לבעלי מניות החברה בסך 60,000 אלפי ש"ח. התזרים שנבע מפעילות מימון בתקופה המקבילה אשתקד כלל בעיקר קבלת תמורה נטו בסך של 296,482 אלפי ש"ח מהנפקת אגרות חוב של החברה לציבור (סדרה ו') וכן ממשיכת כספים בסך 152,000 אלפי ש"ח, ממסגרת אשראי לזמן ארוך בתאגיד בנקאי לצורכי ליווי בניה והקמת בית הדיור המוגן ברחובות ("הפרויקט"), לטובת המשך עבודות הבניה בפרויקט.

1.6.4 <u>מדד ה- FFO (Funds From Operations)</u>

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

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

באלפי ש"ח	**לשנה שנסתיימה ביום**	
	31.12.2024	**31.12.2023**
FFO- לפי גישת ההנהלה (AFFO) המיוחס לבעלי המניות של החברה	76,207	29,629[5]

העלייה במדד ה- FFO בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר: (1) מעלייה בסך של כ- 39 מיליון ש"ח בגין חלק החברה בתקבולי נטו מפיקדונות מדיירים; (2) מגידול בהכנסות (לא כולל הכנסות מחילוט פיקדונות הדיירים אשר מתואמות כמצוין לעיל) והוצאות הנהלה וכלליות ומקיטון בעלות ההכנסות והוצאות מכירה ושיווק של הקבוצה בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, כמפורט בסעיף 1.5 לעיל

החברה מבצעת התאמות בהתאם לכללים המנחים בנושא חישוב והצגת מדד ה- FFO כפי שפורסמו על ידי הרשות לניירות ערך.

לפרטים נוספים בגין מדד ה- FFO, לרבות בנוגע לאופן חישוב FFO לפי גישת ההנהלה (AFFO) וההתאמות הנדרשות ביחס למדד ה- FFO בהתאם להנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה, ראה סעיף 1.29.13 בפרק א' לעיל.

1.6.5 <u>פרטים אודות מקורות המימון</u>

31.12.2024	**באלפי ש"ח**	**באחוזים**
הון עצמי וזכויות מיעוט	1,767,594	32.8%
אגרות חוב	840,369	15.6%
אשראי מתאגידים בנקאיים	210,000	3.9%
פיקדונות מדיירים	2,568,704	47.7%
סה"כ	5,386,667	100%

מקורות המימון של הקבוצה למועד הדוח מתבססים בעיקר על קבלת פיקדונות מדיירים, אגרות חוב (לפרטים נוספים ראה סעיף 1.20.2 לפרק א' לעיל וכן סעיף 4 להלן), 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.

[5] נתון ה- FFO לשנת 2023 חושב מחדש בעקבות אימוץ הכללים המנחים בנושא חישוב והצגת מדד ה- FFO של הרשות לניירות ערך.

1.6.6 פרטים אודות אמות המידה הפיננסיות של הקבוצה

הגורם המלווה - ציבור (אגרות חוב (סדרה ה')[6])			
עמידה באמות מידה פיננסיות			
	אמת המידה הפיננסית		תוצאות חישוב עמידת החברה בתניה נכון ליום 31.12.2024
1	יחס הון עצמי	ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-500 מיליון ש"ח	כ- 1,768 מיליון ש"ח
2	יחס של חוב פיננסי נטו ל-CAP	יחס של חוב פיננסי נטו ל-CAP (הון עצמי בצירוף חוב פיננסי נטו ומיסים נדחים) לא יעלה על 50%	22.53%

הגורם המלווה - ציבור (אגרות חוב (סדרה ו')[7])			
עמידה באמות מידה פיננסיות			
	אמת המידה הפיננסית		תוצאות חישוב עמידת החברה בתניה נכון ליום 31.12.2024
1	יחס הון עצמי	ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-675 מיליון ש"ח	כ- 1,768 מיליון ש"ח
2	יחס של חוב פיננסי נטו ל-CAP	יחס של חוב פיננסי נטו ל- CAP (הון עצמי בצירוף חוב פיננסי נטו ומיסים נדחים) לא יעלה על 49%	22.53%
3	אחוז תפוסה ממוצע מאוחד של כלל הנכסים המאוכלסים	אחוז התפוסה הממוצע המאוחד של כלל הנכסים המאוכלסים של החברה בתום כל רבעון לא יפחת מ-65% (לא יכללו בחישוב התפוסה הממוצע כאמור, נכסים אשר הינם בשלבי השיווק והאכלוס וזאת במשך תקופה של 48 חודשים החל ממועד קבלת טופס 4).	95.8%

לפרטים אודות אמות מידה פיננסיות של אגרות חוב (סדרה ז') של החברה, ראה סעיף 4.1.3 להלן.

2. היבטי ממשל תאגידי

2.1 מדיניות מתן תרומות

לחברה אין מדיניות מתן תרומות.

2.2 דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

בהתאם לסעיף 92(א)(12) לחוק החברות, קבע דירקטוריון החברה ביום 27 במרץ, 2014, כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית יעמוד על 2 דירקטורים. לדעת החברה, מספר זה של דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית יאפשר לדירקטוריון לעמוד בחובות המוטלות עליו בהתאם לדין ולמסמכי ההתאגדות, ובמיוחד בהתייחס לאחריותו לבדיקת

[6] אגרות החוב (סדרה ה') של החברה נרשמו למסחר ביום 8 בספטמבר, 2020. לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב (סדרה ה') של החברה ראה סעיף 4.1.1 להלן.

[7] אגרות החוב (סדרה ו') של החברה נרשמו למסחר ביום 28 באוגוסט, 2023. לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב (סדרה ו') של החברה ראה סעיף 4.1.2 להלן.

מצבה הכספי של החברה ולעריכת הדוחות הכספיים ואישורם. לפרטים אודות חברי דירקטוריון החברה, אשר הינם בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית, ראה תקנה 26 לפרק ד'.

2.3 **<u>דירקטורים בלתי תלויים</u>**

נכון למועד הדוח, בדירקטוריון החברה מכהנים 2 דירקטורים אשר סווגו על ידי החברה כדירקטורים בלתי תלויים. יצוין, כי בתקנון החברה אין הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים. לפרטים אודות חברי דירקטוריון החברה, אשר הינם דירקטורים בלתי תלויים, ראה תקנה 26 לפרק ד'.

2.4 **<u>גילוי בדבר המבקר הפנימי בחברה</u>**

2.4.1 **<u>פרטי המבקר הפנימי</u>**

שם:	גיל רוגוזניסקי
תחילת כהונה:	29.5.2014
כישורים וכשירות לתפקיד:	רואה חשבון מוסמך; בוגר מנהל עסקים וחשבונאות של המכללה למנהל; שותף מנהל תחום הביקורת הפנימית וייעוץ עסקי בפוקוס שרותי ייעוץ פיננסי תפעולי בע"מ
הממונה הארגוני על המבקר הפנימי:	יו"ר הדירקטוריון

2.4.2 **<u>מינוי המבקר הפנימי</u>**

מינוי המבקר הפנימי אושר על ידי ועדת הביקורת של החברה ביום 25.5.2014 ועל ידי דירקטוריון החברה ביום 29.5.2014 בהסתמך על כישורי וניסיון המבקר כמפורט לעיל ובהתחשב, בין היתר, בהיקף ובמורכבות פעילות החברה.

2.4.3 **<u>גילוי בקשר למבקר הפנימי</u>**

המבקר הפנימי עומד בתנאים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 ("**חוק הביקורת הפנימית**"). המבקר הפנימי עומד בתנאים הקבועים בסעיף 146(ב) לחוק החברות ובתנאי סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית.

המבקר הפנימי אינו ממלא כל תפקיד נוסף בחברה מעבר לכהונתו כמבקר הפנים של החברה. למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי אינו ממלא תפקיד מחוץ לחברה היוצר או עלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר הפנים של החברה וכן אינו מחזיק בניירות ערך של החברה.

המבקר הפנימי אינו בעל עניין בחברה, אינו נושא משרה בחברה ואינו קרוב של כל אחד מאלה וכן אינו מכהן כרואה החשבון המבקר של החברה.

אין למבקר הפנימי קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או כל גוף קשור לחברה.

2.4.4 **<u>תכנית העבודה של המבקר הפנימי</u>**

תכנית הביקורת הפנימית הינה שנתית, אשר נגזרת מתוכנית הביקורת הרב שנתית, ונקבעת בהתאם להחלטת ועדת הביקורת של החברה, כאשר למבקר הפנימי שיקול דעת לסטות בצורה לא מהותית מתוכנית העבודה, בתיאום עם יו"ר ועדת הביקורת ובהתאם לצרכי החברה. תוכנית העבודה מתמקדת בסיכונים החלים על החברה ומכוונת את פעילות המבקר לתחומים בעלי רגישות גבוהה יותר.

תכנית הביקורת הפנימית, קביעת העדיפויות ותדירות הביקורת מושפעים, בין היתר, מהגורמים הבאים: החשיפה לסיכונים של פעילויות, נושאים ופעולות שנקבעו, בין היתר, על בסיס סקר סיכונים שנערך על ידי מבקר הפנים בשנת 2021, ההסתברות לקיומם של ליקויים ניהוליים ומנהליים, נושאים בהם מתבקשת ביקורת ע"י אורגני החברה, נושאים המתחייבים על פי דין, על פי הוראות נוהל פנימיות או חיצוניות והצורך בשמירה על מחזוריות.

2.4.5 **<u>אופן עריכת הביקורת</u>**

על פי הוראות המבקר הפנימי, הביקורת נערכת בהתאם לתקנים המקצועיים המקובלים, כאמור בסעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית.

לצורך קביעה, כי המבקר הפנימי עמד בדרישות שנקבעו בהתאם לחוק הביקורת הפנימית, הסתמך דירקטוריון החברה על דיווחי המבקר הפנימי בדבר עמידתו בתקנים המקצועיים וביתר הוראות חוק הביקורת הפנימית.

2.4.6 **<u>החזקות מהותיות בתאגידים</u>**

תכנית הביקורת הפנימית כוללת גם ביקורת על פעילות תאגידים המהווים החזקות מהותיות של החברה.

2.4.7 **<u>גישה למידע</u>**

למבקר הפנימי קיימת גישה חופשית למסמכים, למידע ולמערכות המידע של החברה, לרבות נתונים כספיים, וכן של החברות בשליטתה כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית.

2.4.8 **<u>דין וחשבון המבקר הפנימי</u>**

בימים 17.3.2024, 19.5.2024, 12.8.2024 ו- 21.11.2024 התכנסה ועדת הביקורת של החברה לדיון בדוחות ביקורת של המבקר הפנימי בנושאים עסקאות מהותיות, מכירות ומלאי, אבטחת מערכות המידע, שכר וכוח אדם, ויישום ומעקב המלצות לדוחות מבקר הפנים משנים קודמות, אשר הוגשו בכתב לחברי ועדת הביקורת.

2.4.9 **<u>הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר</u>**

לדעת הדירקטוריון, היקף, אופי, רציפות הפעילות ותוכנית העבודה של המבקר הפנימי הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית.

2.4.10 **היקף העסקה ותגמולים**

היקף העסקת המבקר הפנימי נגזר מדרישות הביקורת הפנימית, לפי החלטת ועדת הביקורת של החברה. בשנת 2024, הועסק המבקר הפנימי בהיקף של כ- 1,000 שעות ובשכר של כ- 230 אלפי ש"ח. לדעת דירקטוריון החברה, התגמול סביר ולא יהיה בו כדי להשפיע על שיקול דעתו המקצועי של המבקר בבואו לבקר את החברה וזאת, בין היתר, בשים לב לאופן בו המבקר הפנימי מבצע את מלאכת ביקורת הפנים בחברה, ומידת הפירוט וההעמקה של דוחות ממצאי הביקורת שהוגשו על ידו עד כה.

2.5 **פרטים בדבר רואה החשבון המבקר**

2.5.1 **שם רואה החשבון המבקר**

רואה החשבון המבקר של החברה הינו משרד BDO - זיו האפט.

2.5.2 **שכר טרחה רואה החשבון המבקר**

שנה/ תקופה	שכ"ט בגין ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ושירותי מס הקשורים לביקורת באלפי ש"ח	שכ"ט עבודה בגין שירותים אחרים באלפי ש"ח (*)
2023	538	227
2024	517	225

(*) בשנים 2023 ו- 2024 שירותים אחרים כללו שכ"ט בגין עבודות ייעוץ בנושאים שונים, בשנת 2023 בעיקר בתחום מערכות המידע ומדיה דיגיטלית ובשנת 2024 בעיקר בתחום המדיה הדיגיטלית והמיסוי.

2.5.3 **אופן קביעת שכר טרחה רואה חשבון מבקר**

שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר של החברה נקבע בהתאם להמלצת הנהלת החברה, לאור הערכת עבודת הביקורת הנדרשת ובהתייחס להשוואת שכר טרחת רואי חשבון חיצוניים בחברות ציבוריות הדומות לחברה בכל הקשור להיקף הפעילות שלהן, בהתייחס לשכר שהיה נהוג בשנים קודמות וכן, בהתייחס להיקף עבודת פעילות הביקורת הצפויה בשנת הדיווח ולאחר קבלת עמדתה של ועדת הביקורת של החברה, כי השכר ששולם לרואה החשבון המבקר במהלך תקופת הדוח הינו נאות.

2.6 **תכנית אכיפה פנימית**

ביום 31 במאי, 2016, אימץ דירקטוריון החברה תכנית אכיפה פנימית בתחום ניירות ערך לחברה בהתאם לאמות המידה לתכנית אכיפה יעילה, אשר פורסמו על-ידי רשות ניירות ערך ביום 15 באוגוסט, 2011. התכנית קובעת נהלים שמטרתם, בין היתר, להסדיר נושאים מרכזיים כגון אופן פרסומם של דיווחים מידיים, איתור, אישור ודיווח עסקאות עם בעלי שליטה ונושאי משרה, איסור שימוש במידע פנים, תרמית ומניפולציה, ניהול ושמירת מידע וכן קביעת כללי פעילות והתנהגות לצד תהליכי עבודה שמטרתם ליצור בקרות, דרכי טיפול והפקת לקחים על תהליכים מרכזיים בנושאים המוסדרים במסגרת תוכנית האכיפה הפנימית.

דירקטוריון החברה מינה את המשנה למנכ"ל וסמנכ"ל הכספים של החברה, מר אופיר רוזנבוים, כממונה על האכיפה הפנימית בחברה והחליט, כי ועדת הביקורת של החברה תשמש כוועדת דירקטוריון ייעודית לענייני ציות ואכיפה ("**ועדת האכיפה**"). ביום 26 בדצמבר, 2018, וביום 18 במרץ, 2019, אושר על ידי ועדת האכיפה ודירקטוריון החברה, בהתאמה, סקר ציות אכיפה פנימית בדיני ניירות ערך ודיני תאגידים, במסגרתו הוחלט על ריענון חלק מהנהלים כך שיתאימו לצרכי החברה ולהוראות הדין השונות.

ביום 22 במרץ, 2020 ("**המועד הקובע**"), אושר על ידי דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת האכיפה, עדכון לנוהל דיווח עסקאות עם בעלי שליטה ונושאי משרה ("**הנוהל**"), במסגרתו נקבעו אמות מידה לסיווג עסקאות ופעולות כעסקאות שאינן חריגות ואינן מהותיות, וזאת חלף נוהל עסקאות זניחות שהיה קיים בחברה עד המועד הקובע.

על פי הנוהל שעודכן, בהיעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, עסקת בעל עניין שאינה עסקה חריגה, תיחשב כעסקה עם בעל עניין אשר הנהלת החברה מוסמכת לאשר במקרה בו היקף העסקאות (במונחים שנתיים, ככל שמדובר בתשלום עיתי שוטף) לא יעלו על המפורט להלן:

א. בעסקאות לרכישת מוצרים - בהיקף כולל של עד 500 אלפי ש"ח לשנה.

ב. בעסקאות לקבלת שירותי ייעוץ ו/או ניהול - בהיקף כולל של 200 אלפי ש"ח לשנה.

ג. בעסקאות לקבלת שירותי תפעול שונים - בהיקף כולל של עד 500 אלפי ש"ח לשנה.

ד. בעסקאות לקבלת שירותי שיפוץ נכסים - בהיקף כולל של עד 1,000 אלפי ש"ח לשנה.

ה. שי לחגים ו/או לאירועים אישיים, נופשים, השתלמויות, כפי שהחברה מעניקה לעובדיה ו/או שולחת אותם ו/או ממממנת עבורם (לפי העניין) מעת לעת, בהיקף כולל שלא יעלה על 5,000 ש"ח בשנה עבור כל אחד מיחידי בעלי השליטה ו/או קרוביהם.

ו. בעסקאות בהם מתקשרת החברה ו/או מי מחברות הבת שלה עם בעל שליטה ו/או קרוב של בעל שליטה בהסכם משתכן (הסכם דייר) שמכוחו מוענקת זכות שימוש ביחידת מגורים באחד מבתי הדיור המוגן של הקבוצה, ובלבד שיתקיימו כל אלה במצטבר:

1. הסכם ההתקשרות יהיה בנוסח המקובל בחברה באותה עת;

2. המתקשר ישלם לחברה פיקדון בסכום הקבוע במחירון החברה באותה עת ליחידת הדיור שבה ניתנת לו זכות שימוש;

3. המתקשר ישלם לחברה דמי אחזקה ואת כל יתר התשלומים, כנהוג באותה עת בחברה;

4. המתקשר לא יהיה זכאי לכל הנחה ו/או הטבה שאיננה ניתנת באופן גלוי ופומבי לכל דייר שמעוניין להתקשר עם החברה באותה עת בהסכם משתכן (הסכם דייר);

בהתאם להוראות הנוהל, ביום 21 בנובמבר 2024, סקרה ועדת הביקורת של החברה את אופן יישום אמות המידה לבחינה ואישור של עסקאות עם בעלי עניין בחברה כעסקאות שאינן חריגות ואינן מהותיות, לגופן ואת מידת התאמתן לחברה, וכן את העסקאות אשר אושרו על ידי הנהלת החברה בהתאם לנוהל עד ליום 21 בנובמבר, 2024. לפרטים נוספים אודות עסקאות בעלי עניין אשר אושרו על ידי הנהלת החברה בהתאם לנוהל, ראה סעיף 10.2 לפרק ד' להלן.

2.7 **<u>גילוי בנוגע למעריך שווי מהותי מאוד</u>**

לחברה מעריך שווי מהותי מאוד, משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות', כלכלה ושמאות מקרקעין (בסעיף זה בלבד: "**מעריך השווי**"), אשר ביצע עבור החברה מספר הערכות שווי ששימשו בסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוח תקופתי זה.

שיעור הנכסים שהוערכו על ידי מעריך השווי מהווה, נכון למועד הדוח, כ- 100% משווי נכסי נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי של החברה, על כן הוא עונה על הגדרת מעריך שווי מהותי מאוד בהתאם לעמדת סגל משפטית 30-105 של רשות ניירות ערך מיום 22 ביולי 2015.

לפרטי ההתקשרות עם מעריך השווי בהתאם לסעיף 2 לתוספת השלישית לתקנות הדוחות, ראה סעיפים 1-4 בהערכות השווי של בתי הדיור המוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי של הקבוצה אשר מצורפות לדוח תקופתי זה.

3. <u>הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של הקבוצה</u>

3.1 **<u>נתונים כספיים המיוחסים לחברה כחברה אם</u>**

בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות דוחות תקופתיים, מצורף כנספח לפרק ב' דוח כספי נפרד של החברה, בצירוף חוות דעת רואה החשבון המבקר.

3.2 **<u>שימוש באומדנים חשבונאיים קריטיים</u>**

לפרטים אודות אומדנים חשבונאיים קריטיים, ראה ביאור 2 ג' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בדוח תקופתי זה.

4. הוראות גילוי למחזיקי אגרות החוב המוחזקות בידי הציבור בתאריך הדוח*

סדרת אגרות החוב	מועד הנפקת הסדרה	סך כל שוויה הנקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)	השווי הנקוב בתאריך הדוח (באלפי ש"ח)	השווי הנקוב כשהוא מוערך מחדש לפי תנאי ההצמדה לתאריך הדוח (באלפי ש"ח)	סכום הריבית הצבורה ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)	השווי ההוגן של הסדרה כפי שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)	השווי הבורסאי ליום 31 בדצמבר, 2024 (באלפי ש"ח)	סוג הריבית ושיעורה	מועדי תשלום הקרן	מועדי תשלום הריבית	בסיס ההצמדה ותנאיה	האם אגרות החוב ניתנות להמרה לנייר ערך אחר	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה של אגרות החוב לניירות ערך האחרים והתנאים למימושה	תאור הנכסים המשועבדים להבטחת ההתחייבות לתאריך הדוח
אגרות חוב (סדרה ה')[8]	ספטמבר 2020	150,000	150,000	150,000	-	149,279	140,955	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.04% (שקלית) שאינה צמודה למדד המחירים לצרכן	5 תשלומים שנתיים (לא שווים), והם ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2025 ועד 2029 (כולל).	פעמיים בשנה, בימים 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2021 ועד 2029 (כולל) ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2020 ועד 2028 (כולל).	-	לא	החברה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, בכל עת, אך לא לפני חלוף 60 ימים ממועד רישומן למסחר בבורסה של אגרות החוב, ובמקרה כאמור יחולו ההוראות הבאות, והכל בכפוף להנחיית רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי. הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב במקרה של פדיון מוקדם, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים: (1) שווי שוק של יתרת אגרות החוב שבמחזור, אשר ייקבע על-פי מחיר הסגירה הממוצע של אגרות החוב בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם; (2) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור, דהיינו קרן בתוספת ריבית, עד למועד הפדיון המוקדם בפועל; (3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית) כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרתה בשטר נאמנות סדרה ה') בתוספת 1.35% לשנה. היוון אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם ועד למועד יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב. יובהר, כי ככל שתהיה ריבית נוספת כאמור לעיל, מעל הערך ההתחייבותי, תשולם הריבית הנוספת על הערך הנקוב של החלק הנפדה בלבד.	אין. לפרטים אודות התחייבות החברה בנוגע לשעבוד שלילי, ראה סעיף 6.20 לשטר הנאמנות סדרה ה'.
	נובמבר 2020 (הרחבת סדרה)	392,003	392,003	392,003	-	394,053	368,365							
אגרות חוב (סדרה ו')	אוגוסט 2023	300,000	300,000	300,000	-	297,037	302,760	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 5.48% (שקלית) שאינה צמודה למדד המחירים לצרכן	5 תשלומים שנתיים (לא שווים), והם ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2028 ועד 2032 (כולל).	פעמיים בשנה, בימים 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2024 ועד 2032 (כולל) ו- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023 ועד 2031 (כולל).	-	לא	החברה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, בכל עת, אך לא לפני חלוף 60 ימים ממועד רישומן למסחר בבורסה של אגרות החוב, ובמקרה כאמור יחולו ההוראות הבאות, והכל בכפוף להנחיית רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי. הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב במקרה של פדיון מוקדם, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים: (1) שווי שוק של יתרת אגרות החוב שבמחזור, אשר ייקבע על-פי מחיר הסגירה הממוצע של אגרות החוב בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם; (2) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור, דהיינו קרן בתוספת ריבית, עד למועד הפדיון המוקדם בפועל; (3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית כפי שהיא במועד הפדיון המוקדם) כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרתה בשטר נאמנות סדרה ה') בתוספת 1.35% לשנה. היוון אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב. יובהר, כי ככל שתהיה ריבית נוספת כאמור לעיל, מעל הערך ההתחייבותי, תשולם הריבית הנוספת על הערך הנקוב של החלק הנפדה בלבד.	אין. לפרטים אודות התחייבות החברה בנוגע לשעבוד שלילי, ראה סעיף 6.20 לשטר הנאמנות סדרה ו'.

* זאת למעט אגרות החוב (סדרה ז') של החברה, אשר הונפקה לאחר תאריך הדוח כמפורט להלן.

[8] ביום 16 במרץ 2025, החברה פרעה 200,000,000 ש"ח ע.נ. מתוך התחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'). לפרטים נוספים, ראה דיווחים מיידים מימים 12 בפברואר 2025 ו- 18 בפברואר 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-010329 ו- 2025-01-011483, בהתאמה), האזכורים האמורים מובאים כהכללה על דרך ההפניה.

סדרת אגרות החוב	מועד הנפקת הסדרה	סך כל שווייה הנקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)	השווי הנקוב בתאריך הדוח (באלפי ש"ח)	השווי הנקוב כשהוא מוערך מחדש לפי תנאי ההצמדה לתאריך הדוח (באלפי ש"ח)	סכום הריבית הצבורה ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)	השווי ההוגן של הסדרה כפי שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)	השווי הבורסאי ליום 31 בדצמבר, 2024 (באלפי ש"ח)	סוג הריבית ושיעורה	מועדי תשלום הקרן	מועדי תשלום הריבית	בסיס ההצמדה ותנאיה	האם אגרות החוב ניתנות להמרה לנייר ערך אחר	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה של אגרות החוב לניירות ערך האחרים והתנאים למימושה	תאור הנכסים המשועבדים להבטחת ההתחייבות לתאריך הדוח
אגרות חוב (סדרה ז')	פברואר 2025	200,000,000	200,000,000	200,000,000	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 5.29% (שקלית) שאינה צמודה למדד המחירים לצרכן	6 תשלומים שנתיים (לא שווים), והם ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2030 ועד 2035 (כולל).	פעמיים בשנה, בימים 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2025 ועד 2035 (כולל) ו- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 ועד 2034 (כולל).	-	לא	החברה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, בכל עת, אך לא לפני חלוף 60 ימים ממועד רישומן למסחר בבורסה של אגרות החוב, ובמקרה כאמור יחולו ההוראות הבאות, והכל בכפוף להנחיית רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי. הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב במקרה של פדיון מוקדם, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים: (1) שווי שוק של יתרת אגרות החוב שבמחזור, אשר ייקבע על-פי מחיר הסגירה הממוצע של אגרות החוב ב- 30 ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם; (2) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור, דהיינו קרן בתוספת ריבית, עד למועד הפדיון המוקדם בפועל; (3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית כפי שהיא במועד הפדיון המוקדם) כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרתה בשטר נאמנות סדרה ז') בתוספת 1.35% לשנה. היוון אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב. יובהר, כי ככל שתהיה ריבית נוספת כאמור לעיל, מעל הערך ההתחייבותי, תשולם הריבית הנוספת על הערך הנקוב של החלק הנפדה בלבד.	אין. לפרטים אודות התחייבות החברה בנוגע לשעבוד שלילי, ראה סעיף 6.20 לשטר הנאמנות סדרה ז'.

4.1 **<u>אגרות החוב</u>**

4.1.1 **<u>(סדרה ה')</u>**

4.1.1.1 אגרות החוב (סדרה ה') עומדות לפירעון בשנת 2029. לפרטים נוספים בנוגע לפדיון מוקדם חלקי של אגרות החוב (סדרה ה') של החברה אשר ביצעה החברה ביום 16 במרץ 2025, ראה דיווחים מיידים מימים 12 בפברואר 2025 ו- 18 בפברואר 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-010329 ו- 2025-01-011483, בהתאמה), האזכורים האמורים מובאים כהכללה על דרך ההפניה.

4.1.1.2 החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות על-פי שטר הנאמנות מיום 6 בספטמבר 2020, ועד למועד פרסום הדוח, ולמיטב ידיעת החברה לא קיימת עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ה') לפירעון מיידי. בהתאם להוראות סעיף 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות, סדרה אגרות החוב (סדרה ה') הינה סדרה מהותית של החברה.

4.1.1.3 לפרטים בנוגע להתחייבות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות בהתאם לשטר הנאמנות (סדרה ה') ראה סעיף 1.6.6 בפרק זה לעיל.

4.1.1.4 לפרטים בנוגע למגבלות בקשר לחלוקה בהתאם לשטר הנאמנות (סדרה ה') ראה סעיף 1.5.2 בפרק א' לעיל.

4.1.1.5 לפרטים בנוגע לדירוג אגרות החוב (סדרה ה') שבמחזור, ראה סעיף 4.3 להלן.

4.1.2 **<u>(סדרה ו')</u>**

4.1.2.1 אגרות החוב (סדרה ו') עומדות לפירעון בשנת 2032.

4.1.2.2 החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות על-פי שטר הנאמנות מיום 27 באוגוסט 2023, ועד למועד פרסום הדוח, ולמיטב ידיעת החברה לא קיימת עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ו') לפירעון מיידי. בהתאם להוראות סעיף 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות, סדרה אגרות החוב (סדרה ו') הינה סדרה מהותית של החברה.

4.1.2.3 לפרטים בנוגע להתחייבות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות בהתאם לשטר הנאמנות (סדרה ו') ראה סעיף 1.6.6 בפרק זה לעיל.

4.1.2.4 לפרטים בנוגע למגבלות בקשר לחלוקה בהתאם לשטר הנאמנות (סדרה ו') ראה סעיף 1.5.2 בפרק א' לעיל.

4.1.2.5 לפרטים בנוגע לדירוג אגרות החוב (סדרה ו') שבמחזור, ראה סעיף 4.3 להלן.

4.1.3 **<u>(סדרה ז')</u>**

4.1.3.1 אגרות החוב (סדרה ז') עומדות לפירעון בשנת 2035.

4.1.3.2 החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות על-פי שטר הנאמנות מיום 16 בפברואר 2025, ועד למועד פרסום הדוח, ולמיטב ידיעת החברה לא קיימת עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ז') לפירעון מיידי. בהתאם להוראות סעיף

10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות, סדרה אגרות החוב (סדרה ז') הינה סדרה מהותית של החברה.

4.1.3.3 בהתאם לשטר הנאמנות (סדרה ז'), החברה התחייבה לעמוד באמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן:

4.1.3.3.1 ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-750 מיליון ש"ח (סכום זה לא יוצמד למדד כלשהו).

4.1.3.3.2 יחס של חוב פיננסי נטו ל- CAP (הון עצמי בצירוף חוב פיננסי נטו ומיסים נדחים), לא יעלה על 52%.

4.1.3.3.3 אחוז התפוסה הממוצע המאוחד של כלל הנכסים המאוכלסים של החברה בתום כל רבעון לא יפחת מ- 65% (לא יכללו בחישוב התפוסה הממוצע כאמור, נכסים אשר הינם בשלבי השיווק והאכלוס וזאת במשך תקופה של 48 חודשים החל ממועד קבלת טופס 4).

4.1.3.4 בנוסף בהתאם לשטר הנאמנות (סדרה ז'), החברה מתחייבת שלא לבצע "חלוקה" כהגדרתה בחוק החברות (לרבות רכישה עצמית של מניות החברה) (להלן בסעיף זה: "**חלוקה**"), בשיעור העולה על 50% מהרווחים הראויים לחלוקה (במצטבר) במועד הרלוונטי, בהתבסס על דוחות כספיים מאוחדים (רבעונים או שנתיים) אחרונים שפורסמו על ידי החברה עובר למועד החלוקה ובלבד שהחלוקה כאמור עומדת בהגבלות הקבועות בשטר נאמנות (סדרה ז'), התוספת לו והוראות כל דין.

בנוסף לאמור לעיל, מתחייבת החברה שלא לבצע חלוקה כאמור במקרה בו יתקיים איזה מהאירועים הבאים:

1) לאחר חלוקה ההון העצמי המאוחד יפחת מ- 850 מיליון ש"ח בהתבסס על דוחות כספיים אחרונים שפורסמו;

2) החברה אינה עומדת באיזו מאמות המידה הפיננסיות הקבועות בסעיף 1 לנספח 6.2 לשטר נאמנות (סדרה ז'), וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופת הריפוי וההמתנה המנויות בקשר עם אותן אמות מידה פיננסיות;

3) התקיים אירוע לפירעון מיידי הקבוע בשטר נאמנות (סדרה ז') או חשש לקיומה של עילה כאמור וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופת הריפוי וההמתנה המנויות בקשר עם אותן עילות;

4) החברה הפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב שהתחייבה בהתאם להוראות שטר נאמנות (סדרה ז');

5) במועד החלוקה מתקיימים סימני אזהרה כהגדרת מונח זה בתקנות הדוחות, כנוסחם נכון למועד שטר נאמנות (סדרה ז');

לפרטים נוספים ראה נספח 6.2 לשטר הנאמנות (סדרה ז').

4.1.3.5 לפרטים בנוגע למגבלות בקשר לחלוקה בהתאם לשטר הנאמנות (סדרה ז') ראה סעיף 1.5.2 בפרק א' לעיל.

4.1.3.6 לפרטים בנוגע לדירוג אגרות החוב (סדרה ז') שבמחזור, ראה סעיף 4.3 להלן.

4.2 **<u>פרטים בדבר הנאמן לתעודות ההתחייבות - אגרות החוב (סדרה ה') ואגרות החוב (סדרה ו')</u>**

(א) שם חברת הנאמנות –	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ ח.פ. 510705197
(ב) שם האחראי על סדרת תעודות ההתחייבות בחברת הנאמנות –	מר דן אבנון, מנכ"ל משותף
(ג) פרטי ההתקשרות –	טלפון : 03-5544553 פקס : 03-5271736
(ד) כתובת למשלוח מסמכים -	ששת הימים 30, בני ברק, מיקוד 63573

4.3 **<u>דירוג אגרות החוב שבמחזור</u>**

להלן פרטים אודות דירוג אגרות החוב שבמחזור במועד דוח זה:

הסדרה	דירוג במועד ההנפקה	דירוג עדכני	חברה מדרגת	תאריך
אגרות חוב (סדרה ה')	במועד ההנפקה המקורי- A2 positive	A2 stable	מידרוג בע"מ	19.07.2020 22.10.2020 25.10.2020 29.10.2020 02.12.2021 08.12.2022 10.7.2023 21.8.2023 27.8.2023 1.1.2024 31.12.2024 2.2.2025
	במועד הרחבת הסדרה- A2 stable			
אגרות חוב (סדרה ו')	A2 stable	A2 stable	מידרוג בע"מ	10.7.2023 21.8.2023 27.8.2023 1.1.2024 31.12.2024 2.2.2025
אגרות חוב (סדרה ז')	A2 stable	A2 stable	מידרוג בע"מ	2.2.2025

לדוח הדירוג הראשוני והעדכני של מידרוג בקשר עם אגרות חוב (סדרה ה') אשר במסגרתו אשרר את הדירוג הקיים A2 Positive לאגרות החוב (סדרה ד') של החברה, ראה דוח מיידי של החברה מיום 19 ביולי, 2020 (מס'

אסמכתא: 2020-01-076326). לדוח דירוג של מידרוג אשר אשרר את הדירוג הקיים A2 לאגרות החוב (סדרה ד') ואגרות החוב (סדרה ה') וכן עדכן את אופק הדירוג מ- Positive ל- Stable, ראה דוח מיידי של החברה מיום 22 באוקטובר, 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-115644). לדוח הדירוג של מידרוג בקשר עם הרחבת אגרות החוב (סדרה ה') אשר במסגרתו אשרר גם את הדירוג הקיים A2 Positive לאגרות החוב (סדרה ד'), ראה דוחות מיידים של החברה מימים 25 באוקטובר, 2020 ו- 29 באוקטובר, 2020 (מס' אסמכתאות: 2020-01-115644 ו-2020-01-117312, בהתאמה). לדוח דירוג של מידרוג אשר אשרר את הדירוג הקיים A2 באופק דירוג Stableלאגרות החוב (סדרה ד') ואגרות החוב (סדרה ה') של החברה, ראה דוח מיידי של החברה מיום 2 בדצמבר, 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-105967). לדוח דירוג של מידרוג אשר אשרר את הדירוג הקיים A2 באופק דירוג Stable לאגרות החוב (סדרה ד') ואגרות החוב (סדרה ה') של החברה, ראה דוח מיידי של החברה מיום 8 בדצמבר, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-148624). לדוח הדירוג הראשוני והעדכני של מידרוג בקשר עם אגרות חוב (סדרה ו') וכן אשרר את הדירוג הקיים A2 באופק דירוג Stable לאגרות החוב (סדרה ד') ואגרות החוב (סדרה ה') של החברה, ראה דוח מיידי מיום 10 ביולי, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-078006). לדוח הדירוג של מידרוג אשר אשרר את הדירוג הקיים A2 אגרות החוב (סדרה ה') של החברה וכן עדכן את פעולת הדירוג של אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, ראה דוח מיידי של החברה מיום 21 באוגוסט, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-096066). לדוח הדירוג של מידרוג אשר אשרר את הדירוג הקיים A2 אגרות החוב (סדרה ה') של החברה וכן עדכן את פעולת הדירוג של אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, ראה דוח מיידי של החברה מיום 27 באוגוסט, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-098601). לדוח הדירוג של מידרוג אשר אשרר את הדירוג הקיים A2 אגרות החוב (סדרה ה') ואגרות חוב (סדרה ו') של החברה, ראה דוח מיידי של החברה מיום 1 בינואר, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-000096). לדוח הדירוג של מידרוג אשר אשרר את הדירוג הקיים A2 אגרות החוב (סדרה ה') ואגרות חוב (סדרה ו') של החברה, ראה דוח מיידי של החברה מיום 31 בדצמבר, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-629035). לדוח הדירוג הראשוני והעדכני של מידרוג בקשר עם אגרות החוב (סדרה ז') וכן אשרר את הדירוג הקיים A2 באופק דירוג Stable לאגרות (סדרה ה') ואגרות החוב (סדרה ו') של החברה, ראה דוח מיידי מיום 2 בפברואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-008004). כל האזכורים האמורים מובאים כהכללה על דרך ההפניה.

4.4 **<u>סימני אזהרה בתאגיד</u>**

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

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

מוטי קירשנבאום, יו"ר הדירקטוריון	**דורון ארנון, מנכ"ל**

גני תקווה, 24 במרץ 2025.

מגדלי הים התיכון בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024

ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)

מגדלי הים התיכון בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024

תוכן העניינים

	עמוד
דוח רואה החשבון המבקר על הדוחות הכספיים	1-3
דוח רואה החשבון המבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית	4
דוחות כספיים מאוחדים על המצב הכספי	5-6
דוחות כספיים מאוחדים על הרווח הכולל	7
דוחות כספיים מאוחדים על השינויים בהון	8-10
דוחות כספיים מאוחדים על תזרימי המזומנים	11-13
ביאורים לדוחות הכספיים	14-68

<u>דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של מגדלי הים התיכון בע"מ</u>

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד, הדוחות על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים ,בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעותו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

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

שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

החברה עוסקת בעצמה ובאמצעות חברות בשליטתה בעיקר בייזום והפעלה של נכסים המשמשים כבתי דיור מוגן לגיל השלישי, המסווגים כנדל"ן להשקעה. יתרת הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה ליום 31 בדצמבר 2024 הינו 5,794,289 אלפי ש"ח. עליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 מסתכם לכדי 403,620 אלפי ש"ח.

כפי שמתואר בביאורים 2ג, 2ח ו-6 לדוחות הכספיים המאוחדים נדל"ן להשקעה נמדד בשווי הוגן בהתאם לתקן דווח כספי בינלאומי מספר 13- מדידת שווי הוגן. נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד אף הוא לפי שווי הוגן החל מהמועד בו שוויו ההוגן ניתן למדידה באופן מהימן. שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד.

במדידת השווי של נדל"ן להשקעה משתמשת החברה ב"שיטת הוון תזרימי המזומנים" אשר כוללת שימוש באומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה.

במדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נעשה שימוש בהנחות רבות, בין היתר, באשר למחירי הפיקדונות, מועד תחלופה ראשונה, שיעור תחלופה פרמננטי, תוצאות תפעול הבית והשלכות הנובעות מהשקעות לפיתוח עתידי. ההנחות מביאות בחשבון נתונים (הסטורים, עדכניים ותחזיות) של הנכס המוערך וכן נתוני נדל"ן אחרים בעלי אופי ו/או מיקום הדומים לנכס המוערך.

במדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, משתמשת החברה ב"שיטת החילוץ". הערכת השווי מבוססת הערכת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה לאחר הקמתו בניכוי אומדן עלויות ההקמה הצפויות עד להשלמתו, והכל בערך נוכחי תוך התחשבות בשיעור היוון מותאם המביא בחשבון את הסיכונים הרלוונטיים והמאפיינים של הנכס או בגישת השוואה לנכסים דומים בתוספת עלויות בניה ורווח יזמי בפרויקטים בתחילת הבניה.

שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה עשוי לגרום לשינוי בשווי ההוגן.

האומדנים נעשים על ידי מעריכי שווי בלתי תלויים בחברה בהתבסס על ניסיונם והיכרותם את הנכס המוערך ונכסים דומים, לרבות נתוני שוק, וכן תוך הסתמכות על נתונים שמתקבלים מגורמים שונים בחברה.

תהליך זה של קביעת השווי ההוגן של נכסי החברה נתון לאי וודאות משמעותית ובהערכות סובייקטיביות ורגיש לשינויים בהנחות המשמשות ביישום השיטה. כמו כן, תהליך זה כרוך בהפעלת שיקול דעת משמעותי של ההנהלה.

כפועל יוצא מכל האמור לעיל, שיקול הדעת של המבקר בביקורת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה היה מאתגר, סובייקטיבי ומורכב במיוחד. לאור זאת ולאור העובדה כי הנדל"ן להשקעה הינו סעיף מהותי בדוחות הכספיים של החברה, זיהינו את האומדנים והנחות ההנהלה המשמשים להערכת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה כעניין מפתח בביקורת.

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

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

(1) השגנו הבנה לגבי התהליכים והנהלים הקיימים בחברה בהתייחס להערכות שווי של נכסי נדל"ן להשקעה, ביקרנו את התכנון, היישום והאפקטיביות התפעולית של בקרות רלוונטיות לביקורת.

(2) בחרנו מדגם של נכסים על בסיס פרמטרים כמותיים ואיכותיים ובצענו, בין היתר, את הנהלים הבאים:

- קבלנו הערכות שווי ובדקנו שתוצאותיהן השתקפו באופן נאות בדוחות הכספיים של החברה לרבות הגילוי שניתן בדוחות הכספיים לסעיף הנדל"ן להשקעה.
- בדקנו כי מעריך השווי אובייקטיבי ובעל כישורים המתאימים לביצוע עבודה נשוא הערכות השווי ואתגרנו אותו לגבי הנתונים וההנחות ששימשו בבסיס הערכות השווי.
- בדקנו את בסיסי הנתונים שהעבירה החברה למעריך השווי ושבהם נעשה שימוש לצורך אומדן תזרימי המזומנים והשווינו אותם לנתונים החברה ששימשו לצורך הכנת הדוחות הכספיים ולמסמכים מבססים אחרים.
- בצענו בדיקות אנליטיות ובדיקות מבססות אחרות לבחינת סבירות הנתונים וההנחות בהערכת השווי ובכלל זה מחירי פיקדונות, מועד התחלופה הראשונה, שיעור התחלופה הפרמננטי, שיעורי חילוט, תוצאות התפעול והשקעות נדרשות ומתוכננות.
- בהערכת שווי של נדל"ן בהקמה, לגבי עלויות הקמה : בחנו את הנחות החברה לגבי עלות ההקמה בהערכת השווי למול תקציבי החברה ובצענו בחינה של נאותות הנחות אלו.
- נעזרנו בשמאי מטעמנו לבחינת סבירות הערכת השווי בכללותה ונאותות המתודולוגיה והאומדנים ששימשו את החברה, בדגש על שיעורי ההיוון הרלבנטיים לנכס בהתאם למאפייניו.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", על תיקוניו, רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, והדוח שלנו מיום 24 במרץ 2025 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

תל אביב, 24 במרץ, 2025

זיו האפט

רואי חשבון

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

<u>דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של מגדלי הים התיכון בע"מ בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי בהתאם לתקנה 9ב(ג) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970</u>

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן: "החברה") ליום 31 בדצמבר 2024. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר להלן. הדירקטוריון וההנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", על תיקוניו (להלן: "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על תהליך הנדל"ן להשקעה; (3) בקרות על תהליך השכר (4) בקרות על תהליך ההכנסות (5) בקרות על תהליך הרכש (להלן: "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קוימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקרות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2024.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 והדוח שלנו, מיום 24 במרץ 2025, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספים.

תל אביב, 24 במרץ 2025

זיו האפט

רואי חשבון

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

	ביאור	31.12.2024	31.12.2023
נכסים			
נכסים שוטפים:			
מזומנים ושווי מזומנים	3	285,097	297,994
נכסים פיננסיים אחרים	4	56,736	91,739
לקוחות ודיירים	4	15,459	10,229
חייבים ויתרות חובה		2,942	2,699
סה"כ נכסים שוטפים		360,234	402,661
נכסים לא שוטפים:			
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	4	5,842	5,840
חייבים ויתרות חובה	12 ד'(1)	1,271	5,357
הלוואות לבעלי מניות בחברות מאוחדות	4	10,401	48,736
רכוש קבוע, נטו	5	3,165	3,798
נדל"ן להשקעה	6	5,794,289	5,225,358
סה"כ נכסים לא שוטפים		5,814,968	5,289,089
		6,175,202	5,691,750

	ביאור	31.12.2024	31.12.2023
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות:			
אשראי מתאגידים בנקאיים	10	-	560
חלויות שוטפות בגין אגרות חוב	11	54,332	-
התחייבויות לספקים ונותני שירותים	7	53,938	34,948
זכאים ויתרות זכות	8	45,604	42,118
סה"כ התחייבויות שוטפות (למעט התחייבויות בגין דיירים)		153,874	77,626
התחייבויות בגין דיירים	9	2,568,704	2,461,867
סה"כ התחייבויות שוטפות		2,722,578	2,539,493
התחייבויות לא שוטפות:			
התחייבות בגין אופציות לעובדים	14	3,526	-
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	10	210,000	152,000
אגרות חוב	11	786,037	840,287
מסים נדחים	16	683,310	619,063
התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו		2,157	2,662
סה"כ התחייבויות לא שוטפות		1,685,030	1,614,012
		4,407,608	4,153,505
הון:			
הון המיוחס לבעלי מניות החברה:	13		
הון מניות		1,505	1,503
פרמיות על מניות		152,727	151,934
קרנות הון		126,606	126,828
עודפים		1,206,440	1,019,335
סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה		1,487,278	1,299,600
הון מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	13	280,316	238,645
סה"כ הון		1,767,594	1,538,245
		6,175,202	5,691,750

24 במרץ, 2025

תאריך אישור הדוחות הכספיים	מוטי קירשנבאום יו"ר הדירקטוריון	דורון ארנון מנכ"ל	אופיר רוזנבוים סמנכ"ל כספים ומשנה למנכ"ל

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מגדלי הים התיכון בע"מ

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל (באלפי ש"ח)

		לשנה שהסתיימה ביום		
	ביאור	**31.12.2024**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
הכנסות	15 א'	252,187	240,790	234,293
עלות ההכנסות	15 ב'	(130,943)	(140,413)	(150,694)
רווח גולמי		121,244	100,377	83,599
עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו	6 א'	403,620	358,730	315,763
הוצאות מכירה ושיווק	15 ג'	(20,715)	(25,351)	(30,264)
הוצאות הנהלה וכלליות	15 ד'	(32,821)	(27,217)	(28,027)
הוצאות אחרות, נטו	15 ה'	(4,303)	(2,042)	(14,195)
ביטול הפסד (הפסד) מירידת ערך רכוש קבוע	5	-	8,609	(2,533)
רווח מפעולות רגילות		467,025	413,106	324,343
הוצאות מימון	15 ו'	(111,497)	(105,439)	(155,300)
הכנסות מימון	15 ז'	16,601	14,774	3,857
הוצאות מימון, נטו		(94,896)	(90,665)	(151,443)
רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה		372,129	322,441	172,900
מסים על הכנסה	16	(63,365)	(76,865)	(31,558)
רווח לתקופה		308,764	245,576	141,342
רווח (הפסד) כולל אחר לאחר מסים בגין:				
פריטים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:				
הערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו ממס	17	-	5,794	(1,071)
סה"כ רווח כולל לתקופה		308,764	251,370	140,271
רווח לתקופה מיוחס ל:				
בעלי מניות החברה		267,105	220,579	120,919
זכויות שאינן מקנות שליטה		41,659	24,997	20,423
		308,764	245,576	141,342
סה"כ רווח כולל לתקופה מיוחס ל:				
בעלי מניות החברה		267,105	225,764	120,062
זכויות שאינן מקנות שליטה		41,659	25,606	20,209
		308,764	251,370	140,271
רווח למניה רגילה לבעלי מניות החברה (בש"ח):	19			
רווח בסיסי למניה:		1.77	1.47	0.80
רווח מדולל למניה:		1.76	1.46	0.80

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מגדלי הים התיכון בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024:

		הון המיוחס לבעלי מניות החברה									
	ביאור	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
יתרה ליום 1 בינואר 2024		1,503	151,934	116,272	5,267	(300)	5,589	1,019,335	1,299,600	238,645	1,538,245
שינויים במהלך שנת 2024:											
רווח לתקופה		-	-	-	-	-	-	267,105	267,105	41,659	308,764
דיבידנד שחולק	13(4)	-	-	-	-	-	-	(80,000)	(80,000)	-	(80,000)
מימוש אופציות למניות	13(2)	2	793	-	(795)	-	-	-	-	-	-
עלות תשלום מבוסס מניות	13(2)	-	-	-	573	-	-	-	573	12	585
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024		1,505	152,727	116,272	5,045	(300)	5,589	1,206,440	1,487,278	280,316	1,767,594

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מגדלי הים התיכון בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023:

		הון המיוחס לבעלי מניות החברה									
	ביאור	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
יתרה ליום 1 בינואר 2023		1,503	151,919	116,272	4,978	(300)	407	858,753	1,133,532	213,039	1,346,571
שינויים במהלך שנת 2023:											
רווח לתקופה		-	-	-	-	-	-	220,579	220,579	24,997	245,576
רווח כולל אחר		-	-	-	-	-	5,185	-	5,185	609	5,794
סה"כ רווח כולל לתקופה		-	-	-	-	-	5,185	220,579	225,764	25,606	251,370
העברה מקרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע בשל פחת		-	-	-	-	-	(3)	3	-	-	-
דיבידנד שחולק	13(4)	-	-	-	-	-	-	(60,000)	(60,000)	-	(60,000)
מימוש אופציות למניות	13(2)	-	15	-	(15)	-	-	-	-	-	-
עלות תשלום מבוסס מניות	13(2)	-	-	-	304	-	-	-	304	-	304
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023		1,503	151,934	116,272	5,267	(300)	5,589	1,019,335	1,299,600	238,645	1,538,245

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מגדלי הים התיכון בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022:

		הון המיוחס לבעלי מניות החברה								
	ביאור	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
יתרה ליום 1 בינואר 2022		1,500	150,864	116,272	5,488	(300)	1,282	817,816	1,092,922	197,028	1,289,950
שינויים במהלך שנת 2022:											
רווח לתקופה		-	-	-	-	-	-	120,919	120,919	20,423	141,342
הפסד כולל אחר		-	-	-	-	-	(857)	-	(857)	(214)	(1,071)
סה"כ רווח כולל לתקופה		-	-	-	-	-	(857)	120,919	120,062	20,209	140,271
העברה מקרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע בשל פחת		-	-	-	-	-	(18)	18	-	-	-
דיבידנד שחולק לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה		-	-	-	-	-	-	-	-	(4,200)	(4,200)
דיבידנד שחולק	13(4)	-	-	-	-	-		(80,000)	(80,000)	-	(80,000)
מימוש אופציות למניות	13(2)	3	1,055	-	(1,058)	-	-	-	-	-	-
עלות תשלום מבוסס מניות	13(2)	-	-	-	548	-	-	-	548	2	550
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022		1,503	151,919	116,272	4,978	(300)	407	858,753	1,133,532	213,039	1,346,571

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

		לשנה שהסתיימה ביום		
	ביאור	**31.12.2024**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:				
רווח לתקופה		308,764	245,576	141,342
התאמות:				
חילוט פיקדונות דיירים		(61,046)	(55,333)	(50,676)
שיערוך פיקדונות מדיירים		82,162	78,717	117,606
פחת והפחתות	15 ה' (2)	5,087	1,157	15,251
הוצאות בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	13 (2), 14	6,363	304	550
מסים על ההכנסה ברווח לתקופה	16	63,365	76,865	31,558
הכנסות מימון, נטו		(23,685)	(19,346)	(9,329)
הוצאות מימון בגין אגרות חוב	11	24,761	20,076	18,803
ירידת (עליית) ערך של נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	4 (4)	16	(112)	13,293
הפסד (ביטול הפסד) מירידת ערך רכוש קבוע	5	-	(8,609)	2,533
עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה	6א'	(403,620)	(358,730)	(315,763)
		2,167	(19,435)	(34,832)
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבות:				
עליה בלקוחות		(5,862)	(835)	(2,636)
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה		(56)	65	(1,637)
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים		(790)	(10,287)	4,270
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות		(1,799)	(11,724)	430
קבלת פיקדונות מדיירים		274,592	244,602	323,471
החזר פיקדונות לדיירים		(176,821)	(195,350)	(176,407)
עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו		(505)	(74)	48
		90,926	6,962	112,707
מס הכנסה ששולם		(163)	(160)	(187)
מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת		90,763	6,802	112,520

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

		לשנה שהסתיימה ביום		
	ביאור	**31.12.2024**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:				
השקעה בנדל"ן להשקעה	6א'	(142,975)	(146,161)	(222,732)
השקעה ברכוש קבוע	5	(134)	(411)	(846)
תקבול ממוסדות (תשלום למוסדות) בגין השקעה בנדל"ן להשקעה		(2,463)	153	226
מזומן מוגבל	4 (1)	(2,349)	-	-
הפקדה לפיקדון בתאגיד בנקאי	4 (2)	(54,217)	(90,000)	-
פירעון פיקדון בתאגיד בנקאי	4 (2)	90,102	65	19,177
מכירת (רכישת) ניירות ערך סחירים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו		-	66,286	(69,123)
השקעה בנכסים פיננסיים אחרים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	4 (4)	-	(290)	(1,125)
השקעה בנכסים אחרים		(500)	-	-
החזר הלוואה שנתנה לבעל מניות בחברה מאוחדת	4 (3)	45,000	-	-
מתן הלוואות לבעלי מניות בחברות מאוחדות	4 (3)	(7,000)	(48,000)	-
ריבית שההתקבלה		18,131	10,478	3,597
מזומנים, נטו, מפעילות השקעה		(56,405)	(207,880)	(270,826)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון:				
קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי	10	58,000	152,000	-
פירעון הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי	10	(560)	(2,172)	(2,074)
ריבית ששולמה		(13)	(148)	(174)
הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)	11	-	296,482	-
פירעון קרן אגרות חוב	11	-	(141,983)	-
ריבית ששולמה בגין אגרות חוב	11	(24,682)	(24,531)	(20,452)
דיבדנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה		-	-	(4,200)
דיבידנד ששולם	13 (4)	(80,000)	(60,000)	(80,000)
מזומנים, נטו, מפעילות מימון		(47,255)	219,648	(106,900)
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים		(12,897)	18,570	(265,206)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה		297,994	279,424	544,630
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה		285,097	297,994	279,424

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מגדלי הים התיכון בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

נספח א' - פעילות מימון והשקעה שאינה כרוכה בתזרים מזומנים:

	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
ספקים בגין רכישת נדל"ן להשקעה	19,780	(3,264)	10,907
זכאים בגין רכישת נדל"ן להשקעה	-	-	(158,649)
הוצאות מימון שהוונו לנדל"ן להשקעה	1,653	1,372	1,180

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
ריבית ששולמה במהלך התקופה (כולל ריבית שהוונה) (*)	46,416	30,500	22,240

(*) 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.

מגדלי הים התיכון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)

ביאור 1 - כללי:

א. מגדלי הים התיכון בע"מ ("החברה") עוסקת בעצמה ובאמצעות חברות בשליטתה, בייזום, הקמה והפעלה של בתי דיור לאוכלוסיית הגיל השלישי. החברה, בעצמה ובאמצעות חברות בשליטתה, היא הבעלים והמפעילה של רשת בת שמונה בתי דיור לאוכלוסיית הגיל השלישי וכן של מקרקעין להקמת בתי דיור נוספים, ראה ביאור 6 א' להלן. בנוסף, עוסקת החברה בתחומים שונים הקשורים בבני הגיל השלישי הכוללים: קרן טכנולוגיות להשקעה במייזמים לשיפור איכות החיים של בני הגיל השלישי ומועדון חברים לבני הגיל השלישי. בעלי השליטה העיקריים בחברה הם קבוצת קירשנבאום, קבוצת לוין, דוד פתאל וחן למדן.

ב. מלחמת "חרבות ברזל":

ביום 7 באוקטובר, 2023, החלה מתקפת פתע על מדינת ישראל על ידי ארגון הטרור חמאס שהובילה לפתיחת מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה") אשר עודנה נמשכת בימים אלו.

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

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

א. ציות לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים החשבונאיים (IFRS Accounting Standards):

הדוחות הכספיים מציתים להוראות תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים החשבונאיים (IFRS Accounting Standards).

ב. עקרונות עריכת דוחות כספיים:

הדוחות הכספיים השנתיים כוללים את הגילוי הנוסף הנדרש לפי תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

הדוחות הכספיים מוצגים בהתאם למטבע ההצגה (ראה ביאור 2(ה) להלן), כאשר כל הערכים עוגלו לאלף הקרוב, אלא אם כן צוין אחרת.

המדיניות החשבונאית המוצגת בביאור זה יושמה באופן עקבי בכל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות הכספיים.

הדוחות הכספיים נערכו תוך יישום עקרון העלות, למעט, נכסי הנדל"ן המשמשים כבתי דיור מוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי הנמדדים בשווי הוגן ונכסי הנדל"ן המשמשים את המחלקות הסיעודיות אשר הופעלו ע"י בתי הדיור המוגן והיוו רכוש קבוע הנמדד בשווי הוגן במודל הערכה מחדש עד למועד המעבר לנדל"ן להשקעה, לפרטים נוספים ראה ביאור 5 ב' להלן.

ג. הנחות מפתח בהסתייעות באומדנים מהותיים:

הכנת הדוחות הכספיים של החברה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים, דורשת מההנהלה לערוך אומדנים ולהניח הנחות המשפיעים על הסכומים המוצגים בדוחות הכספיים.

אומדנים אלו מצריכים לעיתים שיקול דעת בסביבה של אי וודאות והינם בעלי השפעה מהותית על הצגת הנתונים בדוחות הכספיים.

בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדני ההנהלה.

להלן מידע בדבר אומדנים ושיקולי דעת משמעותיים, שנערכו תוך יישום המדיניות החשבונאית ולשינוי בהערכות ובהנחות אלה יש פוטנציאל של השפעה מהותית על הדוחות הכספיים:

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ג. הנחות מפתח בהסתייעות באומדנים מהותיים (המשך):

נושא	הנחות עיקריות	השלכות אפשרויות	הפניה
נדל"ן להשקעה	קביעת שוויו ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהתבסס ,בין היתר, על שיעורי היוון, שיעורי תפוסה, שנות שהות ממוצעות של דיירים, שיעור צמיחה, מחירי מכירה ורווח (הפסד) הפעלה, ובנדל"ן להשקעה בהקמה, שווי למ"ר עיקרי של קרקעות השוואה, עלויות הבניה, שיעור רווח יזמי ומקדם דחייה בגין שיווק הפרויקט	שינוי ביתרת הנדל"ן להשקעה, בסעיף עליית (ירידת) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה והוצאות מסים על ההכנסה ברווח והפסד	ביאור 6
נכסי מסים נדחים	הנחה לגבי צפי למימוש הטבת המס בעתיד	הכרה או ביטול של נכס מס לרווח והפסד	ביאור 16

ד. תקופת מחזור תפעולי:

תקופת המחזור התפעולי של החברה הינה עד לתקופה של שנה.

ה. מטבע פעילות ומטבע הצגה:

1. מטבע הפעילות: מטבע הפעילות המציג נאמנה, בצורה הטובה ביותר, את ההשפעות הכלכליות של עסקאות, אירועים ונסיבות הינו מטבע הש"ח עבור כל חברות הקבוצה. כל עסקה המבוצעת במטבע, שאינו מטבע הפעילות, הינה עסקה במטבע חוץ.

2. מטבע ההצגה: הדוחות הכספיים של החברה מוצגים במטבע ש"ח.

ו. דוחות כספיים מאוחדים:

1. חברות בנות:

החברה שולטת בישות אשר מסווגת כחברה בת. החברה מעריכה מחדש את שליטתה בחברה בת כאשר העובדות והנסיבות משתנות.

הדוחות הכספיים המאוחדים מציגים את הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות שלה כדוחות כספיים של ישות כלכלית אחת החל מהמועד בו מושגת שליטה ועד למועד בו החברה מאבדת שליטה. לפיכך, יתרות הדדיות, הכנסות והוצאות, רווחים והפסדים, הנובעים מעסקאות בין הישויות של הקבוצה, בוטלו במלואם. כמו כן, הדוחות הכספיים של החברות הבנות, ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים והוכנו תוך שימוש במדיניות חשבונאית אחידה עם החברה לגבי עסקאות ואירועים דומים בנסיבות דומות.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ו. דוחות כספיים מאוחדים (המשך) :

2. זכויות שאינן מקנות שליטה:

זכויות שאינן מקנות שליטה מייצגות את החלק בהון החברות הבנות שאינו ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה.

שינויים בשיעור ההחזקה לאחר השגת שליטה שאינם כרוכים באיבוד שליטה מטופלים כעסקה הונית. ההפרש בין השווי הוגן של התמורה ששולמה או התקבלה לבין הסכום שבו מתואמות הזכויות שאינן מקנות שליטה נזקף ישירות לקרן הון נפרדת .

ז. מכשירים פיננסיים:

<u>פיקדונות דיירים</u>- לקבוצה פיקדונות מדיירים המהווים התחייבות פיננסית שוטפת עם מאפיין דרישה ולפיכך שווים ההוגן במועד ההכרה הראשונית הינו הסכום לתשלום בעת הדרישה ולפיכך מוצגים בערכם הנומינלי במסגרת ההתחייבויות השוטפות בדוח על המצב הכספי.

ח. נדל"ן להשקעה:

1. נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה המיוחסות ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.
2. נדל"ן להשקעה בהקמה- מוצג במסגרת סעיף נדל"ן להשקעה. נדל"ן להשקעה בהקמה המיועד לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה נמדד אף הוא בשווי הוגן כאמור לעיל וזאת כאשר השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה. כשהשווי ההוגן אינו ניתן למדידה מהימנה, בשל אופי והיקף סיכוני הפרויקט, נמדד הנדל"ן על פי עלותו, בניכוי הפסדים מירידת ערך במידה שקיימים, עד לסיום ההקמה או עד למועד שבו השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה, כמוקדם מבינהם.
3. בהתאם ל- IFRS 13 החברה זוקפת לדוח רווח והפסד עלויות עסקה שהתהוו בעת רכישת נכסים חדשים.

ט. הפרשות:

החברה מכירה בהפרשות בדוחות הכספיים כאשר קיימת לחברה מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירועי העבר, צפוי שיידרש תזרים שלילי של משאבים המגלמים הטבות כלכליות כדי לסלקה וכן ניתן לערוך אומדן מהימן של סכום המחויבות. הסכום המוכר כהפרשה הינו האומדן הטוב ביותר של הוצאה הנדרשת לסילוק המחויבות הקיימת בתאריך המאזן. כאשר ההשפעה של ערך הזמן הינה מהותית, סכום ההפרשה יימדד לפי הערך הנוכחי של ההוצאות הנדרשות לסילוק המחויבות.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

י. חכירות:

הקבוצה כחוכר:

לקבוצה נכסי זכות שימוש בגין קרקעות המהוות נכסי בסיס בהסכמי חכירה עם רשות מקרקעי ישראל ורשויות מקומיות ומשמשים בקבוצה כנדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן. סכומים שהוכרו בגין נכסים אלה (סכומים ששולמו מראש בחכירה מהוונת) מטופלים ומוצגים כנדל"ן להשקעה (ראה ביאור 2 (ח) לעיל) ולא כנכסי זכות שימוש, כאשר המדידה בשווי ההוגן מתייחסת לזכויות השימוש ולא לנכסי הבסיס. כמו כן, תשלומים עתידיים שיחולו בעת מימוש האופציה להארכת תקופת החכירה מול רשות מקרקעי ישראל ורשויות מקומיות אינם מוכרים כחלק מהנכס וההתחייבות בחכירה מאחר והם נחשבים דמי חכירה משתנים, הנגזרים משווייה ההוגן של הקרקע במועד חידוש החכירה, ולפיכך מוכרים רק בעת מימוש האופציה.

יא. עלויות אשראי:

החברה מכירה בעלויות אשראי כהוצאה בתקופת התהוותן, למעט במקרים שבהם ניתן לייחסן ישירות לרכישה, להקמה או לייצור של נכסים כשירים (בית דיור מוגן בהקמה), אז עלויות אלו מהוונות כחלק מהעלות של אותם נכסים. החברה מהוונת עלויות אשראי כאשר מתהוות יציאות בגין הנכס, מתהוות עלויות אשראי ומבוצעות הפעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס לשימושו המיועד או למכירתו. החברה מפסיקה להוון עלויות אשראי כאשר באופן מהותי כל הפעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס הכשיר לשימושו המיועד או למכירתו הושלמו. במהלך תקופות ממושכות שבהן מופסק הפיתוח הפעיל של נכס כשיר, החברה משהה את היוון עלויות האשראי.

יב. הכרה בהכנסה:

1. הכנסות מחילוט פיקדונות, נזקפות לדוח רווח והפסד עם התהוותן, על בסיס תקופת שהות ממוצעת של הדייר.
2. הכנסות והוצאות מימון בגין שערוך יתרת פיקדונות, נזקפות בנטו לדוח רווח והפסד עם התהוותן.
3. הכנסות מדמי שכירות - נזקפות לדוח רווח והפסד באופן יחסי בהתאם לתקופת הסכם השכירות.
4. הכנסות דמי אחזקה מדיירים, נזקפות לדוח רווח והפסד באופן יחסי בהתאם לתקופת השהות של הדייר בנכס.
5. הכנסות ממועדון חברים - מוכרות לאורך זמן, על פני התקופה בה הלקוח מקבל וצורך את ההטבות המופקות על ידי ביצועי החברה, בתקופה בה סופקו השירותים.

הכנסות החברה כוללות רק תזרים חיובי ברוטו של הטבות כלכליות שמקבלת החברה ו/או זכאית לקבל בעבור עצמה, לכן סכומים שגבתה החברה עבור צד שלישי אינם מוכרים כהכנסה.

יג. מסים על הכנסה:

1. החברה יוצרת נכס מס נדחה בגין הפרשים זמניים הניתנים לניכוי, אם צפויים רווחים חייבים במס שכנגדם ניתן יהיה לקזזם.
2. החברה יוצרת התחייבות מסים נדחים עבור נדל"ן להשקעה בגין הפרשים זמניים הנוצרים בין סכומי הנכסים המוצגים במאזן לבין בסיס המס שלהם הנמדד בסכומים מתואמים עד לסוף תקופת הדיווח.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יג. מסים על הכנסה (המשך):

3. החברה והחברות המאוחדות לא הכירו בהתחייבות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים שנוצרו בגין השקעה בחברות מוחזקות. הפרשים זמניים אלו עשויים להתחייב במס, במידה והחברה או חברות מאוחדות יממשו את ההשקעה בחברות מוחזקות. מכיוון שהשקעות אלה נרכשו כדי להחזיק בהן ולפתחן, והואיל ואין בכוונת החברה או החברות המאוחדות לממשן, לא הוכרה התחייבות כאמור.

4. מסים שוטפים ומסים נדחים מוכרים ברווח או הפסד, למעט אם הם נובעים מעסקה או ארוע אשר מוכרים, באותה תקופה או בתקופה אחרת מחוץ לרווח והפסד או כתוצאה מצרוף עסקים.

5. כל נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כנכסים לא שוטפים והתחייבויות לא שוטפות, בהתאמה, ומקוזזים אם קיימת זכות חוקית בת אכיפה המאפשרת קיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטף והמסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

6. החברה שיקפה את ההשפעה של חוסר הודאות בקביעת רכיבי חישוב מסים שוטפים ונדחים כאשר אין זה צפוי (מעל 50%) שרשות המס תקבל טיפול מס לא ודאי. החברה שיקפה את ההשפעה של חוסר הודאות לכל טיפול מס לא ודאי באמצעות שיטת "הסכום הסביר ביותר" וזאת לאחר בחינה של כל מקרה לגופו כי השיטה הנ"ל תספק תחזיות טובות יותר בקשר לשיקוף חוסר הודאות. החברה קבעה אם להביא בחשבון טיפול מס לא ודאי בנפרד, או ביחד עם טיפול מס לא ודאי אחר אחד, או יותר, בהתאם לגישה שמספקת תחזיות טובות יותר בקשר להחלטה לגבי חוסר הודאות. כמו כן, מניחה החברה כי רשות המס תבדוק סכומים שיש לה זכות לבדוק ויהיה ברשותה ידע מלא של כל המידע המתייחס.

יד. תקנים חדשים בתקופה שלפני יישומם:

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

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

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

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

- התקן החדש מספק הנחיות לגבי קיבוץ ופיצול של המידע בדוחות הכספיים, לגבי השאלה האם מידע צריך להיכלל בדוחות הראשיים או בביאורים וכן על גילויים לגבי פריטים שהוגדרו כ"אחרים".

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יד. תקנים חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך):

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

בהתאם להוראות IFRS 18 יישום מוקדם אפשרי תוך מתן גילוי לכך, יחד עם זאת, בהתאם להחלטה בתחום תאגידים מספר 1-2024, בדבר דחיית יישום מוקדם של תקן דיווח כספי בין-לאומי 18, שפורסמה על ידי סגל רשות ניירות ערך ב-4 באוגוסט 2024, יישום מוקדם ידחה ויתאפשר רק החל מיום 1 בינואר 2025.

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

ביאור 3 - מזומנים ושווי מזומנים:

הרכב:

	שיעור ריבית מתואם		
	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023
	%		
בשקלים:			
מזומנים בקופה ובבנקים		44	823
פיקדונות לזמן קצר בריבית קבועה (*)	-	-	101,597
פיקדונות לזמן קצר בריבית משתנה (*)	פריים מינוס 1.92-1.88	285,053	195,574
סך-הכל		285,097	297,994

(*) פיקדונות לזמן קצר המופקדים בתאגידים בנקאיים לתקופות של עד שלושה חודשים.

ביאור 4 - נכסים פיננסיים:

הרכב:

	31.12.2024	31.12.2023
נכסים פיננסיים לזמן קצר:		
מזומן מוגבל (1)	2,459	211
פיקדון בתאגיד בנקאי (2)	54,277	91,528
לקוחות ודיירים	15,459	10,229
חייבים ויתרות חובה	529	578
סך הכל נכסים פיננסיים לזמן קצר	72,724	102,546

ביאור 4 - נכסים פיננסיים (המשך):

הרכב (המשך):

	31.12.2024	31.12.2023
נכסים פיננסיים לזמן ארוך:		
הלוואות לבעלי מניות בחברות מאוחדות (3)	10,401	48,736
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד (4)	5,842	5,840
חייבים ויתרות חובה	1,271	1,704
סך הכל נכסים פיננסיים לזמן ארוך	17,514	56,280
סך-הכל נכסים פיננסיים	90,238	158,826

(1) היתרה ליום 31 בדצמבר, 2024, כוללת פיקדונות שקליים לא צמודים בתאגיד בנקאי בסך של כ- 2.4 מיליון ש"ח המשמשים לפרויקט להקמת בית דיור מוגן ברחובות ומוגבלים לשימוש בפרויקט בלבד. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראה ביאור 6 ב' (2) להלן.

(2) בחודש ספטמבר 2023, הופקדו בפיקדון בתאגיד בנקאי סך של 90 מיליון ש"ח לתקופה של שנה בריבית שנתית קבועה בשיעור של 5.25%, אשר נפרע במלואו במהלך חודש ספטמבר 2024. בחודש דצמבר 2024, הופקדו בפיקדון בתאגיד בנקאי סך של כ- 54 מיליון ש"ח לתקופה של חצי שנה בריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.51%.

(3) במהלך שנת 2023 ושנת 2024, העמידה מגדלי הים התיכון נורדיה בע"מ, חברה בת של החברה ("חברת נורדיה"), הלוואות לבעל מניות בחברת נורדיה בסך של 3 מיליון ש"ח ו- 7 מיליון ש"ח, בהתאמה. ההלוואות נושאות ריבית בהתאם לפקודת מס הכנסה. קרן ההלוואות, בתוספת הריבית בגינן יפרעו בהתאם למפורט להלן:

הלוואה מס'	מועד הפירעון	סכום הפירעון
1	15 בינואר, 2028	קרן ההלוואה בסך 3 מיליון ש"ח בתוספת הריבית בגינה
2	3 בינואר 2029	קרן ההלוואה בסך 3 מיליון ש"ח בתוספת הריבית בגינה
3	12 בדצמבר, 2029	קרן ההלוואה בסך 4 מיליון ש"ח בתוספת הריבית בגינה

בנוסף, ביום 2 ביולי, 2023, העמידה מגדלי הים התיכון גני תקווה בע"מ, חברה בת של החברה ("חברת גני תקווה"), הלוואה לבעל מניות בחברת גני תקווה ("בעל המניות") בסך של 45 מיליון ש"ח. ההלוואה ניתנה כחלק ממתן אשראי שנקבע על ידי דירקטוריון חברת גני תקווה בשנת 2021.

ההלוואה נשאה ריבית בהתאם לפקודת מס הכנסה אשר שיקפה לתאריך מתן האשראי את ריבית השוק באותה התקופה. קרן ההלוואה, בתוספת הריבית בגינה עמדה לפירעון בתשלום אחד ביום 31 בדצמבר, 2027. בחודש ינואר, 2024, בוצע פירעון מוקדם ביוזמת בעל המניות של מלוא ההלוואה וזאת בהתאם לתנאי הסכם ההלוואה.

ביאור 4 - נכסים פיננסיים (המשך):

(4) היתרה לימים 31 בדצמבר, 2024 ו- 31 בדצמבר, 2023 הינה בגין השקעות שביצעה מגדלי הים התיכון קרן טכנולוגיות, אשר הינה קרן הון סיכון המאוגדת כ- שותפות מוגבלת ("הקרן"), המוחזקת באופן מלא על ידי החברה. נכון לתאריך המאזן, הקרן מחזיקה בהשקעות שביצעה בארבע חברות הזנק בתחומי החדשנות הטכנולוגית לגיל השלישי.

הרכב ותנועה בהשקעות:

	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024			
	31.12.2024	השקעה	השפעת שינויים בשער החליפין של הדולר (*)	31.12.2023
השקעה במניות	5,179	-	28	5,151
השקעה ב-SAFE	292	-	2	290
השקעה בכתבי אופציה	371	18	(46)	399
	5,842	18	(16)	5,840

	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023					
	31.12.2023	השקעה	מימוש כתבי אופציה	השפעת שינויים בשער החליפין של הדולר (*)	ירידת ערך שווי הוגן	31.12.2022
השקעה במניות	5,151	-	1,027	284	(1,984)(**)	5,824
השקעה ב-SAFE	290	290	-	-	-	-
השקעה בכתבי אופציה	399	149	(1,027)	82	-	1,195
	5,840	439	-	366	(1,984)	7,019

(*) ההשקעות בוצעו בדולר ארה"ב.

(**) בגין שערוך לשווי הוגן של השקעת הקרן באחת החברות, זאת לאחר השלמת מיזוג אותה חברה עם חברה אחרת בחודש ספטמבר, 2023 וקביעת שווי הוגן לחברה הממוזגת.

ביאור 5 - רכוש קבוע, נטו:

א. הרכב ותנועה בשנת 2024:

	משרדים ואחרים	כלי רכב	סה"כ
עלות:			
יתרה ליום 1 בינואר 2024	8,289	1,015	9,304
תוספות	134	-	134
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	8,423	1,015	9,438
פחת שנצבר:			
יתרה ליום 1 בינואר 2024	4,752	754	5,506
תוספות	680	87	767
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	5,432	841	6,273
יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2024	**2,991**	**174**	**3,165**
שיעור הפחת ב-%	10	15	

ביאור 5 - רכוש קבוע, נטו (המשך):

ב. הרכב ותנועה בשנת 2023:

	מחלקות סיעודיות	משרדים ואחרים	כלי רכב	סה"כ
עלות:				
יתרה ליום 1 בינואר 2023	30,718	8,225	991	39,934
תוספות	23	64	24	111
עלייה כתוצאה מהערכה מחדש	7,399	-	-	7,399
מעבר לנדל"ן להשקעה (*)	(38,140)	-	-	(38,140)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	-	8,289	1,015	9,304
פחת שנצבר:				
יתרה ליום 1 בינואר 2023	-	3,805	669	4,474
תוספות	125	947	85	1,157
שינוי פחת נצבר בגין הערכה מחדש	(125)	-	-	(125)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	-	4,752	754	5,506
הפרשה לירידת ערך:				
יתרה ליום 1 בינואר 2023	9,218	-	-	9,218
ביטול הפסדים מירידת ערך שהוכרו ברווח או הפסד	(8,609)	-	-	(8,609)
מעבר לנדל"ן להשקעה (*)	(609)	-	-	(609)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	-	-	-	-
יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2023	**-**	**3,537**	**261**	**3,798**
שיעור הפחת ב-%	1.2-1.67	10	15	

(*) ביום 7 במאי, 2023, התקשרה שותפות מוגבלת ("השותפות") המוחזקת באופן מלא על ידי החברה עם צד שלישי לא קשור ("צד שלישי") בהסכם להעברת ניהול והפעלת המחלקות הסיעודיות אשר הופעלו באופן עצמאי על ידי השותפות ("המחלקות הסיעודיות") לצד השלישי, בתמורה לתשלום חד פעמי בסך השווה ל- 1.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ וכן תשלום דמי שכירות חודשיים בסך של כ- 227 אלפי ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן בתוספת מע"מ. ביום 1 ביולי, 2023 החלה ההפעלה והניהול של המחלקות הסיעודיות על ידי הצד השלישי.

כתוצאה מכך, מדדה החברה ליום 30 ביוני, 2023 את נכסי הנדל"ן אשר משמשים את המחלקות הסיעודיות לעיל ("נכסי המחלקות הסיעודיות"), בהתאם לשווי ההוגן שנמדד בהערכת השווי ליום 30 ביוני, 2023 בהתבסס על אומדן מהוון של תחזית תזרים המזומנים העתידיים הצפויים להתקבל מהשכרה של כל מחלקה על פי ההסכם כאמור לעיל , וכן סיווגה את נכסי המחלקות הסיעודיות מסעיף רכוש קבוע לסעיף נדל"ן להשקעה בגובה ערכם בספרים כפי שנקבע כאמור לעיל.

ביאור 6 - נדל"ן להשקעה:

א. הרכב ותנועה:

	2024				2023			
	נדל"ן להשקעה	נדל"ן להשקעה בהקמה	נדל"ן להשקעה בהקמה	סה"כ	נדל"ן להשקעה	נדל"ן להשקעה בהקמה	נדל"ן להשקעה בהקמה	סה"כ
	רמה 3	רמה 3	רמה 2		רמה 3	רמה 3	רמה 2	
יתרה ליום 1 בינואר	4,604,300	593,233	27,825	5,225,358	4,266,327	391,464	27,203	4,684,994
מעבר מרכוש קבוע	-	-	-	-	37,531(*)	-	-	37,531
השקעות	7,159	157,659	493	165,311	5,408	138,073	622	144,103
עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה	340,141	63,479	-	403,620	295,034	63,696	-	358,730
יתרה לסוף תקופה	**4,951,600**	**814,371**	**28,318**	**5,794,289**	**4,604,300**	**593,233**	**27,825**	**5,225,358**

(*) לפרטים נוספים ראה ביאור 5 ב' לעיל.

ב. פרויקטים בשלבי הקמה, תכנון ויזום:

(1) בחודש אוקטובר, 2021, שותפות המוחזקת באופן מלא על ידי החברה ("השותפות"), זכתה במכרז פומבי ("המכרז") שנערך על ידי רשות מקרקעי ישראל לרכישת זכויות חכירה מהוונות של 2 מגרשים בשטח כולל של כ- 10,577 מ"ר, הממוקמים בשכונה החדשה "נווה איילון" אשר מוקמת בסמיכות לצומת מסובים ("המקרקעין").

המקרקעין מיועדים להקמת בית דיור מוגן בהיקף של עד 500 יחידות דיור, מחלקות סיעודיות, ושירותים נלווים וזאת בתמורה לסך של כ- 141 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ובתוספת סך של כ- 29 מיליון ש"ח עבור הוצאות פיתוח ("תמורת המכרז").

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").

בתחילת חודש ינואר, 2022 השלימה השותפות את החתימה על החוזה לביצוע תשתיות ציבוריות (הסכם הפיתוח), חתמה על הסכם החכירה מול רשות מקרקעי ישראל והעבירה את יתרת התמורה בגין המכרז. כמו כן, בחודש דצמבר, 2021 שילמה השותפות מס רכישה בגין רכישת המקרקעין בסך של כ- 8.5 מיליון ש"ח.

ביום 31 ביולי, 2023, קיבלה השותפות היתר חפירה, דיפון וביסוס לביצוע עבודות חפירה דיפון וביסוס בקשר למקרקעין ובסוף חודש אוקטובר 2023 החלו עבודות אלו במקרקעין. נכון למועד הדוח הסתיימו העבודות האמורות להלן. בחודש יוני 2024 הגישה השותפות בקשה להיתר בניה שאושרה על ידי רשות הרישוי המקומית עם רשימת דרישות להשלמה, אשר טרם הושלמו נכון למועד החתימה על הדוחות הכספיים, כך שנכון למועד זה טרם התקבל היתר בניה בקשר למקרקעין. השותפות צופה להשלים את רשימת הדרישות להשלמה לקבלת היתר הבניה בחודשים הקרובים.

לפרטים נוספים ראה ביאור 12 ב' (2) להלן.

ביאור 6 - נדל"ן להשקעה (המשך):

ב. פרויקטים בשלבי הקמה, תכנון ויזום (המשך):

(2) ביום 14 בנובמבר, 2024, קיבלה חברת מגדלי הים התיכון רחובות, חברה בת של החברה, מעיריית רחובות אישור אכלוס (טופס 4) בפרויקט להקמת בית דיור מוגן ברחובות ("הבית ברחובות"). בחודש ינואר, 2025 החל אכלוס הבית ברחובות. לפרטים נוספים ראה ביאור 12 ד' (2) להלן.

(3) ביום 31 בדצמבר, 2019, התקשרה החברה בהסכם לרכישת כל הון המניות המונפק והנפרע של חברה, אשר התקשרה בעבר מול רשות מקרקעי ישראל בהסכם לרכישת זכות חכירה מהוונת על פי חוזה חכירה בחלק יחסי של 81.7% מתוך שטח של כ- 1,243 מ"ר במקרקעין בתל אביב ("המקרקעין"), וזאת בתמורה לסך כולל של כ- 27 מיליון ש"ח, אשר שולמה נכון ל- 31 בדצמבר, 2019 ובתוספת מע"מ כדין. נכון לתאריך המאזן, החברה ממשיכה בהליכי תכנון לצורך הקמת פרויקט דיור מוגן על המקרקעין.

ג. פרטים בדבר השווי ההוגן:

(1) **טכניקות הערכה ונתונים ששימשו במדידות שווי הוגן:**

הקבוצה מעריכה את השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מדי תקופת דיווח, לצורך כך מתבססת הקבוצה על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מעריך שווי חיצוני, בלתי תלוי, בעל כישורים מקצועיים רלוונטיים, ובעל ניסיון עדכני במיקום ובסוג הנדל"ן להשקעה הנמדד ועל ידי הנהלת הקבוצה שהינה בעלת ידע מקצועי נרחב.
השווי ההוגן נמדד בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי מזומנים, המתבססות על אומדנים מהימנים של תזרימי מזומנים עתידיים, הנתמכים, בין היתר, על ידי הסכמים עם דיירים ושוכרים והערכות אקטואריות לגבי שנות שהות ממוצעות של דיירים. בנדל"ן להשקעה בהקמה נתמכים האומדנים, בין היתר, על תחשיבי עלויות צפויים ,שיעורי רווח יזמי מקובלים, מקדם דחייה בגין שיווק הפרוייקט ועל בסיס עסקאות השוואה. מעריך השווי החיצוני קובע את שיעור ההיוון, אשר משקף הערכות שוק שוטפות בדבר חוסר הוודאות לגבי הסיכון והעיתוי של תזרימי המזומנים, אשר על בסיסם מהוון תזרים המזומנים לצורך קביעת השווי ההוגן.

(2) **מידע כמותי לגבי מדידות שווי הוגן המסווגות ברמה 3:**

א) נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה ששימשו במדידת השווי ההוגן:

	טכניקת הערכת שווי	נתונים לא נצפים	ערך ליום 31 בדצמבר 2024	ערך ליום 31 בדצמבר 2023
נדל"ן להשקעה	היוון תחזיות תזרימי מזומנים	שנות שהות ממוצעות של דיירים (*)	8.2, 18	8.2, 18
		שיעור היוון	7.75%	7.75%
		שיעור צמיחה	1%	1%
נדל"ן להשקעה בהקמה	גישת ההשוואה בתוספת עלויות שהושקעו ורווח יזמי	שווי למ"ר עיקרי	5,000 ש"ח	4,500 ש"ח
		שיעור הרווח היזמי שהוכר	10%	14.5%

(*) מבוסס על תקופת שהות ממוצעת משוקללת של 10 שנים.

ביאור 6 - נדל"ן להשקעה (המשך):

ג. פרטים בדבר השווי ההוגן (המשך):

(2) **מידע כמותי לגבי מדידות שווי הוגן המסווגות ברמה 3 (המשך):**

א) נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה ששימשו במדידת השווי ההוגן (המשך):

	טכניקת הערכת שווי	נתונים לא נצפים	ערך ליום 31 בדצמבר 2024	ערך ליום 31 בדצמבר 2023
נדל"ן להשקעה בהקמה	בשנת 2024 - גישת "השווי השיורי", דהיינו חילוץ שווי הנכס במצבו בהתבסס על שווי הפרויקט כבנוי ומוכן לאכלוס, המוכפל במקדם הפחתה המשקלל בעיקר דחייה לשיווק המלאי שטרם שווק וכן את שיעור הרווח היזמי שטרם הוכר, ("מקדם הפחתה") בניכוי יתרת עלויות ההקמה.	שיעור היוון	8.25%	8.25%
		שיעור הרווח היזמי שטרם הוכר	-	17.5%
		מקדם הפחתה	11%	-
	בשנת 2023- גישת "השווי השיורי", דהיינו חילוץ שווי הנכס במצבו בהתבסס על שווי הפרויקט כבנוי ומוכן לאכלוס, בניכוי יתרת הרווח היזמי שטרם הוכר ויתרת עלויות ההקמה			

ב) בשנים 2024 ו- 2023 עיקר ההשפעות על השווי ההוגן נבעו מעלייה במחירי פיקדונות הדיירים בהסכמי דיירים שנחתמו בתקופת הדוח ובשנת 2023, בהתאמה, מהכרה ברווח היזמי ומהשקעות הוניות שבוצעו בפרויקטים בהקמה במקרקעין ברחובות ובאור יהודה. בשנת 2024, השפעה עיקרית נוספת על השווי ההוגן הינה בגין עדכון רווח מהתפעול השוטף בחלק מבתי הדיור המוגן של הרשת.

ג) רגישות מדידות השווי ההוגן לשינויים בנתונים לא נצפים:

שינויים בשיעורי ההיוון, שיעורי הצמיחה ושנות שהות ממוצעות של דיירים משפיעים על שוויו ההוגן של הנדל"ן להשקעה, בנוסף, שינויים בשווי למ"ר עיקרי, בשיעור הרווח היזמי ומקדם הפחתה משפיעים על שוויו ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה. עליה/ירידה בשיעור ההיוון תוביל לירידה/עליה, בהתאמה, בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה. עליה/ירידה בשיעור הצמיחה תוביל לעליה/ירידה, בהתאמה, בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה. עליה/ירידה בשנות שהייה ממוצעות של דיירים תוביל לירידה/עליה, בהתאמה, בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה. עליה/ירידה בשווי למ"ר עיקרי תוביל לעליה/ירידה, בהתאמה, בשוויו ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה. עליה/ירידה בשיעור הרווח היזמי תוביל לעליה/ירידה, בהתאמה, בשוויו ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה. עליה/ירידה במקדם ההפחתה תוביל לירידה/עליה, בהתאמה, בשוויו ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה.

ביאור 6 - נדל"ן להשקעה (המשך):

ג. נדל"ן להשקעה, נטו בניכוי התחייבויות בגין דיירים:

להלן פירוט בדבר השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, נטו בניכוי התחייבויות בגין דיירים:

	31.12.2024	31.12.2023
שווי הוגן נדל"ן להשקעה	4,951,600	4,604,300
התחייבות בגין דיירים המיוחסת לנדל"ן להשקעה	(2,481,350)	(2,418,411)
סך-הכל (1)	2,470,250	2,185,889
שווי הוגן נדל"ן להשקעה בהקמה	842,689	621,058
מקדמות מדיירים בגין נדל"ן להשקעה בהקמה	(87,354)	(43,456)
סך-הכל	755,335	577,602

(1) החברה בוחנת את השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, בניכוי ההתחייבויות בגין דיירים (כמפורט בביאור 9 להלן) זאת מאחר שהתחייבויות אלו הינן חלק בלתי נפרד ממרכיב השווי ההוגן של הנכס.

ד. שעבודים - ליום 31 בדצמבר, 2024 לקבוצה נדל"ן להשקעה משועבד בשווי של 5,482,370 אלפי ש"ח, בנוסף ראה ביאור 12 א' להלן.

ביאור 7 - התחייבויות לספקים ונותני שירותים:

הרכב:

	31.12.2024	31.12.2023
חשבונות פתוחים	40,760	21,904
המחאות לפירעון	119	107
הוצאות לשלם	13,059	12,937
סך-הכל	53,938	34,948

ביאור 8 - זכאים ויתרות-זכות:

הרכב:

	31.12.2024	31.12.2023
התחייבויות לעובדים בשל שכר ומשכורת	9,557	7,906
התחייבות לעובדים בגין ימי חופשה והבראה	4,319	4,254
התחייבות בגין אופציות לעובדים	2,252	-
מוסדות	20,361	19,888
הפרשה לתביעות, היטלים והתחייבויות תלויות נוספות	8,173	8,348
אחרים	942	1,722
סך-הכל	45,604	42,118

ביאור 9 - התחייבות בגין דיירים:

א. התחייבות לדיירים בגין פיקדונות שהפקידו עבור זכות שימוש ביחידת הדיור על פי הסכמים שנחתמו איתם ("הסכם דייר"). כמו כן, חתמו דיירים פוטנציאליים נוספים על הסכם המקנה אופציות לאכלוס יחידות דיור בעתיד. על פי הסכם הדייר מחולט הפיקדון באחוז מסוים (במרבית הסכמי הדייר, הקיימים נכון לתאריך המאזן, אחוז החילוט הוא 2.5 עד 3.5 אחוזים בתוספת מע"מ. לגבי רכיב המע"מ, בחלק מהסכמי הדייר שנחתמו החל משנת 2015, נקבע כי הוא משולם בפועל על ידי הדייר ואינו מחולט מהפיקדון) בכל שנה בה מתגורר הדייר בבית הדיור המוגן, כאשר תקופת החילוט הינה בדרך כלל 15-12 שנים שלאחריה נפסק החילוט של הפיקדון, וזאת גם אם הדייר יעשה שימוש ביחידת הדיור תקופה ארוכה יותר. עם סיום הסכם הדייר, זכאי הדייר או שאריו להחזר של יתרת הפיקדון, כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן.

כמו כן, קיימים גם הסכמים בהם מפקיד הדייר פיקדון מופחת ואשר במרביתם תקופת החילוט היא בת 4 שנים וגובה אחוז החילוט הינו 25% אחוז מהפיקדון לשנה. הדייר רשאי לעשות שימוש ביחידת הדיור גם לאחר חילוט מלוא הפיקדון. ככל שההסכם הסתיים לפני תום תקופת החילוט, זכאי הדייר או שאריו להחזר של יתרת הפיקדון, כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן.

בנוסף, קיימים גם הסכמים בהם מפקיד הדייר פיקדון מוגדל, שאינו מחולט ומוחזר (צמוד למדד) בתום תקופת השימוש ביחידת הדיור.

במרבית הסכמי הדייר והסכמי הפיקדון המוגדל שנחתמו החל משנת 2015, נקבע כי מסכום החזר יתרת הפיקדון, יופחת גם המע"מ בגין הריבית הרעיונית המיוחסת לפיקדון.

ב. ההתחייבויות לדיירים, המובטחות בערבות חברות הקבוצה, בעלי מניות (כנגד שיפוי מהחברה) ובעלי מניות לשעבר הסתכמו ליום 31 בדצמבר, 2024 לסך של כ- 301 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר, 2023, הסתכמו לסך של כ- 303 מיליון ש"ח).

ג. לצורך הבטחת התחייבות חברת רחובות לדיירים, בגין מקדמות שנתנו במסגרת הסכמים שנחתמו איתם בקשר עם הפרויקט להקמת בית דיור מוגן ברחובות, אשר אכלוסו החל בחודש ינואר, 2025, העמידה חברת רחובות לדיירים נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 וכן נכון לתאריך החתימה על הדוחות הכספיים, ערבויות בנקאיות בסך של כ-78.7 מיליון ש"ח וכ- 52.7 מיליון ש"ח, בהתאמה (ליום 31 בדצמבר, 2023, כ-43.5 מיליון ש"ח), אשר יבוטלו לאחר אכלוס יחידות הדיור ומתן בטוחה להשבת הפיקדון בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן. לפרטים נוספים ראה ביאור 12 א' (2) ד' להלן.

ד. נכון למועד הדוח, העמידה הקבוצה לכל דיירי בתי הרשת הזכאים לקבלת בטוחה לפי חוק הדיור המוגן, משכנתאות אשר משמשות כבטוחה להשבת הפיקדון לדיירים וזאת בהתאם לחלופות הקבועות בחוק הדיור המוגן. לפרטים נוספים ראה ביאור 12 א' (2) ב' להלן.

יצוין, כי בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן, עלויות הבטחת הפיקדון יחולו על החברה, אשר לא תהיה רשאית להשית אותן על הדייר. הדייר לא יהיה רשאי לבחור שלא לקבל בטוחה לפיקדון כאמור לעיל. יצוין בנושא זה, שעלויות הכרוכות ברישום המשכנתאות שנתנו על ידי הקבוצה כאמור לעיל, אינן מהותיות.

ביאור 9 - התחייבות בגין דיירים (המשך):

ה. בהתבסס על ניסיונה של הקבוצה, בהערכה אקטוארית המתחשבת בגיל כניסת הדייר לבתי הדיור לאוכלוסיית הגיל השלישי של הרשת, בלוחות תמותה ובשיעורי העזיבה של הדיירים בפועל, צופה הקבוצה כי תקופת השהייה הצפויה הממוצעת לדייר בבתי הדיור לאוכלוסיית הגיל השלישי של הרשת הינה כ- 10 שנים (שיעור העזיבה הממוצע הצפוי לטווח הארוך בכלל בתי הרשת הינו כ-10% לשנה). לאור האמור, צופה החברה כי תידרש לעמוד בהתחייבויות לדיירים כדלקמן:

	31.12.2024
בתוך 12 חודשים	196,106
מעבר ל 12 חודשים	2,372,598
	2,568,704

ביאור 10 - הלוואות לזמן ארוך:

א. הרכב:

פרטים	מועד העמדת ההלוואה	יתרת ההלוואה ליום 31.12.2024 באלפי ש"ח	יתרת ההלוואה ליום 31.12.2023 באלפי ש"ח	בסיס הצמדה	ריבית ליום 31.12.2024	מועדי פירעון
מסגרת אשראי לזמן ארוך של חברת רחובות בתאגיד בנקאי, לצורכי ליווי בניה והקמת בית הדיור המוגן ברחובות ("הפרויקט") (1)	במהלך שנת 2023 - 152 מיליון ש"ח ובמהלך שנת 2024 - 58 מיליון ש"ח.	210,000	152,000	שקלי	פריים+ 0.65%	תוקפה של מסגרת האשראי הינו עד ליום 30 ביוני 2026.
הלוואה מתאגיד בנקאי לחברת סביון	פברואר 2014	-	560	-	-	יתרת ההלוואה (קרן וריבית) נפרעה ביום 4 בפברואר, 2024.
חלויות שוטפות בגין הלוואות לזמן ארוך		-	(560)		-	
סה"כ הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים		210,000	152,000			

ביאור 10 - הלוואות לזמן ארוך (המשך):

א. הרכב (המשך):

(1) תנאי מסגרת האשראי הנוספים הינם כמפורט להלן:

1. מסגרת האשראי הינה בסך כולל של עד 306 מיליון ש"ח (מתוכו עד 84 מיליון ש"ח יוכל לשמש כערבויות בנקאיות לטובת דיירי הפרויקט).
2. הסכם מסגרת האשראי כולל עילות המקובלות בהסכמים מסוג זה לפירעון מיידי של האשראי.
3. בגין שעבודים וערבויות שרשמה חברת רחובות בקשר למסגרת האשראי האמורה ראה ביאורים 12 א' (1) ו- 12 ב' (3) להלן. כמו כן, חברת רחובות התחייבה שלא יחול שינוי בשליטה בחברת רחובות.

נכון לתאריך המאזן, מסגרת האשראי שנוצלה הינה בסך של כ- 288.8 מיליון ש"ח, מתוכה כ- 78.7 מיליון ש"ח בגין ערבויות בנקאיות אשר ניתנו לדיירי הפרויקט (למועד החתימה על הדוחות הכספיים, מסגרת האשראי שנוצלה הינה בסך של כ- 162.7 מיליון ש"ח, מתוכה כ- 52.7 מיליון ש"ח בגין ערבויות בנקאיות אשר ניתנו לדיירי הפרויקט).

ביאור 11 - אגרות חוב:

	בסיס הצמדה	שיעור ריבית אפקטיבית 31.12.2024	שיעור ריבית נקובה 31.12.2024	31.12.2024
אגרות חוב סדרה ה'	לא צמוד	3.24%	3.04%	150,000
בניכוי - יתרת הוצאות הנפקה				(721)
בניכוי – חלויות שוטפות				(14,928)
סך-הכל				134,351
אגרות חוב סדרה ה' (הרחבה)	לא צמוד	2.87%	3.04%	392,003
בתוספת- יתרת פרמיה				2,255
בניכוי - יתרת הוצאות הנפקה				(205)
בניכוי - חלויות שוטפות				(39,404)
סך-הכל				354,649
אגרות חוב סדרה ו'	לא צמוד	5.76%	5.48%	300,000
בניכוי - יתרת הוצאות הנפקה				(2,963)
סך-הכל				297,037
סך-הכל אגרות חוב				786,037

(1) **<u>אגרות חוב- סדרה ד':</u>**

ביום 3 באוגוסט, 2023, קיבל דירקטוריון החברה החלטה על ביצוע פדיון מוקדם מלא, ביוזמת החברה, של מלוא יתרת אגרות החוב (סדרה ד') של החברה ("הפדיון המוקדם") בסך של 120,685,940 ש"ח ע.נ, וזאת בהתאם לתנאי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ד') של החברה. ביום 21 באוגוסט, 2023 בוצע הפדיון המוקדם בסך של כ- 121,167 אלפי ש"ח, אשר כלל תשלום קרן אגרות החוב וריבית עד למועד הפדיון המוקדם.

ביאור 11 - אגרות חוב (המשך):

(2) **אגרות חוב- סדרה ה':**

בחודש ספטמבר, 2020 הנפיקה החברה לציבור בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ 150,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ה') של החברה בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת בדרך של הנפקת סדרה חדשה. כמו כן, בחודש נובמבר, 2020 השלימה החברה הנפקה לציבור בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ בדרך של הצעת רכש חליפין, במסגרתה רכשה החברה 378,016,541 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ד') של החברה בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת בתמורה להנפקת 392,003,153 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ה') של החברה בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה שנענו להצעת רכש החליפין. הנפקת אגרות החוב (סדרה ה') של החברה בוצעה בדרך של הרחבת סדרה.

אגרות החוב אינן צמודות ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 3.04%. קרן אגרות החוב תיפרע ב- 5 תשלומים שנתיים (לא שווים), והם ישולמו בהתאם למפורט להלן:

תשלום מס'	מועד התשלום	שיעור התשלום
1	30 ביוני, 2025	10%
2	30 ביוני, 2026	15%
3	30 ביוני, 2027	15%
4	30 ביוני, 2028	25%
5	30 ביוני, 2029	35%
סה"כ		**100%**

הריבית על אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה, בימים 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2021 ועד 2029 (כולל) ו- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2020 ועד 2028 (כולל), באופן שהתשלום הראשון של הריבית שולם ביום 31 בדצמבר 2020 ותשלום הריבית האחרון ישולם ביחד עם הפירעון האחרון של קרן אגרות החוב ביום 30 ביוני 2029.

סך התמורה (ברוטו) שהתקבלה בחברה בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה ה') בחודש ספטמבר, 2020, הסתכמה לסך של כ-150,000 אלפי ש"ח.

הוצאות ההנפקה בגין אגרות החוב (סדרה ה') ובגין הרחבת אגרות החוב (סדרה ה') הסתכמו בסך של כ- 1,662 אלפי ש"ח ו- 411 אלפי ש"ח, בהתאמה.

לאחר תאריך המאזן, ביום 30 בינואר, 2025, החליט דירקטוריון החברה על ביצוע פדיון מוקדם חלקי ומותנה, ביוזמת החברה, של אגרות החוב (סדרה ה') של החברה ("הפדיון המוקדם") בסך של 200,000,000 ש"ח ע.נ, וזאת בהתאם לתנאי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ה) של החברה. בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה, ביצוע הפדיון המוקדם החלקי כאמור הותנה בהשלמת הנפקת אגרות חוב (סדרה ז') של החברה ("התנאי המתלה"). בהמשך להתקיימות התנאי המתלה כמפורט בסעיף 4 להלן, בוצע הפדיון המוקדם ביום 16 במרץ, 2025 ("מועד הפדיון המוקדם"). סכום הפדיון המוקדם ששולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') במועד הפדיון המוקדם עמד על כ- 201,249 אלפי ש"ח ("סכום הפדיון המוקדם"), אשר כלל תשלום קרן אגרות החוב (סדרה ה') בסכום כולל של 200,000 אלפי ש"ח, כאשר יתרת סכום הפדיון המוקדם מיוחס לריבית שנצברה בגין אגרות החוב (סדרה ה') שנפדו וזאת עד למועד הפדיון המוקדם.

ביאור 11 - אגרות חוב (המשך):

(3) **אגרות חוב- סדרה ו:**

בחודש אוגוסט, 2023 הנפיקה החברה לציבור בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ 300,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ו') של החברה בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת בדרך של הנפקת סדרה חדשה.

אגרות החוב אינן צמודות ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 5.48%. קרן אגרות החוב תיפרע ב- 5 תשלומים שנתיים (לא שווים), והם ישולמו בהתאם למפורט להלן:

תשלום מס'	מועד התשלום	שיעור התשלום
1	30 ביוני, 2028	10%
2	30 ביוני, 2029	15%
3	30 ביוני, 2030	15%
4	30 ביוני, 2031	25%
5	30 ביוני, 2032	35%
	סה"כ	**100%**

הריבית על אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה, בימים 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2024 ועד 2032 (כולל) ו- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023 ועד 2031 (כולל), באופן שהתשלום הראשון של הריבית שולם ביום 31 בדצמבר 2023 ותשלום הריבית האחרון ישולם ביחד עם הפירעון האחרון של קרן אגרות החוב ביום 30 ביוני 2032.

סך התמורה (ברוטו) שהתקבלה בחברה בגין הנפקת אגרות החוב הסתכמה לסך של כ-300,000 אלפי ש"ח.

הוצאות ההנפקה בגין אגרות החוב הסתכמו בסך של כ- 3,520 אלפי ש"ח.

(4) **אגרות חוב- סדרה ז:**

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

אגרות החוב אינן צמודות ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 5.29%. קרן אגרות החוב תיפרע ב- 6 תשלומים שנתיים (לא שווים), והם ישולמו בהתאם למפורט להלן:

תשלום מס'	מועד התשלום	שיעור התשלום
1	30 ביוני, 2030	10%
2	30 ביוני, 2031	15%
3	30 ביוני, 2032	15%
4	30 ביוני, 2033	15%
5	30 ביוני, 2034	20%
6	30 ביוני, 2035	25%
	סה"כ	**100%**

הריבית על אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה, בימים 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2025 ועד 2035 (כולל) ו- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 ועד 2034 (כולל), באופן שהתשלום הראשון של הריבית ישולם ביום 30 ביוני 2025 ותשלום הריבית האחרון ישולם ביחד עם הפירעון האחרון של קרן אגרות החוב ביום 30 ביוני 2035.

סך התמורה (ברוטו) שהתקבלה בחברה בגין הנפקת אגרות החוב הסתכמה לסך של כ- 200,000 אלפי ש"ח.

הוצאות ההנפקה בגין אגרות החוב הסתכמו בסך של כ- 2,600 אלפי ש"ח.

ביאור 11 - אגרות חוב (המשך):

(5) **בהתאם להוראות שטרי הנאמנות של אגרות החוב החברה נדרשת לעמוד באמות מידה פיננסיות כמפורט להלן:**

אגרות חוב סדרה ה'

1. ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-500 מיליון ש"ח (סכום זה לא יוצמד למדד כלשהו).
2. יחס של חוב פיננסי נטו ל-CAP (הון עצמי בצירוף חוב פיננסי נטו ומיסים נדחים) לא יעלה על 50%.

לעניין זה "חוב פיננסי נטו" הינו- כל חוב לתאגיד בנקאי וכן כל חוב לתאגיד פיננסי אחר (כולל אגרות החוב) וכן כל סדרת אגרות חוב שהנפיקה החברה או תנפיק בעתיד בין אם רשומה למסחר בבורסה ובין אם לא רשומה למסחר בבורסה, בניכוי מזומנים ושווה מזומנים ונכסים פיננסיים (נכסים פיננסים הינם- בגין תקבולי מקדמות מדיירים בשלבי הקמת בתי דיור מוגן חדשים אשר משמשים לטובת ההקמה), למעט פיקדונות משועבדים שהועמדו כנגד ערבויות פיננסיות בבתי דיור מוגן שאינם בהקמה.

אגרות חוב סדרה ו'

1. ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-675 מיליון ש"ח (סכום זה לא יוצמד למדד כלשהו).
2. יחס של חוב פיננסי נטו ל-CAP (הון עצמי בצירוף חוב פיננסי נטו ומיסים נדחים) לא יעלה על 49%.
3. אחוז התפוסה הממוצע המאוחד של כלל הנכסים המאוכלסים של החברה בתום כל רבעון לא יפחת מ-65% (לא יכללו בחישוב התפוסה הממוצע כאמור, נכסים אשר הינם בשלבי השיווק והאכלוס וזאת במשך תקופה של 48 חודשים החל ממועד קבלת טופס 4).

לעניין זה "חוב פיננסי נטו" הינו- כל חוב לתאגיד בנקאי וכן כל חוב לתאגיד פיננסי אחר (כולל אגרות החוב) וכן כל סדרת אגרות חוב שהנפיקה החברה או תנפיק בעתיד בין אם רשומה למסחר בבורסה ובין אם לא רשומה למסחר בבורסה, בניכוי מזומנים ושווה מזומנים ונכסים פיננסיים (נכסים פיננסיים הינם- בגין תקבולי מקדמות מדיירים בשלבי הקמת בתי דיור מוגן חדשים אשר משמשים לטובת ההקמה וככל שהינם מסווגים כנכסים שוטפים בדוחות הכספיים), למעט פיקדונות משועבדים שהועמדו כנגד ערבויות פיננסיות בבתי דיור מוגן שאינם בהקמה.

נכון למועד הדוח, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות שתוארו לעיל.

אגרות חוב סדרה ז'

1. ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-750 מיליון ש"ח (סכום זה לא יוצמד למדד כלשהו).
2. יחס של חוב פיננסי נטו ל-CAP (הון עצמי בצירוף חוב פיננסי נטו ומיסים נדחים) לא יעלה על 52%.
3. אחוז התפוסה הממוצע המאוחד של כלל הנכסים המאוכלסים של החברה בתום כל רבעון לא יפחת מ-65% (לא יכללו בחישוב התפוסה הממוצע כאמור, נכסים אשר הינם בשלבי השיווק והאכלוס וזאת במשך תקופה של 48 חודשים החל ממועד קבלת טופס 4).

ביאור 11 - אגרות חוב (המשך):

(5) **בהתאם להוראות שטרי הנאמנות של אגרות החוב החברה נדרשת לעמוד באמות מידה פיננסיות כמפורט להלן (המשך):**

אגרות חוב סדרה ז' (המשך)

לעניין זה "חוב פיננסי נטו" הינו- כל חוב לתאגיד בנקאי וכן כל חוב לתאגיד פיננסי אחר (כולל אגרות החוב) וכן כל סדרת אגרות חוב ו/או סדרת ניירות ערך מסחריים שהנפיקה החברה או תנפיק בעתיד בין אם רשומה למסחר בבורסה ובין אם לא רשומה למסחר בבורסה, בניכוי מזומנים ושווה מזומנים ונכסים פיננסיים (נכסים פיננסיים הינם - בגין תקבולי מקדמות מדיירים בשלבי הקמת בתי דיור מוגן חדשים אשר משמשים לטובת ההקמה וככל שהינם מסווגים כנכסים שוטפים בדוחות הכספיים), למעט פיקדונות משועבדים שהועמדו כנגד ערבויות פיננסיות בבתי דיור מוגן שאינם בהקמה, והכל בהתאם לדוחותיה הכספיים של החברה.

(6) **התאמות בשיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב:**

התאמות בשיעור הריבית בגין אי עמידה באמות המידה הפיננסיות:

שיעור הריבית השנתית שתשאנה אגרות החוב (סדרות ה', ו' ו-ז'), יותאם כך שיתווסף שיעור ריבית של 0.25% בגין כל חריגה מאמת מידה פיננסית וזאת עד לתוספת ריבית מקסימאלית בשיעור של 0.75% במצטבר וזאת בגין אי עמידה באמות המידה הפיננסיות כמפורט להלן:

אגרות חוב סדרה ה'

1. יחס של חוב פיננסי נטו ל-CAP (הון עצמי בצירוף חוב פיננסי נטו ומיסים נדחים) לא יעלה על 45%.
2. ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ- 525 מיליון ש"ח (סכום זה לא יוצמד למדד כלשהו).
3. אחוז התפוסה הממוצע בנכסים מאוכלסים לא יפחת מ-65% (לא יכללו בחישוב התפוסה הממוצעת בנכסים כאמור, נכסים אשר הינם בשלבי השיווק והאכלוס וזאת במשך תקופה של 48 חודשים החל ממועד קבלת טופס 4).

אגרות חוב סדרה ו'

1. יחס של חוב פיננסי נטו ל-CAP (הון עצמי בצירוף חוב פיננסי נטו ומיסים נדחים) לא יעלה על 45%.
2. ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ- 730 מיליון ש"ח (סכום זה לא יוצמד למדד כלשהו).
3. אחוז התפוסה הממוצע המאוחד של כלל הנכסים המאוכלסים של החברה בתום כל רבעון לא יפחת מ-70% (לא יכללו בחישוב התפוסה הממוצע כאמור, נכסים אשר הינם בשלבי השיווק והאכלוס וזאת במשך תקופה של 48 חודשים החל ממועד קבלת טופס 4).

נכון למועד הדוח, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות שתוארו לעיל.

ביאור 11 - אגרות חוב (המשך):

(6) **התאמות בשיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב (המשך):**

אגרות חוב סדרה ז

1. יחס של חוב פיננסי נטו ל-CAP (הון עצמי בצירוף חוב פיננסי נטו ומיסים נדחים) לא יעלה על 48%.
2. ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ- 800 מיליון ש"ח (סכום זה לא יוצמד למדד כלשהו).
3. אחוז התפוסה הממוצע המאוחד של כלל הנכסים המאוכלסים של החברה בתום כל רבעון לא יפחת מ-70% (לא יכללו בחישוב התפוסה הממוצע כאמור, נכסים אשר הינם בשלבי השיווק והאכלוס וזאת במשך תקופה של 48 חודשים החל ממועד קבלת טופס 4).

יצוין כי העלאת שיעור הריבית עבור אגרות החוב (סדרות ה', ו' ו-ז') תיעשה רק פעם אחת עבור כל סדרה, בגין כל חריגה מאותה אמת מידה פיננסית, ככל שתהא חריגה כאמור, ושיעור הריבית לא יועלה פעם נוספת במקרה שהחריגה באותה אמת מידה פיננסית תימשך.

התאמות בשיעור הריבית בגין שינוי בדירוג אגרות החוב:

ככל שדירוג אגרות החוב (סדרות ה', ו' ו-ז') יעודכן על ידי חברת הדירוג במהלך תקופת ריבית כלשהי, כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב יהיה נמוך בדרגה (Notch) אחת או יותר מדירוג A2 Positive (בגין אגרות חוב (סדרה ה')) ומדירוג A2 (בגין אגרות חוב (סדרות ו' ו-ז')) (של חברת הדירוג מידרוג) אשר הינו דירוג אגרות החוב במועד הנפקתן ("דירוג הבסיס"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור ריבית של 0.25% בגין כל ירידה של דרגה (Notch) אחת מתחת לדירוג הבסיס עד לתוספת ריבית מקסימלית של 1% לשנה לכל היותר, קרי עד ירידה לדרגת דירוג Baa3, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדירוג החדש על ידי חברת הדירוג ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב.

ככל שתידרש התאמה של ריבית שתשאנה אגרות החוב (סדרות ה', ו' ו-ז') בהתאם למנגנון בגין אי עמידה באמות המידה הפיננסיות וכן על פי המנגנון בגין שינוי בדירוג אגרות החוב המתוארים לעיל, אזי בכל מקרה, השיעור המצטבר המקסימאלי של הריבית הנוספת, לא יעלה על 1.5% מעל שיעור הריבית השנתית של אגרות החוב (סדרות ה', ו' ו-ז').

(7) אגרות החוב (סדרות ה', ו' ו-ז') אינן מובטחות בבטוחות או בשעבודים כלשהם למעט שיעבוד שלילי.

(8) בשטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרות ה', ו' ו-ז') נקבעו עילות להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב על ידי המחזיקים באגרות החוב ואשר בגינן הנאמן מחויב לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב אשר על סדר יומה תהיה החלטה בדבר העמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב.

(9) לחברה נתונה הזכות להקדמת מועד פירעון אגרות החוב (סדרות ה', ו' ו-ז') כמפורט בשטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרות ה', ו' ו-ז').

ביאור 11 - אגרות חוב (המשך):

(10) **מגבלה על חלוקה**:

בהתאם לשטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרות ה', ו' ו-ז'), התחייבה החברה שלא לבצע "חלוקה" כהגדרתה בחוק החברות (לרבות רכישה עצמית של מניות החברה) ("חלוקה"), בשיעור העולה על 50% מהרווחים הראויים לחלוקה (במצטבר) במועד הרלוונטי, בהתבסס על דוחות כספיים מאוחדים (רבעונים או שנתיים) אחרונים שפורסמו על ידי החברה עובר למועד החלוקה ובלבד שהחלוקה כאמור עומדת בהגבלות שנקבעו בשטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרות ה', ו' ו-ז') והוראות כל דין. בנוסף לאמור לעיל, התחייבה החברה שלא לבצע חלוקה כאמור במקרה בו יתקיים איזה מהאירועים הבאים: (א) לאחר חלוקה ההון העצמי המאוחד יפחת מ- 550 מיליון ש"ח בגין אגרות חוב (סדרה ה'), מ- 780 מיליון ש"ח בגין אגרות חוב (סדרה ו') ומ- 850 מיליון ש"ח בגין אגרות חוב (סדרה ז') בהתבסס על דוחות כספיים מאוחדים אחרונים שפורסמו; (ב) החברה אינה עומדת באיזו מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 5 לעיל וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופת הריפוי וההמתנה המנויות בקשר עם אותן אמות מידה פיננסיות; (ג) התקיים אירוע לפירעון מיידי הקבוע בשטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרות ה', ו' ו-ז') או חשש לקיומה של עילה כאמור; ד) החברה הפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרות ה', ו' ו-ז'); ה) כי במועד החלוקה מתקיימים סימני אזהרה כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, כנוסחם נכון למועד שטר הנאמנות של אגרות החוב (בגין אגרות חוב (סדרות ו' ו-ז')). נכון למועד הדוח לא בוצעה חלוקה בנסיבות שצוינו לעיל.

(11) ביום 2 בפברואר, 2025, פרסמה חברת מידרוג בע"מ ("חברת הדרוג") הודעה על אשרור הדירוג הקיים A2 Stable לאגרות חוב קיימות של החברה (סדרות ה' ו-ו') וכן אישרה דירוג זהה להנפקת אגרות חוב (סדרה ז') בהיקף כולל של עד 200,000,000 ש"ח ע.נ.

ביאור 12 - שעבודים, ערבויות, התחייבויות תלויות והתקשרויות:

א. שעבודים:

1. בגין מסגרת אשראי לזמן ארוך מתאגיד בנקאי, לצורכי ליווי בניה והקמת בית הדיור המוגן ברחובות, ראה ביאור 10 א' (1) לעיל:

א) שעבוד קבוע ומשכון מדרגה ראשונה, והמחאה על דרך השעבוד על כל הזכויות של חברת רחובות בחשבון תאגיד בנקאי.

ב) שעבוד צף מדרגה ראשונה על כל הכספים, ניירות הערך והנכסים האחרים המופקדים במועד יצירת השעבוד או שיופקדו מעת לעת בחשבון תאגיד בנקאי של חברת רחובות ועל כל הזכויות, ההכנסות, הפירות והתמורות שיש ושתהיינה לחברת רחובות בגין ובקשר עם איזה מהכספים, ניירות הערך או הנכסים האחרים כאמור.

ג) שעבוד קבוע ומשכון, מדרגה ראשונה, והמחאה על דרך השעבוד על כל זכויות חברת רחובות לפטור, הקלה,הנחה, ניכוי או קיזוז המפחית מס כולל זכותה של חברת רחובות לעשות שימוש בהפסדים או לקיזוז הפסדים ממימוש השעבוד או הרכוש המשועבד או בכלל או ברירה אם לנצלם והכל כמפורט באגרת חוב.

ביאור 12 - שעבודים, ערבויות, התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך):

א. שעבודים (המשך):

1. בגין מסגרת אשראי לזמן ארוך מתאגיד בנקאי, לצורכי ליווי בניה והקמת בית הדיור המוגן ברחובות, ראה ביאור 10 א' (1) לעיל (המשך):

ד) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה, על כל זכויות חברת רחובות לפי הסכמי התקשרות עם דיירים בפרויקט בית הדיור המוגן ברחובות, אשר נבנה על המקרקעין הידועים כגוש 5713 חלקה 101 ברחובות ("הפרויקט" ו- "המקרקעין", בהתאמה).

ה) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה, על כל זכויות חברת רחובות לפי ההסכמים עם הקבלן של הפרויקט והזכויות מכוח הערבויות שעליו לספק לחברת רחובות.

ו) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה, על כל זכויות חברת רחובות לפי הסכמים עם שוכרים קיימים או עתידיים של שטחים מסחריים בפרויקט.

ז) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה, על כל זכויות חברת רחובות כלפי קבלנים, ספקים, יועצים, מתכננים, אדריכלים ונותני שירותים בקשר לפרויקט, לרבות לפי הסכמים קיימים או עתידיים עימם ולפי כל ערבות בנקאית שתתקבל.

ח) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה, על כל זכויות חברת רחובות לפי פוליסות ביטוח קיימות או עתידיות לגבי הפרויקט.

ט) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה, על כל הנכסים, הכספים, הרכוש והזכויות מכל סוג שהוא ללא יוצא מן הכלל שיש לחברת רחובות כעת ושיהיו לה בעתיד בזמן כלשהו בכל אופן ודרך ולרבות תמורותיהם, דמי הפדיון, ההכנסות והפירות בגינם או הנובעים מאיזה מהם בקשר למקרקעין או הפרויקט.

י) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה, על הזכויות לפיצוי או לשיפוי וזכויות אחרות בשל אובדן או נזק הרכוש המשועבד.

יא) משכנתא על מלוא זכויות חברת רחובות במקרקעין.

2. אחרים:

א) החברה וחברות סביון, בת ים ונורדיה רשמו שעבודים לטובת דיירים בבתי הדיור המוגן על זכויות עתידיות לקבלת כספים מדייר חלופי.

ב) לצורך מתן בטוחות להבטחת השבת הפיקדון לדיירים בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן, התשע"ב-2012 ("חוק הדיור המוגן"), נרשמה בכל אחד מבתי הדיור המוגן המופעלים על ידי חברות הקבוצה (לא כולל בית הדיור המוגן ברחובות, אשר אכלוסו החל בחודש ינואר, 2025, לפרטים נוספים ראה סעיף ד להלן), משכנתא ראשונה בדרגה לטובת נאמן ("נאמן הדיירים"), על זכויותיהן של חברות הקבוצה במקרקעין השונים עליהם בנויים בתי הדיור המוגן של חברות הקבוצה (לא כולל בית הדיור המוגן ברחובות), למעט שטחים שניתן להחריג מהמשכנתא בהתאם לחוק הדיור המוגן ("משכנתת נאמן") ולמעט על מספר יחידות דיור כמפורט בסעיף ג להלן.

ג) חברות ירושלים, כפר סבא וחצרות הדר, רשמו משכנתאות מדרגה ראשונה, על זכויותיהן בחלק מיחידות הדיור שעליהן לא רשומות משכנתות נאמן, הממוקמות בבתי הדיור המוגן בירושלים וכפר סבא, לטובת הדיירים המתגוררים ביחידות הדיור הללו, וזאת לצורך העמדת בטוחה להשבת הפיקדון לדיירים בהתאם לחלופות הקבועות בחוק הדיור המוגן.

ביאור 12 - שעבודים, ערבויות, התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך):

א. שעבודים (המשך):

2. אחרים (המשך):

ד) לצורך מתן בטוחות להבטחת כספי הפיקדון של הדיירים בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן, חלף ערבויות בנקאיות שניתנו לדיירים טרם אכלוסם כמפורט בביאור 9 ג' לעיל, החלה חברת רחובות לרשום לאחר תאריך המאזן, הערות אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתת נאמן (כמצוין בסעיף ב לעיל) לטובת הדיירים המתאכלסים, כולל מתן הודעה בכתב לדיירים אלו מאת תאגיד בנקאי לטובתו קיים שעבוד על בית הדיור המוגן ברחובות, לפיו השעבוד לטובתו לא ימומש מתוך יחידת הדיור של הדייר, כאמור בחוק הדיור המוגן.

ב. ערבויות:

1. ראה ביאורים 9 ב' ו- 9 ג' לעיל לעניין התחייבות בגין דיירים.
2. החברה העמידה ערבות מוגבלת בסכום עד לסך של כ- 1,500 אלפי ש"ח הצמודה למדד המחירים לצרכן לטובת תאגיד בנקאי, להבטחת הפירעון המלא של כל הסכומים המגיעים או שיגיעו לתאגיד הבנקאי מאת שותפות המוחזקת באופן מלא על ידי החברה ("השותפות"), ובהם בין היתר בגין ערבות בנקאית בסך של כ- 890 אלפי ש"ח שהעמידה השותפות לטובת עיריית אור יהודה, להבטחת מילוי התחייבויות השותפות על פי חוזה לביצוע תשתיות עם עיריית אור יהודה, מכח המכרז שנערך על ידי רשות מקרקעי ישראל לרכישת זכויות חכירה מהוונות במקרקעין באור יהודה. (לפרטים נוספים ראה ביאור 6 א' לעיל).
3. החברה העמידה לטובת תאגיד בנקאי, ערבות מתמדת מוגבלת לסכום של כ-410 מיליון ש"ח הצמודה למדד המחירים לצרכן, להבטחת מסגרת אשראי לזמן ארוך שהועמדה על ידי התאגיד הבנקאי לחברת רחובות, לצורכי ליווי בניה והקמת בית הדיור המוגן ברחובות, ראה ביאור 10א' (1) לעיל. לתאריך המאזן, יתרת החוב לו ערבה החברה הינו כ- 288,846 אלפי ש"ח (מתוכו בגין ערבויות בנקאיות אשר ניתנו לדיירים בסך של כ- 78,730 אלפי ש"ח, ראה ביאור 9 ג' לעיל).

ג. התחייבויות תלויות:

הקבוצה בוחנת כל תביעה שהוגשה ובעזרת יועציה המשפטיים מגיעה למסקנה, על סמך ניסיון העבר שלה ושלהם, האם יש להכיר בהפרשה בדוחות הכספיים. לדעת הנהלת החברה ובהסתמך על יועציה המשפטיים ההפרשה בדוחותיה הכספים הינה נאותה.

כנגד החברה וחברות בנות שלה הוגשו מספר תביעות משפטיות (ו/או הודעות צד שלישי) הנובעות בעיקר ממהלך עסקיהן הרגיל, אשר נכון למועד החתימה על הדוחות הכספיים עומדות על סכום כולל של כ- 5.4 מיליון ש"ח.

בנוסף, אצל שתי חברות בנות של החברה, המפעילות בתי דיור מוגן, התקבלו דרישות תשלום מעיריות בגין היטלי שצ"פ בסך מצטבר של כ- 5.2 מיליון ש"ח ("דרישות היטלי שצ"פ"). נכון למועד החתימה על הדוחות הכספיים, אין בידי החברה ויועציה המשפטיים די נתונים ביחס לדרישה בסך של כ- 3.2 מיליון ש"ח מתוך דרישות היטלי השצ"פ כאמור לעיל ואינם יודעים להעריך את סיכויי הדרישה בשלב זה.

ביאור 12 - שעבודים, ערבויות, התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך):

ד. התקשרויות:

1. אי מימוש הסכם האופציה לרכישת זכויות במקרקעין בחיפה:

ביום 16 ביוני, 2020, התקשרה חברה בת בבעלות מלאה של החברה ("הרוכשת"), עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, בהסכם אופציה לרכישת זכויות המוכרת במקרקעין בעיר חיפה על הר הכרמל, הידועים כחלקה 171 בגוש 10806 (לשעבר חלקה 112 בגוש 10806) בשטח של כ- 7,754 מ"ר ("הסכם האופציה" ו-"המקרקעין", בהתאמה), לתקופה של עד 48 חודשים ממועד חתימת הסכם האופציה ("תקופת האופציה"), וזאת בתמורה לסך של 3 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ).

בתקופת האופציה קידמה החברה הליכי תכנון, וזאת לצורך הקמת בית דיור מוגן על המקרקעין.

במהלך שנת 2024, הוארכה התקופה למימוש האופציה בהתאם להסכם האופציה מספר פעמים וזאת בתמורה לסך של 500 אלפי ש"ח, כאשר הארכה האחרונה הייתה עד ליום 31 בינואר, 2025 או חלוף 7 ימים מהמועד שבו תימסר לרוכשת החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה במחוז חיפה ("הוועדה המחוזית") בהתנגדויות שהוגשו לתוכנית מס' 304-1128396 בקשר למקרקעין ("ההתנגדויות"), לפי המוקדם.

בעקבות החלטת הוועדה המחוזית בהתנגדויות לצמצם משמעותית את היקפי הבנייה בפרויקט, החליט דירקטוריון החברה ביום 6 בינואר, 2025, לא לממש את הסכם האופציה.

תמורת האופציה הוצגה בדוח על המצב הכספי ב- 31 בדצמבר, 2023 במסגרת סעיף חייבים ויתרות חובה כחלק מהנכסים הלא שוטפים. לתאריך המאזן, בעקבות החלטת החברה על אי מימוש האופציה כמצוין לעיל, הופחתה במלואה תמורת האופציה.

2. התקשרות עם קבלן לביצוע עבודות בפרויקט להקמת בית דיור מוגן ברחובות:

בחודש מרץ, 2021 נחתם הסכם בין חברת מגדלי הים התיכון רחובות בע"מ, חברה בת של החברה ("חברת רחובות") לבין חברה קבלנית ("הקבלן") לביצוע עבודות שלד (הכוללות בין היתר: עבודות איטום, תשתית חשמל, תברואה ומסגרות) ("העבודות") להקמת בית דיור מוגן ברחובות ("הפרויקט") וזאת בתמורה פאושלית בסך כולל של כ- 69 מיליון ש"ח בצירוף מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה (מדד בסיס הינו מדד בגין חודש אוקטובר 2020).

להבטחת מילוי התחייבויות הקבלן, המציא הקבלן לחברת רחובות ערבות ביצוע בנקאית בשיעור של 6% מסך התמורה בגין העבודות בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה ("ערבות הביצוע"). כמו כן, במועד הוצאת תעודת השלמה ע"י המפקח, תוחלף ערבות הביצוע בערבות בדק בנקאית להבטחת מילוי התחייבויות הקבלן בתקופת הבדק לתקופה של שנתיים בסכום השווה ל- 5% מסכום התמורה בגין העבודות, בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה.

בנוסף, בחודש דצמבר, 2021, התקשרה חברת רחובות בהסכם עם הקבלן לביצוע עבודות גמר ומערכות בקשר לפרויקט וזאת בתמורה פאושלית בסך כולל של כ- 175 מיליון ש"ח בצירוף מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה (מדד בסיס הינו מדד בגין חודש אוקטובר 2020). יצוין כי במסגרת ההסכם ניתנה לחברת רחובות האופציה להגדלת היקף העבודות בפרויקט, בהתאם לכך, נכון לתאריך המאזן גדל היקף העבודות בפרויקט בסך של כ- 11.6 מיליון ש"ח.

ביאור 12 - שעבודים, ערבויות, התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך):

ד. התקשרויות (המשך):

2. התקשרות עם קבלן לביצוע עבודות בפרויקט להקמת בית דיור מוגן ברחובות (המשך):

להבטחת מילוי התחייבויות הקבלן, המציא הקבלן לחברת רחובות ערבות ביצוע בנקאית בשיעור של 6% מסך התמורה בגין העבודות בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה ("ערבות הביצוע"). כמו כן, במועד הוצאת תעודת השלמה ע"י המפקח, תוחלף ערבות הביצוע בערבות בדק, בנקאית, להבטחת מילוי התחייבויות הקבלן בתקופת הבדק לתקופה של שנתיים בסכום השווה ל- 5% מסכום התמורה בגין העבודות, בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה.

הקבלן התחייב במסגרת הפרויקט להשלים את עבודות השלד לא יאוחר מתום 20 חודשים ממועד מסירת צו תחילת עבודה אשר ניתן בחודש מרץ, 2021. עם זאת ניתנה לקבלן תקופת גרייס בת 2 חודשים. כמו כן, הקבלן התחייב להשלים את עבודות הגמר והמערכות בקשר לפרויקט לא יאוחר מיום 1 בנובמבר, 2023.

ביום 14 בנובמבר 2024, קיבלה חברת רחובות מעיריית רחובות אישור אכלוס (טופס 4) עבור בית הדיור המוגן ברחובות, אשר אכלוסו החל בחודש ינואר 2025.

נכון למועד החתימה על הדוחות הכספיים, לאור איחור הקבלן במסירת הפרויקט (שלד ומערכות), החברה בוחנת את השלכות האיחור בהשלמת העבודות ואת צעדיה מול הקבלן.

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

ביום 8 בינואר, 2024, חתמה החברה על הסכם לשיתוף פעולה והקמת מיזם משותף עם גופים מקבוצת כלל, אשר יפעל בתחום של ייזום, רכישת מקרקעין המיועדים בעיקרם להקמת בית דיור מוגן או רכישת בית דיור מוגן קיים, הקמה, הפעלה ניהול ואחזקה של בתי דיור מוגן בישראל והפעילויות הנלוות לכך ("המיזם המשותף", "ההסכם" ו- "תחום הפעילות", לפי העניין).

בהתאם להסכם, יפעלו הצדדים באמצעות שותפות מוגבלת שתוקם על ידם לצורך איתור הזדמנויות להקמת פרויקטים של דיור מוגן או רכישת בתי דיור מוגן קיימים, בישראל, וזאת על פי קריטריונים שיקבעו על ידי החברה. כל פרויקט יבוצע באמצעות שותפות מוגבלת, נפרדת ועצמאית אשר תוקם על ידי הצדדים (להלן ביחד - "השותפויות").

המיזם המשותף הינו עבור זיהוי הזדמנויות עסקיות חדשות ולא יכלול נכסים פעילים של החברה או פרויקטים שכבר נרכשו על ידי החברה ונמצאים בשלבי הקמה או פרויקטים המצויים בשלבי בחינה מתקדמים.

הוסכם, כי היקף ההשקעה הכולל במיזם המשותף יעמוד על סך של 500 מיליון ש"ח, מתוכם כ- 300 מיליון ש"ח השקעה של כלל ו- 200 מיליון ש"ח השקעה של החברה, סכום ההשקעה יהווה את השקעת ההון העצמי הנדרש לפרויקטים חדשים אשר יוקמו במסגרת המיזם המשותף. בנוסף על סכום ההשקעה, הפרויקטים החדשים שיוקמו במסגרת המיזם המשותף ימומנו גם בחוב בשיעור של עד 85%.

בהתאם להסכם, החברה תחזיק ב- 51% בזכויות ובהון השותפויות וכלל תחזיק ב- 49% בזכויות ובהון השותפויות. הוסכם בין הצדדים על מנגנון חלוקת רווחים מבוסס ביצועים ותשואות בפועל, אשר על פיו תוכל החברה להיות זכאית לחלוקות מהשותפות ביחס של 60% לחברה ו- 40% לכלל, לצד מנגנון התאמה להון העצמי המושקע בכפוף לתשואה מינימלית מוסכמת, כקבוע בהסכם.

ביאור 12 - שעבודים, ערבויות, התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך):

ד. התקשרויות (המשך):

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

לכל שותפות יהיה שותף כללי שיוחזק (100%) וינוהל על ידי החברה בלבד. החברה תהיה ערבה לקיום התחייבויות השותף הכללי.

הוסכם, כי תקופת ניצול סכום ההשקעה תהיה עד 4 שנים ממועד חתימת ההסכם.

ההסכם כולל, בין היתר, הסדרים מקובלים בהסכמים מסוג זה, כגון מנגנון ביחס להשקעות עתידיות נוספות, מדיניות חלוקת רווחי השותפויות, וכן הוראות בעניין אי תחרות של הצדדים. כן כולל ההסכם מצגים והתחייבויות אשר ניתנו על ידי הצדדים, כמקובל בעסקאות מסוג זה. בנוסף הוגדרו אירועי הפרה שבקרותם יהיה רשאי הצד הנפגע, בין היתר, לסיים לאלתר את ההתחייבות להשקעה ו/או לפעול להחלפת השותף הכללי ו/או לפעול למכירת אחזקותיו לצד ג' ו/או לפעול לפירוק השותפות.

בנוסף, נקבעו במסגרת ההסכם מגבלות על העברת זכויות בשותפויות שיוקמו מכוחו (בכפוף להעברת זכויות לנעבר מורשה) ותנאים להעברה כאמור, כגון זכות הצעה ראשונה וכן זכות הצטרפות במקרים מסוימים כמקובל בעסקאות מסוג זה.

בהסכם נקבעו גם מספר נושאים שקבלת החלטה בהן תהיה רק בהסכמה פה אחד, כגון הנפקת זכויות על ידי השותפות, שינוי מבנה, הסדר עם נושי השותפות, סטייה ממדיניות ההשקעות, שינוי בתחום הפעילות, מכירת עיקר נכסי השותפות והתקשרות עם צד קשור לחברה. יצוין כי במסגרת ההסכם הוסכם, כי החברה תעניק לשותפויות שיוקמו מכוחו שירותים שונים בקשר עם תחום הפעילות, באמצעות נושאי משרה ועובדים של החברה, בתמורה להחזר הוצאות שישולם לחברה כאשר להחזר ההוצאות נקבע רף עליון מוסכם.

ביאור 13 - הון עצמי:

הרכב הון המניות:

	רשום בש"ח		מונפק ונפרע בש"ח	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א	10,000,000	10,000,000	1,505,884	1,503,964

1. התאמה בין מספר המניות הקיימות במחזור בתחילת השנה לבין מספר המניות הקיימות במחזור בסוף השנה:

	2024	2023
	מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ.	מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ.
	מספר מניות	
יתרה ליום 1 בינואר	150,396,405	150,393,415
מימוש אופציות (סעיף 2 להלן)	191,979	2,990
יתרה לסוף התקופה	150,588,384	150,396,405

ביאור 13 - הון עצמי (המשך):

2. בשנת 2024, 2023 ו-2022 מומשו 406,534, 8,000 ו- 583,228 אופציות, בהתאמה, אשר הוענקו לעובדים ונושאי משרה בקבוצה מכוח תוכניות להקצאת אופציות לעובדים ונושאי משרה בקבוצה אשר אושרו על ידי דירקטוריון החברה ביום 24 בפברואר, 2014 וביום 6 בפברואר, 2018.

בגין האופציות שהוקצו מכוח התוכנית שאושרה ביום 6 בפברואר, 2018, רשמה החברה בשנת 2024, בשנת 2023 ובשנת 2022 הוצאות שכר בסך 585 אלפי ש"ח , 304 אלפי ש"ח ו- 550 אלפי ש"ח בהתאמה, וכנגדן יצרה קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות.

3. לחברה קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה בסך של 116,272 אלפי ש"ח בגין שטרי הון שהונפקו בשנים קודמות על ידי חברות מאוחדות לבעלי שליטה. שטרי ההון היו בלתי ניתנים להעברה, עמדו לפירעון רק במועד פירוקה של החברה ואינם נשאו ריבית והצמדה. בתאריך 24 בפברואר, 2014 הסכימו בעלי המניות שקיבלו את שטרי ההון האמורים לעיל, להמיר כל שטר הון שברשותם למניות נדחות של חברות הבנות משכנות החזקות ומשכנות 82 שאינן מקנות לבעליהן זכות כלשהי בחברה, למעט לערכן הנקוב של המניות בפירוק.

4. להלן פרטים בדבר חלוקות דיבידנדים החל מיום 1 בינואר, 2022:

תאריך הכרזה	תאריך חלוקה	דיבידנד למניה (באגורות)	סכום (באלפי ש"ח)
26.03.2024	01.05.2024	53.16	80,000
26.03.2023	18.04.2023	39.89	60,000
21.03.2022	12.04.2022	53.28	80,000

5. בנוגע למגבלות על חלוקת דיבידנד בחברה ראה ביאור 11 (10) לעיל.

ביאור 14 - תשלום מבוסס מניות:

בחודש מרץ 2024, החברה אימצה תכנית תגמול הוני אשר הוגבלה לתגמול הוני המסולק במזומן מסוג אופציות פאנטום (אופציות הניתנות למימוש למענק כספי ולא לניירות ערך), אשר נכס הבסיס שלהן הוא מניות החברה, בכמות המשקפת עד כ- 4% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ("תכנית אופציות הפאנטום"). על פי תוכנית אופציות הפאנטום, עובדים ונושאי משרה בכירה בחברה ו/או בחברות בנות של החברה (להלן – "הניצעים" ו/או "הניצע", לפי העניין) יהיו זכאים לאופציות פאנטום אשר אינן ניתנות למימוש למניות, אך מקנות למחזיק בהן את הזכות לקבל את ההטבה הנובעת ממימושן בדמות מענק כספי בסכום השווה להפרש שבו עלה שער הנעילה של מניית החברה בבורסה ביום שקדם למועד מימוש אופציית הפאנטום (המועד בו תינתן הודעת מימוש על ידי הניצע) על מחיר המימוש שייקבע במועד הענקת אופציות הפאנטום, וזאת עבור כל אופציית פאנטום אחת שתמומש.

ביום 26 במרץ, 2024 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה מיום 19 במרץ, 2024, הענקה של 1,860,416 אופציות פאנטום למנכ"ל החברה (הענקה זו למנכ"ל החברה אושרה גם על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 5 במאי, 2024 ברוב הנדרש על פי דין) וכן סך של 1,517,124 אופציות פאנטום לנושאי משרה בכירה נוספים בקבוצה, בתנאים שעיקרם מפורטים להלן:

א. מחיר המימוש של כל אופציה אחת נקבע על פי הגבוה מבין השער הממוצע של שערי הנעילה של מניית החברה בבורסה במהלך 30 ימי המסחר שקדמו למועד ההענקה לבין שער הסגירה של מניית החברה ביום המסחר האחרון שקדם למועד ההענקה. מחיר המימוש כפוף להתאמות בתקופה שבין מועד הענקת אופציות הפאנטום לבין מועד המימוש כתוצאה משינוי בהון החברה, לרבות (אך לא רק) במקרה שיונפקו זכויות או מניות הטבה או יחולק דיבידנד לבעלי המניות בחברה.

ב. תקופות הבשלה - 25% מכמות האופציות שיוקצו לכל ניצע, תהיינה ניתנות למימוש בכל 12 חודשים החל ממועד הקצאתן. האופציות תהיינה ניתנות למימוש עד תום 6 שנים ממועד הענקתן.

ג. ההטבה המקסימלית שתנבע ממימוש התגמול בגין כל אופציית פאנטום שהוענקה, לא תעלה על 100% ממחיר המימוש שנקבע לאופציות הפאנטום במועד ההענקה.

ד. אופציות הפאנטום יוענקו לניצעים ללא תמורה כלשהי והינם חלק מתנאי כהונתם והעסקתם בחברה.

בנוסף, מכוח תכנית אופציות הפאנטום, החל מחודש מאי 2024 ועד לתאריך המאזן, אישרו האורגנים המוסמכים בחברה, הענקה של 1,685,891 אופציות פאנטום לנושאי משרה בכירה ועובדים נוספים בקבוצה בתנאים זהים לאופציות הפאנטום שהוענקו ביום 26, במרץ 2024 כמצוין לעיל, למעט התנאי הבא:
תקופות הבשלה - 50% מכמות האופציות שיוקצו לכל ניצע, תהיינה ניתנות למימוש החל מתום 24 חודשים ממועד הענקתן. 25% נוספים מכמות האופציות שיוקצו לכל ניצע תהיינה ניתנות למימוש החל מתום 36 חודשים ממועד הענקתן ו- 25% הנותרים מכמות האופציות שהוענקו לכל ניצע, תהיינה ניתנות למימוש החל מתום 48 חודשים ממועד הענקתן. האופציות תהיינה ניתנות למימוש עד תום 6 שנים ממועד הענקתן.

יצוין כי תכנית אופציות הפאנטום של החברה מאפשרת גמישות לאורגנים המוסמכים בחברה להפעלת שיקול דעתם במועד הענקת האופציות, בין היתר, בקביעת התנאים המסחריים וזאת בכפוף להוראות מדיניות התגמול של החברה (ככל ומדובר בהענקה לנושאי משרה בחברה).

ביאור 14 - תשלום מבוסס מניות (המשך):

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

מועד הענקה	מנה ראשונה	מנה שנייה	מנה שלישית	מנה רביעית
26.3.2024	3.48 ש"ח	3.41 ש"ח	3.21 ש"ח	2.94 ש"ח
15.5.2024	3.68 ש"ח	3.40 ש"ח	3.09 ש"ח	-
27.5.2024	3.73 ש"ח	3.43 ש"ח	3.11 ש"ח	-
29.8.2024	3.79 ש"ח	3.47 ש"ח	3.14 ש"ח	-
28.11.2024	3.25 ש"ח	3.04 ש"ח	2.79 ש"ח	-

בחישוב השווי ההוגן נעשה שימוש במדדים הבאים:

מועד הענקה	מחיר מימוש	מחיר נכס הבסיס	שיעור ריבית חסרת סיכון	שיעור דיבידנד לחלוקה	שיעור תנודתיות צפויה	אורך חיי האופציה
26.3.2024	9.6470 ש"ח	10.04 ש"ח	4.191%	0%	32.88%	6 שנים
15.5.2024	8.5807 ש"ח	10.04 ש"ח	4.196%	0%	32.87%	6 שנים
27.5.2024	8.3706 ש"ח	10.04 ש"ח	4.197%	0%	32.84%	6 שנים
29.8.2024	7.8047 ש"ח	10.04 ש"ח	4.205%	0%	32.40%	6 שנים
28.11.2024	9.9000 ש"ח	10.04 ש"ח	4.270%	0%	32.13%	6 שנים

בגין ההענקות האמורות לעיל, רשמה הקבוצה בשנת 2024 הוצאות שכר בסך 5,778 אלפי ש"ח.

ביאור 15 - פירוטים נוספים לסעיפי דוחות רווח והפסד:

	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
א. הכנסות:			
הכנסות מדמי אחזקה מדיירים ושירותים אחרים	169,337	156,522	145,927
הכנסות מחילוט פיקדונות	61,046	55,333	50,676
הכנסות משוכרי משנה	13,334	11,731	9,829
הכנסות מדמי אשפוז מחלקה סיעודית (*)	-	8,723	17,019
הכנסות ממועדון חברים (**)	8,470	8,481	10,842
	252,187	240,790	234,293
ב. עלות ההכנסות: (*)			
שכר עבודה ונלוות	43,014	45,767	47,295
קבלני משנה, יועצים ונותני שירותים	22,558	25,089	27,967
אנרגיה ומים	11,554	10,804	10,750
מסים עירוניים	4,649	4,818	4,820
אחזקה ושמירה על הקיים	19,506	21,107	25,560
תרבות ורווחה	9,019	9,493	10,057
הוצאות בגין הפעלת מועדון חברים(**)	7,673	9,445	10,348
הוצאות תפעוליות אחרות	12,970	13,890	13,897
	130,943	140,413	150,694
ג. הוצאות מכירה ושיווק:			
שכר עבודה ונלוות	8,131	8,207	9,497
הוצאות פרסום	7,920	12,870	17,229
הוצאות מכירה אחרות	4,664	4,274	3,538
	20,715	25,351	30,264

(*) ההכנסות נבעו, מהפעלה עצמית על ידי שותפות מוגבלת ("השותפות") המוחזקת באופן מלא על ידי החברה, של המחלקות הסיעודיות בבית ברמת השרון, בבית בגני תקווה ובבית בכפר סבא ("המחלקות הסיעודיות"). בחודש מאי 2023, נחתם הסכם להעברת ניהול והפעלת המחלקות הסיעודיות לצד שלישי לא קשור ("צד שלישי"). ביום 1 ביולי, 2023 החלה ההפעלה והניהול של המחלקות הסיעודיות על ידי הצד השלישי, לפרטים נוספים ראה ביאור 5 ב לעיל. עלות ההכנסות המיוחסת לפעילות זו בשנים 2023 ו- 2022 הסתכמה בכ- 8,792 אלפי ש"ח ו- 16,323 אלפי ש"ח בהתאמה.

(**) בגין פעילות חברת החיים הטובים העוסקת בניהול מועדון חברים לבני הגיל השלישי.

ביאור 15 - פירוטים נוספים לסעיפי דוחות רווח והפסד (המשך):

	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2024	**31.12.2023**	**31.12.2022**
ד. הוצאות הנהלה וכלליות:			
שכר עבודה ונלוות	20,882	16,087	16,856
שכר מקצועי	4,866	4,131	4,148
דמי ניהול לבעלי עניין (1)	2,044	1,954	1,876
דמי ניהול לבעלי מניות בחברה מאוחדת	764	714	671
הוצאות משרד ומחשוב	3,189	3,022	3,027
אחרות	1,076	1,309	1,449
	32,821	27,217	28,027
ה. הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו:			
הפרשות לתביעות, היטלים והתחייבויות תלויות נוספות	128	212	(20)
הפחתות (2)	(4,320)	-	(14,055)
הוצאות בגין בחינת השקעה בפרויקט עתידי	-	(2,635)	-
הכנסה בגין העברת ניהול והפעלת המחלקות הסיעודיות (3)	-	1,500	-
הוצאות אחרות, נטו (4)	(111)	(1,119)	(120)
	(4,303)	(2,042)	(14,195)
ו. הוצאות מימון:			
הוצאות שונות ועמלות מתאגידים בנקאיים	934	622	501
ריבית בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים	12,651	5,684	1,632
שיערוך פיקדונות מדיירים	83,872	79,924	118,663
ריבית בגין אגרות חוב	32,996	20,076	18,803
מע"מ ריבית רעיונית	4,366	4,584	5,074
שינויים בשווי הוגן של נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד לזמן ארוך, נטו (5)	16	1,618	8,726
הפסד משערוך ומכירת ניירות ערך סחירים, נטו (6)	-	-	4,567
אחרות	35	124	128
סך-הכל הוצאות מימון	134,870	112,632	158,094
בניכוי עלויות אשראי שהוונו	(23,373)	(7,193)	(2,794)
הוצאות מימון שנזקפו לרווח והפסד	111,497	105,439	155,300

ביאור 15 - פירוטים נוספים לסעיפי דוחות רווח והפסד (המשך):

	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
ז. הכנסות מימון:			
הכנסות ריבית מפיקדונות בבנקים	16,001	11,306	2,930
רווח משערוך ומכירת ניירות ערך סחירים, נטו (6)	-	1,710	-
ריבית בגין ניירות ערך סחירים (6)	-	806	666
ריבית בגין הלוואות לבעלי מניות בחברות מאוחדות (7)	401	736	-
אחרות	199	216	261
	16,601	14,774	3,857

(1) ראה ביאור 20 א' (1) ו- 20 ד' להלן.

(2) ההוצאה עבור שנת 2024, הינה בגין 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) לעיל.

ההוצאה עבור שנת 2022, הינה בגין הפחתת נכסים בלתי מוחשיים (קשרי לקוחות ומוניטין), אשר נרכשו בחודש יוני, 2019, במסגרת רכישת חברת החיים הטובים העוסקת בניהול מועדון חברים לבני הגיל השלישי על ידי שותפות מוגבלת המוחזקת באופן מלא על ידי החברה. בשנת 2022, החליטה הנהלת החברה לבצע הפחתה מלאה של יתרת העלות המופחתת של קשרי הלקוחות ועלות המוניטין לתאריך 31 בדצמבר, 2022 בסך של 13,178 אלפי ש"ח, זאת בעקבות שינוי במדיניות החברה בנוגע לפעילות המועדון אשר אינה משקפת עוד את יתרת קשרי הלקוחות והמוניטין בספרים טרם ביצוע ההפחתה כאמור.

(3) לפרטים נוספים ראה ביאור 5 ב' לעיל.

(4) ההוצאות עבור השנים 2024 ו- 2023, כוללות גם הוצאות בסך של כ-400 אלפי ש"ח וכ- 500 אלפי ש"ח, בהתאמה, בגין סיוע הקשור למלחמת "חרבות ברזל".

(5) בגין השקעות בחברות הזנק בתחומי החדשנות הטכנולוגית לגיל השלישי, שבוצעו על ידי שותפות מוגבלת המוחזקת על ידי החברה, שהינה קרן הון סיכון ("הקרן"). לפרטים נוספים אודות ההוצאה לשנים 2024 ו- 2023, ראה ביאור 4 (4) לעיל. ההוצאה לשנת 2022, נובעת בעיקר מהפחתה מלאה של שתי השקעות בחברות אשר הוחזקו על ידי הקרן. הפחתת השווי הסתכמה בסך של כ- 10,850 אלפי ש"ח. סך ההשקעות שהושקעו בחברות אלו על ידי הקרן הסתכם בסך של 1,125 אלפי דולר ארה"ב. ההפחתה בוצעה, לאור אי עמידה ביעדים ולאחר שלא צלחו פעולות גיוס מקורות מימון חדשים על ידי החברות. יתרת השערוך לשנת 2022 נובע משינויים בשער הדולר .

(6) בגין השקעה בניירות ערך סחירים אשר נמכרה במלואה בשנת 2023.

(7) לפרטים נוספים ראה ביאור 4 (3) לעיל.

ביאור 16 - מסים על הכנסה:

א. הרכב ותנועה במסים נדחים:

	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024			
	31.12.2024	תנועה אחרת	תנועה שהוכרה ברווח או הפסד	31.12.2023
מסים נדחים בגין:				
נדל"ן להשקעה	911,077	-	93,404	817,673
רכוש קבוע	1,893	-	-	1,893
הפסדים לצורך מס	(206,112)	-	(24,986)	(181,126)
הטבות לעובדים	(2,740)	-	(1,222)	(1,518)
נכסים בלתי מוחשיים	(2,294)	-	-	(2,294)
אחרים	(18,514)	(163)	(2,786)	(15,565)
	683,310	(163)	64,410	619,063

המסים הנדחים בגין החברות מחושבים לפי שיעור מס חברות הצפוי לחול במועד ההיפוך ראה ביאור 16ה' להלן.

ב. הפסדים לצרכי מס להעברה לשנים הבאות:

לקבוצה הפסדים לצרכי מס המועברים לשנים הבאות המגיעים ליום המאזן לכדי סכום של כ- 1,135 מיליוני ש"ח, הניתנים לקיזוז כנגד הכנסה חייבת במס שתהיה לאותן חברות בשנים הבאות (מתוך הפסדים אלו, סך של כ- 390 מיליוני ש"ח, הינם הפסדים לצרכי מס להעברה לשנים הבאות שנקבעו בהסכם פשרה של חלק מחברות הבנות של החברה וכן בהסכם פשרה של החברה, אשר קבעו בשומה סופית את ההכנסה החייבת בגין השנים הרלוונטיות ושבמחלוקת עד וכולל שנת 2013 ו-2015, בהתאמה).

ג. נכון ליום 31 בדצמבר, 2024, חברות בנות שהינן חברות החזקה וחברות בנות נוספות, לא רשמו מסים נדחים בגין הפסדים לצורכי מס בסך של כ- 89 מיליוני ש"ח וכ- 30 מיליוני ש"ח, בהתאמה (ליום 31 בדצמבר, 2023, חברות בנות שהינן חברות החזקה וחברות בנות נוספות, לא רשמו מסים נדחים בגין הפסדים לצורכי מס בסך של כ- 86 מיליוני ש"ח וכ- 22 מיליוני ש"ח, בהתאמה).

נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 ו- 2023 הקבוצה לא רשמה מסים נדחים בגין הפסדים הוניים שנוצרו בידה בעבר לצורכי מס בסך של כ- 8 מיליוני ש"ח וכ- 6 מיליוני ש"ח, בהתאמה.

ד. הרכב הוצאות מסים על הכנסה:

	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
הכנסות (הוצאות) מסים שוטפים:			
בגין התקופה השוטפת	-	-	(1,136)
התאמות בגין שנים קודמות, נטו	1,045	-	702
סך-הכל	1,045	-	(434)
הוצאות מסים נדחים:			
יצירה והיפוך של הפרשים זמניים	(64,410)	(76,865)	(31,124)
סך-הכל הוצאות מסים על הכנסה	(63,365)	(76,865)	(31,558)

ביאור 16 - מסים על הכנסה (המשך):

ה. שיעור המס ושינוי בשיעורי המס החלים על הקבוצה:

שיעור המס שחל על הקבוצה הוא 23%.

ו. המס התיאורטי:

להלן מובאת התאמה בין המס התיאורטי על הרווח לפני מסים על ההכנסה לבין הוצאות המסים:

	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
רווח לתקופה לפני מסים על ההכנסה	372,129	322,441	172,900
שיעורי המס הרגילים	23%	23%	23%
המס התיאורטי	85,590	74,161	39,767
תוספת (חסכון) במס בגין:			
הפרשי מדידה קבועים לצורכי מס שבגינם לא הוכרו מסים נדחים בתקופה	(9,955)	(9,511)	(13,492)
הפרשים זמניים והפסדים לצורכי מס שבגינם לא הוכרו מסים נדחים בתקופה	2,377	1,695	3,409
הטבה מתקופה קודמת שלא הוכרה בעבר ששימשה להקטנת הוצאות מסים נדחים	(30,034)	(2,005)	(8,368)
הוצאות לא מוכרות (הכנסות פטורות) והכנסה רעיונית	15,387	12,525	9,107
אחרים	-	-	1,135
סך-הכל	63,365	76,865	31,558

ז. הסכם שומות:

לחברה ולחברות הבנות שומות מס סופיות (או נחשבות כסופיות) עד וכולל שנת המס 2019, למעט חברות בנות שהוקמו לאחר שנת 2019.

ביאור 17 - רווח כולל אחר:

הרכב:

	31.12.2024	31.12.2023
בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע:		
רווח כולל אחר לפני ניכוי מסים על ההכנסה	-	7,524
הוצאות מס	-	(1,730)
רווח כולל אחר לאחר מס	-	5,794

ביאור 18 - מכשירים פיננסיים:

א. אופן קביעת השווי ההוגן:

בשל אופיים, השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים כגון מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות וחייבים לזמן קצר וספקים וזכאים לזמן קצר מהווה קירוב נאות לערכם בספרים.

נכסים והתחייבויות סחירים	-	בהתאם למחיר מצוטט בשוק פעיל ליום המאזן.
נכסים והתחייבויות בלתי סחירים לזמן קצר נושאי ריבית בעלי מועד פירעון קבוע	-	ערכם בספרים משקף את שוויים ההוגן לתאריך המאזן, מאחר ושיעור הריבית הממוצע לגביהם אינו שונה באופן מהותי משיעור הריבית המקובל בשוק לגבי פריטים דומים לתאריך המאזן.
נכסים והתחייבויות בריבית משתנה	-	השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות בריבית משתנה, אשר לא חלו שינויים מהותיים בגינם, נקבע בהתאם לתנאים החוזיים של המכשיר.
הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה	-	השווי ההוגן של הלוואות לזמן ארוך הנושאות ריבית קבועה מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית המקובל להלוואות דומות בעלות מאפיינים דומים.

ב. 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 המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן, בהתאם לשיטת הערכה.

	31.12.2024			
	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

	31.12.2023			
	רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
	אלפי ש"ח			
נכסים פיננסיים:				
בשווי הוגן דרך רווח או הפסד לזמן ארוך:				
השקעות בחברות (*)	-	5,840	-	5,840

(*) השקעות שבוצעו על ידי שותפות המוחזקת באופן מלא על ידי החברה, אשר הינה קרן הון סיכון, לפרטים נוספים ראה ביאור 4 (4) לעיל.

ביאור 18 - מכשירים פיננסיים (המשך):

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

	31.12.2024		31.12.2023		31.12.2022	
	ערך בספרים	שווי הוגן (*)	ערך בספרים	שווי הוגן (*)	ערך בספרים	שווי הוגן (*)
התחייבויות פיננסיות:						
אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם ובנטרול הוצאות נדחות)	844,258	812,080	844,912	806,533	692,516	625,367

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

למעט היתרות הרשומות מעלה החברה מעריכה כי יתרת המכשירים הפיננסיים במאזני החברה מוצגים בקירוב לשוויים ההוגן.

ביאור 18 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ד. מדיניות ניהול סיכונים:

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון: סיכון שוק (לרבות סיכון ריבית וסיכון מחיר אחר), סיכון אשראי וסיכון נזילות. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום מינימלי של השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

ה. סיכוני שוק:

סיכוני שוק נובעים מהסיכון שהשווי ההוגן או תזרימי המזומנים העתידיים של מכשיר פיננסי ישתנו כתוצאה משינויים במחירי שוק.

1) להלן תנאי הצמדה של נכסים והתחייבויות פיננסיים:

	לא צמוד	מדד המחירים לצרכן	סך-הכל
	ליום 31 בדצמבר 2024		
נכסים:			
נכסים שוטפים:			
מזומנים ושווי מזומנים	285,097	-	285,097
נכסים פיננסיים אחרים	56,736	-	56,736
לקוחות ודיירים	15,459	-	15,459
חייבים ויתרות חובה	529	-	529
	357,821	-	357,821
נכסים לא שוטפים:			
חייבים ויתרות חובה	1,271	-	1,271
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	5,842	-	5,842
הלוואות לבעלי מניות בחברות מאוחדות	10,401	-	10,401
	17,514	-	17,514
התחייבויות:			
התחייבויות שוטפות:			
התחייבויות לספקים ונותני שירותים	53,938	-	53,938
זכאים ויתרות זכות	8,770	-	8,770
התחייבות בגין דיירים	-	2,568,704	2,568,704
	62,708	2,568,704	2,631,412
התחייבויות לא שוטפות:			
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים (כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם)	210,230	-	210,230
אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם)	840,369	-	840,369
	1,050,599	-	1,050,599
סך-הכל חשיפה בדוח על המצב הכספי, נטו	(737,972)	(2,568,704)	(3,306,676)

ביאור 18 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ה. סיכוני שוק (המשך):

1) להלן תנאי הצמדה של נכסים והתחייבויות פיננסיים (המשך):

	לא צמוד	מדד המחירים לצרכן	סך-הכל
	ליום 31 בדצמבר 2023		
נכסים:			
נכסים שוטפים:			
מזומנים ושווי מזומנים	297,994	-	297,994
נכסים פיננסיים אחרים	91,739	-	91,739
לקוחות ודיירים	10,229	-	10,229
חייבים ויתרות חובה	578	-	578
	400,540	-	400,540
נכסים לא שוטפים:			
חייבים ויתרות חובה	1,704	-	1,704
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	5,840	-	5,840
הלוואות לבעלי מניות בחברות מאוחדות	48,736	-	48,736
	56,280	-	56,280
התחייבויות:			
התחייבויות שוטפות:			
התחייבויות לספקים ונותני שירותים	34,948	-	34,948
זכאים ויתרות זכות	8,860	-	8,860
התחייבות בגין דיירים	-	2,461,867	2,461,867
	43,808	2,461,867	2,505,675
התחייבויות לא שוטפות:			
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים (כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם)	152,854	-	152,854
אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם)	840,287	-	840,287
	993,141	-	993,141
סך-הכל חשיפה בדוח על המצב הכספי, נטו	(580,129)	(2,461,867)	(3,041,996)

ביאור 18 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ה. סיכוני שוק (המשך):

2) סיכוני מחיר אחרים:

הקבוצה חשופה לסיכון תזרים מזומנים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן עבור חוזים בהם פיקדון הדיירים בבתי הדיור צמוד למדד (לפרטים נוספים ראה ביאור 9 לעיל).

להלן ניתוח רגישות לשינוי במדד המחירים לצרכן שאליו חשופה הקבוצה, כאשר שאר המשתנים נשארים קבועים, והשפעתו על הרווח (הפסד) לפני מס:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
	השינוי במדד המחירים לצרכן			
השפעה על הרווח או הפסד	+4%	+3%	-3%	-4%
31.12.2024	(102,748)	(77,061)	77,061	102,748
31.12.2023	(98,475)	(73,856)	73,856	98,475

3) סיכון ריבית:

סך ההתחייבויות הפיננסיות בריבית משתנה בקבוצה לתאריך המאזן הינן כ-210,000 אלפי ש"ח והינן בגין הלוואת ליווי מתאגיד בנקאי, אשר עלויות המימון בגינה מהוונות לנדל"ן להשקעה בהקמה עד ליום 31 בדצמבר, 2024. לאור זאת, גידול של 1% בריבית הפריים כאשר שאר המשתנים נשארים קבועים, יגרום לירידה ברווח לפני מס של הקבוצה בסך של כ- 2,100 אלפי ש"ח. על בסיס דומה, קיטון של 1% בשיעור ריבית הפריים יגרום לעלייה ברווח לפני מס של הקבוצה בסך של כ- 2,100 אלפי ש"ח.

סך הנכסים הפיננסיים בריבית משתנה בקבוצה לתאריך המאזן הינם 285,053 אלפי ש"ח והינם בגין פיקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים. לאור זאת, גידול של 1% בריבית הפריים כאשר שאר המשתנים נשארים קבועים, יגרום לעלייה ברווח לפני מס של הקבוצה בסך של כ- 2,851 אלפי ש"ח. על בסיס דומה, קיטון של 1% בשיעור ריבית הפריים יגרום לירידה ברווח לפני מס של הקבוצה בסך של כ- 2,851 אלפי ש"ח.

ו. סיכון נזילות:

סיכוני נזילות נובעים מניהול ההון החוזר של הקבוצה וכן מהוצאות המימון והחזרי הקרן של מכשירי החוב של הקבוצה. סיכון נזילות הינו הסיכון שהקבוצה תתקשה לקיים מחויבויות הקשורות להתחייבויות פיננסיות שסילוקן יהיה על ידי מזומן או נכס פיננסי אחר.

הקבוצה שואפת להחזיק יתרות מזומנים (או קווי אשראי מתאימים), על מנת לענות על הדרישות החזויות, בהתבסס על תחזיות הקבוצה וניסיון העבר של הקבוצה.

ביאור 18 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ו. סיכון נזילות (המשך):

להלן ניתוח מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות בהתבסס, היכן שרלוונטי, על ערכים נומינליים לרבות תשלומי ריבית, לסוף תקופת הדיווח:

		31.12.2024						
	ביאורים	שנה ראשונה	שנה שניה	שנה שלישית	שנה רביעית ואילך	ללא מועד קבוע/ לפי דרישה	שיעור ריבית נקובה	סך הכל
התחייבויות פיננסיות								
התחייבויות לספקים ונותני שירותים	7	53,938	-	-	-	-		53,938
זכאים ויתרות זכות	8	8,770	-	-	-	-		8,770
התחייבות בגין דיירים	9	-	-	-	-	2,568,704		2,568,704
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם	10	14,195	216,925	-	-	-	6.65	231,120
אגרות חוב כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם	11	86,293	111,334	108,862	686,876	-	3.04-5.48	993,365
סך-הכל		163,196	328,259	108,862	686,876	2,568,704		3,855,897

ביאור 18 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ו. סיכון נזילות (המשך):

להלן ניתוח מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות בהתבסס, היכן שרלוונטי, על ערכים נומינליים לרבות תשלומי ריבית, לסוף תקופת הדיווח (המשך):

		31.12.2023						
	ביאורים	שנה ראשונה	שנה שניה	שנה שלישית	שנה רביעית ואילך	ללא מועד קבוע/ לפי דרישה	שיעור ריבית נקובה	סך הכל
התחייבויות פיננסיות								
התחייבויות לספקים ונותני שירותים	7	34,948	-	-	-	-		34,948
זכאים ויתרות זכות	8	8,860	-	-	-	-		8,860
התחייבות בגין דיירים	9	-	-	-	-	2,461,867		2,461,867
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם	10	11,383	10,488	157,201	-	-	6.9	179,072
אגרות חוב כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם	11	32,917	86,293	111,334	795,738	-	3.04-5.48	1,026,282
סך-הכל		88,108	96,781	268,535	795,738	2,461,867		3,711,029

ביאור 18 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ז. סיכון אשראי:

לקבוצה אין סיכון אשראי מהותי.

ביאור 19 - רווח למניה- לבעלי מניות החברה:

א. רווח בסיסי למניה:

להלן נתוני הרווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה ומספר המניות שהובאו בחשבון לצורך חישוב הרווח המיוחס לבעלי מניה רגילה 0.01 ש"ח ערך נקוב של החברה, והתאמות שנערכו לצורך חישוב הרווח למניה בחישוב בסיסי.

	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
חישוב רווח בסיסי למניה:			
רווח לתקופה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)	267,105,000	220,579,000	120,919,000
ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות של החברה ששימש בחישוב הרווח הבסיסי למניה	150,507,806	150,396,004	150,310,470
רווח בסיסי למניה (בש"ח)	1.77	1.47	0.80

ב. רווח מדולל למניה:

להלן נתוני הרווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה ומספר המניות שהובאו בחשבון לצורך חישוב הרווח המיוחס לבעלי מניה רגילה 0.01 ש"ח ערך נקוב של החברה, והתאמות שנערכו לצורך חישוב הרווח למניה בחישוב מדולל.

	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
חישוב הרווח המדולל למניה:			
רווח לתקופה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)	267,105,000	220,579,000	120,919,000
ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות של החברה ששימש בחישוב הרווח המדולל למניה	151,368,253	151,166,548	151,324,032
רווח מדולל למניה (בש"ח)	1.76	1.46	0.80

ביאור 20 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

א. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין:

1) הסכם ניהול עם יו"ר דירקטוריון החברה:

ביום 28 בפברואר, 2023, אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 17 בינואר 2023, את הארכת תוקפה של התקשרות החברה בהסכם ניהול עם חברה בשליטתו של מר מוטי קירשנבאום ("מר קירשנבאום"), יו"ר דירקטוריון החברה ומבעלי השליטה בה ("הסכם הניהול" ו- "חברת הניהול", בהתאמה), וזאת לתקופה של שלוש שנים שתחילתה ביום 1 במרץ, 2023, באותם תנאים ומבלי שחל כל שינוי בתפקידו ובתנאי העסקתו של מר קירשנבאום.

על פי הסכם הניהול, מעמידה חברת הניהול שירותי ניהול, הכוללים את העמדת שירותיו של מר קירשנבאום כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה בהיקף של 80% משרה. במידה ובמהלך תקופת הסכם הניהול יחול שינוי שליטה (כהגדרתה בחוק ניירות ערך) בחברת הניהול, למעט העברת שליטה לקרוב משפחה מדרגה ראשונה וכל עוד מר קירשנבאום מוסיף לבצע באופן אישי את השירותים מטעם חברת הניהול, תהא רשאית החברה, באופן חד צדדי, להודיע לחברת הניהול בכתב על הפסק לאלתר של הסכם הניהול והחל מאותו המועד לא תהיה חברת הניהול זכאית לתמורה כלשהי בקשר עם הסכם הניהול. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תהא רשאית החברה לבטל את הסכם הניהול לאלתר וללא הודעה מוקדמת ו/או פיצוי כלשהו במקרים הקבועים בהסכם הניהול.

בהתאם להסכם הניהול, משלמת החברה לחברת הניהול דמי ניהול בסך של 147.5 אלפי ש"ח לחודש בתוספת מע"מ (צמוד למדד המחירים לצרכן לחודש ינואר, 2014), אשר נכון לתאריך המאזן הסתכמו בכ-170 אלפי ש"ח לחודש. כמו כן, נושאת החברה בעלות האחזקה של טלפון נייד, הוצאות משרד ושרותי משרד, והוצאות טיסה ושהות בחו"ל כל עוד הינם בקשר לשרותי הניהול הניתנים על ידי חברת הניהול.

2) תגמול מנכ"ל:

תנאי ההעסקה של מנכ"ל החברה מוסדרים בהסכם עבודה אישי מיום 23 במרץ 2010 וכפי שתוקן מעת לעת. בהתאם לעדכון האחרון להסכם העסקתו של מנכ"ל החברה אשר אושר על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 5 במאי 2024, לאחר קבלת אישורי דירקטוריון החברה וועדת התגמול של החברה בימים 26 במרץ 2024 ו-20 במרץ 2024, בהתאמה, החל מיום 1 באפריל, 2024 עודכן שכרו של מנכ"ל החברה לשכר חודשי בסך של 94 אלפי ש"ח (צמוד למדד המחירים לצרכן לחודש אפריל 2024, המתעדכן מדי רבעון).

החברה מבטחת את מנכ"ל החברה בביטוח מנהלים ומפרישה מדי חודש לקופת ביטוח המנהלים את כל ההפרשות המקובלות לרבות פיצויי פיטורין, קרן השתלמות, קופת תגמולים ואובדן כושר עבודה. בנוסף מעמידה החברה למנכ"ל החברה רכב מנהלים, מחשב נייד וטלפון סלולארי ונושאת בעלותם, לרבות גילום המס החל בגינם.

ביאור 20 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

א. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך):

2) תגמול מנכ"ל (המשך):

ביום 5 במאי, 2015 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה, לאחר שהתקבלו אישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בימים 15 בפברואר, 2015 ו- 22 במרץ, 2015 (בהתאמה), תיקון להסכם העסקתו של מנכ"ל החברה, כך שמנגנון המענק הקודם שהיה בהסכם יבוטל, ובמקומו יהיה זכאי מנכ"ל החברה לתגמול משתנה כמפורט להלן:

מענק שנתי- המתחלק ל-2 רכיבים:

1) מענק בגין עמידה ביעדי חברה הכפופים לתנאי סף:

דירקטוריון החברה, בהמלצת ועדת התגמול של החברה, יהיה רשאי להחליט על הענקת מענק בגין עמידה ביעדי חברה הכפופים לתנאי סף לטובת מנכ"ל החברה. מנכ"ל החברה יהיה זכאי לקבל מענק בגין רכיב העמידה ביעדי החברה כאמור בהתאם לקבוע במדיניות התגמול של החברה, לרבות מועד קביעת יעד חברה רלוונטי, משקל כל יעד חברה, שיעור העמידה המינימאלי, עמידה בתנאי הסף המינימאלי, משקולת רכיב יעד החברה, ומנגנון חישוב ליעדי החברה.

2) מענק בשיקול דעת:

דירקטוריון החברה, בהמלצת ועדת התגמול של החברה, יהיה רשאי להחליט על הענקת מענק בשיקול דעת לטובת מנכ"ל החברה, על פי קריטריונים שאינם ניתנים למדידה, ובהתחשב בתרומתו לחברה, והכול בהתאם ובכפוף למדיניות התגמול של החברה, כפי שתאושר מעת לעת.

יובהר, כי תקרת המענק השנתי למנכ"ל החברה הינו בכפוף לקבוע במדיניות התגמול של החברה.

מענק מיוחד:

דירקטוריון החברה, בהמלצת ועדת התגמול של החברה, יהיה רשאי להחליט על הענקת מענק מיוחד לטובת מנכ"ל החברה, במקרה של ביצוע "עסקה" (בהתאם לקבוע במדיניות התגמול של החברה), והכול בהתאם ובכפוף למדיניות התגמול של החברה, כפי שתאושר מעת לעת.

הצדדים רשאים להביא את הסכם העסקתו של מנכ"ל החברה לידי סיום בכל עת ולאחר הודעה מוקדמת בת 90 יום ("תקופת ההודעה המוקדמת"). כמו כן, בהתאם להסכם, בתמורה להתחייבותו של מנכ"ל החברה שלא להתחרות בעסקי החברה במשך תקופת ההודעה המוקדמת ועד תום 6 חודשים לאחר תום תקופת ההודעה המוקדמת ("תקופת הצינון"), ובכפוף לכך שסיום העסקתו לא התרחש בנסיבות מיוחדות, מנכ"ל החברה יהיה זכאי לכך שהחברה תשלם לו דמי הסתגלות בסכום השווה לשכרו החודשי (כולל הפרשות לביטוח מנהלים, סוציאליות, דמי הבראה, חופשה וכיוב', אולם לא כולל מענקים מיוחדים ובונוסים) למשך ששת החודשים של תקופת הצינון.

ביום 1 במאי 2018, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישורי דירקטוריון החברה וועדת התגמול בימים 25 במרץ 2018 ו-18 במרץ, 2018, בהתאמה, להקצות למנכ"ל החברה 1,036,986 כתבי אופציות שאינם רשומים למסחר, אשר כל אחד מהם ניתן למימוש

ביאור 20 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

א. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך):

2) תגמול מנכ"ל (המשך):

למניה רגילה אחת של החברה 0.01 ש"ח ע.נ., בהתאם לתכנית להקצאת אופציות לעובדים ונושאי משרה בחברה ובקבוצה אשר אושרה על ידי דירקטוריון החברה ("אופציות 2018"). ביום 4 בפברואר, 2024 החליט דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול מיום 21 בינואר, 2024 להאריך את תקופת המימוש של אופציות 2018 לתקופה של שנה נוספת, כך שאופציות 2018 תהיינה ניתנות למימוש עד תום שבע שנים ממועד ההקצאה, קרי עד ליום 25 במרץ, 2025. ביום 20 בינואר, 2025 החליט דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול מיום 12 בינואר, 2025, להאריך את תקופת המימוש של אופציות 2018 לתקופה של שנה נוספת, כך שאופציות 2018 תהיינה ניתנות למימוש עד תום שמונה שנים ממועד ההקצאה, קרי עד ליום 25 במרץ, 2026. יצוין כי הארכת תקופת המימוש של אופציות 2018 אושרה כשינוי לא מהותי על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בתנאי כהונה וההעסקה של מנכ"ל החברה (בהתאם להוראות סעיף 272(ד) לחוק החברות), והכול בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה.

לפרטים אודות אופציות פאנטום ראה ביאור 14 להלן.

ב. התחייבויות:

להלן פירוט יתרות החברה וחברות מאוחדות לבעלי עניין בחברה:

	בסיס הצמדה	שיעור ריבית נקוב %	31.12.2024	31.12.2023
התחייבויות שוטפות	שקלי	-	85	92

ג. תגמול לאנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים):

	לשנה שהסתיימה ביום					
	31.12.2024		31.12.2023		31.12.2022	
	מספר אנשים	אלפי ש"ח	מספר אנשים	אלפי ש"ח	מספר אנשים	אלפי ש"ח
שכר ונלוות כולל תשלום מבוסס מניות	6	13,258(*)	3	5,025(*)	3	5,423(*)
שכר דירקטורים שאינם מועסקים בחברה	8	973	8	809	8	798

(*) כולל הוצאות שכר בגין תשלום מבוסס מניות בשנת 2024, 2023 ו- 2022 בסך 5,287 אלפי ש"ח, 152 אלפי ש"ח ו- 285 אלפי ש"ח, בהתאמה, ראה ביאורים 13 (2) ו- 14 לעיל .

לעניין תגמול ליו"ר הדירקטוריון ראה סעיף ד' להלן.

ביאור 20 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

ד. תגמול לבעלי עניין:

תגמול לבעלי עניין שנתנה החברה:

		לשנה שהסתיימה ביום					
		31.12.2024		31.12.2023		31.12.2022	
	ביאור	מספר בעלי עניין	אלפי ש"ח	מספר בעלי עניין	אלפי ש"ח	מספר בעלי עניין	אלפי ש"ח
דמי ניהול יו"ר דירקטוריון החברה	20 א'(1)	1	2,044	1	1,954	1	1,876

ה. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
הוצאות תפעול, מכירה ושיווק והנהלה וכלליות (*)	536	580	706
שירותי ייעוץ בגין פרויקט בהקמה שקיבלה חברה בת של החברה מבעל עניין בחברה	198	198	-

(*) בגין עסקאות לא מהותיות שבוצעו במהלך השנה.

ביאור 21 - זכויות בישויות אחרות:

א. הרכב הקבוצה ליום 31 דצמבר, 2024:

				שיעור ההחזקה (*)	
שם החברה	בית דיור מוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי המוחזק על ידי החברה	חברה מחזיקה	מדינת ההתאגדות	בהצבעה %	בהון המניות %
חברות מאוחדות במישרין:					
משכנות כלל החזקות בע"מ ("חברת משכנות החזקות")	-	החברה	ישראל	100	100
מגדלי הים התיכון ארנונה בע"מ ("חברת ירושלים")	הבית בירושלים	החברה	ישראל	100	100
מג'יקפיוצ'ר השקעות בע"מ	-	החברה	ישראל	100	100
מדיקייר שירותי סיעוד (שותפות מוגבלת)	-	(1)	ישראל	-	-
מגדלי הים התיכון רחובות בע"מ ("חברת רחובות")	הבית ברחובות	החברה	ישראל	100	100
מגדלי הים התיכון ונצ'רס בע"מ	-	החברה	ישראל	100	100
מגדלי הים התיכון קרן טכנולוגיות (שותפות מוגבלת)	-	(2)	ישראל	-	-
הופיין 4 החזקות בע"מ	הבית ברמת אביב (בהקמה)	החברה	ישראל	100	100
סיטי טאצ' בע"מ	-	החברה	ישראל	100	100
מגדלי הים התיכון חיפה בע"מ ("חברת חיפה")	-	החברה	ישראל	100	100

ביאור 21 - זכויות בישויות אחרות (המשך):

א. הרכב הקבוצה ליום 31 דצמבר, 2024 (המשך):

שם החברה	בית דיור מוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי המוחזק על ידי החברה	חברה מחזיקה	מדינת ההתאגדות	שיעור ההחזקה (*) בהצבעה %	שיעור ההחזקה (*) בהון המניות %
חברות מאוחדות במישרין (המשך):					
שישים פלוס לייף סטייל בע"מ	-	החברה	ישראל	100	100
גולדן אייג' ישראל (שותפות מוגבלת)	-	(3)	ישראל	-	-
סיניור אלדרלי סנטר בע"מ	-	החברה	ישראל	100	100
אלדרלי גרופ ("שותפות מוגבלת")	הבית בפארק איילון (בהקמה)	(4)	ישראל	-	-
חברות מאוחדות לא במישרין:					
מגדלי הים התיכון משכנות כלל (1982) בע"מ ("חברת משכנות 82")	-	משכנות החזקות	ישראל	100	100
משכנות כלל כפר סבא בע"מ ("חברת כפר סבא")	-	משכנות 82	ישראל	100	100
חצרות הדר בע"מ ("חברת חצרות הדר")	-	משכנות 82	ישראל	100	100
עסקה משותפת	הבית בכפר סבא	(5)	ישראל	-	-
מגדלי הים התיכון נורדיה בע"מ ("חברת נורדיה")	הבית בנורדיה	משכנות 82	ישראל	66.66	66.66
מגדלי הים התיכון צומת סביון בע"מ ("חברת סביון")	הבית בצומת סביון	משכנות 82	ישראל	100	100
משכנות כלל מגדלי הים התיכון בע"מ ("חברת בת ים")	הבית בבת ים	משכנות 82	ישראל	100	100
מגדלי הים התיכון גני תקווה בע"מ ("חברת גני תקווה")	הבית בגני תקווה	בת ים גולדן אייג' ישראל (שותפות מוגבלת)	ישראל	80	80
החיים הטובים חמישים פלוס בע"מ ("חברת החיים הטובים")			ישראל	100	100
ש.שחר בתי אבות בע"מ (6)	-	משכנות 82	ישראל	100	100

(*) שיעורי ההחזקה בחברות ובשותפויות הינו זהה לשנת 2023.

(1) שותפות מוגבלת, המוחזקת על ידי החברה וחברת מג'יקפיוצ'ר השקעות בע"מ בשיעור של 99% ו- 1% בהתאמה.

(2) שותפות מוגבלת, המוחזקת על ידי החברה וחברת מגדלי הים התיכון ונצ'רס בע"מ בשיעור של 99% ו- 1% בהתאמה.

(3) שותפות מוגבלת, המוחזקת על ידי החברה וחברת שישים פלוס לייף סטייל בע"מ בשיעור של 99.5% ו- 0.5% בהתאמה.

(4) שותפות מוגבלת, המוחזקת על ידי החברה וחברת סיניור אלדרלי סנטר בע"מ בשיעור של 99.5% ו- 0.5% בהתאמה.

ביאור 21 - זכויות בישויות אחרות (המשך):

א. הרכב הקבוצה ליום 31 דצמבר, 2024 (המשך):

(5) עסקה משותפת, המוחזקת בחלקים שווים על ידי חברת כפר סבא וחברת חצרות הדר.

(6) החברה אינה פעילה.

ב. מידע פיננסי על זכויות שאינן מקנות שליטה:

להלן מידע פיננסי מתומצת על חברות בנות שיש להן זכויות שאינן מקנות שליטה שהן מהותיות. הסכומים הינם מתוך הדוחות המאוחדים של החברה לפני קיזוז עסקאות בין חברתיות:

	31.12.2024	31.12.2023
	חברת נורדיה	
שיעור זכויות בהון המניות ובזכויות ההצבעה של הזכויות שאינן מקנות שליטה	33.33%	33.33%
נכסים שוטפים	59,421	38,597
נכסים לא שוטפים	941,328	860,558
התחייבויות שוטפות	426,430	397,581
התחייבויות לא שוטפות	139,108	125,695
נכסים נטו	435,211	375,879
ערך בספרים של הזכויות שאינן מקנות שליטה	145,070	125,293

	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023
	חברת נורדיה	
הכנסות	43,171	40,783
רווח לתקופה	59,309	40,224
רווח לתקופה המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	19,770	13,408
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת	26,760	10,006
תזרים מזומנים לפעילות השקעה	(5,854)	(2,857)
תזרים מזומנים לפעילות מימון	(185)	(208)
תזרים מזומנים, נטו	20,721	6,941

ביאור 21 - זכויות בישויות אחרות (המשך):

ב. מידע פיננסי על זכויות שאינן מקנות שליטה (המשך):

להלן מידע פיננסי מתומצת על חברות בנות שיש להן זכויות שאינן מקנות שליטה שהן מהותיות. הסכומים הינם מתוך הדוחות המאוחדים של החברה לפני קיזוז עסקאות בין חברתיות (המשך):

	31.12.2024	31.12.2023
	חברת גני תקווה	
שיעור זכויות בהון המניות ובזכויות ההצבעה של הזכויות שאינן מקנות שליטה	20%	20%
נכסים שוטפים	70,425	30,282
נכסים לא שוטפים	1,590,467	1,475,603
התחייבויות שוטפות	785,169	764,016
התחייבויות לא שוטפות	192,024	167,966
נכסים נטו	683,699	573,903
ערך בספרים של הזכויות שאינן מקנות שליטה	136,740	114,781

	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023
	חברת גני תקווה	
הכנסות	58,806	56,053
רווח לתקופה	109,774	58,711
סך רווח כולל לתקופה	109,774	61,755
רווח לתקופה המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	21,955	11,742
רווח כולל לתקופה המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	21,955	12,351
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת	21,299	(6,319)
תזרים מזומנים לפעילות השקעה	(35,487)	(49,215)
תזרים מזומנים לפעילות מימון	(227)	(152)
תזרים מזומנים, נטו	(14,415)	(55,686)

ביאור 22 - שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון:

להלן התאמה בין יתרות הפתיחה ובין יתרות הסגירה של התחייבויות שתזרימי המזומנים בגינן סווגו או יסווגו בעתיד כתזרימי מזומנים מפעילות מימון בדוח על תזרימי המזומנים.

	2024			
	אגרות חוב	הלוואות מתאגידים בנקאיים	ריבית לשלם (1)	סך תזרים מפעילות מימון
יתרה ליום 1 בינואר	840,287	152,560	8	
ריבית ששולמה בגין אגרות חוב	-	-	(24,682)	(24,682)
ריבית ששולמה בגין הלוואה מתאגיד בנקאי	-	-	(13)	(13)
קבלת הלוואה מתאגיד בנקאי	-	58,000	-	58,000
פירעון הלוואה מתאגיד בנקאי	-	(560)	-	(560)
סה"כ שינויים מתזרימי מזומנים מפעילות מימון	-	57,440	(24,695)	32,745
שיערוך התחיבויות פיננסיות	-	-	24,687	
הפחתת פרמיה ונכיון	82	-	-	
יתרה ליום 31 בדצמבר	840,369	210,000	-	

(1) מוצג בדוח על המצב הכספי בסעיף "זכאים ויתרות זכות".

ביאור 22 - שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון (המשך):

להלן התאמה בין יתרות הפתיחה ובין יתרות הסגירה של התחייבויות שתזרימי המזומנים בגינן סווגו או יסווגו בעתיד כתזרימי מזומנים מפעילות מימון בדוח על תזרימי המזומנים (המשך):

	2023			
	אגרות חוב	**הלוואות מתאגידים בנקאיים**	**ריבית לשלם (1)**	**סך תזרים מפעילות מימון**
יתרה ליום 1 בינואר	690,258	2,732	29	
הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)	296,482	-	-	296,482
פירעון קרן אגרות חוב	(141,983)	-	-	(141,983)
ריבית ששולמה בגין אגרות חוב	-	-	(24,531)	(24,531)
ריבית ששולמה בגין הלוואה מתאגיד בנקאי	-	-	(148)	(148)
קבלת הלוואה מתאגיד בנקאי	-	152,000	-	152,000
פירעון הלוואה מתאגיד בנקאי	-	(2,172)	-	(2,172)
סה"כ שינויים מתזרימי מזומנים מפעילות מימון	154,499	149,828	(24,679)	279,648
שיערוך התחיבויות פיננסיות	-	-	24,658	
הפחתת פרמיה ונכיון	(4,470)	-	-	
יתרה ליום 31 בדצמבר	840,287	152,560	8	

(2) מוצג בדוח על המצב הכספי בסעיף "זכאים ויתרות זכות".

מגדלי הים התיכון בע"מ

מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2024

חברת מגדלי הים התיכון בע"מ

מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2024

לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

תוכן העניינים

	עמוד
דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד	1
סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם	2-3
סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם	4
סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם	5-7
מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם	8-16

<u>דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של מגדלי הים התיכון בע"מ על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970</u>

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 של מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב, 24 במרץ, 2025

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

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

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

	ביאור	31.12.2024	31.12.2023
נכסים			
נכסים שוטפים:			
מזומנים ושווי מזומנים		138,963	148,864
נכסים פיננסיים אחרים		1,080	93,015
לקוחות ודיירים		1,326	1,007
חייבים ויתרות חובה		174	157
סה"כ נכסים שוטפים		141,543	243,043
נכסים לא שוטפים:			
יתרה בגין חברות מוחזקות, נטו	9	1,684,159	1,413,000
הלוואות לחברות מוחזקות	9,2	355,084	319,055
שטר הון לחברה מוחזקת	3	182,088	182,088
נדל"ן להשקעה	5	700,200	681,600
סה"כ נכסים לא שוטפים		2,921,531	2,595,743
		3,063,074	2,838,786

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

	ביאור	31.12.2024	31.12.2023
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות:			
התחייבות לספקים ונותני שירותים		2,241	2,135
חלויות שוטפות בגין אגרות חוב		54,332	-
זכאים ויתרות זכות		10,263	7,930
סה"כ התחייבויות שוטפות (למעט התחייבויות בגין דיירים)		66,836	10,065
התחייבות בגין דיירים		407,040	402,213
סה"כ התחייבויות שוטפות		473,876	412,278
התחייבויות לא שוטפות:			
התחייבות בגין אופציות לעובדים		1,371	-
אגרות חוב		786,037	840,287
הלוואות מחברות מוחזקות	9,6	251,055	218,513
מסים נדחים	8	63,310	67,860
התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו		147	248
סה"כ התחייבויות לא שוטפות		1,101,920	1,126,908
		1,575,796	1,539,186
הון:			
הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם:			
הון מניות		1,505	1,503
פרמיה על מניות		152,727	151,934
קרנות הון		126,606	126,828
עודפים		1,206,440	1,019,335
סה"כ הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם		1,487,278	1,299,600
		3,063,074	2,838,786

24 במרץ, 2025			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	מוטי קירשנבאום יו"ר הדירקטוריון	דורון ארנון מנכ"ל	אופיר רוזנבוים סמנכ"ל כספים ומשנה למנכ"ל

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

		לשנה שהסתיימה ביום		
	ביאור	**31.12.2024**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
הכנסות		30,365	28,186	26,938
עלות ההכנסות		(16,441)	(17,017)	(15,582)
רווח גולמי		13,924	11,169	11,356
עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה	5 א'	17,866	59,470	52,908
הוצאות מכירה ושיווק		(2,518)	(2,452)	(2,296)
הוצאות הנהלה וכלליות		(4,234)	(3,052)	(3,074)
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו		454	(2,661)	-
ביטול הפסד (הפסד) מירידת ערך רכוש קבוע	4	-	5,085	(877)
רווח מפעולות רגילות		25,492	67,559	58,017
הוצאות מימון		(59,987)	(39,596)	(45,482)
הכנסות מימון		27,087	17,011	8,962
רווח בגין חברות מוחזקות, נטו		269,978	192,155	100,145
רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה		262,570	237,129	121,642
הטבת מס (מסים על הכנסה)	8	4,535	(16,550)	(723)
רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם		267,105	220,579	120,919
רווח (הפסד) כולל אחר לאחר מסים בגין:				
פריטים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:				
הערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו ממס		-	368	-
חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר של חברות מוחזקות, נטו		-	4,817	(857)
סה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם		267,105	225,764	120,062

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם	267,105	220,579	120,919
התאמות בגין:			
חילוט פיקדונות דיירים	(8,807)	(6,851)	(6,243)
שיערוך פיקדונות מדיירים	13,767	12,667	18,130
עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה	(17,866)	(59,470)	(52,908)
רווח בגין חברות מוחזקות, נטו	(269,978)	(192,155)	(100,145)
פחת	-	54	123
הפסד (ביטול הפסד) מירידת ערך רכוש קבוע	-	(5,085)	877
ירידת (עליית) ערך של נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	-	(1,730)	4,567
הוצאות בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	2,836	-	31
מסים נדחים, נטו	(4,535)	16,550	723
הוצאות מימון בגין אגרות חוב	32,998	20,076	18,803
עלויות מימון, נטו	(15,924)	(10,361)	(6,626)
	(404)	(5,726)	(1,749)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:			
עליה בלקוחות	(319)	(179)	(161)
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה	(17)	1,280	(1,311)
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	(58)	(108)	212
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	190	(1,547)	499
קבלת פיקדונות מדיירים	56,108	71,528	67,493
החזר פיקדונות לדיירים	(54,060)	(43,946)	(33,772)
עליה (ירידה) בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו	(101)	6	16
	1,339	21,308	31,227
מס הכנסה ששולם	(15)	(14)	(13)
מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת	1,324	21,294	31,214

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:			
השקעה בנדל"ן להשקעה	(570)	(445)	(558)
הפקדה לפיקדון בתאגיד בנקאי	-	(90,000)	-
פירעון פיקדון בתאגיד בנקאי	90,000	-	-
מכירת (רכישת) ניירות ערך סחירים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו	-	66,286	(69,123)
ריבית שהתקבלה	10,578	4,211	872
החזר אשראי שניתן לחברות מוחזקות	1,624	39,390	24,700
מתן אשראי לחברות מוחזקות	(20,084)	(37,638)	(38,031)
מזומנים, נטו, לפעילות השקעה	81,548	(18,196)	(82,140)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון:			
ריבית ששולמה בגין אגרות חוב	(32,917)	(24,531)	(20,452)
פירעון קרן אגרות חוב	-	(141,983)	-
הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)	-	296,482	-
דיבידנד ששולם	(80,000)	(60,000)	(80,000)
קבלת אשראי מחברות מוחזקות	30,144	64,000	158,632
החזר אשראי שהתקבל מחברות מוחזקות	(10,000)	(15,194)	-
מזומנים, נטו, מפעילות מימון	(92,773)	118,774	58,180
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(9,901)	121,872	7,254
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	148,864	26,992	19,738
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	138,963	148,864	26,992

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

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

	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2024	**31.12.2023**	**31.12.2022**
ספקים וזכאים בגין רכישת נדל"ן להשקעה	164	(47)	(118)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מגדלי הים התיכון בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)

ביאור 1 - פרטים על המידע הכספי הנפרד:

א. המידע הכספי הנפרד של מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן - "החברה") כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 9ג ולתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 בכפוף לאמור בסעיף זה לעיל ולמפורט בסעיף ב' להלן.

החברה אינה מציגה דוחות על השינויים בהון מפאת חוסר מהותיות.

ב. הטיפול בעסקאות בין חברתיות:

1. במידע הכספי הנפרד הוכרו ונמדדו עסקאות בין החברה לבין חברות מאוחדות אשר בוטלו בדוחות הכספיים המאוחדים. ההכרה והמדידה נעשתה בהתאם לעקרונות ההכרה והמדידה שנקבעו בתקני דיווח כספי בינלאומיים כך שעסקאות אלו טופלו כעסקאות שבוצעו מול צדדים שלישיים.

2. בדוחות הכלולים במידע הכספי הנפרד הוצגו יתרות בין חברתיות והכנסות והוצאות בגין עסקאות בין חברתיות, שבוטלו במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים, בנפרד מה"יתרה בגין חברות מוחזקות, נטו",מה"רווח (הפסד) בגין חברות מוחזקות, נטו" באופן שה"הון המיוחס לבעלים של חברת האם", שה"רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של חברת האם", על בסיס הדוחות המאוחדים של החברה, הינם זהים, בהתאמה, ל"הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם", "לרווח (הפסד) לתקופה מיוחס לחברה עצמה כחברה אם" על בסיס המידע הכספי הנפרד של החברה.

3. במסגרת סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם מוצגים תזרימי המזומנים, נטו, בגין עסקאות עם חברות מאוחדות במסגרת פעילות שוטפת, פעילות השקעה או פעילות מימון, בהתאם לרלוונטיות.

4. האמור לעיל לא יחול על עסקאות שביצעה החברה עם צדדים שלישיים בהקשר עם חברות מאוחדות.

ביאור 2 - הלוואות לחברות מוחזקות:

לפרטים אודות הרכב יתרת ההלוואות לחברות ושותפויות מוחזקות ליום 31 בדצמבר, 2024 ראה ביאור 9 להלן.

ביאור 3 - שטר הון לחברה מוחזקת:

שטר הון אשר הנפיקה חברה מוחזקת לחברה ביום 29 לדצמבר, 2016, אינו נושא ריבית והפרשי הצמדה, ולא נפרע לפני תום 5 שנים מיום הנפקתו. שטר ההון לא צפוי להיפרע בתוך 12 חודשים ממועד הדוח.

ביאור 4 - רכוש קבוע, נטו:

ביום 7 במאי, 2023, התקשרה שותפות מוגבלת ("השותפות") המוחזקת באופן מלא על ידי החברה עם צד שלישי לא קשור ("צד שלישי") בהסכם להעברת ניהול והפעלת המחלקות הסיעודיות אשר הופעלו באופן עצמאי על ידי השותפות (שלוש מחלקות סיעודיות בבתי הדיור המוגן של הרשת כולל המחלקה הסיעודית בבית הדיור המוגן ברמת השרון המוחזק על ידי החברה) ("המחלקות הסיעודיות") לצד השלישי בתמורה לתשלום חד פעמי בסך השווה ל 1.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ וכן תשלום דמי שכירות חודשיים בסך של כ- 227 אלפי ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן בתוספת מע"מ (75.6 אלפי ש"ח בעבור כל מחלקה). ביום 1 ביולי, 2023 החלה ההפעלה והניהול של המחלקות הסיעודיות על ידי הצד השלישי.

כתוצאה מכך, מדדה החברה ליום 30 ביוני, 2023 את נכס הנדל"ן אשר משמש את המחלקה הסיעודית בבית הדיור המוגן ברמת השרון המוחזק על ידי החברה ("נכס המחלקה הסיעודית"), בהתאם לשווי ההוגן שנמדד בהערכת השווי ליום 30 ביוני, 2023 בהתבסס על אומדן מהוון של תחזית תזרים המזומנים העתידיים הצפויים להתקבל מהשכרה של המחלקה על פי ההסכם כאמור לעיל, וכן סיווגה את נכס המחלקה הסיעודית מסעיף רכוש קבוע לסעיף נדל"ן להשקעה בגובה ערכו בספרים כפי שנקבע כאמור לעיל.

ביאור 5 - נדל"ן להשקעה:

א. הרכב ותנועה:

	2024	2023
	נדל"ן להשקעה	נדל"ן להשקעה
	רמה 3	רמה 3
יתרה ליום 1 בינואר	681,600	609,224
תוספות במהלך השנה:		
השקעות	734	396
מעבר מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה (*)	-	12,510
עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה	17,866	59,470
סה"כ תוספות במהלך השנה	18,600	72,376
יתרה לסוף תקופה	**700,200**	**681,600**

(*) לפרטים נוספים ראה ביאור 4 לעיל.

ב. פרטים על נדל"ן להשקעה:

החברה מעריכה את השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מדי תקופת דיווח, לצורך כך מתבססת החברה על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מעריך שווי חיצוני, בלתי תלוי, בעל כישורים מקצועיים רלוונטיים, ובעל ניסיון עדכני במיקום ובסוג הנדל"ן להשקעה הנמדד ועל ידי הנהלת החברה שהינה בעלת ידע מקצועי נרחב.

השווי ההוגן נמדד בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי מזומנים, המתבססות על אומדנים מהימנים של תזרימי מזומנים עתידיים, הנתמכים, בין היתר, על ידי הסכמים עם דיירים ושוכרים, והערכות אקטואריות לגבי שנות שהות ממוצעות של דיירים. מעריך השווי החיצוני קובע את שיעור ההיוון, אשר משקף הערכות שוק שוטפות בדבר חוסר הוודאות לגבי הסיכון והעיתוי של תזרימי המזומנים, אשר על בסיסם מהוון תזרים המזומנים לצורך קביעת השווי ההוגן. שיעור ההיוון ליום 31 בדצמבר, 2024 ו- 2023 הינו 7.75%.

בשנים 2024 ו- 2023 עיקר ההשפעה על השווי ההוגן נבעה מעלייה במחירי פיקדונות הדיירים בהסכמי דיירים שנחתמו בתקופת הדוח ובשנת 2023, בהתאמה.

ביאור 6 - הלוואות מחברות מוחזקות:

בשנים 2024 ו- 2023 קיבלה החברה הלוואות מחברות מוחזקות בסך של 30 מיליון ש"ח ו- 64 מיליון ש"ח, בהתאמה, כאשר קרן ההלוואות בתוספת הפרשי הריבית בגינן יפרעו בתשלום אחד ביום 31 בדצמבר, 2027 וביום 31 בדצמבר, 2028, בהתאמה. ההלוואות נושאות ריבית בהתאם לפקודת מס הכנסה.

ביאור 7 - התחייבויות פיננסיות:

א. להלן תנאי הצמדה של התחייבויות פיננסיות:

	לא צמוד	צמוד למדד המחירים לצרכן	סך-הכל
	ליום 31 בדצמבר 2024		
התחייבויות:			
התחייבויות שוטפות:			
התחייבויות לספקים ונותני שירותים	2,241	-	2,241
זכאים ויתרות זכות	1,140	-	1,140
התחייבות בגין דיירים	-	407,040	407,040
	3,381	407,040	410,421
התחייבויות לא שוטפות:			
הלוואות מחברות מוחזקות	251,055	-	251,055
אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם)	840,369	-	840,369
	1,091,424	-	1,091,424
סה"כ התחייבויות פיננסיות	1,094,805	407,040	1,501,845

	לא צמוד	צמוד למדד המחירים לצרכן	סך-הכל
	ליום 31 בדצמבר 2023		
התחייבויות:			
התחייבויות שוטפות:			
התחייבויות לספקים ונותני שירותים	2,135	-	2,135
זכאים ויתרות זכות	1,412	-	1,412
התחייבות בגין דיירים	-	402,213	402,213
	3,547	402,213	405,760
התחייבויות לא שוטפות:			
הלוואות מחברות מוחזקות	218,513	-	218,513
אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם)	840,287	-	840,287
	1,058,800	-	1,058,800
סה"כ התחייבויות פיננסיות	1,062,347	402,213	1,464,560

ביאור 7 - התחייבויות פיננסיות (המשך):

ב. סיכון נזילות:

סיכוני נזילות נובעים מניהול ההון החוזר של החברה וכן מהוצאות המימון והחזרי הקרן של מכשירי החוב של החברה. סיכון נזילות הינו הסיכון שהחברה תתקשה לקיים מחויבויות הקשורות להתחייבויות פיננסיות שסילוקן יהיה על ידי מזומן או נכס פיננסי אחר. החברה שואפת להחזיק יתרות מזומנים (או קווי אשראי מתאימים), על מנת לענות על הדרישות החזויות, בהתבסס על תחזיות החברה וניסיון העבר של החברה.

להלן ניתוח מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות בהתבסס, היכן שרלוונטי, על ערכים נומינליים (לרבות תשלומי ריבית) לסוף תקופת הדיווח:

	ליום 31 בדצמבר 2024						
	שנה ראשונה	שנה שניה	שנה שלישית	שנה רביעית ואילך	ללא מועד קבוע/ לפי דרישה	שיעור ריבית נקובה	סך הכל
התחייבויות פיננסיות							
התחייבויות לספקים ונותני שירותים	2,241	-	-	-	-		2,241
זכאים ויתרות זכות	1,140	-	-	-	-		1,140
הלוואות מחברות מוחזקות	-	-	42,117	262,024	-	5.18	304,141
התחייבות בגין דיירים	-	-	-	-	407,040		407,040
אגרות חוב כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם	86,293	111,334	108,862	686,876	-	3.04-5.48	993,365
סה"כ	89,674	111,334	150,979	948,900	407,040		1,707,927

ביאור 7 - התחייבויות פיננסיות (המשך):

ב. סיכון נזילות (המשך):

	ליום 31 בדצמבר 2023						
	שנה ראשונה	שנה שניה	שנה שלישית	שנה רביעית ואילך	ללא מועד קבוע/ לפי דרישה	שיעור ריבית נקובה	סך הכל
התחייבויות פיננסיות							
התחייבויות לספקים ונותני שירותים	2,135	-	-	-	-		2,135
זכאים ויתרות זכות	1,412	-	-	-	-		1,412
הלוואות מחברות מוחזקות	-	-	-	249,326	-	2.9	249,326
התחייבות בגין דיירים	-	-	-	-	402,213		402,213
אגרות חוב כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם	32,917	86,293	111,334	795,738	-	3.04-5.48	1,026,282
סה"כ	36,464	86,293	111,334	1,045,064	402,213		1,681,368

ביאור 8 - מסים על ההכנסה:

א. הרכב יתרת מיסים נדחים:

	לשנה שהסתיימה ביום			
	31.12.2024	תנועה אחרת	תנועה שהוכרה ברווח או הפסד	31.12.2023
מסים נדחים בגין:				
נדל"ן להשקעה	132,492	-	6,101	126,391
רכוש קבוע	109	-	-	109
הפסדים לצורך מס	(66,016)	-	(9,688)	(56,328)
הטבות לעובדים	(792)	-	(555)	(237)
אחרים	(2,483)	(15)	(393)	(2,075)
	63,310	(15)	(4,535)	67,860

המסים הנדחים בגין החברה, מחושבים לפי שיעור מס חברות הצפוי לחול במועד ההיפוך, ראה ביאור 8 ג' להלן.

ב. הפסדים לצרכי מס להעברה לשנים הבאות:

לחברה הפסדים לצרכי מס המועברים לשנה הבאה המגיעים ליום המאזן לכדי סכום של כ- 340 מיליוני ש"ח, הניתנים לקיזוז כנגד הכנסה חייבת במס שתהיה לחברה בשנים הבאות (מתוך הפסדים אלו, סך של כ- 132 מיליוני ש"ח הינם הפסדים לצרכי מס להעברה לשנים הבאות שנקבעו בהסכם פשרה, אשר קבע בשומה סופית את ההכנסה החייבת בגין השנים הרלוונטיות ושבמחלוקת עד וכולל שנת 2015).

ג. שיעור המס ושינוי בשיעורי המס החלים על החברה:

שיעור המס שחל על החברה הוא 23%.

ד. הרכב הטבת (הוצאות) מסים על הכנסה

	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
הוצאות מסים נדחים			
יצירה והיפוך של הפרשים זמניים	4,535	(16,550)	(723)

ה. שומות מס:

לחברה שומות סופיות (או נחשבות כסופיות) עד וכולל שנת המס 2019.

ביאור 9 - יתרות מול חברות מוחזקות:

	31.12.2024				
	סכומים שהעמידה (קיבלה) החברה לחברה מוחזקת				היקף השקעה
שם החברה	שטרי הון	הלוואות (*)	ערבויות בגין התחייבויות לדיירים	ערבויות אחרות	בחברה
חברות מוחזקות במישרין:					
משכנות כלל החזקות בע"מ	182,088	58,962	(15,726)	-	1,575,600
מגדלי הים התיכון ארנונה בע"מ	-	-	-	-	72,013
הופיין 4 החזקות בע"מ	-	22,717	-	-	9,291
סיטי טאצ' בע"מ	-	780	-	-	(733)
מגדלי הים התיכון רחובות בע"מ	-	151,143	40,957	288,846(**)	70,414
גולדן אייג' ישראל (שותפות מוגבלת)	-	43,670	-	-	(44,107)
מדיקייר שירותי סיעוד (שותפות מוגבלת)	-	-	-	-	(3,207)
מגדלי הים התיכון קרן טכנולוגיות (שותפות מוגבלת)	-	12,904	-	-	(7,044)
מגדלי הים התיכון חיפה בע"מ	-	5,625	-	-	(5,338)
אלדרלי גרופ (שותפות מוגבלת)	-	59,283	-	1,500(***)	17,270
חברות מוחזקות לא במישרין:					
מגדלי הים התיכון גני תקווה בע"מ	-	(36,475)	561	193,349(****)	-
משכנות כלל מגדלי הים התיכון בע"מ	-	(63,848)	-	-	-
עסקה משותפת מגדלי הים התיכון נורדיה בע"מ	-	(150,732)	2,802	-	-
מגדלי הים התיכון צומת סביון בע"מ	-	-	1,394	-	-
	-	-	1,998	-	-

(*) ההלוואות לחברות ושותפויות מוחזקות נושאות ריבית בהתאם לפקודת מס הכנסה.

(**) ראה ביאור 12ב' (3) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024.

(***) ראה ביאור 12ב' (2) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024.

(****) החברה העמידה ערבות לטובת חברה בת של החברה ("חברה הבת"), להבטחת הלוואה שהועמדה על ידי חברה הבת לחברה אחרת בקבוצה.

ביאור 10 - אירועים ועסקאות מהותיות:

א. חלוקת דיבידנד:

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

ב. תשלום מבוסס מניות:

לפרטים אודות הענקת אופציות פאנטום למנכ"ל החברה ונושאי משרה בכירה ועובדים נוספים בקבוצה, ראה ביאור 14 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024.

ג. הנפקת אגרות חוב (סדרה ז') של החברה:

לאחר תאריך המאזן, בחודש פברואר, 2025, הנפיקה החברה לציבור בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ 200,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ז') של החברה בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת בדרך של הנפקת סדרה חדשה. למידע נוסף, ראה ביאור 11(4) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024.

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

לאחר תאריך המאזן, 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.נ.. למידע נוסף, ראה ביאור 11(2) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024.

ה. מלחמת "חרבות ברזל":

לפרטים אודות השלכות מלחמת "חרבות ברזל", ראה ביאור 1(ב) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024.

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

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

24 במרץ, 2025

לכבוד:

הדירקטוריון של מגדלי הים התיכון בע"מ ("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 על בסיס תשקיף המדף:

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 24 במרץ 2025 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.
2. דוח רואה חשבון מבקר מיום 24 במרץ 2025 על ביקורת רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.
3. דוח רואה החשבון המבקר מיום 24 במרץ 2025 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.

זיו האפט

רואי חשבון

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

פרק ד' - פרטים נוספים על החברה

1. תקנה 8ב'(ט) – הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד שביצעה החברה

לפרטים בדבר הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד שביצעה החברה, ראה סעיף 1.30 בפרק א'.

2. תקנה 10א' – תמצית דוחות על הרווח הכולל (מאוחד) לכל אחד מהרבעונים של שנת 2024 (באלפי ש"ח)

	רבעון ראשון 2024	רבעון שני 2024	רבעון שלישי 2024	רבעון רביעי 2024	שנתי 2024
הכנסות	61,358	61,447	63,457	65,925	252,187
עלות ההכנסות	(29,906)	(31,529)	(35,811)	(33,697)	(130,943)
רווח גולמי	31,452	29,918	27,646	32,228	121,244
עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה	66,756	67,878	32,558	236,428	403,620
הוצאות מכירה ושיווק	(5,906)	(4,036)	(5,096)	(5,677)	(20,715)
הוצאות הנהלה וכלליות	(6,831)	(8,381)	(8,183)	(9,426)	(32,821)
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	259	162	(112)	(4,612)	(4,303)
רווח מפעולות רגילות	85,730	85,541	46,813	248,941	467,025
הוצאות מימון, נטו	(9,454)	(41,458)	(41,774)	(2,210)	(94,896)
רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה	76,276	44,083	5,039	246,731	372,129
מסים על הכנסה	(14,466)	(8,391)	(699)	(39,809)	(63,365)
רווח לתקופה	61,810	35,692	4,340	206,922	308,764
רווח לתקופה מיוחס ל					
בעלי מניות החברה	54,313	27,274	1,528	183,990	267,105
זכויות שאינן מקנות שליטה	7,497	8,418	2,812	22,932	41,659
סך הכל רווח לתקופה	61,810	35,692	4,340	206,922	308,764

3. <u>תקנה 10ג' – שימוש בתמורת ניירות ערך תוך התייחסות ליעדי התמורה על-פי תשקיף</u>

במסגרת דוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 16 בפברואר 2025 (בסעיף זה בלבד- "דוח הצעת המדף") מכוח תשקיף המדף, הוצעו לציבור אגרות חוב (סדרה ז') בדרך של הנפקה ורישום למסחר בבורסה של סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ז') וביום 18 בפברואר, 2025, השלימה החברה את ההנפקה לציבור והרישום למסחר בבורסה של אגרות החוב (סדרה ז') כאמור, בהיקף של כ-200,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ז'). במסגרת דוח הצעת המדף נקבע, כי בכוונת החברה להשתמש בתמורת אגרות החוב על פי דוח הצעת המדף לצורך מימון פעילותה השוטפת, ובכלל זה, ביצוע פדיון מוקדם חלקי של אגרות החוב (סדרה ה') של החברה[1] וכן לצורך מימון והעמדת הון עצמי לפרויקטים קיימים וחדשים כפי שיחליט דירקטוריון החברה מעת לעת. לפרטים נוספים ראה דוח הצעת המדף של החברה מיום 16 בפברואר, 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-010945). האזכור הנ"ל מהווה הכללה על דרך של הפנייה.

[1] לפרטים נוספים אודות ביצוע פדיון מוקדם חלקי של אגרות החוב (סדרה ה') של החברה ראה סעיף 20.1 בפרק ד' להלן.

4. תקנה 11 – רשימת ההשקעות בחברות בת ובחברות כלולות ליום 31 בדצמבר 2024

שם חברה	שם מחזיק	מניות או ניירות ערך המירים		שווייים הנקוב של ניירות הערך	ערך בדוח הכספי הנפרד (באלפי ש"ח)	שערם של המניות וניירות הערך ההמירים הרשומים למסחר בבורסה נכון ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	שיעור המניות וניירות הערך ההמירים המוחזקים בידי החברה מתוך סך כל ניירות הערך המונפקים מסוג זה (באחוזים)	שיעור החזקה על ידי החברה במישרין או בעקיפין (באחוזים)			יתרת הלוואות (באלפי ש"ח)			
		סוג נייר הערך	מספר ניירות הערך					בהון	בהצבעה	בסמכות למנות דירקטורים	יתרה	מועד פרעון	בסיס הצמדה	ריבית
משכנות כלל החזקות בע"מ	החברה	רגילה	2,000	2,000	1,575,600	--	--	100%	100%	100%	[2]241,050	לכל המאוחר [3]31.12.2028	--	[4]5.18%
משכנות כלל (1982) בע"מ	משכנות כלל החזקות בע"מ	רגילה	69,321,060	69,321.06	--	--	--	100%	100%	100%	--	--	--	--

[2] מתוכה סך של 182,088 אלפי ש"ח בגין שטר הון והיתרה בגין הלוואה.

[3] מועד הפירעון הינו רלוונטי רק לחלק של ההלוואה.

[4] הריבית הינה רק בגין ההלוואה (ולא בגין שטר ההון אשר אינו נושא ריבית והפרשי הצמדה ולא נפרע לפני תום 5 שנים מיום הנפקתו).

שם חברה	שם מחזיק	מניות או ניירות ערך המירים		שווייים הנקוב של ניירות הערך	ערך בדוח הכספי הנפרד (באלפי ש"ח)	שערם של המניות וניירות הערך הממירים הרשומים למסחר בבורסה נכון ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	שיעור המניות וניירות הערך ההמירים המוחזקים בידי החברה מתוך סך כל ניירות הערך המונפקים מסוג זה (באחוזים)	שיעור החזקה על ידי החברה במישרין או בעקיפין (באחוזים)			יתרת הלוואות (באלפי ש"ח)			
		סוג נייר הערך	מספר ניירות הערך					בהון	בהצבעה	בסמכות למנות דירקטורים	יתרה	מועד פרעון	בסיס הצמדה	ריבית
חצרות הדר בע"מ	משכנות כלל (1982) בע"מ[5]	רגילה (א) רגילה יסוד הנהלה	235,000 40,390 7 3	23.5 20.195 0.00035 0.00015	--	--	--	100%	100%	100%	--	--	--	--
משכנות כלל כפר- סבא בע"מ	משכנות כלל (1982) בע"מ ומשכנות כלל מגדלי הים התיכון בע"מ[6]	רגילה	100	100	--	--	--	100%	100%	100%	--	--	--	--

[5] 2.81% מההון המונפק והנפרע של חצרות הדר מוחזק על ידי צדדים שלישיים אשר אינם זכאים בגין החזקותיהם לזכויות הצבעה, זכות לקבלת דיבידנד ו/או כל זכות אחרת, למעט קבלת הערך הנקוב של מניותיהם בעת פירוק חצרות הדר.

[6] 99% מההון המונפק והנפרע של משכנות כפר סבא מוחזק באמצעות משכנות 82 ו- 1% מוחזק באמצעות משכנות כלל מגדלי הים התיכון.

שם חברה	שם מחזיק	מניות או ניירות ערך המירים		שווייים הנקוב של ניירות הערך	ערך בדוח הכספי הנפרד (באלפי ש"ח)	שערם של המניות וניירות הערך הממירים הרשומים למסחר בבורסה נכון ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	שיעור המניות וניירות הערך ההמירים המוחזקים בידי החברה מתוך סך כל ניירות הערך המונפקים מסוג זה (באחוזים)	שיעור החזקה על ידי החברה במישרין או בעקיפין (באחוזים)			יתרת הלוואות (באלפי ש"ח)			
		סוג נייר הערך	מספר ניירות הערך					בהון	בהצבעה	בסמכות למנות דירקטורים	יתרה	מועד פרעון	בסיס הצמדה	ריבית
משכנות כלל - מגדלי הים התיכון בע"מ	משכנות כלל (1982) בע"מ	רגילה (א) רגילה (ב)	43,299,611 5,412,451	43,299.611 5,412.451	--	--	--	100%	100%	100%	--	--	--	--
מגדלי הים התיכון נורדיה בע"מ	משכנות כלל (1982) בע"מ וחצרות הדר בע"מ[7]	רגילה	666	666	--	--	--	66.6%	66.6%	66.6%	--	--	--	--
מגדלי הים התיכון צומת סביון בע"מ	משכנות כלל (1982) בע"מ	רגילה (א) רגילה (ב)	3,066	3.0661	--	--	--	100%	100%	100%	--	--	--	--

[7] 33.3% מההון המונפק והנפרע של נורדיה מוחזק באמצעות משכנות 82 ו- 33.3% מוחזק באמצעות חצרות הדר.

שם חברה	שם מחזיק	מניות או ניירות ערך המירים		שווייים הנקוב של ניירות הערך	ערך בדוח הכספי הנפרד (באלפי ש"ח)	שערם של המניות וניירות הערך ההמירים הרשומים למסחר בבורסה נכון ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	שיעור המניות וניירות הערך ההמירים המוחזקים בידי החברה מתוך סך כל ניירות הערך המונפקים מסוג זה (באחוזים)	שיעור החזקה על ידי החברה במישרין או בעקיפין (באחוזים)			יתרת הלוואות (באלפי ש"ח)			
		סוג נייר הערך	מספר ניירות הערך					בהון	בהצבעה	בסמכות למנות דירקטורים	יתרה	מועד פרעון	בסיס הצמדה	ריבית
	וש.שחר בתי אבות בע"מ[8]		12,110	12.1										
מגדלי הים התיכון גני תקווה בע"מ	משכנות כלל מגדלי הים התיכון בע"מ[9]	רגילה	800	800	--	--	--	80%	80%	80%	--	--	--	--
מג'יקפיוצ'ר השקעות בע"מ[10]	החברה	רגילה	100	100	--	--	--	100%	100%	100%	--	--	--	--

[8] 8.33% מההון המונפק והנפרע של צומת סביון מוחזק באמצעות חברת ש.שחר (חברה בשליטה מלאה של משכנות 82).

[9] 20% מההון המונפק והנפרע של גני תקווה מוחזק על ידי מועדון צרכנים.

[10] מג'יקפיוצ'ר השקעות בע"מ הינה השותף הכללי במדיקייר שירותי סיעוד (שותפות מוגבלת) (בה"ש 10 זו: "**השותפות**") ושיעור החזקותיה ברכוש השותפות, בנכסיה ובהונה הינו 1%. החברה הינה השותף המוגבל בשותפות, ושיעור החזקותיה ברכוש השותפות, בנכסיה ובהונה הינו 99%.

שם חברה	שם מחזיק	מניות או ניירות ערך המירים		שווייים הנקוב של ניירות הערך	ערך בדוח הכספי הנפרד (באלפי ש"ח)	שערם של המניות וניירות הערך הממירים הרשומים למסחר בבורסה נכון ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	שיעור המניות וניירות הערך ההמירים המוחזקים בידי החברה מתוך סך כל ניירות הערך המונפקים מסוג זה (באחוזים)	שיעור החזקה על ידי החברה במישרין או בעקיפין (באחוזים)			יתרת הלוואות (באלפי ש"ח)			
		סוג נייר הערך	מספר ניירות הערך					בהון	בהצבעה	בסמכות למנות דירקטורים	יתרה	מועד פרעון	בסיס הצמדה	ריבית
מגדלי הים התיכון ארנונה בע"מ	החברה	רגילה	100	100	72,013	--	--	100%	100%	100%	--	--	--	--
מגדלי הים התיכון רחובות בע"מ	החברה	רגילה	100	100	70,414	--	--	100%	100%	100%	151,143	לכל המאוחר 31.12.2027	--	5.18%
מדיקייר שירותי סיעוד שותפות מוגבלת[11]	מג'יק פיוצר השקעות והחברה	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	(3,207)	--	--	100%	100%	100%	--	--	--	--

[11] ראה ה"ש 10 לעיל.

שם חברה	שם מחזיק	מניות או ניירות ערך המירים		שווייים הנקוב של ניירות הערך	ערך בדוח הכספי הנפרד (באלפי ש"ח)	שערם של המניות וניירות הערך הממירים הרשומים למסחר בבורסה נכון ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	שיעור המניות וניירות הערך ההמירים המוחזקים בידי החברה מתוך סך כל ניירות הערך המונפקים מסוג זה (באחוזים)	שיעור החזקה על ידי החברה במישרין או בעקיפין (באחוזים)			יתרת הלוואות (באלפי ש"ח)			
		סוג נייר הערך	מספר ניירות הערך					בהון	בהצבעה	בסמכות למנות דירקטורים	יתרה	מועד פרעון	בסיס הצמדה	ריבית
מגדלי הים התיכון ונצ'רס בע"מ[12]	החברה	רגילה	100	100	--	--	--	100%	100%	100%	--	--	--	--
מגדלי הים התיכון קרן טכנולוגיות שותפות מוגבלת[13]	מגדלי הים התיכון ונצ'רס בע"מ והחברה	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	(7,044)	--	--	100%	100%	100%	12,904	לכל המאוחר 31.12.2028	--	5.18%

[12] מגדלי הים התיכון ונצ'רס בע"מ הינה השותף הכללי במגדלי הים התיכון קרן טכנולוגיות (שותפות מוגבלת) (בה"ש 12 זו: "**השותפות**") ושיעור החזקותיה ברכוש השותפות, בנכסיה ובהונה הינו 1%. החברה הינה השותף המוגבל בשותפות, ושיעור החזקותיה ברכוש השותפות, בנכסיה ובהונה הינו 99%.

[13] ראה ה"ש 12 לעיל.

שם חברה	שם מחזיק	מניות או ניירות ערך המירים		שווייים הנקוב של ניירות הערך	ערך בדוח הכספי הנפרד (באלפי ש"ח)	שערם של המניות וניירות הערך הממירים הרשומים למסחר בבורסה נכון ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	שיעור המניות וניירות הערך ההמירים המוחזקים בידי החברה מתוך סך כל ניירות הערך המונפקים מסוג זה (באחוזים)	שיעור החזקה על ידי החברה במישרין או בעקיפין (באחוזים)			יתרת הלוואות (באלפי ש"ח)			
		סוג נייר הערך	מספר ניירות הערך					בהון	בהצבעה	בסמכות למנות דירקטורים	יתרה	מועד פרעון	בסיס הצמדה	ריבית
שישים פלוס לייף סטייל בע"מ[14]	החברה	רגילה	1,000	1,000	--	--	--	100%	100%	100%	--	--	--	--
גולדן אייג' איי.אל, שותפות מוגבלת[15]	שישים פלוס לייף סטייל בע"מ והחברה	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	(44,107)	--	--	100%	100%	100%	43,670	לכל המאוחר 31.12.2028	--	5.18%
הופיין 4 החזקות בע"מ	החברה	רגילה	100	100	9,291	--	--	100%	100%	100%	22,717	לכל המאוחר 31.12.2028	--	5.18%

[14] שישים פלוס לייף סטייל בע"מ הינה השותף הכללי בגולדן אייג' איי.אל (שותפות מוגבלת) (בה"ש 14 זו: "**השותפות**") ושיעור החזקותיה ברכוש השותפות, בנכסיה ובהונה הינו 0.5%. החברה הינה השותף המוגבל בשותפות, ושיעור החזקותיה ברכוש השותפות, בנכסיה ובהונה הינו 99.5%.

[15] ראה ה"ש 14 לעיל.

שם חברה	שם מחזיק	מניות או ניירות ערך המירים		שווייים הנקוב של ניירות הערך	ערך בדוח הכספי הנפרד (באלפי ש"ח)	שערם של המניות וניירות הערך הממירים הרשומים למסחר בבורסה נכון ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	שיעור המניות וניירות הערך ההמירים המוחזקים בידי החברה מתוך סך כל ניירות הערך המונפקים מסוג זה (באחוזים)	שיעור החזקה על ידי החברה במישרין או בעקיפין (באחוזים)			יתרת הלוואות (באלפי ש"ח)			
		סוג נייר הערך	מספר ניירות הערך					בהון	בהצבעה	בסמכות למנות דירקטורים	יתרה	מועד פרעון	בסיס הצמדה	ריבית
מגדלי הים התיכון חיפה בע"מ	החברה	רגילה	100	100	(5,338)	--	--	100%	100%	100%	5,625	לכל המאוחר 31.12.2028	--	5.18%
החיים הטובים חמישים פלוס בע"מ	גולדן אייג' איי.אל, שותפות מוגבלת	רגילה	12,707	1,207.7	--	--	--	100%	100%	100%	--	--	--	--
סיניור אלדרלי סנטר בע"מ[16]	החברה	רגילה	100	10	--	--	--	100%	100%	100%	--	-	-	--

[16] סיניור אלדרלי סנטר בע"מ הינה השותף הכללי באלדרלי גרופ (שותפות מוגבלת) (בה"ש 16 זו: "**השותפות**") ושיעור החזקותיה ברכוש השותפות, בנכסיה ובהונה הינו 0.5%. החברה הינה השותף המוגבל בשותפות, ושיעור החזקותיה ברכוש השותפות, בנכסיה ובהונה הינו 99.5%.

שם חברה	שם מחזיק	מניות או ניירות ערך המירים		שווייים הנקוב של ניירות הערך	ערך בדוח הכספי הנפרד (באלפי ש"ח)	שערם של המניות וניירות הערך הממירים הרשומים למסחר בבורסה נכון ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	שיעור המניות וניירות הערך ההמירים המוחזקים בידי החברה מתוך סך כל ניירות הערך המונפקים מסוג זה (באחוזים)	שיעור החזקה על ידי החברה במישרין או בעקיפין (באחוזים)			יתרת הלוואות (באלפי ש"ח)			
		סוג נייר הערך	מספר ניירות הערך					בהון	בהצבעה	בסמכות למנות דירקטורים	יתרה	מועד פרעון	בסיס הצמדה	ריבית
אלדרלי גרופ, שותפות מוגבלת[17]	סיניור אלדרלי סנטר בע"מ והחברה	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	17,270	--	--	100%	100%	100%	59,283	לכל המאוחר 31.12.2028	--	5.18%

[17] ראה ה"ש 16 לעיל.

5. **<u>תקנה 12 – שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות בתקופת הדוח</u>**

בתקופת הדוח, לא חלו שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות.

6. **<u>תקנה 13 – הכנסות של חברות בת וחברות כלולות והכנסות החברה מהן</u>**

<u>לשנה שנסתיימה ב- 31 בדצמבר 2024 (מיליוני ש"ח)</u>:

שם החברה	רווח (הפסד) לפני מס ופריטים מיוחדים	רווח (הפסד) נקי	דיבידנד	דיבידנד לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי	דמי ניהול	דמי ניהול לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי	ריבית
משכנות כלל החזקות בע"מ	(3)	(3)	-	-	-	-	3
משכנות כלל (1982) בע"מ	(0.1)	0.5	-	-	-	-	-
חצרות הדר בע"מ (כולל חלקה בעסקה המשותפת)	24.2	20.3	-	-	-	-	-
משכנות כלל כפר- סבא בע"מ (כולל חלקה בעסקה המשותפת)	22.4	18.4	-	-	-	-	-
משכנות כלל - מגדלי הים התיכון בע"מ	43.2	35.6	-	-	-	-	-
מגדלי הים התיכון נורדיה בע"מ	72.7	59.3	-	-	-	-	-
מגדלי הים התיכון צומת סביון בע"מ	17.8	15.4	-	-	-	-	-
מגדלי הים התיכון גני תקווה בע"מ	133.9	109.9	-	-	-	-	-
מג'יקפיוצ'ר השקעות בע"מ	-	-	-	-	-	-	-
מגדלי הים התיכון ארנונה בע"מ	31.1	25.7	-	-	-	-	-
מדיקייר שירותי סיעוד שותפות מוגבלת	(1.5)	(1.5)	-	-	-	-	0.8
מגדלי הים התיכון רחובות בע"מ	43.3	35.2	-	-	-	-	7.7
מגדלי הים התיכון קרן טכנולוגיות שותפות מוגבלת	(0.7)	(0.7)	-	-	-	-	0.6
מגדלי הים התיכון ונצ'רס בע"מ	-	-	-	-	-	-	-
גולדן אייג' איי.אל (שותפות מוגבלת)	(1.1)	(1.1)	-	-	-	-	2.2
שישים פלוס לייף סטייל בע"מ	-	-	-	-	-	-	-

שם החברה	רווח (הפסד) לפני מס ופריטים מיוחדים	רווח (הפסד) נקי	דיבידנד	דיבידנד לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי	דמי ניהול	דמי ניהול לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי	ריבית
החיים הטובים חמישים פלוס בע"מ	(2.6)	(2.6)	-	-	-	-	-
הופיין 4 החזקות בע"מ	-	0.2	-	-	-	-	1.1
מגדלי הים התיכון חיפה בע"מ	(4.6)	(4.6)	-	-	-	-	0.3
סיניור אלדרלי סנטר בע"מ	-	-	-	-	-	-	-
אלדרלי גרופ, שותפות מוגבלת	6	6	-	-	-	-	2.4

7. <u>תקנה 20 – מסחר בבורסה</u>

בתקופת הדוח לא הופסק המסחר בניירות הערך של החברה.

8. <u>תקנה 21 – תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה</u>

8.1. להלן פירוט בדבר תגמולים שניתנו לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה ובתאגידים שבשליטתה, בקשר עם כהונתם בחברה או בתאגידים שבשליטתה, לפי העניין, על ידי החברה ועל ידי אחרים, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת הדיווח (הנתונים באלפי ש"ח):

<u>פרטי מקבלי התגמולים</u>					תגמולים בעבור שירותים (סכומי התגמול מוצגים במונחי עלות לחברה) (אלפי ש"ח)							תגמולים אחרים (סכומי התגמול מוצגים במונחי עלות לחברה) (אלפי ש"ח)		
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון החברה	שכר[1]	מענק	תשלום מבוסס מניות	אופציות פאנטום	דמי ניהול	דמי ייעוץ	עמלה	אחר	ריבית/ דמי שכירות	דמי פרישה	סה"כ (אלפי ש"ח)
מרדכי קירשנבאום	יו"ר הדירקטוריון	80%	21.95[2]	-	-	-	-	2,044	-	-	5	-	-	2,049
דורון ארנון	מנכ"ל	100%	-	2,352	1,156	191	2,492	-	-	-	-	-	-	6,191
אופיר רוזנבוים	משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים	100%	-	1,669	618	133	1,428	-	-	-	-	-	-	3,848
איציק ברק	סמנכ"ל תפעול	100%	-	1,115	321	78	604	-	-	-	-	-	-	2,118
ארז ברנוביץ	מנהל תחום בינוי ואחזקה רשתי	100%	-	-	-	-	59	840	-	-	-	-	-	899

(1) השכר כולל משכורת חודשית, הוצאות נלוות לשכר, רכב, טלפון סלולרי, ביטוח מנהלים וקרן השתלמות.

(2) באמצעות החזקה ישירה של מר קירשנבאום בכ- 2.77% מהון המניות המונפק של החברה, באמצעות חברת ברט דיור מוגן בע"מ, חברה פרטית בה מחזיק מר קירשנבאום כ- 100%, המחזיקה בכ- 8.23% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, ובאמצעות חברת א.א.ק.מ השקעות בע"מ, בה מר קירשנבאום מחזיק בכ- 91.71%, המחזיקה בכ- 11.95% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

8.2. להלן פירוט בדבר תגמולים שניתנו לכל בעל עניין בחברה, שאינו נמנה בסעיף 1 לעיל, למעט חברה בת של החברה, אם התגמולים ניתנו לו על ידי החברה או על ידי תאגיד שבשליטתו בקשר עם שירותים שנתן כבעל תפקיד בחברה או בתאגיד בשליטתו, בין אם מתקיימים יחסי עובד- מעביד ובין אם לאו ואף אם בעל העניין אינו נושא משרה בכירה בחברה, בתקופת הדוח[18] :

פרטי מקבלי התגמולים				**תגמולים בעבור שירותים (סכומי התגמול מוצגים במונחי עלות לחברה) (אלפי ש"ח)**							**תגמולים אחרים (סכומי התגמול מוצגים במונחי עלות לחברה) (אלפי ש"ח)**		
שם	**תפקיד**	**היקף משרה**	**שיעור החזקה בהון החברה**	**שכר**	**מענק**	**תשלום מבוסס מניות**	**דמי ניהול**	**דמי ייעוץ**	**עמלה**	**אחר**	**ריבית/ דמי שכירות**	**דמי פרישה**	**סה"כ (אלפי ש"ח)**
יוסי לאור[1]	נותן שירותים	33%	0.33%	-	-	-	-	238	-	-	-	-	238
בוריס לוין[2]	סגן יו"ר דירקטוריון	ראה סעיף 10.2.5 להלן.	12.71[3]	-	-	-	-	198	-	101[4]	-	-	299

(1) מר לאור, מבעלי השליטה בחברה, מספק לחברה שירותי ייעוץ בענייני שיווק. לפרטים נוספים, ראה סעיף 10.1.2 להלן.

(2) מר לוין, סגן יו"ר דירקטוריון החברה ומבעלי השליטה בה, מספק לחברה שירותי ייעוץ. לפרטים נוספים, ראה סעיף 10.2.5 להלן.

(3) באמצעות החזקה ישירה של מר לוין בכ- 0.02% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (אשר נרכשו על ידי הגב' לרה לוין, ת.ז. 16340135, אשתו של מר לוין, הנחשבת כ"מחזיקה ביחד" עם מר לוין, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968), באמצעות חברת סנסבט בע"מ, חברה פרטית בה מחזיק מר לוין כ- 100%, המחזיקה בכ- 3.39% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, באמצעות חברת לב לוין ובניו בע"מ, חברה פרטית בה מחזיק מר לוין כ- 100%, המחזיקה בכ- 8.30% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, ובאמצעות חברת א.א.ק.מ השקעות בע"מ, בה מר לוין מחזיק בכ- 8.29%, המחזיקה בכ- 11.95% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

(4) בגין גמול שנתי וגמול השתתפות בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000. לפרטים נוספים, ראה סעיף 8.4 להלן.

[18] לפרטים אודות תשלום תגמול לדירקטורים של החברה (לרבות דירקטורים מקרב דבוקת השליטה בחברה), ראה סעיף 8.4 להלן.

8.3. <u>מדיניות תגמול</u>

ביום 5 במאי 2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, מדיניות תגמול מעודכנת לנושאי המשרה שלה, וזאת חלף מדיניות התגמול הקודמת של החברה, אשר פקעה ביום 9 במרץ 2024, בתום שלוש שנים ממועד אישורה (מדיניות התגמול המעודכנת תכונה להלן - "**מדיניות התגמול**"). ועדת התגמול ודירקטוריון החברה סברו כי מן הראוי לאמץ מדיניות תגמול חדשה ומעודכנת, אשר תשמור על העקרונות שעמדו בבסיס מדיניות התגמול הקודמת ותביא לידי ביטוי, בין היתר, את מאפייני החברה, יכולותיה, תחזיותיה העסקיות, היעדים והאסטרטגיה של החברה, וכן תייצר תמריצים ראויים ומאוזנים לנושאי המשרה בחברה להירתם להצלחתה, ובמקביל תעודכן על מנת, בין היתר, למלא אחר הצרכים המאפיינים את פעילות החברה והכול בהתאם לנושאים הקבועים בחלק א' לתוספת הראשונה לחוק החברות והוראות שחובה לקבוע במדיניות התגמול כאמור בחלק ב' לתוספת הראשונה לחוק החברות. לפרטים נוספים אודות מדיניות התגמול ראה דוחות מיידים של החברה מימים 27 במרץ 2024 ו- 6 במאי 2024 (מס' אסמכתאות: 2024-01-032688 ו- 2024-01-043567, בהתאמה). האזכורים הנ"ל מהווים הכללה על דרך של הפנייה.

8.4. <u>תגמול לדירקטורים - פרטים נוספים</u>

בהתאם לתקנה 7 לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("**תקנות גמול דירקטורים**"), ה"ה דן ללוז ונורית שיאון, הדירקטורים החיצוניים של החברה זכאים לגמול שנתי וגמול השתתפות בגובה "הסכום הקבוע" (וזאת חלף גמול שנתי וגמול השתתפות בגובה "הסכום המזערי" כמפורט להלן) בהתאם לתקנות גמול דירקטורים, לפי דרגתה של החברה, כפי שתהיה מעת לעת, וזאת בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

לפרטים בנוגע לתגמול למר מרדכי קירשנבאום, יו"ר דירקטוריון החברה, ראה סעיף 8.5 להלן.

לשאר הדירקטורים המכהנים של החברה, קרי ה"ה בוריס לוין, יאיר סרוסי, שמוליק כהן, יוסף שטיינמן, הילה אמסטרדם ושחר עקה, אושר גמול שנתי וגמול השתתפות בהתאם לתקנות גמול דירקטורים בגובה "הסכום הקבוע", וזאת חלף גמול שנתי וגמול השתתפות בגובה "הסכום המזערי" בהתאם לתקנות גמול דירקטורים, אשר נכנס לתוקף במועד מינויה מחדש של הגב' נורית שיאון כדירקטורית חיצונית בחברה. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי של החברה מיום 29 באוגוסט 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-096493). האזכור האמור מובא כהכללה על דרך ההפניה.

סכום גמול ההשתתפות בישיבה וסכום הגמול השנתי ששילמה החברה לדירקטורים החיצוניים ולה"ה בוריס לוין, יאיר סרוסי, שמוליק כהן, יוסף שטיינמן, הילה אמסטרדם ושחר עקה בהתאם לתקנות הגמול כמפורט לעיל, בשנת 2024, הינו בסך של כ- 337 אלפי ש"ח וכ- 636 אלפי ש"ח, בהתאמה.

8.5. <u>תגמול ליו"ר דירקטוריון החברה - פרטים נוספים</u>

ביום 28 בפברואר 2023, אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 17 בינואר 2023, את הארכת תוקפה של התקשרות החברה בהסכם ניהול עם חברת רון בן טל בע"מ (בסעיף זה: "**חברת הניהול**" ו- "**הסכם הניהול**"), חברה בשליטתו של מר מרדכי קירשנבאום (בסעיף זה: "**מר קירשנבאום**"), יו"ר דירקטוריון החברה ומבעלי השליטה בה, וזאת לתקופה של שלוש שנים שתחילתה ביום 1 במרץ 2023, באותם תנאים ומבלי שחל כל שינוי בתפקידו ובתנאי העסקתו של מר קירשנבאום.

על פי הסכם הניהול תעמיד חברת הניהול שירותי ניהול, הכוללים את העמדת שירותיו של מר קירשנבאום כיו"ר פעיל של החברה בהיקף של 80% משרה. בהתאם להסכם הניהול תהיה רשאית החברה לגרום למינויו של מר קירשנבאום כנושא משרה מטעמה בחברות הקבוצה. במידה ובמהלך תקופת הסכם הניהול יחול שינוי שליטה (כהגדרתה בחוק ניירות ערך) בחברת הניהול, למעט העברת שליטה לקרוב משפחה מדרגה ראשונה וכל עוד מר קירשנבאום מוסיף לבצע באופן אישי את השירותים מטעם חברת הניהול, תהא רשאית החברה, באופן חד צדדי, להודיע לחברת הניהול בכתב על הפסק לאלתר של הסכם הניהול והחל מאותו המועד לא תהיה חברת הניהול זכאית לתמורה כלשהי בקשר עם הסכם הניהול. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תהא רשאית החברה לבטל את הסכם הניהול לאלתר וללא הודעה מוקדמת ו/או פיצוי כלשהו במקרים הקבועים בהסכם הניהול.

בהתאם להסכם הניהול, משלמת החברה לחברת הניהול דמי ניהול בסך של 147.5 אלפי ש"ח לחודש בתוספת מע"מ (צמוד למדד חודש ינואר, 2014), אשר נכון למועד הדוח הסתכמו בכ- 170 אלפי ש"ח לחודש כמו כן, החברה נושאת בעלות האחזקה של טלפון נייד שבבעלות מר קירשנבאום.

עוד נקבע בהסכם הניהול, כי חברת הניהול תהיה זכאית לקבל מהחברה משרד ושירותי משרד לצורך ביצוע התחייבויותיה כלפי החברה על פי הסכם הניהול, ותישא בכל ההוצאות הקבועות והמשתנות הכרוכות בשימוש ובהחזקת המשרד ובמתן שירותי המשרד.

כמו כן, חברת הניהול תהיה זכאית להחזר הוצאות טיסה במחלקת עסקים, לינה ושהות בהתאם לקבלות שתמציא לה חברת הניהול כל עוד הינם בקשר לשירותי הניהול הניתנים על ידה.

למעט כאמור לעיל, ולמעט ביטוח, פטור ושיפוי בתנאים אשר לא יהיו טובים יותר מתנאי הביטוח, פטור והשיפוי של יתר הדירקטורים המכהנים בדירקטוריון החברה, לא היה מר קירשנבאום זכאי לכל תמורה אחרת מהחברה בקשר עם הסכם הניהול.

לפרטים נוספים ראה דוחות מיידים של החברה מימים 19 בינואר 2023 ו- 28 בפברואר 2023 (מס' אסמכתאות: 2023-01-009444 ו- 2023-01-022617, בהתאמה). האזכורים האמורים מובאים כהכללה על דרך ההפניה.

8.6. <u>תגמול למנכ"ל החברה וחברות הבת שלה - פרטים נוספים</u>

מנכ"ל החברה, מר דורון ארנון, החל לכהן בחברה ביום 1 באפריל 2004, ותנאי העסקתו מוסדרים בהסכם עבודה אישי שנערך ביום 23 במרץ 2010 וכפי שתוקן מעת לעת[19]. בהתאם להסכם העסקתו, זכאי מר ארנון לשכר חודשי בסך של 94 אלפי ש"ח (צמוד למדד חודש אפריל 2024, המתעדכן מדי רבעון ועל כן נכון למועד הדוח השכר החודשי של מר ארנון עומד על סך של כ- 96 אלפי ש"ח).

החברה מבטחת את מר ארנון בביטוח מנהלים ומפרישה מדי חודש לקופת ביטוח המנהלים את כל ההפרשות המקובלות בגין פיצויי פיטורין (8.33%), קופת תגמולים (5%) ואבדן כושר עבודה (2.5%).

[19] עדכון השכר החודשי של מר ארנון אושר על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 5 במאי 2024, לאחר קבלת אישורי דירקטוריון החברה וועדת התגמול של החברה בימים 26 במרץ 2024 ו-20 במרץ 2024, בהתאמה. לפרטים נוספים ראה ראה דוחות מיידים של החברה מימים 27 במרץ, 2024 ו- 6 במאי, 2024 (מס' אסמכתאות: 2024-01-032688 ו- 2024-01-043567, בהתאמה). האזכורים האמורים מובאים כהכללה על דרך ההפניה.

כמו כן, מפרישה החברה מדי חודש לקרן השתלמות סך השווה ל- 7.5% משכרו החודשי של מר ארנון. בנוסף, זכאי מר ארנון לדמי הבראה בסך של 500 ש"ח לחודש.

בהתאם להסכם ההעסקה עם מר ארנון, מעמידה לטובתו החברה רכב מנהלים, מחשב נייד וטלפון סלולארי ונושאת בעלותם, לרבות גילום המס החל בגינם.

הצדדים רשאים להביא את הסכם ההעסקה של מר ארנון לידי סיום בכל עת ולאחר הודעה מוקדמת בת 90 ימים ("**תקופת ההודעה המוקדמת**"). כמו כן, בתמורה להתחייבותו של מר ארנון שלא להתחרות בעסקי החברה במשך תקופת ההודעה המוקדמת ועד תום 6 חודשים לאחר תום תקופת ההודעה המוקדמת ("**תקופת הצינון**"), ובכפוף לכך שסיום העסקתו לא התרחש בנסיבות מיוחדות, מר ארנון יהיה זכאי לכך שהחברה תשלם לו דמי הסתגלות בסכום השווה לשכרו החודשי (כולל הפרשות לביטוח מנהלים, סוציאליות, דמי הבראה, חופשה וכיוב', אולם לא כולל מענקים מיוחדים ובונוסים) למשך ששת החודשים של תקופת הצינון.

ביום 1 במאי 2018, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישורי דירקטוריון החברה וועדת התגמול בימים 25 במרץ 2018 ו- 18 במרץ 2018, בהתאמה, להקצות למר ארנון 1,036,986 כתבי אופציות שאינם רשומים למסחר, אשר כל אחד מהם ניתן למימוש למניה רגילה אחת של החברה 0.01 ש"ח ע.נ., בהתאם לתכנית להקצאת אופציות לעובדים ונושאי משרה בחברה ובקבוצה אשר אושרה על ידי דירקטוריון החברה ("**אופציות 2018 של מר ארנון**"). לפרטים נוספים ראה ביאור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים בפרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2021. ביום 4 בפברואר 2024, החליט דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול מיום 21 בינואר 2024, להאריך את תקופת המימוש של אופציות 2018 של מר ארנון לתקופה של שנה נוספת, כך שאופציות 2018 של מר ארנון תהיינה ניתנות למימוש עד תום שבע שנים ממועד ההקצאה, קרי עד ליום 25 במרץ 2025. ביום 20 בינואר 2025 החליט דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול מיום 12 בינואר 2025, להאריך את תקופת המימוש של אופציות 2018 של מר ארנון לתקופה של שנה נוספת, כך שאופציות 2018 של מר ארנון תהיינה ניתנות למימוש עד תום שמונה שנים ממועד ההקצאה, קרי עד ליום 25 במרץ 2026. יצוין, כי הארכת תקופת המימוש של אופציות 2018 של מר ארנון אושרה כשינוי לא מהותי על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בתנאי כהונה וההעסקה של מנכ"ל החברה (בהתאם להוראות סעיף 272(ד) לחוק החברות), והכול בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה. לפרטים נוספים ראה דוחות מיידים של החברה מימים 4 בפברואר 2024 ו- 21 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2024-01-013128 ו- 2025-01-005724, בהתאמה). האזכורים הנ"ל מובאים כהכללה על דרך ההפניה.

ביום 5 במאי 2015, אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר שהתקבלו אישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בימים 15 בפברואר 2015 ו- 22 במרץ 2015 (בהתאמה), תיקון להסכם העסקתו של מר ארנון, כך שהמענק השנתי של מר ארנון בוטל, ובמקומו יהיה זכאי מר ארנון לתגמול משתנה כמפורט להלן:

<u>מענק שנתי - המתחלק ל- 2 רכיבים</u>

מענק בגין עמידה ביעדי חברה הכפופים לתנאי סף:

דירקטוריון החברה, בהמלצת ועדת התגמול של החברה, יהיה רשאי להחליט על הענקת מענק בגין עמידה ביעדי חברה הכפופים לתנאי סף לטובת מר ארנון. מר ארנון יהיה זכאי לקבל את רכיב יעדי החברה כאמור בהתאם לקבוע במדיניות התגמול של החברה, לרבות מועד קביעת יעד חברה רלוונטי,

משקל כל יעד חברה, שיעור העמידה המינימאלי, עמידה בתנאי הסף המינימאלי, משקולת רכיב יעד החברה, ומנגנון חישוב ליעדי החברה.

<u>מענק בשיקול דעת:</u>

דירקטוריון החברה, בהמלצת ועדת התגמול של החברה, יהיה רשאי להחליט על הענקת מענק בשיקול דעת לטובת מר ארנון, על פי קריטריונים שאינם ניתנים למדידה, ובהתחשב בתרומתו לחברה, והכול בהתאם ובכפוף למדיניות התגמול של החברה, כפי שתאושר מעת לעת.

יובהר, כי תקרת המענק השנתי למר ארנון הינו בכפוף לקבוע במדיניות התגמול.

<u>מענק מיוחד</u>

דירקטוריון החברה, בהמלצת ועדת התגמול של החברה, יהיה רשאי להחליט על הענקת מענק מיוחד לטובת מר ארנון, במקרה של ביצוע "עסקה" (בהתאם לקבוע במדיניות התגמול של החברה), והכול בהתאם ובכפוף למדיניות התגמול של החברה, כפי שתאושר מעת לעת.

ביום 5 במאי 2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישורי דירקטוריון החברה וועדת התגמול של החברה בימים 26 במרץ 2024 ו-20 במרץ 2024, בהתאמה, הענקת 1,860,416 אופציות פאנטום למר ארנון, אשר אינן ניתנות למימוש למניות, אך מקנות למר ארנון את הזכות לקבל את ההטבה הנובעת ממימושן. לפרטים נוספים אודות הקצאת אופציות הפאנטום למר ארנון, ראו סעיף 1.17.4 לפרק א' לעיל וכן דוח זימון אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה מיום 27 במרץ, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-032688). האזכור הנ"ל מובא כהכללה על דרך ההפניה. ביום 24 במרץ, 2025, אישר דירקטוריון החברה, לאחר שנתקבל אישורה של ועדת התגמול ביום 21 במרץ, 2025, בהתאם למדיניות התגמול, להעניק למר ארנון מענק בגין שנת 2024 בסכום השווה ל- 12 משכורות (בין היתר בגין עמידה ביעד תזרים מתקבולי פיקדונות ובגין יעד מספר הסכמי דיירים אשר נחתמו במהלך שנת 2024) והכול בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה.

8.7. <u>תגמול לסמנכ"ל הכספים ומשנה למנכ"ל של החברה - פרטים נוספים</u>

תנאי ההעסקה של סמנכ"ל הכספים ומשנה למנכ"ל של החברה וחברות הבת שלה, מר אופיר רוזנבוים, מוסדרים בהסכם עבודה אישי מיום 10 באפריל 2011, כפי שתוקן מעת לעת. בהתאם להסכם העסקתו, זכאי מר רוזנבוים לשכר חודשי בסך של 73 אלפי ש"ח (מתוכם סך של 8 אלפי ש"ח ללא הפרשות סוציאליות).

החברה מבטחת את מר רוזנבוים בביטוח מנהלים ומפרישה מדי חודש לקופת ביטוח המנהלים את כל ההפרשות המקובלות בגין פיצויי פיטורין (8.33%), קופת תגמולים (5%) ואבדן כושר עבודה (2.5%). כמו כן, מפרישה החברה מדי חודש לקרן השתלמות ע"ש מר רוזנבוים סך השווה ל- 7.5% משכרו החודשי.

בהתאם להסכם ההעסקה עם מר רוזנבוים, מעמידה לטובתו החברה רכב מנהלים, מחשב נייד וטלפון סלולארי ונושאת בעלותם, לרבות גילום המס החל בגינם.

כמו כן, זכאי מר רוזנבוים לקבלת מענקים שנתיים, בהתאם לקריטריונים שיקבעו על ידי החברה במסגרת מדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה.

הצדדים רשאים להביא את הסכם ההעסקה של מר רוזנבוים לידי סיום בכל עת ולאחר הודעה מוקדמת בת 90 ימים.

ביום 25 במאי 2018, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור וועדת התגמול ביום 18 במרץ, 2018, להקצות למר רוזנבוים 750,921 כתבי אופציות שאינם רשומים למסחר, אשר כל אחד מהם ניתן למימוש למניה רגילה אחת של החברה 0.01 ש"ח ע.נ., בהתאם לתכנית להקצאת אופציות לעובדים ונושאי משרה בחברה ובקבוצה אשר אושרה על ידי דירקטוריון החברה ("**אופציות 2018 של מר רוזנבוים**"). לפרטים נוספים ראה ביאור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים בפרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2021. ביום 4 בפברואר, 2024, החליט דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול מיום 21 בינואר, 2024, להאריך את תקופת המימוש של אופציות 2018 של מר רוזנבוים לתקופה של שנה נוספת, כך שאופציות 2018 של מר רוזנבוים תהיינה ניתנות למימוש עד תום שבע שנים ממועד ההקצאה, קרי עד ליום 25 במרץ, 2025. ביום 20 בינואר 2025 החליט דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול מיום 12 בינואר 2025, להאריך את תקופת המימוש של אופציות 2018 של מר רוזנבוים לתקופה של שנה נוספת, כך שאופציות 2018 של מר רוזנבוים תהיינה ניתנות למימוש עד תום שמונה שנים ממועד ההקצאה, קרי עד ליום 25 במרץ 2026. לפרטים נוספים ראה דוחות מיידים של החברה מימים 4 בפברואר 2024 ו- 21 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2024-01-013128 ו- 2025-01-005724, בהתאמה). האזכורים הנ"ל מובאים כהכללה על דרך ההפניה.

ביום 26 במרץ, 2024, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ביום 20 במרץ, 2024, הענקת 1,065,935 אופציות פאנטום למר רוזנבוים, אשר אינן ניתנות למימוש למניות, אך מקנות למר רוזנבוים את הזכות לקבל את ההטבה הנובעת ממימושן. לפרטים בדבר תנאי הענקת אופציות הפאנטום למר רוזנבוים ראו סעיף 1.17.4 בפרק א' לעיל.

ביום 24 במרץ, 2025, אישר דירקטוריון החברה, לאחר שנתקבל אישורה של ועדת התגמול ביום 21 במרץ, 2025, בהתאם למדיניות התגמול, להעניק למר רוזנבוים מענק בגין שנת 2024 בסכום השווה לכ- 8.5 משכורות והכול בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה.

8.8. <u>תגמול לסמנכ"ל התפעול - פרטים נוספים</u>

תנאי ההעסקה של סמנכ"ל התפעול של הקבוצה, מר איציק ברק, מוסדרים בהסכם עבודה אישי מיום 4 בינואר 2022, כפי שתוקן מעת לעת[20]. בהתאם להסכם העסקתו, זכאי מר ברק לשכר חודשי בסך של 48 אלפי ש"ח.

החברה מבטחת את מר ברק בביטוח מנהלים ומפרישה מדי חודש לקופת ביטוח המנהלים את כל ההפרשות המקובלות בגין פיצויי פיטורין (8.33%), קופת תגמולים (5%) ואבדן כושר עבודה (2.5%). כמו כן, מפרישה החברה מדי חודש לקרן השתלמות ע"ש מר ברק סך השווה ל- 7.5% משכרו החודשי.

בהתאם להסכם ההעסקה עם מר ברק, מעמידה לטובתו החברה רכב מנהלים, מחשב נייד וטלפון סלולארי ונושאת בעלותם, לרבות גילום המס החל בגינם. כמו כן, זכאי מר ברק לקבלת מענקים שנתיים, בהתאם לקריטריונים שיקבעו על ידי החברה במסגרת מדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה.

[20] יצוין כי טרם כניסתו לתפקיד סמנכ"ל התפעול של הקבוצה, מר ברק כיהן בתפקיד מנהל התפעול של הקבוצה.

הצדדים רשאים להביא את הסכם ההעסקה של מר ברק לידי סיום בכל עת ולאחר הודעה מוקדמת בת 30 ימים.

ביום 21 במרץ 2022, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור וועדת התגמול ביום 14 במרץ, 2022 להקצות למר ברק 128,729 כתבי אופציות שאינם רשומים למסחר, אשר כל אחד מהם ניתן למימוש למניה רגילה אחת של החברה 0.01 ש"ח ע.נ., בהתאם לתכנית להקצאת אופציות לעובדים ונושאי משרה בחברה ובקבוצה אשר אושרה על ידי דירקטוריון החברה. יצוין כי טרם קבלת האישורים האמורים החזיק מר ברק בכ- 128,729 כתבי אופציות שאינם רשומים למסחר נוספים, כך שנכון למועד הדוח מחזיק מר ברק בכ- 257,458 כתבי אופציות שאינם רשומים למסחר. לפרטים נוספים ראה ביאור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים בפרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2021.

ביום 26 במרץ, 2024, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ביום 20 במרץ, 2024, הענקת 451,189 אופציות פאנטום למר ברק, אשר אינן ניתנות למימוש למניות, אך מקנות למר ברק את הזכות לקבל את ההטבה הנובעת ממימושן. לפרטים בדבר תנאי הענקת אופציות הפאנטום למר ברק ראו סעיף 1.17.4 בפרק א' לעיל.

ביום 24 במרץ, 2025, אישר דירקטוריון החברה, לאחר שנתקבל אישורה של ועדת התגמול ביום 21 במרץ, 2025, בהתאם למדיניות התגמול, להעניק למר ברק מענק בגין שנת 2024 בסכום השווה לכ- 6.7 משכורות והכול בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה.

8.9. <u>תגמול למנהל תחום בינוי ואחזקה רשתי - פרטים נוספים</u>

ביום 1 ביוני 2022, התקשרה החברה (באמצעות חברה בת בשליטתה המלאה) עם ליעד בר-ייזום וניהול בע"מ ("**נותן השירות**"), חברה בשליטתו המלאה של מר ארז ברנוביץ, בהסכם לקבלת שירותים כמנהל אגף בינוי ואחזקה רשתי ("**הסכם השירותים**") לתקופה בלתי קצובה שתחילתה ביום 1 ביוני 2022.[21]

על פי הסכם השירותים, יעמיד נותן השירות את שירותיו של מר ברנוביץ כמנהל תחום בינוי ואחזקה רשתי בהיקף של משרה מלאה וכנושא משרה בכירה בחברה. במסגרת תפקידו זה, מר ברנוביץ יהיה כפוף לסמנכ"ל התפעול של החברה וכן לסמנכ"ל הכספים והמשנה למנכ"ל של החברה בעניינים מסוימים.

בתמורה למילוי התחייבויותיו של מר ברנוביץ על פי הסכם השירותים, משלמת החברה לנותן השירות דמי ניהול חודשיים בסך של 70,000 ש"ח בתוספת מע"מ כחוק, כנגד קבלת חשבונית מס כדין וללא קיום יחסי עובד מעביד בין הצדדים.

יצוין כי לכל אחד מהצדדים להסכם השירותים הזכות להביא את הסכם השירותים לידי סיום בהודעה בכתב שתינתן לצד השני 60 ימים מראש. כמו כן, לחברה זכות לבטל את הסכם השירותים לאלתר וללא הודעה מוקדמת ו/או פיצוי כלשהו במקרים הקבועים בהסכם השירותים.

כמו כן, בכפוף לעמידה ביעדים אשר הוגדרו מראש בהסכם השירותים, יהיה זכאי מר ברנוביץ לקבלת תגמול שנתי בסך של עד 100,000 ש"ח.

[21] יצוין כי מר ברנוביץ מעניק שירותים לחברה וחברות הבת שלה החל מיום 1 ביוני 2013.

למעט כאמור לעיל, לא יהיו נותן השירות ו/או מר ברנוביץ זכאים לכל תמורה אחרת ו/או נוספת מהחברה בקשר עם הסכם השירותים.

9. <u>תקנה 21א' – השליטה בחברה</u>

למיטב ידיעת החברה, בעלי השליטה בחברה הינם קבוצת קירשנבאום, המחזיקה כ- 21.95% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה[22], קבוצת לוין, המחזיקה כ- 12.70% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה[23], מר יאיר סרוסי, דירקטור בחברה, המחזיק כ- 0.51% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, מר יוסף שטיינמן, דירקטור בחברה, המחזיק כ- 0.28% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, ה"ה אמיר שטיינמן ורן שטיינמן, בניו של מר יוסף שטיינמן, אשר מחזיקים, כל אחד, כ- 0.33% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה[24], מר יוסי לאור, המחזיק כ- 0.33% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, מר חן למדן, המחזיק כ- 1.88% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה[25], הגב' הילה אמסטרדם, דירקטורית בחברה ובעלה מר יאיר אמסטרדם, המחזיקים כ- 0.14% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה[26] ומר דוד פתאל, המחזיק כ- 9.09% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה[27].

(ה"ה יגאל שרמייסטר, יאיר סרוסי, יוסף שטיינמן, אמיר שטיינמן, רן שטיינמן ויוסי לאור יכונו להלן: "**הצדדים הנוספים**").

לפיכך, היחידים המפורטים לעיל הינם בעלי השליטה בחברה או יכול שייחשבו כבעלי השליטה בה.

בין בעלי השליטה הנ"ל קיים הסכם דבוקת השליטה בחברה המסדיר את יחסיהם בקשר עם החזקותיהם במניות דבוקת השליטה ("**הסכם דבוקת השליטה**"). נכון למועד דוח זה, מניות דבוקת השליטה מורכבות

---

[22] באמצעות החזקה ישירה של מר קירשנבאום, יו"ר דירקטוריון החברה, בכ- 2.77% מהון המניות המונפק של החברה, באמצעות חברת ברט דיור מוגן בע"מ, חברה פרטית בה מחזיק מר קירשנבאום כ- 100%, המחזיקה בכ- 8.23% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, ובאמצעות חברת א.א.ק.מ השקעות בע"מ, בה מר קירשנבאום מחזיק בכ- 91.71%, המחזיקה בכ- 11.95% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

[23] באמצעות החזקה ישירה של מר לוין, סגן יו"ר דירקטוריון החברה, בכ- 0.02% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (אשר נרכשו על ידי הגב' לרה לוין, אשתו של מר לוין, הנחשבת כ"**מחזיקה ביחד**" עם מר לוין, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך), באמצעות חברת לב לוין ובניו בע"מ, המחזיקה כ- 8.30% מהון המניות המונפק של החברה, בה מחזיק מר לוין 100%, סנסבט בע"מ, המחזיקה כ- 3.39% מהון המניות המונפק של החברה, בה מחזיק מר לוין 100%, א.א.ק.מ השקעות בע"מ, המחזיקה כ- 11.95% מהון המניות המונפק של החברה, בה מחזיק מר לוין 8.29%.

[24] לפרטים נוספים ראה דוחות מיידים של החברה מיום 12 במאי, 2021 (מס' אסמכתאות: 2021-01-083646 ו- 2021-01-083649). האזכורים האמורים מובאים כהכללה על דרך ההפניה.

[25] למיטב ידיעת החברה, אחזקתו של מר למדן בחברה הינה באמצעות חברת למדן אחזקות בע"מ, חברה פרטית המוחזקת במלואה (100%) כבעל שליטה יחיד על ידי מר חן למדן.

[26] למיטב ידיעת החברה, אחזקתם של הגב' הילה אמסטרדם ובעלה, מר יאיר אמסטרדם, הינה באמצעות עונומה ייעוץ בע"מ, חברת פרטית המחוזקת 50% על ידי כל אחד מבני הזוג. יצוין, כי למיטב ידיעת החברה, 28,900 מניות של החברה אשר מוחזקות על ידי עונומה ייעוץ בע"מ אינן כפופות להסכם דבוקת השליטה (כהגדרת מושג זה להלן) כך שהחזקת עונומה ייעוץ בע"מ תחת הסכם דבוקת השליטה עומד על כ- 0.12% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

[27] ביום 1 בינואר 2025, צרף מר דוד פתאל לגרעין השליטה בחברה 2,250,000 מניות נוספות של החברה, אשר לא נכללו מלכתחילה בגרעין השליטה, וזאת בנוסף ל- 11,432,758 מניות של החברה אשר היו כבר חלק מגרעין השליטה בחברה, כך שנכון למועד פרסום דוח תקופתי זה כלל המניות אשר מוחזקות על ידי מר דוד פתאל מהוות חלק ממניות גרעין השליטה בחברה. לפרטים נוספים, ראה דיווח מיידי של החברה מיום 1 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-000111) האזכור הנ"ל מהווה הכללה על דרך ההפניה.

מהמניות המפורטות לעיל אשר מוחזקות על ידי בעלי השליטה הנ"ל. יצוין, כי בין הצדדים הנוספים למר קירשנבאום קיים הסכם שיתוף פעולה במסגרתו הוסכם כי מר קירשנבאום ייצג את כל הצדדים הנוספים בהסכם דבוקת השליטה והוא יהיה רשאי לתת בשמם כל הסכמה ו/או להחליט בשמם כל החלטה בקשר עם הסכם דבוקת השליטה ותחולת הוראותיו על מניות דבוקת השליטה המוחזקות על ידי הצדדים הנוספים.

הסכם דבוקת השליטה כולל הוראות מקובלות לעניין מינוי דירקטורים לדירקטוריון החברה[28], זכות הצעה ראשונה וזכות הצטרפות בין בעלי השליטה בינם לבין עצמם.

10. <u>תקנה 22 – עסקאות עם בעל שליטה</u>

10.1. <u>עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות</u>

10.1.1. <u>הסכם ניהול עם יו"ר דירקטוריון החברה ומבעלי השליטה בה</u>

לפרטים נוספים אודות הסכם שירותי הניהול בין החברה לבין מר קירשנבאום, ראה סעיף 8.5 לעיל.

10.1.2. <u>אישור הארכת התקשרות החברה בהסכם לקבלת שירותי ייעוץ מחברת רדברי בע"מ ("**רדברי**"), חברה בשליטתו המלאה של מר יוסי לאור, מבעלי השליטה בחברה ("**מר לאור**"), לתקופה של שלוש שנים שתחילתה ביום 1 בספטמבר, 2022</u>

ביום 18 באוקטובר, 2022, אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בימים 28 ביולי, 2022 ו- 30 באוגוסט, 2022, בהתאמה, את הארכת התקשרותה של החברה עם רדברי, חברה בשליטתו המלאה של מר לאור, בהסכם לקבלת שירותי ייעוץ בענייני שיווק (ובין היתר, נושאים הקשורים לבחינת אפקטיביות הפרסום, בניית תכנית שיווק ורכישות מדיה), למשך תקופה של שלוש שנים, החל מיום 1 בספטמבר, 2022, זאת באותם תנאים ומבלי שחל כל שינוי בתפקידו ובתנאי התגמול של מר לאור ("**הסכם שירותי הייעוץ**").

על פי הסכם שירותי הייעוץ, תעמיד רדברי שירותי ייעוץ בתחום השיווק, הכוללים את העמדת שירותיו של מר לאור כיועץ לענייני שיווק בחברה בהיקף של כ- 60 שעות חודשיות על פי דרישה. במסגרת תפקידו זה, מר לאור יהיה כפוף למנכ"ל החברה ויהיה אחראי, בין היתר, על מחקר, ניתוח מאפיינים צרכניים, עסקיים וכלכליים בקשר לתחום השיווק בחברה, תוך בחינת הסיכונים והערכת הצרכים השיווקיים של החברה, נושאי הפרסום בחברה ובחינת האפקטיביות שלהם, בדיקת הצעות מחיר של תחום המדיה ובניית תכנית מדיה רשתית אשר ממנה ייגזרו רכישות מדיה וניהול משרד הפרסום של החברה.

יצוין, כי לחברה זכות לבטל את הסכם שירותי הייעוץ לאלתר וללא הודעה מוקדמת ו/או פיצוי כלשהו במקרים הקבועים בהסכם שירותי הייעוץ.

---

[28] למיטב ידיעת החברה, בהתאם להסכמים בין בעלי השליטה בחברה, כל אחד מה"ה חן למדן ודוד פתאל יהיה זכאי למנות דירקטור אחד לדירקטוריון החברה, כל עוד הוא מחזיק לפחות בכ- 1.5% ו- 3% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, בהתאמה. נכון למועד פרסום הדוח, מינו כל אחד מה"ה חן למדן ודוד פתאל לדירקטורים מטעמם את ה"ה הילה אמסטרדם ושחר עקה, בהתאמה.

בתמורה למילוי התחייבויותיו של מר לאור על פי הסכם שירותי הייעוץ, תשלם החברה לרדברי דמי ייעוץ אשר יחושבו לפי תעריף שעתי של 330 ש"ח לשעת ייעוץ, בתוספת מע"מ, בהיקף משוער ממוצע של 60 שעות ייעוץ בחודש.

למעט כאמור לעיל, לא יהיו רדברי ו/או מר לאור זכאים לכל תמורה אחרת ו/או נוספת מהחברה בקשר עם הסכם שירותי הייעוץ.

לפרטים נוספים ראה דוחות מיידים של החברה מימים 30 באוגוסט, 2022 ו- 18 באוקטובר, 2022 (מס' אסמכתאות: 2022-01-110659 ו- 2022-01-127252, בהתאמה). האזכורים האמורים מובאים כהכללה על דרך ההפניה.

10.1.3. <u>ערבויות לדיירים שניתנו על ידי קבוצת קירשנבאום וקבוצת לוין</u>

נכון למועד הדוח, קיימות ערבויות של קבוצת קירשנבאום וקבוצת לוין לחלק מהדיירים בבית ברמת השרון, וזאת להבטחת השבת דמי הפיקדון שהופקדו על ידי אותם דיירים, בסך כולל של כ- 17 מיליון ש"ח כל אחת, ובסך הכול, כ- 34 מיליון ש"ח[29]. החל מיום 18 באפריל 2010, חדלו קבוצת קירשנבאום וקבוצת לוין להעמיד ערבויות לדיירים חדשים.

ביום 24 בדצמבר 2013, נחתמה על ידי החברה, בהסכמת כל בעלי המניות של החברה, התחייבות החברה כלפי קבוצת לוין וקבוצת קירשנבאום, שבהתאם לה התחייבה החברה לשפות את קבוצת לוין ו/או קבוצת קירשנבאום ו/או מי מטעמן בכל מקרה שבו מי מהן תידרש לשלם סכומים כלשהם ו/או לשאת בהוצאות כלשהן בגין ו/או בקשר עם הערבויות כאמור, ובלבד שהסכומים ו/או הערבויות ו/או ההוצאות כאמור לעיל, לא יעלו בכל מקרה על 90 מיליון ש"ח עבור כל אחת מקבוצות קירשנבאום ולוין כאמור (ובסך הכל, 180 מיליון ש"ח).

כמו כן, ביום 24 בפברואר 2014, הסכימו בעלי מניות של החברה כי בעלי העניין בה לא יעניקו ערבויות לדיירים והחברה לא תשפה בעלי עניין בה בגין ערבויות כאמור, מעבר לשיפוי שניתן לקבוצת קירשנבאום וקבוצת לוין כאמור לעיל.

10.1.4. <u>פטור ושיפוי</u>

ביום 28 בפברואר 2023, אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 17 בינואר 2023, את התחייבות החברה לשיפוי של הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, לרבות דירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי השליטה בחברה ו/או מי מטעמם, המכהנים בחברה ו/או בחברות המצויות בשליטתה, במישרין ו/או בעקיפין, ובכלל זה לדירקטורים מקרב דבוקת השליטה בחברה[30], וזאת בהתאם להוראות סעיפים 270(4) ו- 275(א1)(1) לחוק החברות ובהתאם למדיניות התגמול של החברה.

---

[29] למועד פרסום הדוח, אין לבעלי עניין בחברה, במישרין ו/או בעקיפין, חובות לחברה

[30] נכון למועד פרסום דוח תקופתי זה: ה"ה יאיר סרוסי, מוטי קירשנבאום, בוריס לוין, יוסי שטיינמן, הילה אמסטרדם ושחר עקה.

סכום השיפוי המרבי שתשלם החברה לכל הדירקטורים ונושאי המשרה, במצטבר, לא יעלה על 25% מההון העצמי של החברה, על פי דוחותיה הכספיים האחרונים, כפי שיהיו נכון למועד תשלום השיפוי בפועל, בתוספת סכומים שיתקבלו מחברת ביטוח במסגרת ביטוח בו התקשרה החברה.

כתב השיפוי מותאם, בין היתר, לחוק ייעול הליכי אכיפה מנהלית ברשות ניירות ערך (תיקוני חקיקה), התשע"א-2011, ומאפשר לחברה לשפות נושאי משרה בה בקשר עם אירועים מסוימים הקשורים להליכי אכיפה כאמור.

כמו כן, ביום 28 בפברואר 2023, אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 17 בינואר 2023, אישור הענקה של מתן התחייבות לפטור לדירקטורים ולנושאי המשרה בחברה, לרבות דירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי השליטה בחברה ו/או מי מטעמם, המכהנים בחברה ו/או בחברות המצויות בשליטתה, במישרין ו/או בעקיפין, והכול בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

לפרטים נוספים ראה דוחות מיידים של החברה מימים 19 בינואר 2023 ו- 28 בפברואר 2023 (מס' אסמכתאות: 2023-01-009444 ו- 2023-01-022617, בהתאמה). האזכורים האמורים מובאים כהכללה על דרך ההפניה.

10.1.5. <u>ביטוח דירקטורים ונושאי משרה</u>

ביום 27 בפברואר, 2025, ובהתאם לתקנה 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התשס"ז-2000, אישרה ועדת התגמול של החברה את התקשרותה של החברה בפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, לרבות דירקטורים ונושאי משרה שהם בעלי השליטה ו/או הנמנים עימם ועם מנכ"ל החברה, המכהנים ואשר יכהנו מעת לעת בחברה ובחברות הבת שלה, למשך 17 חודשים החל מיום 1 במרץ, 2025 וכלה ביום 31 ביולי, 2026 ("**פוליסת 2025**"), בתמורה לפרמיה שנתית שלא תעלה על 60 אלף דולר, בגבולות כיסוי אחריות של עד 15 מיליון דולר למקרה בתקופת הביטוח, ובהשתתפות עצמית לתביעה שלא תעלה על סך של 25 אלפי דולר סך הכל לאירוע, וסך של 50 אלפי דולר בגין תביעות המוגשות בצפון אמריקה ובסך של 75 אלף דולר בגין תביעות בקשר לניירות ערך בישראל. כמו כן, כוללת פוליסת 2025, כיסוי לחברה עצמה בתביעות ני"ע (Entity Cover) ונספח קדימות התשלום לנושאי המשרה והדירקטורים (Order of Payments). יצוין, כי בהתאם לעמדת רשות ניירות ערך[31], מדיניות התגמול של החברה כוללת אפשרות לאשר עליה בעלות פרמיית הביטוח (שנתי) וגובה ההשתתפות העצמית, בתנאי שיהיו בהתאם לתנאי השוק באותה השנה, כשעלות הפרמיה תהיה בסכום שאינו עשוי להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה.

10.2. **<u>עסקאות שאינן מנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות</u>**

10.2.1. <u>הסכמים בין החברות בקבוצה</u>

[31] עמדת סגל משפטית מס' 21-101: מדיניות תגמול (Best Practice) של רשות ניירות ערך מחודש אוגוסט 2020.

במסגרת היחסים בין חברות הקבוצה לבין עצמן, מתקשרות חברות הקבוצה בינן לבין עצמן בהסכמים שונים, לרבות הסכמי ניהול, הסכמי שכירות, הלוואות והסכמים למתן שירותים על ידי עובדים לבתי דיור מוגן אחרים בקבוצה.

<u>שירותים הניתנים על ידי עובדים</u> - שירותים מסוימים ניתנים על ידי עובדים של חברה אחת ליתר חברות הקבוצה, כמו גם שירותים המתקבלים בחברה אחת על ידי עובדים של חברות אחרות בחברות הקבוצה. עבור שירותים אלו מבוצעת התחשבנות שוטפת בין חברות הקבוצה.

<u>הלוואות</u> - בין חברות הקבוצה ישנן הלוואות אשר נושאות ריבית והצמדה והינן צמודות למדד. כמו כן, בין חברות הקבוצה ישנן שטרי הון נדחים אשר לא נושאים ריבית.

החברה שוכרת שטח של כ- 800 מ״ר בגני תקווה, אשר משמש כמשרדי ההנהלה של החברה, מתוכו שטח בהיקף זניח מושכר לחברה בשליטתו של מר מרדכי קירשנבאום, יו״ר דירקטוריון החברה ומבעלי השליטה בה. התקשרות זו אושרה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה במסגרת נוהל העסקאות הזניחות של החברה (אשר היה בתוקף במועד אישור העסקה). לפרטים נוספים ראו סעיף 10.2.2 להלן.

10.2.2. <u>אישור הסכם שכירות משנה למשרדי החברה לחברה פרטית בשליטתו של מר מרדכי קירשנבאום</u>

ביום 7 במרץ 2017, החליט דירקטוריון החברה, לאחר שהתקבל אישור ועדת הביקורת של החברה באותו יום, לאשר הסכם שכירות משנה למשרדי החברה לחברה בשליטתו של מר מרדכי קירשנבאום, דירקטור בחברה ומבעלי השליטה בה, וזאת בהסתמך על הערכת שווי של שמאי חיצוני בקשר לסכום השכירות ודמי הניהול שיהיה על החברה בשליטתו של מר קירשנבאום לשלם לחברה. ההתקשרות כאמור אושרה במסגרת נוהל עסקאות זניחות של החברה, אשר היה בתוקף במועד אישור העסקה נשוא סעיף 10.2.2 זה, והוארכה על ידי הנהלת החברה ביום 15 בנובמבר 2021, בהתאם לנוהל נוהל איתור, אישור ודיווח עסקאות עם בעלי שליטה ונושאי משרה כחלק מתכנית האכיפה הפנימית של החברה, במסגרתו נקבעו אמות מידה לסיווג עסקאות ופעולות שאינן חריגות ואינן מהותיות. לפרטים נוספים ראה סעיף 2.6 בדוח הדירקטוריון (פרק ב׳) בדוח תקופתי זה.

10.2.3. <u>אישור ואשרור התקשרות חברת בת בשליטת החברה בהסכם לרכישת מוצרי נופש (הכוללים אירוח מפגשי פעילות), עם חברות מקבוצת רשת פתאל, חברות אשר מר דוד פתאל, מבעלי השליטה בחברה, הוא בעל השליטה בהם</u>

ביום 5 במרץ 2023, אישרה הנהלת החברה, את התקשרות חברת בת בשליטת החברה בהסכם מסגרת לרכישת מוצרי נופש (הכוללים אירוח מפגשי פעילות), עם חברות מקבוצת רשת פתאל (״**חברות מקבוצת פתאל**״), חברות אשר מר דוד פתאל, מבעלי השליטה בחברה, הוא בעל השליטה בהם כאשר ההיקף הכספי של ההתקשרות בין הצדדים במהלך תקופת הדוח עמד על סך של כ-10,000 ש״ח. כמו כן, במהלך תקופת הדוח נחתמה התקשרות נוספת עם חברות מקבוצת פתאל אשר צפויה להתבצע לאחר מועד פרסום הדוח בהיקף כספי בסך של בין 100,000 ש״ח – 150,000 ש״ח.

כמו כן, ביום 26 בפברואר 2025, אישרה הנהלת החברה, את התקשרות חברת בת בשליטת החברה בהתקשרות חד פעמית עם חברות מקבוצת פתאל לאירוח חד פעמי של דיירי הרשת עד לאכלוסם בבית הדיור המוגן, כאשר ההיקף הכספי של ההתקשרות בין הצדדים עמדה על סך של כ-39,000 ש"ח. יצוין, כי ההתקשרות כאמור אושרה במסגרת נוהל איתור, אישור ודיווח עסקאות עם בעלי שליטה ונושאי משרה כחלק מתכנית האכיפה הפנימית של החברה, במסגרתו נקבעו אמות מידה לסיווג עסקאות ופעולות שאינן חריגות ואינן מהותיות. לפרטים נוספים ראה סעיף 2.6 בדוח הדירקטוריון (פרק ב') בדוח תקופתי זה.

10.2.4. <u>התקשרות של החברה עם הגב' אריאלה קירשנבאום</u>

ביום 26 במרץ 2023, אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת של החברה מיום 19 בדצמבר 2022, את הארכת תוקפה של התקשרות החברה בהסכם לקבלת שירותי עיצוב מגב' אריאלה קירשנבאום, אשתו של יו"ר דירקטוריון החברה ומבעלי השליטה בה, מר מרדכי קירשנבאום (בסעיף זה: "**הגברת קירשנבאום**"), וזאת לתקופה שתחילתה ביום 1 בינואר 2023 ומסתיימת ביום 31 בדצמבר 2025, וזאת באותם תנאים ומבלי שחל כל שינוי בתפקידו ובתנאי העסקתה של הגברת קירשנבאום. בהתאם להסכם, מעניקה הגברת קירשנבאום, שירותי עיצוב לשטחי הציבור של בתי הדיור המוגן וליחידות הדיור בבתי הדיור המוגן ("**שירותי העיצוב**"). בעבור שירותי העיצוב משלמת החברה לגברת קירשנבאום סך של כ- 24 אלפי ש"ח לחודש. כל צד רשאי לסיים את ההסכם בהודעה בת 30 ימים מראש.

10.2.5. <u>התקשרות של החברה עם מר בוריס לוין, סגן יושב ראש דירקטוריון החברה ומבעלי השליטה בה, בהסכם לקבלת שירותי ייעוץ בקשר עם הבית ברחובות</u>

בחודש אוגוסט 2023, אישרה הנהלת החברה, את התקשרות החברה בהסכם לקבלת שירותי ייעוץ ממר בוריס לוין, סגן יושב ראש דירקטוריון החברה ומבעלי השליטה בה (בסעיף זה: "**מר לוין**") לחברת רחובות בקשר עם הבית ברחובות, למתן שירותים בקשר לקידום עבודות הקבלן המבוצעות בהשלמת הקמת הבית ברחובות וזאת לתקופה של 12 חודשים שתחילתה ביום 1 בינואר 2023, בתמורה חודשית בסך של 16,500 ש"ח, כך שסך היקף התקשרות החברה עם מר לוין בתקופת הדוח עמדה על סך של כ- 198,000 ש"ח (לא כולל מע"מ). בחודש פברואר 2024, אישרה הנהלת החברה את הארכת ההתקשרות עם מר לוין נשוא סעיף זה לתקופה נוספת בת 12 חודשים שתחילתה ביום 1 בינואר 2024 ("**התקופה המוארכת**"), ללא שינוי בתמורה החודשית, כך שסך היקף התקשרות החברה עם מר לוין בתקופה המוארכת צפויה לעמוד על סך של כ- 198,000 ש"ח (לא כולל מע"מ). יצוין כי התמורה הנ"ל (לרבות בתקופה המוארכת) שיקפה הערכה של 30 שעות חודשיות כאשר הוסכם בין הצדדים כי לא יהיה שינוי בסכום הנ"ל, בין אם היקף שעות עבודת מר לוין היה יותר או פחות מ- 30 שעות חודשיות (בכפוף לכך שמר לוין היה זמין לצורך מתן הייעוץ כאמור). יצוין, כי ההתקשרויות כאמור אושרה במסגרת נוהל איתור, אישור ודיווח עסקאות עם בעלי שליטה ונושאי משרה כחלק מתכנית האכיפה הפנימית של החברה, במסגרתו נקבעו אמות מידה לסיווג עסקאות ופעולות שאינן חריגות ואינן מהותיות. לפרטים נוספים ראה סעיף 2.6 בדוח הדירקטוריון (פרק ב') בדוח תקופתי זה.

10.2.6. <u>התקשרות של החברה עם אנלייט אנטרפרייז שותפות מוגבלת מקבוצת אנלייט אנרגיה מתחדשת בע"מ, אשר מר יאיר סרוסי, דירקטור בחברה ומבעלי השליטה בה הוא סגן יושב ראש הדירקטוריון בה</u>

בחודש דצמבר 2024, אישרה הנהלת החברה, את התקשרות החברה (וחברות בשליטת החברה) בהסכם לאספקת חשמל עם אנלייט אנטרפרייז שותפות מוגבלת מקבוצת אנלייט אנרגיה מתחדשת בע"מ, אשר מר יאיר סרוסי, דירקטור בחברה ומבעלי השליטה בה הוא סגן יושב ראש הדירקטוריון בה. יצוין, כי ההתקשרויות כאמור אושרה במסגרת נוהל איתור, אישור ודיווח עסקאות עם בעלי שליטה ונושאי משרה כחלק מתכנית האכיפה הפנימית של החברה, במסגרתו נקבעו אמות מידה לסיווג עסקאות ופעולות שאינן חריגות ואינן מהותיות. לפרטים נוספים ראה סעיף 2.6 בדוח הדירקטוריון (פרק ב') בדוח תקופתי זה.

10.2.7. <u>תשלום לדירקטורים מקרב דבוקת השליטה בחברה</u>

לפרטים אודות תשלום תגמול לדירקטורים מקרב דבוקת השליטה בחברה, ראה סעיף8.4 לעיל.

11. <u>תקנה 24 – החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה</u>

לפרטים אודות החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה נכון למועד הדוח, ראה דיווח מיידי של החברה מיום 7 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-002643). האזכור הנ"ל מהווה כהכללה על דרך ההפניה.

12. <u>תקנה 24א' – הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים נכון למועד הדוח</u>

<u>מספר המניות הכלולות בהון הרשום של החברה</u>: 1,000,000,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת.

<u>מספר המניות הכלולות בהון המונפק והנפרע של החברה</u>: 150,588,384 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת.

<u>מספר המניות הכלולות בהון המונפק והנפרע של החברה בניכוי המניות הרדומות</u>: 150,588,384 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת.

13. <u>תקנה 24ב' – מרשם בעלי מניות</u>

לפרטים אודות מרשם בעלי המניות של החברה, ראה דוח מיידי של החברה מיום 16 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-017165). האזכור האמור מובא כהכללה על דרך ההפניה.

14. <u>תקנה 25א' – מען רשום</u>

כתובת: דרך הים 5, גני תקווה.

טלפון: 073-2266411, פקסימיליה: 073-2266410.

כתובת הדואר האלקטרוני: info@meditowers.co.il.

15. <u>תקנה 26 – הדירקטורים של החברה</u>

להלן פרטים על הדירקטורים המכהנים בדירקטוריון החברה נכון למועד הדוח:

שם:	מרדכי קירשנבאום	בוריס לוין	יאיר סרוסי	יוסף שטיינמן	הילה אמסטרדם	נורית שיאון	שמואל אבנר כהן	דן ללוז	שחר עקה
מס' זהות:	054207501	013296694	053654927	07973456	024996399	022035851	55461198	022183321	28769099
תאריך לידה:	22.6.1957	26.12.1957	27.11.1955	16.02.1938	3.9.1970	30.9.1965	7.9.1958	30.11.1965	8.10.1971
מען:	גולדברג 5, תל אביב	ההגנה 11, נס ציונה	גדעון 10, רמת גן	השופטים 59, רמת השרון	קוסובסקי 10/11 תל אביב	אופירה 60, ראשון לציון	יהודה מרגוזה 52, תל אביב	לוי אשכול 48, תל אביב	יגאל אלון, 94, תל אביב
נתינות:	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית וצרפתית	ישראלית	ישראלית
חברות בועדות הדירקטוריון:	ועדה למיזמים חדשים	לא	ועדה למיזמים חדשים	ועדת שיווק וועדה למיזמים חדשים	לא	ועדת מאזן, ועדת ביקורת, ועדת תגמול, ועדת אכיפה	ועדת מאזן, ועדת ביקורת, ועדת תגמול, ועדת אכיפה	ועדת מאזן, ועדת ביקורת, ועדת תגמול, ועדת אכיפה	לא
בלתי תלוי/דירקטור חיצוני:	לא	לא	לא	לא	לא	דירקטורית חיצונית	לא	דירקטור חיצוני	לא
עובד התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין:	לא	לא	לא	לא	נותנת שירותי ניהול ללמדן אחזקות בע"מ, חברה בשליטת מר חן למדן, מבעלי השליטה בחברה	לא	לא	לא	סמנכ"ל כספים ודירקטור בחברות קבוצת פתאל החזקות (1998) בע"מ, קבוצת חברות בשליטת מר דוד פתאל, מבעלי השליטה בחברה
תחילת כהונה כדירקטור:	2.2.2003	18.12.2001	19.6.2017	14.4.13	29.5.2019	9.11.2021	24.11.2016	3.5.2023	15.8.2019

השכלה:	B.A בחשבונאות וכלכלה, אוניברסיטת תל אביב.	B.A במנהל עסקים, המכללה למנהל.	תואר ראשון בכלכלה, האוניברסיטה העברית, ירושלים. תואר ראשון במדעי המדינה, האוניברסיטה העברית, ירושלים.	B.A בכלכלה ויחסים בינלאומיים, האוניברסיטה העברית בירושלים. M.B.A במנהל עסקים, האוניברסיטה העברית בירושלים.	MBA במנהל עסקים, אוניברסיטת בן גוריון. בכלכלה M.A ומנהל עסקים, אוניברסיטת בן גוריון.	B.A בכלכלה ומנהל עסקים, אוניברסיטת חיפה. רואת חשבון מוסמכת, אוניברסיטת חיפה.	B.A בכלכלה ומדעי המדינה, האוניברסיטה העברית ירושלים. M.A במנהל עסקים, האוניברסיטה העברית ירושלים.	B.A בכלכלה, אוניברסיטת תל אביב. M.B.A במנהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב.	B.A בחשבונאות וכלכלה, אוניברסיטת תל אביב. M.B.A התמחות במימון, אוניברסיטת תל אביב.
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	יועץ ומנהל, רון בן טל בע"מ	מנכ"ל רשת בתי חולים גראטריים, מנכ"ל חברת בניה פרטית.	יו"ר דירקטוריון אנלייט אנרגיה מתחדשת בע"מ ו-יו"ר דירקטוריון צים שירותי ספנות משולבים בע"מ	משקיע ויועץ למשקיעים מחו"ל.	מנהלת עסקים ראשית למדן אחזקות בע"מ	משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים באריה פרשקובסקי גרופ בע"מ	יזמות נדל"ן, שותף בחברות נדל"ן מניב, חברת ניהול נכסים בארה"ב ובחברה לעבודות בנייה	דירקטור חיצוני בחברת אדגר השקעות ופיתוח בע"מ. דירקטור חיצוני בחברת אינטליקנה בע"מ. דירקטור חיצוני בחברת מקס איט פיננסיים בע"מ (לאומי קארד בע"מ). דירקטור חיצוני בחברת מיטרוניקס בע"מ. שותף ודירקטור בחברת גל – אור ד.ב. השקעות וייזום (2002) בע"מ. חבר בוועדת האשראי של הראל ביטוח.	סמנכ"ל כספים פתאל החזקות (1998) בע"מ ודירקטור בחברות קבוצת פתאל החזקות (1998) בע"מ

תאגידים אחרים בהם הוא דירקטור:	דירקטור בחלק מחברות הקבוצה, טל בן רון בע"מ, רון בן טל בע"מ, א.א.ק.מ. השקעות בע"מ, ברט דיור מוגן בע"מ, מרתון ניהול נדל"ן בע"מ.	דירקטור בחלק מחברות הקבוצה. דירקטור בקבוצת לוין.	דירקטור בחלק מחברות הקבוצה, צים שירותי ספנות משולבים בע"מ, אמדיל אחזקות (1999) בע"מ, אמדיל י.ס בע"מ, Stratasys Ltd, אנלייט אנרגיה מתחדשת בע"מ	דירקטור בחלק מחברות הקבוצה, אוני תבע"מ, קרן מידאס השקעות בע"מ, מצופית בע"מ, באובב סחר והשקעות בע"מ, אמירן א.ר.י השקעות בע"מ, גני שרונה (אמטא) בע"מ, ראונד פוינט מידאס בע"מ, ראונד פוינט יורופורט בע"מ, מצופית בע"מ, דאונית בע"מ, Rosi 2000 Jama (PTC) .LTD, .LTD	דירקטורית באוריין ש.מ. בע"מ, , מטרו-דגן סוכנות לביטוח כללי (2008) בע"מ, ביג מרכזי קניות בע"מ.	דירקטורית בחברות אריה פרשקובסקי גרופ בע"מ, רום העיר בע"מ, רום העיר קרית ביאליק בע"מ, ארעד הגליל השקעות בע"מ, א.פרשקובסקי התחדשות עירונית בע"מ, פ.א.א. שער העיר- יזמות נדל"ן בע"מ דירקטורית בלתי תלויה בחברת וולקן תעשיות רכב בע"מ. דירקטורית חיצונית בחברת אמפא יובלים דיור להשכרה בע"מ.	דירקטור בבית ברחוב אחד העם 58 ת"א בע"מ, דירקטור בחברת פוטו-טק (2002) בע"מ, דירקטור ב- GSH Group LLC בארה"ב	דירקטור חיצוני באדגר השקעות ופיתוח בע"מ, אינטליקנה בע"מ. דירקטור בחברת גל – אור ד.ב. השקעות וייזום (2002) בע"מ. דירקטור בקבוצת ריי.טי.אל.וי בע"מ. דירקטור בחברת אלטשר סטוקס בע"מ. דירקטור בחברת הי סטריט בע"מ.	דירקטור בחברות קבוצת פתאל החזקות (1998) בע"מ, דירקטור בפתאל אירופה נכסים בע"מ
בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד:	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
מיומנות חשבונאית ופיננסית (לרבות לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון):	כן	לא	כן	כן	כן	כן	כן	כן	כן

16. <u>תקנה 26א' – נושאי משרה בכירה בחברה</u>

להלן פרטי נושאי המשרה הבכירה של החברה, נכון למועד הדוח[32] :

שם:	דורון ארנון	אופיר רוזנבוים	איציק ברק	עומר ברקין	רונן פיורסקי	ארז סופר	שחר קארו הרלינג	בת אל דניאל	עדי נשרי	גיל אופדיסנו	יואב ויס	נעה ברדוגו-פסטרנק	טלי גבאי בר	ארז ברנוביץ	יעקב טקו	גיל רוגוזינסקי
מס' זהות:	028573988	027451079	043401355	039321088	033820150	031696982	028139269	037996576	040138992	024107765	024168882	027913490	024360398	54608336	027361476	024572059
תאריך לידה:	5.9.1971	6.9.1974	25.9.1981	6.2.1984	26.5.1977	9.6.1978	11.5.1971	14.9.1985	19.8.1980	30.7.1969	02.04.1969	22.10.1970	5.4.1969	3.12.1957	16.9.1974	18.01.1970
תאריך תחילת כהונה:	1.4.2004	10.4.2011	2.4.2022	1.5.2024	1.9.2010	1.9.2024	3.11.2024	1.11.2017	1.12.2020	1.6.2023	1.8.2014	1.7.2024	1.7.2020	1.6.2022	16.6.2024	29.5.2014
תפקיד בחברה, חברת בת שלה, בחברה קשורה שלה או בבעל עניין בה:	מנכ"ל הקבוצה, דירקטור בחברת שישים פלוס ליף סטייל בע"מ ובחברת החיים הטובים חמישים פלוס בע"מ	משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים של הקבוצה דירקטור בחברת החיים הטובים חמישים פלוס בע"מ	סמנכ"ל תפעול של הקבוצה	סמנכ"ל פיתוח עסקי של הקבוצה	חשב החברה	סמנכ"ל שיווק ומכירות של הקבוצה	סמנכ"לית, יועצת משפטית ראשית ומנהלת המחלקה המשפטית של הקבוצה	מנהלת הבית בנורדיה	מנהלת הבית בצומת סביון	מנהל הבית בבת ים	מנהל הבית בגני תקווה	מנהלת הבית בירושלים	מנהלת הבית ברמת השרון	מנהל תחום בינוי ואחזקה רשתי	מנהל הבית ברחובות	מבקר פנימי

[32] ביום 15 ביולי, 2024 סיים מר עוזי זליכה את תפקידו כמנהל הבית ברמת השרון. בנוסף, ביום 15 באוגוסט, 2024 סיימה הגב' עפרה אריאל את תפקידה כמנהלת הבית בכפר סבא.

השכלה:	לימודי ראיית חשבון, מכללת רמת גן.	רואה חשבון. בוגר כלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת בר אילן. מוסמך משפטים, אוניברסיטת בר אילן.	תואר ראשון – מנהל, משפט וממשל, המרכז האקדמי שערי משפט תעודת מנהל פרויקטיים, הטכניון	L.L.B במשפטים, אוניברסיטת תל אביב. M.A במנהל עסקים, המכללה למנהל.	רואה חשבון.בוגר כלכלה וחשבונאות, האוניברסיטה העברית בירושלים.	L.L.B במשפטים, אוניברסיטת רייכמן. B.A במנהל עסקים, אוניברסיטת רייכמן.	תואר ראשון – מנהל, משפט וממשל, המרכז האקדמי שערי משפט תעודת מנהל פרויקטיים, הטכניון	רואה חשבון. בוגר כלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת בר אילן. מוסמך משפטים, אוניברסיטת בר אילן.	L.L.B במשפטים, אוניברסיטת תל אביב. L.L.M במשפטים, אוניברסיטת בר אילן. MBA במשפטים, אוניברסיטת תל אביב.	B.A במנהל עסקים, המכללה למנהל. M.A במנהל עסקים, המכללה למנהל.	רואה חשבון.בוגר כלכלה וחשבונאות, האוניברסיטה העברית בירושלים.	L.L.B במשפטים, אוניברסיטת רייכמן. B.A במנהל עסקים, אוניברסיטת רייכמן.	תואר ראשון – מנהל, משפט וממשל, המרכז האקדמי שערי משפט תעודת מנהל פרויקטיים, הטכניון	רואה חשבון. בוגר כלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת בר אילן. מוסמך משפטים, אוניברסיטת בר אילן.

נסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	מנכ"ל הקבוצה	משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים בחברה	מנהל תפעול מערכות של הקבוצה	ייעץ עסקי ויזמות נדל"ן בישראל ובחו"ל (מיקוד בדיור מוגן). ייעוץ עסקי ויזמות נדל"ן (מיקוד במלונאות – La-Terra (אנגליה).	חשב בחברה	סמנכ"ל שיווק, יסודות איתנים. מנהל שיווק, קבוצת יצחקי.	סמנכ"לית ויועצת משפטית, קבוצת בסט. יועצת משפטית, אפקון החזקות.	מנהלת פרויקטים ברשת מגדלי הים התיכון. מנהלת הבית בצומת סביון.	מנהלת חווית לקוח רשתית	מנהל תפעול בבית בגני תקווה	מנהל הבית בירושלים	מנהלת מתנ"ס נחל שורק	מנהלת תפעול הבית ברמת השרון	ניהול הקמה של מרכז רפואי גריאטרי, דיור מוגן ברחובות ומנהל תחום בינוי ואחזקה של הקבוצה	מנהל תפעול מערכות של הקבוצה	שותף מנהל תחום הביקורת הפנימית וייעוץ עסקי – פוקוס שרותי ייעוץ פיננסי תפעולי בע"מ. מבקר פנימי בחברות ציבוריות.
בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה או של בעל עניין בחברה:	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא

17. <u>תקנה 26ב' – מורשה חתימה של החברה</u>

אין לחברה מורשי חתימה עצמאיים.

18. <u>תקנה 27 – רואי החשבון של החברה</u>

שם המשרד:	BDO ישראל
מען:	בית אמות ביטוח בניין ב', דרך מנחם בגין 46-48, תל אביב

19. <u>תקנה 28 – שינוי בתזכיר או בתקנון</u>

בתקופת הדוח לא בוצעו שינויים בתקנון החברה.

לנוסח המלא של תקנון החברה, ראה דוח מיידי שפרסמה החברה מיום 19 ביוני 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-051286).

20. <u>תקנה 29 – המלצות והחלטות הדירקטורים</u>

20.1. **<u>החלטות הדירקטוריון בנושאים המפורטים בתקנה אשר אינן טעונות אישור האסיפה הכללית</u>**

לפרטים אודות החלטות דירקטוריון החברה בדבר חלוקות דיבידנד ראה ביאור 13 לדוחות הכספיים המאוחדים בפרק ג' של החברה בדוח תקופתי זה.

לפרטים אודות החלטת דירקטוריון החברה בדבר ביצוע פדיון מוקדם חלקי לאגרות החוב (סדרה ה') של החברה ביום 16 במרץ, 2025 ("**מועד הפדיון המוקדם החלקי**") במסגרתו שולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') של החברה במועד הפדיון המוקדם החלקי סכום של 201,249,315 ש"ח[33], ראה ביאור 11 לדוחות הכספיים המאוחדים בפרק ג' של החברה בדוח תקופתי זה וכן דוחות מיידים של החברה מימים 2 בפברואר, 2025 ו- 18 בפברואר, 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-007998 ו-2025-01-011483, בהתאמה). האזכורים האמורים מובאים כהכללה על דרך ההפניה

20.2. **<u>החלטות אסיפה כללית שנתקבלו שלא בהתאם להמלצות הדירקטורים</u>**

לא התקבלו החלטות אסיפה כללית שלא בהתאם להמלצת הדירקטורים.

20.3. **<u>החלטות האסיפה הכללית המיוחדת</u>**

20.3.1. ביום 5 במאי 2024, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה את הנושאים הבאים:

[33] סכום הפדיון המוקדם החלקי הינו בגין יתרת קרן אגרות החוב (סדרה ה') הבלתי מסולקות (בסכום כולל של 200,000,000 ש"ח), כאשר יתרת סכום הפדיון המוקדם יוחסה לריבית הנצברת בגין אגרות החוב (סדרה ה') בסכום כולל של 1,249,315 ש"ח.

20.3.1.1. אישור מדיניות התגמול המעודכנת של החברה, אשר תהיה בתוקף לתקופה של של שלוש שנים החל ממועד אישורה.

20.3.1.2. אישור הענקת תגמול הוני המסולק במזומן מסוג אופציות פאנטום למנכ"ל החברה, מר דורון ארנון.

20.3.1.3. אישור עדכון לשכר החודשי כחלק מתנאי כהונתו והעסקתו של מנכ"ל החברה, מר דורון ארנון.

לפרטים נוספים ראה דוחות מיידים של החברה מימים 27 במרץ, 2024 ו- 6 במאי, 2024 (מס' אסמכתאות: 2024-01-032688 ו- 2024-01-043567, בהתאמה). האזכורים האמורים מובאים כהכללה על דרך ההפניה.

20.3.2. ביום 8 באוקטובר 2024, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה את הנושאים הבאים

20.3.2.1. למנות מחדש את משרד רואי החשבון BDO, זיו האפט, כרואה החשבון המבקר של החברה לתקופה של עד למועד האסיפה השנתית הבאה.

20.3.2.2. לאשר את מינויו מחדש של מר בוריס לוין כדירקטור בחברה.

20.3.2.3. לאשר את מינויו מחדש של מר שחר עקה כדירקטור בחברה.

20.3.2.4. לאשר את מינויה של הגב' נורית שיאון כדירקטורית חיצונית בחברה לתקופת כהונה נוספת (שניה) בת שלוש שנים, שתחילתה החל מיום 9 בנובמבר 2024.

כמו כן, הוחלט במסגרת אותה אסיפת כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה לא לאשר תיקון למדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה ביחס לעדכון רשימת היעדים המדידים, אשר עשויים לזכות את נושאי המשרה במענק מיוחד (וזאת מבלי לפגוע בתוקפה של מדיניות התגמול של החברה, אשר אושרה על ידי האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה ביום 5 במאי 2025, כמפורט בסעיף 9 לעיל.

לפרטים נוספים ראה דוחות מיידים של החברה מימים 29 באוגוסט, 2024 ו- 9 באוקטובר, 2024 (מס' אסמכתאות: 2024-01-096463 ו-2024-01-609190, בהתאמה). האזכורים האמורים מובאים כהכללה על דרך ההפניה

21. <u>תקנה 29א' – החלטות החברה</u>

21.1. <u>אישור פעולות לפי סעיף 255 לחוק החברות: אין.</u>

21.2. <u>פעולה לפי סעיף 254(א) לחוק החברות אשר לא אושרה: אין.</u>

21.3. <u>עסקאות חריגות הטעונות אישורים מיוחדים לפי סעיף 270(1) לחוק החברות</u>: אין.

21.4. פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי

לפרטים אודות החלטות החברה בנושאי פטור ושיפוי וביטוח דירקטורים ונושאי משרה, ראה סעיפים 10.1.4 ו- 10.1.5 לעיל.

22. <u>שאלון ממשל תאגידי</u>

מצ"ב שאלון ממשל תאגידי לשנת 2024.

מרדכי קירשנבאום, יו"ר הדירקטוריון	**דורון ארנון, מנכ"ל**

גני תקווה, 24 במרץ 2025.

שאלון ממשל תאגידי

במסגרת שאלון זה תשומת לב כי –

1. **השאלון ערוך במתכונת שבה תשובה "נכון" לגבי כל אחת מן השאלות מהווה אינדיקציה חיובית לקיומו של ממשל תאגידי תקין, ולהיפך. תשובה "נכון" תסומן במשבצת הרלוונטית באמצעות – √ ותשובה "לא נכון" תסומן באמצעות – X; למען הסר ספק יובהר כי השאלון אינו בא למצות את כל היבטי הממשל התאגידי הרלוונטיים לתאגיד, אלא עוסק במספר היבטים בלבד; לצורך קבלת מידע נוסף (ולפי העניין), יש לעיין בדיווחים השוטפים של התאגיד;**
2. **"שנת הדיווח" משמעה מיום 1.1.2024 ועד ליום 31.12.2024;**
3. **במקרה שתאגיד מבקש להוסיף מידע העשוי להיות חשוב למשקיע סביר בקשר עם תשובותיו בשאלון, יוכל לעשות כן במסגרת <u>הערות סיום</u> לשאלון, תוך הפניה מן השאלה הרלוונטית אשר תסומן כך : "(*)";**

עצמאות הדירקטוריון				
			נכון	**לא נכון**
1.		בכל שנת הדיווח כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר. *בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו שני דירקטורים חיצוניים אינה עולה על 90 ימים, כאמור בסעיף 363א.(ב)(10) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר בשנת הדיווח (ובכלל זה גם תקופת כהונה שאושרה בדיעבד, תוך הפרדה בין הדירקטורים החיצונים השונים):* דירקטור א': נורית שיאון, ת.ז. 022035851; דירקטור ב': דן ללוז, ת.ז. 022183321; מספר הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 2	✓	
2.	א.	שיעור[1] הדירקטורים הבלתי תלויים[2] המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 2/9	_____	_____
	ב.	שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון החברה: _____ ☒ לא רלוונטי (לא נקבעה הוראה בתקנון).		
3.		בשנת הדיווח נערכה בדיקה עם הדירקטורים החיצוניים (והדירקטורים הבלתי תלויים) ונמצא כי הם קיימו בשנת הדיווח את הוראת סעיף 240(ב) ו- (ו) לחוק החברות לעניין היעדר זיקה של הדירקטורים החיצוניים (והבלתי תלויים) המכהנים בתאגיד וכן מתקיימים בהם התנאים הנדרשים לכהונה כדירקטור חיצוני (או בלתי תלוי) –	✓	

[1] בשאלון זה "**שיעור**"- מספר מסוים מתוך הסך הכל.
[2] לרבות "דירקטורים חיצוניים" כהגדרתם בחוק החברות.

.4		כל הדירקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, <u>אינם</u> כפופים[3] למנהל הכללי, במישרין או בעקיפין (למעט דירקטור שהוא נציג עובדים, אם קיימת בתאגיד נציגות לעובדים). אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, הדירקטור כפוף למנהל הכללי כאמור) - יצוין שיעור הדירקטורים <u>שלא</u> עמדו במגבלה האמורה: _____.	✓	
.5		כל הדירקטורים שהודיעו על קיומו של ענין אישי שלהם באישור עסקה שעל סדר יומה של הישיבה, לא נכחו בדיון ולא השתתפו בהצבעה כאמור (למעט דיון ו/או הצבעה בנסיבות המתקיימות לפי סעיף 278(ב) לחוק החברות): אם תשובתכם הינה "לא נכון" – האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו בהתאם להוראות סעיף 278(א) סיפה: ☐ כן. ☐ לא. יצוין שיעור הישיבות בהם דירקטורים כאמור נכחו בדיון ו/או השתתפו בהצבעה למעט בנסיבות כאמור בס"ק א: _____.	✓	
.6		בעל השליטה (לרבות קרובו ו/או מי מטעמו), <u>שאינו</u> דירקטור או נושא משרה בכירה אחר בתאגיד, <u>לא נכח</u> בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל שליטה ו/או קרובו ו/או מי מטעמו שאינו חבר דירקטוריון ו/או נושא משרה בכירה בתאגיד נכח בישיבות הדירקטוריון כאמור) – יצוינו הפרטים הבאים לגבי נוכחות האדם הנוסף בישיבות הדירקטוריון כאמור: זהות: _____. תפקיד: _____. פירוט הזיקה לבעל השליטה (אם מי שנכח אינו בעל השליטה עצמו): _____. האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים: ☐ כן ☐ לא *(יש לסמן x במשבצת המתאימה).* שיעור נוכחותו[4] בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח לשם הצגת נושא מסוים על ידו: _____, נוכחות אחרת: _____	✓	

[3] לעניין שאלה זו - עצם כהונה כדירקטור בתאגיד מוחזק הנמצא בשליטת החברה, לא ייחשב כ"כפיפות", מאידך, כהונת דירקטור בחברה המכהן כנושא משרה (למעט דירקטור) ו/או עובד בתאגיד המוחזק שבשליטת התאגיד ייחשב "ככפיפות" לעניין שאלה זו.

[4] תוך הפרדה בין בעל השליטה, קרובו ו/או מי מטעמו.

		☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		

		כשירות וכישורי הדירקטורים		
			נכון	לא נכון
7.		בתקנון התאגיד לא קיימת הוראה המגבילה את האפשרות לסיים מיידית את כהונתם של כלל הדירקטורים בתאגיד, שאינם דירקטורים חיצוניים (לעניין זה – קביעה ברוב רגיל **אינה** נחשבת מגבלה). אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, קיימת מגבלה כאמור) יצוין –	✓	
	א.	פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור: _____.		
	ב.	הרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים: _____.		
	ג.	מנין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים: _____.		
	ד.	הרוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון: _____.		
8.		התאגיד דאג לעריכת תוכנית הכשרה לדירקטורים חדשים, בתחום עסקי התאגיד ובתחום הדין החל על התאגיד והדירקטורים, וכן דאג לתכנית המשך להכשרת דירקטורים מכהנים, המותאמת, בין השאר, לתפקיד שהדירקטור ממלא בתאגיד. אם תשובתכם הינה "נכון"- יצוין האם התוכנית הופעלה בשנת הדיווח: ☐ כן ☐ לא *(יש לסמן x במשבצת המתאימה).*		x
9.	א.	בתאגיד נקבע מספר מזערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין המספר המזערי שנקבע: 2	✓	

	ב.	מספר הדירקטורים שכיהנו בתאגיד נכון למועד הדוח: 9 בעלי כשירות חשבונאית ופיננסית[5]: 8. בעלי כשירות מקצועית[6]: 1 *במקרה שהיו שינויים במספר הדירקטורים כאמור בשנת הדיווח, יינתן הנתון של המספר הנמוך ביותר (למעט בתקופת זמן של 60 ימים מקרות השינוי) של דירקטורים מכל סוג שכיהנו בשנת הדיווח.*	_____	_____
	ג.	בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משני המינים. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין פרק הזמן (בימים) בו לא התקיים האמור: *בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו דירקטורים משני המינים אינה עולה על 60 ימים, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד דירקטורים משני המינים: _____.*	✓	
	ד.	מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: גברים: 7, נשים: 2	_____	_____

ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)				
			נכון	**לא נכון**
10.	א.	מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח (לא כולל החלטות בכתב אשר התקבלו על ידי דירקטוריון החברה בשנת הדיווח): רבעון ראשון (שנת 2024): 3 רבעון שני: 2 רבעון שלישי: 2 רבעון רביעי: 2	_____	_____
	ב..	לצד כל אחד משמות הדירקטורים שכיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור[7] השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (בס"ק זה - לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון בהן הוא חבר, וכמצוין להלן) שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתייחס לתקופת כהונתו): *(יש להוסיף שורות נוספות לפי מספר הדירקטורים).*		

[5] בהתאם להוראות תקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו-2005.
[6] ראה הערת שוליים 6 לעיל.
[7] ראה הערת שוליים 2 לעיל.

		שם הדירקטור	שיעור השתתפותו בישיבות **הדירקטוריון**	שיעור השתתפותו בישיבות **ועדת ביקורת** (לגבי דירקטור החבר בוועדה זו)	שיעור השתתפותו בישיבות **הועדה לבחינת הדוחות הכספיים** (לגבי דירקטור החבר בוועדה זו)	שיעור השתתפותו בישיבות **ועדת תגמול** (לגבי דירקטור החבר בוועדה זו)	שיעור השתתפותו בישיבות ועדות דירקטוריון **נוספות בהן הוא חבר** (תוך ציון שם הועדה) אשר התכנסו בשנת הדיווח		
		מוטי קירשנבאום	100%	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.		
		יאיר סרוסי	88.9%	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.		
		בוריס לוין	88.9%	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.		
		הילה אמסטרדם	100%	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.		
		שחר עקה	88.9%	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.		
		יוסף שטיינמן	100%	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.		
		שמואל כהן	100%	100%	100%	100%	ל.ר.		
		נורית שיאון	100%	100%	100%	100%	ל.ר.		
		דן ללוז	100%	100%	100%	ל.ר.	ל.ר.		
11.		בשנת הדיווח קיים הדירקטוריון דיון אחד לפחות לעניין ניהול עסקי התאגיד בידי המנהל הכללי ונושאי המשרה הכפופים לו, בלא נוכחותם, לאחר שניתנה להם הזדמנות להביע עמדתם.						✓	

הפרדה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון				
			נכון	לא נכון
12.		בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון. *בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון אינה עולה על 60 ימים כאמור בסעיף 363א.(2) לחוק החברות), ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון כאמור: _____.*	✓	
13.		בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד מנהל כללי. *בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל אינה עולה על 90 ימים כאמור בסעיף 363א.(6) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל כאמור: _____.*	✓	
14.		בתאגיד בו מכהן יו"ר הדירקטוריון גם כמנכ"ל התאגיד ו/או מפעיל את סמכויותיו, כפל הכהונה אושר בהתאם להוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות. ☒ לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד כפל כהונה כאמור).		
15.		המנכ"ל אינו קרוב של יו"ר הדירקטוריון. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, המנכ"ל הנו קרוב של יו"ר הדירקטוריון) –	✓	
	א.	תצוין הקרבה המשפחתית בין הצדדים: _____.	_____	_____
	ב.	הכהונה אושרה בהתאם לסעיף 121(ג) לחוק החברות: ☐ כן ☐ לא *(יש לסמן x במשבצת המתאימה).*	_____	_____
16.		בעל שליטה או קרובו אינו מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטור. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	✓	

ועדת הביקורת				
			נכון	לא נכון
17.		בוועדת הביקורת <u>לא כיהן</u> בשנת הדיווח –		
	א.	בעל השליטה או קרובו. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	✓	
	ב.	יו"ר הדירקטוריון.	✓	
	ג.	דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.	✓	
	ד.	דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.	✓	
	ה.	דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	✓	
18.		מי שאינו רשאי להיות חבר בוועדת ביקורת, ובכלל זה בעל שליטה או קרובו, לא נכח בשנת הדיווח בישיבות ועדת הביקורת, למעט בהתאם להוראות סעיף 115(ה) לחוק החברות.	✓	
19.		מנין חוקי לדיון ולקבלת החלטות בכל ישיבות ועדת הביקורת שהתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי הועדה, כאשר רוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ואחד מהם לפחות היה דירקטור חיצוני. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין שיעור הישיבות בהן לא התקיימה הדרישה כאמור : _____.	✓	
20.		ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר ובלא נוכחות של נושאי משרה בתאגיד שאינם חברי הוועדה, לעניין ליקויים בניהול העסקי של התאגיד.	✓	
21.		בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו רשאי להיות חבר הועדה, היה זה באישור יו"ר הועדה ו/או לבקשת הועדה (לגבי היועץ המשפטי ומזכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרובו).	✓	
22.		בשנת הדיווח היו בתוקף הסדרים שקבעה ועדת הביקורת לגבי אופן הטיפול בתלונות של עובדי התאגיד בקשר לליקויים בניהול עסקיו ולגבי ההגנה שתינתן לעובדים שהתלוננו כאמור.	✓	
23.		ועדת הביקורת (ו/או הועדה לבחינת הדוחות הכספיים) הניחה את דעתה כי היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ושכר טרחתו ביחס לדוחות הכספיים בשנת הדיווח, היו נאותים לשם ביצוע עבודת ביקורת וסקירה ראויים.	✓	

תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים				
			נכון	לא נכון
24.	א.	יצוין פרק הזמן (בימים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות הועדה לקראת הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: **4 ימים**.	_____	_____
	ב.	מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת ההמלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: דוח רבעון ראשון (שנת 2024): - 8 דוח רבעון שני: - 6 דוח רבעון שלישי: - 7 דוח שנתי: - 7	_____	_____
	ג.	מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטורים למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: דוח רבעון ראשון (שנת 2024): - 8 דוח רבעון שני: - 6 דוח רבעון שלישי: - 7 דוח שנתי: - 7	_____	_____
25.		רואה החשבון המבקר של התאגיד השתתף בכל ישיבות הועדה והדירקטוריון, בה נדונו הדוחות הכספיים של התאגיד המתייחסים לתקופות הנכללות בשנת הדיווח. *אם תשובתכם הינה "לא נכון", יצוין שיעור השתתפותו:* _____	✓	
26.		בוועדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפרסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן:		
	א.	מספר חבריה לא פחת משלושה (במועד הדיון בוועדה ואישור הדוחות כאמור).	✓	
	ב.	התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-(ג) לחוק החברות (לעניין כהונת חברי ועדת ביקורת).	✓	
	ג.	יו"ר הועדה הוא דירקטור חיצוני.	✓	
	ד.	כל חבריה דירקטורים ורוב חבריה דירקטורים בלתי תלויים.	✓	
	ה.	לכל חבריה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.	✓	
	ו.	חברי הוועדה נתנו הצהרה עובר למינוים.	✓	

	ז.	המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בוועדה היה רוב חבריה ובלבד שרוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ובהם דירקטור חיצוני אחד לפחות.	✓	
27.		אם תשובתכם הנה "לא נכון" לגבי אחד או יותר מסעיפי המשנה של שאלה זו, יצוין ביחס לאיזה דוח (תקופתי/רבעוני) לא התקיים התנאי האמור וכן התנאי שלא התקיים: _____.	_____	_____

ועדת תגמול				
			נכון	**לא נכון**
28.		הועדה מנתה, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדיון בוועדה). ☐ לא רלוונטי (לא התקיים דיון).	✓	
29.		תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת הגמול בשנת הדיווח הינם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.	✓	
30.		בוועדת התגמול לא כיהן בשנת הדיווח -	_____	_____
	א.	בעל השליטה או קרובו. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	✓	
	ב.	יו"ר הדירקטוריון.	✓	
	ג.	דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.	✓	
	ד.	דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.	✓	
	ה.	דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	✓	
31.		בעל שליטה או קרובו לא נכחו בשנת הדיווח בישיבות ועדת התגמול, למעט אם קבע יו"ר הועדה כי מי מהם נדרש לשם הצגת נושא מסוים.	✓	
32.		ועדת התגמול והדירקטוריון לא עשו שימוש בסמכותם לפי סעיפים 267א(ג), 272(ג)(3) ו-272(ג1)(1)(ג) לאישור עסקה או מדיניות תגמול, למרות התנגדותה של האסיפה הכללית.	✓	

		אם תשובתכם הנה "לא נכון" יצוין – סוג העסקה שאושרה כאמור: _____ מספר הפעמים בהן נעשה שימוש בסמכותם בשנת הדיווח: _____		

מבקר הפנים				
			נכון	לא נכון
33.		יו"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד.	✓	
34.		יו"ר הדירקטוריון או ועדת הביקורת אישרו את תכנית העבודה בשנת הדיווח. בנוסף, יפורטו נושאי הביקורת בהם עסק המבקר הפנימי בשנת הדיווח: ראה סעיף 2.4.8 לדוח הדירקטוריון לעיל.	✓	
35.		היקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות[8]): ראה סעיף 2.4.10 לדוח הדירקטוריון לעיל.	_____	_____
36.		בשנת הדיווח התקיים דיון (בוועדת הביקורת או בדירקטוריון) בממצאי המבקר הפנימי.	✓	
37.		המבקר הפנימי אינו בעל ענין בתאגיד, קרובו, רו"ח מבקר או מי מטעמו וכן אינו מקיים קשרים עסקיים מהותיים עם התאגיד, בעל השליטה בו, קרובו או תאגידים בשליטתם.	✓	

עסקאות עם בעלי עניין				
			נכון	לא נכון
38.		בעל השליטה או קרובו (לרבות חברה שבשליטתו) אינו מועסק על-ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל השליטה או קרובו מועסק על ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול) יצוין – - מספר הקרובים (לרבות בעל השליטה) המועסקים על-ידי התאגיד נכון לשנת הדיווח (לרבות חברות בשליטתם ו/או באמצעות חברות ניהול): 4.		x

[8] כולל שעות עבודה שהושקעו בתאגידים מוחזקים ובביקורת מחוץ לישראל, ולפי העניין.

		- האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגים הקבועים בדין: ☒ כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה). ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). _____.		
39.		למיטב ידיעת התאגיד, לבעל השליטה אין עסקים נוספים בתחום פעילותו של התאגיד (בתחום אחד או יותר). אם תשובתכם הינה "לא נכון" – יצוין האם נקבע הסדר לתיחום פעילויות בין התאגיד ובעל השליטה בו: ☐ כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה). ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	✓	

יו"ר הדירקטוריון: מוטי קירשנבאום **יו"ר ועדת הביקורת: דן ללוז** **יו"ר הועדה לבחינת דוחות כספיים: נורית שיאון**

BFKS & Co.
פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות'
כלכלה ושמאות מקרקעין

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
דורית גבר רוט
עורכת דין (LL.B) ושמאית מקרקעין
אבנר גזפן
כלכלן ושמאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
גיא יופה
רו"ח (C.P.A) ושמאי מקרקעין
רונן רוזנטל
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
עידו כהן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפט (M.A)
שרון רומי
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
איתי חן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב (B.sc)
ושמאי מקרקעין
שיי טנרי
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין,
M.B.A בהתמחות מימון
אלירן עמר
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
קים קרוננברג
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
דורון זכירוביץ'
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במשפטים (M.A)
ילנה אפשטיין
מהנדסת אזרחית (M.E)
ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאוי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים (B.A) ושמאי מקרקעין
ניר טולדנו
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפטים (M.A)
יעלה יהודאי
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
מירי ברקו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
אור אביטן שלו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
שחר טרופ
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
שי סבג
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
דניאל גור
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
יניב רוזנפלד
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
אור אברבך
שמאי מקרקעין
דוד לוגסי
בוגר מנהל עסקים ומימון (B.A)
ושמאי מקרקעין
ענבל ששון
משפטנית (LL.B) ושמאית מקרקעין
אלון דולב
כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A)
ושמאי מקרקעין
שיר פרימר
כלכלנית (B.A)
יובל ארבל
מהנדס תעשיה וניהול
ומוסמך מנהל עסקים (M.B.A)
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
מור דיין
כלכלנית (B.A)
עינב גרוס
כלכלנית (B.A)
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
הדס בורוכוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
מאור בן משה
כלכלן (B.A)
בנאל חוטובלי
כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A)

שומת מקרקעין מקיפה

בית דיור מוגן

"מגדלי הים התיכון – נורדיה"

(חלקות 10 ו- 11 בגוש 8221)



הערכה ליום 31.12.2024

מגדל ב.ס.ה. 1, דרך בן גוריון 2 רמת גן 5257334, טל. 03.7553111, פקס. 03.7553100
office@bfks.co.il www.bfks.co.il

24 פברואר 2025
מספרנו: 34578.59/30.414

לכבוד
מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.נ,

הערכת שווי מקרקעין בית דיור מוגן
"מגדלי הים התיכון – נורדיה"

(חלקות 10 ו- 11 בגוש 8221)

1. מטרת הערכה

התבקשנו על ידי מר אופיר רוזנבוים – סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן: "**החברה**"), להעריך את שווי הנכס הנדון – כמפורט בסעיף 5 להלן – במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון.

ההערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות (להלן: "החברות").

חוות הדעת המלאה 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).

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי הערכתנו זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברה, וכן תפורסם לציבור.

2. המועד הקובע

המועד הקובע להערכה זו הינו – 31.12.2024.

3. <u>פרטי המשרד והשמאים המעריכים</u>

משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' פעיל מאז שנת 1998.

המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח.

הערכת השווי לצורך חוות דעת זו נערכה ע"י שמאי המקרקעין ה"ה רענן דוד וגיא יופה.

להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

רענן דוד – שותף במשרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין.

שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה (MA) מהאוניברסיטה העברית בירושלים משנת 2000.

בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ - הטכניון משנת 2005.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005 (רישיון מס' 1389).

גיא יופה – שמאי מקרקעין, בעל תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות מהמרכז האקדמי רופין משנת 2007.

מוסמך כרואה חשבון על ידי מועצת רואי החשבון בישראל (רשיון מס' 110445).

בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ – הטכניון משנת 2011.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2011 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2012 (רישיון מס' 1902).

4. <u>פרטי ההתקשרות בין החברה לשמאים</u>

א. ההתקשרות בין החברה לבין משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' (להלן: "**משרדנו**") בוצעה ביום 7.1.2025.

ב. הננו להבהיר, כי שכר טרחתו של משרדנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.

ג. במסגרת ההתקשרות ניתן למשרדנו ע"י החברה כתב התחייבות לשיפוי, בכפוף לתנאים מוסכמים, במסגרתו אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך.

ד. הננו מצהירים בזאת, כי משרדנו מספק שרותי שמאות מקרקעין לחברה, ואולם אין למשרדנו עניין אישי או תלות (לרבות על פי עמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך) בחברה.

5. <u>פרטי הנכס</u>

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 מרשות מקרקעי ישראל	
הזכויות המוערכות:	זכויות חב' מגדלי הים התיכון נורדיה בע"מ בפרויקט בתוספת התחייבויות החברה כלפי הדיירים (יתרת הפיקדונות הבלתי מחולטת).	

6. <u>מועד הביקור במקום</u>

ביקור במקום נערך ע"י רענן דוד – שמאי מקרקעין (הח"מ), ביום 24.2.2025.

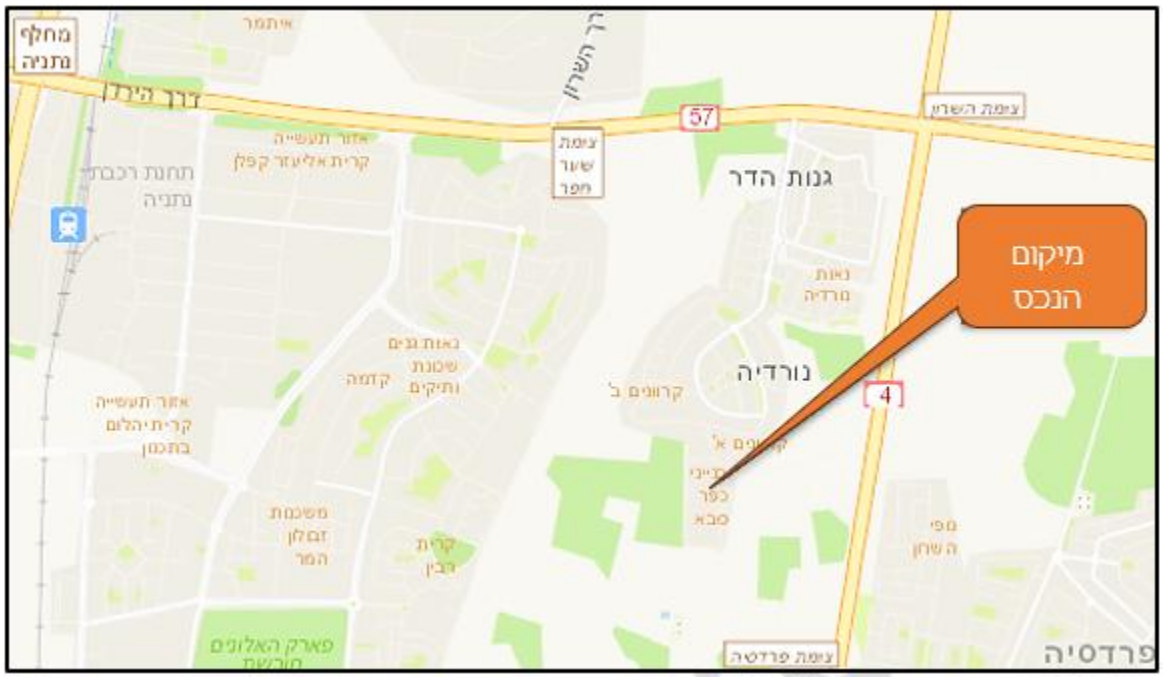
7. תיאור הסביבה

בית דיור מוגן "מגדלי הים התיכון – נורדיה" ממוקם בחלקו הדרומי של המושב נורדיה, ממערב לכביש מס' 4 ולצומת פרדסיה, מדרום לכביש מס' 57 ומדרום - מערב לצומת השרון.

ממערב לנכס ממוקמת העיר נתניה וממזרח - מעבר לכביש מס' 4 ממוקמים הישובים פרדסיה וצור משה.

בסביבה פיתוח ותשתית עירונית חלקית.

תרשים הסביבה עם סימון מיקום הנכס



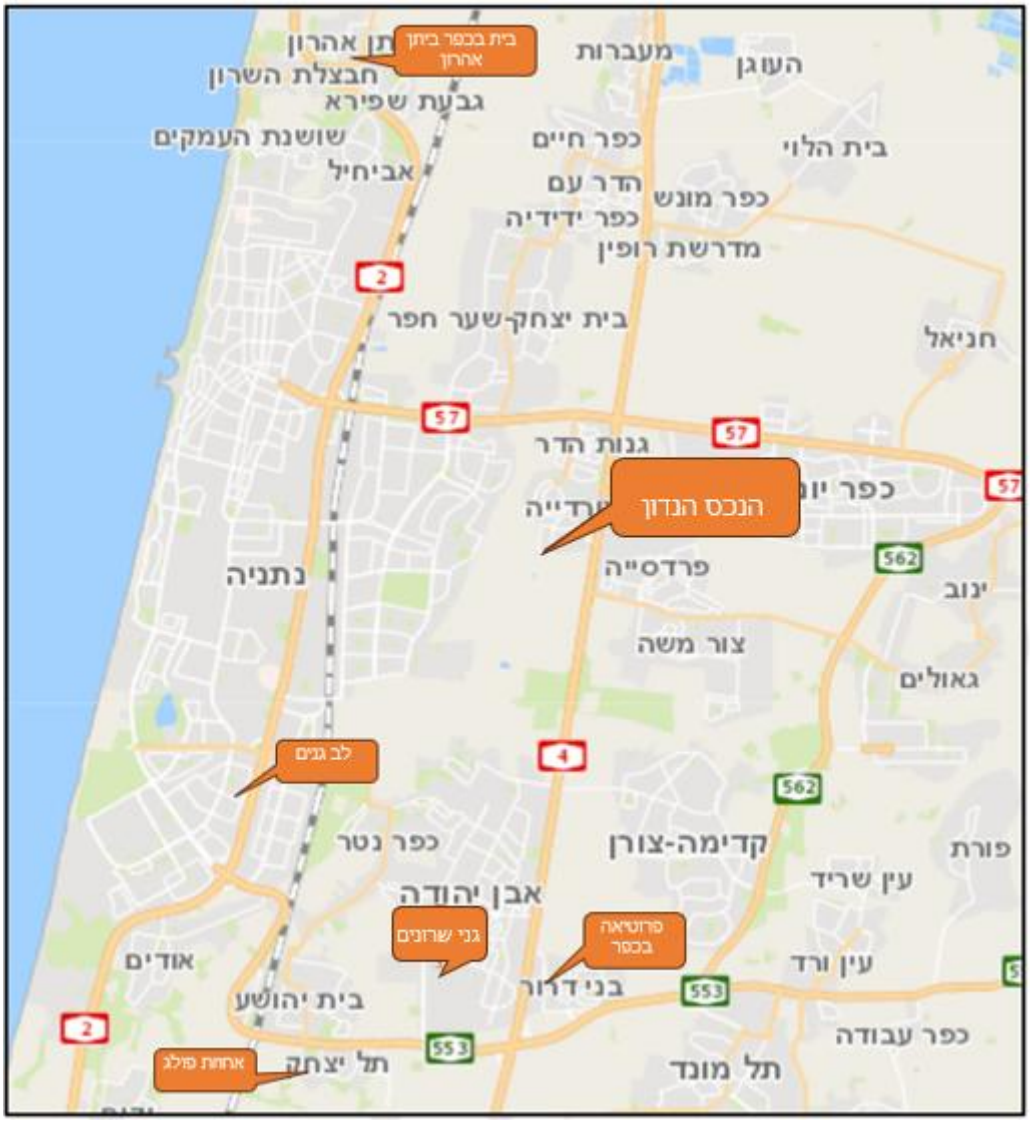
8. הסביבה העסקית

בית הדיור המוגן הנדון פועל בסביבה עסקית הכוללת מספר בתים מתחרים, כמפורט להלן:

- "אחוזת פולג" מרשת "אחוזות רובינשטיין" הממוקם בקיבוץ תל יצחק, המהווה בית יוקרתי הכולל מגוון קוטג'ים ודירות 2 ו-3 חדרים, ובסה"כ 310 יח"ד, מחלקה סיעודית ומרכז ספורט עם חדר כושר ובריכה.
- בית דיור מוגן "גני שרונים" הממוקם בחלקה הדרומי של שכונת "נווה הדר" ביישוב אבן יהודה וכולל כ- 200 יח"ד , מחלקה סיעודית, חדר כושר, חניון תת-קרקעי וכן שטחים מסחריים וציבוריים לרווחת הדיירים.
- כפר גימלאים "פרוטיאה בכפר" מרשת "פרוטיאה" הממוקם במושב בני דרור ובנוי בסטנדרט בניה טוב הכולל 267 יח"ד, מחלקת דיור תומך ומחלקה סיעודית.
- "בית בכפר ביתן אהרון" מרשת "בית בכפר" הממוקם ביישוב בת-חן ובנוי בסטנדרט בניה טוב מאוד הכולל 242 יח"ד, מחלקה סיעודית עם 36 מיטות, לובי מפואר, בריכת שחייה מקורה וחדר כושר.
- בית דיור מוגן "לב גנים" הממוקם בשכונת "קריית נורדאו" בנתניה ובנוי בסטנדרט בניה טוב הכולל 119 יח"ד בשני אגפים (לפני מספר שנים הוקם אגף חדש בבית הכולל 40 יח"ד) ומחלקה סיעודית עם 24 מיטות.

- בחלקו הדרומי של אזור השרון קיימים מספר גדול של בתי דיור מוגן המהווים מתחרים לבית הנדון: "הבית בכפר סבא" (כ- 290 יח"ד) של רשת "מגדלי הים התיכון", "בית בכפר כפר סבא" (הכולל כ- 140 יח"ד - הבית נמצא בשלבי הרחבה ע"י הקמה של אגף נוסף), "בית בכפר הדרים" בכפר סבא (כ- 230 יח"ד), "בית גיל פז – כפר סבא" (כ- 250 יח"ד), "פאלאס רעננה" (כ- 330 יח"ד) של קבוצת עזריאלי והבית בהוד השרון של רשת עד 120.

<u>תרשים הסביבה העסקית – מרכז וצפון השרון</u>



9. <u>תיאור הנכס</u>

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

הכפר נבנה בשני שלבים: שלב א' שבנייתו הושלמה לפני כ- 21 שנים ושלב ב' שבנייתו הושלמה לפני כ- 15 שנים.

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

<u>שלב א'</u> כולל 167 יחידות דיור, חלקן במבנה המרכזי (בניה רוויה) וחלקן במבנים דו משפחתיים צמודי קרקע, בשטח בנוי כולל של כ- 16,400 מ"ר.

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

שלב ב' כולל 128 יחידות דיור, חלקן במבנה המרכזי (בניה רוויה) וחלקן במבנים בבניה רוויה המכונים "מבנני כפר סבא" ובמבנים דו משפחתיים צמודי קרקע, בשטח בנוי כולל של כ- 16,070 מ"ר.

כמו כן כולל שלב ב' מחלקה סיעודית המכילה 96 מיטות.

<u>תשריט החלקות ע"ג תצלום אוויר</u>



<u>תיאור חלקי הבנוי בשלב א':</u>

ריכוז שטחי הבניה בשלב א':

מבנה	אופי המבנה	סה"כ שטח בניה במ"ר
בניין מרכזי	בניה רוויה	10,681
מבנים צמודי קרקע דו-משפחתיים	בניה צמודת קרקע	5,734
סה"כ		**16,415**

<u>הבניין המרכזי:</u>

מבנה בן 4 קומות מעל קומת קרקע תחתונה (מפלס 1-).

<u>קומה 1-</u> – הקומה כוללת חדר אוכל ומטבח, מועדון כושר, מסעדה, מרפאה, מספרה, אולם אירועים, מחסנים ואולמות תעסוקה. בנוסף, כוללת הקומה שטח *ששימש* בעבר כמחלקה הסיעודית הישנה וכיום נמצא בשימוש חלקי למטרות חדרי חוגים, אחסנה, אולם אירועים ומרפאה.

במפלס הקומה ובצמוד למבנה קיימת בריכת שחיה מקורה.

<u>קומה 1</u> – קומת הכניסה לבניין המרכזי – כוללת קפיטריה, עמדת קבלה, משרדים, חדר מועדון ודירות מגורים.

<u>קומה 2</u> – הקומה כוללת משרדים, בית כנסת, אולם הרצאות, ספרייה ודירות מגורים.

<u>קומות 3-4</u> – קומות טיפוסיות הכוללות דירות מגורים.

דירות המגורים הינן בנות 2.5 ו- 3.5 חדרים כל אחת.

במבנה שתי מעליות נוסעים ומעלית שירות.

<u>מבנים צמודי קרקע:</u>

44 מבנים צמודי קרקע דו-משפחתיים חד קומתיים עם גג רעפים משופע, מכילים בסה"כ 88 יחידות דיור.

<u>תיאור חלקי הבנוי בשלב ב':</u>

ריכוז שטחי הבניה בשלב ב':

מבנה	אופי המבנה	כמות מיטות	סה"כ שטח בניה במ"ר
בניין מרכזי	בניה רוויה		4,822
מבנים צמודי קרקע דו-משפחתיים	בניה צמודת קרקע		3,658
מבנני כפר סבא	בניה רוויה		3,988
בנין סיעודי	מחלקה סיעודית	96	3,604
סה"כ		**96**	**16,072**

כמו כן כולל מגרש שלב ב' מגרש כדורת וקפיטריה הממוקמים בחלקו הצפון - מזרחי.

<u>הבניין המרכזי:</u>

מבנה בן 4 קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף (מפלס 1-).

<u>קומת מרתף (1-)</u> – הקומה בנויה ברמת מעטפת הכוללת אולם וחדרים טכניים. מקומת המרתף קיים מעבר תת קרקעי המוליך למבנני כפר סבא.

<u>קומת קרקע</u> – הקומה כוללת מחסנים ושני אולמות הבנויים ברמת גימור מעטפת.

<u>קומות 1-4</u> – קומות טיפוסיות הכוללות דירות מגורים.

דירות המגורים הינן בנות 2.5 ו- 3.5 חדרים כל אחת.

במבנה שתי מעליות נוסעים ומעלית שירות.

<u>מבנים צמודי קרקע:</u>

20 מבנים צמודי קרקע דו-משפחתיים בני שתי קומות, עם גג רעפים משופע המכילים יחידות דיור.

<u>מבנני כפר סבא:</u>

בחלקו המערבי של מגרש שלב ב', ממוקמים שלושה מבנים מקושרים המכונים "מבנני כפר סבא" המכילים יחידות דיור במבנים בני שלוש קומות, להם שלוש כניסות נפרדות, בכל כניסה מעלית אחת.

<u>המחלקה הסיעודית:</u>

המחלקה הסיעודית ממוקמת בחלקו הצפון - מערבי של מגרש שלב ב', בבניין בן 3 קומות מעל קומת מרתף ומכילה בסה"כ 96 מיטות.

קומת המרתף כוללת שטח לפריקה והעמסה של משאיות, מלתחות גברים ונשים וארונות חשמל.

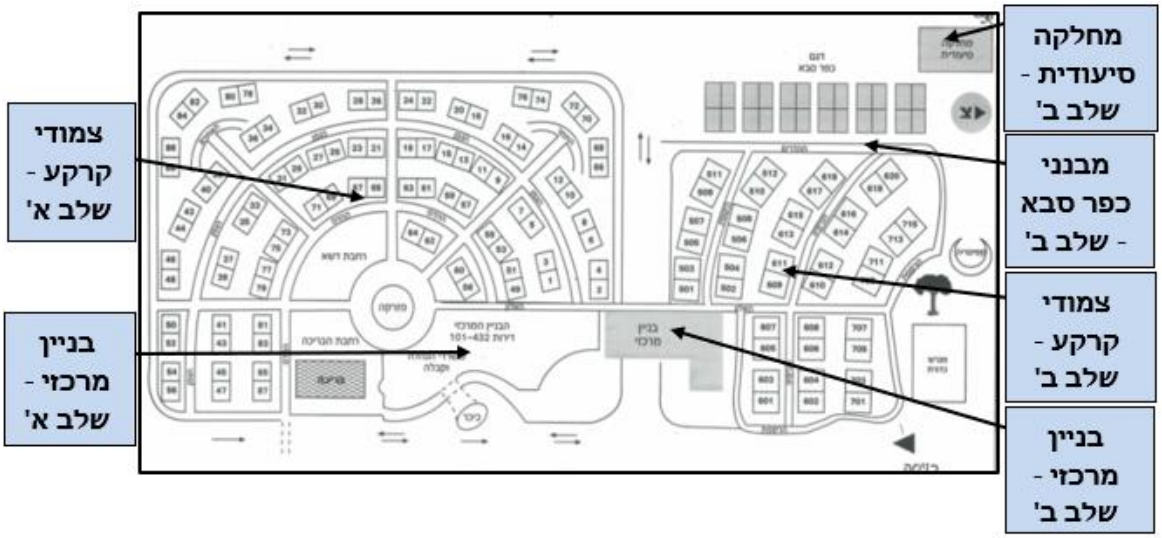
קומות 1-3 כוללות מטבח, חדר אוכל, עמדת קבלה, חדר אחיות, מרפסת (בקומה 3 קיימות 2 מרפסות), משרדים וממ"ד.

בבניין 2 מעליות נוסעים ומעלית שירות אחת.

הפרויקט בנוי ברמת גימור טובה מאוד הכוללת לובי מפואר עם ריצוף שיש, חלל המקורה בכיפת תאורה שקופה (SKY LIGHT), דלתות עץ, שטיחים מקיר לקיר במסדרונות קומות המגורים וכיוצ"ב.

בחצר קיים פיתוח ברמה גבוהה הכולל גדר היקפית, תאורת חצר, כיכר מגוננת בחזית, מערכת אבטחה הכוללת מצלמות וחיישנים, גינון חצר, אלמנט מים דקורטיבי וכיוצ"ב.

מפת התמצאות



תמונות מייצגות

חזית שלב א'



חזית שלב ב'



מבנני כפר סבא



תצלום פנים של יח"ד לדוגמא



10. <u>המצב התכנוני</u>

10.1 <u>תכניות בניין עיר</u>[1]

תכנית **צש/במ/4-12/22**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 4024 מיום 9.7.1992, חלה על חלק מחלקה (ישנה) 4 בגוש 8221, בשטח של כ- 34 דונם.

בתכנית נקבע מגרש א' בשטח של כ- 30,000 מ"ר[2], בייעוד לשטח מיוחד לבית אבות.

על המגרש מותר לבנות מבנה לדיור מוגן בן 210 דירות, בשטח דירה של 30-50 מ"ר.

המבנה כולל קומת קרקע ושתי קומות מגורים, בשטח כולל של 13,200 מ"ר, המהווים 44% משטח המגרש.

זכויות הבניה יתחלקו בקומות המבנה לפי תכנית באישור הועדה המקומית.

תכסית מירבית 25%.

בנוסף, ניתן לבנות שטחי עזר כמו מחסנים חדרי מכונות, חדרי חשמל, חדרי קירור, חדרי אשפה ופירי מעליות, בשטח מירבי של 600 מ"ר. שטח זה לא ייכלל במניין אחוזי הבנייה.

ניתן יהיה למקם מבני עזר בקומת מרתף או בכל קומה אחרת.

סה"כ שטח בניה – 13,800 מ"ר.

בתכנית נקבעה פרוגרמה לפרויקט דיור מוגן כדלקמן:

השימוש	מס' יח"ד	שטח במ"ר
דירות לזוג - טיפוס A	78	3,276
דירות לבודדים – טיפוס B	132	3,696
פינות ישיבה ומסדרונות		1,544
אגף סיעודי	39 מיטות	960
אגף מינהלה		410
אגף שירותי בריאות לבית		100
אגף תרבות וטיפול יום		1,305
אגף משק		1,203
קירות, מדרגות וכו'		1,306
סה"כ השטח		13,800
מקלט דו תכליתי		430

תכנית מפורטת מס' **צש/4/22/25**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 5463 מיום 28.11.2005, מהווה שינוי לתכנית מס' מש"מ 131, ולתכנית מתאר מס' צש/0/2/0, ותכנית משלימה לתכנית מפורטת מס' צש/במ/4/22/12.

התכנית חלה על שטח כולל של 28,065 מ"ר, הכולל את חלקות 10 ו-12 וחלק מחלקות 9 ו- 11 בגוש 8221.

[1] עפ"י מידע שנאסף על ידנו מאתרי האינטרנט של הוועדה המקומית לב השרון, רשות מקרקעי ישראל ומשרד האוצר.

[2] מגרש א' נרשם, לאחר ביצוע פרצלציה, כחלקה חדשה 11 בגוש 8221 בשטח של 32,590 מ"ר.

מטרות התכנית הן:

- שינוי יעוד מחקלאי לשטח מיוחד לבית אבות, לדרך ולשביל עם זכות מעבר לציבור.
- קביעת הוראות וזכויות בניה לבית אבות שלב ב'.
- קביעת קווי בניין.
- קביעת הוראות לפיתוח ותשתיות.

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

בחלקה קיימת מס' 10 תותר בניית מבנן שלב ב' בית אבות לעצמאיים הכולל 124 יחידות. היחידות לעצמאיים חלקן במבנים צמודי קרקע וחלקן בבניינים ובהם קומת מרתף, קומת קרקע, קומה א', קומה ב' וקומת גג למערכות טכניות.

בנוסף, מתירה התכנית הקמת מבנן שלב ב' מרכזי ובו קומת מרתף, קומת קרקע, קומת כניסה, קומות א+ב לתשושים ולקליניקות לרופאים מתמחים בנושא גריאטריה, וקומת גג למערכות טכניות.

מבנן זה ישלים את מבנן שלב א' בשירותים ושימושים.

השימושים המותרים בבניין המרכזי כוללים אולם אירועים, מינימרקט, חדרי תעסוקה, אולם קולנוע, מחלקות לטיפול בתשושים וסיעודיים, קליניקות לרופאים וכל יעוד אחר שישמש את דיירי הכפר. זכויות והוראות הבניה יהיו בהתאם לטבלת זכויות הבניה.

להלן פרוט זכויות בניה בשטח המיועד לבית אבות:

שטח בניה עיקרי במ"ר	אחוזי בניה	שטחי שרות לבניה במ"ר	מס' יח"ד	סה"כ שטח במ"ר	מס' קומות מקסימלי
10,781	44%	3,761 מעל לקרקע 1,530 מתחת	124	16,072	3 קומות + קומת מרתף וגג למערכות טכניות
10,781		**5,291**	**124**	**16,072**	

<u>הערות</u>:

א. במידת הצורך, תותר קומת מרתף נוספת.

ב. שטח מקסימלי ליח"ד 80 מ"ר.

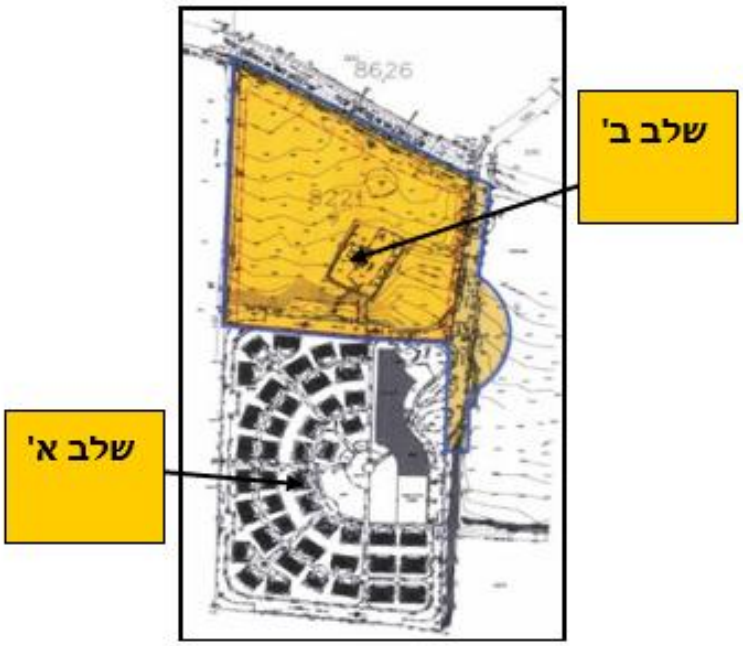
ג. בנוסף, מותרת בניה של 15 מ"ר עבור ביתן שומר, כולל היטל קרניז הביתן על הקרקע, ו- 45 מ"ר עבור היטל הגשר בכניסה לכפר על הקרקע.

תכנית מס' **צש/מק/4-30/22** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 5789 מיום 26.3.2008, הוכנה במטרה לאפשר הגדלת מס' היחידות במגרש שלב ב' מ- 124 ל- 152, ע"י פיצול היחידות הקיימות ללא תוספת בניה וללא שינוי בבינוי המאושר ושינוי ביטול סעיף גודל היחידות המקסימאליות מהוראות תכנית מס' צש/4/22/25.

להלן פרוט זכויות בניה בשטח המיועד למגורים מיוחד:

מס' תא שטח	שטח קרקע במ"ר	שטח בניה עיקרי במ"ר	שטחי שרות לבניה במ"ר	סה"כ שטח במ"ר	אחוזי בניה כוללים	מס' יח"ד	מס' קומות
101	24,939	10,781	3,761 מעל לקרקע 1,530מתחת לקרקע	16,072	260%	152	4 קומות מעל לכניסה קובעת + 3 קומות מתחת לכניסה קובעת

<u>תשריט התכנית</u>



10.2 <u>רישוי הבניה</u>

מעיון בתיק הבניין לפרויקט בוועדה המקומית לתכנון ובניה לב השרון, נמצאו מסמכי רישוי הבניה המפורטים להלן:

<u>שלב א':</u>

<u>היתרי בניה:</u>

מס' היתר בניה	תאריך קבלת ההיתר	מהות
364	13.09.1998	לביצוע עבודות עפר, מצעים, תשתיות ומערכות תת קרקעיות, קירות תומכים ומעביר מים.
127	24.05.1999	לבניין הכולל: 88 יח"ד + מחלקה סיעודית עם כניסה נפרדת 6,350.17 מ"ר + ממ"מ 328.46 מ"ר + מתקנים ומערכות טכניות 274.90 מ"ר + אחסנה 166.98 מ"ר + חנייה 417.83 מ"ר + מבואות וחדרי מדרגות 2,229.79 מ"ר + קומת עמודים מפולשת 784.22 מ"ר + רשות מוסמכת 129.02 מ"ר + משטחים לא מקורים 352.6 מ"ר + גדרות 710 מ"א + פרגולות 1,200.54 מ"ר.
128	24.05.1999	לבניית דיור מוגן: 44 בתים דו משפחתיים (סה"כ 88 יח"ד) ב - 5 טיפוסי בתים דו משפחתיים בשטח של 4,924.24 מ"ר + ממ"ד 660 מ"ר + מעברים 149.6 מ"ר + פרגולות 929.96 מ"ר. ההיתר כולל הקלה לצורך שינוי בתמהיל גדלי יח"ד: 69 יחידות גדולות מ - 50 מ"ר ללא תוספת בשטחים עיקריים בסה"כ.

<u>טפסי 4:</u>

תאריך קבלת טופס 4	מתייחס להיתר מס'	הערות
12.02.2001	127	למערכות בלבד
25.06.2001	128	
09.08.2001	2000220	אישור אכלוס

<u>סיכום שטחי בניה – שלב א':</u>

להלן ריכוז שטחי הבניה בשלב א' – עפ"י ההיתרים:

המבנה	שטח עיקרי במ"ר	שטחי שירות במ"ר	סה"כ שטח בנוי במ"ר
מבנן מרכזי	6,350	4,330	10,681
צמודי קרקע	4,924	810	5,733
סה"כ	**11,274**	**5,140**	**16,414**

<u>שלב ב':</u>

<u>היתרי בניה:</u>

מס' היתר בניה	תאריך קבלת ההיתר	מהות
20060212	15.01.2007	לדיור מוגן - 20 בתים דו משפחתיים סה"כ 40 יח"ד בשטח של 2,311.74 מ"ר + נקודת שרות 18.60 מ"ר + ממ"דים 300 מ"ר + אחסנה 7.90 מ"ר + מבואות וחדרי מדרגות 165.60 מ"ר + פרגולה 23.50 מ"ר + פרגולות 716.32 מ"ר.
20060219	15.01.2007	לדיור מוגן - 36 יח"ד בשטח של 3,113.93 מ"ר + ממ"דים 110.36 מ"ר + מתקנים ומערכות טכניות 170.69 מ"ר + אחסנה 451.74 מ"ר + מבואות וחדרי מדרגות 161.18 מ"ר + מעברים לכלל הציבור 892.14 מ"ר + מרפסות 261.38 מ"ר + מנהרה 469.56 מ"ר.
20060222	18.01.2007	לדיור מוגן - בניין מס' 1: 20 יח"ד + ממ"דים + מתקנים ומערכות טכניות + מבואות וחדרי מדרגות + מעברים לכלל הציבור + מרפסות.
20060221	08.10.2007	לדיור מוגן מבנים מס' 12 - 3: יח"ד בשטח של 805.36 + ממ"דים 90 מ"ר +מתקנים ומערכות טכניות 48.37 מ"ר + אחסנה 138.24 מ"ר + מבואות וחדרי מדרגות 54 מ"ר + מעברים לכלל הציבור 237.75 מ"ר + מרפסות 138.02 מ"ר + חניות 161.90 מ"ר.
20060220	08.10.2007	לדיור מוגן מבנים מס' 16 - 2: יח"ד בשטח של 844.48 מ"ר + ממ"דים 120 מ"ר + מתקנים ומערכות טכניות 48.37 מ"ר + אחסנה 69.12 מ"ר + מבואות וחדרי מדרגות 54 מ"ר + מעברים לכלל הציבור 237.75 מ"ר + מרפסות 138 מ"ר + חניות 161.90 מ"ר.
20060218	08.10.2007	לדיור מוגן בניין סיעודי: שתי מחלקות סיעודיות ומחלקת תשושי נפש (סה"כ 96 מיטות) בשטח של 2,494.07 + ממ"מים 254.43 מ"ר + מתקנים ומערכות טכניות 180.78 מ"ר + אחסנה 134.89 מ"ר + מבואות וחדרי מדרגות 186.98 מ"ר + קומת עמודים מפולשת 319.98 מ"ר + מעברים לכלל הציבור 668.38 מ"ר + מרפסות 252.29 מ"ר.
20070165	10.10.2007	לביתן שומר א' בשטח של 7.40 מ"ר + ביתן שומר ב' 8.41 מ"ר + שער כניסה + אלמנט אמנותי בכניסה 72.70 מ"ר.
141/09	29.07.2009	לתכנית שינויים להיתר מס' 222/06 מיום 18.1.2007 - דיור מוגן בניין מס' 1: 20 יח"ד שינויים והגדלת מרפסות + העברת חניות מקומת המרתף למיקום כמסומן בנספח החנייה.
20090139	27.07.2009	לתכניות שינויים להיתר מס' 220/06 מיום 8.10.2007 עבור דיור מוגן בניין מס' 2: הגדלה של 4 יח"ד - 20 יח"ד במקום 16 יח"ד ע"י חלוקה פנימית + ממ"דים 120.56 מ"ר + הגדלת מרפסות 23.68 מ"ר + הריסות כמסומן בתשריט.
20090140	29.07.2009	לתכניות שינויים להיתר מס' 221/06 מיום 8.10.2007 עבור דיור מוגן בנין מס' 3: הגדלה של 8 יח"ד – 20 יח"ד במקום 12 יח"ד ע"י חלוקה פנימית + ממ"דים 150.56 מ"ר + הגדלת מרפסות 23.68 מ"ר + הריסות כמסומן בתכנית.
20090146	17.08.2009	לתכנית שינויים להיתר בניה מס' 223/06 מיום 15.1.2007 עבור דיור מוגן: 20 בתים דו משפחתיים - שינויים פנימיים וחיצוניים, גובה חלונות, הגבהת הגגות, הכשרת קומת עליית גג לקומה רגילה ע"ח שטחים מתפנים מהבניה הרוויה בסה"כ 854.24 מ"ר + הריסות כמסומן בתכנית.
20100028	28.03.2010	לתכנית שינויים להיתר מס' 219/06 מיום 15.1.2007 עבור דיור מוגן בנין מרכזי ב': הגדלה של 16 יח"ד ל- 52 יח"ד במקום 36 יח"ד ע"י חלוקה פנימית + הגדלת מרפסות 142.70 מ"ר + הריסות כמסומן בתכנית.

טפסי 4:

תאריך קבלת טופס 4	מתייחס להיתר מס'	הערות
21.09.2008	20060223	
16.06.2009	141/09	בניין 1
16.06.2009	20090139	בניין 2
16.06.2009	20090140	בניין 3
21.01.2010	20060218	
25.03.2010	20060219	

סיכום שטחי בניה – שלב ב':

להלן ריכוז שטחי הבניה בשלב ב' – עפ"י טבלת ריכוז שטחי הבניה בהיתרים השונים:

המבנה	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ שטח בנוי במ"ר
צמודי קרקע	3,185	474	3,658
בנין מגורים 1	793	536	1,329
בנין מגורים 2	793	536	1,329
בנין מגורים 3	793	536	1,329
בנין סיעודי	2,494	1,110	3,604
בנין מרכזי	2,723	2,099	4,822
סה"כ	**10,781**	**5,291**	**16,072**

10.3 סיכום זכויות הבניה

סיכום המצב התכנוני בשלב א':

עפ"י תכנית צש/מק/4-12/22 שטח הבניה העיקרי המותר בשלב א' הינו 13,200 מ"ר. עפ"י היתרי בניה שנמצאו בתיק הבניין של הנכס הנדון שטח הבניה העיקרי המנוצל בשלב א' הינו 11,274 מ"ר.

עפ"י מידע שנמסר לנו בע"פ בוועדה, לנכס הוצאו שלושה היתרים נוספים שלא נמצאו בתיקי הבניין ומספרם: **220, 2006223** ו- **207-93**[3].

סיכום המצב התכנוני בשלב ב':

עפ"י תכנית צש/מק/4-30/22, שטח הבניה העיקרי המותר בשלב ב' הינו 10,781 מ"ר. עפ"י היתרי בניה שנמצאו בתיק הבניין של הנכס הנדון לא קיימת יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלת בשלב ב'.

[3] כפועל יוצא, עד לאיתור המסמכים או לחילופין עד לעריכת מדידה עדכנית אנו לא יכולים לקבוע האם קיימת יתרת זכויות בניה.

11. <u>המצב המשפטי</u>

11.1 <u>הרישום בלשכת רישום המקרקעין</u>

<u>חלקה 10 בגוש 8221</u>

עפ"י דף מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין בנתניה, שהונפק באמצעות האינטרנט בתאריך 26.1.2025, רשומה חלקה 10 בגוש 8221, ששטחה הרשום הינו 23,010 מ"ר, כדלקמן:

<u>בעלות</u>: קרן קיימת לישראל - בשלמות.

<u>חכירה</u>: על הבעלים רשומה חכירה לטובת מגדלי הים התיכון נורדיה בע"מ לתקופה של 49 שנים שסיומה ביום 31.7.2055.

<u>משכנתא</u>: על החוכרים רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (לא כולל שטחים מסחריים ומחלקה סיעודית).

<u>חלקה 11 בגוש 8221</u>

עפ"י דף מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין בנתניה, שהונפק באמצעות האינטרנט בתאריך 26.1.2025, רשומה חלקה 11 בגוש 8221, ששטחה הרשום הינו 32,590 מ"ר, כדלקמן:

<u>בעלות</u>: קרן קיימת לישראל - בשלמות.

<u>חכירה</u>: על החלקה רשומה חכירה לטובת מגדלי הים התיכון נורדיה בע"מ לתקופה של 49 שנים שסיומה ביום 24.11.2047. שכירות מהוונת.

<u>משכנתא</u>: על החוכרים רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ.

11.2 <u>חוזה חכירה</u>

<u>שלב א'</u>

עפ"י חוזה חכירה (בניה נמוכה, או תעשיה, או מסחר, או תיירות) מהוון מיום 17.2.2002 בין מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "המחכיר") לבין מגדלי הים התיכון נורדיה בע"מ (להלן: "החוכר") עולים הפרטים הבאים:

גוש:	8221
חלקה:	11 (בשלמות)
השטח:	כ- 32,590 מ"ר
מגרש:	מגרש מס' א לפי תכנית מפורטת מס' צש/במ/12/22/4
תקופת החכירה:	49 שנים, החל מיום אישור העסקה דהיינו מ- 25.11.1998 ועד 24.11.2047, ובנוסף תקופת חכירה נוספת של 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.
מטרת החכירה:	רווחה וסעד – בית אבות.
קיבולת בניה:	13,800 מ"ר מבונים.
היעוד:	שטח למוסד.

עם חתימת ההסכם יוצא השטח ממשבצת מושב נורדיה. היטלי השבחה יחולו על היזם.

ידוע ליזם כי הינו מתחייב להכין תכנית לצרכי רישום בגין השטח האמור. ידוע ליזם כי התשלום ששולם בגין המוחכר הינו בעבור 176 יחידות דיור מחצית בבניין המרכזי ומחצית בצמודי קרקע, שטח בניה כולל של 16,855 מ"ר. החוכר מתחייב לבקש הסכמתו של המחכיר מראש ובכתב אם ירצה לבצע הגדלת קיבולת הבניה האמורה או בניה נוספת מעבר לקיבולת הבניה האמורה, לרבות בניה נוספת במגרש או שינוי במבנים או בתוספות שהוקמו עליהם או במבנים הנוספים שהוקמו על המגרש או הוספה עליהם.

<u>שלב ב'</u>

עפ"י חוזה חכירה (מסחר ושרותים – אגודה – ישוב חקלאי) מהוון מיום 8.8.2011 בין מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "המחכיר") לבין מגדלי הים התיכון נורדיה בע"מ (להלן: "החוכר") עולים הפרטים הבאים:

גוש:	8221
חלקה:	10 (בשלמות)
השטח:	כ- 23,010 מ"ר
	לפי תכנית מפורטת מס' צש/25/22/4
תקופת החכירה:	49 שנים, החל מיום אישור העסקה דהיינו מ- 1.8.2006 ועד 31.7.2055, ובנוסף תקופת חכירה נוספת של 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.
מטרת החכירה:	שטח מיוחד לבית אבות.
קיבולת בניה:	15,107.5 מ"ר מבונים.

שטח עיקרי: 10,134 מ"ר.

שטח שרות: 4,973.5 מ"ר.

היעוד: בית אבות.

עם חתימת ההסכם יוצא השטח ממשבצת מושב נורדיה.

ידוע לחוכר כי למרות האמור במבוא לחוזה החכירה, זכויות הבניה בשטח נשוא העסקה הינם בהתאם לפרוט כדלקמן:

9,667.09 מ"ר שטח שירות עיקרי עילי.

899.93 מ"ר שטח עיקרי תת קרקעי.

4,871.90 מ"ר שטח שירות עילי.

2,425.59 מ"ר שטח שירות תת קרקעי.

בגין כל מ"ר בניה שיבקש החוכר לבנות מעבר לפירוט כאמור לעיל, יחויב החוכר בתשלום דמי היתר בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל שיהיו בתוקף במועד הגשת הבקשה להיתר.

12. <u>ענף הדיור המוגן</u>

<u>כללי</u>

ענף הדיור המוגן החל להתפתח בארץ החל משנות השמונים, בעקבות תמורות רבות שחלו במערך השירותים לאוכלוסייה לגיל השלישי.

מטרת הדיור המוגן הינה פתרון בעיות הדיור של האוכלוסייה המבוגרת, וזאת לאור הגידול שחל במספרם של אוכלוסיית הגיל השלישי בישראל והעלייה בתוחלת החיים.

בית דיור מוגן כולל מבנה או קבוצת מבנים עם יחידות דיור בנות חדר אחד עד ארבעה חדרים, בהן מתגוררת אוכלוסייה מבוגרת ועצמאית. הבתים נועדו להעניק מסגרת סביבתית שלמה, נוחה ומקלה לאדם מבוגר ועצמאי, הכוללת סל שירותים מגוון ורחב. בהתאם לכך, בתי דיור מוגן מציעים לדייריהם לגור בקומפלקסים מפוארים עם שטחים ציבוריים נרחבים, כאשר הדייר נהנה ממכלול שירותי נוחות כלליים, משירותים רפואיים מסוימים, מחיי חברה ותרבות עשירים וממתקנים כגון בריכת שחיה, ספא וחדרי כושר.

מרבית בתי הדיור המוגן ממוקמים באזור גוש דן, אזור השרון ואזורים נוספים עד לגבול דרום ראשון לציון. הענף מחולק לשוק ציבורי ולשוק פרטי.

השוק הציבורי מיועד בעיקרו לאוכלוסייה מבוגרת שזכאית לסיוע מהמדינה ובולטות בו חברות ממשלתיות.

השוק הפרטי מיועד בעיקרו לאוכלוסייה מבוגרת מבוססת כלכלית ומטרתו מתן פתרון דיור נח, ושיפור איכות החיים של האדם בגיל השלישי.

ההבדל העיקרי בין השוק הציבורי לפרטי הוא בסל השירותים, בסטנדרט המבנה ויחידות הדיור ובגורם הממן.

<u>הבחנה בין בית אבות לבית דיור מוגן</u>

ההבחנה בין בית אבות לבין בית דיור מוגן נסובה בעיקר סביב יכולתו של הדייר לנהל אורח חיים עצמאי. בית אבות פונה בעיקר לדיירים הנזקקים בראש ובראשונה לעזרה תפקודית יומיומית (ובשל כך נדרשים לקבל שירותים רבים), לעומת בית דיור מוגן המאוכלס בדיירים עצמאיים. בשל כך, התשלומים בבתי אבות נגבים, בדרך כלל, על בסיס חודשי, בהתאם לשהות בפועל בבית האבות, בעוד שבבתי הדיור המוגן יש הפרדה בין תשלום הפיקדון, המהווה את התשלום בגין הזכות להשתמש ביחידת הדיור, לבין התשלומים עבור השירותים השונים (דמי אחזקה). קהל המטרה בבתי אבות מהווה אשכולות חברתיים כלכליים נמוכים ובינוניים, כאשר בבתי דיור מוגן קהל המטרה מהווה לרוב אוכלוסייה בעשירונים 7 ומעלה.

רמת השירותים בבית אבות הינה בסיסית הכוללת שירותי רפואה ודגש על אוכלוסייה סיעודית ולינה בחדרים משותפים. בבתי דיור מוגן רמת השירותים גבוהה הרבה יותר וכוללת, בין היתר, מערך פעילות חברתית ותרבותית, שירותי רפואה, מתקני ספורט, שירותי הסעדה, חוגים ולינה בדירות פרטיות.

לאור השוני בדיירים בין בית האבות לבין בית הדיור המוגן הרי שתקופת השהייה הממוצעת של דיירים בכל אחד מהסדרים אלו הינה שונה (בבית אבות תקופת השהייה הממוצעת קצרה יותר) ובשל כך בבית אבות אין לשוהה במקום שום זכות קניינית ו/או רישומית כזאת או אחרת, על היחידה בה הוא שוהה, וזאת בניגוד לדייר בבית הדיור המוגן המקבל זכות שימוש ביחידה ואף יש לו אפשרות לרשום לטובתו הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין זכות זו.

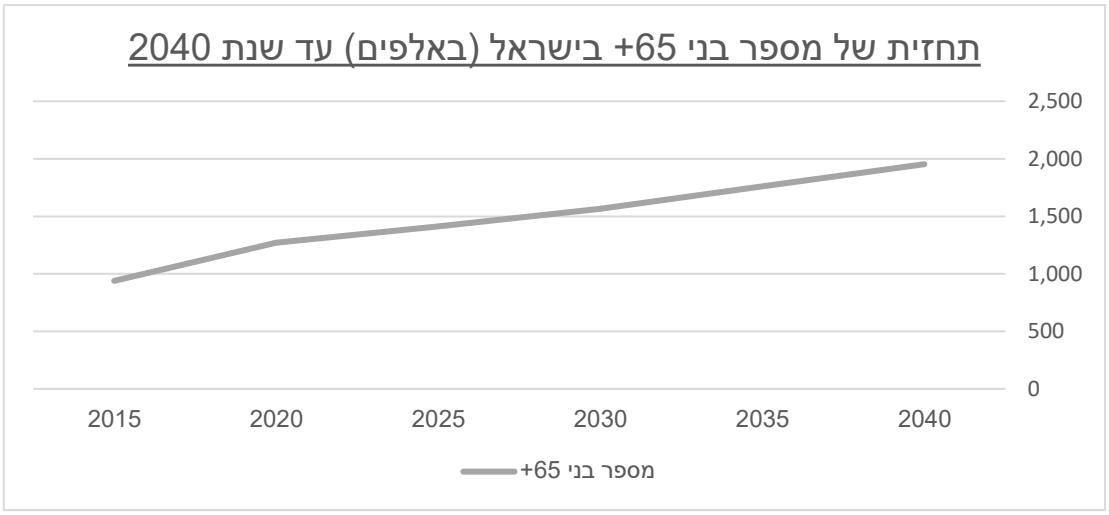
<u>הביקוש וההיצע בענף</u>

הגיל השלישי בישראל הינו פלח אוכלוסייה משמעותי אשר מצוי במגמת גידול כתוצאה מהעלייה בתוחלת החיים וברמת החיים, לאור התחזקות מתמשכת ברמת השירותים הרפואיים הזמינים וכתוצאה מכך, שיפור כללי במצב הבריאותי של האוכלוסייה.

עפ"י נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בסוף שנת 2023 מנתה אוכלוסיית האזרחים הוותיקים בישראל (בני 65 ומעלה) למעלה ממיליון איש (כ- 1,250 אלף תושבים), המהווים כ- 12.9% מתושבי המדינה. כ- 44% מהאזרחים הוותיקים מעל גיל 75 וכ- 13% מעל גיל 85.

על פי התחזיות עד שנת 2040 חלקם באוכלוסייה יהיה כ- 14% וצפוי למנות כ- 1.9 מיליון איש, ובשנת 2045 צפוי למנות כ- 2.1 מיליון. פירוש הדבר שאוכלוסיית הקשישים כמעט ותכפיל את עצמה תוך פחות מ- 20 שנה.

מתוך סה"כ אוכלוסיית הקשישים (בני 65 ומעלה) כ- 4% התגוררו בשנת 2023 במוסדות (מהם כ- 66% בבתי אבות ובתי דיור מוגן, כ- 32% במוסדות אשפוז והוסטלים וכ- 2% במוסדות אחרים).



<u>התחרות בענף הפרטי</u>

התפתחות הענף, אשר נבעה מעלייה ברמת החיים הכוללת בארץ ועלייה בשיעור האוכלוסייה המבוגרת בעלת היכולות מכלל האוכלוסייה, הביאה לפתיחה של בתי דיור מוגן חדשים ברחבי הארץ ולתחרות בין רשתות הדיור המוגן השונות.

שוק הדיור המוגן הפרטי בישראל כולל סה"כ כ- 100 בתי דיור מוגן פרטיים בהם כ- 15,000 יח"ד, ומאופיין במבנה בעלויות מבוזר עם מספר רב של חברות שפעילות בשוק, כאשר החלק הארי של יח"ד המוגן הפרטי (כ- 65%) מוחזק ע"י הגופים הגדולים ביותר הפעילים בענף, כמפורט להלן: רשת "משען" (כ- 2,450 יח"ד), רשת "מגדלי הים התיכון" (כ- 1,890 יח"ד), רשת "אחוזות רובינשטיין" (כ- 1,250 יח"ד), רשת "פאלאס" מקבוצת עזריאלי (כ- 1,140 יח"ד), רשת "בית בכפר" (כ- 900 יח"ד), רשת "בית בלב" (כ- 800 יח"ד), רשת "עד 120" (כ- 640 יח"ד) ורשת "פרוטיאה" (כ- 640 יח"ד)[4].

נציין, כי בשנים הקרובות צפויה תוספת מואצת של היצע של בתי דיור מוגן בישראל עם ההקמה של בתים חדשים באור יהודה, באר יעקב, ראשון לציון, ירושלים, גבעתיים, מודיעין, חולון, אלקנה וכן הרחבה של מספר בתי דיור מוגן קיימים.

<u>התחרות בשוק הדיור המוגן</u>

בשנים האחרונות החליטו מספר חברות בענף הנדל"ן להרחיב את פעילותן ולשלב בהן את תחום הדיור המוגן. נציין מתוכן את קבוצת עזריאלי, חברת שפיר, חברת קנדה-ישראל וקבוצת ביג.

<u>חוק הדיור המוגן</u>

בשנת 2012 פורסם ברשומות חוק הדיור המוגן, התשע"ב - 2012 (להלן: "החוק"), שעיקרו הסדרת רישוי בתי דיור מוגן, הסדרת נושאים והוראות לגבי עריכת הסכמי התקשרות בין בעל הרישיון לבין מי שמבקש להיות דייר בבית, העמדת בטוחות לדיירים להבטחת השבת כספי פיקדון, תנאים לפינוי דייר, הגדרת סל שירותי החובה שיש לספק לדיירי הבית, הוראות לגבי מנגנוני העלאת גובה דמי האחזקה השוטפים, הסדרת מנגנוני אחריות, פיקוח, אכיפה וענישה, הפעלת מחלקה סיעודית בבתים עם 250 יח"ד ומעלה וכיו"ב.

בשנת 2018, חוקק תיקון לסעיף 27 בחוק הדיור המוגן העוסק בבטוחות שעל בעל רישיון להפעלת בית דיור מוגן להעמיד לדייר כנגד דמי פיקדון המופקדים בידיו.

<u>שיטת השיווק בענף הדיור המוגן</u>

באופן עקרוני, תשלומי הדייר בבתים של דיור מוגן כוללים שני מרכיבים:

- תשלום חד פעמי במועד הכניסה
- דמי אחזקה חודשיים

שלושת מסלולי ההתקשרות הנפוצים בענף הינם: מסלול פיקדון, מסלול דמי כניסה ומסלול דמי אחזקה מוגדלים, כאשר שתי השיטות הראשונות הינן הנפוצות ביותר, ועיקרן כמפורט להלן:

<u>שיטת דמי הפיקדון</u> – בשיטה זו הדייר משלם את מלוא מחיר הדירה כפיקדון. תמורת הפיקדון הדייר זכאי לגור בדירה לכל ימי חייו. סכום הפיקדון מוחזר לדייר או ליורשיו עם עזיבת הדירה,

[4] מקור הנתונים: דירוג דן אנד ברדסטריט - דיור מוגן לפי מספר יחידות דיור לשנת 2024. לגבי מספר יחידות הדיור ברשת מגדלי הים התיכון – לפי נתונים בפועל (במעוגל).

כולל הפרשי הצמדה5, ובניכוי שחיקה שנתית בשיעור מסוים (בד"כ סביב 3% - 3.5% לשנה) המוגבלת למספר שנים (בד"כ 12-15 שנים). במידה והדייר ממשיך להתגורר בבית מעבר לתקופה שנקבעה בהסכם כתקופה שלאורכה יחושבו דמי השחיקה, תפסק השחיקה של הפיקדון.

מחירי המכירה של זכויות השימוש ביחידות הדיור נקבעים עפ"י תנאי שוק, בהתחשב, בין היתר, בגורמים הבאים – מיקומו של הבית, גודל יחידת הדיור וכיוצ"ב.

בנוסף, בשוק הדיור המוגן קיימת בד"כ אופציה להעניק לדיירים פוטנציאליים גמישות שיווקית המאפשרת המרה בין מחיר הפקדון לתשלום חודשי שמתווסף לדמי האחזקה שמשלם הדייר ("**חלף פקדון**").

<u>שיטת דמי הכניסה</u> – בשיטה זו הדייר משלם בין 50% ל- 60% ממחיר הדירה תמורת הזכות לגור בדירה כל ימי חייו. בשיטה זו השחיקה השנתית של דמי הכניסה הינה גבוהה (20% עד 25% לשנה), כך שלאחר תקופה של 4-5 שנים נשחק מלוא הסכום ששולם כדמי כניסה.

<u>דמי אחזקה</u> – בשתי השיטות הנ"ל משלם הדייר בנוסף דמי אחזקה חודשיים קבועים בגין שירותים מוגדרים שונים להם זכאי הדייר. השירותים העיקריים הנכללים בדמי אחזקה אלה כוללים: שירותי תחזוקה וניקיון בסיסי, שירותי שמירה, שירותים רפואיים מסוימים, חוגים, פעילות תרבות וחברה מסוימות, שירותי פקיד קבלה, וכן שימוש במתקנים הציבוריים המצויים בבית. גובהם של דמי האחזקה משתנה לפי אופי הבית, גודל הדירה ומספר הדיירים בדירה (יחיד או זוג).

בנוסף, קיימת בד"כ אופציה של תשלום על בסיס חודשי (במקום דמי פיקדון – "מסלול ללא פקדון").

[5] בעבר, כשבשוק הנדל"ן בישראל היה נהוג לקיים עסקאות בדולרים, היו פיקדונות אלו צמודים לשער החליפין של הדולר. בעקבות כניסתו לתוקף של חוק הדיור המוגן סכום הפיקדונות צמוד למדד המחירים לצרכן.

13. <u>הפעילות הכלכלית בפרויקט</u>

13.1 <u>מסגרת ההתקשרות בין החברה לדיירים</u>

בעת כניסתו של הדייר לבית הדיור המוגן נחתם הסכם בין הדייר לבין החברה, המקנה לדייר זכות שימוש ביחידת דיור ושירותים נוספים, וכן זכות שימוש במתקנים השונים במסגרת השטחים הציבוריים בפרויקט, בתמורה לסכום חד פעמי וכן תשלומים חודשיים שוטפים – כמפורט בהמשך.

השירותים אותם מספק הבית כוללים, בין היתר, ארגון פעילויות חברתיות (כגון הרצאות, טיולים, הקרנת סרטים, הופעות אמנים וכיוצ"ב), ארגון חוגים בתחומים שונים, שרותי מרפאה ורופא, ניקיון הדירות, שמירה ותחזוקה כללית.

כמו כן קיימת מחלקה המספקת שירותי סיעוד ושירותי החלמה במידת הצורך.

הדייר זכאי לקבל מהחברה בעלת הנכס בטוחות להבטחת השבת יתרת הפיקדון בהתאם לחוק הדיור המוגן, תשע"ב- 2012 כפי שתוקן ביום 25 ביולי 2018. לצורך כך, החברה ביצעה רישום משכנתא מדרגה ראשונה על זכויות החברה במקרקעין על שמו של הנאמן, שנבחר ע"י אסיפת הדיירים, עבור הדיירים שיהיו מוטבים של המשכנתא בהתאם לחוק.

הגם שההסכם בין החברה לדייר <u>אינו קצוב בזמן</u>, ניתן לסיים את ההסכם ע"י הדייר בכל עת בהודעה מוקדמת. החברה רשאית אף היא, במקרים קיצוניים, להביא לכדי סיומו של ההסכם בהודעה מוקדמת.

13.2 <u>השיווק בפרויקט הנדון</u>

כפי שנמסר לנו, מדיניות החברה העדכנית הינה לשיווק של הדירות עפ"י מסלול דמי פיקדון עם שיעור שחיקה שנתי של 3.5% בתוספת מע"מ, ולתקופת שחיקה של 12 שנים (להלן: "מסלול פיקדון פוחת סטנדרטי").

יחד עם זאת, החברה משווקת גם מספר מסלולים נוספים, אשר מציעים תמהיל שונה בין דמי הפיקדון עם שיעור שחיקה שנתי לבין תשלום חודשי חלף פיקדון. במסגרת המסלולים החלופיים ביחס למסלול פיקדון פוחת סטנדרטי, החברה מקצה מחדש בין הרכיבים בחוזה (דמי פיקדון, שיעור שחיקה, תשלום חודשי) בהתאם למפתח המרה המקובל בשוק. מפתח ההמרה מהווה גמישות שיווקית המקובלת בשוק הדיור המוגן שמטרתה להעניק לדיירים פוטנציאליים אפשרות המרה בין מחיר הפיקדון לתשלום החודשי שמתווסף לדמי האחזקה שמשלם הדייר. מפתח זה מהווה פיצוי בגין אובדן שחיקה ומימון אלטרנטיבי. במסגרת זו קיים אף מסלול שבו לא משולמים דמי פיקדון כלל, אלא תשלום חודשי מוגדל – "מסלול ללא פקדון".

<u>מחירון דירות ומכירות בפועל</u> – הוצג בפנינו מחירון דירות עדכני של החברה, לפיו משווקות הדירות בפרויקט. כמו כן, הועברו לידינו נתוני מכירות של דירות בפרויקט.

מהנתונים עולה, כי מרבית הדירות ששווקו במהלך התקופה האחרונה הינן במסלול דמי פיקדון, עם שיעור שחיקה של 3.5% בתוספת מע"מ, לתקופה של 12 שנים.

יצוין, כי קיימים מספר מצומצם יחסית של חוזים במסלול ללא פקדון ביחס לכלל החוזים בנכס.

<u>דמי שירותים ואחזקה</u> – עפ"י ההסכם, הדייר מתחייב לשלם סכום חודשי קבוע בגין שירותים ואחזקה. דמי השירותים צמודים למדד, כאשר החברה רשאית להגדיל את דמי השירותים מעבר לעליית המדד עקב גידול בעלויות אספקת השירותים הכלליים.

13.3 <u>נתונים כלכליים</u>

להלן ריכוז הנתונים הכלכליים של תפעול הפרויקט, כפי שנמסרו לנו ע"י הנהלת החברה, נכון למועד הקובע לחוות הדעת:

סעיף	סה"כ בפרויקט
דירות לשיווק	295
דירות פנויות	4
יתרת פיקדונות	כ- 418,472 א' ₪
הכנסה שנתית משחיקה[6] וחלף שחיקה[7]	כ- 13,544 א' ₪
רווח שנתי מפעילות הניהול	כ- 5,300 א' ₪

13.4 <u>שכירויות</u>

הוצגו בפנינו הסכמי שכירות ותוספות להם, שנערכו במהלך השנים בין מגדלי הים התיכון – נורדיה בע"מ ("המשכירה/החברה") לבין שוכרים/זכיינים שונים בפרויקט.

עפ"י נתוני החברה, ההכנסות השנתיות משכירות הינן בסך של כ- 2,660 אלפי ₪, כאשר מרבית ההכנסה הינה מהמחלקה הסיעודית.

[6] פעולת השחיקה הינה פעולה חשבונאית המתבצעת בספרי החברה, בהתאם לחוזים שנחתמו עם הדיירים. סכום השחיקה כולל מע"מ.
[7] "חלף שחיקה" – חלק יחסי בהכנסה המתקבלת מדיירים אשר נמצאים במסלול ללא פקדון, כחלף תשלום שחיקה במסלול פקדון רגיל.

14. <u>מצב השוק</u>

השנה האחרונה התנהלה על רקע מלחמת "חרבות ברזל", אשר פרצה ביום 7 באוקטובר 2023 בעקבות מתקפת טרור חסרת תקדים על מדינת ישראל, ובמקביל, התעצמה הלחימה בחזית הצפונית של מדינת ישראל, שהייתה מלווה בהסלמה ובמתיחות שיא מול איראן ושלוחותיה.

אי הוודאות הגיאופוליטית מקשה על הפעילות הכלכלית ומעכבת את חזרת המשק לרמת הפעילות שאפיינה אותו טרם המלחמה. עם זאת, בעקבות הפסקת האש בצפון בסוף נובמבר 2024 והירידה בעצימות הלחימה בדרום ניתן להבחין בשינוי חיובי במשק וניכרת התאוששות בפעילות הכלכלית.

בהתאם לתחזית בנק ישראל מחודש ינואר 2025, הסיכון כלפי מטה לתחזית הצמיחה הצטמצם לאור ההתפתחויות הגיאופוליטית ברבעון האחרון. התוצר צפוי לצמוח ב- 4.0% בשנת 2025 ובשנת 2026 התוצר צפוי לצמוח ב- 4.5%. במחצית השנייה של 2025, האינפלציה צפויה להתמתן אל תוך היעד וצפויה לעמוד על 2.6% בשנת 2025, ורמת הריבית צפויה לרדת ולעמוד בממוצע של 4.0/4.25% ברבעון הרביעי של 2025.

15. <u>עקרונות השומה</u>

בית דיור מוגן הינו נכס המיועד (עפ"י תב"ע) ונבנה עפ"י פרוגראמה התואמת שימוש של בית דיור לאוכלוסייה המבוגרת. בית דיור מוגן פעיל הינו נכס עסקי המופעל ע"י הנהלה מרכזית, ולפיכך הדרך הנכונה להערכת שוויו הינו **היוון תזרים המזומנים העתידי**.

לצורך חישוב תזרים המזומנים יש להביא בחשבון את המרכיבים המפורטים להלן:

- ☒ תזרים המזומנים החיובי בעת החלפת דייר (תקבול בערך דירה מלא מדייר נכנס מול החזר פיקדון לאחר שחיקה לדייר יוצא).
- ☒ הכנסה צפויה מדירות פנויות.
- ☒ הכנסות משטחים מושכרים לזכיינים חיצוניים.
- ☒ תזרים מפעילות ניהול ואחזקה שוטפת.
- ☒ פחת כלכלי – הוצאה הנאמדת בשיעור מסוים מעלות בניה ישירה המוערכת של המבנים (הינה למעשה הגורם האחראי ליצירת מקור כספי עתידי לחידוש ציוד ותחזוקה פיסית של הבניינים לאורך השנים).
- ☒ הוצאות מע"מ:
  - שחיקת הפיקדון מהווה הכנסה המחויבת בתשלום מע"מ.
  - עפ"י פסיקת בית המשפט העליון, קיימת חבות לתשלום מע"מ בגין ריבית רעיונית בשיעור של 3.25% (כולל מע"מ) על הפיקדונות (יתרת החוב לדיירים)[8].

  יצוין, כי בהתאם למרבית החוזים שנחתמו בתקופה האחרונה וכן בהתאם למדיניות החברה, הדייר מחויב בתשלום מע"מ ריבית רעיונית.

<u>קביעת שיעורי ההיוון:</u>

ככלל, שיעור ההיוון (Cap Rate) משקף את התשואה הדרושה, כדי להוות כוח משיכה להשקעת הון. מכאן, שבחירת השער המתאים מהווה גורם מכריע בקביעת השווי.

שיעורי ההיוון לתזרים הצפוי להתקבל מהנכס הינם פועל יוצא של שיעורי ההיוון המקובלים כיום לנכסים מניבי תשואה, כאשר שיעור ההיוון המקובל בשוק נקבע בנקודת זמן מסוימת, לסוג נכסים מסוים, ובהקשר של שיעור הריבית והציפיות האינפלציוניות במשק באותה עת.

יובהר, כי שיעור התשואה תלוי גם ברמת הפעילות הכלכלית בנכס עצמו.

לצורך קביעת שיעורי ההיוון למרכיבי ההכנסה השונים הצפויים להתקבל בנכס משתמשים בגישת ההשוואה – לפיה בוחנים עסקאות לנכסים מניבים בעלי מאפיינים דומים, ככל הניתן, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

השוק מאופיין במגבלה גדולה של שקיפות המידע, שכן על מנת לנתח באופן מהימן עסקאות רכישה של נכסים מניבים יש צורך במידע רב על הפעילות הכלכלית של הנכס הנרכש.

העלייה המהירה באינפלציה וההידוק המוניטרי שהתבטא בהעלאות הריבית התכופות הביאו עימם צמצום בכמות העסקאות בענף הנדל"ן המניב בישראל. יחד עם זאת, במעט העסקאות

[8] **ע"א 6722/99** מנהל מס ערך מוסף תל-אביב נ' משכנות כלל מגדלי הים התיכון בע"מ מיום 7.1.2004. הרציונל שעומד מאחורי הפסיקה: חברת דיור מוגן לגיל הזהב מקבלת פיקדון דולרי מאת הדיירים. פיקדון זה מוחזר לדייר, בנסיבות מסוימות, כשהוא צמוד לדולר בלבד וללא ריבית. הריבית הרעיונית שצומחת לחברת הדיור המוגן מן הפיקדון האמור חייבת במס ערך מוסף (הריבית הרעיונית היא הריבית המתבטאת בחסכון הריבית שהחברה היתה משלמת אילו נזקקה להלוואה בתנאי שוק).

שנערכו בשנה האחרונה לא ניכר שינוי מהותי לגבי שיעורי ההיוון (ראה פירוט עסקאות בהמשך). בהקשר זה נדגיש, כי ההשפעה של העלאת הריבית על תזרים ההכנסות של בתי דיור מוגן פעילים כמעט ולא קיימת.

נדגיש, כי המושג "שיעור ההיוון" בפרקטיקה השמאית מתייחס ל"שיעור ההיוון הכולל", שהוא מעין "מכפיל", המשמש לקביעת שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות, והוא מבטא את היחס שבין ההכנסות הצפויות מהשכרת הנכס לבין שוויו, והוא מגלם מרכיבים שונים, כגון ריבית חסרת סיכון, פרמיה בגין סיכון ואי וודאות, פרמיה בגין נזילות נמוכה, פחת, אינפלציה ועוד.

בקשר להערכות שווי של בתי דיור מוגן, הואיל ומדובר בהיוון הכנסות של הסכמי דיירים ארוכי טווח (ממוצע 10 שנים ומעלה), הפועל היוצא הוא שהשפעתם של אירועים קצרי טווח אינם מביאים לשינויים בשיעורי ההיוון. נדגיש, כי שיעורי ההיוון בהם אנו משתמשים במודל הערכת השווי הינם ברף הגבוה של טווח עסקאות ההשוואה (כפי שיפורטו בהמשך), וזאת בהתחשב במרכיב הסיכון ואי הוודאות בביצוע הערכות שווי לנכסים מסוג זה. עוד נבהיר, כי שיעור ההיוון שנקבע מביא בחשבון גם פיצוי בגין תקופות של אי תפוסה וכן השקעות הוניות שנדרשות לאורך השנים. בהקשר זה נציין, כי בעסקאות ההשוואה מגולם מרכיב הפחת הכלכלי ב"שיעור ההיוון הכולל" לנכס, לעומת מודל הערכת השווי המיושם בו מרכיב פחת נוסף המחושב בנפרד ומופחת משוויו הכולל של הנכס, ולפיכך מתקבל, למעשה, שיעור היוון אפקטיבי גבוה מהשיעור שנקבע.

נציין, כי בשנתיים האחרונות נערכו שלוש עסקאות רכישה של בתי דיור מוגן פעילים (כפי שיפורט בהמשך), כאשר בשתי העסקאות הרוכשים הם שחקנים חדשים בענף, וזאת כהמשך המגמה של כניסה לענף ע"י חברות המבקשות לגוון את הפעילות העסקית שלהן.

מעבר לאמור נציין, כי לא נצפה שינוי מהותי במחירים, בשיעורי התפוסה ובביקושים בענף הדיור המוגן. יחד עם זאת, ההאטה בענף הדיור למגורים עשויה להיות בעלת השפעה שלילית על ענף הדיור המוגן, כפועל יוצא של התארכות משך זמן המכירה של דירות מגורים בשוק יד שנייה, בעיקר לאלו שנדרשים למכור את דירתם לצורך מעבר לדיור מוגן.

<u>עסקאות לרכישת נכסים מניבים:</u>

להלן מספר עסקאות מכר של נכסים מניבים שנערכו במהלך התקופה האחרונה:

<u>בתי דיור מוגן:</u>

<u>בית גיל פז – כפר סבא:</u>

עפ"י פרסום מחודש דצמבר 2024, רכשה רשת בתי הדיור המוגן "עד 120" את בית הדיור המוגן "בית גיל פז" בכפר סבא. התמורה (כך על פי הפרסום) נקבעה בסך של 126 מיליון ₪.

"בית גיל פז", אשר ניצב במזרח העיר כפר סבא בסמיכות לתחנת הרכבת "נורדאו" כולל כ-240 יח"ד, מחלקה סיעודית, מועדון ספורט, בריכת שחייה, שטחים מסחריים ושטחים ציבוריים, בבניין המורכב משלושה אגפים, בשטח בנוי כולל של כ- 26,000 מ"ר. הבית הוקם בשנת 1997 ע"י יוצאי חיל האוויר.

נבהיר, כי הואיל ולא פורסמו נתונים כלכליים של הבית קיים קושי לנתח את העסקה ולהפיק ממנה נתוני השוואה ו/או פרמטרים לביסוס המודל התחשיבי המיושם על ידנו.

<u>בית שבעה כוכבים – הרצליה:</u>

עפ"י דיווח של חב' בית הזהב בע"מ מתאריך 26.9.2023, החברה התקשרה בהסכם מכר מותנה עם חברת ביג מגורים למכירת מלוא הון המניות המונפק ונפרע של חברת שבעת הכוכבים דיור מוגן בע"מ, המחזיקה בזכויות בבית הדיור המוגן "שבעה כוכבים" בהרצליה פיתוח. כפי שנמסר בדיווח, התמורה נקבעה בהתבסס על השווי ההוגן של הנכס בספרי החברה, בניכוי ההתחייבויות לפיקדונות נכון ליום 31.12.2022 [הנכס הוערך על ידנו עבור בית הזהב למועד 31.12.2022].

שיעור ההיוון הבסיסי בחוות הדעת המקיפה שנערכה על ידנו לתזרימי מזומנים הנובעים מתנועת פיקדונות והכנסות חלף פקדונות הינו **7.75%**. כמו כן, בהערכת השווי הובא בחשבון גידול ריאלי של שווי הפיקדונות ("שיעור צמיחה") בשיעור של **1%**[9].

<u>אוונגרד רזידנס – חיפה:</u>

עפ"י פרסום בעיתונות מיום 3.12.2023, רכשה קבוצת מנו ספנות את חב' אוונגרד רזידנס, אשר מחזיקה בזכויות הבעלות בבית הדיור המוגן "אוונגרד רזידנס", הממוקם במרכז הכרמל בעיר חיפה. התמורה (כך על פי הפרסום) נקבעה בסך של 170 מיליון ₪.

<u>אינפורמציה נוספת</u>:

הבית הינו בית דיור מוגן יוקרתי, בשטח בנוי כולל של כ- 12,600 מ"ר וכולל כ- 90 יח"ד, אשר בנייתו הושלמה בשנת 2019.

הנכס הוערך על ידנו עבור חב' אוונגרד רזידנס לצורך דוחותיה הכספיים למועד 31.12.2022. הואיל והערכת השווי לא פורסמה לציבור, ומפאת סודיות עסקית, נתונים מלאים לגבי השווי שנקבע על-ידנו ושיעורי התשואה הנגזרים מהעסקה אינם מוצגים בחוות דעת זו. יחד עם זאת נציין, כי התמורה בעסקה דומה בקירוב לשווי שנקבע על ידינו בהערכת השווי.

<u>בית אבות סיעודי:</u>

עפ"י דיווח של חב' מניבים מיום 12.5.2022, החברה התקשרה עם רוכש נוסף לרכישת מלוא זכויות הבעלות של המוכרות במבנה בשטח בנוי של כ- 4,200 מ"ר הממוקם בשכונת המושבה הגרמנית בחיפה.

המבנה משמש כבית חולים סיעודי הכולל בסה"כ 130 מיטות גריאטריה סיעודית וכן מופעל במבנה מכון דיאליזה. הרוכש הנוסף הינו השוכר של הנכס בהתאם להסכם שכירות שבתוקף עד אוקטובר 2042.

התמורה הינה בסך של 23.25 מ' ₪ וה- NOI השנתי מהשכרת חלקה של הרוכשת בממכר מוערך בכ- 1.47 מ' ₪ (משקף תשואה של **6.32%**). הסכם השכירות כולל מנגנון עליית דמי השכירות לאורך תקופת השכירות ותחזוקת הממכר מבוצעת באחריות השוכר ועל חשבונו.

[9] תוספת מרכיב שיעור הצמיחה לתחשיב השווי שקול בתחשיב לשימוש בשיעור היוון אפקטיבי של 6.75% (6.75%=1%-7.75%) להכנסה הפרמננטית.

עסקאות לרכישת נכסים מניבים אחרים:

מרכזים מסחריים:

תאריך העסקה/ הפרסום	הנכס	סכום הרכישה (באלפי ₪)	שיעור התשואה
05/2023	רכישת מרכז מסחרי בראשון לציון	58,000	6.67%
08/2023	רכישת מרכז מסחרי במחוז המרכז	138,820	6.45% (1)
10/2023	רכישת מרכז מסחרי ב"א.ת עקרון 2000" של חב' "מישורים"	45,850	6.76%
05/2024	רכישת מרכז מסחרי שכונתי חדש בשלבי אכלוס בפריפריה	130,000	6.87% (1)
08/2024	רכישת מרכז מסחרי שכונתי במחוז מרכז	94,860	6.57% (1)
12/2024	רכישת מרכז מסחרי הכולל משרדים, "שבעת הכוכבים" בראשון לציון	112,000	7.38%
12/2024	מכירת שלושה מרכזים מסחריים בבאר שבע, הרצליה (גליל ים) וראשל"צ	203,500	6.73% (1)
12/2024	רכישת 50% ממתחם תחנת תדלוק הכולל שטחי מסחר בצומת מסמיה	26,200	7.06% (1)

הערות:

(1) משרדנו ליווה את העסקה ומפאת סודיות העסקה לא נוכל לחשוף את פרטיה המלאים.

משרדים ותעשייה:

תאריך העסקה/ הפרסום	הנכס	סכום הרכישה (באלפי ₪)	שיעור התשואה
01/2023	מכירת בית "מישורים" באזור התעשיה קרית אריה בפתח תקווה	22,000	6.20%
02/2023	רכישת מבנה תעשיה באזור התעשיה יבנה, מושכר לשוכר יחיד	30,000	5.67%
05/2023	מכירת שני מבני תעסוקה באזור התעסוקה הצפוני של לוד	131,500	6.92%
08/2023	רכישת שני מבני תעשיה בגדרות	194,000	4.12% (1)
08/2023	רכישת מבנה תעשיה באזור התעשיה אלון תבור "מתחם זנלכל"	154,000	6.50% (2)
09/2023	רכישת מבנה תעשיה, הכולל חדרי קירור, באזור מישור החוף	176,000	5.88% (3)
12/2023	רכישת פרויקט "רב-בריח" הכולל מבנה לוגיסטיקה (שלב א') ומגרש (שלב ב') באשקלון	250,000	6.00% (4)
12/2023	רכישת מבנה תעשיה באזור התעשיה דימונה "עלבד משואות יצחק"	40,000	7.50% (5)
01/2024	רכישת מבנה לוגיסטיקה "דנשר" באזור התעשיה "פארק אפק" בראש העין	89,800	6.46%
01/2024	מכירת מחצית מבניין משרדים בחיפה "מגדל הארמון"	103,750	6.85% (6)
05/2024	מחצית ממבנה לוגיסטיקה "אורשר" באזור התעשיה "ניר גלים" סמוך לאשדוד	102,000	5.88% (7)
09/2024	רכישת מבנה תעשיה בקרית אריה פ"ת בעסקת Sale & Lease Back	60,000	6.63% (8)
11/2024	רכישת מבנה תעשיה בפארק תעשיות, עמק חפר.	36,650	6.15% (9)
12/2024	רכישת מבנה לוגיסטיקה באזור התעשיה "חבל מודיעין"	50,000	6.30% (10)

הערות:

(1) במשרדנו, פרטים נוספים אודות העסקה הכוללת, בין היתר, יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות. נציין כי עד למועד הרכישה, הנכס הוערך על-ידנו במסגרת הדו"חות הכספיים ומפאת סודיות לא נוכל לפרט את פרטי העסקה המלאים.

(2) הנכס נרכש ע"י קרן הריט "מניבים" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 15 שנים + אופציה לעוד 9 שנים ו- 11 חודשים.

(3) הנכס כולל זכויות בניה נוספות, תשלום של שוכרים עבור שירות קירור והבטחת תשואה ל- 10 שנים. המידע נמסר ע"י הרוכשים ומפאת סודיות, לא נוכל לפרט את פרטי העסקה המלאים.

(4) שלב א': העסקה כוללת רכישת מבנה לוגיסטיקה בשטח של כ- 41 א' מ"ר המושכר לחב' "רב בריח" בשכירות ארוכת טווח, מחיר העסקה כ- 200 מיליון ₪, משקף תשואה של כ- 6%. שלב ב': כחלק מהעסקה נרכשו הזכויות

בשלב ב' הכולל מגרש בשטח של כ- 38 דונם עליו עתיד לקום מבנה בשטח של כ- 34 א' מ"ר אשר יושכר גם הוא לחב' "רב בריח" בשכירות ארוכת טווח, דמי השכירות שנקבעו ישקפו תשואה של כ- 6% מעלויות הקמת המבנה. בעת הרכישה שולמו כ- 50 מיליון ₪ המהווים החזר הוצאות ששולמו ע"י המוכר עד כה בגין שלב זה. יצוין, כי הנכס טופל ע"י משרדנו.

(5) הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן בע"מ" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 10 שנים + אופציה לעוד 10 שנים.

(6) ביולי 2024, נרכשו 25% חלקים נוספים בבניין לפי תשואה של 6.85%. השלמת העסקה כפופה להתקיימותו של תנאי מתלה, לפיו תשלים המוכרת התקשרות עם שוכר מהותי להשכרה של שטחי משרדים ומק' חניה במגדל. נציין, כי משרדנו ביצע את הערכת השווי עבור המוכרת.

(7) הנכס נרכש ע"י חב' "מגדל חברה לביטוח" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 12 שנים + שתי תקופות אופציה בנות 5 שנים כ"א.

(8) הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן מניב בע"מ" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 8 שנים + שלוש תקופות אופציה בנות שנתיים כל אחת למעט האופציה השלישית שנה אחת בלבד. דמי השכירות השנתיים בתקופת השכירות נקבעו על סך של 3.9 מיליון ₪ לשנתיים הראשונות ו- 4 מיליון ₪ לשש השנים האחרונות. שיעור התשואה לעיל מבטא ממוצע של דמי השכירות לאורך תקופת השכירות.

(9) הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן מניב בע"מ". הנכס מושכר לשוכר יחיד לתקופה של 5 שנים המסתיימת במרץ 2028. לשוכר אופציה להארכת תקופת השכירות לחמש שנים נוספות. נציין, כי משרדנו ביצע את הערכת השווי עבור הרוכשת.

(10) הנכס נרכש ע"י חב' "מניבים" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 10 שנים + תקופת אופציה אחת של 5 שנים. דמי השכירות השנתיים בתקופת השכירות נקבעו על סך של 3.15 מיליון ₪ לשנה. יצויין כי להערכת החברה ה NOI הצפוי הינו 3.25 מיליון ₪ לשנה והוא משקף תשואה של 6.5%, עם זאת לא צוינה סיבה לגידול בדמי השכירות מעבר לדמי השכירות שנקבעו בהסכם השכירות

התייחסות לקביעת שיעורי ההיוון לנכס הנדון:

לאור האמור לעיל, ובהתחשב במיוחד בעסקאות רכישת בתי הדיור המוגן שנערכו בתקופה האחרונה (כמפורט לעיל), שיעורי ההיוון למרכיבי התזרים השונים בנכס הנדון נותרו ללא שינוי ביחס להערכות שווי קודמות והם נקבעו כדלקמן:

- שיעור היוון בסיסי של **7.75%** לתזרימי מזומנים הנובעים מתנועת פיקדונות והכנסות חלף פיקדונות.
- שיעור היוון בסיסי של **8.0%** לתזרימי מזומנים מפעילות הניהול ותשלומי מע"מ ופחת כלכלי.
- שיעור ההיוון להכנסות משטחים מושכרים לזכיינים חיצוניים – **7.25%**.

שיעור צמיחה:

בהערכת השווי יובא בחשבון גידול ריאלי של שווי הפיקדונות ("שיעור צמיחה") בשיעור של **1%**, במתבסס על שיעור הצמיחה של האוכלוסייה בכלל, ואוכלוסיית המבוגרים בפרט, עפ"י התחזית העדכנית של הלמ"ס[10], וכן על גידול בשווי הפיקדונות, אשר משפיעים על ההכנסה הצפויה הנובעת מתחלופת דיירים בעתיד, בהתבסס על עליית מחירי הדיור בשנים האחרונות בכלל ועליית מחירי הפיקדונות ברשת "מגדלי הים התיכון" בעשור האחרון בפרט.

[10] "תחזית אוכלוסיית ישראל עד שנת 2065" (הודעה לתקשורת מיום 21.5.2017).

16. <u>גורמים ושיקולים בהערכה</u>

בבואנו להעריך את שווי הנכס הנדון התחשבנו, בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

א. הנכס הנדון הינו בית דיור מוגן, הממוקם בחלקו הדרומי של המושב נורדיה, ממערב לכביש מס' 4 ולצומת פרדסיה, מדרום לכביש מס' 57 ומדרום-מערב לצומת השרון.

ב. הפרויקט כולל 295 דירות לשיווק, 96 מיטות במחלקה הסיעודית, וכן שטחים ציבוריים לרווחת ולשימוש הדיירים ואורחיהם.

ג. זכויות הבניה והשימושים המותרים עפ"י תכניות בניין-עיר מאושרות ועפ"י היתרים שניתנו לפרויקט.

ד. בנוסף, קיימים שטחים המושכרים לצדדים שלישיים הכוללים, בין היתר: מחלקה סיעודית, מינימרקט, חדר אוכל ומספרה.

ה. סטנדרט הבניה, רמת הגימור ומצב התחזוקה.

ו. כאמור, הערכת השווי תבוצע בשיטת היוון ההכנסות, בהתאם למרכיבי ההכנסה וההוצאה המפורטים לעיל.

ז. <u>תפעול הפרויקט</u> – הובאו בחשבון הנתונים של הפעילות הכלכלית של הפרויקט המפורטים לעיל, בכפוף להנחות העבודה ולביאורים שיפורטו במסגרת התחשיב.

ח. <u>הזכויות המשפטיות</u> – חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל. תקופת החכירה מסתיימת ביום 24.11.2047 עבור הקרקע עליה ניצב שלב א', עם אופציה להארכת השכירות לתקופה נוספת של 49 שנים. תקופת החכירה עבור הקרקע עליה ניצב שלב ב', מסתיימת ביום 31.7.2055 עם אופציה להארכת השכירות לתקופה נוספת של 49 שנים.

הובא בחשבון הערך הנוכחי של אומדן תשלום דמי היוון לרשות הצפוי בעת חידוש החכירה.

ט. <u>הזכויות המוערכות</u> – זכויותיה של חב' מגדלי הים התיכון נורדיה בע"מ בפרויקט בתוספת התחייבויות החברה כלפי הדיירים (יתרת הפיקדונות הבלתי מחולטת).

17. תחשיב השווי

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:

		באור
מספר יח"ד כולל	295	
מספר יח"ד משווק	291	
יתרת מלאי	4	1
יתרת פיקדונות בפועל	418,472,000	2
שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה	13,544,000	1
הכנסה שנתית מדמי שכירות	2,659,000	1
רווח שנתי מפעילות הניהול	5,300,000	1

פרמטרים לתחשיב:

שיעור שחיקה ממוצע (ללא מע"מ; עפ"י חוזים)	3.5%	3
תקופה מקסימלית של שנות שחיקה	12	1
תקופת שהייה ממוצעת של דייר	10	4
שיעור דיירים שעברו את שנות השחיקה ("דיירים ותיקים")	18%	5
שנות שהייה ממוצעות של דיירים ותיקים	18	5
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה	4.25	6
שיעור היוון לתזרים הפקדונות	7.75%	
שיעור היוון לתזרים התפעול	8.00%	
שיעור היוון להכנסות משכירות	7.25%	
שיעור צמיחה	1.00%	7

אומדנים:

סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)	746,450,000	8
סה"כ שווי דירות במלאי	7,730,000	8

ביאורים:

1) עפ"י נתוני החברה נכון למועד הקובע.
2) יתרת פיקדונות בפועל נכון למועד הקובע.
לצורך חישוב מע"מ ריבית רעיונית הבאנו בחשבון רק חלק מיתרת הפיקדונות וזאת לאור העובדה שבהסכמי הדייר הישנים החברה נושאת בעלות מע"מ ריבית רעיונית, ובמרבית הסכמי הדייר החדשים מחויב הדייר בתשלום המע"מ, וזאת בהתאם למרבית הסכמי הדייר שנחתמו בתקופה האחרונה וכן בהתאם למדיניות החברה
3) שיעור השחיקה הינו בהתאם לשיעור השחיקה במרבית החוזים שנחתמו בתקופה האחרונה, וכן בהתאם למדיניות החברה בעניין שיווק הדירות.
4) עפ"י דו"ח אקטואריה שהוצג בפנינו לגבי תקופת השהייה הממוצעת לאורך השנים, ועל פי מיטב ניסיוננו המקצועי בפרויקטים אחרים, אנו מעריכים לצורך התחשיב כי תקופת השהייה הממוצעת של דייר הינה כ- 10 שנים.
5) עפ"י נתוני החברה עבור הבתים הוותיקים ברשת (הבתים בכפר סבא ובבת ים).
6) תקופה זו נקבעה על ידנו, בהתחשב בגיל הממוצע הנוכחי של הדיירים בפרויקט, ובהתבסס על דו"ח האקטואריה שהוצג בפנינו.
7) נבהיר, כי תוספת מרכיב שיעור הצמיחה לתחשיב השווי שקול בתחשיב לשימוש בשיעור היוון אפקטיבי של 6.75% (7.75%-1%=6.75%) להכנסה הפרמננטית.
8) שווי הפרויקט והדירות במלאי נקבע על ידנו בהתחשב במחירי מכירה בפועל בפרויקט.

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

יתרת פיקדונות בפועל	(A)	418,472,000
שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה		(13,544,000)
תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה		4.25
תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה	(B)	(57,562,000)
יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה	(A+B=C)	360,910,000
סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)		738,720,000
בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה	(C)	(360,910,000)
הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה		377,810,000
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה		4.25
שיעור היוון		7.75%
ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה		**275,105,969**

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

סה"כ דירות במלאי	4
שווי דירות במלאי	7,730,000
מקדם הפחתה לשיווק	95%
סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי	**7,343,500**

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

	כלל הדיירים	**דיירים ותיקים**
התפלגות דיירים	82%	18%
שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה	612,089,000	134,361,000
שנות שהות ממוצעות (*)	8.24	18
אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעת/1	12.1%	5.6%
קבלת פקדונות בשנה	74,247,482	7,464,500
שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה	66.0%	50.4%
החזר פקדונות בשנה	48,968,207	3,765,094
קבלת פקדונות בשנה	74,247,482	7,464,500
החזר פקדונות בשנה	(48,968,207)	(3,765,094)
עודף שנתי	25,279,276	3,699,406
שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות	7.75%	7.75%
בניכוי שיעור צמיחה	1.00%	1.00%
הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)	374,507,788	54,806,018
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה – תחלופת יח"ד	5.75	5.75
מחצית שנות שהות ממוצעות	4.12	9
תקופה להיוון הכנסה פרמננטית	9.87	14.75
שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות	7.75%	7.75%
ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים	179,241,702	18,225,245
סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים		**197,466,947**

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

ד. הכנסות נוספות

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

ה. פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

שיעור שחיקה נטו (ללא מע"מ)	3.5%
ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)	2.8%
מע"מ בגין שחיקה שנתית (על פקדונות בפועל)	(2,636,374)
מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)	(1,037,314)
רווח שנתי מפעילות הניהול	5,300,000
פחת כלכלי	(1,705,500)
סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי	(79,188)
שיעור היוון	8.00%
ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי	**(989,846)**

ו. סיכום התחשיב

הכנסות מהחלפה קרובה	(א)	275,105,969
הכנסות מדירות במלאי	(ב)	7,343,500
הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים	(ג)	197,466,947
הכנסות משטחים מושכרים	(ד)	36,675,862
פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי	(ה)	(989,846)
הפחתת ע.נ של אומדן דמי היוון להארכת תק' חכירה (*)		(1,520,000)
אומדן השקעות בשיפוץ דירות בערכים נוכחיים		(1,810,000)
סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט		**512,272,432**
בתוספת יתרת פקדונות		418,472,000
סה"כ שווי הנכס		**930,744,432**
ובמעוגל		**930,700,000**

ניתוחי רגישות

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

		שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הוצאה				
תקופת		**8.25%**	**8.00%**	**7.75%**	**7.50%**	**7.25%**
שהייה	**8.0**	919,400	933,100	947,800	963,600	980,600
ממוצעת	**9.0**	911,100	924,600	939,100	954,600	971,400
של דייר	**10.0**	903,200	916,500	**930,700**	946,000	962,500
(בשנים)	**11.0**	895,700	908,800	922,800	937,800	954,100
	12.0	888,500	901,400	915,100	930,000	945,900

18. <u>הערכה</u>

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 **930,700,000 ₪ (תשע מאות ושלושים מיליון ושבע מאות אלף שקלים חדשים).**

<u>הערות:</u>

א. השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.

ב. הערכה זו הוכנה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית).

19. <u>נתונים נוספים</u>

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

למועד 31.12.2021 - 739,300 אלפי ₪
למועד 31.03.2022 - 745,000 אלפי ₪
למועד 30.06.2022 - 775,200 אלפי ₪
למועד 30.09.2022 - 794,300 אלפי ₪
למועד 31.12.2022 - 801,200 אלפי ₪
למועד 31.03.2023 - 835,500 אלפי ₪
למועד 30.06.2023 - 843,600 אלפי ₪
למועד 30.09.2023 - 846,600 אלפי ₪
למועד 31.12.2023 - 857,200 אלפי ₪
למועד 31.03.2024 - 870,200 אלפי ₪
למועד 30.06.2024 - 883,900 אלפי ₪
למועד 30.09.2024 - 892,900 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 30.9.2024 בסך של 892,900 אלפי ₪.

20. <u>הצהרות</u>

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,



גיא יופה
שמאי מקרקעין, רו"ח



רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

תאריך חתימה סופי על הדוח: 18.03.2025.

BFKS & Co.
פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות'
כלכלה ושמאות מקרקעין

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
דורית גבר רוט
עורכת דין (LL.B) ושמאית מקרקעין
אבנר גזפן
כלכלן ושמאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
גיא יופה
רו"ח (C.P.A) ושמאי מקרקעין
רונן רוזנטל
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
עידו כהן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפט (M.A)
שרון רומי
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
איתי חן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב (B.sc)
ושמאי מקרקעין
שיי טנרי
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין,
M.B.A בהתמחות מימון
אלירן עמר
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
קים קרוננברג
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
דורון יזכירוביץ'
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במשפטים (M.A)
ילנה אפשטיין
מהנדסת אזרחית (M.E)
ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאוי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים (B.A) ושמאי מקרקעין
ניר טולדנו
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפטים (M.A)
יעלה יהודאי
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
מירי ברקו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
אור אביטן שלו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
שחר טרופ
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
שי סבג
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
דניאל גור
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
יניב רוזנפלד
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
אור אברבך
שמאי מקרקעין
דוד לוגסי
בוגר מנהל עסקים ומימון (B.A)
ושמאי מקרקעין
ענבל ששון
משפטנית (LL.B) ושמאית מקרקעין
אלון דולב
כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A)
ושמאי מקרקעין
שיר פרימר
כלכלנית (B.A)
יובל ארבל
מהנדס תעשיה וניהול
ומוסמך מנהל עסקים (M.B.A)
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
מור דיין
כלכלנית (B.A)
עינב גרוס
כלכלנית (B.A)
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
הדס בורוכוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
מאור בן משה
כלכלן (B.A)
בנאל חוטובלי
כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A)

שומת מקרקעין מקיפה

בית דיור מוגן

"מגדלי הים התיכון – כפר סבא"

רח' אנצ'ו סירני 58, כפר סבא

[חלקות 9 (חלק) ו- 516 בגוש 6427]



הערכה ליום 31.12.2024

מגדל ב.ס.ה. 1, דרך בן גוריון 2 רמת גן 5257334, טל. 03.7553111, פקס. 03.7553100
office@bfks.co.il www.bfks.co.il

25 פברואר 2025
מספרנו: 34580.59/30.414

לכבוד
מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.נ,

הערכת שווי מקרקעין בית דיור מוגן
"מגדלי הים התיכון – השרון כפר סבא"
רח' אנצ'ו סירני 58, כפר סבא

[חלקות 9 (חלק) ו- 516 בגוש 6427]

1. מטרת הערכה

התבקשנו על ידי מר אופיר רוזנבוים – סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן – "**החברה**"), להעריך את שווי הנכס הנדון – כמפורט בסעיף 5 להלן – במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון.

ההערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות (להלן "החברות").

חוות דעת זו 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).

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי הערכתנו זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות ויפורסם לציבור.

2. המועד הקובע

המועד הקובע להערכה זו הינו – 31.12.2024.

3. <u>פרטי המשרד והשמאים המעריכים</u>

משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' פעיל מאז שנת 1998.

המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח.

הערכת השווי לצורך חוות דעת זו נערכה ע"י שמאי המקרקעין ה"ה רענן דוד וגיא יופה.

להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

רענן דוד – שותף במשרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין.

שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה (MA) מהאוניברסיטה העברית בירושלים משנת 2000.

בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ - הטכניון משנת 2005.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005 (רישיון מס' 1389).

גיא יופה – שמאי מקרקעין, בעל תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות מהמרכז האקדמי רופין משנת 2007.

מוסמך כרואה חשבון על ידי מועצת רואי החשבון בישראל (רשיון מס' 110445).

בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ – הטכניון משנת 2011.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2011 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2012 (רישיון מס' 1902).

4. <u>פרטי ההתקשרות בין החברה לשמאים</u>

א. ההתקשרות בין החברה לבין משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' (להלן: "**משרדנו**") בוצעה ביום 7.1.2025.

ב. הננו להבהיר, כי שכר טרחתו של משרדנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.

ג. במסגרת ההתקשרות ניתן למשרדנו ע"י החברה כתב התחייבות לשיפוי, בכפוף לתנאים מוסכמים, במסגרתו אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך.

ד. הננו מצהירים בזאת, כי משרדנו מספק שרותי שמאות מקרקעין לחברה, ואולם אין למשרדנו עניין אישי או תלות (לרבות על פי עמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך) בחברה.

5. <u>פרטי הנכס</u>

גוש:	6427
חלקות:	9 (חלק), 516
מגרש:	מס' 1 בתכנית 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 בע"מ וחצרות הדר בע"מ, בחלקים שווים[1]
הזכויות המוערכות:	זכויות החברות בפרויקט בתוספת התחייבויות החברה כלפי הדיירים (יתרת הפיקדונות הבלתי מחולטת).

6. <u>מועד הביקור במקום</u>

ביקור במקום נערך ע"י גיא יופה – שמאי מקרקעין (הח"מ), ביום 25.2.2025.

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

7. <u>תיאור הסביבה</u>

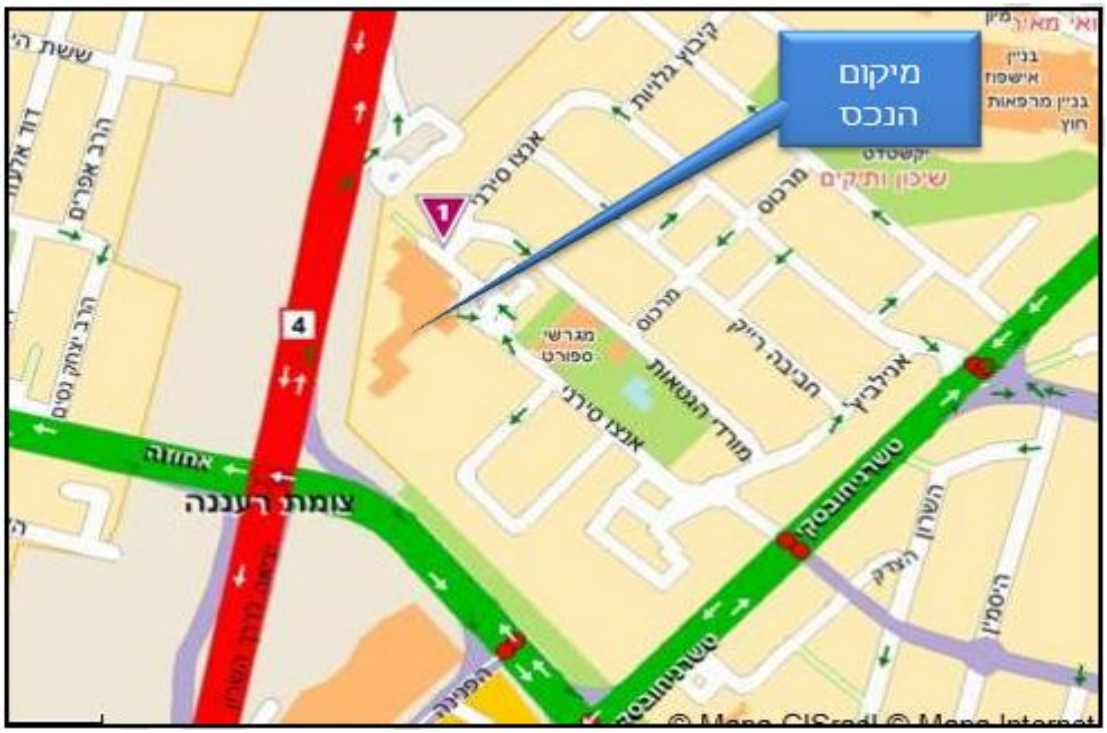
בית הדיור מוגן "מגדלי הים התיכון – השרון כפר סבא" ממוקם בחלקה הדרום-מערבי של העיר כפר סבא, בשוליה המערביים של שכונת "שיכון ותיקים".

שכונת "שיכון ותיקים" הינה משכונותיה הותיקות של העיר, הוקמה בשנות ה- 50, ומאופיינת בעיקרה בבניה צמודת קרקע של בתים בבניה ותיקה, לצד בניה חדשה ויוקרתית.

בשכונות מסוימות בכפר סבא קיימת מגמה של התחדשות עירונית, הן במסגרת שיפוץ והרחבת בניינים מגורים קיימים והן במסגרת הריסה והקמה מחדש של מבני מגורים ישנים. בסה"כ קיימים בעיר כ- 15 מתחמי התחדשות עירונית בשלבים שונים אשר כוללים תוספת צפויה של כ- 6,000 יח"ד.

בסביבה פיתוח ותשתית עירונית מלאים.

<u>תרשים הסביבה עם סימון מיקום הנכס</u>



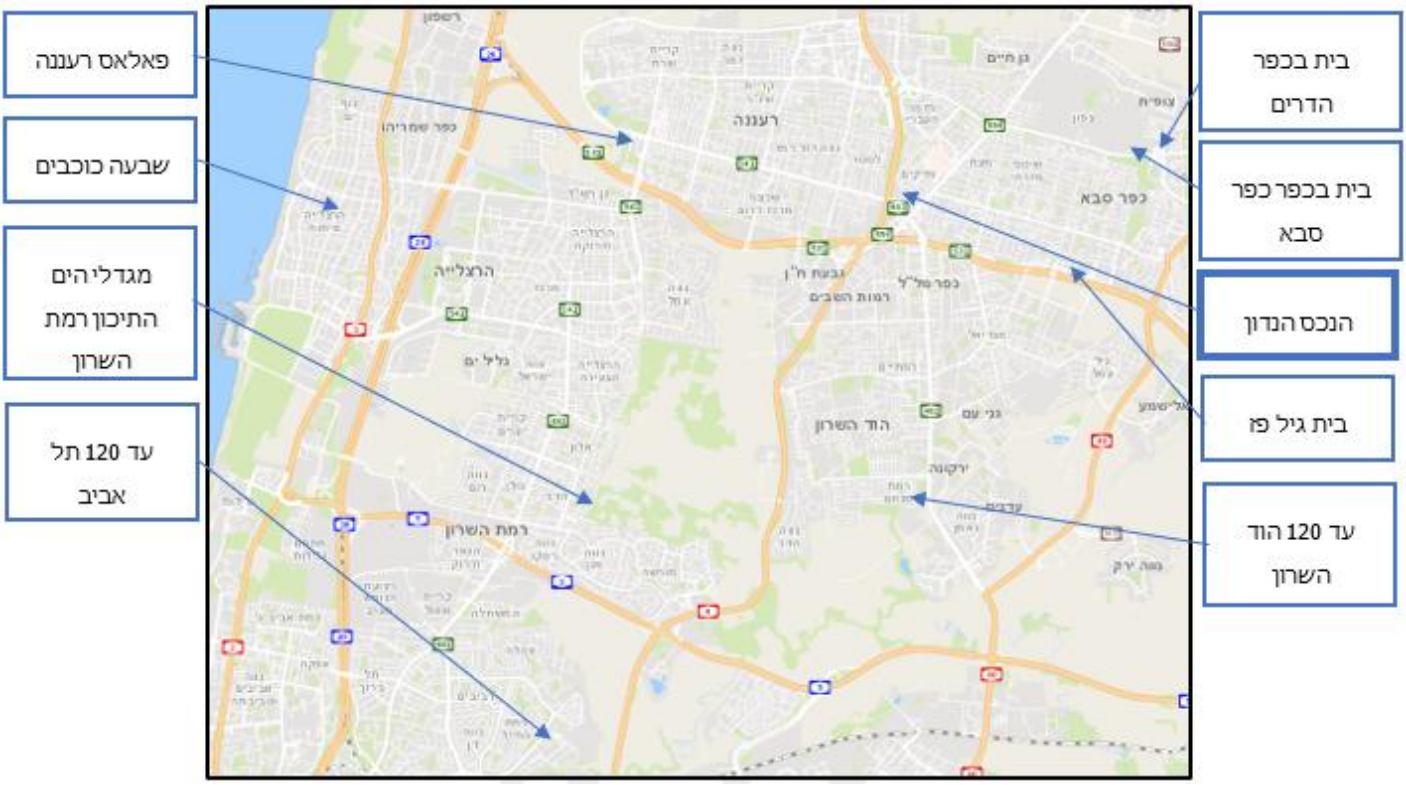
8. <u>הסביבה העסקית</u>

הנכס הנדון פעול בסביבה עסקית תחרותית הכוללת מספר רב יחסית של בתי דיור מוגן בנויים מתחרים, ביניהם ניתן למנות במעגל הקרוב את בתי הדיור המוגן הבאים:

- "**בית בכפר הדרים**" – בית דיור מוגן מרשת בית בכפר הממוקם צפונית-מזרחית לנכס הנדון. הבית כולל כ- 230 יח"ד ומחלקה סיעודית.
- "**בית בכפר כפר סבא**" - בית דיור מוגן מרשת בית בכפר הממוקם צפונית-מזרחית לנכס הנדון. הבית הקיים כולל כ- 140 יח"ד ופרויקט הרחבה בשלבי הקמה מתקדמים אשר יוסיף לבית הקיים עוד כ- 90 יחידות דיור ושטחים ציבוריים נוספים.
- "**בית גיל פז**" – בית דיור מוגן הממוקם מזרחית לנכס הנדון. הבית כולל כ- 240 יח"ד ומחלקה סיעודית.
- **"פאלאס רעננה"**: בית דיור מוגן המנוהל ע"י רשת בתי הדיור המוגן "פאלאס" מקבוצת עזריאלי. הבית כולל כ- 330 יחידות דיור ומחלקות רפואיות וממוקם במערב העיר רעננה מערבית לנכס הנדון.
- **"עד 120 הוד השרון"**: בית דיור מוגן המנוהל ע"י רשת "עד 120". הבית כולל כ- 240 יחידות דיור ומחלקה סיעודית.

במעגל הרחוק יותר קיימים בתי דיור מוגן נוספים כגון "הבית ברמת השרון" של רשת מגדל הים התיכון, בית "שבעה כוכבים" בהרצליה, ובית "עד 120 תל אביב" ברמת החייל.

<u>מיפוי בתי דיור מוגן בסביבה</u>



9. <u>תיאור הנכס</u>

הפרויקט ניצב על חלקות 9 ו- 516 בגוש 6427, ששטחן הרשום הינו 24,878 מ"ר, 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).

המגרש הינו בעל צורה אי רגולארית, גובל ממערב - בשוליים של כביש ארצי מס' 4, מדרום - בבנייני מגורים צמודי קרקע ומעבר להם בנינים בבנייה רוויה, ממזרח - במתחם הספורט הכולל את מגרשי הטניס ובריכת השחייה העירונית.

ממערב ובצמוד לפרויקט קיים שטח חקלאי (חלקות 514 ו-515 בגוש 6427), עליו הוקם גן ציבורי. שטח זה הינו בבעלות עיריית כפר סבא ואיננו מהווה חלק מהפרויקט.

<u>תצלום אוויר של הפרויקט</u>

(סימון סכמטי של השלבים)



<u>תיאור הבנוי:</u>

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

בשנת 2009 נבנתה תוספת בניה הכוללת 8 יח"ד (שלב ג'), המהווה חלק מהמבנה שנבנה בשלב א'.

בחלק המזרחי של המגרש, ובצמוד למבנה המרכזי, בנויה בריכת שחיה ומסביבה גינה מטופחת. הפרויקט כולל נכון למועד הקובע 284 יח"ד.

הבניינים בנויים משלד בטון עם קירות בלוקים מחופים אבן וגג בטון שטוח, ובנויים ברמת גימור טובה מאד הכוללת, בין היתר, לובי מעוצב המרוצף שיש טרוורטין, במעברים הציבוריים בקומות המגורים - שטיחים מקיר לקיר, מערכות מיזוג אוויר מרכזיות, מערכות גילוי וכיבוי אש וכיוצ"ב.

חזית הפרויקט



שלב א':

מבנה מרכזי הכולל שתי קומות מעל קומת כניסה ומעל קומת קרקע תחתונה, בשטח בנוי כולל של כ- 12,000 מ"ר (כולל התוספת שנבנתה).

בנייתו של המבנה הסתיימה בשנת 1992. המבנה בנוי משני אגפי מגורים וביניהם אגף ציבורי, ומכיל יחידות דיור, ושטחים ציבוריים.

קומת הקרקע התחתונה – הקומה כוללת חדר אוכל דו-תכליתי המשמש גם כאולם אירועים, חדר כושר, חדרי חוגים, מחסני דיירים, מקלט, מלתחות, חדר כביסה, מרפאה ומחלקה סיעודית הכוללת 36 מיטות אשר עברה במהלך שנת 2017 שיפוץ מקיף.

יצוין, כי עקב שיפועו הטופוגרפי של רחוב סירני, קומת הקרקע התחתונה הינה קומה מוארת במפלס הרחוב.

קומת הכניסה – הקומה כוללת שטחים ציבוריים: לובי, דלפק קבלה, מינימרקט, משרדי הנהלה, בית כנסת, אולם אירועים, קפיטריה, מספרה, חדר מחשב, חדר משחקים וחדר טלוויזיה.

כמו כן, כוללת הקומה דירות מגורים רגילות ושתי דירות גן, שנבנו בתחום חצר המשק, עם גישה ישירה לרחוב.

שתי הקומות העליונות – כוללות דירות מגורים, בנות 1-3 חדרים.

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 כ- 15,200 מ"ר.

בנייתו של שלב זה הסתיימה בשנת 1998 והוא בנוי בשני טורי מבנים מקבילים, ביניהם שבילים מרוצפים, מדשאות וגינון.

טור המבנים הדרומי כולל שני מבננים בני 4 קומות (כולל קומת קרקע), והטור הצפוני כולל שלושה מבננים בני 3 קומות (כולל קומת קרקע).

המבנים הינם טיפוסיים ובנויים בשני אגפים, ביניהם בנוי גרעין מרכזי הכולל מבואה, מעלית וחדר מדרגות.

מתחת למבנים בנויה חניה מקורה וכן מעבר תת-קרקעי המאפשר מעבר חופשי לכל חלקי הפרויקט.

<u>יחידות הדיור:</u>

יחידות הדיור הינן בנות 1-3 חדרים מטיפוסים שונים. בכל יחידה מטבחון וחדר רחצה הכולל מקלחת ושירותים.

החדרים ברמת גימור הכוללת, בין היתר: ריצוף באריחי קרמיקה, וחלק בפרקט; רצפת חדר האמבטיה וקירותיו מחופים באריחי קרמיקה; מערכת מיזוג אוויר; מערכת כיבוי אש, כאשר הדירות בשלב ב' כוללות גם מערכת גילוי אש.

המטבחון כולל ארונות, מקרר וכיריים.

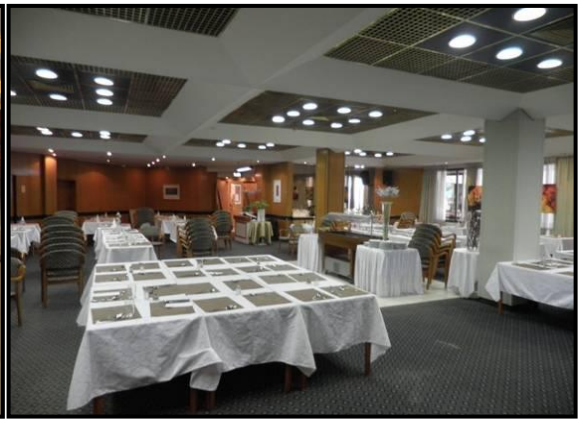
כפי שנמסר לנו ע"י החברה, דירות שמתפנות עוברות שיפוץ בהתאם לגיל ולמצב הדירה.

תמהיל יחידות הדיור:

סוג דירה	טיפוס	כמות
חדר אחד	A	14
חדר וחצי	B,L	24
שני חדרים	C, F	99
שני חדרים מורחבת	C,D,G,M	68
שני חדרים יוקרתית	CG	8
שנים וחצי חדרים	E2-5	12
שלושה חדרים	E,I,N,O,2,3	19
שלושה חדרים	N	2
שלושה חדרים מיוחדת	אריאלה,4,5	12
שלושה חדרים פנטהאוז	I3	20
שלושה חדרים ענקית	6+7	1
שלושה חדרים	GF	3
שלושה חדרים -גן	אמנון ותמר	2
סה"כ		**284**

<u>תמונות מייצגות</u>

<u>חדר אוכל</u>



<u>לובי כניסה</u>



<u>בריכת שחייה</u>



<u>יח"ד לדוגמא - משופץ</u>



10. המצב התכנוני

10.1 תכניות בניין עיר[2]

להלן ריכוז התכניות החלות על הנכס נשוא חוות הדעת:

מס' תוכנית	ילקוט פרסומים	תאריך פרסום מתן תוקף	מהות התוכנית
כס/1/1 - שינוי	1636	18.06.1970	תוכנית שינוי מתאר הקובעת את יעוד החלקות הנדונות לאזור מגורים
כס/9/21/א'	2891	10.02.1983	שינוי ייעוד ממגורים למגרש מיוחד
כס/9/21/ב'	3393	28.10.1986	הרחבת דרכים קיימות, קביעת יעוד השטח המיוחד לבית אבות ואיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים
כס/4/9/21	3766	13.05.1990	חלה על חלקה 9 בגוש 6417, קובעת חלוקה של השטח הכלול בה למגרשים לאזור מגורים ב', אזור מסחרי, שטח לספורט ודרכים
כס/4/9/21ב'	4418	16.06.1996	שינוי יעוד בחלקה 9 ממגורים למגרש מיוחד לבית אבות ו/או לזקנים עצמאיים
כס/4/9/21ג'	4467	12.12.1996	איחוד מגרשים וקביעת זכויות בניה
כס/4/9/21ד'	4794	12.08.1999	איחוד החלקות הכלולות בתכנית וקביעת החלוקה בין שטחי שרות לשטחים עיקריים ללא שינוי בסה"כ השטחים המותרים

תכנית **כס/מק/4/9/21ד'** הוכנה ביוזמת החברות משכנות כלל כפר סבא בע"מ וחצרות הדר בע"מ, חלה על שטח של 20,660 מ"ר הכולל את חלקה 516 וחלק מחלקה 9 (מגרש מס' 1 בתכנית כס/מק/4/9/21ג).

עפ"י התכנית, מגרש מס' 1 מהווה איחוד של חלקות 516 וחלק מחלקה 9 בשטח של 20,660 מ"ר.

זכויות הבניה הינן כדלקמן (במ"ר):

שטח עיקרי עילי	שטח עיקרי תת"ק	שטח שירות עילי	שטח שירות תת"ק	סה"כ
13,906	2,000	6,083	5,574	27,564

[2] עפ"י מידע שאספנו באתרי האינטרנט של הוועדה המקומית כפר סבא ומשרד האוצר.

<u>תשריט המגרש (מסומן בכתום)</u>



10.2 <u>רישוי הבניה</u>

מעיון בתיק הבניין לפרויקט בועדה המקומית לתכנון ובניה – כפר סבא נמצאו מסמכי רישוי הבניה המפורטים להלן:

היתר בניה מס'	תאריך מתן היתר	מהות
10865	05.10.1989	לתוספת מבנה למגורים לאוכלוסייה מבוגרת (בית אבות)
11240	08.08.1990	תוספת בניה במסגרת תכנית שינויים
970184	22.09.1997	תכנית שינויים למבנה לדיור מוגן - הגבהת קירות על גג הבניין
970236	09.04.1998	תוספת מחסן בקומת מרתף בשטח 977 מ"ר + מחסן נוסף בקומת קרקע בשטח 84.4 מ"ר
980137	19.03.2000	תוספת מחלקה רפואית, הגדלת סופרמרקט והגבהת קירות לשילוט על גג בית אבות קיים
20060124	20.07.2008	תוספת מחלקה סיעודית והגדלת מבואה ע"ח שטחים קיימים, ותוספת יחידות דיור בבית אבות מגדלי הים התיכון
20090024	13.03.2011	ביטול המחלקה הסיעודית (כולל ביטול ממ"מ סיעודי וממ"מ נוסף), הגדלת לובי ותוספת 2 דירות בקומת מרתף, שינוי פנים בקומת הקרקע, מסתור צ'ילרים בקומת הגג ושילוט בגג עליון

ביום 3.8.2000 ניתנה **תעודת גמר** למבנה שנבנה לפי היתר בניה מס' 970184 מיום 22.9.1997.

להלן שטחי הבניה בפרויקט לפי תכנית היתר בניה מס' 20090024:

קומה	שטחים עיקריים (מ"ר)	שטחי שירות (מ"ר)	סה"כ שטחים (מ"ר)
מרתף	1,999	5,260	7,259
קרקע, א', ב' וגג	13,860	6,076	19,936
סה"כ	**15,859**	**11,336**	**27,195**

10.3 <u>סיכום המצב התכנוני</u>

להלן ריכוז שטחי הבניה – המותרים עפ"י תב"ע, עפ"י היתר בניה ושטחים שנוצלו בבניה קיימת (עפ"י תכנית בקשה להיתר בניה):

	עפ"י תב"ע (מ"ר)	עפ"י היתר בניה (מ"ר)	יתרת זכויות ביחס לבנוי בפועל (מ"ר)
שטחים עיקריים - עיליים	13,907	13,860	46
שטחים עיקריים – תת"ק	2,000	1,999	1
סה"כ שטחים עיקריים	**15,907**	**15,859**	**48**
שטחי שרות - עיליים	6,083	6,076	7
שטחי שרות – תת"ק	5,575	5,260	315
סה"כ שטחי שרות	**11,658**	**11,336**	**322**
סה"כ שטחים ברוטו	**27,564**	**27,195**	**370**

11. המצב המשפטי

11.1 הרישום בלשכת רישום המקרקעין

עפ"י דפי מידע מפנקס בתים משותפים המתנהלים בלשכת רישום מקרקעין פתח תקווה, שהופקו באמצעות האינטרנט בתאריך 24.2.2025, רשומות חלקות המשנה של חלקה 9, במשותף עם חלקה 516, בגוש 6427, כדלקמן:

בעלים:	חצרות הדר בע"מ	1/2
	משכנות כלל כפר-סבא בע"מ	1/2

הרכוש המשותף הינו בשטח של 24,878 מ"ר. קיים תקנון מוסכם.

בחלק מתתי החלקות רשומות הערות אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין לטובת דיירים שונים בפרויקט.

בחלק מתתי החלקות גם רשומות משכנתאות מדרגה ראשונה לטובת רוכשי זכויות ביחידות דיור בפרויקט.

כמו כן, רשומה משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, על חלק מתתי החלקות במקרקעין אשר לא רשומות עליהן משכנתא מדרגה ראשונה לטובת רוכשי זכויות ביחידות הדיור בפרויקט או הערות אזהרה כאמור לעיל, ולמעט תתי החלקות של השטחים מסחריים והמחלקה הסיעודית.

להלן פירוט חלקות המשנה ותיאורן:

אגף	חלקות משנה	מספר קומות באגף	תיאור סוג חלקות המשנה באגף
1	1-179	4	דירות ואולמות
2	180-204	4	דירות ואולם
3	205-232	4	דירות
4	233-260	4	דירות
5	261-280	3	דירות
6	281-300	3	דירות

11.2 תקנון מוסכם של בתים משותפים לחלקות 9 ו- 516 בגוש 6427

עפ"י התקנון המוסכם, כל אחד מבעלי היחידות יישא בחלק יחסי של הוצאות הרכוש המשותף, בהתאם לחלק היחסי של היחידה ברכוש המשותף.

בנוסף, בעלי היחידות יהיו אחראים למימונם של השירותים שיסופקו לבית, וזאת בין אם נתנו הסכמתם להספקת השירותים ובין אם לאו, בין אם עשו שימוש בשירותים או בחלק מהם ובין אם לאו, בין אם עשו שימוש ביחידתם ובין אם לאו.

12. ענף הדיור המוגן

כללי

ענף הדיור המוגן החל להתפתח בארץ החל משנות השמונים, בעקבות תמורות רבות שחלו במערך השירותים לאוכלוסייה לגיל השלישי.

מטרת הדיור המוגן הינה פתרון בעיות הדיור של האוכלוסייה המבוגרת, וזאת לאור הגידול שחל במספרם של אוכלוסיית הגיל השלישי בישראל והעלייה בתוחלת החיים.

בית דיור מוגן כולל מבנה או קבוצת מבנים עם יחידות דיור בנות חדר אחד עד ארבעה חדרים, בהן מתגוררת אוכלוסייה מבוגרת ועצמאית. הבתים נועדו להעניק מסגרת סביבתית שלמה, נוחה ומקלה לאדם מבוגר ועצמאי, הכוללת סל שירותים מגוון ורחב. בהתאם לכך, בתי דיור מוגן מציעים לדייריהם לגור בקומפלקסים מפוארים עם שטחים ציבוריים נרחבים, כאשר הדייר נהנה ממכלול שירותי נוחות כלליים, משירותים רפואיים מסוימים, מחיי חברה ותרבות עשירים וממתקנים כגון בריכת שחיה, ספא וחדרי כושר.

מרבית בתי הדיור המוגן ממוקמים באזור גוש דן, אזור השרון ואזורים נוספים עד לגבול דרום ראשון לציון. הענף מחולק לשוק ציבורי ולשוק פרטי.

השוק הציבורי מיועד בעיקרו לאוכלוסייה מבוגרת שזכאית לסיוע מהמדינה ובולטות בו חברות ממשלתיות.

השוק הפרטי מיועד בעיקרו לאוכלוסייה מבוגרת מבוססת כלכלית ומטרתו מתן פתרון דיור נח, ושיפור איכות החיים של האדם בגיל השלישי.

ההבדל העיקרי בין השוק הציבורי לפרטי הוא בסל השירותים, בסטנדרט המבנה ויחידות הדיור ובגורם הממן.

הבחנה בין בית אבות לבית דיור מוגן

ההבחנה בין בית אבות לבין בית דיור מוגן נסובה בעיקר סביב יכולתו של הדייר לנהל אורח חיים עצמאי. בית אבות פונה בעיקר לדיירים הנזקקים בראש ובראשונה לעזרה תפקודית יומיומית (ובשל כך נדרשים לקבל שירותים רבים), לעומת בית דיור מוגן המאוכלס בדיירים עצמאיים. בשל כך, התשלומים בבתי אבות נגבים, בדרך כלל, על בסיס חודשי, בהתאם לשהות בפועל בבית האבות, בעוד שבבתי הדיור המוגן יש הפרדה בין תשלום הפיקדון, המהווה את התשלום בגין הזכות להשתמש ביחידת הדיור, לבין התשלומים עבור השירותים השונים (דמי אחזקה). קהל המטרה בבתי אבות מהווה אשכולות חברתיים כלכליים נמוכים ובינוניים, כאשר בבתי דיור מוגן קהל המטרה מהווה לרוב אוכלוסייה בעשירונים 7 ומעלה.

רמת השירותים בבית אבות הינה בסיסית הכוללת שירותי רפואה ודגש על אוכלוסייה סיעודית ולינה בחדרים משותפים. בבתי דיור מוגן רמת השירותים גבוהה הרבה יותר וכוללת, בין היתר, מערך פעילות חברתית ותרבותית, שירותי רפואה, מתקני ספורט, שירותי הסעדה, חוגים ולינה בדירות פרטיות.

לאור השוני בדיירים בין בית האבות לבין בית הדיור המוגן הרי שתקופת השהייה הממוצעת של דיירים בכל אחד מהסדרים אלו הינה שונה (בבית אבות תקופת השהייה הממוצעת קצרה יותר) ובשל כך בבית אבות אין לשוהה במקום שום זכות קניינית ו/או רישומית כזאת או אחרת, על היחידה בה הוא שוהה, וזאת בניגוד לדייר בבית הדיור המוגן המקבל זכות שימוש ביחידה ואף יש לו אפשרות לרשום לטובתו הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין זכות זו.

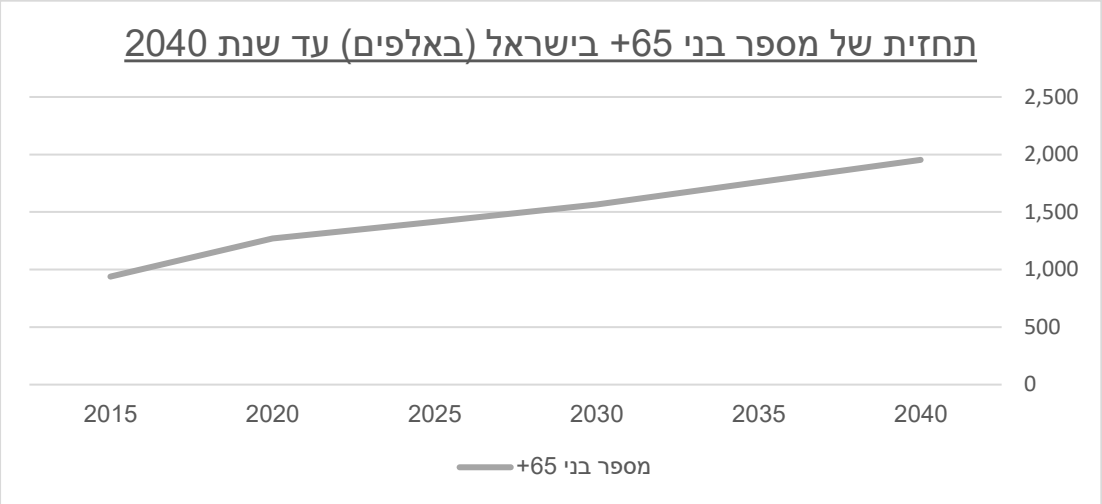
<u>הביקוש וההיצע בענף</u>

הגיל השלישי בישראל הינו פלח אוכלוסייה משמעותי אשר מצוי במגמת גידול כתוצאה מהעלייה בתוחלת החיים וברמת החיים, לאור התחזקות מתמשכת ברמת השירותים הרפואיים הזמינים וכתוצאה מכך, שיפור כללי במצב הבריאותי של האוכלוסייה.

עפ"י נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בסוף שנת 2023 מנתה אוכלוסיית האזרחים הוותיקים בישראל (בני 65 ומעלה) למעלה ממיליון איש (כ- 1,250 אלף תושבים), המהווים כ- 12.9% מתושבי המדינה. כ- 44% מהאזרחים הוותיקים מעל גיל 75 וכ- 13% מעל גיל 85.

על פי התחזיות עד שנת 2040 חלקם באוכלוסייה יהיה כ- 14% וצפוי למנות כ- 1.9 מיליון איש, ובשנת 2045 צפוי למנות כ- 2.1 מיליון. פירוש הדבר שאוכלוסיית הקשישים כמעט ותכפיל את עצמה תוך פחות מ- 20 שנה.

מתוך סה"כ אוכלוסיית הקשישים (בני 65 ומעלה) כ- 4% התגוררו בשנת 2023 במוסדות (מהם כ- 66% בבתי אבות ובתי דיור מוגן, כ- 32% במוסדות אשפוז והוסטלים וכ- 2% במוסדות אחרים).



התחרות בענף הפרטי

התפתחות הענף, אשר נבעה מעלייה ברמת החיים הכוללת בארץ ועלייה בשיעור האוכלוסייה המבוגרת בעלת היכולות מכלל האוכלוסייה, הביאה לפתיחה של בתי דיור מוגן חדשים ברחבי הארץ ולתחרות בין רשתות הדיור המוגן השונות.

שוק הדיור המוגן הפרטי בישראל כולל סה"כ כ- 100 בתי דיור מוגן פרטיים בהם כ- 15,000 יח"ד, ומאופיין במבנה בעלויות מבוזר עם מספר רב של חברות שפעילות בשוק, כאשר החלק הארי של יח"ד המוגן הפרטי (כ- 65%) מוחזק ע"י הגופים הגדולים ביותר הפעילים בענף, כמפורט להלן: רשת "משען" (כ- 2,450 יח"ד), רשת "מגדלי הים התיכון" (כ- 1,890 יח"ד), רשת "אחוזות רובינשטיין" (כ- 1,250 יח"ד), רשת "פאלאס" מקבוצת עזריאלי (כ- 1,140 יח"ד), רשת "בית בכפר" (כ- 900 יח"ד), רשת "בית בלב" (כ- 800 יח"ד), רשת "עד 120" (כ- 640 יח"ד) ורשת "פרוטיאה" (כ- 640 יח"ד)[3].

נציין, כי בשנים הקרובות צפויה תוספת מואצת של היצע של בתי דיור מוגן בישראל עם ההקמה של בתים חדשים באור יהודה, באר יעקב, ראשון לציון, ירושלים, גבעתיים, מודיעין, חולון, אלקנה וכן הרחבה של מספר בתי דיור מוגן קיימים.

התחרות בשוק הדיור המוגן

בשנים האחרונות החליטו מספר חברות בענף הנדל"ן להרחיב את פעילותן ולשלב בהן את תחום הדיור המוגן. נציין מתוכן את קבוצת עזריאלי, חברת שפיר, חברת קנדה-ישראל וקבוצת ביג.

חוק הדיור המוגן

בשנת 2012 פורסם ברשומות חוק הדיור המוגן, התשע"ב - 2012 (להלן: "החוק"), שעיקרו הסדרת רישוי בתי דיור מוגן, הסדרת נושאים והוראות לגבי עריכת הסכמי התקשרות בין בעל הרישיון לבין מי שמבקש להיות דייר בבית, העמדת בטוחות לדיירים להבטחת השבת כספי פיקדון, תנאים לפינוי דייר, הגדרת סל שירותי החובה שיש לספק לדיירי הבית, הוראות לגבי מנגנוני העלאת גובה דמי האחזקה השוטפים, הסדרת מנגנוני אחריות, פיקוח, אכיפה וענישה, הפעלת מחלקה סיעודית בבתים עם 250 יח"ד ומעלה וכיו"ב.

בשנת 2018, חוקק תיקון לסעיף 27 בחוק הדיור המוגן העוסק בבטוחות שעל בעל רישיון להפעלת בית דיור מוגן להעמיד לדייר כנגד דמי פיקדון המופקדים בידיו.

שיטת השיווק בענף הדיור המוגן

באופן עקרוני, תשלומי הדייר בבתים של דיור מוגן כוללים שני מרכיבים:

- תשלום חד פעמי במועד הכניסה
- דמי אחזקה חודשיים

שלושת מסלולי ההתקשרות הנפוצים בענף הינם: מסלול פיקדון, מסלול דמי כניסה ומסלול דמי אחזקה מוגדלים, כאשר שתי השיטות הראשונות הינן הנפוצות ביותר, ועיקרן כמפורט להלן:

שיטת דמי הפיקדון – בשיטה זו הדייר משלם את מלוא מחיר הדירה כפיקדון. תמורת הפיקדון הדייר זכאי לגור בדירה לכל ימי חייו. סכום הפיקדון מוחזר לדייר או ליורשיו עם עזיבת הדירה,

[3] מקור הנתונים: דירוג דן אנד ברדסטריט - דיור מוגן לפי מספר יחידות דיור לשנת 2024. לגבי מספר יחידות הדיור ברשת מגדלי הים התיכון – לפי נתונים בפועל (במעוגל).

כולל הפרשי הצמדה[4], ובניכוי שחיקה שנתית בשיעור מסוים (בד"כ סביב 3% - 3.5% לשנה) המוגבלת למספר שנים (בד"כ 12-15 שנים). במידה והדייר ממשיך להתגורר בבית מעבר לתקופה שנקבעה בהסכם כתקופה שלאורכה יחושבו דמי השחיקה, תפסק השחיקה של הפיקדון.

מחירי המכירה של זכויות השימוש ביחידות הדיור נקבעים עפ"י תנאי שוק, בהתחשב, בין היתר, בגורמים הבאים – מיקומו של הבית, גודל יחידת הדיור וכיוצ"ב.

בנוסף, בשוק הדיור המוגן קיימת בד"כ אופציה להעניק לדיירים פוטנציאליים גמישות שיווקית המאפשרת המרה בין מחיר הפקדון לתשלום חודשי שמתווסף לדמי האחזקה שמשלם הדייר ("**חלף פקדון**").

<u>שיטת דמי הכניסה</u> – בשיטה זו הדייר משלם בין 50% ל- 60% ממחיר הדירה תמורת הזכות לגור בדירה כל ימי חייו. בשיטה זו השחיקה השנתית של דמי הכניסה הינה גבוהה (20% עד 25% לשנה), כך שלאחר תקופה של 4-5 שנים נשחק מלוא הסכום ששולם כדמי כניסה.

<u>דמי אחזקה</u> – בשתי השיטות הנ"ל משלם הדייר בנוסף דמי אחזקה חודשיים קבועים בגין שירותים מוגדרים שונים להם זכאי הדייר. השירותים העיקריים הנכללים בדמי אחזקה אלה כוללים: שירותי תחזוקה וניקיון בסיסי, שירותי שמירה, שירותים רפואיים מסוימים, חוגים, פעילות תרבות וחברה מסוימות, שירותי פקיד קבלה, וכן שימוש במתקנים הציבוריים המצויים בבית. גובהם של דמי האחזקה משתנה לפי אופי הבית, גודל הדירה ומספר הדיירים בדירה (יחיד או זוג).

בנוסף, קיימת בד"כ אופציה של תשלום על בסיס חודשי (במקום דמי פיקדון – "מסלול ללא פקדון").

[4] בעבר, כשבשוק הנדל"ן בישראל היה נהוג לקיים עסקאות בדולרים, היו פיקדונות אלו צמודים לשער החליפין של הדולר. בעקבות כניסתו לתוקף של חוק הדיור המוגן סכום הפיקדונות צמוד למדד המחירים לצרכן.

13. <u>הפעילות הכלכלית בפרויקט</u>

13.1 <u>מסגרת ההתקשרות בין החברה לדיירים</u>

בעת כניסתו של הדייר לבית הדיור המוגן נחתם הסכם בין הדייר לבין החברה, המקנה לדייר זכות שימוש ביחידת דיור ושירותים נוספים, וכן זכות שימוש במתקנים השונים במסגרת השטחים הציבוריים בפרויקט, בתמורה לסכום חד פעמי וכן תשלומים חודשיים שוטפים – כמפורט בהמשך.

השירותים אותם מספק הבית כוללים, בין היתר, ארגון פעילויות חברתיות (כגון: הרצאות, טיולים, הקרנת סרטים, הופעות אמנים וכיוצ"ב), ארגון חוגים בתחומים שונים, שרותי מרפאה ורופא, ניקיון הדירות, שמירה ותחזוקה כללית.

כמו כן, קיימת מחלקה המספקת שירותי סיעוד ושירותי החלמה במידת הצורך.

הדייר זכאי לקבל מהחברה בעלת הנכס בטוחות להבטחת השבת יתרת הפיקדון בהתאם לחוק הדיור המוגן, תשע"ב- 2012 כפי שתוקן ביום 25 ביולי 2018. לצורך כך, החברה ביצעה רישום משכנתא מדרגה ראשונה על זכויות החברה במקרקעין על שמו של הנאמן, שנבחר ע"י אסיפת הדיירים, עבור הדיירים שיהיו מוטבים של המשכנתא בהתאם לחוק. נכון למועד עריכת חוות הדעת לחלק מהדיירים נרשמה משכנתא ספציפית.

הגם שההסכם בין החברה לדייר <u>אינו קצוב בזמן</u>, ניתן לסיים את ההסכם ע"י הדייר בכל עת בהודעה מוקדמת. החברה רשאית אף היא, במקרים קיצוניים, להביא לכדי סיומו של ההסכם בהודעה מוקדמת.

13.2 <u>השיווק בפרויקט הנדון</u>

כפי שנמסר לנו, מדיניות החברה העדכנית הינה לשיווק של הדירות עפ"י מסלול דמי פיקדון עם שיעור שחיקה שנתי של 3.5% בתוספת מע"מ, ולתקופת שחיקה של 12 שנים (להלן: "מסלול פיקדון פוחת סטנדרטי").

יחד עם זאת, החברה משווקת גם מספר מסלולים נוספים, אשר מציעים תמהיל שונה בין דמי הפיקדון עם שיעור שחיקה שנתי לבין תשלום חודשי חלף פיקדון. במסגרת המסלולים החלופיים ביחס למסלול פיקדון פוחת סטנדרטי, החברה מקצה מחדש בין הרכיבים בחוזה (דמי פיקדון, שיעור שחיקה, תשלום חודשי) בהתאם למפתח המרה המקובל בשוק. מפתח ההמרה מהווה גמישות שיווקית המקובלת בשוק הדיור המוגן שמטרתה להעניק לדיירים פוטנציאליים אפשרות המרה בין מחיר הפיקדון לתשלום החודשי שמתווסף לדמי האחזקה שמשלם הדייר. מפתח זה מהווה פיצוי בגין אובדן שחיקה ומימון אלטרנטיבי. במסגרת זו קיים אף מסלול שבו לא משולמים דמי פיקדון כלל, אלא תשלום חודשי מוגדל – "מסלול ללא פקדון".

<u>מחירון דירות ומכירות בפועל</u> – הוצג בפנינו מחירון דירות עדכני של החברה לפיו משווקות הדירות בפרויקט. כמו כן, הועברו לידינו נתוני מכירות של דירות בפרויקט.

מהנתונים עולה, כי מרבית הדירות ששווקו במהלך התקופה האחרונה הינן במסלול דמי פיקדון, עם שיעור שחיקה של 3.5% בתוספת מע"מ, לתקופה של 12 שנים.

יצוין, כי קיימים מספר מצומצם יחסית של חוזים במסלול ללא פקדון ביחס לכלל החוזים בנכס.

דמי שירותים ואחזקה – עפ"י ההסכם, הדייר מתחייב לשלם סכום חודשי קבוע בגין שירותים ואחזקה. דמי השירותים צמודים למדד, כאשר החברה רשאית להגדיל את דמי השירותים מעבר לעליית המדד עקב גידול בעלויות אספקת השירותים הכלליים.

13.3 נתונים כלכליים

להלן ריכוז הנתונים הכלכליים של תפעול הפרויקט, כפי שנמסרו לנו ע"י הנהלת החברה, נכון למועד הקובע לחוות הדעת:

סעיף	סה"כ בפרויקט
דירות לשיווק	284
דירות פנויות	18
יתרת פיקדונות	כ- 359,665 א' ₪
הכנסה שנתית משחיקה[5] וחלף שחיקה[6]	כ- 14,043 א' ₪
רווח שנתי מפעילות הניהול	כ- 5,300 א' ₪

13.4 שכירויות

הוצגו בפנינו הסכמי שכירות ותוספות להם, שנערכו במהלך השנים בין משכנות כלל – מגדלי הים התיכון בע"מ ("המשכירה/החברה") לבין שוכרים/זכיינים שונים בפרויקט.

עפ"י נתוני החברה, ההכנסות השנתיות משכירות הינן בסך של כ- 1,110 א' ₪, כאשר מרבית ההכנסה הינה מהמחלקה הסיעודית.

[5] פעולת השחיקה הינה פעולה חשבונאית המתבצעת בספרי החברה, בהתאם לחוזים שנחתמו עם הדיירים. סכום השחיקה כולל מע"מ.

[6] "חלף שחיקה" – חלק יחסי בהכנסה המתקבלת מדיירים אשר נמצאים במסלול ללא פקדון, כחלף תשלום שחיקה במסלול פקדון רגיל.

14. <u>מצב השוק</u>

השנה האחרונה התנהלה על רקע מלחמת "חרבות ברזל", אשר פרצה ביום 7 באוקטובר 2023 בעקבות מתקפת טרור חסרת תקדים על מדינת ישראל, ובמקביל, התעצמה הלחימה בחזית הצפונית של מדינת ישראל, שהייתה מלווה בהסלמה ובמתיחות שיא מול איראן ושלוחותיה.

אי הוודאות הגיאופוליטית מקשה על הפעילות הכלכלית ומעכבת את חזרת המשק לרמת הפעילות שאפיינה אותו טרם המלחמה. עם זאת, בעקבות הפסקת האש בצפון בסוף נובמבר 2024 והירידה בעצימות הלחימה בדרום ניתן להבחין בשינוי חיובי במשק וניכרת התאוששות בפעילות הכלכלית.

בהתאם לתחזית בנק ישראל מחודש ינואר 2025, הסיכון כלפי מטה לתחזית הצמיחה הצטמצם לאור ההתפתחויות הגיאופוליטית ברבעון האחרון. התוצר צפוי לצמוח ב- 4.0% בשנת 2025 ובשנת 2026 התוצר צפוי לצמוח ב- 4.5%. במחצית השנייה של 2025, האינפלציה צפויה להתמתן אל תוך היעד וצפויה לעמוד על 2.6% בשנת 2025, ורמת הריבית צפויה לרדת ולעמוד בממוצע של 4.0/4.25% ברבעון הרביעי של 2025.

15. <u>עקרונות השומה</u>

בית דיור מוגן הינו נכס המיועד (עפ"י תב"ע) ונבנה עפ"י פרוגראמה התואמת שימוש של בית דיור לאוכלוסייה המבוגרת. בית דיור מוגן פעיל הינו נכס עסקי המופעל ע"י הנהלה מרכזית, ולפיכך הדרך הנכונה להערכת שוויו הינו **היוון תזרים המזומנים העתידי**.

לצורך חישוב תזרים המזומנים יש להביא בחשבון את המרכיבים המפורטים להלן:

- ☒ תזרים המזומנים החיובי בעת החלפת דייר (תקבול בערך דירה מלא מדייר נכנס מול החזר פיקדון לאחר שחיקה לדייר יוצא).
- ☒ הכנסה צפויה מדירות פנויות.
- ☒ הכנסות משטחים מושכרים לזכיינים חיצוניים.
- ☒ תזרים מפעילות ניהול ואחזקה שוטפת.
- ☒ פחת כלכלי – הוצאה הנאמדת בשיעור מסוים מעלות בניה ישירה המוערכת של המבנים (הינה למעשה הגורם האחראי ליצירת מקור כספי עתידי נוסף לחידוש ציוד ותחזוקה פיסית של הבניינים לאורך השנים).
- ☒ הוצאות מע"מ:
  - שחיקת הפיקדון מהווה הכנסה המחויבת בתשלום מע"מ.
  - עפ"י פסיקת בית המשפט העליון, קיימת חבות לתשלום מע"מ בגין ריבית רעיונית בשיעור של 3.25% (כולל מע"מ) על הפיקדונות (יתרת החוב לדיירים)[7].

  יצוין, כי בהתאם למרבית החוזים שנחתמו בתקופה האחרונה וכן בהתאם למדיניות החברה, הדייר מחויב בתשלום מע"מ ריבית רעיונית.

<u>קביעת שיעורי ההיוון:</u>

ככלל, שיעור ההיוון (Cap Rate) משקף את התשואה הדרושה, כדי להוות כוח משיכה להשקעת הון. מכאן, שבחירת השער המתאים מהווה גורם מכריע בקביעת השווי.

שיעורי ההיוון לתזרים הצפוי להתקבל מהנכס הינם פועל יוצא של שיעורי ההיוון המקובלים כיום לנכסים מניבי תשואה, כאשר שיעור ההיוון המקובל בשוק נקבע בנקודת זמן מסוימת, לסוג נכסים מסוים, ובהקשר של שיעור הריבית והציפיות האינפלציוניות במשק באותה עת.

יובהר, כי שיעור התשואה תלוי גם ברמת הפעילות הכלכלית בנכס עצמו.

לצורך קביעת שיעורי ההיוון למרכיבי ההכנסה השונים הצפויים להתקבל בנכס משתמשים בגישת ההשוואה – לפיה בוחנים עסקאות לנכסים מניבים בעלי מאפיינים דומים, ככל הניתן, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

---

[7] **ע"א 6722/99** מנהל מס ערך מוסף תל-אביב נ' משכנות כלל מגדלי הים התיכון בע"מ מיום 7.1.2004. הרציונל שעומד מאחורי הפסיקה: חברת דיור מוגן לגיל הזהב מקבלת פיקדון דולרי מאת הדיירים. פיקדון זה מוחזר לדייר, בנסיבות מסוימות, כשהוא צמוד לדולר בלבד וללא ריבית. הריבית הרעיונית שצומחת לחברת הדיור המוגן מן הפיקדון האמור חייבת במס ערך מוסף (הריבית הרעיונית היא הריבית המתבטאת בחסכון הריבית שהחברה הייתה משלמת אילו נזקקה להלוואה בתנאי שוק).

השוק מאופיין במגבלה גדולה של שקיפות המידע, שכן על מנת לנתח באופן מהימן עסקאות רכישה של נכסים מניבים יש צורך במידע רב על הפעילות הכלכלית של הנכס הנרכש.

העלייה המהירה באינפלציה וההידוק המוניטרי שהתבטא בהעלאות הריבית התכופות הביאו עימם צמצום בכמות העסקאות בענף הנדל"ן המניב בישראל. יחד עם זאת, במעט העסקאות שנערכו בשנה האחרונה לא ניכר שינוי מהותי לגבי שיעורי ההיוון (ראה פירוט עסקאות בהמשך). בהקשר זה נדגיש, כי ההשפעה של העלאת הריבית על תזרים ההכנסות של בתי דיור מוגן פעילים כמעט ולא קיימת.

נדגיש, כי המושג "שיעור ההיוון" בפרקטיקה השמאית מתייחס ל"שיעור ההיוון הכולל", שהוא מעין "מכפיל", המשמש לקביעת שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות, והוא מבטא את היחס שבין ההכנסות הצפויות מהשכרת הנכס לבין שוויו, והוא מגלם מרכיבים שונים, כגון ריבית חסרת סיכון, פרמיה בגין סיכון ואי וודאות, פרמיה בגין נזילות נמוכה, פחת, אינפלציה ועוד.

בקשר להערכות שווי של בתי דיור מוגן, הואיל ומדובר בהיוון הכנסות של הסכמי דיירים ארוכי טווח (ממוצע 10 שנים ומעלה), הפועל היוצא הוא שהשפעתם של אירועים קצרי טווח אינם מביאים לשינויים בשיעורי ההיוון. נדגיש, כי שיעורי ההיוון בהם אנו משתמשים במודל הערכת השווי הינם ברף הגבוה של טווח עסקאות ההשוואה (כפי שיפורטו בהמשך), וזאת בהתחשב במרכיב הסיכון ואי הוודאות בביצוע הערכות שווי לנכסים מסוג זה. עוד נבהיר, כי שיעור ההיוון שנקבע מביא בחשבון גם פיצוי בגין תקופות של אי תפוסה וכן השקעות הוניות שנדרשות לאורך השנים. בהקשר זה נציין, כי בעסקאות ההשוואה מגולם מרכיב הפחת הכלכלי ב"שיעור ההיוון הכולל" לנכס, לעומת מודל הערכת השווי המיושם בו מרכיב פחת נוסף המחושב בנפרד ומופחת משוויו הכולל של הנכס, ולפיכך מתקבל, למעשה, שיעור היוון אפקטיבי גבוה מהשיעור שנקבע.

נציין, כי בשנתיים האחרונות נערכו שלוש עסקאות רכישה של בתי דיור מוגן פעילים (כפי שיפורט בהמשך), כאשר בשתי העסקאות הרוכשים הם שחקנים חדשים בענף, וזאת כהמשך המגמה של כניסה לענף ע"י חברות המבקשות לגוון את הפעילות העסקית שלהן.

מעבר לאמור נציין, כי לא נצפה שינוי מהותי במחירים, בשיעורי התפוסה ובביקושים בענף הדיור המוגן. יחד עם זאת, ההאטה בענף הדיור למגורים עשויה להיות בעלת השפעה שלילית על ענף הדיור המוגן, כפועל יוצא של התארכות משך זמן המכירה של דירות מגורים בשוק יד שנייה, בעיקר לאלו שנדרשים למכור את דירתם לצורך מעבר לדיור מוגן.

<u>עסקאות לרכישת נכסים מניבים:</u>

להלן מספר עסקאות מכר של נכסים מניבים מסחריים שנערכו במהלך התקופה האחרונה:

<u>בתי דיור מוגן:</u>

<u>בית גיל פז – כפר סבא:</u>

עפ"י פרסום מחודש דצמבר 2024, רכשה רשת בתי הדיור המוגן "עד 120" את בית הדיור המוגן "בית גיל פז" בכפר סבא. התמורה (כך על פי הפרסום) נקבעה בסך של 126 מיליון ₪.

"בית גיל פז", אשר ניצב במזרח העיר כפר סבא בסמיכות לתחנת הרכבת "נורדאו" כולל כ-240 יח"ד, מחלקה סיעודית, מועדון ספורט, בריכת שחייה, שטחים מסחריים ושטחים

ציבוריים, בבניין המורכב משלושה אגפים, בשטח בנוי כולל של כ- 26,000 מ"ר. הבית הוקם בשנת 1997 ע"י יוצאי חיל האוויר.

נבהיר, כי הואיל ולא פורסמו נתונים כלכליים של הבית קיים קושי לנתח את העסקה ולהפיק ממנה נתוני השוואה ו/או פרמטרים לביסוס המודל התחשיבי המיושם על ידנו.

<u>בית שבעה כוכבים – הרצליה:</u>

עפ"י דיווח של חב' בית הזהב בע"מ מתאריך 26.9.2023, החברה התקשרה בהסכם מכר מותנה עם חברת ביג מגורים למכירת מלוא הון המניות המונפק ונפרע של חברת שבעת הכוכבים דיור מוגן בע"מ, המחזיקה בזכויות בבית הדיור המוגן "שבעה כוכבים" בהרצליה פיתוח. כפי שנמסר בדיווח, התמורה נקבעה בהתבסס על השווי ההוגן של הנכס בספרי החברה, בניכוי ההתחייבויות לפיקדונות נכון ליום 31.12.2022 [הנכס הוערך על ידנו עבור בית הזהב למועד 31.12.2022].

שיעור ההיוון הבסיסי בחוות הדעת המקיפה שנערכה על ידנו לתזרימי מזומנים הנובעים מתנועת פיקדונות והכנסות חלף פקדונות הינו **7.75%**. כמו כן, בהערכת השווי הובא בחשבון גידול ריאלי של שווי הפיקדונות ("שיעור צמיחה") בשיעור של **1%**[8].

<u>אוונגרד רזידנס – חיפה:</u>

עפ"י פרסום בעיתונות מיום 3.12.2023, רכשה קבוצת מנו ספנות את חב' אוונגרד רזידנס, אשר מחזיקה בזכויות הבעלות בבית הדיור המוגן "אוונגרד רזידנס", הממוקם במרכז הכרמל בעיר חיפה. התמורה (כך על פי הפרסום) נקבעה בסך של 170 מיליון ₪.

<u>אינפורמציה נוספת</u>:

הבית הינו בית דיור מוגן יוקרתי, בשטח בנוי כולל של כ- 12,600 מ"ר וכולל כ- 90 יח"ד, אשר בנייתו הושלמה בשנת 2019.

הנכס הוערך על ידנו עבור חב' אוונגרד רזידנס לצורך דוחותיה הכספיים למועד 31.12.2022. הואיל והערכת השווי לא פורסמה לציבור, ומפאת סודיות עסקית, נתונים מלאים לגבי השווי שנקבע על-ידנו ושיעורי התשואה הנגזרים מהעסקה אינם מוצגים בחוות דעת זו. יחד עם זאת נציין, כי התמורה בעסקה דומה בקירוב לשווי שנקבע על ידינו בהערכת השווי.

<u>בית אבות סיעודי:</u>

עפ"י דיווח של חב' מניבים מיום 12.5.2022, החברה התקשרה עם רוכש נוסף לרכישת מלוא זכויות הבעלות של המוכרות במבנה בשטח בנוי של כ- 4,200 מ"ר הממוקם בשכונת המושבה הגרמנית בחיפה.

המבנה משמש כבית חולים סיעודי הכולל בסה"כ 130 מיטות גריאטריה סיעודית וכן מופעל במבנה מכון דיאליזה. הרוכש הנוסף הינו השוכר של הנכס בהתאם להסכם שכירות שבתוקף עד אוקטובר 2042.

התמורה הינה בסך של 23.25 מ' ₪ וה- NOI השנתי מהשכרת חלקה של הרוכשת בממכר מוערך בכ- 1.47 מ' ₪ (משקף תשואה של **6.32%**). הסכם השכירות כולל מנגנון עליית דמי השכירות לאורך תקופת השכירות ותחזוקת הממכר מבוצעת באחריות השוכר ועל חשבונו.

[8] תוספת מרכיב שיעור הצמיחה לתחשיב השווי שקול בתחשיב לשימוש בשיעור היוון אפקטיבי של 6.75% (6.75%=1%-7.75%) להכנסה הפרמננטית.

עסקאות לרכישת נכסים מניבים אחרים:

מרכזים מסחריים:

תאריך העסקה/ הפרסום	הנכס	סכום הרכישה (באלפי ₪)	שיעור התשואה
05/2023	רכישת מרכז מסחרי בראשון לציון	58,000	6.67%
08/2023	רכישת מרכז מסחרי במחוז המרכז	138,820	6.45% (1)
10/2023	רכישת מרכז מסחרי ב"א.ת עקרון 2000" של חב' "מישורים"	45,850	6.76%
05/2024	רכישת מרכז מסחרי שכונתי חדש בשלבי אכלוס בפריפריה	130,000	6.87% (1)
08/2024	רכישת מרכז מסחרי שכונתי במחוז מרכז	94,860	6.57% (1)
12/2024	רכישת מרכז מסחרי הכולל משרדים, "שבעת הכוכבים" בראשון לציון	112,000	7.38%
12/2024	מכירת שלושה מרכזים מסחריים בבאר שבע, הרצליה (גליל ים) וראשל"צ	203,500	6.73% (1)
12/2024	רכישת 50% ממתחם תחנת תדלוק הכולל שטחי מסחר בצומת מסמיה	26,200	7.06% (1)

הערות:

1. משרדנו ליווה את העסקה ומפאת סודיות העסקה לא נוכל לחשוף את פרטיה המלאים.

משרדים ותעשייה:

תאריך העסקה/ הפרסום	הנכס	סכום הרכישה (באלפי ₪)	שיעור התשואה
01/2023	מכירת בית "מישורים" באזור התעשיה קרית אריה בפתח תקווה	22,000	6.20%
02/2023	רכישת מבנה תעשיה באזור התעשיה יבנה, מושכר לשוכר יחיד	30,000	5.67%
05/2023	מכירת שני מבני תעסוקה באזור התעסוקה הצפוני של לוד	131,500	6.92%
08/2023	רכישת שני מבני תעשיה בגדרות	194,000	4.12% (1)
08/2023	רכישת מבנה תעשיה באזור התעשיה אלון תבור "מתחם זנלכל"	154,000	6.50% (2)
09/2023	רכישת מבנה תעשיה, הכולל חדרי קירור, באזור מישור החוף	176,000	5.88% (3)
12/2023	רכישת פרויקט "רב-בריח" הכולל מבנה לוגיסטיקה (שלב א') ומגרש (שלב ב') באשקלון	250,000	6.00% (4)
12/2023	רכישת מבנה תעשיה באזור התעשיה דימונה "עלבד משואות יצחק"	40,000	7.50% (5)
01/2024	רכישת מבנה לוגיסטיקה "דנשר" באזור התעשיה "פארק אפק" בראש העין	89,800	6.46%
01/2024	מכירת מחצית מבניין משרדים בחיפה "מגדל הארמון"	103,750	6.85% (6)
05/2024	מחצית ממבנה לוגיסטיקה "אורשר" באזור התעשיה "ניר גלים" סמוך לאשדוד	102,000	5.88% (7)
09/2024	רכישת מבנה תעשיה בקרית אריה פ"ת בעסקת Sale & Lease Back	60,000	6.63% (8)
11/2024	רכישת מבנה תעשיה בפארק תעשיות, עמק חפר.	36,650	6.15% (9)
12/2024	רכישת מבנה לוגיסטיקה באזור התעשיה "חבל מודיעין"	50,000	6.30% (10)

הערות:

1. במשרדנו, פרטים נוספים אודות העסקה הכוללת, בין היתר, יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות. נציין כי עד למועד הרכישה, הנכס הוערך על-ידנו במסגרת הדו"חות הכספיים ומפאת סודיות לא נוכל לפרט את פרטי העסקה המלאים.
2. הנכס נרכש ע"י קרן הריט "מניבים" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 15 שנים + אופציה לעוד 9 שנים ו- 11 חודשים.
3. הנכס כולל זכויות בניה נוספות, תשלום של שוכרים עבור שירות קירור והבטחת תשואה ל- 10 שנים. המידע נמסר ע"י הרוכשים ומפאת סודיות, לא נוכל לפרט את פרטי העסקה המלאים.
4. שלב א': העסקה כוללת רכישת מבנה לוגיסטיקה בשטח של כ- 41 א' מ"ר המושכר לחב' "רב בריח" בשכירות ארוכת טווח, מחיר העסקה כ- 200 מיליון ₪, משקף תשואה של כ- 6%. שלב ב': כחלק מהעסקה נרכשו הזכויות בשלב ב' הכולל מגרש בשטח של כ- 38 דונם עליו עתיד לקום מבנה בשטח של כ- 34 א' מ"ר אשר יושכר גם הוא לחב' "רב בריח" בשכירות ארוכת טווח, דמי השכירות שנקבעו ישקפו תשואה של כ- 6% מעלויות הקמת המבנה. בעת הרכישה שולמו כ- 50 מיליון ₪ המהווים החזר הוצאות ששולמו ע"י המוכר עד כה בגין שלב זה. יצוין, כי הנכס טופל ע"י משרדנו.
5. הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן בע"מ" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 10 שנים + אופציה לעוד 10 שנים.
6. ביולי 2024, נרכשו 25% חלקים נוספים בבניין לפי תשואה של 6.85%. השלמת העסקה כפופה להתקיימותו של תנאי מתלה, לפיו תשלים המוכרת התקשרות עם שוכר מהותי להשכרה של שטחי משרדים ומק' חניה במגדל. נציין, כי משרדנו ביצע את הערכת השווי עבור המוכרת.

7. הנכס נרכש ע"י חב' "מגדל חברה לביטוח" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 12 שנים + שתי תקופות אופציה בנות 5 שנים כ"א.
8. הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן מניב בע"מ" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 8 שנים + שלוש תקופות אופציה בנות שנתיים כל אחת למעט האופציה השלישית שנה אחת בלבד. דמי השכירות השנתיים בתקופת השכירות נקבעו על סך של 3.9 מיליון ₪ לשנתיים הראשונות ו- 4 מיליון ₪ לשש השנים האחרונות. שיעור התשואה לעיל מבטא ממוצע של דמי השכירות לאורך תקופת השכירות.
9. הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן מניב בע"מ". הנכס מושכר לשוכר יחיד לתקופה של 5 שנים המסתיימת במרץ 2028. לשוכר אופציה להארכת תקופת השכירות לחמש שנים נוספות. נציין, כי משרדנו ביצע את הערכת השווי עבור הרוכשת.
10. הנכס נרכש ע"י חב' "מניבים" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 10 שנים + תקופת אופציה אחת של 5 שנים. דמי השכירות השנתיים בתקופת השכירות נקבעו על סך של 3.15 מיליון ₪ לשנה. יצויין כי להערכת החברה ה NOI הצפוי הינו 3.25 מיליון ₪ לשנה והוא משקף תשואה של 6.5%, עם זאת לא צוינה סיבה לגידול בדמי השכירות מעבר לדמי השכירות שנקבעו בהסכם השכירות.

<u>התייחסות לקביעת שיעורי ההיוון לנכס הנדון:</u>

לאור האמור לעיל, ובהתחשב במיוחד בעסקאות רכישת בתי הדיור המוגן שנערכו בתקופה האחרונה (כמפורט לעיל), שיעורי ההיוון למרכיבי התזרים השונים בנכס הנדון נותרו ללא שינוי ביחס להערכות שווי קודמות והם נקבעו כדלקמן:

- שיעור היוון בסיסי של **7.75%** לתזרימי מזומנים הנובעים מתנועת פיקדונות והכנסות חלף פקדונות.
- שיעור היוון בסיסי של **8.0%** לתזרימי מזומנים מפעילות הניהול ותשלומי מע"מ ופחת כלכלי.
- שיעור ההיוון להכנסות משטחים מושכרים לזכיינים חיצוניים – **7.25%**.

<u>שיעור צמיחה:</u>

בהערכת השווי יובא בחשבון גידול ריאלי של שווי הפיקדונות ("שיעור צמיחה") בשיעור של **1%**, בהתבסס על שיעור הצמיחה של האוכלוסייה בכלל, ואוכלוסיית המבוגרים בפרט, עפ"י התחזית העדכנית של הלמ"ס[9], וכן על גידול בשווי הפיקדונות, אשר משפיעים על ההכנסה הצפויה הנובעת מתחלופת דיירים בעתיד, בהתבסס על עליית מחירי הדיור בשנים האחרונות בכלל ועליית מחירי הפיקדונות ברשת "מגדלי הים התיכון" בעשור האחרון בפרט.

[9] "תחזית אוכלוסיית ישראל עד שנת 2065" (הודעה לתקשורת מיום 21.5.2017).

16. <u>גורמים ושיקולים בהערכה</u>

בבואנו להעריך את שווי הנכס הנדון התחשבנו, בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

א. הנכס הנדון הינו בית דיור מוגן, הנמצא בחלקה הדרום-מערבי של העיר כפר סבא, בשוליה של שכונת מגורים המאופיינת בבניה צמודת קרקע.

ב. זכויות הבניה והשימושים המותרים עפ"י תכניות בנין-עיר מאושרות.

ג. <u>רישוי הבניה</u> – הפרויקט בנוי עפ"י תכניות מאושרות להיתרי הבניה שניתנו במהלך השנים.

ד. <u>יתרת זכויות בניה</u> – קיימת יתרת זכויות בניה לניצול, בשטח של כ- 370 מ"ר, ובכלל זה כ- 48 מ"ר לשימושים עיקריים. לאור הבינוי הקיים, ולאור העובדה ששטחים אלו לא נוצלו בבקשה להיתר האחרונה, להערכתנו, תרומת יתרת זכויות הבניה לשוויו הכולל של הנכס הינה זניחה.

ה. הפרויקט כולל 284 דירות לשיווק וכן שטחים ציבוריים לרווחת ולשימוש הדיירים ואורחיהם.

בנוסף, קיימים שטחים המושכרים לצדדים שלישיים הכוללים, בין היתר: מחלקה סיעודית, מינימרקט, בריכת שחייה, חדר אוכל ומספרה.

ו. סטנדרט הבניה, רמת הגימור ומצב התחזוקה. נציין, כי עפ"י מדיניות החברה, הדירות המתפנות עוברות שיפוץ.

ז. כאמור, הערכת שווי תבוצע בשיטת היוון ההכנסות, בהתאם למרכיבי ההכנסה וההוצאה המפורטים לעיל.

ח. <u>תפעול הפרויקט</u> – הובאו בחשבון הנתונים של הפעילות הכלכלית של הפרויקט המפורטים לעיל, בכפוף להנחות העבודה ולביאורים שיפורטו במסגרת התחשיב.

ט. <u>זכויות המשפטיות</u> – מגרש מס' 1 לפי תכנית בנין-עיר כס/מק/4/9/21ג' טרם נרשם בלשכת רישום המקרקעין כיחידה נפרדת. כפועל יוצא, טרם נרשמו זכויות הבעלות של החברות המחזיקות במגרש בלשכת רישום המקרקעין.

בהתבסס על רישום זכויות החברות כבעלים רשומים בחלקות 9 ו- 516 בגוש 6427, מהן נוצר המגרש, אנו מניחים שאין מניעה להשלמת הליכי הרפרצלציה ורישום הבעלות בלשכת רישום המקרקעין.

י. <u>הזכויות המוערכות</u> – זכויות החברות בפרויקט בתוספת התחייבויות החברות כלפי הדיירים (יתרת הפיקדונות הבלתי מחולטת).

17. תחשיב השווי

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:

			באור
מספר יח"ד כולל	284		
מספר יח"ד משווק	266		
יתרת מלאי	18	1	
יתרת פיקדונות בפועל	359,665,000	2	
שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה	14,043,000	1	
הכנסה שנתית מדמי שכירות מחלקה סיעודית	938,000	1	
הכנסה שנתית מדמי שכירות אחרים	170,000	1	
רווח שנתי מפעילות הניהול	5,300,000	1	

פרמטרים לתחשיב:

שיעור שחיקה ממוצע (ללא מע"מ; עפ"י חוזים)	3.5%	3	
תקופה מקסימלית של שנות שחיקה	12	1	
תקופת שהייה ממוצעת של דייר	10	4	
שיעור דיירים שעברו את שנות השחיקה ("דיירים ותיקים")	18%	5	
שנות שהייה ממוצעות של דיירים ותיקים	18	5	
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה	4.25	6	
שיעור היוון לתזרים הפקדונות	7.75%		
שיעור היוון לתזרים התפעול	8.00%		
שיעור היוון להכנסות משכירות	7.25%		
שיעור צמיחה	1.00%	7	

אומדנים:

סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)	636,200,000	8	
סה"כ שווי דירות במלאי	41,050,000	8	

ביאורים:

1) עפ"י נתוני החברה נכון למועד הקובע.
2) יתרת פיקדונות בפועל נכון למועד הקובע.
לצורך חישוב מע"מ ריבית רעיונית הבאנו בחשבון רק חלק מיתרת הפיקדונות וזאת לאור העובדה שבהסכמי הדייר הישנים החברה נושאת בעלות מע"מ ריבית רעיונית, ובמרבית הסכמי הדייר החדשים מחויב הדייר בתשלום המע"מ, וזאת בהתאם למרבית הסכמי הדייר שנחתמו בתקופה האחרונה וכן בהתאם למדיניות החברה.
3) שיעור השחיקה הינו בהתאם לשיעור השחיקה במרבית החוזים שנחתמו בתקופה האחרונה, וכן בהתאם למדיניות החברה בעניין שיווק הדירות.
4) עפ"י דו"ח אקטואריה שהוצג בפנינו לגבי תקופת השהייה הממוצעת לאורך השנים, ועל פי מיטב ניסיוננו המקצועי בפרויקטים אחרים, אנו מעריכים לצורך התחשיב כי תקופת השהייה הממוצעת של דייר הינה כ- 10 שנים.
5) עפ"י נתוני החברה עבור הבתים הוותיקים ברשת (הבית בבת ים והבית הנדון).
6) תקופה זו נקבעה על ידנו, בהתחשב בגיל הממוצע הנוכחי של הדיירים בפרויקט, ובהתבסס על דו"ח האקטואריה שהוצג בפנינו.
7) נבהיר, כי תוספת מרכיב שיעור הצמיחה לתחשיב השווי שקול בתחשיב לשימוש בשיעור היוון אפקטיבי של 6.75% (7.75%-1%=6.75%) להכנסה הפרמננטית.
8) שווי הפרויקט והדירות במלאי נקבע על ידנו בהתחשב במחירי מכירה בפועל בפרויקט.

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

יתרת פיקדונות בפועל	(A)	359,665,000
שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה		(14,043,000)
תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה		4.25
תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה	(B)	(59,682,750)
יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה	(A+B=C)	299,982,250
סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)		595,150,000
בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה	(C)	(299,982,250)
הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה		295,167,750
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה		4.25
שיעור היוון		7.75%
ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה		**214,929,224**

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

סה"כ דירות במלאי	18
שווי דירות במלאי	41,050,000
מקדם הפחתה לשיווק	90%
סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי	**36,945,000**

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

	כלל הדיירים	**דיירים ותיקים**
התפלגות דיירים	82%	18%
שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה	521,684,000	114,516,000
שנות שהות ממוצעות (*)	8.24	18
אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעת/1	12.1%	5.6%
קבלת פקדונות בשנה	63,281,195	6,362,000
שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה	66.0%	50.4%
החזר פקדונות בשנה	41,735,646	3,208,993
קבלת פקדונות בשנה	63,281,195	6,362,000
החזר פקדונות בשנה	(41,735,646)	(3,208,993)
עודף שנתי	21,545,549	3,153,007
שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות	7.75%	7.75%
בניכוי שיעור צמיחה	1.00%	1.00%
הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)	319,193,321	46,711,218
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה – תחלופת יח"ד	5.75	5.75
מחצית שנות שהות ממוצעות	4.12	9
תקופה להיוון הכנסה פרמננטית	9.87	14.75
שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות	7.75%	7.75%
ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים	152,767,862	15,533,393
סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים		**168,301,255**

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

ד. הכנסות נוספות

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

ה. פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

שיעור שחיקה נטו (ללא מע"מ)	3.5%
ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)	2.75%
מע"מ בגין שחיקה שנתית (על פקדונות בפועל)	(2,265,890)
מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)	(891,542)
רווח שנתי מפעילות הניהול	5,300,000
פחת כלכלי	(1,427,700)
סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי	714,868
שיעור היוון	8.00%
ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי	**8,935,850**

ו. סיכום התחשיב

הכנסות מהחלפה קרובה	(א)	214,929,224
הכנסות מדירות במלאי	(ב)	36,945,000
הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים	(ג)	168,301,255
הכנסות משטחים מושכרים	(ד)	15,282,759
פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי	(ה)	8,935,850
אומדן השקעות בשיפוץ דירות בערכים נוכחיים		(3,440,000)
סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט		**440,954,087**
בתוספת יתרת פקדונות		359,665,000
סה"כ שווי הנכס		**800,619,087**
ובמעוגל		**800,600,000**

ניתוחי רגישות

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

		שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הוצאה				
תקופת		**8.25%**	**8.00%**	**7.75%**	**7.50%**	**7.25%**
שהייה	**8.0**	791,300	802,800	815,200	828,400	842,700
ממוצעת	**9.0**	784,200	795,600	807,700	820,800	834,800
של דייר	**10.0**	777,500	788,700	**800,600**	813,500	827,300
(בשנים)	**11.0**	771,100	782,100	793,800	806,500	820,100
	12.0	765,000	775,800	787,300	799,800	813,200

18. <u>הערכה</u>

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 **800,600,000 ₪ (שמונה מאות מיליון ושש מאות אלף שקלים חדשים).**

<u>הערות</u>:

א. השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.

ב. הערכה זו הוכנה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית).

19. <u>נתונים נוספים</u>

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

למועד 31.12.2021	-	629,900 אלפי ₪
למועד 31.03.2022	-	649,300 אלפי ₪
למועד 30.06.2022	-	673,600 אלפי ₪
למועד 30.09.2022	-	684,400 אלפי ₪
למועד 31.12.2022	-	721,800 אלפי ₪
למועד 31.03.2023	-	729,400 אלפי ₪
למועד 30.06.2023	-	756,900 אלפי ₪
למועד 30.09.2023	-	761,100 אלפי ₪
למועד 31.12.2023	-	765,800 אלפי ₪
למועד 31.03.2024	-	780,700 אלפי ₪
למועד 30.06.2024	-	775,200 אלפי ₪
למועד 30.09.2024	-	778,300 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 30.9.2024 בסך של 778,300 אלפי ₪.

20. <u>הצהרות</u>

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,

שמאי מקרקעין * גיא יופה * רשיון מס' 1902 REAL ESTATE APPRAISER

רענן דוד * רשיון מס' 1389 * כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

גיא יופה	רענן דוד
שמאי מקרקעין, רו"ח	כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

תאריך חתימה סופי על הדוח: 18.03.2025.

BFKS & Co.
פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות'
כלכלה ושמאות מקרקעין

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
דורית גבר רוט
עורכת דין (LL.B) ושמאית מקרקעין
אבנר גזפן
כלכלן ושמאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
גיא יופה
רו"ח (C.P.A) ושמאי מקרקעין
רונן רוזנטל
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
עידו כהן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפט (M.A)
שרון רומי
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
איתי חן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב (B.sc)
ושמאי מקרקעין
שיי טנרי
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין,
M.B.A בהתמחות מימון
אלירן עמר
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
קים קרוננברג
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
דורון יזכירוביץ'
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במשפטים (M.A)
ילנה אפשטיין
מהנדסת אזרחית (M.E)
ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאוי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים (B.A) ושמאי מקרקעין
ניר טולדנו
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפטים (M.A)
יעלה יהודאי
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
מירי ברקו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
אור אביטן שלו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
שחר טרופ
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
שי סבג
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
דניאל גור
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
יניב רוזנפלד
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
אור אברבך
שמאי מקרקעין
דוד לוגסי
בוגר מנהל עסקים ומימון (B.A)
ושמאי מקרקעין
ענבל ששון
משפטנית (LL.B) ושמאית מקרקעין
אלון דולב
כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A)
ושמאי מקרקעין
שיר פרימר
כלכלנית (B.A)
יובל ארבל
מהנדס תעשיה וניהול
ומוסמך מנהל עסקים (M.B.A)
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
מור דיין
כלכלנית (B.A)
עינב גרוס
כלכלנית (B.A)
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
הדס בורוכוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
מאור בן משה
כלכלן (B.A)
בנאל חוטובלי
כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A)

שומת מקרקעין מקיפה

בית דיור מוגן

"מגדלי הים התיכון – בת ים"

(חלקה 312 בגוש 7146)



הערכה ליום 31.12.2024

מגדל ב.ס.ה. 1, דרך בן גוריון 2 רמת גן 5257334, טל. 03.7553111, פקס. 03.7553100
office@bfks.co.il www.bfks.co.il

25 פברואר 2025
מספרנו: 34471.59/30.414

לכבוד
מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.נ,

הערכת שווי מקרקעין
בית דיור מוגן "מגדלי הים התיכון – בת ים"
רח' הים 2 בבת ים
(חלקה 312 בגוש 7146)

1. מטרת הערכה

התבקשנו על ידי מר אופיר רוזנבוים – סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן – "**החברה**"), להעריך את שווי הנכס הנדון – כמפורט בסעיף 5 להלן – במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון.

ההערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות (להלן "החברות").

חוות הדעת המלאה 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).

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי הערכתנו זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברה, וכן תפורסם לציבור.

2. המועד הקובע

המועד הקובע להערכה זו הינו – 31.12.2024.

3. <u>פרטי המשרד והשמאים המעריכים</u>

משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' פעיל מאז שנת 1998.

המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח.

הערכת השווי לצורך חוות דעת זו נערכה ע"י שמאי המקרקעין ה"ה רענן דוד וגיא יופה.

להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

רענן דוד – שותף במשרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין.

שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה (MA) מהאוניברסיטה העברית בירושלים משנת 2000.

בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ - הטכניון משנת 2005.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005 (רישיון מס' 1389).

גיא יופה – שמאי מקרקעין, בעל תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות מהמרכז האקדמי רופין משנת 2007.

מוסמך כרואה חשבון על ידי מועצת רואי החשבון בישראל (רשיון מס' 110445).

בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ – הטכניון משנת 2011.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2011 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2012 (רישיון מס' 1902).

4. <u>פרטי ההתקשרות בין החברה לשמאים</u>

א. ההתקשרות בין החברה לבין משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' (להלן: "**משרדנו**") בוצעה ביום 7.1.2025.

ב. הננו להבהיר, כי שכר טרחתו של משרדנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.

ג. במסגרת ההתקשרות ניתן למשרדנו ע"י החברה כתב התחייבות לשיפוי, בכפוף לתנאים מוסכמים, במסגרתו אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 30-105 של רשות ניירות ערך.

ד. הננו מצהירים בזאת, כי משרדנו מספק שרותי שמאות מקרקעין לחברה, ואולם אין למשרדנו עניין אישי או תלות (לרבות על פי עמדת סגל משפטית 30-105 של רשות ניירות ערך) בחברה.

5. <u>פרטי הנכס</u>

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 החברה בפרויקט בתוספת התחייבויות החברה כלפי הדיירים (יתרת הפיקדונות הבלתי מחולטות)

6. <u>מועד הביקור במקום</u>

ביקור במקום נערך ע"י רענן דוד – שמאי מקרקעין (הח"מ), ביום 25.2.2025.

7. <u>תיאור הסביבה</u>

בית דיור מוגן "מגדלי הים התיכון – בת ים" ממוקם בחלקה הצפון-מערבי של העיר בת ים, בסמוך וממזרח לטיילת החוף.

הסביבה היא אזור עם שימושים של מלונאות, מסחר ומגורים.

בסביבה פיתוח ותשתית עירונית מלאים.

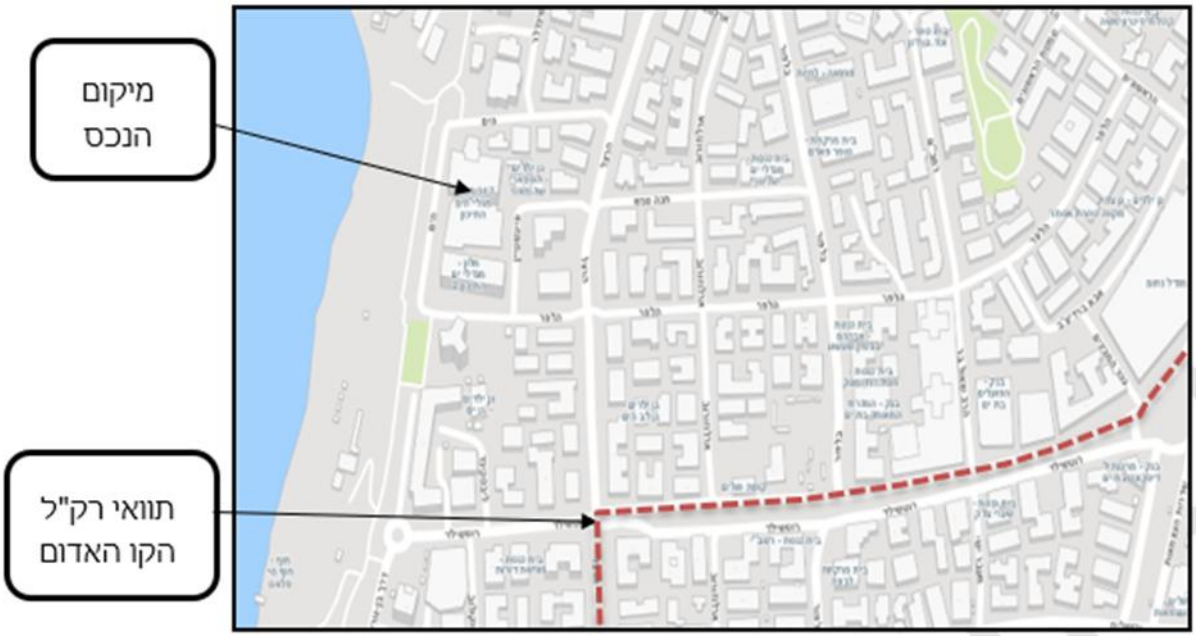
בשנים האחרונות החל תהליך של שינוי לטובה בתדמיתה של העיר בת ים, הנובע בעיקרו ממהלכים שיזמה עיריית בת ים, שנועדו לטפל בתדמיתה של העיר ולשנות את מאזן ההגירה השלילי של העיר, תוך שיפור פני העיר ע"י עבודות פיתוח מואצות, בעיקר באזור הטיילת.

בסביבה קיימת מגמה של התחדשות עירונית הן במסגרת שיפוץ והרחבת בניינים מגורים קיימים והן במסגרת הריסה והקמה מחדש של מבני מגורים ישנים.

במהלך חודש אוגוסט 2023 החל לפעול "הקו האדום" של הרכבת הקלה, אשר משפר את נגישותה של העיר בת ים לתל-אביב, רמת גן, בני ברק ופתח תקווה. נציין כי התחנה הקרובה ביותר לנכס ("תחנת רוטשילד") ממוקמת דרומית לנכס במרחק של כ- 500 מטר.

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

<u>תרשים הסביבה עם סימון מיקום הנכס</u>



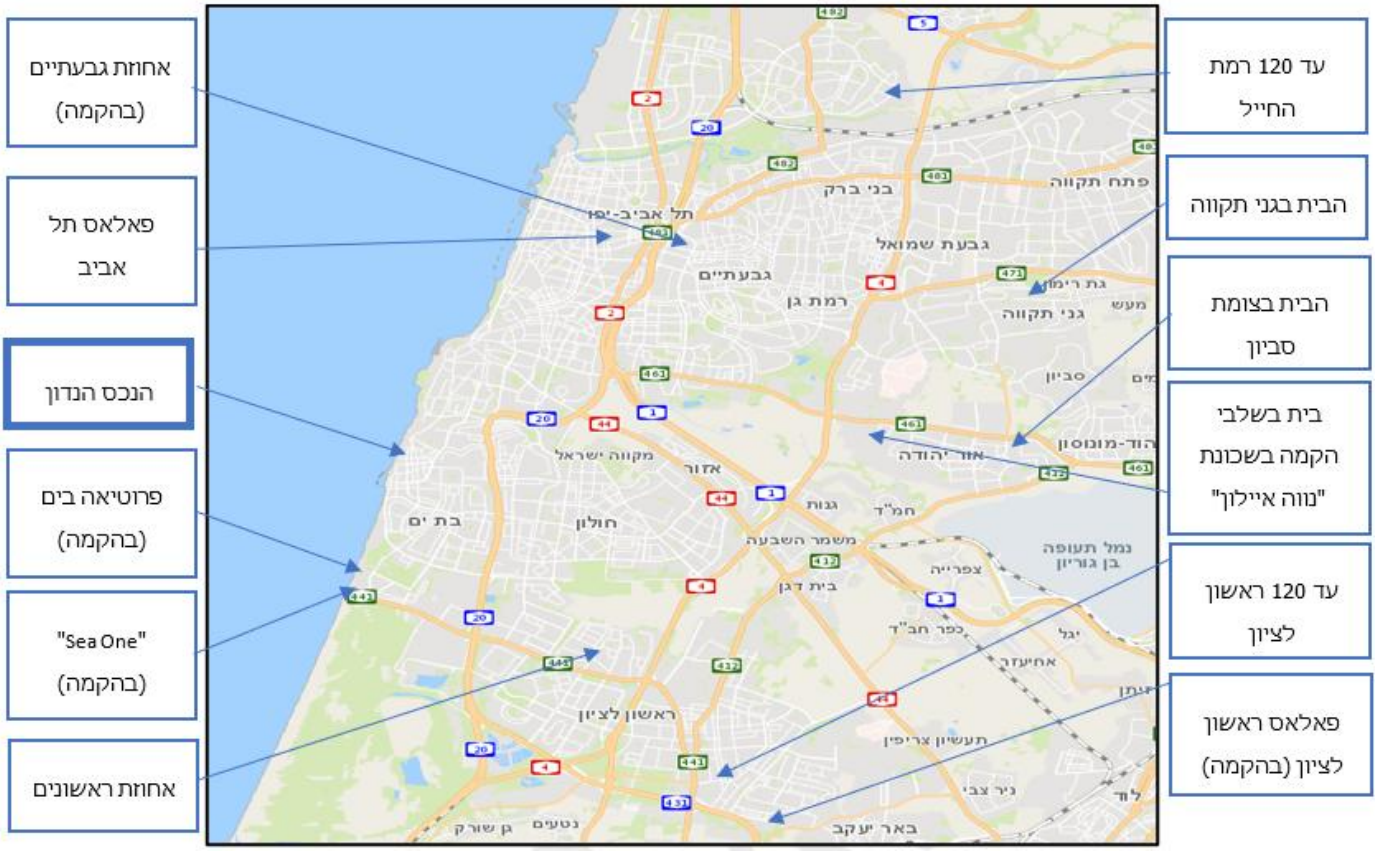
8. <u>הסביבה העסקית</u>

הנכס הנדון פעול בסביבה עסקית הכוללת מספר בתי דיור מוגן בנויים ובשלבי הקמה ביניהם ניתן למנות במעגל הקרוב את בתי הדיור המוגן הבאים:

- "**אחוזת ראשונים**": בית דיור מוגן הפועל משנת 1996, המכיל כ- 340 יח"ד ומנוהל ע"י רשת בתי הדיור המוגן רובינשטיין. ממוקם בראשון לציון דרומית-מזרחית לנכס הנדון.
- **"עד 120 ראשון לציון"**: בית דיור מוגן הפועל משנת 1992, המכיל כ- 170 יח"ד. ממוקם בראשון לציון דרומית-מזרחית לנכס הנדון.
- "**פרוטיאה בים" (בהקמה)** - פרויקט דיור מוגן של רשת בתי הדיור המוגן "פרוטיאה". הפרויקט ממוקם בראשון לציון דרומית לנכס הנדון ועתיד לכלול כ- 280 יחידות דיור וכן מחלקות אשפוז סיעודיות. הפרויקט נמצא לקראת סיום בניה וצפוי לאכלוס במהלך החודשים הקרובים.
- "**Sea One" (בהקמה)** - פרויקט דיור מוגן של קבוצת אורנים. הפרויקט ממוקם בראשון לציון דרומית לנכס הנדון ועתיד יכלול כ- 270 יחידות דיור וכן מחלקת אשפוז סיעודית וקומת מסחר. הפרויקט נמצא לקראת סיום בניה וצפוי לאכלוס במהלך החודשים הקרובים.
- **"פאלאס תל-אביב"**: בית דיור מוגן הפועל משנת 2006, מנוהל ע"י רשת בתי הדיור המוגן "פאלאס" מקבוצת עזריאלי. ממוקם במרכז תל-אביב בסמיכות לבית החולים "איכילוב" צפונית לנכס הנדון.

במעגל הרחוק יותר קיימים בתי דיור מוגן נוספים כגון "הבית בצומת סביון" ו- "הבית בגני תקווה" של רשת מגדל הים התיכון, בית דיור מוגן בשלבי הקמה של רשת מגדלי הים התיכון בשכונת "נווה איילון" באור יהודה הבית "עד 120 רמת החייל" בתל אביב, בית דיור מוגן בשלבי הקמה מתקדמים "אחוזת גבעתיים" בגבעתיים ובית דיור מוגן נוסף בשלבי הקמה מתקדמים של רשת "פאלאס" בשכונת גבעת הרקפות במזרח העיר ראשון לציון.

מיפוי בתי דיור מוגן בסביבה



9. <u>תיאור הנכס</u>

הפרויקט ניצב על חלקה 312 בגוש 7146, בשטח קרקע רשום של 6,516 מ"ר, מכיל 276 יחידות דיור בשני בניינים (להלן: "בניין א'" ו"בניין ב'") בני 12 ו- 13 קומות מגורים מעל קומת ביניים, קומת קרקע, ושתי קומות מרתף.

החלקה הינה בעלת צורה אי רגולארית, וגבולותיה כדלקמן: החלקה פונה בחזית מערבית רחבה לרח' הים ומעברו הטיילת; מדרום גובלת ברח' הלפר ומעברו בניין מגורים רב-קומות; ממזרח גובלת ברח' פיינשטין ומעברו בנייני מגורים בני 5-6 קומות ע"ע, וכן מבנה חד-קומתי המשמש גן ילדים, בנויים בבניה ותיקה יחסית; מצפון גובלת בהמשך רח' הים ומעברו שצ"פ.

<u>תשריט החלקה ע"ג תצלום אוויר</u>



<u>תיאור הבנוי:</u>

הפרויקט 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.

כמו כן, בשטח הכלוא בין הבניינים בנויה בריכת שחיה ומעברי יציאה.

הבניינים בנויים משלד בטון עם קירות בלוקים מחופים פסיפס וגג בטון שטוח ובנויים ברמת גימור טובה מאד הכוללת, בין היתר, לובי מעוצב המרוצף שיש טרוורטין, במעברים הציבוריים בקומות המגורים שטיחים מקיר לקיר, מערכות מיזוג אוויר מרכזיות, מערכות גילוי וכיבוי אש וכיוצ"ב.

<u>הפרויקט (תצלום אוויר)</u>



<u>בניין א':</u>

הבניין הצפוני הינו בניין בן 12 קומות מגורים מעל קומה ציבורית, קומת גלריה, קומת קרקע, ושתי קומות מרתף, בשטח בנוי כולל של כ- 16,800 מ"ר, ומכיל יחידות דיור ושטחים ציבוריים.

<u>תיאור המבנה:</u>

<u>כללי</u> – במבנה גרעין מרכזי הכולל חדר מדרגות ושלושה פירי מעליות נוסעים. כמו כן, בחלקו המזרחי גרעין משני הכולל גרם מדרגות, פיר מעלית משא וחדרים טכניים.

<u>קומת מרתף B2</u> – הקומה כוללת חניון רכבים, חדר שנאים ושטחי שירות נוספים.

<u>קומת מרתף B1</u> – הקומה כוללת חניון רכבים, מחסנים, נגריה, משרדי תפעול, חדר מרכזיה, חדרי מכונות מ"א ושטחי שירות נוספים.

<u>קומת הקרקע</u> – הקומה כוללת לובי כניסה ראשי עם עמדת קבלה ופינות המתנה, משרד קבלה, חדר כושר, מינימרקט, חדר אוכל מרכזי ומשרדי תפעול.

<u>קומת גלריה חלקית (M1)</u> – הקומה הינה קומה ציבורית, הכוללת לובי עליון עם חלון פנורמי לים, חדר פעילות, בית כנסת, מרפאה, שני אולמות אירועים ומשרד עו"ס. בחלק הצפוני של הקומה קיימת יציאה למרפסת גג פתוחה.

<u>קומה ציבורית (M2)</u> – הקומה כוללת מספרה, חדר כביסה ושטחי משרדים.

<u>קומות מגורים 1-2</u> – קומות מגורים ייחודיות המשמשות מחלקת דיור משלים הכוללת 33 יחידות דיור (מהווה מחלקת ביניים בין מחלקה סיעודית לדיור העצמאי, והינה חלק מהשטחים המושכרים למפעיל חיצוני המנהל גם את המחלקה הסיעודית בבניין ב').

<u>קומות מגורים 3-12</u> – קומות טיפוסיות. קומה טיפוסית מחולקת ליחידות דיור בגדלים שונים. בקצה המערבי של כל קומה מצויה פינת ישיבה עם חלון פנורמי המשקיף לים, ובקצה המזרחי

של כל קומה שטחי שירות הכוללים חדר חשמל, חדר אשפה ומעלית משא. במרכז הקומה בנוי מקלט.

קומת הגג – קומה המיועדת לשימושים טכניים – מגדלי קירור, חדרי מכונות למעליות וכיוצ"ב.

<u>בניין ב':</u>

הבניין הדרומי הינו בניין בן 13 קומות מגורים מעל קומת גלריה, קומת קרקע, ושתי קומות מרתף, בשטח בנוי כולל של 15,227 מ"ר, ומכיל יחידות דיור, מחלקה סיעודית ושטחים ציבוריים.

<u>תיאור המבנה:</u>

<u>כללי</u> – במבנה גרעין מרכזי הכולל חדר מדרגות ושלושה פירי מעליות נוסעים. כמו כן, בחלקו המזרחי גרעין משני הכולל גרם מדרגות, פיר מעלית משא וחדרים טכניים.

בנוסף, קיים פיר מעלית המקשר בין קומת המרתף עד לקומה M1, בשימוש המחלקה הסיעודית.

<u>קומת מרתף B2</u> – הקומה כוללת שלושה אולמות אירועים (אחד גדול ושניים קטנים), מחסני דיירים, חדר פעילות לדיירים ומשרדי תפעול.

<u>קומת מרתף B1</u> – הקומה כוללת מכבסה, שתי יחידות משרדים וחדרי שירות נוספים.

<u>קומת הקרקע</u> – הקומה כוללת לובי כניסה עם עמדת קבלה ופינות המתנה, משרד מכירות, ספריית דיירים.

<u>קומת גלריה חלקית (M1)</u> – הקומה כוללת את משרדי ההנהלה, משרד הנה"ח, ומחלקה סיעודית המנוהלת ע"י מפעיל חיצוני עם כניסה נפרדת בקומת הקרקע.

<u>קומה (M2)</u> – קומת מגורים הכוללת חמש יחידות דיור מהן קיימת גישה למרפסת משותפת.

<u>קומות מגורים 1-12</u> – קומות טיפוסיות. קומה טיפוסית מחולקת ליחידות דיור בגדלים שונים. בקצה המערבי של כל קומה מצויה פינת ישיבה עם חלון פנורמי המשקיף לים, ובקצה המזרחי של כל קומה שטחי שירות הכוללים ממ"מ, חדר חשמל, חדר אשפה ומעלית משא.

<u>קומת הגג</u> – קומה המיועדת לשימושים טכניים (מערכת מיזוג אויר, חדרי מכונות למעליות וכיוצ"ב.

<u>יחידות הדיור:</u>

יחידות הדיור הינן בנות 1-4 חדרים מטיפוסים שונים. בכל יחידה מטבחון וחדר רחצה הכולל מקלחת ושירותים. במרבית יחידות הדיור יציאה למרפסת מקורה המשקיפה לים.

החדרים ברמת גימור הכוללת, בין היתר: רצפת החדרים מחופה בשטיחים מקיר לקיר; רצפת חדר האמבטיה וקירותיו מחופים באריחי קרמיקה; מערכת מיזוג אוויר; מערכת לחצני מצוקה.

בבניינים מותקנות בחדרים מערכות גילוי וכיבוי אש.

המטבחון כולל ארונות, מקרר וכיריים קרמיות.

כפי שנמסר לנו ע"י החברה, דירות שמתפנות עוברות שיפוץ יסודי הכולל, בין היתר, החלפת ריצוף לאריחי קרמיקה, ארונות מטבח חדשים.

תמהיל יחידות הדיור:

סוג דירה	טיפוס	כמות יח"ד
חדר אחד	A,D	56
חדר וחצי	Ba	17
שני חדרים בניין 1	B	34
שני חדרים בניין 2	E	56
שני חדרים יוקרתית	C,F	94
שלושה חדרים	G	8
שלושה חדרים	GE	2
שלושה חדרים	GC	3
שלושה וחצי חדרים	GB	1
ארבעה חדרים (ממוזגת)	FE	2
ארבעה חדרים (ממוזגת)	L	3
סה"כ		**276**

בנוסף קיימות 33 יח"ד במחלקת דיור משלים.

החניון:

לפרויקט חניון תת-קרקעי הנמצא בבניין א' וממוקם בחלק מקומות המרתף B1 ו-B2.

בקומת המרתף התחתונה (B2) קיימים 51 מקומות חניה ובקומת המרתף העליונה (B1) קיימים 15 מקומות חניה.

החניון משמש את דיירי הפרויקט ועובדי החברה[2].

[2] כפי שנמסר לנו, לכל דייר בעל רכב ניתנה זכות שימוש במק' חניה, כאשר הדיירים מקבלים עדיפות על פני העובדים.

<u>תמונות מייצגות</u>

<u>לובי כניסה</u>



<u>בריכת שחייה</u>



<u>יחידת דיור לדוגמא - משופצת</u>





10. <u>המצב התכנוני</u>

10.1 <u>תכניות בניין עיר</u>[3]

תכנית מתאר מס' **344**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3573 מיום 27.7.1988, חלה על שטח של כ- 7,253 מ"ר, ובה נקבע יעוד הקרקע הנדונה כאזור מיוחד: "מרכז מגורים לאוכלוסייה המבוגרת ושטח ציבורי פתוח" במקום אזור מגורים מיוחד ושביל.

מטרות התכנית: איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים; קביעת הוראות ותקנות בניה, לפיהן ניתן יהיה לבנות בניין נוסף לבניין הקיים במקום חלק הבניין שטרם נבנה עפ"י תכנית 177א'; השלמת הפרויקט ע"י בניין נוסף בן 14 קומות וגלריה מעל שתי קומות תת קרקעיות ובתוספת מתקנים על הגג.

שטח הרצפות הכולל של הבניין הנוסף הינו 10,320 מ"ר, בחלוקה ל- 149 יחידות דיור לאוכלוסייה מבוגרת ומחלקה גריאטרית של כ- 58 מיטות.

בתכנית נקבע, כי לא תאושר כל הקלה של תוספות שטחי רצפות מעבר לנקבע בתכנית זו. הגדלת השטח תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.

באזור "מרכז מגורים לאוכלוסייה מבוגרת" מותר לבנות בית אבות ומחלקה גריאטרית והשירותים הנלווים להם כמפורט בתשריט כגון: חדר אוכל, אולם אירועים לדיירי המקום, מטבח, משרדי קבלה ושימושים אחרים כיו"ב, חנויות פנימיות ובית מרקחת לשרות המתאכסנים.

להלן שטחי הבניה המותרים עפ"י המפורט בהוראות התכנית:

<u>שטחי בניין קיים (במ"ר)</u>[4]:

קומה	שטח לחישוב כולל מרפסות מקורות	פרוזדורים קומתיים	גלריות
קומת קרקע מסעדה	1,116		
מזנון קיים, הבריכה	77		
קומה ציבורית	961		
גלריה			316
קומות א - ג	1,463	210	
קומות ד - יב	4,722	678	
סה"כ	**8,339**	**888**	**316**

[3] עפ"י מידע שנאסף באתרי האינטרנט של עיריית בת ים ומשרד האוצר.

[4] בניין א', כמתואר לעיל.

סה"כ השטחים הנחשבים באחוזי הבניה בבניין א' הם 9,544 מ"ר. בנוסף סך השטחים שאינם נחשבים באחוזי הבניה, הכוללים מרפסות לא מקורות, שטחי מדרגות, מעליות, חדרי מכונות ושטחי מרתפים בבנין א' כ- 7,240 מ"ר.

<u>שטחי בניין מתוכנן[5] וסיכום (במ"ר):</u>

קומה	שטח לחישוב כולל מרפסות מקורות	פרוזדורים קומתיים	גלריות
מרתף תחתון			
מרתף עליון			
קומת קרקע	1,147		
מעברים בקומת הקרקע		140	
גלריה			225
קומה ראשונה	1,046		
קומה טיפוסית א'	524	73	
קומה טיפוסית ב' - יב'	6,359	807	
סה"כ	**9,076**	**1,021**	**225**
סה"כ לשני הבניינים	**17,416**	**1,909**	**541**

סך השטחים הנחשבים באחוזי הבניה בבניין ב' הם 10,322 מ"ר. בנוסף סך השטחים שאינם נחשבים באחוזי הבניה, הכוללים מרפסות לא מקורות, שטחי מדרגות, מעליות, חדרי מכונות ושטחי מרתפים בבניין הם כ- 4,905 מ"ר.

עפ"י הטבלאות לעיל, סה"כ שטח שני הבניינים לצורך חישוב אחוזי הבניה הינו כ- 19,866 מ"ר. סך הצפיפות המותרת בפרויקט כולו הינה 326 יח"ד.

<u>תשריט המגרש (מסומן בצהוב)</u>



[5] בניין ב', כמתואר לעיל.

10.2 <u>רישוי הבניה</u>

מעיון בתיק הבניין לפרויקט בוועדה המקומית לתכנון ובניה – בת ים נמצאו מסמכי רישוי הבניה המפורטים להלן:

סוג המסמך	תאריך קבלת המסמך	מהות
היתר בניה מס' 2542	10.10.1988	לבניית מבנה לאוכלוסייה המבוגרת ומחלקות סיעודיות.
היתר בניה מס' 463	14.02.1989	לבניית בניין שיכלול שתי קומות מרתף, קומה טכנית, קומת קרקע, קומת גלריה, קומה ראשונה ו - 12 קומות למגורים ושינויים פנימיים, כאשר שתי הקומות למרתף הן המשך לשתי הקומות הנמצאות בבניה לפי היתר בניה מס' 257 מיום 23.11.1987.
תעודת גמר חלקית	10.03.1991	עבור בניין המגורים והמחלקה הגריאטרית בלבד - לבניה לפי היתרי בניה מס' 257 ו - 463. בשלב זה, לא התקבלה תעודת גמר לשטחים הציבוריים.
היתר בניה מס' 154	21.01.1993	לשימוש חורג מאולם אירועים לדיירי הבניין לאולם אירועים לציבור הרחב. כפי שנמסר לנו ע"י אדריכל הפרויקט, אולם האירועים משמש בפועל רק את דיירי הבניין.
היתר בניה מס' 4724	06.09.1995	לתוספת בניה חדשה על הגג התחתון.
היתר בניה מס' 392	09.07.1995	להקמת מתקן תקשורת זמני הכולל תורן לאנטנה אחת בגובה של 9 מ' + ארבע אנטנות נמוכות בגובה של 2.5 מ'.
היתר בניה מס' 20030974	09.12.2003	להקמת אנטנת תקשורת סלולרית ומבנה יביל המיועד לתפעול האנטנה בלבד.
בקשה להיתר בניה מס' 20090068	07.04.2009	לאישור חיזוק תקרת "פל - קל" בתקרות החניון בתחום בין המגדלים - ללא תוספת שטח. הבקשה נדונה בועדה המקומית בישיבתה מס' 20091704 ואושרה בכפוף לתנאים (בעיקרם דרישות טכניות). בטופס אישור הבקשה נכתב כי "התקבלה חוות דעת אינג' מיכאל שטרן מנהל מבנים מסוכנים כי החיזוק נעשה בפועל וכי הוא תקין".
היתר בניה מס' 20141372	28.01.2019	שימוש חורג להיתר בחלק מקומת הכניסה מ"מסחר" ל"חדר כושר" לתקופה של 10 שנים, תוספת מחסן 8.24 מ"ר ושינויים. תוקף ההיתר 3 שנים מיום נתינתו.

להלן שטחי הבניה בפרויקט כמפורט בתכנית היתר בניה מס' 20141372:

עילי\תת קרקעי	שטח עיקרי (מ"ר)	שטחי שירות (מ"ר)	סה"כ (מ"ר)
סה"כ עילי	19,866	3,249	23,115
סה"כ תת קרקע	0	7,912	7,912
סה"כ	**19,866**	**11,160**	**31,026**

10.3 <u>סיכום זכויות הבניה</u>

להלן ריכוז שטחי הבניה בפרויקט – המותרים עפ"י תב"ע, עפ"י היתר בניה ושטחים שנוצלו בבניה קיימת (עפ"י תכנית בקשה להיתר בניה):

סעיף	עפ"י תב"ע (במ"ר)	עפ"י היתר (במ"ר)	יתרת זכויות בניה (במ"ר)
שטח עיקרי	19,866	19,866	0
שטחי שירות	12,145	11,160	984

11. <u>המצב המשפטי</u>

<u>הרישום בלשכת רישום המקרקעין</u>

עפ"י דף מידע מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 27.1.2025, עבור חלקה 312 בגוש 7146[6], רשומות חלקות המשנה של חלקה כדלקמן:

בעלים	החלק בנכס
משכנות כלל – מגדלי הים התיכון בע"מ	72.51%
חברת חלקה 16 בגוש 7146 בע"מ[7]	11.62%
חברת חלקה 17 בגוש 7146 בע"מ[7]	8.04%
חברת חלקה 18 בגוש 7146 בע"מ[7]	7.83%

הרכוש המשותף הינו בשטח של 6,516 מ"ר.

קיים תקנון מוסכם.

רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ בתתי חלקות 2,37-168,170-316 [לא כולל שטחים מסחריים ומחלקה סעודית, תתי חלקות מספר: 1, 3, 4-36, 169].

רשומה הערה על הפקדת תכנית לפי סעיף 123 לחוק התו"ב מיום 1.1.1969 לפי מס' שטר 100748/1969. הערות: קיימת תכנית מפורטת מס' 87 בת-ים מיום 15.1.1969.

להלן פירוט חלקות המשנה ותיאורן:

אגף	חלקות משנה	תיאור סוג חלקות המשנה באגף
1	1-168	גג ודירות
2	169-316	דירות

[6] המספרים הישנים של החלקה: 309, 307, 287, 23, 15-20 בגוש 7146.

[7] החברה הינה בשליטת החברות משכנות כלל – מגדלי הים התיכון ומשכנות כלל (1982) בע"מ.

12. ענף הדיור המוגן

כללי

ענף הדיור המוגן החל להתפתח בארץ החל משנות השמונים, בעקבות תמורות רבות שחלו במערך השירותים לאוכלוסייה לגיל השלישי.

מטרת הדיור המוגן הינה פתרון בעיות הדיור של האוכלוסייה המבוגרת, וזאת לאור הגידול שחל במספרם של אוכלוסיית הגיל השלישי בישראל והעלייה בתוחלת החיים.

בית דיור מוגן כולל מבנה או קבוצת מבנים עם יחידות דיור בנות חדר אחד עד ארבעה חדרים, בהן מתגוררת אוכלוסייה מבוגרת ועצמאית. הבתים נועדו להעניק מסגרת סביבתית שלמה, נוחה ומקלה לאדם מבוגר ועצמאי, הכוללת סל שירותים מגוון ורחב. בהתאם לכך, בתי דיור מוגן מציעים לדייריהם לגור בקומפלקסים מפוארים עם שטחים ציבוריים נרחבים, כאשר הדייר נהנה ממכלול שירותי נוחות כלליים, משירותים רפואיים מסוימים, מחיי חברה ותרבות עשירים וממתקנים כגון בריכת שחיה, ספא וחדרי כושר.

מרבית בתי הדיור המוגן ממוקמים באזור גוש דן, אזור השרון ואזורים נוספים עד לגבול דרום ראשון לציון. הענף מחולק לשוק ציבורי ולשוק פרטי.

השוק הציבורי מיועד בעיקרו לאוכלוסייה מבוגרת שזכאית לסיוע מהמדינה ובולטות בו חברות ממשלתיות.

השוק הפרטי מיועד בעיקרו לאוכלוסייה מבוגרת מבוססת כלכלית ומטרתו מתן פתרון דיור נח, ושיפור איכות החיים של האדם בגיל השלישי.

ההבדל העיקרי בין השוק הציבורי לפרטי הוא בסל השירותים, בסטנדרט המבנה ויחידות הדיור ובגורם הממן.

הבחנה בין בית אבות לבית דיור מוגן

ההבחנה בין בית אבות לבין בית דיור מוגן נסובה בעיקר סביב יכולתו של הדייר לנהל אורח חיים עצמאי. בית אבות פונה בעיקר לדיירים הנזקקים בראש ובראשונה לעזרה תפקודית יומיומית (ובשל כך נדרשים לקבל שירותים רבים), לעומת בית דיור מוגן המאוכלס בדיירים עצמאיים. בשל כך, התשלומים בבתי אבות נגבים, בדרך כלל, על בסיס חודשי, בהתאם לשהות בפועל בבית האבות, בעוד שבבתי הדיור המוגן יש הפרדה בין תשלום הפיקדון, המהווה את התשלום בגין הזכות להשתמש ביחידת הדיור, לבין התשלומים עבור השירותים השונים (דמי אחזקה). קהל המטרה בבתי אבות מהווה אשכולות חברתיים כלכליים נמוכים ובינוניים, כאשר בבתי דיור מוגן קהל המטרה מהווה לרוב אוכלוסייה בעשירונים 7 ומעלה.

רמת השירותים בבית אבות הינה בסיסית הכוללת שירותי רפואה ודגש על אוכלוסייה סיעודית ולינה בחדרים משותפים. בבתי דיור מוגן רמת השירותים גבוהה הרבה יותר וכוללת, בין היתר, מערך פעילות חברתית ותרבותית, שירותי רפואה, מתקני ספורט, שירותי הסעדה, חוגים ולינה בדירות פרטיות.

לאור השוני בדיירים בין בית האבות לבין בית הדיור המוגן הרי שתקופת השהייה הממוצעת של דיירים בכל אחד מהסדרים אלו הינה שונה (בבית אבות תקופת השהייה הממוצעת קצרה יותר) ובשל כך בבית אבות אין לשוהה במקום שום זכות קניינית ו/או רישומית כזאת או אחרת, על היחידה בה הוא שוהה, וזאת בניגוד לדייר בבית הדיור המוגן המקבל זכות שימוש ביחידה ואף יש לו אפשרות לרשום לטובתו הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין זכות זו.

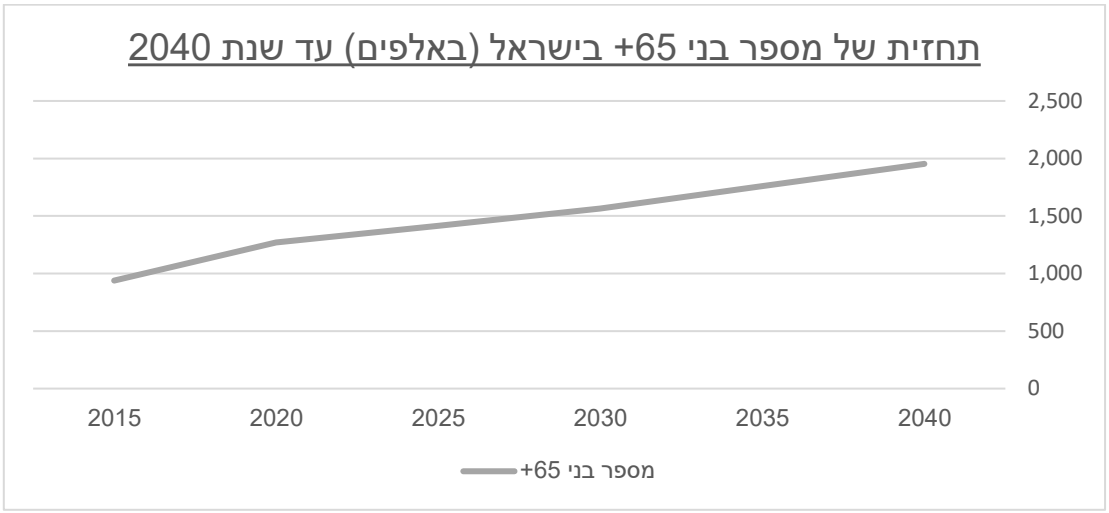
<u>הביקוש וההיצע בענף</u>

הגיל השלישי בישראל הינו פלח אוכלוסייה משמעותי אשר מצוי במגמת גידול כתוצאה מהעלייה בתוחלת החיים וברמת החיים, לאור התחזקות מתמשכת ברמת השירותים הרפואיים הזמינים וכתוצאה מכך, שיפור כללי במצב הבריאותי של האוכלוסייה.

עפ"י נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בסוף שנת 2023 מנתה אוכלוסיית האזרחים הוותיקים בישראל (בני 65 ומעלה) למעלה ממיליון איש (כ- 1,250 אלף תושבים), המהווים כ- 12.9% מתושבי המדינה. כ- 44% מהאזרחים הוותיקים מעל גיל 75 וכ- 13% מעל גיל 85.

על פי התחזיות עד שנת 2040 חלקם באוכלוסייה יהיה כ- 14% וצפוי למנות כ- 1.9 מיליון איש, ובשנת 2045 צפוי למנות כ- 2.1 מיליון. פירוש הדבר שאוכלוסיית הקשישים כמעט ותכפיל את עצמה תוך פחות מ- 20 שנה.

מתוך סה"כ אוכלוסיית הקשישים (בני 65 ומעלה) כ- 4% התגוררו בשנת 2023 במוסדות (מהם כ- 66% בבתי אבות ובתי דיור מוגן, כ- 32% במוסדות אשפוז והוסטלים וכ- 2% במוסדות אחרים).



התחרות בענף הפרטי

התפתחות הענף, אשר נבעה מעלייה ברמת החיים הכוללת בארץ ועלייה בשיעור האוכלוסייה המבוגרת בעלת היכולות מכלל האוכלוסייה, הביאה לפתיחה של בתי דיור מוגן חדשים ברחבי הארץ ולתחרות בין רשתות הדיור המוגן השונות.

שוק הדיור המוגן הפרטי בישראל כולל סה"כ כ- 100 בתי דיור מוגן פרטיים בהם כ- 15,000 יח"ד, ומאופיין במבנה בעלויות מבוזר עם מספר רב של חברות שפעילות בשוק, כאשר החלק הארי של יח"ד המוגן הפרטי (כ- 65%) מוחזק ע"י הגופים הגדולים ביותר הפעילים בענף, כמפורט להלן: רשת "משען" (כ- 2,450 יח"ד), רשת "מגדלי הים התיכון" (כ- 1,890 יח"ד), רשת "אחוזות רובינשטיין" (כ- 1,250 יח"ד), רשת "פאלאס" מקבוצת עזריאלי (כ- 1,140 יח"ד), רשת "בית בכפר" (כ- 900 יח"ד), רשת "בית בלב" (כ- 800 יח"ד), רשת "עד 120" (כ- 640 יח"ד) ורשת "פרוטיאה" (כ- 640 יח"ד)[8].

נציין, כי בשנים הקרובות צפויה תוספת מואצת של היצע של בתי דיור מוגן בישראל עם ההקמה של בתים חדשים באור יהודה, באר יעקב, ראשון לציון, ירושלים, גבעתיים, מודיעין, חולון, אלקנה וכן הרחבה של מספר בתי דיור מוגן קיימים.

התחרות בשוק הדיור המוגן

בשנים האחרונות החליטו מספר חברות בענף הנדל"ן להרחיב את פעילותן ולשלב בהן את תחום הדיור המוגן. נציין מתוכן את קבוצת עזריאלי, חברת שפיר, חברת קנדה-ישראל וקבוצת ביג.

חוק הדיור המוגן

בשנת 2012 פורסם ברשומות חוק הדיור המוגן, התשע"ב - 2012 (להלן: "החוק"), שעיקרו הסדרת רישוי בתי דיור מוגן, הסדרת נושאים והוראות לגבי עריכת הסכמי התקשרות בין בעל הרישיון לבין מי שמבקש להיות דייר בבית, העמדת בטוחות לדיירים להבטחת השבת כספי פיקדון, תנאים לפינוי דייר, הגדרת סל שירותי החובה שיש לספק לדיירי הבית, הוראות לגבי מנגנוני העלאת גובה דמי האחזקה השוטפים, הסדרת מנגנוני אחריות, פיקוח, אכיפה וענישה, הפעלת מחלקה סיעודית בבתים עם 250 יח"ד ומעלה וכיו"ב.

בשנת 2018, חוקק תיקון לסעיף 27 בחוק הדיור המוגן העוסק בבטוחות שעל בעל רישיון להפעלת בית דיור מוגן להעמיד לדייר כנגד דמי פיקדון המופקדים בידיו.

שיטת השיווק בענף הדיור המוגן

באופן עקרוני, תשלומי הדייר בבתים של דיור מוגן כוללים שני מרכיבים:

- תשלום חד פעמי במועד הכניסה
- דמי אחזקה חודשיים

שלושת מסלולי ההתקשרות הנפוצים בענף הינם: מסלול פיקדון, מסלול דמי כניסה ומסלול דמי אחזקה מוגדלים, כאשר שתי השיטות הראשונות הינן הנפוצות ביותר, ועיקרן כמפורט להלן:

שיטת דמי הפיקדון – בשיטה זו הדייר משלם את מלוא מחיר הדירה כפיקדון. תמורת הפיקדון הדייר זכאי לגור בדירה לכל ימי חייו. סכום הפיקדון מוחזר לדייר או ליורשיו עם עזיבת הדירה, כולל הפרשי הצמדה[9], ובניכוי שחיקה שנתית בשיעור מסוים (בד"כ סביב 3% - 3.5% לשנה)

[8] מקור הנתונים: דירוג דן אנד ברדסטריט - דיור מוגן לפי מספר יחידות דיור לשנת 2024. לגבי מספר יחידות הדיור ברשת מגדלי הים התיכון – לפי נתונים בפועל (במעוגל).

[9] בעבר, כשבשוק הנדל"ן בישראל היה נהוג לקיים עסקאות בדולרים, היו פיקדונות אלו צמודים לשער החליפין של הדולר. בעקבות כניסתו לתוקף של חוק הדיור המוגן סכום הפיקדונות צמוד למדד המחירים לצרכן.

המוגבלת למספר שנים (בד"כ 12-15 שנים). במידה והדייר ממשיך להתגורר בבית מעבר לתקופה שנקבעה בהסכם כתקופה שלאורכה יחושבו דמי השחיקה, תפסק השחיקה של הפיקדון.

מחירי המכירה של זכויות השימוש ביחידות הדיור נקבעים עפ"י תנאי שוק, בהתחשב, בין היתר, בגורמים הבאים – מיקומו של הבית, גודל יחידת הדיור וכיוצ"ב.

בנוסף, בשוק הדיור המוגן קיימת בד"כ אופציה להעניק לדיירים פוטנציאליים גמישות שיווקית המאפשרת המרה בין מחיר הפקדון לתשלום חודשי שמתווסף לדמי האחזקה שמשלם הדייר ("**חלף פקדון**").

<u>שיטת דמי הכניסה</u> – בשיטה זו הדייר משלם בין 50% ל- 60% ממחיר הדירה תמורת הזכות לגור בדירה כל ימי חייו. בשיטה זו השחיקה השנתית של דמי הכניסה הינה גבוהה (20% עד 25% לשנה), כך שלאחר תקופה של 4-5 שנים נשחק מלוא הסכום ששולם כדמי כניסה.

<u>דמי אחזקה</u> – בשתי השיטות הנ"ל משלם הדייר בנוסף דמי אחזקה חודשיים קבועים בגין שירותים מוגדרים שונים להם זכאי הדייר. השירותים העיקריים הנכללים בדמי אחזקה אלה כוללים: שירותי תחזוקה וניקיון בסיסי, שירותי שמירה, שירותים רפואיים מסוימים, חוגים, פעילות תרבות וחברה מסוימות, שירותי פקיד קבלה, וכן שימוש במתקנים הציבוריים המצויים בבית. גובהם של דמי האחזקה משתנה לפי אופי הבית, גודל הדירה ומספר הדיירים בדירה (יחיד או זוג).

בנוסף, קיימת בד"כ אופציה של תשלום על בסיס חודשי (במקום דמי פיקדון – "מסלול ללא פקדון").

13. <u>הפעילות הכלכלית בפרויקט</u>

13.1 <u>מסגרת ההתקשרות בין החברה לדיירים</u>

בעת כניסתו של הדייר לבית הדיור המוגן נחתם הסכם בין הדייר לבין החברה, המקנה לדייר זכות שימוש ביחידת דיור ושירותים נוספים, וכן זכות שימוש במתקנים השונים במסגרת השטחים הציבוריים בפרויקט, בתמורה לסכום חד פעמי וכן תשלומים חודשיים שוטפים – כמפורט בהמשך.

השירותים אותם מספק הבית כוללים, בין היתר, ארגון פעילויות חברתיות (כגון: הרצאות, טיולים, הקרנת סרטים, הופעות אמנים וכיוצ"ב), ארגון חוגים בתחומים שונים, שרותי מרפאה ורופא, ניקיון הדירות, שמירה ותחזוקה כללית.

כמו כן, קיימת מחלקה המספקת שירותי סיעוד ושירותי החלמה במידת הצורך.

הדייר זכאי לקבל מהחברה בעלת הנכס בטוחות להבטחת השבת יתרת הפיקדון בהתאם לחוק הדיור המוגן, תשע"ב- 2012 כפי שתוקן ביום 25 ביולי 2018. לצורך כך, החברה ביצעה רישום משכנתא מדרגה ראשונה על זכויות החברה במקרקעין על שמו של הנאמן, שנבחר ע"י אסיפת הדיירים, עבור הדיירים שיהיו מוטבים של המשכנתא בהתאם לחוק.

הגם שההסכם בין החברה לדייר <u>אינו קצוב בזמן</u>, ניתן לסיים את ההסכם ע"י הדייר בכל עת בהודעה מוקדמת. החברה רשאית אף היא, במקרים קיצוניים, להביא לכדי סיומו של ההסכם בהודעה מוקדמת.

13.2 <u>השיווק בפרויקט הנדון</u>

כפי שנמסר לנו, מדיניות החברה העדכנית הינה לשיווק של הדירות עפ"י מסלול דמי פיקדון עם שיעור שחיקה שנתי של 3.5% בתוספת מע"מ, ולתקופת שחיקה של 12 שנים (להלן: "מסלול פיקדון פוחת סטנדרטי").

יחד עם זאת, החברה משווקת גם מספר מסלולים נוספים, אשר מציעים תמהיל שונה בין דמי הפיקדון עם שיעור שחיקה שנתי לבין תשלום חודשי חלף פיקדון. במסגרת המסלולים החלופיים ביחס למסלול פיקדון פוחת סטנדרטי, החברה מקצה מחדש בין הרכיבים בחוזה (דמי פיקדון, שיעור שחיקה, תשלום חודשי) בהתאם למפתח המרה המקובל בשוק. מפתח ההמרה מהווה גמישות שיווקית המקובלת בשוק הדיור המוגן שמטרתה להעניק לדיירים פוטנציאליים אפשרות המרה בין מחיר הפיקדון לתשלום החודשי שמתווסף לדמי האחזקה שמשלם הדייר. מפתח זה מהווה פיצוי בגין אובדן שחיקה ומימון אלטרנטיבי. במסגרת זו קיים אף מסלול שבו לא משולמים דמי פיקדון כלל, אלא תשלום חודשי מוגדל – "מסלול ללא פקדון".

<u>מחירון דירות ומכירות בפועל</u> – הוצג בפנינו מחירון דירות עדכני של החברה, לפיו משווקות הדירות בפרויקט. כמו כן, הועברו לידינו נתוני מכירות של דירות בפרויקט.

יצוין, כי קיימים מספר מצומצם יחסית של חוזים במסלול ללא פקדון ביחס לכלל החוזים בנכס.

<u>דמי שירותים ואחזקה</u> – עפ"י ההסכם, הדייר מתחייב לשלם סכום חודשי קבוע בגין שירותים ואחזקה. דמי השירותים צמודים למדד, כאשר החברה רשאית להגדיל את דמי השירותים מעבר לעליית המדד עקב גידול בעלויות אספקת השירותים הכלליים.

13.3 נתונים כלכליים

להלן ריכוז הנתונים הכלכליים של תפעול הפרויקט, כפי שנמסרו לנו ע"י הנהלת החברה, נכון למועד הקובע לחוות הדעת:

סעיף	מהות
דירות לשיווק	276
דירות פנויות	17
יתרת פיקדונות	כ- 216,148 א' ₪
הכנסה שנתית משחיקה[10] וחלף שחיקה[11]	כ- 11,592 א' ₪
רווח שנתי מפעילות הניהול	כ- 500 א' ₪

13.4 שכירויות

הוצגו בפנינו הסכמי שכירות ותוספות להם, שנערכו במהלך השנים בין משכנות כלל – מגדלי הים התיכון בע"מ ("המשכירה/החברה") לבין שוכרים/זכיינים שונים בפרויקט.

עפ"י נתוני החברה, ההכנסות השנתיות משכירות הינן בסך של כ- 3,000 א' ₪, ובכלל זה הכנסה בסך של כ- 350 א' ₪ מחברות התקשורת.

מרבית ההכנסות משכירות מתקבלות מהשכרת המחלקה הסיעודית וכן דיור משלים. המחלקה הסיעודית המכילה 60 מיטות, כוללת 2 קומות מעל למרתף, חדר מדרגות, הזכות להשתמש במעלית, וכן זכות שימוש לצורך עריכת פיזיותרפיה למאושפזי המחלקה הסיעודית בשטח הנמצא במרתף. דיור משלים – הינה מחלקה ובה 33 יחידות דיור, המספקת שירותים שונים העומדים לרשות לקוחות הדיור המשלים.

[10] פעולת השחיקה הינה פעולה חשבונאית המתבצעת בספרי החברה, בהתאם לחוזים שנחתמו עם הדיירים. סכום השחיקה כולל מע"מ.

[11] "חלף שחיקה" – חלק יחסי בהכנסה המתקבלת מדיירים אשר נמצאים במסלול ללא פקדון, כחלף תשלום שחיקה במסלול פקדון רגיל.

14. <u>מצב השוק</u>

השנה האחרונה התנהלה על רקע מלחמת "חרבות ברזל", אשר פרצה ביום 7 באוקטובר 2023 בעקבות מתקפת טרור חסרת תקדים על מדינת ישראל, ובמקביל, התעצמה הלחימה בחזית הצפונית של מדינת ישראל, שהייתה מלווה בהסלמה ובמתיחות שיא מול איראן ושלוחותיה.

אי הוודאות הגיאופוליטית מקשה על הפעילות הכלכלית ומעכבת את חזרת המשק לרמת הפעילות שאפיינה אותו טרם המלחמה. עם זאת, בעקבות הפסקת האש בצפון בסוף נובמבר 2024 והירידה בעצימות הלחימה בדרום ניתן להבחין בשינוי חיובי במשק וניכרת התאוששות בפעילות הכלכלית.

בהתאם לתחזית בנק ישראל מחודש ינואר 2025, הסיכון כלפי מטה לתחזית הצמיחה הצטמצם לאור ההתפתחויות הגיאופוליטית ברבעון האחרון. התוצר צפוי לצמוח ב- 4.0% בשנת 2025 ובשנת 2026 התוצר צפוי לצמוח ב- 4.5%. במחצית השנייה של 2025, האינפלציה צפויה להתמתן אל תוך היעד וצפויה לעמוד על 2.6% בשנת 2025, ורמת הריבית צפויה לרדת ולעמוד בממוצע של 4.0/4.25% ברבעון הרביעי של 2025.

15. <u>עקרונות השומה</u>

בית דיור מוגן הינו נכס המיועד (עפ"י תב"ע) ונבנה עפ"י פרוגראמה התואמת שימוש של בית דיור לאוכלוסייה המבוגרת. בית דיור מוגן פעיל הינו נכס עסקי המופעל ע"י הנהלה מרכזית, ולפיכך הדרך הנכונה להערכת שוויו הינו **היוון תזרים המזומנים העתידי**.

לצורך חישוב תזרים המזומנים יש להביא בחשבון את המרכיבים המפורטים להלן:

☒ תזרים המזומנים החיובי בעת החלפת דייר (תקבול בערך דירה מלא מדייר נכנס מול החזר פיקדון לאחר שחיקה לדייר יוצא).

☒ הכנסה צפויה מדירות פנויות.

☒ הכנסות משטחים מושכרים לזכיינים חיצוניים.

☒ תזרים מפעילות ניהול ואחזקה שוטפת.

☒ פחת כלכלי – הוצאה הנאמדת בשיעור מסוים מעלות בניה ישירה המוערכת של המבנים (הינה למעשה הגורם האחראי ליצירת מקור כספי עתידי נוסף לחידוש ציוד ותחזוקה פיסית של הבניינים לאורך השנים).

☒ הוצאות מע"מ:

- שחיקת הפיקדון מהווה הכנסה המחויבת בתשלום מע"מ.
- עפ"י פסיקת בית המשפט העליון, קיימת חבות לתשלום מע"מ בגין ריבית רעיונית בשיעור של 3.25% (כולל מע"מ) על הפיקדונות (יתרת החוב לדיירים)[12].

יצוין, כי בהתאם למרבית החוזים שנחתמו בתקופה האחרונה וכן בהתאם למדיניות החברה, הדייר מחויב בתשלום מע"מ ריבית רעיונית.

<u>קביעת שיעורי ההיוון:</u>

ככלל, שיעור ההיוון (Cap Rate) משקף את התשואה הדרושה, כדי להוות כוח משיכה להשקעת הון. מכאן, שבחירת השער המתאים מהווה גורם מכריע בקביעת השווי.

שיעורי ההיוון לתזרים הצפוי להתקבל מהנכס הינם פועל יוצא של שיעורי ההיוון המקובלים כיום לנכסים מניבי תשואה, כאשר שיעור ההיוון המקובל בשוק נקבע בנקודת זמן מסוימת, לסוג נכסים מסוים, ובהקשר של שיעור הריבית והציפיות האינפלציוניות במשק באותה עת.

יובהר, כי שיעור התשואה תלוי גם ברמת הפעילות הכלכלית בנכס עצמו.

לצורך קביעת שיעורי ההיוון למרכיבי ההכנסה השונים הצפויים להתקבל בנכס משתמשים בגישת ההשוואה – לפיה בוחנים עסקאות לנכסים מניבים בעלי מאפיינים דומים, ככל הניתן, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

השוק מאופיין במגבלה גדולה של שקיפות המידע, שכן על מנת לנתח באופן מהימן עסקאות רכישה של נכסים מניבים יש צורך במידע רב על הפעילות הכלכלית של הנכס הנרכש.

העלייה המהירה באינפלציה וההידוק המוניטרי שהתבטא בהעלאות הריבית התכופות הביאו עימם צמצום בכמות העסקאות בענף הנדל"ן המניב בישראל. יחד עם זאת, במעט העסקאות שנערכו בשנה האחרונה לא ניכר שינוי מהותי לגבי שיעורי ההיוון (ראה פירוט עסקאות

[12] **ע"א 6722/99** מנהל מס ערך מוסף תל-אביב נ' משכנות כלל מגדלי הים התיכון בע"מ מיום 7.1.2004. הרציונל שעומד מאחורי הפסיקה: חברת דיור מוגן לגיל הזהב מקבלת פיקדון דולרי מאת הדיירים. פיקדון זה מוחזר לדייר, בנסיבות מסוימות, כשהוא צמוד לדולר בלבד וללא ריבית. הריבית הרעיונית שצומחת לחברת הדיור המוגן מן הפיקדון האמור חייבת במס ערך מוסף (הריבית הרעיונית היא הריבית המתבטאת בחסכון הריבית שהחברה היתה משלמת אילו נזקקה להלוואה בתנאי שוק).

בהמשך). בהקשר זה נדגיש, כי ההשפעה של העלאת הריבית על תזרים ההכנסות של בתי דיור מוגן פעילים כמעט ולא קיימת.

נדגיש, כי המושג "שיעור ההיוון" בפרקטיקה השמאית מתייחס ל"שיעור ההיוון הכולל", שהוא מעין "מכפיל", המשמש לקביעת שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות, והוא מבטא את היחס שבין ההכנסות הצפויות מהשכרת הנכס לבין שוויו, והוא מגלם מרכיבים שונים, כגון ריבית חסרת סיכון, פרמיה בגין סיכון ואי וודאות, פרמיה בגין נזילות נמוכה, פחת, אינפלציה ועוד.

בקשר להערכות שווי של בתי דיור מוגן, הואיל ומדובר בהיוון הכנסות של הסכמי דיירים ארוכי טווח (ממוצע 10 שנים ומעלה), הפועל היוצא הוא שהשפעתם של אירועים קצרי טווח אינם מביאים לשינויים בשיעורי ההיוון. נדגיש, כי שיעורי ההיוון בהם אנו משתמשים במודל הערכת השווי הינם ברף הגבוה של טווח עסקאות ההשוואה (כפי שיפורטו בהמשך), וזאת בהתחשב במרכיב הסיכון ואי הוודאות בביצוע הערכות שווי לנכסים מסוג זה. עוד נבהיר, כי שיעור ההיוון שנקבע מביא בחשבון גם פיצוי בגין תקופות של אי תפוסה וכן השקעות הוניות שנדרשות לאורך השנים. בהקשר זה נציין, כי בעסקאות ההשוואה מגולם מרכיב הפחת הכלכלי ב"שיעור ההיוון הכולל" לנכס, לעומת מודל הערכת השווי המיושם בו מרכיב פחת נוסף המחושב בנפרד ומופחת משוויו הכולל של הנכס, ולפיכך מתקבל, למעשה, שיעור היוון אפקטיבי גבוה מהשיעור שנקבע.

נציין, כי בשנתיים האחרונות נערכו שלוש עסקאות רכישה של בתי דיור מוגן פעילים (כפי שיפורט בהמשך), כאשר בשתי העסקאות הרוכשים הם שחקנים חדשים בענף, וזאת כהמשך המגמה של כניסה לענף ע"י חברות המבקשות לגוון את הפעילות העסקית שלהן.

מעבר לאמור נציין, כי לא נצפה שינוי מהותי במחירים, בשיעורי התפוסה ובביקושים בענף הדיור המוגן. יחד עם זאת, ההאטה בענף הדיור למגורים עשויה להיות בעלת השפעה שלילית על ענף הדיור המוגן, כפועל יוצא של התארכות משך זמן המכירה של דירות מגורים בשוק יד שנייה, בעיקר לאלו שנדרשים למכור את דירתם לצורך מעבר לדיור מוגן.

<u>עסקאות לרכישת נכסים מניבים:</u>

להלן מספר עסקאות מכר של נכסים מניבים שנערכו במהלך התקופה האחרונה:

<u>בתי דיור מוגן:</u>

<u>בית גיל פז – כפר סבא:</u>

עפ"י פרסום מחודש דצמבר 2024, רכשה רשת בתי הדיור המוגן "עד 120" את בית הדיור המוגן "בית גיל פז" בכפר סבא. התמורה (כך על פי הפרסום) נקבעה בסך של 126 מיליון ₪.

"בית גיל פז", אשר ניצב במזרח העיר כפר סבא בסמיכות לתחנת הרכבת "נורדאו" כולל כ-240 יח"ד, מחלקה סיעודית, מועדון ספורט, בריכת שחייה, שטחים מסחריים ושטחים ציבוריים, בבניין המורכב משלושה אגפים, בשטח בנוי כולל של כ- 26,000 מ"ר. הבית הוקם בשנת 1997 ע"י יוצאי חיל האוויר.

נבהיר, כי הואיל ולא פורסמו נתונים כלכליים של הבית קיים קושי לנתח את העסקה ולהפיק ממנה נתוני השוואה ו/או פרמטרים לביסוס המודל התחשיבי המיושם על ידנו.

<u>בית שבעה כוכבים – הרצליה:</u>

עפ"י דיווח של חב' בית הזהב בע"מ מתאריך 26.9.2023, החברה התקשרה בהסכם מכר מותנה עם חברת ביג מגורים למכירת מלוא הון המניות המונפק ונפרע של חברת שבעת הכוכבים דיור מוגן בע"מ, המחזיקה בזכויות בבית הדיור המוגן "שבעה כוכבים" בהרצליה פיתוח. כפי שנמסר בדיווח, התמורה נקבעה בהתבסס על השווי ההוגן של הנכס בספרי

החברה, בניכוי ההתחייבויות לפיקדונות נכון ליום 31.12.2022 [הנכס הוערך על ידנו עבור בית הזהב למועד 31.12.2022].

שיעור ההיוון הבסיסי בחוות הדעת המקיפה שנערכה על ידנו לתזרימי מזומנים הנובעים מתנועת פיקדונות והכנסות חלף פקדונות הינו **7.75%**. כמו כן, בהערכת השווי הובא בחשבון גידול ריאלי של שווי הפיקדונות ("שיעור צמיחה") בשיעור של **1%**[13].

<u>אוונגרד רזידנס – חיפה:</u>

עפ"י פרסום בעיתונות מיום 3.12.2023, רכשה קבוצת מנו ספנות את חב' אוונגרד רזידנס, אשר מחזיקה בזכויות הבעלות בבית הדיור המוגן "אוונגרד רזידנס", הממוקם במרכז הכרמל בעיר חיפה. התמורה (כך על פי הפרסום) נקבעה בסך של 170 מיליון ₪.

<u>אינפורמציה נוספת</u>:

הבית הינו בית דיור מוגן יוקרתי, בשטח בנוי כולל של כ- 12,600 מ"ר וכולל כ- 90 יח"ד, אשר בנייתו הושלמה בשנת 2019.

הנכס הוערך על ידנו עבור חב' אוונגרד רזידנס לצורך דוחותיה הכספיים למועד 31.12.2022. הואיל והערכת השווי לא פורסמה לציבור, ומפאת סודיות עסקית, נתונים מלאים לגבי השווי שנקבע על-ידנו ושיעורי התשואה הנגזרים מהעסקה אינם מוצגים בחוות דעת זו. יחד עם זאת נציין, כי התמורה בעסקה דומה בקירוב לשווי שנקבע על ידינו בהערכת השווי.

<u>בית אבות סיעודי:</u>

עפ"י דיווח של חב' מניבים מיום 12.5.2022, החברה התקשרה עם רוכש נוסף לרכישת מלוא זכויות הבעלות של המוכרות במבנה בשטח בנוי של כ- 4,200 מ"ר הממוקם בשכונת המושבה הגרמנית בחיפה.

המבנה משמש כבית חולים סיעודי הכולל בסה"כ 130 מיטות גריאטריה סיעודית וכן מופעל במבנה מכון דיאליזה. הרוכש הנוסף הינו השוכר של הנכס בהתאם להסכם שכירות שבתוקף עד אוקטובר 2042.

התמורה הינה בסך של 23.25 מ' ₪ וה- NOI השנתי מהשכרת חלקה של הרוכשת בממכר מוערך בכ- 1.47 מ' ₪ (משקף תשואה של **6.32%**). הסכם השכירות כולל מנגנון עליית דמי השכירות לאורך תקופת השכירות ותחזוקת הממכר מבוצעת באחריות השוכר ועל חשבונו.

[13] תוספת מרכיב שיעור הצמיחה לתחשיב השווי שקול בתחשיב לשימוש בשיעור היוון אפקטיבי של 6.75% (7.75%-1%=6.75%) להכנסה הפרמננטית.

עסקאות לרכישת נכסים מניבים אחרים:

מרכזים מסחריים:

תאריך העסקה/ הפרסום	הנכס	סכום הרכישה (באלפי ₪)	שיעור התשואה
05/2023	רכישת מרכז מסחרי בראשון לציון	58,000	6.67%
08/2023	רכישת מרכז מסחרי במחוז המרכז	138,820	6.45% (1)
10/2023	רכישת מרכז מסחרי ב"א.ת עקרון 2000" של חב' "מישורים"	45,850	6.76%
05/2024	רכישת מרכז מסחרי שכונתי חדש בשלבי אכלוס בפריפריה	130,000	6.87% (1)
08/2024	רכישת מרכז מסחרי שכונתי במחוז מרכז	94,860	6.57% (1)
12/2024	רכישת מרכז מסחרי הכולל משרדים, "שבעת הכוכבים" בראשון לציון	112,000	7.38%
12/2024	מכירת שלושה מרכזים מסחריים בבאר שבע, הרצליה (גליל ים) וראשל"צ	203,500	6.73% (1)
12/2024	רכישת 50% ממתחם תחנת תדלוק הכולל שטחי מסחר בצומת מסמיה	26,200	7.06% (1)

הערות:

1. משרדנו ליווה את העסקה ומפאת סודיות העסקה לא נוכל לחשוף את פרטיה המלאים.

משרדים ותעשייה:

תאריך העסקה/ הפרסום	הנכס	סכום הרכישה (באלפי ₪)	שיעור התשואה
01/2023	מכירת בית "מישורים" באזור התעשיה קרית אריה בפתח תקווה	22,000	6.20%
02/2023	רכישת מבנה תעשיה באזור התעשיה יבנה, מושכר לשוכר יחיד	30,000	5.67%
05/2023	מכירת שני מבני תעסוקה באזור התעסוקה הצפוני של לוד	131,500	6.92%
08/2023	רכישת שני מבני תעשיה בגדרות	194,000	4.12% (1)
08/2023	רכישת מבנה תעשיה באזור התעשיה אלון תבור "מתחם זנלכל"	154,000	6.50% (2)
09/2023	רכישת מבנה תעשיה, הכולל חדרי קירור, באזור מישור החוף	176,000	5.88% (3)
12/2023	רכישת פרויקט "רב-בריח" הכולל מבנה לוגיסטיקה (שלב א') ומגרש (שלב ב') באשקלון	250,000	6.00% (4)
12/2023	רכישת מבנה תעשיה באזור התעשיה דימונה "עלבד משואות יצחק"	40,000	7.50% (5)
01/2024	רכישת מבנה לוגיסטיקה "דנשר" באזור התעשיה "פארק אפק" בראש העין	89,800	6.46%
01/2024	מכירת מחצית מבניין משרדים בחיפה "מגדל הארמון"	103,750	6.85% (6)
05/2024	מחצית ממבנה לוגיסטיקה "אורשר" באזור התעשיה "ניר גלים" סמוך לאשדוד	102,000	5.88% (7)
09/2024	רכישת מבנה תעשיה בקרית אריה פ"ת בעסקת Sale & Lease Back	60,000	6.63% (8)
11/2024	רכישת מבנה תעשיה בפארק תעשיות, עמק חפר.	36,650	6.15% (9)
12/2024	רכישת מבנה לוגיסטיקה באזור התעשיה "חבל מודיעין"	50,000	6.30% (10)

הערות:

(1) במשרדנו, פרטים נוספים אודות העסקה הכוללת, בין היתר, יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות. נציין כי עד למועד הרכישה, הנכס הוערך על-ידנו במסגרת הדו"חות הכספיים ומפאת סודיות לא נוכל לפרט את פרטי העסקה המלאים.

(2) הנכס נרכש ע"י קרן הריט "מניבים" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 15 שנים + אופציה לעוד 9 שנים ו- 11 חודשים.

(3) הנכס כולל זכויות בניה נוספות, תשלום של שוכרים עבור שירות קירור והבטחת תשואה ל- 10 שנים. המידע נמסר ע"י הרוכשים ומפאת סודיות, לא נוכל לפרט את פרטי העסקה המלאים.

(4) שלב א': העסקה כוללת רכישת מבנה לוגיסטיקה בשטח של כ- 41 א' מ"ר המושכר לחב' "רב בריח" בשכירות ארוכת טווח, מחיר העסקה כ- 200 מיליון ₪, משקף תשואה של כ- 6%. שלב ב': כחלק מהעסקה נרכשו הזכויות בשלב ב' הכולל מגרש בשטח של כ- 38 דונם עליו עתיד לקום מבנה בשטח של כ- 34 א' מ"ר אשר יושכר גם הוא

לחב' "רב בריח" בשכירות ארוכת טווח, דמי השכירות שנקבעו ישקפו תשואה של כ- 6% מעלויות הקמת המבנה. בעת הרכישה שולמו כ- 50 מיליון ₪ המהווים החזר הוצאות ששולמו ע"י המוכר עד כה בגין שלב זה. יצוין, כי הנכס טופל ע"י משרדנו.

(5) הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן בע"מ" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 10 שנים + אופציה לעוד 10 שנים.

(6) ביולי 2024, נרכשו 25% חלקים נוספים בבניין לפי תשואה של 6.85%. השלמת העסקה כפופה להתקיימותו של תנאי מתלה, לפיו תשלים המוכרת התקשרות עם שוכר מהותי להשכרה של שטחי משרדים ומק' חניה במגדל. נציין, כי משרדנו ביצע את הערכת השווי עבור המוכרת.

(7) הנכס נרכש ע"י חב' "מגדל חברה לביטוח" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 12 שנים + שתי תקופות אופציה בנות 5 שנים כ"א.

(8) הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן מניב בע"מ" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 8 שנים + שלוש תקופות אופציה בנות שנתיים כל אחת למעט האופציה השלישית שנה אחת בלבד. דמי השכירות השנתיים בתקופת השכירות נקבעו על סך של 3.9 מיליון ₪ לשנתיים הראשונות ו- 4 מיליון ₪ לשש השנים האחרונות. שיעור התשואה לעיל מבטא ממוצע של דמי השכירות לאורך תקופת השכירות.

(9) הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן מניב בע"מ". הנכס מושכר לשוכר יחיד לתקופה של 5 שנים המסתיימת במרץ 2028. לשוכר אופציה להארכת תקופת השכירות לחמש שנים נוספות. נציין, כי משרדנו ביצע את הערכת השווי עבור הרוכשת.

(10) הנכס נרכש ע"י חב' "מניבים" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 10 שנים + תקופת אופציה אחת של 5 שנים. דמי השכירות השנתיים בתקופת השכירות נקבעו על סך של 3.15 מיליון ₪ לשנה. יצויין כי להערכת החברה ה NOI הצפוי הינו 3.25 מיליון ₪ לשנה והוא משקף תשואה של 6.5%, עם זאת לא צוינה סיבה לגידול בדמי השכירות מעבר לדמי השכירות שנקבעו בהסכם השכירות

התייחסות לקביעת שיעורי ההיוון לכנס הנדון:

לאור האמור לעיל, ובהתחשב במיוחד בעסקאות רכישת בתי הדיור המוגן שנערכו בתקופה האחרונה (כמפורט לעיל), שיעורי ההיוון למרכיבי התזרים השונים בנכס הנדון נותרו ללא שינוי ביחס להערכות שווי קודמות והם נקבעו כדלקמן:

- שיעור היוון בסיסי של **7.75%** לתזרימי מזומנים הנובעים מתנועת פיקדונות והכנסות חלף פקדונות.
- שיעור היוון בסיסי של **8.0%** לתזרימי מזומנים מפעילות הניהול ותשלומי מע"מ ופחת כלכלי.
- שיעור ההיוון להכנסות משטחים מושכרים לזכיינים חיצוניים – **7.25%**.
- שיעור ההיוון להכנסות מחברות התקשורת (שימוש בגג) – **10%**.

שיעור צמיחה:

בהערכת השווי יובא בחשבון גידול ריאלי של שווי הפיקדונות ("שיעור צמיחה") בשיעור של **1%**, בהתבסס על שיעור הצמיחה של האוכלוסייה בכלל, ואוכלוסיית המבוגרים בפרט, עפ"י התחזית העדכנית של הלמ"ס[14], וכן על גידול בשווי הפיקדונות, אשר משפיעים על ההכנסה הצפויה הנובעת מתחלופת דיירים בעתיד, בהתבסס על עליית מחירי הדיור בשנים האחרונות בכלל ועליית מחירי הפיקדונות ברשת "מגדלי הים התיכון" בעשור האחרון בפרט.

[14] "תחזית אוכלוסיית ישראל עד שנת 2065" (הודעה לתקשורת מיום 21.5.2017).

16. <u>גורמים ושיקולים בהערכה</u>

בבואנו להעריך את שווי הנכס הנדון התחשבנו, בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

א. הנכס הנדון הינו בית דיור מוגן, הנמצא בחלקה הצפון-מערבי של העיר בת ים, בסמוך וממזרח לטיילת החוף, עם נוף הנשקף לכיוון הים.

ב. זכויות הבניה והשימושים המותרים עפ"י תכניות בניין-עיר מאושרות ועפ"י היתרים שניתנו לפרויקט.

ג. הפרויקט כולל 276 דירות לשיווק וכן שטחים ציבוריים לרווחת ולשימוש הדיירים ואורחיהם. בנוסף, קיימים שטחים המושכרים לצדדים שלישיים הכוללים: מחלקה סיעודית ומחלקת דיור משלים, מינימרקט וכן זכות לשימוש בשטחי הגג לצורך מתקני תקשורת.

ד. סטנדרט הבניה, רמת הגימור ומצב התחזוקה. נציין, כי עפ"י מדיניות החברה, הדירות המתפנות עוברות שיפוץ יסודי.

ה. כאמור, הערכת שווי תבוצע בשיטת היוון ההכנסות, בהתאם למרכיבי ההכנסה וההוצאה המפורטים לעיל.

ו. <u>תפעול הפרויקט</u> – הובאו בחשבון הנתונים של הפעילות הכלכלית של הפרויקט המפורטים לעיל, בכפוף להנחות העבודה ולביאורים שיפורטו במסגרת התחשיב.

ז. הזכויות המשפטיות – בעלות פרטית.

ח. <u>הזכויות המוערכות</u> – זכויות החברה בפרויקט בתוספת התחייבויות החברה כלפי הדיירים (יתרת הפיקדונות הבלתי מחולטת).

17. תחשיב השווי

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:

	באור	
מספר יח"ד כולל		276
מספר יח"ד משווק		259
יתרת מלאי	1	17
יתרת פיקדונות בפועל	2	216,148,000
שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה	1	11,592,000
הכנסה שנתית מדמי שכירות (ללא שימוש בגג)	1	2,650,000
הכנסה שנתית מדמי שכירות – שימוש בגג	1	350,000
רווח שנתי מפעילות הניהול	1	500,000

פרמטרים לתחשיב:

שיעור שחיקה ממוצע (ללא מע"מ; עפ"י חוזים)	3	3.5%
תקופה מקסימלית של שנות שחיקה	1	12
תקופת שהייה ממוצעת של דייר	4	10
שיעור דיירים שעברו את שנות השחיקה ("דיירים ותיקים")	5	18%
שנות שהייה ממוצעות של דיירים ותיקים	5	18
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה	6	4.25
שיעור היוון לתזרימים		7.75%
שיעור היוון לתזרים התפעול		8.00%
שיעור היוון להכנסות משכירות		7.25%
שיעור היוון להכנסות משימוש בגג		10.00%
שיעור צמיחה	7	1.00%

אומדנים:

סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)	8	441,500,000
סה"כ שווי דירות במלאי	8	23,270,000

ביאורים:

1) עפ"י נתוני החברה נכון למועד הקובע.
2) יתרת פיקדונות בפועל נכון למועד הקובע.
לצורך חישוב מע"מ ריבית רעיונית הבאנו בחשבון רק חלק מיתרת הפיקדונות וזאת לאור העובדה שבהסכמי הדייר הישנים החברה נושאת בעלות מע"מ ריבית רעיונית, ובמרבית הסכמי הדייר החדשים מחויב הדייר בתשלום המע"מ, וזאת בהתאם למרבית הסכמי הדייר שנחתמו בתקופה האחרונה וכן בהתאם למדיניות החברה.
3) שיעור השחיקה הינו בהתאם לשיעור השחיקה במרבית החוזים שנחתמו בתקופה האחרונה, וכן בהתאם למדיניות החברה בעניין שיווק הדירות.
4) עפ"י דו"ח אקטואריה שהוצג בפנינו לגבי תקופת השהייה הממוצעת לאורך השנים, ועל פי מיטב ניסיוננו המקצועי בפרויקטים אחרים, אנו מעריכים לצורך התחשיב כי תקופת השהייה הממוצעת של דייר הינה כ- 10 שנים.
5) עפ"י נתוני החברה עבור הבתים הוותיקים ברשת (הבית הנדון והבית בכפר סבא).
6) תקופה זו נקבעה על ידנו, בהתחשב בגיל הממוצע הנוכחי של הדיירים בפרויקט, ובהתבסס על דו"ח האקטואריה שהוצג בפנינו.
7) נבהיר, כי תוספת מרכיב שיעור הצמיחה לתחשיב השווי שקול בתחשיב לשימוש בשיעור היוון אפקטיבי של 6.75% (7.75%-1%=6.75%) להכנסה הפרמננטית.
8) שווי הפרויקט והדירות במלאי נקבע על ידנו בהתחשב במחירי מכירה בפועל בפרויקט.

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

יתרת פיקדונות בפועל	(A)	216,148,000
שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה		(11,592,000)
תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה		4.25
תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה	(B)	(49,266,000)
יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה	(A+B=C)	166,882,000
סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)		418,230,000
בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה	(C)	(166,882,000)
הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה		251,348,000
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה		4.25
שיעור היוון		7.75%
ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה		**183,021,453**

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

סה"כ דירות במלאי	17
שווי דירות במלאי	23,270,000
מקדם הפחתה לשיווק	90%
סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי	**20,943,000**

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

	כלל הדיירים בניכוי הדיירים הוותיקים	**דיירים ותיקים**
התפלגות דיירים	82%	18%
שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה	362,030,000	79,470,000
שנות שהות ממוצעות (*)	8.24	18
אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעות/1	12.1%	5.6%
קבלת פקדונות בשנה	43,914,882	4,415,000
שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה	66.0%	50.4%
החזר פקדונות בשנה	28,963,043	2,226,926
קבלת פקדונות בשנה	43,914,882	4,415,000
החזר פקדונות בשנה	(28,963,043)	(2,226,926)
עודף שנתי	14,951,839	2,188,074
שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות	7.75%	7.75%
בניכוי שיעור צמיחה	1.00%	1.00%
הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)	221,508,726	32,415,911
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה – תחלופת יח"ד	5.75	5.75
מחצית שנות שהות ממוצעות	4.12	9
תקופה להיוון הכנסה פרמננטית	9.87	14.75
שיעור היוון	7.75%	7.75%
ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים	106,015,421	10,779,618
סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים		**116,795,039**

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

ד. הכנסות נוספות

הכנסה שנתית מדמי שכירות (ללא שימוש בגג)	2,650,000
שיעור היוון	7.25%
סה"כ שווי ההכנסות	36,551,724
הכנסה שנתית מדמי שכירות – שימוש בגג	350,000
שיעור היוון	10.00%
סה"כ שווי ההכנסות	3,500,000
סה"כ שווי שטחים מושכרים	**40,051,724**

ה. פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

שיעור שחיקה נטו (ללא מע"מ)	3.5%
ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)	2.8%
מע"מ בגין שחיקה שנתית (על פקדונות בפועל)	(1,361,732)
מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)	(535,791)
רווח שנתי מפעילות הניהול	500,000
פחת כלכלי	(1,680,000)
סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי	(3,077,523)
שיעור היוון	8.00%
ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי	**(38,469,037)**

ו. סיכום התחשיב

הכנסות מהחלפה קרובה	(א)	183,021,453
הכנסות מדירות במלאי	(ב)	20,943,000
הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים	(ג)	116,795,039
הכנסות משטחים מושכרים	(ד)	40,051,724
פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי	(ה)	(38,469,037)
אומדן השקעות בשיפוץ דירות בערכים נוכחיים		(3,440,000)
סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט		**318,902,179**
בתוספת יתרת פקדונות		216,148,000
סה"כ שווי הנכס		**535,050,179**
ובמעוגל		**535,100,000**

<u>ניתוחי רגישות:</u>

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

		שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הוצאה				
תקופת		**8.25%**	**8.00%**	**7.75%**	**7.50%**	**7.25%**
שהייה	**8.0**	528,000	536,300	545,200	554,700	564,900
ממוצעת	**9.0**	523,100	531,200	540,000	549,400	559,500
של דייר	**10.0**	518,400	526,400	**535,100**	544,300	554,200
(בשנים)	**11.0**	513,900	521,900	530,300	539,400	549,200
	12.0	509,700	517,500	525,800	534,800	544,400

18. <u>הערכה</u>

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 **535,100,000 ₪ (חמש מאות שלושים וחמישה מיליון ומאה אלף שקלים חדשים)**.

<u>הערות</u>:

א. השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.

ב. הערכה זו הוכנה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית).

19. <u>נתונים נוספים</u>

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

למועד 31.12.2021	-	420,400 אלפי ₪
למועד 31.03.2022	-	419,000 אלפי ₪
למועד 30.06.2022	-	429,300 אלפי ₪
למועד 30.09.2022	-	437,800 אלפי ₪
למועד 31.12.2022	-	452,400 אלפי ₪
למועד 31.03.2023	-	457,300 אלפי ₪
למועד 30.06.2023	-	471,900 אלפי ₪
למועד 30.09.2023	-	476,600 אלפי ₪
למועד 31.12.2023	-	495,200 אלפי ₪
למועד 31.03.2024	-	505,700 אלפי ₪
למועד 30.06.2024	-	500,400 אלפי ₪
למועד 30.09.2024	-	503,800 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 30.9.2024 בסך של 503,800 אלפי ₪.

20. <u>הצהרות</u>

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,

שמאי מקרקעין
גיא יופה
רשיון מס' 1902
REAL ESTATE APPRAISER

רענן דוד
רשיון מס' 1389
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

גיא יופה
שמאי מקרקעין, רו"ח

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

תאריך חתימה סופי על הדוח: 18.03.2025.

BFKS & Co.
פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות'
כלכלה ושמאות מקרקעין

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
דורית גבר רוט
עורכת דין (LL.B) ושמאית מקרקעין
אבנר גפן
כלכלן ושמאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
גיא יופה
רו"ח (C.P.A) ושמאי מקרקעין
רונן רוזנטל
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
עידו כהן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפט (M.A)
שרון רומי
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
איתי חן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב (B.sc)
ושמאי מקרקעין
שיי טנרי
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין,
M.B.A בהתמחות מימון
אלירן עמר
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
קים קרוננברג
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
דורון יזכירוביץ'
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במשפטים (M.A)
ילנה אפשטיין
מהנדסת אזרחית (M.E)
ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאוי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים (B.A) ושמאי מקרקעין
ניר טולדנו
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפטים (M.A)
יעלה יהודאי
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
מירי ברקו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
אור אביטן שלו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
שחר טרופ
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
שי סבג
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
דניאל גור
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
יניב רוזנפלד
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
אור אברבך
שמאי מקרקעין
דוד לוגסי
בוגר מנהל עסקים ומימון (B.A)
ושמאי מקרקעין
ענבל ששון
משפטנית (LL.B) ושמאית מקרקעין
אלון דולב
כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A)
ושמאי מקרקעין
שיר פרימר
כלכלנית (B.A)
יובל ארבל
מהנדס תעשיה וניהול
ומוסמך מנהל עסקים (M.B.A)
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
מור דיין
כלכלנית (B.A)
עינב גרוס
כלכלנית (B.A)
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
הדס בורוכוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
מאור בן משה
כלכלן (B.A)
בנאל חוטובלי
כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A)

שומת מקרקעין מקיפה

בית דיור מוגן

"מגדלי הים התיכון – צומת סביון"

רח' האיריס 9, אור יהודה

(חלקה 116 בגוש 7218)



הערכה ליום 31.12.2024

מגדל ב.ס.ה. 1, דרך בן גוריון 2 רמת גן 5257334, טל. 03.7553111, פקס. 03.7553100
office@bfks.co.il www.bfks.co.il

3 מרץ 2025
מספרנו: 34577.60/30.414

לכבוד
מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.נ,

הערכת שווי מקרקעין בית דיור מוגן "מגדלי הים התיכון – צומת סביון" רח' האיריס 9, אור יהודה

(חלקה 116 בגוש 7218)

1. מטרת הערכה

התבקשנו על ידי מר אופיר רוזנבוים – סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן – "**החברה**"), להעריך את שווי הנכס הנדון – כמפורט בסעיף 5 להלן – במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון.

ההערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות (להלן "**החברות**").

חוות דעת זו 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).

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי הערכתנו זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות ויפורסם לציבור.

2. המועד הקובע

המועד הקובע להערכה זו הינו – 31.12.2024.

3. <u>פרטי המשרד והשמאים המעריכים</u>

משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' פעיל מאז שנת 1998.

המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח.

הערכת השווי לצורך חוות דעת זו נערכה ע"י שמאי המקרקעין ה"ה רענן דוד וגיא יופה.

להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

רענן דוד – שותף במשרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין.

שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה (MA) מהאוניברסיטה העברית בירושלים משנת 2000.

בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ - הטכניון משנת 2005.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005 (רישיון מס' 1389).

גיא יופה – שמאי מקרקעין, בעל תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות מהמרכז האקדמי רופין משנת 2007.

מוסמך כרואה חשבון על ידי מועצת רואי החשבון בישראל (רשיון מס' 110445).

בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ – הטכניון משנת 2011.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2011 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2012 (רישיון מס' 1902).

4. <u>פרטי ההתקשרות בין החברה לשמאים</u>

א. ההתקשרות בין החברה לבין משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' (להלן: "**משרדנו**") בוצעה ביום 7.1.2025.

ב. הננו להבהיר, כי שכר טרחתו של משרדנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.

ג. במסגרת ההתקשרות ניתן למשרדנו ע"י החברה כתב התחייבות לשיפוי, בכפוף לתנאים מוסכמים, במסגרתו אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך.

ד. הננו מצהירים בזאת, כי משרדנו מספק שרותי שמאות מקרקעין לחברה, ואולם אין למשרדנו עניין אישי או תלות (לרבות על פי עמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך) בחברה.

5. <u>פרטי הנכס</u>

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).

6. <u>מועד הביקור במקום</u>

ביקור במקום נערך ע"י רענן דוד – שמאי מקרקעין (הח"מ), ביום 25.2.2025.

7. <u>תיאור הסביבה</u>

בית הדיור המוגן "מגדלי הים התיכון – צומת סביון" ממוקם בכניסה המזרחית של העיר אור יהודה, בסמוך לעיר יהוד ולישוב נווה מונוסון.

הגישה למתחם דרך כביש מס' 461 הידוע כ"דרך לוד", המחבר בין כביש מס' 4 מכיוון מערב לכביש מס' 40 ממזרח.

הסביבה מאופיינת בבניינים ישנים בני 3 קומות מעל קומת עמודים, חלקם בהליך של התחדשות עירונית.

בשנים האחרונות מקודמים באור יהודה פרויקטים לפינוי בינוי כגון מתחם "הסביון", מתחם "הכלנית" (שנמצא בסמיכות לנכס הנדון) ומתחם "המלבן". בעיר קיימים סה"כ כ- 17 מתחמי התחדשות עירונית בשלבים שונים, כאשר במתחמים אלו קיימים כ- 4,000 יח"ד, אשר יתרחבו לכ- 14,000 יח"ד בעשור הקרוב.

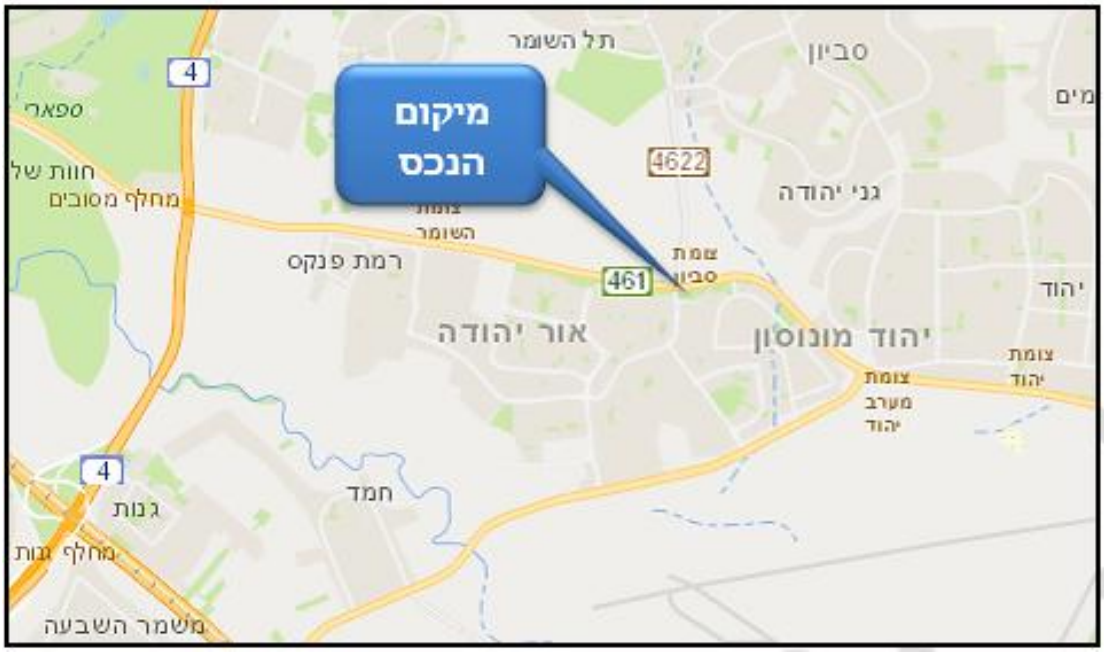
הפרויקט נמצא בליבו של "פארק אשכול" המשמש ריאה ירוקה לתושבי האזור. נכון למועד הביקור מבוצעים עבודות תשתית בפארק.

צפונית לכביש 461 ומזרחית לכביש 4622, בסמיכות לצומת סביון נמצאת בהקמה שכונה חדשה המכונה "אונו פארק" אשר צפויה להכיל כ-4,500 יח"ד, פארקים, גני ילדים, בתי ספר ופארק עסקים.

מצפון לנכס הנדון, על ציר תנועה מספר 461, צפויה להיסלל רצועת מתע"ן - הקו הסגול (ת"א - יהוד), וכן תוקם באזור הצומת תחנת הרק"ל "צומת סביון". הקו הסגול, אשר צפוי להיפתח במהלך שנת 2028 יחבר את החלקים המזרחיים של מטרופולין תל אביב (יהוד-מונוסון, אור יהודה וגבעת שמואל), דרך רמת גן וגבעתיים ועד למרכז תל אביב.

בסביבה פיתוח ותשתית עירונית מלאים.

<u>תרשים הסביבה עם סימון מיקום הנכס</u>



<u>תשריט תוואי הקו הסגול עם סימון מיקום הנכס</u>



8. <u>הסביבה העסקית</u>

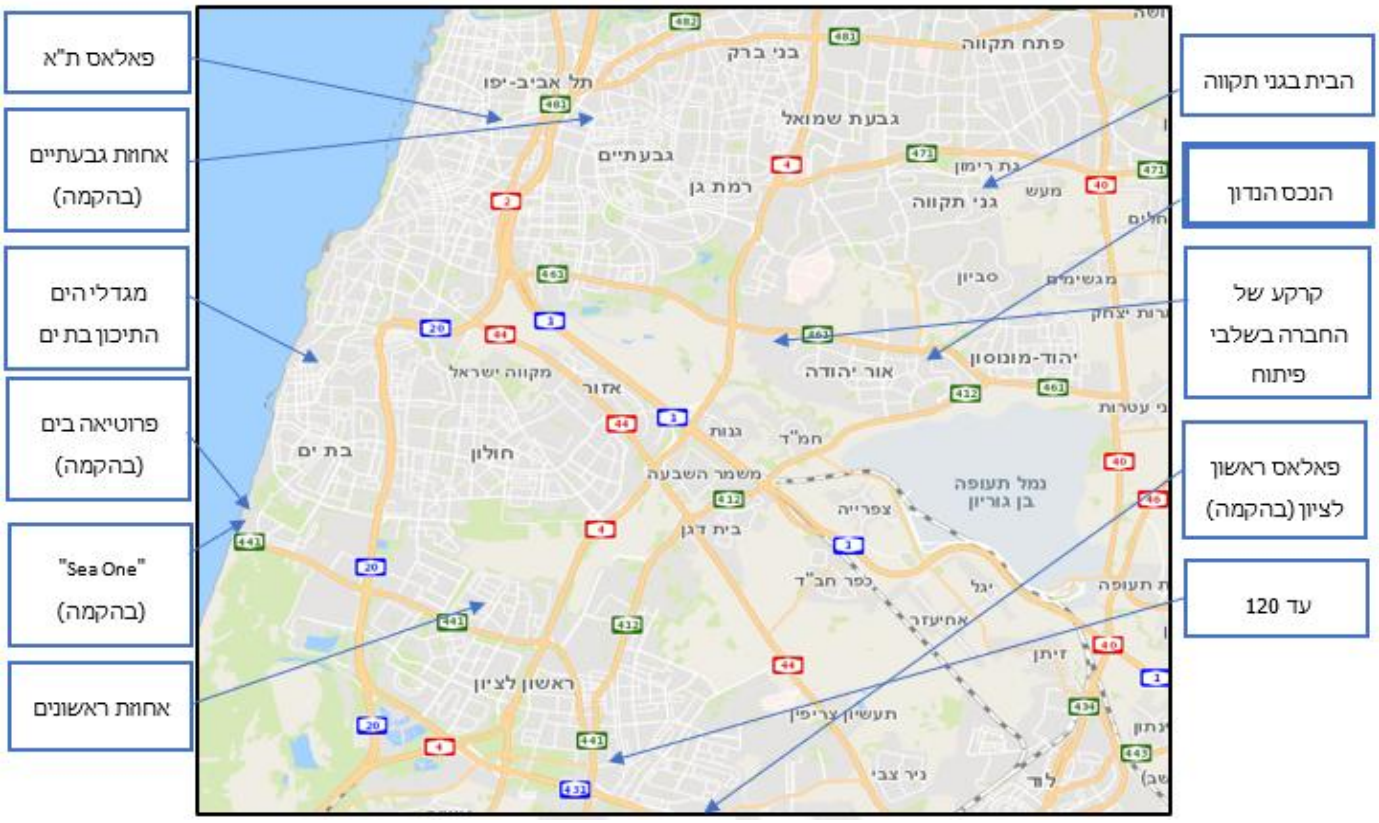
באזור בקעת אונו קיים פרויקט נוסף של בית דיור מוגן בבעלות רשת "מגדלי הים התיכון" בעיר גני תקווה. הבית בגני תקווה מהווה בית דיור מוגן חדיש בסטנדרט גבוה הכולל 347 יחידות דיור בגדלים וטיפוסים שונים וכן מחלקה סיעודית.

בשכונת "נווה איילון", בחלק המערבי של העיר אור יהודה, נמצא בשלבי פיתוח ראשוניים בית דיור מוגן נוסף של רשת "מגדלי הים התיכון" אשר צפוי לכלול כ- 500 יח"ד, מחלקות סיעודיות ושירותים נלווים.

במעגל הרחוק יותר קיימים בתי דיור מוגן נוספים כגון "פאלאס תל-אביב" של קבוצת עזריאלי, "עד 120 רמת החייל" בתל אביב, "מגדלי הים התיכון – בת ים", "אחוזת ראשונים" ו"עד 120 ראשון לציון".

כמו כן, במעגל הרחוק יותר קיימים מספר בתי דיור מוגן בשלבי בניה מתקדמים: בית דיור מוגן "אחוזת גבעתיים" בגבעתיים, שני בתים הממוקמים בשוליים המערביים של שכונת "שער הים" בראשון לציון – "פרוטיאה בים" ו- "Sea one" של חברת אורנים ובית נוסף של רשת "פאלאס" בשכונת גבעת הרקפות במזרח העיר ראשון לציון.

<u>מיפוי בתי דיור מוגן וקרקעות בסביבה</u>



9. <u>תיאור הנכס</u>

הפרויקט 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).

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

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

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

החלקה הינה בעלת צורה אי רגולארית וגבולותיה כדלקמן:

ממערב - חזית מערבית רחבה לשטח ציבורי פתוח (פארק אשכול) ומתחם פינוי בינוי בשלבי הקמה ומעבר אליהם רח' העצמאות

מדרום - גובלת בשכונת מגורים

ממזרח - גובלת בשכונת מגורים

מצפון - גובלת בחלקים נוספים של הפארק אשכול ומעברו כביש ראשי – דרך לוד

<u>תצלום אוויר של החלקה (בצהוב)</u>



תיאור הבנוי:

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'.

הכניסה לאגף המגורים מהלובי הצפוני של הבניין, הכניסה לאגף הסיעודי מהלובי הדרומי, בין האגפים מחבר מסדרון משותף.

הבניינים בנויים משלד בטון עם קירות בלוקים המחופים לוחות אבן, בשילוב זכוכית במסגור אלומיניום. הגג שטוח ובנוי מבטון.

סטנדרט הבניה ורמת הגימור טובה מאד וכוללת, בין היתר: לובי מעוצב המרוצף שיש טרוורטין, במעברים הציבוריים בקומות המגורים שטיחים מקיר לקיר, מערכות מיזוג אוויר מרכזיות, מערכות גילוי וכיבוי אש וכיוצ"ב.

<u>אגף א':</u>

האגף הצפוני הינו מבנה בן 13 קומות מגורים מעל קומת כניסה ושתי קומות מרתף.

בחלקו הדרומי של האגף, בין קומת הכניסה לקומה החמישית, קיימת תקרת "Skylight" עגולה המאפשרת חדירת אור טבעי לחלל הקומות ומיועדת לשמש בעתיד כפינות ישיבה לדיירים.

המבנה מכיל 137 יחידות דיור, שטחים ציבוריים וחניון תת קרקעי.

חזית הפרויקט (אגף א')



תיאור המבנה:

כללי – במבנה גרעין מרכזי הכולל חדר מדרגות ושלושה פירי מעליות נוסעים. כמו כן, בחלקו הדרומי גרעין משני הכולל גרם מדרגות, פיר מעלית משא וחדרים טכניים.

קומת מרתף ח2 – הקומה כוללת חניון רכבים, מכבסה, מרפאה, מינימרקט, מספרה, מועדון ושטחי שירות נוספים.

קומת מרתף ח1 – הקומה כוללת חדר כושר, כיתת מחשבים, משרדים, בית כנסת ושטחי ציבור נוספים.

קומת הקרקע – הקומה כוללת לובי כניסה ראשי עם עמדת קבלה ופינות המתנה, משרד קבלה, חדר אוכל מרכזי ומשרדי תפעול.

קומות מגורים 1-13 – קומות טיפוסיות. קומה טיפוסית מחולקת ליחידות דיור בגדלים שונים. בקצה הצפוני של הקומה מצויה פינת ישיבה עם חלון פנורמי, ובקצה הדרומי של הקומה שטחי שירות, מעליות ופינת ישיבה נוספת.

קומת הגג – קומה המיועדת לשימושים טכניים (מערכת מיזוג אויר, חדרי מכונות למעליות, חדר שנאים וכיוצ"ב).

יחידות הדיור:

יחידות הדיור הינן בנות 1-3 חדרים מארבעה טיפוסים שונים. בכל יחידה מטבחון וחדר רחצה הכולל מקלחת ושירותים.

החדרים ברמת גימור הכוללת, בין היתר: רצפת החדרים, חדר האמבטיה וקירותיו מחופים באריחי קרמיקה; רצפת חדר השינה מחופה שטיח מקיר לקיר; מערכת מיזוג אוויר; מערכת גילוי וכיבוי אש; מערכת לחצני מצוקה.

המטבחון כולל ארונות, מקרר וכיריים.

בחלק מיחידות הדיור מרפסות בשטחים שונים, הפונות לכיוון מערב.

תמהיל יחידות הדיור:

סוג דירה	טיפוס	שטח נטו ממוצע במ"ר	כמות
חדר וחצי	B	35	31
שני חדרים	D, F, G , C, N	49	85
שני חדרים וחצי	H, J ,G4, E	61	14
שלושה ושלושה וחצי חדרים	I , NB , L , G2+B , D+B , L1	81	7
סה"כ			**137**

<u>אגף ב':</u>

האגף הדרומי הינו מבנה בן 4 קומות מעל קומת הכניסה וקומת מרתף הכוללת חדר פיזיותרפיה וחדרי משק ואחזקה של הפרויקט.

האגף שבנייתו הושלמה לפני כ- 12 שנים מכיל 79 חדרים סיעודיים.

<u>חזית הפרויקט (אגף ב')</u>



<u>תיאור המבנה:</u>

כללי – במבנה גרעין מרכזי הכולל חדר מדרגות ושני פירי מעליות נוסעים. כמו כן, בחלקו הצפוני גרעין משני הכולל גרם מדרגות, פיר מעלית משא וחדרים טכניים.

בנוסף, קיים פיר מעלית משא המשמשת את שני האגפים.

קומת הקרקע – הקומה כוללת לובי כניסה עם עמדת קבלה, פינות המתנה ושטחים ציבוריים נוספים.

קומות מגורים 4 - 1 – קומות טיפוסיות. קומה טיפוסית בנויה לאורך מסדרון אשר משני צדדיו חדרים סיעודיים ובכ"א שתי מיטות.

סטנדרט הבניה בחדרים מותאם לצרכי הדיירים וכולל, בין היתר, ארון קיר; מערכת מיזוג אוויר; מערכת גילוי וכיבוי אש; מערכת לחצני מצוקה. בכל חדר שירותים ומקלחת.

קומת הגג – קומה המיועדת לשימושים טכניים (מערכת מיזוג אויר, חדרי מכונות למעליות, חדר שנאים וכיוצ"ב).

<u>החניון:</u>

לפרויקט חניון תת קרקעי הנמצא במבנה א' וממוקם בחלק מקומות המרתף ח2 וחניון עילי.

בחניון התת קרקעי הותקנו מכפילי חניה, וזאת על מנת לעמוד בהתחייבויות המפורטות בהיתר הבניה – כמפורט בהמשך.

<u>לובי כניסה</u>



<u>קומת מרתף עליון</u>



<u>יחידת דיור לדוגמא</u>



10. <u>המצב התכנוני</u>

10.1 <u>תכניות בניין עיר</u>[1]

להלן עיקרי הוראות התכניות הרלוונטיות החלות על החלקה הנדונה:

בתכנית מתאר מס' **מאא/210א'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4996 מיום 5.6.2001, המהווה שינוי לתכנית מס' מאא/מק/1006, מסומן המתחם כמגרש מס' 1, המסווג כמגרש ציבורי מיוחד המיועד לבית אבות.

מטרות התכנית: לאפשר תוספת קומות מ- 8 קומות ל- 14 קומות, ללא תוספת שטחים עיקריים, לאפשר העברת 1,700 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים, לבנייתם מעל פני הקרקע.

עפ"י הוראות התכנית גובה הבניין לא יעלה על 48.77 מ' מעל פני השטח, ולא יותר מ- 86.07 מ' מעל פני הים.

תכנית מס' **מאא/210ה'** – "בית אבות – צומת סביון", שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6025 מיום 26.11.2009, הינה תכנית נקודתית למגרש הנדון, אשר הוכנה ביוזמת חב' מגדלי הים התיכון בע"מ.

התכנית נועדה לאפשר ביצוע שינויים בבית דיור מוגן, בהתאם לניסיון שנצבר למתכננים בהכנת פרוגראמה והצרכים של האוכלוסייה המבוגרת. הפתרון התכנוני לפרוגראמה החדשה דורש מספר שינויים ועדכונים בתקנון התב"ע הקיימת, ובכלל זה, איחוד דירות ליחידות גדולות יותר כתוצאה מדרישות פרוגרמאתיות של דיירים, הוספת שימושים מותרים בקומת המרתף כגון: ספא, בית כנסת, אולם אירועים, חדרי חוגים וכו'.

התכנית מסווגת את מגרש מס' 1 עליו ניצב הפרויקט כאזור מגורים מיוחד.

מטרות התכנית: הוספת שטח שירות על גג אגף דרומי (סיעודי) ומתן אפשרות לשימוש בגג כחצר פתוחה; תוספת חניה בחצר האחורית; תוספת בליטות בחזית המערבית של הבניין; הגדרת יעודים במרתפים לשימושים עיקריים ושטחי שירות והוספת מחלקה סיעודית בקומת המרתף העליון על חשבון שטחי המחסנים.

עיקרי הוראות התכנית:

- הגדלת השטחים העיקריים המותרים מ- 10,000 מ"ר ל- 10,800 מ"ר מעל פני הקרקע ומ - 0 מ"ר ל- 2,200 מ"ר מתחת לפני הקרקע.
- הקטנת שטחי השירות המותרים מ- 8,000 מ"ר ל- 5,600 מ"ר מתחת לפני הקרקע.
- שינויים בקווי הבניין המותרים לפי המפורט בתשריט.
- שינויים בבינוי שעיקרם: השמשת הגג על האגף הסיעודי.
- הקטנת מס' היחידות המותרות בבית האבות מ- 250 ל- 136 יחידות לעצמאיים + 75 חדרים לסעודיים.
- תוספת מחלקה סיעודית בקומת הכניסה של האגף הדרומי.

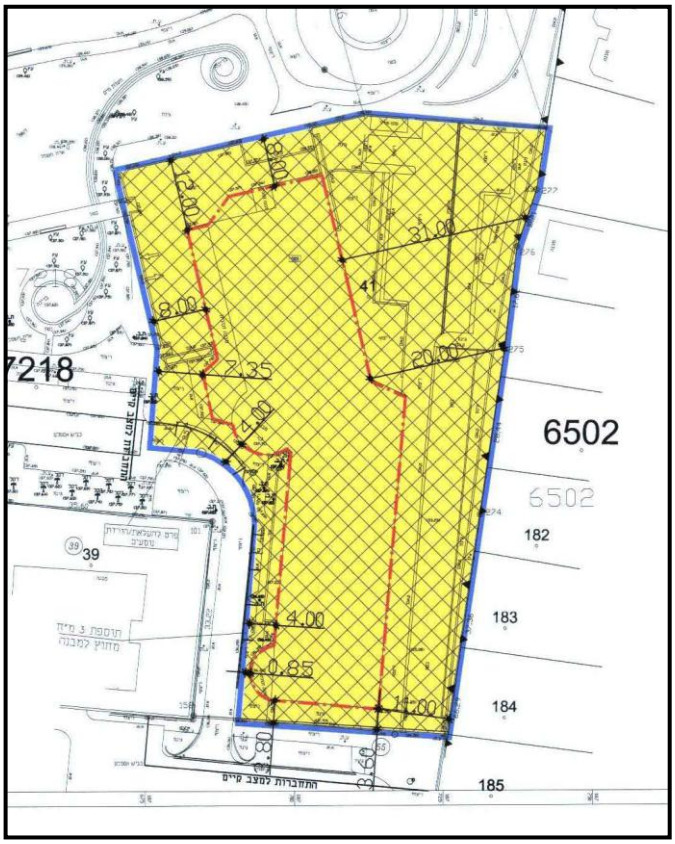
[1] עפ"י מידע שנאסף על ידנו מאתרי האינטרנט של הוועדה המקומית אור יהודה, רשות מקרקעי ישראל ומשרד האוצר.

באזור מגורים מיוחד ניתן לבנות יחידות דיור לאוכלוסייה המבוגרת, שימושים נלווים לדיירי בית האבות, כגון מועדון, חדר אוכל ומטבח, חדרי חוגים, משרדי ניהול, חדרי רופא וטיפולים, חדר פיזיותרפיה ומחלקה סיעודית.

להלן פירוט זכויות הבניה:

גודל מגרש (מ"ר)	שטח עיקרי עילי (מ"ר)	שטח שירות עילי (מ"ר)	שטח עיקרי תת"ק (מ"ר)	שטח שירות תת"ק (מ"ר)	סה"כ שטחי בניה (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד
5,100	10,800	5,200	2,200	5,000	23,200	455	212

<u>תשריט מגרש מס' 1 (מסומן בצהוב)</u>



10.2 <u>רישוי הבניה</u>

מעיון בתיק הבניין לפרויקט בוועדה המקומית לתכנון ובניה – אור יהודה נמצאו מסמכי רישוי הבניה המפורטים להלן:

מס' היתר בניה	תאריך קבלת ההיתר	מהות
980017	28.10.1998	הקמת בית אבות – שלב א'.
20010096	03.06.2001	הקמת יחידת דיור חדשה צמודת קרקע והקמת בית אבות – שלב ב' (ההיתר שנמצא אינו חתום, אולם מוזכר כמאושר בהיתר שניתן אחריו).
20060040	04.02.2007	שינויים פנימיים בכל הקומות והגדלת המרתפים: תוספת שטחים עיקריים ותוספת שטחי שירות כלפי היתר מס' 20010096 משנת 2001; הפחתת המספר הכולל של יחידות הדיור בבית האבות ל- 130; הפחתת מספר מקומות החניה הכולל לרכב פרטי בהתאמה ל- 49 ושינויים קלים בחזיתות.
20060094	10.02.2008	תוספת שטח שירות בקומה 5 בבית אבות קיים; תוספת מעקה בגובה 2 מ' ולהשמשת הגג כמרפסת פתוחה לדיירים הסיעודיים.
20090083	30.12.2010	תוספת שטחים עיקריים ע"ח שטחי השירות, ב-2 קומות המרתף ובקומת הקרקע, לרבות: תוספת מחלקה סיעודית במרתף העליון; הסדרת מגרש חניה במרווח המזרחי של הבניין; פרוק סגירת הגבס ל- 67 חדרים באגף העצמאיים; הקמת פרגולות במגרש החניה, במרווח המערבי של הבניין ועל גג האגף הדרומי (המח' הסיעודית).
20130097	16.09.2013	החלפת דלת הכניסה הקיימת לדלת צילינדר עגולה לצורך שיפור הגישה לבניין ותוספת דלת יציאת חירום מלובי קיים.

להלן שטחי הבניה בפרויקט כמפורט בתכנית היתר בניה מס' 20090083:

קומה	שטחים עיקריים במ"ר	שטחי שירות במ"ר	סה"כ שטחים במ"ר
מרתף תחתון	610	3,737	4,346
מרתף עליון	1,526	1,132	2,658
כניסה	911	785	1,696
1-13	9,147	4,210	13,357
גג	0	104	104
סה"כ	**12,193**	**9,968**	**22,161**

10.3 <u>סיכום זכויות הבניה</u>

להלן ריכוז שטחי הבניה (במ"ר) – המותרים עפ"י תב"ע ועפ"י השטחים המאושרים בהיתרי הבניה:

סעיף	שטח עיקרי עילי	שטח שירות עילי	שטח עיקרי תת"ק	שטח שירות תת"ק	סה"כ שטחי בניה
עפ"י תכנית מאא/210ה	10,800	5,200	2,200	5,000	23,200
עפ"י בקשה להיתר	10,058	5,099	2,135	4,869	22,161
יתרת זכויות לניצול	742	101	65	131	1,039

11. <u>המצב המשפטי</u>

11.1 <u>הרישום בלשכת רישום המקרקעין</u>

עפ"י דף מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין בחולון, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 26.1.2025, רשומה חלקה 116[2] בגוש 7218, בשטח של 5,102 מ"ר – בבעלות עיריית אור יהודה – בשלמות.

<u>חכירה</u>:

על הבעלים רשומה חכירה לטובת מגדלי הים התיכון צומת סביון בע"מ, בתנאי שטר מקורי: 4150/2020/2. תאריך סיום החכירה: 31.12.2096. החלק בזכות: בשלמות.

<u>הערה</u>:

רשומה הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 מיום 9.10.2013 בדבר שימוש בבית אבות בלבד ואיסור מכירה לפרטיים/אי פיצול בעלויות, בתנאי שטר מקורי: 6363/2011/1.

<u>משכנתא</u>:

על החוכרים רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (לא כולל שטחים מסחריים ומחלקה סיעודית).

11.2 <u>חוזה חכירה</u>

מהעתק חוזה חכירה שהוצג בפנינו, אשר נחתם[3] בין עיריית אור יהודה ("המחכיר"), לבין מגדלי הים התיכון צומת סביון בע"מ ("החוכר"), עולים הפרטים הבאים:

- מטרת החכירה – מרכז מגורים לאוכלוסייה המבוגרת, בית אבות, אגף סיעוד.
- תקופת החכירה – החל מיום 31.12.1998 ועד ליום 31.12.2096.
- החוכר זכאי להארכת החכירה לתקופה נוספת של ארבעים ותשע שנים. תנאי החכירה בתקופת החכירה הנוספת יהיו כנהוג אז לגבי החכרת מקרקעין מסוג זה בסביבה.
- דמי השימוש המהוונים שהופקדו בידי המחכיר לפני חתימתו של חוזה חכירה זה, נחשבים כתשלום דמי החכירה המהוונים.
- שינוי ייעוד המגרש, חלוקתו או הגדלת קיבולת הבניה בו מחייבים את הסכמתו של המחכיר.
- רישום זכות החכירה וכל הפעולות הדרושות לצורך זה ייעשו על ידי החוכר ועל חשבונו.

[2] חלק מחלקה ישנה מס' 41.

[3] החוזה שהוצג בפנינו אינו נושא מועד חתימה.

12. <u>ענף הדיור המוגן</u>

<u>כללי</u>

ענף הדיור המוגן החל להתפתח בארץ החל משנות השמונים, בעקבות תמורות רבות שחלו במערך השירותים לאוכלוסייה לגיל השלישי.

מטרת הדיור המוגן הינה פתרון בעיות הדיור של האוכלוסייה המבוגרת, וזאת לאור הגידול שחל במספרם של אוכלוסיית הגיל השלישי בישראל והעלייה בתוחלת החיים.

בית דיור מוגן כולל מבנה או קבוצת מבנים עם יחידות דיור בנות חדר אחד עד ארבעה חדרים, בהן מתגוררת אוכלוסייה מבוגרת ועצמאית. הבתים נועדו להעניק מסגרת סביבתית שלמה, נוחה ומקלה לאדם מבוגר ועצמאי, הכוללת סל שירותים מגוון ורחב. בהתאם לכך, בתי דיור מוגן מציעים לדייריהם לגור בקומפלקסים מפוארים עם שטחים ציבוריים נרחבים, כאשר הדייר נהנה ממכלול שירותי נוחות כלליים, משירותים רפואיים מסוימים, מחיי חברה ותרבות עשירים וממתקנים כגון בריכת שחיה, ספא וחדרי כושר.

מרבית בתי הדיור המוגן ממוקמים באזור גוש דן, אזור השרון ואזורים נוספים עד לגבול דרום ראשון לציון. הענף מחולק לשוק ציבורי ולשוק פרטי.

השוק הציבורי מיועד בעיקרו לאוכלוסייה מבוגרת שזכאית לסיוע מהמדינה ובולטות בו חברות ממשלתיות.

השוק הפרטי מיועד בעיקרו לאוכלוסייה מבוגרת מבוססת כלכלית ומטרתו מתן פתרון דיור נח, ושיפור איכות החיים של האדם בגיל השלישי.

ההבדל העיקרי בין השוק הציבורי לפרטי הוא בסל השירותים, בסטנדרט המבנה ויחידות הדיור ובגורם הממן.

<u>הבחנה בין בית אבות לבית דיור מוגן</u>

ההבחנה בין בית אבות לבין בית דיור מוגן נסובה בעיקר סביב יכולתו של הדייר לנהל אורח חיים עצמאי. בית אבות פונה בעיקר לדיירים הנזקקים בראש ובראשונה לעזרה תפקודית יומיומית (ובשל כך נדרשים לקבל שירותים רבים), לעומת בית דיור מוגן המאוכלס בדיירים עצמאיים. בשל כך, התשלומים בבתי אבות נגבים, בדרך כלל, על בסיס חודשי, בהתאם לשהות בפועל בבית האבות, בעוד שבבתי הדיור המוגן יש הפרדה בין תשלום הפיקדון, המהווה את התשלום בגין הזכות להשתמש ביחידת הדיור, לבין התשלומים עבור השירותים השונים (דמי אחזקה). קהל המטרה בבתי אבות מהווה אשכולות חברתיים כלכליים נמוכים ובינוניים, כאשר בבתי דיור מוגן קהל המטרה מהווה לרוב אוכלוסייה בעשירונים 7 ומעלה.

רמת השירותים בבית אבות הינה בסיסית הכוללת שירותי רפואה ודגש על אוכלוסייה סיעודית ולינה בחדרים משותפים. בבתי דיור מוגן רמת השירותים גבוהה הרבה יותר וכוללת, בין היתר, מערך פעילות חברתית ותרבותית, שירותי רפואה, מתקני ספורט, שירותי הסעדה, חוגים ולינה בדירות פרטיות.

לאור השוני בדיירים בין בית האבות לבין בית הדיור המוגן הרי שתקופת השהייה הממוצעת של דיירים בכל אחד מהסדרים אלו הינה שונה (בבית אבות תקופת השהייה הממוצעת קצרה יותר) ובשל כך בבית אבות אין לשוהה במקום שום זכות קניינית ו/או רישומית כזאת או אחרת, על היחידה בה הוא שוהה, וזאת בניגוד לדייר בבית הדיור המוגן המקבל זכות שימוש ביחידה ואף יש לו אפשרות לרשום לטובתו הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין זכות זו.

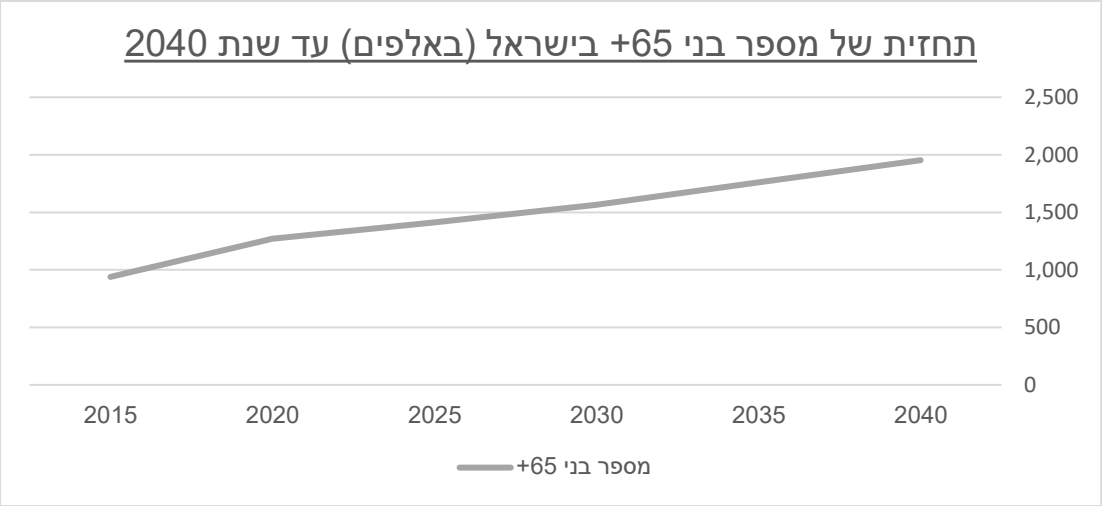
<u>הביקוש והיצע בענף</u>

הגיל השלישי בישראל הינו פלח אוכלוסייה משמעותי אשר מצוי במגמת גידול כתוצאה מהעלייה בתוחלת החיים וברמת החיים, לאור התחזקות מתמשכת ברמת השירותים הרפואיים הזמינים וכתוצאה מכך, שיפור כללי במצב הבריאותי של האוכלוסייה.

עפ"י נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בסוף שנת 2023 מנתה אוכלוסיית האזרחים הוותיקים בישראל (בני 65 ומעלה) למעלה ממיליון איש (כ- 1,250 אלף תושבים), המהווים כ- 12.9% מתושבי המדינה. כ- 44% מהאזרחים הוותיקים מעל גיל 75 וכ- 13% מעל גיל 85.

על פי התחזיות עד שנת 2040 חלקם באוכלוסייה יהיה כ- 14% וצפוי למנות כ- 1.9 מיליון איש, ובשנת 2045 צפוי למנות כ- 2.1 מיליון. פירוש הדבר שאוכלוסיית הקשישים כמעט ותכפיל את עצמה תוך פחות מ- 20 שנה.

מתוך סה"כ אוכלוסיית הקשישים (בני 65 ומעלה) כ- 4% התגוררו בשנת 2023 במוסדות (מהם כ- 66% בבתי אבות ובתי דיור מוגן, כ- 32% במוסדות אשפוז והוסטלים וכ- 2% במוסדות אחרים).



התחרות בענף הפרטי

התפתחות הענף, אשר נבעה מעלייה ברמת החיים הכוללת בארץ ועלייה בשיעור האוכלוסייה המבוגרת בעלת היכולות מכלל האוכלוסייה, הביאה לפתיחה של בתי דיור מוגן חדשים ברחבי הארץ ולתחרות בין רשתות הדיור המוגן השונות.

שוק הדיור המוגן הפרטי בישראל כולל סה"כ כ- 100 בתי דיור מוגן פרטיים בהם כ- 15,000 יח"ד, ומאופיין במבנה בעלויות מבוזר עם מספר רב של חברות שפעילות בשוק, כאשר החלק הארי של יח"ד המוגן הפרטי (כ- 65%) מוחזק ע"י הגופים הגדולים ביותר הפעילים בענף, כמפורט להלן: רשת "משען" (כ- 2,450 יח"ד), רשת "מגדלי הים התיכון" (כ- 1,890 יח"ד), רשת "אחוזות רובינשטיין" (כ- 1,250 יח"ד), רשת "פאלאס" מקבוצת עזריאלי (כ- 1,140 יח"ד), רשת "בית בכפר" (כ- 900 יח"ד), רשת "בית בלב" (כ- 800 יח"ד), רשת "עד 120" (כ- 640 יח"ד) ורשת "פרוטיאה" (כ- 640 יח"ד)[4].

נציין, כי בשנים הקרובות צפויה תוספת מואצת של היצע של בתי דיור מוגן בישראל עם ההקמה של בתים חדשים באור יהודה, באר יעקב, ראשון לציון, ירושלים, גבעתיים, מודיעין, חולון, אלקנה וכן הרחבה של מספר בתי דיור מוגן קיימים.

התחרות בשוק הדיור המוגן

בשנים האחרונות החליטו מספר חברות בענף הנדל"ן להרחיב את פעילותן ולשלב בהן את תחום הדיור המוגן. נציין מתוכן את קבוצת עזריאלי, חברת שפיר, חברת קנדה-ישראל וקבוצת ביג.

חוק הדיור המוגן

בשנת 2012 פורסם ברשומות חוק הדיור המוגן, התשע"ב - 2012 (להלן: "החוק"), שעיקרו הסדרת רישוי בתי דיור מוגן, הסדרת נושאים והוראות לגבי עריכת הסכמי התקשרות בין בעל הרישיון לבין מי שמבקש להיות דייר בבית, העמדת בטוחות לדיירים להבטחת השבת כספי פיקדון, תנאים לפינוי דייר, הגדרת סל שירותי החובה שיש לספק לדיירי הבית, הוראות לגבי מנגנוני העלאת גובה דמי האחזקה השוטפים, הסדרת מנגנוני אחריות, פיקוח, אכיפה וענישה, הפעלת מחלקה סיעודית בבתים עם 250 יח"ד ומעלה וכיו"ב.

בשנת 2018, חוקק תיקון לסעיף 27 בחוק הדיור המוגן העוסק בבטוחות שעל בעל רישיון להפעלת בית דיור מוגן להעמיד לדייר כנגד דמי פיקדון המופקדים בידיו.

שיטת השיווק בענף הדיור המוגן

באופן עקרוני, תשלומי הדייר בבתים של דיור מוגן כוללים שני מרכיבים:

- תשלום חד פעמי במועד הכניסה
- דמי אחזקה חודשיים

שלושת מסלולי ההתקשרות הנפוצים בענף הינם: מסלול פיקדון, מסלול דמי כניסה ומסלול דמי אחזקה מוגדלים, כאשר שתי השיטות הראשונות הינן הנפוצות ביותר, ועיקרן כמפורט להלן:

שיטת דמי הפיקדון – בשיטה זו הדייר משלם את מלוא מחיר הדירה כפיקדון. תמורת הפיקדון הדייר זכאי לגור בדירה לכל ימי חייו. סכום הפיקדון מוחזר לדייר או ליורשיו עם עזיבת הדירה,

[4] מקור הנתונים: דירוג דן אנד ברדסטריט - דיור מוגן לפי מספר יחידות דיור לשנת 2024. לגבי מספר יחידות הדיור ברשת מגדלי הים התיכון – לפי נתונים בפועל (במעוגל).

כולל הפרשי הצמדה[5], ובניכוי שחיקה שנתית בשיעור מסוים (בד"כ סביב 3% - 3.5% לשנה) המוגבלת למספר שנים (בד"כ 12-15 שנים). במידה והדייר ממשיך להתגורר בבית מעבר לתקופה שנקבעה בהסכם כתקופה שלאורכה יחושבו דמי השחיקה, תפסק השחיקה של הפיקדון.

מחירי המכירה של זכויות השימוש ביחידות הדיור נקבעים עפ"י תנאי שוק, בהתחשב, בין היתר, בגורמים הבאים – מיקומו של הבית, גודל יחידת הדיור וכיוצ"ב.

בנוסף, בשוק הדיור המוגן קיימת בד"כ אופציה להעניק לדיירים פוטנציאליים גמישות שיווקית המאפשרת המרה בין מחיר הפקדון לתשלום חודשי שמתווסף לדמי האחזקה שמשלם הדייר ("**חלף פקדון**").

<u>שיטת דמי הכניסה</u> – בשיטה זו הדייר משלם בין 50% ל- 60% ממחיר הדירה תמורת הזכות לגור בדירה כל ימי חייו. בשיטה זו השחיקה השנתית של דמי הכניסה הינה גבוהה (20% עד 25% לשנה), כך שלאחר תקופה של 4-5 שנים נשחק מלוא הסכום ששולם כדמי כניסה.

<u>דמי אחזקה</u> – בשתי השיטות הנ"ל משלם הדייר בנוסף דמי אחזקה חודשיים קבועים בגין שירותים מוגדרים שונים להם זכאי הדייר. השירותים העיקריים הנכללים בדמי אחזקה אלה כוללים: שירותי תחזוקה וניקיון בסיסי, שירותי שמירה, שירותים רפואיים מסוימים, חוגים, פעילות תרבות וחברה מסוימות, שירותי פקיד קבלה, וכן שימוש במתקנים הציבוריים המצויים בבית. גובהם של דמי האחזקה משתנה לפי אופי הבית, גודל הדירה ומספר הדיירים בדירה (יחיד או זוג).

בנוסף, קיימת בד"כ אופציה של תשלום על בסיס חודשי (במקום דמי פיקדון – "מסלול ללא פקדון").

[5] בעבר, כשבשוק הנדל"ן בישראל היה נהוג לקיים עסקאות בדולרים, היו פיקדונות אלו צמודים לשער החליפין של הדולר. בעקבות כניסתו לתוקף של חוק הדיור המוגן סכום הפיקדונות צמוד למדד המחירים לצרכן.

13. <u>הפעילות הכלכלית בפרויקט</u>

13.1 <u>מסגרת ההתקשרות בין החברה לדיירים</u>

בעת כניסתו של הדייר לבית הדיור המוגן נחתם הסכם בין הדייר לבין החברה, המקנה לדייר זכות שימוש ביחידת דיור ושירותים נוספים, וכן זכות שימוש במתקנים השונים במסגרת השטחים הציבוריים בפרויקט, בתמורה לסכום חד פעמי וכן תשלומים חודשיים שוטפים – כמפורט בהמשך.

השירותים אותם מספק הבית כוללים, בין היתר, ארגון פעילויות חברתיות (כגון: הרצאות, טיולים, הקרנת סרטים, הופעות אמנים וכיוצ"ב), ארגון חוגים בתחומים שונים, שרותי מרפאה ורופא, ניקיון הדירות, שמירה ותחזוקה כללית.

כמו כן קיימת מחלקה המספקת שירותי סיעוד ושירותי החלמה במידת הצורך.

הדייר זכאי לקבל מהחברה בעלת הנכס בטוחות להבטחת השבת יתרת הפיקדון בהתאם לחוק הדיור המוגן, תשע"ב- 2012 כפי שתוקן ביום 25 ביולי 2018. לצורך כך, החברה ביצעה רישום משכנתא מדרגה ראשונה על זכויות החברה במקרקעין על שמו של הנאמן, שנבחר ע"י אסיפת הדיירים, עבור הדיירים שיהיו מוטבים של המשכנתא בהתאם לחוק.

הגם שההסכם בין החברה לדייר אינו קצוב בזמן, ניתן לסיים את ההסכם ע"י הדייר בכל עת בהודעה מוקדמת. החברה רשאית אף היא, במקרים קיצוניים, להביא לכדי סיומו של ההסכם בהודעה מוקדמת.

13.2 <u>השיווק בפרויקט הנדון</u>

כפי שנמסר לנו, מדיניות החברה העדכנית הינה לשיווק של הדירות עפ"י מסלול דמי פיקדון עם שיעור שחיקה שנתי של 3.5% בתוספת מע"מ, ולתקופת שחיקה של 12 שנים (להלן: "מסלול פיקדון פוחת סטנדרטי").

יחד עם זאת, החברה משווקת גם מספר מסלולים נוספים, אשר מציעים תמהיל שונה בין דמי הפיקדון עם שיעור שחיקה שנתי לבין תשלום חודשי חלף פיקדון. במסגרת המסלולים החלופיים ביחס למסלול פיקדון פוחת סטנדרטי, החברה מקצה מחדש בין הרכיבים בחוזה (דמי פיקדון, שיעור שחיקה, תשלום חודשי) בהתאם למפתח המרה המקובל בשוק. מפתח ההמרה מהווה גמישות שיווקית המקובלת בשוק הדיור המוגן שמטרתה להעניק לדיירים פוטנציאליים אפשרות המרה בין מחיר הפיקדון לתשלום החודשי שמתווסף לדמי האחזקה שמשלם הדייר. מפתח זה מהווה פיצוי בגין אובדן שחיקה ומימון אלטרנטיבי. במסגרת זו קיים אף מסלול שבו לא משולמים דמי פיקדון כלל, אלא תשלום חודשי מוגדל – "מסלול ללא פקדון".

<u>מחירון דירות ומכירות בפועל</u> – הוצג בפנינו מחירון דירות עדכני של החברה לפיו משווקות הדירות בפרויקט. כמו כן, הועברו לידינו נתוני מכירות של דירות בפרויקט.

מהנתונים עולה, כי מרבית הדירות ששווקו בתקופה האחרונה הינן במסלול דמי פיקדון, עם שיעור שחיקה של 3.5% בתוספת מע"מ, לתקופה של 12 שנים.

יצוין, כי קיימים מספר מצומצם יחסית של חוזים במסלול ללא פקדון ביחס לכלל החוזים בנכס.

<u>דמי שירותים ואחזקה</u> – עפ"י ההסכם, הדייר מתחייב לשלם סכום חודשי קבוע בגין שירותים ואחזקה. דמי השירותים צמודים למדד, כאשר החברה רשאית להגדיל את דמי השירותים מעבר לעליית המדד עקב גידול בעלויות אספקת השירותים הכלליים.

13.3 <u>נתונים כלכליים</u>

להלן ריכוז הנתונים הכלכליים של תפעול הפרויקט, כפי שנמסרו לנו ע"י הנהלת החברה, נכון למועד הקובע לחוות הדעת:

סעיף	סה"כ בפרויקט
דירות לשיווק	137
דירות פנויות	5
יתרת פיקדונות	כ- 125,300 א' ₪
הכנסה שנתית משחיקה[6] וחלף שחיקה[7]	כ- 6,530 א' ₪
גרעון שנתי מפעילות הניהול	כ- 3,000 א' ₪

13.4 <u>שכירויות</u>

עפ"י נתוני החברה, ההכנסות השנתיות משכירות לזכיינים שונים הינן בסך של כ- 4,050 אלפי ₪, כאשר מרבית ההכנסה הינה מהמחלקה הסיעודית.

13.5 <u>חניה</u>

כאמור לעיל, בחניון התת קרקעי הותקנו מכפילי חניה. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, נדרשים עוד 2 מכפילי חניה על מנת לעמוד בהתחייבויות המפורטות בהיתר הבניה.

העלות המוערכת להשלמת המכפילים החסרים הינה בסך של כ- 500 א' ₪.

[6] פעולת השחיקה הינה פעולה חשבונאית המתבצעת בספרי החברה, בהתאם לחוזים שנחתמו עם הדיירים. סכום השחיקה כולל מע"מ.

[7] "חלף שחיקה" – חלק יחסי בהכנסה המתקבלת מדיירים אשר נמצאים במסלול ללא פקדון, כחלף תשלום שחיקה במסלול פקדון רגיל.

14. <u>מצב השוק</u>

השנה האחרונה התנהלה על רקע מלחמת "חרבות ברזל", אשר פרצה ביום 7 באוקטובר 2023 בעקבות מתקפת טרור חסרת תקדים על מדינת ישראל, ובמקביל, התעצמה הלחימה בחזית הצפונית של מדינת ישראל, שהייתה מלווה בהסלמה ובמתיחות שיא מול איראן ושלוחותיה.

אי הוודאות הגיאופוליטית מקשה על הפעילות הכלכלית ומעכבת את חזרת המשק לרמת הפעילות שאפיינה אותו טרם המלחמה. עם זאת, בעקבות הפסקת האש בצפון בסוף נובמבר 2024 והירידה בעצימות הלחימה בדרום ניתן להבחין בשינוי חיובי במשק וניכרת התאוששות בפעילות הכלכלית.

בהתאם לתחזית בנק ישראל מחודש ינואר 2025, הסיכון כלפי מטה לתחזית הצמיחה הצטמצם לאור ההתפתחויות הגיאופוליטית ברבעון האחרון. התוצר צפוי לצמוח ב- 4.0% בשנת 2025 ובשנת 2026 התוצר צפוי לצמוח ב- 4.5%. במחצית השנייה של 2025, האינפלציה צפויה להתמתן אל תוך היעד וצפויה לעמוד על 2.6% בשנת 2025, ורמת הריבית צפויה לרדת ולעמוד בממוצע של 4.0/4.25% ברבעון הרביעי של 2025.

15. <u>עקרונות השומה</u>

בית דיור מוגן הינו נכס המיועד (עפ"י תב"ע) ונבנה עפ"י פרוגראמה התואמת שימוש של בית דיור לאוכלוסייה המבוגרת. בית דיור מוגן פעיל הינו נכס עסקי המופעל ע"י הנהלה מרכזית, ולפיכך הדרך הנכונה להערכת שוויו הינו **היוון תזרים המזומנים העתידי**.

לצורך חישוב תזרים המזומנים יש להביא בחשבון את המרכיבים המפורטים להלן:

- תזרים המזומנים החיובי בעת החלפת דייר (תקבול בערך דירה מלא מדייר נכנס מול החזר פיקדון לאחר שחיקה לדייר יוצא).
- הכנסה צפויה מדירות פנויות.
- הכנסות משטחים מושכרים לזכיינים חיצוניים.
- תזרים מפעילות ניהול ואחזקה שוטפת.
- פחת כלכלי – הוצאה הנאמדת בשיעור מסוים מעלות בניה ישירה המוערכת של המבנים (הינה למעשה הגורם האחראי ליצירת מקור כספי עתידי לחידוש ציוד ותחזוקה פיסית של הבניינים לאורך השנים).
- הוצאות מע"מ:
  - שחיקת הפיקדון מהווה הכנסה המחויבת בתשלום מע"מ.
  - עפ"י פסיקת בית המשפט העליון, קיימת חבות לתשלום מע"מ בגין ריבית רעיונית בשיעור של 3.25% (כולל מע"מ) על הפיקדונות (יתרת החוב לדיירים)[8].

  יצוין, כי בהתאם למרבית החוזים שנחתמו בתקופה האחרונה וכן בהתאם למדיניות החברה, הדייר מחויב בתשלום מע"מ ריבית רעיונית.

<u>קביעת שיעורי ההיוון:</u>

ככלל, שיעור ההיוון (Cap Rate) משקף את התשואה הדרושה, כדי להוות כוח משיכה להשקעת הון. מכאן, שבחירת השער המתאים מהווה גורם מכריע בקביעת השווי.

שיעורי ההיוון לתזרים הצפוי להתקבל מהנכס הינם פועל יוצא של שיעורי ההיוון המקובלים כיום לנכסים מניבי תשואה, כאשר שיעור ההיוון המקובל בשוק נקבע בנקודת זמן מסוימת, לסוג נכסים מסוים, ובהקשר של שיעור הריבית והציפיות האינפלציוניות במשק באותה עת.

יובהר, כי שיעור התשואה תלוי גם ברמת הפעילות הכלכלית בנכס עצמו.

לצורך קביעת שיעורי ההיוון למרכיבי ההכנסה השונים הצפויים להתקבל בנכס משתמשים בגישת ההשוואה – לפיה בוחנים עסקאות לנכסים מניבים בעלי מאפיינים דומים, ככל הניתן, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

---

[8] **ע"א 6722/99** מנהל מס ערך מוסף תל-אביב נ' משכנות כלל מגדלי הים התיכון בע"מ מיום 7.1.2004. הרציונל שעומד מאחורי הפסיקה: חברת דיור מוגן לגיל הזהב מקבלת פיקדון דולרי מאת הדיירים. פיקדון זה מוחזר לדייר, בנסיבות מסוימות, כשהוא צמוד לדולר בלבד וללא ריבית. הריבית הרעיונית שצומחת לחברת הדיור המוגן מן הפיקדון האמור חייבת במס ערך מוסף (הריבית הרעיונית היא הריבית המתבטאת בחסכון הריבית שהחברה הייתה משלמת אילו נזקקה להלוואה בתנאי שוק).

השוק מאופיין במגבלה גדולה של שקיפות המידע, שכן על מנת לנתח באופן מהימן עסקאות רכישה של נכסים מניבים יש צורך במידע רב על הפעילות הכלכלית של הנכס הנרכש.

העלייה המהירה באינפלציה וההידוק המוניטרי שהתבטא בהעלאות הריבית התכופות הביאו עימם צמצום בכמות העסקאות בענף הנדל"ן המניב בישראל. יחד עם זאת, במעט העסקאות שנערכו בשנה האחרונה לא ניכר שינוי מהותי לגבי שיעורי ההיוון (ראה פירוט עסקאות בהמשך). בהקשר זה נדגיש, כי ההשפעה של העלאת הריבית על תזרים ההכנסות של בתי דיור מוגן פעילים כמעט ולא קיימת.

נדגיש, כי המושג "שיעור ההיוון" בפרקטיקה השמאית מתייחס ל"שיעור ההיוון הכולל", שהוא מעין "מכפיל", המשמש לקביעת שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות, והוא מבטא את היחס שבין ההכנסות הצפויות מהשכרת הנכס לבין שוויו, והוא מגלם מרכיבים שונים, כגון ריבית חסרת סיכון, פרמיה בגין סיכון ואי וודאות, פרמיה בגין נזילות נמוכה, פחת, אינפלציה ועוד.

בקשר להערכות שווי של בתי דיור מוגן, הואיל ומדובר בהיוון הכנסות של הסכמי דיירים ארוכי טווח (ממוצע 10 שנים ומעלה), הפועל היוצא הוא שהשפעתם של אירועים קצרי טווח אינם מביאים לשינויים בשיעורי ההיוון. נדגיש, כי שיעורי ההיוון בהם אנו משתמשים במודל הערכת השווי הינם ברף הגבוה של טווח עסקאות ההשוואה (כפי שיפורטו בהמשך), וזאת בהתחשב במרכיב הסיכון ואי הוודאות בביצוע הערכות שווי לנכסים מסוג זה. עוד נבהיר, כי שיעור ההיוון שנקבע מביא בחשבון גם פיצוי בגין תקופות של אי תפוסה וכן השקעות הוניות שנדרשות לאורך השנים. בהקשר זה נציין, כי בעסקאות ההשוואה מגולם מרכיב הפחת הכלכלי ב"שיעור ההיוון הכולל" לנכס, לעומת מודל הערכת השווי המיושם בו מרכיב פחת נוסף המחושב בנפרד ומופחת משוויו הכולל של הנכס, ולפיכך מתקבל, למעשה, שיעור היוון אפקטיבי גבוה מהשיעור שנקבע.

נציין, כי בשנתיים האחרונות נערכו שלוש עסקאות רכישה של בתי דיור מוגן פעילים (כפי שיפורט בהמשך), כאשר בשתי העסקאות הרוכשים הם שחקנים חדשים בענף, וזאת כהמשך המגמה של כניסה לענף ע"י חברות המבקשות לגוון את הפעילות העסקית שלהן.

מעבר לאמור נציין, כי לא נצפה שינוי מהותי במחירים, בשיעורי התפוסה ובביקושים בענף הדיור המוגן. יחד עם זאת, ההאטה בענף הדיור למגורים עשויה להיות בעלת השפעה שלילית על ענף הדיור המוגן, כפועל יוצא של התארכות משך זמן המכירה של דירות מגורים בשוק יד שנייה, בעיקר לאלו שנדרשים למכור את דירתם לצורך מעבר לדיור מוגן.

<u>עסקאות לרכישת נכסים מניבים:</u>

להלן מספר עסקאות מכר של נכסים מניבים שנערכו במהלך התקופה האחרונה:

<u>בתי דיור מוגן:</u>

<u>בית גיל פז – כפר סבא:</u>

עפ"י פרסום מחודש דצמבר 2024, רכשה רשת בתי הדיור המוגן "עד 120" את בית הדיור המוגן "בית גיל פז" בכפר סבא. התמורה (כך על פי הפרסום) נקבעה בסך של 126 מיליון ₪.

"בית גיל פז", אשר ניצב במזרח העיר כפר סבא בסמיכות לתחנת הרכבת "נורדאו" כולל כ-240 יח"ד, מחלקה סיעודית, מועדון ספורט, בריכת שחייה, שטחים מסחריים ושטחים

ציבוריים, בבניין המורכב משלושה אגפים, בשטח בנוי כולל של כ- 26,000 מ"ר. הבית הוקם בשנת 1997 ע"י יוצאי חיל האוויר.

נבהיר, כי הואיל ולא פורסמו נתונים כלכליים של הבית קיים קושי לנתח את העסקה ולהפיק ממנה נתוני השוואה ו/או פרמטרים לביסוס המודל התחשיבי המיושם על ידנו.

<u>בית שבעה כוכבים – הרצליה:</u>

עפ"י דיווח של חב' בית הזהב בע"מ מתאריך 26.9.2023, החברה התקשרה בהסכם מכר מותנה עם חברת ביג מגורים למכירת מלוא הון המניות המונפק ונפרע של חברת שבעת הכוכבים דיור מוגן בע"מ, המחזיקה בזכויות בבית הדיור המוגן "שבעה כוכבים" בהרצליה פיתוח. כפי שנמסר בדיווח, התמורה נקבעה בהתבסס על השווי ההוגן של הנכס בספרי החברה, בניכוי ההתחייבויות לפיקדונות נכון ליום 31.12.2022 [הנכס הוערך על ידנו עבור בית הזהב למועד 31.12.2022].

שיעור ההיוון הבסיסי בחוות הדעת המקיפה שנערכה על ידנו לתזרימי מזומנים הנובעים מתנועת פיקדונות והכנסות חלף פקדונות הינו **7.75%**. כמו כן, בהערכת השווי הובא בחשבון גידול ריאלי של שווי הפיקדונות ("שיעור צמיחה") בשיעור של **1%**[9].

<u>אוונגרד רזידנס – חיפה:</u>

עפ"י פרסום בעיתונות מיום 3.12.2023, רכשה קבוצת מנו ספנות את חב' אוונגרד רזידנס, אשר מחזיקה בזכויות הבעלות בבית הדיור המוגן "אוונגרד רזידנס", הממוקם במרכז הכרמל בעיר חיפה. התמורה (כך על פי הפרסום) נקבעה בסך של 170 מיליון ₪.

<u>אינפורמציה נוספת:</u>

הבית הינו בית דיור מוגן יוקרתי, בשטח בנוי כולל של כ- 12,600 מ"ר וכולל כ- 90 יח"ד, אשר בנייתו הושלמה בשנת 2019.

הנכס הוערך על ידנו עבור חב' אוונגרד רזידנס לצורך דוחותיה הכספיים למועד 31.12.2022. הואיל והערכת השווי לא פורסמה לציבור, ומפאת סודיות עסקית, נתונים מלאים לגבי השווי שנקבע על-ידנו ושיעורי התשואה הנגזרים מהעסקה אינם מוצגים בחוות דעת זו. יחד עם זאת נציין, כי התמורה בעסקה דומה בקירוב לשווי שנקבע על ידינו בהערכת השווי.

<u>בית אבות סיעודי:</u>

עפ"י דיווח של חב' מניבים מיום 12.5.2022, החברה התקשרה עם רוכש נוסף לרכישת מלוא זכויות הבעלות של המוכרות במבנה בשטח בנוי של כ- 4,200 מ"ר הממוקם בשכונת המושבה הגרמנית בחיפה.

המבנה משמש כבית חולים סיעודי הכולל בסה"כ 130 מיטות גריאטריה סיעודית וכן מופעל במבנה מכון דיאליזה. הרוכש הנוסף הינו השוכר של הנכס בהתאם להסכם שכירות שבתוקף עד אוקטובר 2042.

התמורה הינה בסך של 23.25 מ' ₪ וה- NOI השנתי מהשכרת חלקה של הרוכשת בממכר מוערך בכ- 1.47 מ' ₪ (משקף תשואה של **6.32%**). הסכם השכירות כולל מנגנון עליית דמי השכירות לאורך תקופת השכירות ותחזוקת הממכר מבוצעת באחריות השוכר ועל חשבונו.

[9] תוספת מרכיב שיעור הצמיחה לתחשיב השווי שקול בתחשיב לשימוש בשיעור היוון אפקטיבי של 6.75% (6.75%=1%-7.75%) להכנסה הפרמננטית.

עסקאות לרכישת נכסים מניבים אחרים:

מרכזים מסחריים:

תאריך העסקה/ הפרסום	הנכס	סכום הרכישה (באלפי ₪)	שיעור התשואה
05/2023	רכישת מרכז מסחרי בראשון לציון	58,000	6.67%
08/2023	רכישת מרכז מסחרי במחוז המרכז	138,820	6.45% (1)
10/2023	רכישת מרכז מסחרי ב"א.ת עקרון 2000" של חב' "מישורים"	45,850	6.76%
05/2024	רכישת מרכז מסחרי שכונתי חדש בשלבי אכלוס בפריפריה	130,000	6.87% (1)
08/2024	רכישת מרכז מסחרי שכונתי במחוז מרכז	94,860	6.57% (1)
12/2024	רכישת מרכז מסחרי הכולל משרדים, "שבעת הכוכבים" בראשון לציון	112,000	7.38%
12/2024	מכירת שלושה מרכזים מסחריים בבאר שבע, הרצליה (גליל ים) וראשל"צ	203,500	6.73% (1)
12/2024	רכישת 50% ממתחם תחנת תדלוק הכולל שטחי מסחר בצומת מסמיה	26,200	7.06% (1)

הערות:

(1) משרדנו ליווה את העסקה ומפאת סודיות העסקה לא נוכל לחשוף את פרטיה המלאים.

משרדים ותעשייה:

תאריך העסקה/ הפרסום	הנכס	סכום הרכישה (באלפי ₪)	שיעור התשואה
01/2023	מכירת בית "מישורים" באזור התעשיה קרית אריה בפתח תקווה	22,000	6.20%
02/2023	רכישת מבנה תעשיה באזור התעשיה יבנה, מושכר לשוכר יחיד	30,000	5.67%
05/2023	מכירת שני מבני תעסוקה באזור התעסוקה הצפוני של לוד	131,500	6.92%
08/2023	רכישת שני מבני תעשיה בגדרות	194,000	4.12% (1)
08/2023	רכישת מבנה תעשיה באזור התעשיה אלון תבור "מתחם זנלכל"	154,000	6.50% (2)
09/2023	רכישת מבנה תעשיה, הכולל חדרי קירור, באזור מישור החוף	176,000	5.88% (3)
12/2023	רכישת פרויקט "רב-בריח" הכולל מבנה לוגיסטיקה (שלב א') ומגרש (שלב ב') באשקלון	250,000	6.00% (4)
12/2023	רכישת מבנה תעשיה באזור התעשיה דימונה "עלבד משואות יצחק"	40,000	7.50% (5)
01/2024	רכישת מבנה לוגיסטיקה "דנשר" באזור התעשיה "פארק אפק" בראש העין	89,800	6.46%
01/2024	מכירת מחצית מבניין משרדים בחיפה "מגדל הארמון"	103,750	6.85% (6)
05/2024	מחצית ממבנה לוגיסטיקה "אורשר" באזור התעשיה "ניר גלים" סמוך לאשדוד	102,000	5.88% (7)
09/2024	רכישת מבנה תעשיה בקרית אריה פ"ת בעסקת Sale & Lease Back	60,000	6.63% (8)
11/2024	רכישת מבנה תעשיה בפארק תעשיות, עמק חפר.	36,650	6.15% (9)
12/2024	רכישת מבנה לוגיסטיקה באזור התעשיה "חבל מודיעין"	50,000	6.30% (10)

הערות:

(1) במשרדנו, פרטים נוספים אודות העסקה הכוללת, בין היתר, יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות. נציין כי עד למועד הרכישה, הנכס הוערך על-ידנו במסגרת הדו"חות הכספיים ומפאת סודיות לא נוכל לפרט את פרטי העסקה המלאים.

(2) הנכס נרכש ע"י קרן הריט "מניבים" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 15 שנים + אופציה לעוד 9 שנים ו- 11 חודשים.

(3) הנכס כולל זכויות בניה נוספות, תשלום של שוכרים עבור שירות קירור והבטחת תשואה ל- 10 שנים. המידע נמסר ע"י הרוכשים ומפאת סודיות, לא נוכל לפרט את פרטי העסקה המלאים.

(4) שלב א': העסקה כוללת רכישת מבנה לוגיסטיקה בשטח של כ- 41 א' מ"ר המושכר לחב' "רב בריח" בשכירות ארוכת טווח, מחיר העסקה כ- 200 מיליון ₪, משקף תשואה של כ- 6%. שלב ב': כחלק מהעסקה נרכשו הזכויות

בשלב ב' הכולל מגרש בשטח של כ- 38 דונם עליו עתיד לקום מבנה בשטח של כ- 34 א' מ"ר אשר יושכר גם הוא לחב' "רב בריח" בשכירות ארוכת טווח, דמי השכירות שנקבעו ישקפו תשואה של כ- 6% מעלויות הקמת המבנה. בעת הרכישה שולמו כ- 50 מיליון ₪ המהווים החזר הוצאות ששולמו ע"י המוכר עד כה בגין שלב זה. יצוין, כי הנכס טופל ע"י משרדנו.

(5) הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן בע"מ" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 10 שנים + אופציה לעוד 10 שנים.

(6) ביולי 2024, נרכשו 25% חלקים נוספים בבניין לפי תשואה של 6.85%. השלמת העסקה כפופה להתקיימותו של תנאי מתלה, לפיו תשלים המוכרת התקשרות עם שוכר מהותי להשכרה של שטחי משרדים ומק' חניה במגדל. נציין, כי משרדנו ביצע את הערכת השווי עבור המוכרת.

(7) הנכס נרכש ע"י חב' "מגדל חברה לביטוח" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 12 שנים + שתי תקופות אופציה בנות 5 שנים כ"א.

(8) הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן מניב בע"מ" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 8 שנים + שלוש תקופות אופציה בנות שנתיים כל אחת למעט האופציה השלישית שנה אחת בלבד. דמי השכירות השנתיים בתקופת השכירות נקבעו על סך של 3.9 מיליון ₪ לשנתיים הראשונות ו- 4 מיליון ₪ לשש השנים האחרונות. שיעור התשואה לעיל מבטא ממוצע של דמי השכירות לאורך תקופת השכירות.

(9) הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן מניב בע"מ". הנכס מושכר לשוכר יחיד לתקופה של 5 שנים המסתיימת במרץ 2028. לשוכר אופציה להארכת תקופת השכירות לחמש שנים נוספות. נציין, כי משרדנו ביצע את הערכת השווי עבור הרוכשת.

(10) הנכס נרכש ע"י חב' "מניבים" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 10 שנים + תקופת אופציה אחת של 5 שנים. דמי השכירות השנתיים בתקופת השכירות נקבעו על סך של 3.15 מיליון ₪ לשנה. יצויין כי להערכת החברה ה NOI הצפוי הינו 3.25 מיליון ₪ לשנה והוא משקף תשואה של 6.5%, עם זאת לא צוינה סיבה לגידול בדמי השכירות מעבר לדמי השכירות שנקבעו בהסכם השכירות

<u>התייחסות לקביעת שיעורי ההיוון לנכס הנדון:</u>

לאור האמור לעיל, ובהתחשב במיוחד בעסקאות רכישת בתי הדיור המוגן שנערכו בתקופה האחרונה (כמפורט לעיל), שיעורי ההיוון למרכיבי התזרים השונים בנכס הנדון נותרו ללא שינוי ביחס להערכות שווי קודמות והם נקבעו כדלקמן:

- שיעור היוון בסיסי של **7.75%** לתזרימי מזומנים הנובעים מתנועת פיקדונות והכנסות חלף פקדונות.
- שיעור היוון בסיסי של **8.0%** לתזרימי מזומנים מפעילות הניהול ותשלומי מע"מ ופחת כלכלי.
- שיעור ההיוון להכנסות משטחים מושכרים לזכיינים חיצוניים – **7.25%**.

<u>שיעור צמיחה:</u>

בהערכת השווי יובא בחשבון גידול ריאלי של שווי הפיקדונות ("שיעור צמיחה") בשיעור של **1%**, בהתבסס על שיעור הצמיחה של האוכלוסייה בכלל, ואוכלוסיית המבוגרים בפרט, עפ"י התחזית העדכנית של הלמ"ס[10], וכן על גידול בשווי הפיקדונות, אשר משפיעים על ההכנסה הצפויה הנובעת מתחלופת דיירים בעתיד, בהתבסס על עליית מחירי הדיור בשנים האחרונות בכלל ועליית מחירי הפיקדונות ברשת "מגדלי הים התיכון" בעשור האחרון בפרט.

[10] "תחזית אוכלוסיית ישראל עד שנת 2065" (הודעה לתקשורת מיום 21.5.2017).

16. <u>גורמים ושיקולים בהערכה</u>

בבואנו להעריך את שווי הנכס הנדון התחשבנו, בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

א. הנכס הנדון הינו בית דיור מוגן, הנמצא בחלקה הצפון-מזרחי של העיר אור יהודה, בסמוך לצומת סביון הנמצאת על כביש מס' 461 הידוע כ"דרך לוד".

ב. <u>המצב התכנוני</u> – זכויות הבניה והשימושים המותרים עפ"י תכניות בניין-עיר מאושרות ובהתאם להיתרים שניתנו לפרויקט.

ג. <u>יתרת זכויות בניה</u> – קיימת יתרת זכויות בניה לניצול. לאור הבינוי הקיים, ולאור העובדה ששטחים אלו לא נוצלו בהיתר האחרון, להערכתנו, תרומת יתרת זכויות הבניה לשוויו הכולל של הנכס הינה זניחה.

ד. הפרויקט כולל 137 דירות לשיווק וכן שטחים ציבוריים לרווחת ולשימוש הדיירים ואורחיהם.

בנוסף, קיימים שטחים המושכרים לצדדים שלישיים הכוללים, בין היתר, מחלקה סיעודית, מינימרקט, מספרה וחדרי טיפולים.

ה. סטנדרט הבניה, רמת הגימור ומצב התחזוקה.

ו. כאמור, הערכת שווי תבוצע בשיטת היוון ההכנסות, בהתאם למרכיבי ההכנסה וההוצאה המפורטים לעיל.

ז. <u>תפעול הפרויקט</u> – הובאו בחשבון הנתונים של הפעילות הכלכלית של הפרויקט המפורטים לעיל, בכפוף להנחות העבודה ולביאורים שיפורטו במסגרת התחשיב.

ח. הובאה בחשבון הפחתה בגין העלות המוערכת להשלמת מכפילי חניה חסרים, כאמור לעיל.

ט. <u>הזכויות המשפטיות</u> – חכירה מהוונת מעיריית אור יהודה.

י. <u>הזכויות המוערכות</u> – זכויות חב' מגדלי הים התיכון צומת סביון בע"מ בפרויקט בתוספת התחייבויות החברה כלפי הדיירים (יתרת הפיקדונות הבלתי מחולטת).

17. תחשיב השווי

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:

			באור
מספר יח"ד כולל	137		
מספר יח"ד משווק	132		
יתרת מלאי	5	1	
יתרת פיקדונות בפועל	125,300,000	2	
שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה	6,533,000	1	
הכנסה שנתית מדמי שכירות	4,050,000	1	
גרעון שנתי מפעילות הניהול	(3,000,000)	1	

פרמטרים לתחשיב:

שיעור שחיקה ממוצע (ללא מע"מ; עפ"י חוזים)	3.5%	3	
תקופה מקסימלית של שנות שחיקה	12	1	
תקופת שהייה ממוצעת של דייר	10	4	
שיעור דיירים שעברו את שנות השחיקה ("דיירים ותיקים")	18%	5	
שנות שהייה ממוצעות של דיירים ותיקים	18	5	
תקופה להיווון ההכנסה מתחלופה ראשונה	4.25	6	
שיעור היוון לתזרים הפקדונות	7.75%		
שיעור היוון לתזרים התפעול	8.00%		
שיעור היוון להכנסות משכירות	7.25%		
שיעור צמיחה	1.00%	7	

אומדנים:

סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)	282,500,000	8	
סה"כ שווי דירות במלאי	15,400,000	8	

ביאורים:

1) עפ"י נתוני החברה נכון למועד הקובע.
2) יתרת פיקדונות בפועל נכון למועד הקובע.
לצורך חישוב מע"מ ריבית רעיונית הבאנו בחשבון רק חלק מיתרת הפיקדונות וזאת לאור העובדה שבהסכמי הדייר הישנים החברה נושאת בעלות מע"מ ריבית רעיונית, ובמרבית הסכמי הדייר החדשים מחויב הדייר בתשלום המע"מ, וזאת בהתאם למרבית הסכמי הדייר שנחתמו בתקופה האחרונה וכן בהתאם למדיניות החברה.
3) שיעור השחיקה הינו בהתאם לשיעור השחיקה במרבית החוזים שנחתמו בתקופה האחרונה, וכן בהתאם למדיניות החברה בעניין שיווק הדירות.
4) עפ"י דו"ח אקטואריה שהוצג בפנינו לגבי תקופת השהייה הממוצעת לאורך השנים, ועל פי מיטב ניסיוננו המקצועי בפרויקטים אחרים, אנו מעריכים לצורך התחשיב כי תקופת השהייה הממוצעת של דייר הינה כ- 10 שנים.
5) עפ"י נתוני החברה עבור הבתים הוותיקים ברשת (הבתים בכפר סבא ובבת ים).
6) תקופה זו נקבעה על ידנו, בהתחשב בגיל הממוצע הנוכחי של הדיירים בפרויקט, ובהתבסס על דו"ח האקטואריה שהוצג בפנינו.
7) נבהיר, כי תוספת מרכיב שיעור הצמיחה לתחשיב השווי שקול בתחשיב לשימוש בשיעור היוון אפקטיבי של 6.75% (7.75%-1%=6.75%) להכנסה הפרמננטית.
8) שווי הפרויקט והדירות במלאי נקבע על ידנו בהתחשב במחירי מכירה בפועל בפרויקט.

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

יתרת פיקדונות בפועל	(A)	125,300,000
שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה		(6,533,000)
תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה		4.25
תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה	(B)	(27,765,250)
יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה	(A+B=C)	97,534,750
סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)		267,100,000
בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה	(C)	(97,534,750)
הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה		169,565,250
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה		4.25
שיעור היוון		7.75%
ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה		**123,470,560**

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

סה"כ דירות במלאי	5
שווי דירות במלאי	15,400,000
מקדם הפחתה לשיווק	95%
סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי	**14,630,000**

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

	כלל הדיירים	**דיירים ותיקים**
התפלגות דיירים	82%	18%
שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה	231,650,000	50,850,000
שנות שהות ממוצעות (*)	8.24	18
אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל), שנות שהות ממוצעת/1	12.1%	5.6%
קבלת פקדונות בשנה	28,099,556	2,825,000
שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה	66.0%	50.4%
החזר פקדונות בשנה	18,532,411	1,424,930
קבלת פקדונות בשנה	28,099,556	2,825,000
החזר פקדונות בשנה	(18,532,411)	(1,424,930)
עודף שנתי	9,567,145	1,400,070
שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות	7.75%	7.75%
בניכוי שיעור צמיחה	1.00%	1.00%
הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)	141,735,481	20,741,778
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה – תחלופת יח"ד	5.75	5.75
מחצית שנות שהות ממוצעות	4.12	9
תקופה להיוון הכנסה פרמננטית	9.87	14.75
שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות	7.75%	7.75%
ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים	67,835,462	6,897,491
סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים		**74,732,953**

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

ד. הכנסות נוספות

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

ה. פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

שיעור שחיקה נטו (ללא מע"מ)	3.5%
ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)	2.8%
מע"מ בגין שחיקה שנתית (על פקדונות בפועל)	(789,390)
מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)	(372,714)
גרעון שנתי מפעילות הניהול	(3,000,000)
פחת כלכלי	(848,250)
סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי	(5,010,354)
שיעור היוון	8.00%
ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי	**(62,629,430)**

ו. סיכום התחשיב

הכנסות מהחלפה קרובה	(א)	123,470,560
הכנסות מדירות במלאי	(ב)	14,630,000
הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים	(ג)	74,732,953
הכנסות משטחים מושכרים	(ד)	55,862,069
פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי	(ה)	(62,629,430)
בניכוי אומדן עלות להסדרת שימושים		(500,000)
סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט		**205,566,152**
בתוספת יתרת פקדונות		125,300,000
סה"כ שווי הנכס		**330,866,152**
ובמעוגל		**330,900,000**

ניתוחי רגישות

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

		שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הוצאה				
תקופת		**8.25%**	**8.00%**	**7.75%**	**7.50%**	**7.25%**
שהייה	**8.0**	326,200	331,600	337,300	343,500	350,100
ממוצעת	**9.0**	323,000	328,400	334,000	340,100	346,600
של דייר	**10.0**	320,100	325,300	**330,900**	336,800	343,300
(בשנים)	**11.0**	317,200	322,400	327,800	333,700	340,100
	12.0	314,500	319,600	325,000	330,800	337,000

18. <u>הערכה</u>

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 **330,900,000 ₪ (שלוש מאות ושלושים מיליון ותשע מאות אלף שקלים חדשים)**.

<u>הערות</u>:

א. השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.

ב. הערכה זו הוכנה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית).

19. <u>נתונים נוספים</u>

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

למועד 31.12.2021	-	267,100 אלפי ₪
למועד 31.03.2022	-	270,900 אלפי ₪
למועד 30.06.2022	-	278,300 אלפי ₪
למועד 30.09.2022	-	281,800 אלפי ₪
למועד 31.12.2022	-	288,700 אלפי ₪
למועד 31.03.2023	-	291,500 אלפי ₪
למועד 30.06.2023	-	294,700 אלפי ₪
למועד 30.09.2023	-	294,500 אלפי ₪
למועד 31.12.2023	-	306,700 אלפי ₪
למועד 31.03.2024	-	311,400 אלפי ₪
למועד 30.06.2024	-	322,700 אלפי ₪
למועד 30.09.2024	-	324,500 אלפי ₪

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

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

ד. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 30.9.2024 בסך של 324,500 אלפי ₪.

20. <u>הצהרות</u>

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,



גיא יופה
שמאי מקרקעין, רו"ח



רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

תאריך חתימה סופי על הדוח: 18.03.2025.

BFKS & Co.
פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות'
כלכלה ושמאות מקרקעין

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
דורית גבר רוט
עורכת דין (LL.B) ושמאית מקרקעין
אבנר גזפן
כלכלן ושמאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
גיא יופה
רו"ח (C.P.A) ושמאי מקרקעין
רונן רוזנטל
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
עידו כהן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפט (M.A)
שרון רומי
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
איתי חן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב (B.sc)
ושמאי מקרקעין
שיי טנרי
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין,
M.B.A בהתמחות מימון
אלירן עמר
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
קים קרוננברג
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
דורון יזכירוביץ'
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במשפטים (M.A)
ילנה אפשטיין
מהנדסת אזרחית (M.E)
ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאוי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים (B.A) ושמאי מקרקעין
ניר טולדנו
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפטים (M.A)
יעלה יהודאי
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
מירי ברקו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
אור אביטן שלו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
שחר טרופ
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
שי סבג
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
דניאל גור
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
יניב רוזנפלד
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
אור אברבך
שמאי מקרקעין
דוד לוגסי
בוגר מנהל עסקים ומימון (B.A)
ושמאי מקרקעין
ענבל ששון
משפטנית (LL.B) ושמאית מקרקעין
אלון דולב
כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A)
ושמאי מקרקעין
שיר פרימר
כלכלנית (B.A)
יובל ארבל
מהנדס תעשיה וניהול
ומוסמך מנהל עסקים (M.B.A)
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
מור דיין
כלכלנית (B.A)
עינב גרוס
כלכלנית (B.A)
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
הדס בורוכוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
מאור בן משה
כלכלן (B.A)
בנאל חוטובלי
כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A)

שומת מקרקעין מקיפה

בית דיור מוגן

"מגדלי הים התיכון – הבית ברמת השרון"

רח' הנצח 23, רמת השרון

(חלק מחלקה 505 בגוש 6418)



הערכה ליום 31.12.2024

מגדל ב.ס.ה. 1, דרך בן גוריון 2 רמת גן 5257334, טל. 03.7553111, פקס. 03.7553100
office@bfks.co.il www.bfks.co.il

24 פברואר 2025
מספרנו: 34576.60/30.414

לכבוד
מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.נ,

הערכת שווי מקרקעין בית דיור מוגן
"מגדלי הים התיכון – הבית ברמת השרון"
רח' הנצח 23, רמת השרון

(חלק מחלקה 505 בגוש 6418)

1. מטרת הערכה

התבקשנו ע"י מר אופיר רוזנבוים – סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן – "**החברה**"), להעריך את שווי הנכס הנדון – כמפורט בסעיף 5 להלן – במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון.

ההערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות (להלן "החברות").

חוות דעת זו 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).

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי הערכתנו זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות ויפורסם לציבור.

2. המועד הקובע

המועד הקובע להערכה זו הינו – 31.12.2024.

3. <u>פרטי המשרד והשמאים המעריכים</u>

משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' פעיל מאז שנת 1998.

המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח.

הערכת השווי לצורך חוות דעת זו נערכה ע"י שמאי המקרקעין ה"ה רענן דוד וגיא יופה.

להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

רענן דוד – שותף במשרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין.

שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה (MA) מהאוניברסיטה העברית בירושלים משנת 2000.

בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ - הטכניון משנת 2005.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005 (רישיון מס' 1389).

גיא יופה – שמאי מקרקעין, בעל תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות מהמרכז האקדמי רופין משנת 2007.

מוסמך כרואה חשבון על ידי מועצת רואי החשבון בישראל (רשיון מס' 110445).

בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ – הטכניון משנת 2011.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2011 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2012 (רישיון מס' 1902).

4. <u>פרטי ההתקשרות בין החברה לשמאים</u>

א. ההתקשרות בין החברה לבין משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' (להלן: "**משרדנו**") בוצעה ביום 7.1.2025.

ב. הננו להבהיר, כי שכר טרחתו של משרדנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.

ג. במסגרת ההתקשרות ניתן למשרדנו ע"י החברה כתב התחייבות לשיפוי, בכפוף לתנאים מוסכמים, במסגרתו אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך.

ד. הננו מצהירים בזאת, כי משרדנו מספק שרותי שמאות מקרקעין לחברה, ואולם אין למשרדנו עניין אישי או תלות (לרבות על פי עמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך) בחברה.

5. <u>פרטי הנכס</u>

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).

6. <u>מועד הביקור במקום</u>

ביקור במקום נערך ע"י רענן דוד – שמאי מקרקעין (הח"מ), ביום 24.2.2025.

[1] עפ"י חוזה חכירה.

7. <u>תיאור הסביבה</u>

בית הדיור המוגן "הבית ברמת השרון" ממוקם בחלקה הצפון-מזרחי של העיר רמת השרון.

הסביבה היא אזור המאופיין בבניה רוויה למגורים.

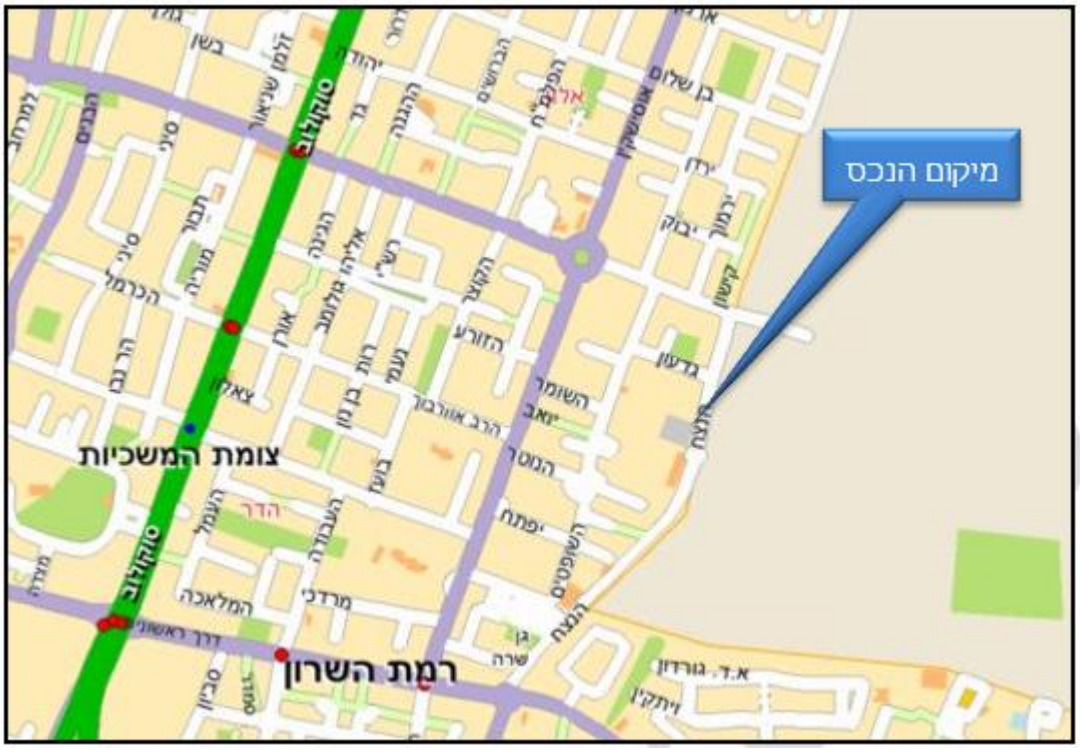
בסביבה קיימת מגמה של התחדשות עירונית הן במסגרת שיפוץ והרחבת בניינים מגורים קיימים והן במסגרת הריסה והקמה מחדש של מבני מגורים ישנים.

בסמוך וממזרח לנכס ממוקם פארק ציבורי ירוק לרווחת התושבים ומעברו מתחם תע"ש.

הפארק כולל מתקנים מיוחדים לבעלי צרכים מיוחדים, מתחם אמפיתיאטרון, אגם מלאכותי, מתחמים מיוחדים לגמלאים וגינות ציבוריות.

מצפון לנכס ממוקם בית קברות. מדרום לנכס בהמשך רח' הנצח ממוקם סניף של קופת החולים "מכבי". בסמוך וממערב לנכס ממוקם קומפלקס חינוך "ביה"ס אור השחר".

<u>תרשים הסביבה עם סימון מיקום הנכס</u>

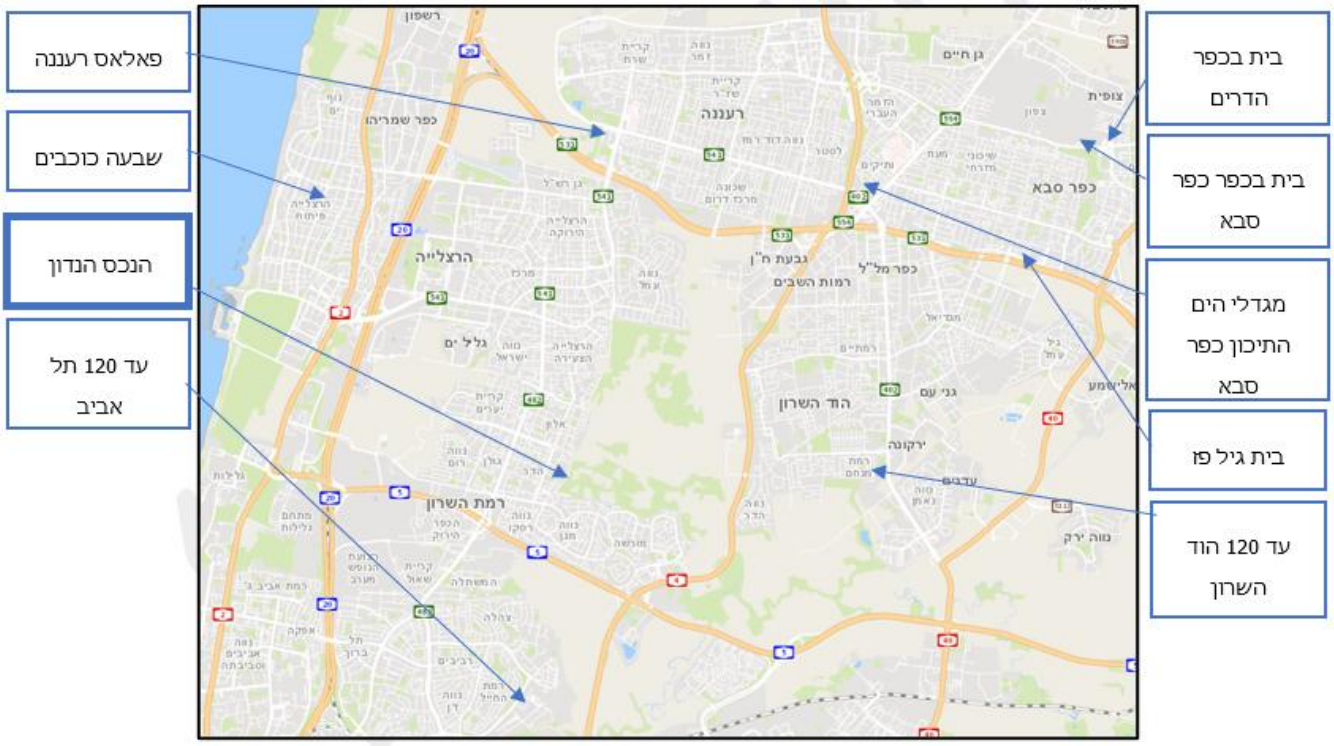


8. <u>הסביבה העסקית</u>

הנכס הנדון פעול בסביבה עסקית הכוללת מספר בתי דיור מוגן מתחרים, ביניהם ניתן למנות את בתי הדיור המוגן הבאים:

- **"עד 120 הוד השרון"**: בית דיור מוגן המנוהל ע"י רשת "עד 120" הממוקם בדרום העיר הוד השרון מזרחית לנכס הנדון. הבית כולל כ- 240 יחידות דיור ומחלקה סיעודית.
- **"פאלאס רעננה"**: בית דיור מוגן המנוהל ע"י רשת בתי הדיור המוגן "פאלאס" מקבוצת עזריאלי. הבית כולל כ- 330 יחידות דיור ומחלקות רפואיות וממוקם במערב העיר רעננה צפונית לנכס הנדון.
- **"בית שבעה כוכבים"**: בית דיור מוגן הממוקם בשכונת "הרצליה פיתוח" צפונית לנכס הנדון. הבית כולל כ- 100 יח"ד ומחלקה סיעודית.
- **"עד 120 רמת החייל"**: בית דיור מוגן הממוקם בשכונת "רמת החייל" בתל-אביב דרומית לנכס הנדון. הבית כולל כ- 290 יח"ד ומחלקות סיעודיות. לאחרונה הושלמה הרחבה של הבית ע"י תוספת של שתי קומות חדשות ע"ג גג המבנה הקיים.
- "**הבית בכפר סבא**" – בית דיור מוגן של רשת "מגדלי הים התיכון" הממוקם צפונית-מזרחית לנכס הנדון. הבית כולל כ- 284 יח"ד ומחלקה סיעודית.
- "**בית בכפר הדרים**" – בית דיור מוגן מרשת בית בכפר הממוקם צפונית-מזרחית לנכס הנדון. הבית כולל כ- 230 יח"ד ומחלקה סיעודית.
- "**בית בכפר כפר סבא**" - בית דיור מוגן מרשת בית בכפר הממוקם צפונית-מזרחית לנכס הנדון. הבית הקיים כולל כ- 140 יח"ד ופרויקט הרחבה בשלבי הקמה מתקדמים אשר יוסיף לבית הקיים עוד כ- 90 יחידות דיור ושטחים ציבוריים נוספים.
- "**בית גיל פז**" – בית דיור מוגן הממוקם בכפר סבא צפונית-מזרחית לנכס הנדון. הבית כולל כ- 240 יח"ד ומחלקה סיעודית.

<u>מיפוי בתי דיור מוגן בסביבה</u>



9. <u>תיאור הנכס</u>

הפרויקט 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 12,286 מ"ר, הרשום כחלקה 505 בגוש 6418.

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

המגרש עליו ניצב הפרויקט הינו בעל צורה אי-רגולרית, וגבולותיו כדלקמן:

ממערב - גובל בצידו הצפוני במגרשים עליהם מבני מגורים צמודי קרקע ובצידו הדרומי בביה"ס (ביה"ס ממוקם על חלקו הדרום-מערבי של המגרש), שמעברם רח' השופטים.

מדרום – גובל מדרום במבני מגורים צמודי קרקע ומעברם ברח' הנוטר.

ממזרח – חזית לרח' הנצח ומעברו בשטח המשמש פארק ציבורי.

מצפון – גובל בבית קברות ובשצ"פ.

<u>תשריט מגרש מס' 2 (ארעי) ע"ג תצלום אוויר</u>

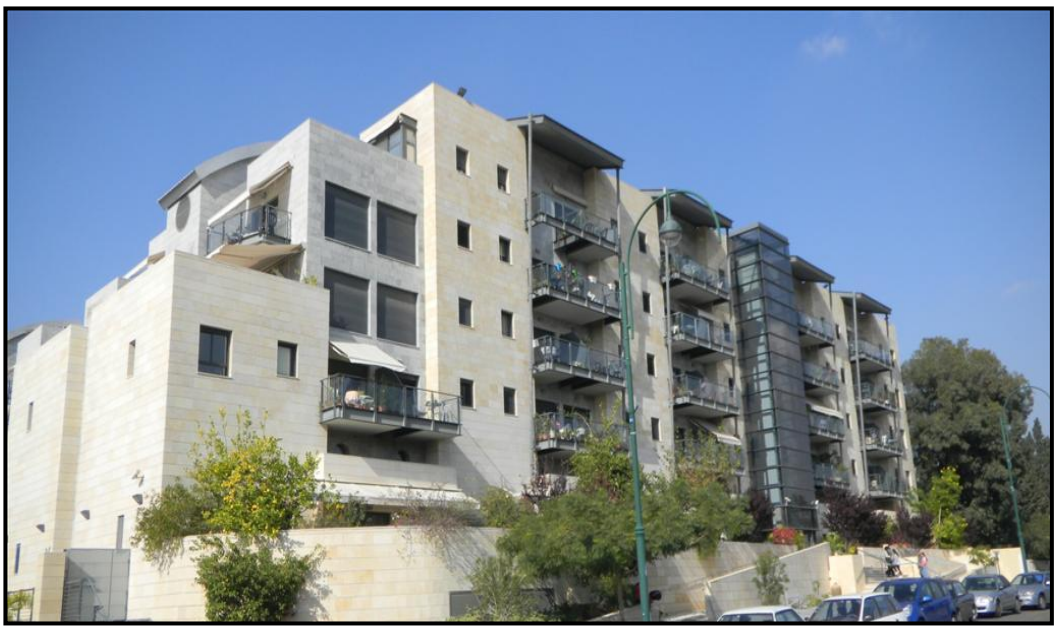


<u>תיאור הבנוי:</u>

הפרויקט שבנייתו הושלמה לפני כ- 18 שנים כולל בניין מזרחי (בניין "מיתר") ובניין מערבי (בניין "ענבל"), כאשר בין הבניינים מחבר מעבר מקורה הכולל חדר אוכל, פינת ישיבה ומרפסת.

הבניינים בנויים משלד בטון עם קירות בלוקים מחופים באבן וגג בטון שטוח, ובנויים ברמת גימור טובה מאד הכוללת, בין היתר: לובי מעוצב המרוצף שיש, במעברים הציבוריים בקומות המגורים שטיחים מקיר לקיר, מערכות מיזוג אוויר מרכזיות, מערכות גילוי וכיבוי אש וכיוצ"ב.

חזית הפרויקט מכיוון רח' הנצח



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.

תיאור המבנה:

כללי – במבנה גרעין מרכזי הכולל חדר מדרגות ושני פירי מעליות נוסעים.

קומת מרתף (2-) – הקומה כוללת מחסנים המוצמדים לדיירי הפרויקט, מחסני משק בית, חדר משאבות וחדר דודים.

קומת חניה ופנאי – הקומה הינה משותפת לקומת החניה שמתחת לבניין ענבל.

הקומה כוללת חניון רכבים, מטבח תחתון וחדרי חשמל. המטבח כולל חדרי קירור ומעלית משא.

חלקה הדרומי של הקומה כולל משרדי הנהלה, בריכה וג'קוזי, חדרי חוגים וסדנאות, ספרייה, חדר כושר, מספרה, חדר כביסה, מיני-מרקט, חדר פעילות המשמש כבית כנסת בסופ"ש, חדרי צוות, חדר אוכל, חדר מחשבים ושטחים ציבוריים נוספים. בחלקה המערבי של הקומה קיים פטיו.

קומת הקרקע – הקומה כוללת לובי כניסה ראשי עם עמדת קבלה, פינות המתנה, חדר אוכל, מטבח עליון ויחידות דיור.

קומות מגורים 1-4 – קומות טיפוסיות המחולקות ליחידות דיור בגדלים שונים.

קומת הגג – קומה המיועדת לשימושים טכניים.

<u>בניין ענבל:</u>

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.

<u>תיאור המבנה:</u>

<u>כללי</u> – במבנה גרעין מרכזי הכולל חדר מדרגות ושני פירי מעליות נוסעים.

בנוסף, בחלקו המזרחי של הבניין קיימת מעלית המקשרת את המחלקה הסיעודית לשאר קומות הבניין.

<u>קומת מרתף (-1)</u> - הקומה כוללת מחסנים המוצמדים לדיירי הפרויקט וחדר כביסה.

<u>קומת חניה</u> – כאמור, הקומה הינה משותפת לקומת החניה שמתחת לבניין מיתר.

<u>מחלקה סיעודית</u> – המחלקה הסיעודית הינה יחידה עצמאית שהגישה אליה הינה מקומת הקרקע של בניין ענבל. המחלקה כוללת 19 חדרים (חלקם עם מיטה אחת וחלקם עם שתי מיטות) – בסה"כ 36 מיטות, משרד, חדרי צוות, עמדת קבלה, חדר אוכל, מטבחון, שירותים ומרפסת.

<u>קומת קרקע</u> – הקומה כוללת יחידות מגורים, מרפאה, אולם ומרפסת.

<u>קומת מגורים 1</u> – חלקה המזרחי של הקומה מחולק ליחידות דיור בגדלים שונים. חלקה המערבי של הקומה מחולק ליחידות דיור משלים. יחידת הדיור המזרחית של האגף הוסבה לחדר מטפלת.

<u>קומות מגורים 2-4</u> – קומות טיפוסיות המחולקות ליחידות דיור בגדלים שונים. במסדרונות הקומות שטיחים מקיר לקיר.

<u>קומת הגג</u> – קומה המיועדת לשימושים טכניים (מפוחים וצ'ילרים)

<u>החניון:</u>

לפרויקט חניון תת קרקעי. חלק ממקומות החניה כוללים מכפילי חניה.

החניון משמש את דיירי הפרויקט ועובדי החברה.

<u>יחידות הדיור:</u>

יחידות הדיור הינן בנות 1-3 חדרים מטיפוסים שונים. בכל יחידה מטבחון וחדר רחצה הכולל מקלחת ושירותים. מיחידות הדיור יציאה למרפסת צמודה.

סטנדרט הגימור בדירות כולל, בין היתר: ריצוף חדרים באריחי קרמיקה, ריצוף וחיפוי קירות חדר האמבטיה באריחי קרמיקה, מטבחון הכולל ארונות, מקרר וכיריים חשמליות ומערכת מיזוג אוויר.

יצוין כי בחלק מיחידות הדיור בוצעו עבודות התאמה על ידי דיירי הפרויקט.

להלן תמהיל יחידות הדיור:

סוג דירה	כמות
שני חדרים	26
שני חדרים מורחב (B)	26
שניים וחצי חדרים	30
שלושה חדרים	20
שלושה חדרים MB	16
שני כיווני אויר	4
שלושה חדרים מיוחדת שני ממדים	7
שלושה חדרים מיוחדת	13
שלושה חדרים דגם קיפניס	1
שני חדרים A (גינה פנימית)	2
שני חדרים A (גינה חיצונית)	1
שני חדרים B גינה קטנה	5
שניים וחצי גינה קטנה	2
שניים וחצי גינה גדולה	5
שלושה חדרים גינה קטנה	2
שני חדרים B גינה גדולה	1
שלושה חדרים גינה גדולה	2
שלושה חדרים מיוחדת גינה גדולה	2
פנטהאוס קומה 2	4
פנטהאוס קומה 4	4
שני חדרים A (דיור משלים)	7
שני חדרים B (דיור משלים)	4
שלושה מיוחדת (דיור משלים)	2
סה"כ	**186**

<u>תמונות מייצגות</u>

<u>לובי כניסה</u>



<u>בריכה</u>



<u>תצלום פנים של יח"ד</u>



<u>חדר טיפוסי במחלקה הסיעודית</u>



10. המצב התכנוני

10.1 תכניות בניין עיר[2]

להלן ריכוז התכניות החלות על הנכס נשוא חוות הדעת:

מס' תוכנית	ילקוט פרסומים	תאריך פרסום מתן תוקף	מהות התוכנית
רש/210א' (*)	1708	18.3.1971	תכנית מתאר הקובעת תכליות לבניין ציבורי והוראות בניה במגרש לבניין ציבורי: שטח בניה מקסימאלי - 35% בשלוש קומות
457	2478	12.11.1978	שינוי יעוד למתחם נשוא השומה המסומן בתכנית כמגרש III המוגדר כאזור לבניין ציבורי - המיועד לבית ספר
רש/457א'	2730	23.7.1981	חלוקה (בהסכמת בעלים), הפקעה והרחבת דרכים בהתאם לתכנית מס' 457
רש/679	4186	27.1.1994	הקמת מרתפים (כתוספת לאחוזי בנייה) למקלטים, לחניה, למתקנים הנדסיים, לאחסנה כשטחי שירות בבניין
רש/781	4736	11.3.1999	הוראות למרתפים
רש/מק/821	4788	26.7.1999	תכנית נקודתית - הוספת שימושים

(*) עפ"י החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון בישיבה מס' **2003003** מיום 9.2.2003 (**הסבה רש/210/א/1**), אושרה תוספת שטחי שרות מעל פני הקרקע לתכנית רש/210א', בשטח לבניין ציבורי, בשיעור 50% משטח המגרש.

תכנית מס' **רש/מק/821** הינה תכנית נקודתית החלה על שטח של 12,285 מ"ר, ומטרתה לקבוע תכליות נוספות בשטח לבניין ציבור מבלי לשנות זכויות בניה: שטח רצפות, גובה בניה, קווי בניה וכו'.

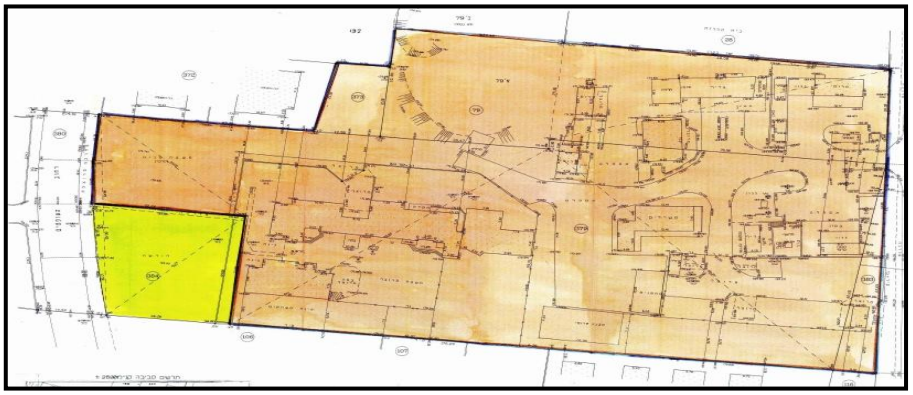
עפ"י התכנית, בשטח לבניין ציבורי ניתן יהיה להשתמש בנוסף לביה"ס, בכל השימושים המוגדרים כבניין ציבורי לרבות בית מנוחה לזקנים (בית אבות, דיור מוגן וכו') בתכנית המתאר מס' 210א'.

בנוסף התכנית קובעת כי מעבר כלי רכב יתבצע מרח' הנצח בלבד. מעבר הולכי רגל יהיה גם מרחוב השופטים.

על תכנית זו תחולנה לעניין זכויות הבניה וגובה הבניה – הוראות תכניות מתאר רש/457, רש/457א', רש/210א' ו- רש/679.

[2] עפ"י מידע שנאסף על ידנו מאתרי האינטרנט של הוועדה המקומית רמת השרון, רשות מקרקעי ישראל ומשרד האוצר.

<u>תשריט תכנית רש/מק/821</u>



10.2 <u>רישוי הבניה</u>

מעיון בתיק הבניין לפרויקט בוועדה המקומית לתכנון ובניה – רמת השרון נמצאו מסמכי רישוי הבניה המפורטים להלן:

סוג מסמך	תאריך קבלת המסמך	מהות
היתר בניה מס' 20030426	11.1.2004	לביצוע עבודות חפירות ודיפון בשלבים
היתר בניה מס' 20040216	25.8.2004	לבניית דיפון יסודות ורצפת קומת מרתף תחתונה לבניין לדיור מוגן
היתר בניה מס' 20040667	21.2.2005	לבניית 3 קומות מרתפים של מבנה לדיור מוגן בשטח של 1,165.5 מ"ר לשימוש עיקרי + 4,808.62 מ"ר שטחי שירות
היתר בניה מס' 20040216	3.5.2005	לבניית מבנה לדיור מוגן הכולל 212 יחידות דיור ומחלקה סיעודית הכוללת 36 מיטות מעל 2 קומות מרתף קיימות בשטח כדלקמן: 9,867.78 מ"ר שטח עיקרי למטרת דיור מוגן + 5,381.68 מ"ר שטחי שרות מעל פני הקרקע
היתר בניה מס' 20050389	9.10.2005	לפיתוח שטח ציבורי, כמפורט בתשריט שצורף
טופס 4	20.12.2006	למבנה שנבנה לפי היתר בניה מס' 20040216
תעודת גמר	12.4.2010	למבנה שנבנה לפי היתר בניה מס' 20040216
היתר בניה מס' 20120425	3.12.2012	לבניית קיר זכוכית פלדה ואלומיניום לפני הכניסה המערבית למבנה
היתר בניה מס' 20130543	4.12.2013	להתקנת דלת כפולה בכניסה המערבית למבנה

להלן סיכום טבלת השטחים בתכנית ההגשה להיתר בניה מס' 20130543:

קומה	שטחים עיקריים (מ"ר)	שטחי שירות (מ"ר)	סה"כ שטחים (מ"ר)
מרתף תחתונה	0	598	598
מרתף עליונה	1,055	3,774	4,828
גלריית מחסנים	0	495	495
קומת כניסה	2,598	1,439	4,037
קומה 1	1,970	1,048	3,018
קומה 2	1,813	986	2,799
קומה 3	1,845	913	2,759
קומה 4	1,721	865	2,585
קומת גג	0	67	67
סה"כ	**11,002**	**10,183**	**21,185**

11. המצב המשפטי

11.1 הרישום בלשכת רישום המקרקעין

עפ"י דף מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו שהונפק באמצעות האינטרנט בתאריך 26.1.2025, רשומה חלקה 505 בגוש 6418 בבעלות – עיריית רמת השרון – בשלמות.

שטח החלקה – 12,286 מ"ר.

על החלקה רשומה חכירה לטובת **מגדלי הים התיכון בע"מ** לרבות הבניין המתוחם בצבע כחול בתשריט א'1 וכן התשריט המפרט את יחידות הדיור בבנין ומסומן א'2.

החלק בנכס – 77/122.

תאריך סיום החכירה – 25.6.2052.

על החוכרים רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (לא כולל שטחים מסחריים ומחלקה סיעודית).

11.2 חוזה שכירות לתקופה ארוכה

עפ"י חוזה שכירות לתקופה ארוכה שנחתם בתאריך 3.12.2003 בין המועצה המקומית רמת השרון (להלן: "המועצה") לבין מג'יקפיוצ'ר בע"מ[3] (להלן: "היזם"), השכירה המועצה ליזם חלק ממגרש מס' 2 (ארעי) עפ"י תכנית 343 המהווה חלק מחלקות 373, 379 ו- 79 בגוש 6418.

עפ"י החוזה, מוגדר המגרש כשטח של 7,927.77 מ"ר המסומן בתשריט המצורף כחלק ה' של מסמכי המכרז, וכן שטח של 461.82 מ"ר המסומן בתשריט זה (סה"כ 8,389.59 מ"ר).

הפרויקט – הקמת כל המבנים, המתקנים והשטחים המפורטים בתכנית המאושרת, לרבות השטחים שישמשו את המועצה[4], כמפורט בחוזה הפיתוח ובהתאם לקיבולת הבניה בחוזה זה, ובהתאם לדרישות חוק הפיקוח.

קיבולת הבניה – עפ"י חוזה הפיתוח[5], קיבולת הבניה הינה כדלקמן: 9,680 מ"ר שטחים עיקריים (בכלל זה כ- 209 מ"ר מתחת לפני הקרקע) ו- 8,738 מ"ר שטחי שירות (בכלל זה כ- 5,685 מ"ר מתחת לפני הקרקע). בכפוף לקבלת היתרים, יהיה היזם רשאי לנצל עוד כ- 1,520 מ"ר שטח עיקרי כך שקיבולת הבניה המקסימאלית תהיה 11,200 מ"ר שטח עיקרי.

תקופת השכירות – התקופה החלה במועד אישור העסקה ומסתיימת כעבור 49 שנה.

היזם זכאי להארכת תקופת שכירות נוספת בת 49 שנים, ובתנאי שיודיע למועצה על כך לא יאוחר משנתיים לפני תום תקופת השכירות.

היזם לא יהיה רשאי להקנות כל זכויות קנייניות במגרש, אלא להרשות את השימוש ביחידות שיבנו על המגרש אך ורק בהתאם ליעוד כקבוע בחוזה.

---

[3] הוצג בפנינו תעודה על שינוי שם החברה מ-מג'יקפיוצ'ר בע"מ ל-מגדלי הים התיכון בע"מ.

[4] שטח המועצה – חדר בשטח של כ- 25 מ"ר שיוקצה לשימוש המועצה בהתאם למפרט הטכני שצורף למסמכי המכרז.

[5] חוזה הפיתוח נחתם ביום 21.7.2002.

בכל מקרה שעל פי חוק הפיקוח על היזם להקים בפרויקט מחלקה סיעודית, מתחייב היזם לתת עדיפות על בסיס מקום פנוי, לגבי 10 מיטות סיעודיות מתוך המחלקה הסיעודית למי שאושר בכתב על ידי מחלקת הרווחה של המועצה כזקן סיעודי כהגדרתו בחוק הפיקוח.

היזם אינו רשאי להעביר זכויות שבחוזה אלא בהסכמתה של המועצה מראש ובכתב.

בתום תקופת השכירות, יחזיר היזם למועצה את המגרש על הבנוי עליו כאשר המגרש פנוי. המועצה לא תשלם ליזם כל תמורה עבור ביצוע השקעותיו במגרש במשך תקופת הפיתוח או תקופת השכירות והיזם לא יהיה זכאי לקבל מהמועצה כל תשלום שהוא.

הערה: עפ"י חוזה הפיתוח, התמורה בגין השכירות שולמה מראש לכל תקופת השכירות.

<u>מחלוקת עם עיריית רמת השרון</u>

עפ"י מידע שנמסר לנו ע"י החברה, בסוף שנת 2012 הוגשה תביעה על ידי עיריית רמת השרון כנגד החברה שעניינה תשלום עבור תוספת בניה מעבר לקיבולת המעוגנת בהסכם הפיתוח.

בהסכמת הצדדים נקבע, כי הנושא ידון בבוררות.

כמו כן נמסר לנו, כי החברה ביצעה הפרשה בדו"ח הכספי בגין המחלוקת.

יצוין, כי עפ"י מידע עדכני שנמסר לנו מהחברה, מאז חודש מרץ 2013 לא הותנעו ההליכים בתיק זה ואלה הוקפאו בו הלכה למעשה.

12. ענף הדיור המוגן

כללי

ענף הדיור המוגן החל להתפתח בארץ החל משנות השמונים, בעקבות תמורות רבות שחלו במערך השירותים לאוכלוסייה לגיל השלישי.

מטרת הדיור המוגן הינה פתרון בעיות הדיור של האוכלוסייה המבוגרת, וזאת לאור הגידול שחל במספרם של אוכלוסיית הגיל השלישי בישראל והעלייה בתוחלת החיים.

בית דיור מוגן כולל מבנה או קבוצת מבנים עם יחידות דיור בנות חדר אחד עד ארבעה חדרים, בהן מתגוררת אוכלוסייה מבוגרת ועצמאית. הבתים נועדו להעניק מסגרת סביבתית שלמה, נוחה ומקלה לאדם מבוגר ועצמאי, הכוללת סל שירותים מגוון ורחב. בהתאם לכך, בתי דיור מוגן מציעים לדייריהם לגור בקומפלקסים מפוארים עם שטחים ציבוריים נרחבים, כאשר הדייר נהנה ממכלול שירותי נוחות כלליים, משירותים רפואיים מסוימים, מחיי חברה ותרבות עשירים וממתקנים כגון בריכת שחיה, ספא וחדרי כושר.

מרבית בתי הדיור המוגן ממוקמים באזור גוש דן, אזור השרון ואזורים נוספים עד לגבול דרום ראשון לציון. הענף מחולק לשוק ציבורי ולשוק פרטי.

השוק הציבורי מיועד בעיקרו לאוכלוסייה מבוגרת שזכאית לסיוע מהמדינה ובולטות בו חברות ממשלתיות.

השוק הפרטי מיועד בעיקרו לאוכלוסייה מבוגרת מבוססת כלכלית ומטרתו מתן פתרון דיור נח, ושיפור איכות החיים של האדם בגיל השלישי.

ההבדל העיקרי בין השוק הציבורי לפרטי הוא בסל השירותים, בסטנדרט המבנה ויחידות הדיור ובגורם המממן.

הבחנה בין בית אבות לבית דיור מוגן

ההבחנה בין בית אבות לבין בית דיור מוגן נסובה בעיקר סביב יכולתו של הדייר לנהל אורח חיים עצמאי. בית אבות פונה בעיקר לדיירים הנזקקים בראש ובראשונה לעזרה תפקודית יומיומית (ובשל כך נדרשים לקבל שירותים רבים), לעומת בית דיור מוגן המאוכלס בדיירים עצמאיים. בשל כך, התשלומים בבתי אבות נגבים, בדרך כלל, על בסיס חודשי, בהתאם לשהות בפועל בבית האבות, בעוד שבבתי הדיור המוגן יש הפרדה בין תשלום הפיקדון, המהווה את התשלום בגין הזכות להשתמש ביחידת הדיור, לבין התשלומים עבור השירותים השונים (דמי אחזקה). קהל המטרה בבתי אבות מהווה אשכולות חברתיים כלכליים נמוכים ובינוניים, כאשר בבתי דיור מוגן קהל המטרה מהווה לרוב אוכלוסייה בעשירונים 7 ומעלה.

רמת השירותים בבית אבות הינה בסיסית הכוללת שירותי רפואה ודגש על אוכלוסייה סיעודית ולינה בחדרים משותפים. בבתי דיור מוגן רמת השירותים גבוהה הרבה יותר וכוללת, בין היתר, מערך פעילות חברתית ותרבותית, שירותי רפואה, מתקני ספורט, שירותי הסעדה, חוגים ולינה בדירות פרטיות.

לאור השוני בדיירים בין בית האבות לבין בית הדיור המוגן הרי שתקופת השהייה הממוצעת של דיירים בכל אחד מהסדרים אלו הינה שונה (בבית אבות תקופת השהייה הממוצעת קצרה יותר) ובשל כך בבית אבות אין לשוהה במקום שום זכות קניינית ו/או רישומית כזאת או אחרת, על היחידה בה הוא שוהה, וזאת בניגוד לדייר בבית הדיור המוגן המקבל זכות שימוש ביחידה ואף יש לו אפשרות לרשום לטובתו הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין זכות זו.

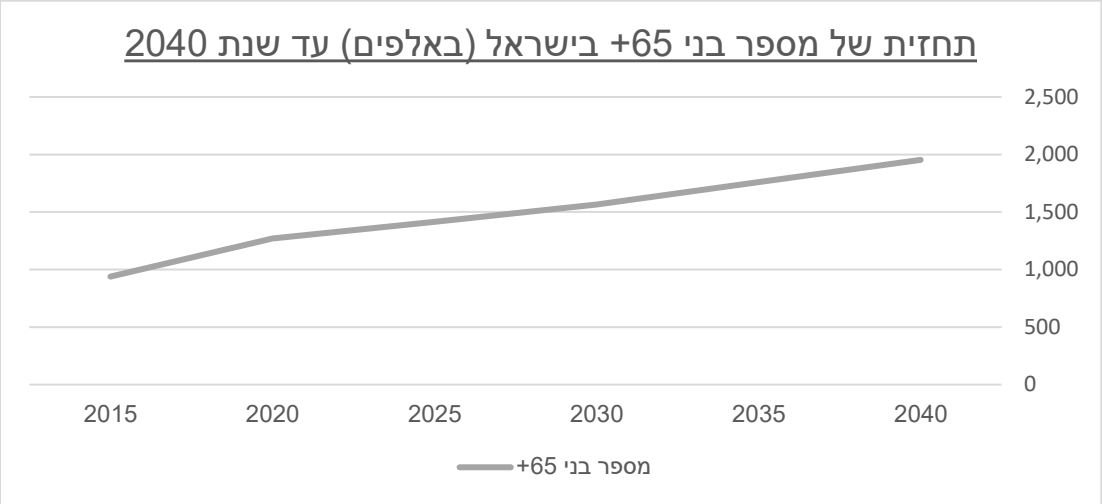
<u>הביקוש וההיצע בענף</u>

הגיל השלישי בישראל הינו פלח אוכלוסייה משמעותי אשר מצוי במגמת גידול כתוצאה מהעלייה בתוחלת החיים וברמת החיים, לאור התחזקות מתמשכת ברמת השירותים הרפואיים הזמינים וכתוצאה מכך, שיפור כללי במצב הבריאותי של האוכלוסייה.

עפ"י נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בסוף שנת 2023 מנתה אוכלוסיית האזרחים הוותיקים בישראל (בני 65 ומעלה) למעלה ממיליון איש (כ- 1,250 אלף תושבים), המהווים כ- 12.9% מתושבי המדינה. כ- 44% מהאזרחים הוותיקים מעל גיל 75 וכ- 13% מעל גיל 85.

על פי התחזיות עד שנת 2040 חלקם באוכלוסייה יהיה כ- 14% וצפוי למנות כ- 1.9 מיליון איש, ובשנת 2045 צפוי למנות כ- 2.1 מיליון. פירוש הדבר שאוכלוסיית הקשישים כמעט ותכפיל את עצמה תוך פחות מ- 20 שנה.

מתוך סה"כ אוכלוסיית הקשישים (בני 65 ומעלה) כ- 4% התגוררו בשנת 2023 במוסדות (מהם כ- 66% בבתי אבות ובתי דיור מוגן, כ- 32% במוסדות אשפוז והוסטלים וכ- 2% במוסדות אחרים).



התחרות בענף הפרטי

התפתחות הענף, אשר נבעה מעלייה ברמת החיים הכוללת בארץ ועלייה בשיעור האוכלוסייה המבוגרת בעלת היכולות מכלל האוכלוסייה, הביאה לפתיחה של בתי דיור מוגן חדשים ברחבי הארץ ולתחרות בין רשתות הדיור המוגן השונות.

שוק הדיור המוגן הפרטי בישראל כולל סה"כ כ- 100 בתי דיור מוגן פרטיים בהם כ- 15,000 יח"ד, ומאופיין במבנה בעלויות מבוזר עם מספר רב של חברות שפעילות בשוק, כאשר החלק הארי של יח"ד המוגן הפרטי (כ- 65%) מוחזק ע"י הגופים הגדולים ביותר הפעילים בענף, כמפורט להלן: רשת "משען" (כ- 2,450 יח"ד), רשת "מגדלי הים התיכון" (כ- 1,890 יח"ד), רשת "אחוזות רובינשטיין" (כ- 1,250 יח"ד), רשת "פאלאס" מקבוצת עזריאלי (כ- 1,140 יח"ד), רשת "בית בכפר" (כ- 900 יח"ד), רשת "בית בלב" (כ- 800 יח"ד), רשת "עד 120" (כ- 640 יח"ד) ורשת "פרוטיאה" (כ- 640 יח"ד)[6].

נציין, כי בשנים הקרובות צפויה תוספת מואצת של היצע של בתי דיור מוגן בישראל עם ההקמה של בתים חדשים באור יהודה, באר יעקב, ראשון לציון, ירושלים, גבעתיים, מודיעין, חולון, אלקנה וכן הרחבה של מספר בתי דיור מוגן קיימים.

התחרות בשוק הדיור המוגן

בשנים האחרונות החליטו מספר חברות בענף הנדל"ן להרחיב את פעילותן ולשלב בהן את תחום הדיור המוגן. נציין מתוכן את קבוצת עזריאלי, חברת שפיר, חברת קנדה-ישראל וקבוצת ביג.

חוק הדיור המוגן

בשנת 2012 פורסם ברשומות חוק הדיור המוגן, התשע"ב - 2012 (להלן: "החוק"), שעיקרו הסדרת רישוי בתי דיור מוגן, הסדרת נושאים והוראות לגבי עריכת הסכמי התקשרות בין בעל הרישיון לבין מי שמבקש להיות דייר בבית, העמדת בטוחות לדיירים להבטחת השבת כספי פיקדון, תנאים לפינוי דייר, הגדרת סל שירותי החובה שיש לספק לדיירי הבית, הוראות לגבי מנגנוני העלאת גובה דמי האחזקה השוטפים, הסדרת מנגנוני אחריות, פיקוח, אכיפה וענישה, הפעלת מחלקה סיעודית בבתים עם 250 יח"ד ומעלה וכיו"ב.

בשנת 2018, חוקק תיקון לסעיף 27 בחוק הדיור המוגן העוסק בבטוחות שעל בעל רישיון להפעלת בית דיור מוגן להעמיד לדייר כנגד דמי פיקדון המופקדים בידיו.

שיטת השיווק בענף הדיור המוגן

באופן עקרוני, תשלומי הדייר בבתים של דיור מוגן כוללים שני מרכיבים:

- תשלום חד פעמי במועד הכניסה
- דמי אחזקה חודשיים

שלושת מסלולי ההתקשרות הנפוצים בענף הינם: מסלול פיקדון, מסלול דמי כניסה ומסלול דמי אחזקה מוגדלים, כאשר שתי השיטות הראשונות הינן הנפוצות ביותר, ועיקרן כמפורט להלן:

שיטת דמי הפיקדון – בשיטה זו הדייר משלם את מלוא מחיר הדירה כפיקדון. תמורת הפיקדון הדייר זכאי לגור בדירה לכל ימי חייו. סכום הפיקדון מוחזר לדייר או ליורשיו עם עזיבת הדירה,

[6] מקור הנתונים: דירוג דן אנד ברדסטריט - דיור מוגן לפי מספר יחידות דיור לשנת 2024. לגבי מספר יחידות הדיור ברשת מגדלי הים התיכון – לפי נתונים בפועל (במעוגל).

כולל הפרשי הצמדה[7], ובניכוי שחיקה שנתית בשיעור מסוים (בד"כ סביב 3% - 3.5% לשנה) המוגבלת למספר שנים (בד"כ 12-15 שנים). במידה והדייר ממשיך להתגורר בבית מעבר לתקופה שנקבעה בהסכם כתקופה שלאורכה יחושבו דמי השחיקה, תפסק השחיקה של הפיקדון.

מחירי המכירה של זכויות השימוש ביחידות הדיור נקבעים עפ"י תנאי שוק, בהתחשב, בין היתר, בגורמים הבאים – מיקומו של הבית, גודל יחידת הדיור וכיוצ"ב.

בנוסף, בשוק הדיור המוגן קיימת בד"כ אופציה להעניק לדיירים פוטנציאליים גמישות שיווקית המאפשרת המרה בין מחיר הפקדון לתשלום חודשי שמתווסף לדמי האחזקה שמשלם הדייר ("**חלף פקדון**").

<u>שיטת דמי הכניסה</u> – בשיטה זו הדייר משלם בין 50% ל- 60% ממחיר הדירה תמורת הזכות לגור בדירה כל ימי חייו. בשיטה זו השחיקה השנתית של דמי הכניסה הינה גבוהה (20% עד 25% לשנה), כך שלאחר תקופה של 4-5 שנים נשחק מלוא הסכום ששולם כדמי כניסה.

<u>דמי אחזקה</u> – בשתי השיטות הנ"ל משלם הדייר בנוסף דמי אחזקה חודשיים קבועים בגין שירותים מוגדרים שונים להם זכאי הדייר. השירותים העיקריים הנכללים בדמי אחזקה אלה כוללים: שירותי תחזוקה וניקיון בסיסי, שירותי שמירה, שירותים רפואיים מסוימים, חוגים, פעילות תרבות וחברה מסוימות, שירותי פקיד קבלה, וכן שימוש במתקנים הציבוריים המצויים בבית. גובהם של דמי האחזקה משתנה לפי אופי הבית, גודל הדירה ומספר הדיירים בדירה (יחיד או זוג).

בנוסף, קיימת בד"כ אופציה של תשלום על בסיס חודשי (במקום דמי פיקדון – "מסלול ללא פקדון").

[7] בעבר, כשבשוק הנדל"ן בישראל היה נהוג לקיים עסקאות בדולרים, היו פיקדונות אלו צמודים לשער החליפין של הדולר. בעקבות כניסתו לתוקף של חוק הדיור המוגן סכום הפיקדונות צמוד למדד המחירים לצרכן.

13. <u>הפעילות הכלכלית בפרויקט</u>

13.1 <u>מסגרת ההתקשרות בין החברה לדיירים</u>

בעת כניסתו של הדייר לבית הדיור המוגן נחתם הסכם בין הדייר לבין החברה, המקנה לדייר זכות שימוש ביחידת דיור ושירותים נוספים, וכן זכות שימוש במתקנים השונים במסגרת השטחים הציבוריים בפרויקט, בתמורה לסכום חד פעמי וכן תשלומים חודשיים שוטפים – כמפורט בהמשך.

השירותים אותם מספק הבית כוללים, בין היתר, ארגון פעילויות חברתיות (כגון הרצאות, טיולים, הקרנת סרטים, הופעות אמנים וכיוצ"ב), ארגון חוגים בתחומים שונים, שרותי מרפאה ורופא, ניקיון הדירות, שמירה ותחזוקה כללית.

כמו כן קיימת מחלקה המספקת שירותי סיעוד ושירותי החלמה במידת הצורך.

הדייר זכאי לקבל מהחברה בעלת הנכס בטוחות להבטחת השבת יתרת הפיקדון בהתאם לחוק הדיור המוגן, תשע"ב- 2012 כפי שתוקן ביום 25 ביולי 2018. לצורך כך, החברה ביצעה רישום משכנתא מדרגה ראשונה על זכויות החברה במקרקעין על שמו של הנאמן, שנבחר ע"י אסיפת הדיירים, עבור הדיירים שיהיו מוטבים של המשכנתא בהתאם לחוק.

הגם שההסכם בין החברה לדייר <u>אינו קצוב בזמן</u>, ניתן לסיים את ההסכם ע"י הדייר בכל עת בהודעה מוקדמת. החברה רשאית אף היא, במקרים קיצוניים, להביא לכדי סיומו של ההסכם בהודעה מוקדמת.

13.2 <u>השיווק בפרויקט הנדון</u>

כפי שנמסר לנו, מדיניות החברה העדכנית הינה לשיווק של הדירות עפ"י מסלול דמי פיקדון עם שיעור שחיקה שנתי של 3.5% בתוספת מע"מ, ולתקופת שחיקה של 12 שנים (להלן: "מסלול פיקדון פוחת סטנדרטי").

יחד עם זאת, החברה משווקת גם מספר מסלולים נוספים, אשר מציעים תמהיל שונה בין דמי הפיקדון עם שיעור שחיקה שנתי לבין תשלום חודשי חלף פיקדון. במסגרת המסלולים החלופיים ביחס למסלול פיקדון פוחת סטנדרטי, החברה מקצה מחדש בין הרכיבים בחוזה (דמי פיקדון, שיעור שחיקה, תשלום חודשי) בהתאם למפתח המרה המקובל בשוק. מפתח ההמרה מהווה גמישות שיווקית המקובלת בשוק הדיור המוגן שמטרתה להעניק לדיירים פוטנציאליים אפשרות המרה בין מחיר הפיקדון לתשלום החודשי שמתווסף לדמי האחזקה שמשלם הדייר. מפתח זה מהווה פיצוי בגין אובדן שחיקה ומימון אלטרנטיבי. במסגרת זו קיים אף מסלול שבו לא משולמים דמי פיקדון כלל, אלא תשלום חודשי מוגדל – "מסלול ללא פקדון".

<u>מחירון דירות ומכירות בפועל</u> – הוצג בפנינו מחירון דירות עדכני של החברה, לפיו משווקות הדירות בפרויקט. כמו כן, הועברו לידינו נתוני מכירות של דירות בפרויקט.

מהנתונים עולה, כי מרבית הדירות ששווקו בתקופה האחרונה הינן במסלול דמי פיקדון, עם שיעור שחיקה של 3.5% בתוספת מע"מ, לתקופה של 12 שנים.

יצוין, כי קיימים מספר מצומצם יחסית של חוזים במסלול ללא פקדון ביחס לכלל החוזים בנכס.

<u>דמי שירותים ואחזקה</u> – עפ"י ההסכם, הדייר מתחייב לשלם סכום חודשי קבוע בגין שירותים ואחזקה. דמי השירותים צמודים למדד, כאשר החברה רשאית להגדיל את דמי השירותים מעבר לעליית המדד עקב גידול בעלויות אספקת השירותים הכלליים.

13.3 <u>נתונים כלכליים</u>

להלן ריכוז הנתונים הכלכליים של תפעול הפרויקט, כפי שנמסרו לנו ע"י הנהלת החברה, נכון למועד הקובע לחוות הדעת:

סעיף	סה"כ בפרויקט
דירות לשיווק	186
דירות פנויות	19
יתרת פיקדונות	כ- 393,440 א' ₪
הכנסה שנתית משחיקה[8] וחלף שחיקה[9]	כ- 10,069 א' ₪
רווח שנתי מפעילות הניהול	כ- 3,300 א' ₪

13.4 <u>שכירויות</u>

הוצגו בפנינו הסכמי שכירות ותוספות להם, שנערכו במהלך השנים בין החברה לבין שוכרים/זכיינים שונים בפרויקט.

עפ"י נתוני החברה, ההכנסות השנתיות משכירות הינן בסך של כ- 1,170 אלפי ₪, כאשר מרבית ההכנסה הינה מהמחלקה הסיעודית.

[8] פעולת השחיקה הינה פעולה חשבונאית המתבצעת בספרי החברה, בהתאם לחוזים שנחתמו עם הדיירים. סכום השחיקה כולל מע"מ.

[9] "חלף שחיקה" – חלק יחסי בהכנסה המתקבלת מדיירים אשר נמצאים במסלול ללא פקדון, כחלף תשלום שחיקה במסלול פקדון רגיל.

14. <u>מצב השוק</u>

השנה האחרונה התנהלה על רקע מלחמת "חרבות ברזל", אשר פרצה ביום 7 באוקטובר 2023 בעקבות מתקפת טרור חסרת תקדים על מדינת ישראל, ובמקביל, התעצמה הלחימה בחזית הצפונית של מדינת ישראל, שהייתה מלווה בהסלמה ובמתיחות שיא מול איראן ושלוחותיה.

אי הוודאות הגיאופוליטית מקשה על הפעילות הכלכלית ומעכבת את חזרת המשק לרמת הפעילות שאפיינה אותו טרם המלחמה. עם זאת, בעקבות הפסקת האש בצפון בסוף נובמבר 2024 והירידה בעצימות הלחימה בדרום ניתן להבחין בשינוי חיובי במשק וניכרת התאוששות בפעילות הכלכלית.

בהתאם לתחזית בנק ישראל מחודש ינואר 2025, הסיכון כלפי מטה לתחזית הצמיחה הצטמצם לאור ההתפתחויות הגיאופוליטית ברבעון האחרון. התוצר צפוי לצמוח ב- 4.0% בשנת 2025 ובשנת 2026 התוצר צפוי לצמוח ב- 4.5%. במחצית השנייה של 2025, האינפלציה צפויה להתמתן אל תוך היעד וצפויה לעמוד על 2.6% בשנת 2025, ורמת הריבית צפויה לרדת ולעמוד בממוצע של 4.0/4.25% ברבעון הרביעי של 2025.

15. <u>עקרונות השומה</u>

בית דיור מוגן הינו נכס המיועד (עפ"י תב"ע) ונבנה עפ"י פרוגראמה התואמת שימוש של בית דיור לאוכלוסייה המבוגרת. בית דיור מוגן פעיל הינו נכס עסקי המופעל ע"י הנהלה מרכזית, ולפיכך הדרך הנכונה להערכת שוויו הינו **היוון תזרים המזומנים העתידי**.

לצורך חישוב תזרים המזומנים יש להביא בחשבון את המרכיבים המפורטים להלן:

- תזרים המזומנים החיובי בעת החלפת דייר (תקבול בערך דירה מלא מדייר נכנס מול החזר פיקדון לאחר שחיקה לדייר יוצא).
- הכנסה צפויה מדירות פנויות.
- הכנסות משטחים מושכרים לזכיינים חיצוניים.
- תזרים מפעילות ניהול ואחזקה שוטפת.
- פחת כלכלי – הוצאה הנאמדת בשיעור מסוים מעלות בניה ישירה המוערכת של המבנים (הינה למעשה הגורם האחראי ליצירת מקור כספי עתידי לחידוש ציוד ותחזוקה פיסית של הבניינים לאורך השנים).
- הוצאות מע"מ:
  - שחיקת הפיקדון מהווה הכנסה המחויבת בתשלום מע"מ.
  - עפ"י פסיקת בית המשפט העליון, קיימת חבות לתשלום מע"מ בגין ריבית רעיונית בשיעור של 3.25% (כולל מע"מ) על הפיקדונות (יתרת החוב לדיירים)[10].

יצוין, כי בהתאם למרבית החוזים שנחתמו בתקופה האחרונה וכן בהתאם למדיניות החברה, הדייר מחויב בתשלום מע"מ ריבית רעיונית.

<u>קביעת שיעורי ההיוון</u>:

ככלל, שיעור ההיוון (Cap Rate) משקף את התשואה הדרושה, כדי להוות כוח משיכה להשקעת הון. מכאן, שבחירת השער המתאים מהווה גורם מכריע בקביעת השווי.

שיעורי ההיוון לתזרים הצפוי להתקבל מהנכס הינם פועל יוצא של שיעורי ההיוון המקובלים כיום לנכסים מניבי תשואה, כאשר שיעור ההיוון המקובל בשוק נקבע בנקודת זמן מסוימת, לסוג נכסים מסוים, ובהקשר של שיעור הריבית והציפיות האינפלציוניות במשק באותה עת.

יובהר, כי שיעור התשואה תלוי גם ברמת הפעילות הכלכלית בנכס עצמו.

לצורך קביעת שיעורי ההיוון למרכיבי ההכנסה השונים הצפויים להתקבל בנכס משתמשים בגישת ההשוואה – לפיה בוחנים עסקאות לנכסים מניבים בעלי מאפיינים דומים, ככל הניתן, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

השוק מאופיין במגבלה גדולה של שקיפות המידע, שכן על מנת לנתח באופן מהימן עסקאות רכישה של נכסים מניבים יש צורך במידע רב על הפעילות הכלכלית של הנכס הנרכש.

---

[10] **ע"א 6722/99** מנהל מס ערך מוסף תל-אביב נ' משכנות כלל מגדלי הים התיכון בע"מ מיום 7.1.2004. הרציונל שעומד מאחורי הפסיקה: חברת דיור מוגן לגיל הזהב מקבלת פיקדון דולרי מאת הדיירים. פיקדון זה מוחזר לדייר, בנסיבות מסוימות, כשהוא צמוד לדולר בלבד וללא ריבית. הריבית הרעיונית שצומחת לחברת הדיור המוגן מן הפיקדון האמור חייבת במס ערך מוסף (הריבית הרעיונית היא הריבית המתבטאת בחסכון הריבית שהחברה הייתה משלמת אילו נזקקה להלוואה בתנאי שוק).

העלייה המהירה באינפלציה וההידוק המוניטרי שהתבטא בהעלאות הריבית התכופות הביאו עימם צמצום בכמות העסקאות בענף הנדל"ן המניב בישראל. יחד עם זאת, במעט העסקאות שנערכו בשנה האחרונה לא ניכר שינוי מהותי לגבי שיעורי ההיוון (ראה פירוט עסקאות בהמשך). בהקשר זה נדגיש, כי ההשפעה של העלאת הריבית על תזרים ההכנסות של בתי דיור מוגן פעילים כמעט ולא קיימת.

נדגיש, כי המושג "שיעור ההיוון" בפרקטיקה השמאית מתייחס ל"שיעור ההיוון הכולל", שהוא מעין "מכפיל", המשמש לקביעת שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות, והוא מבטא את היחס שבין ההכנסות הצפויות מהשכרת הנכס לבין שוויו, והוא מגלם מרכיבים שונים, כגון ריבית חסרת סיכון, פרמיה בגין סיכון ואי וודאות, פרמיה בגין נזילות נמוכה, פחת, אינפלציה ועוד.

בקשר להערכות שווי של בתי דיור מוגן, הואיל ומדובר בהיוון הכנסות של הסכמי דיירים ארוכי טווח (ממוצע 10 שנים ומעלה), הפועל היוצא הוא שהשפעתם של אירועים קצרי טווח אינם מביאים לשינויים בשיעורי ההיוון. נדגיש, כי שיעורי ההיוון בהם אנו משתמשים במודל הערכת השווי הינם ברף הגבוה של טווח עסקאות ההשוואה (כפי שיפורטו בהמשך), וזאת בהתחשב במרכיב הסיכון ואי הוודאות בביצוע הערכות שווי לנכסים מסוג זה. עוד נבהיר, כי שיעור ההיוון שנקבע מביא בחשבון גם פיצוי בגין תקופות של אי תפוסה וכן השקעות הוניות שנדרשות לאורך השנים. בהקשר זה נציין, כי בעסקאות ההשוואה מגולם מרכיב הפחת הכלכלי ב"שיעור ההיוון הכולל" לנכס, לעומת מודל הערכת השווי המיושם בו מרכיב פחת נוסף המחושב בנפרד ומופחת משוויו הכולל של הנכס, ולפיכך מתקבל, למעשה, שיעור היוון אפקטיבי גבוה מהשיעור שנקבע.

נציין, כי בשנתיים האחרונות נערכו שלוש עסקאות רכישה של בתי דיור מוגן פעילים (כפי שיפורט בהמשך), כאשר בשתי העסקאות הרוכשים הם שחקנים חדשים בענף, וזאת כהמשך המגמה של כניסה לענף ע"י חברות המבקשות לגוון את הפעילות העסקית שלהן.

מעבר לאמור נציין, כי לא נצפה שינוי מהותי במחירים, בשיעורי התפוסה ובביקושים בענף הדיור המוגן. יחד עם זאת, ההאטה בענף הדיור למגורים עשויה להיות בעלת השפעה שלילית על ענף הדיור המוגן, כפועל יוצא של התארכות משך זמן המכירה של דירות מגורים בשוק יד שנייה, בעיקר לאלו שנדרשים למכור את דירתם לצורך מעבר לדיור מוגן.

<u>עסקאות לרכישת נכסים מניבים:</u>

להלן מספר עסקות מכר של נכסים מניבים מסחריים שנערכו במהלך התקופה האחרונה:

<u>בתי דיור מוגן:</u>

<u>בית גיל פז – כפר סבא:</u>

עפ"י פרסום מחודש דצמבר 2024, רכשה רשת בתי הדיור המוגן "עד 120" את בית הדיור המוגן "בית גיל פז" בכפר סבא. התמורה (כך על פי הפרסום) נקבעה בסך של 126 מיליון ₪.

"בית גיל פז", אשר ניצב במזרח העיר כפר סבא בסמיכות לתחנת הרכבת "נורדאו" כולל כ-240 יח"ד, מחלקה סיעודית, מועדון ספורט, בריכת שחייה, שטחים מסחריים ושטחים ציבוריים, בבניין המורכב משלושה אגפים, בשטח בנוי כולל של כ- 26,000 מ"ר. הבית הוקם בשנת 1997 ע"י יוצאי חיל האוויר.

נבהיר, כי הואיל ולא פורסמו נתונים כלכליים של הבית קיים קושי לנתח את העסקה ולהפיק ממנה נתוני השוואה ו/או פרמטרים לביסוס המודל התחשיבי המיושם על ידנו.

<u>בית שבעה כוכבים – הרצליה:</u>

עפ"י דיווח של חב' בית הזהב בע"מ מתאריך 26.9.2023, החברה התקשרה בהסכם מכר מותנה עם חברת ביג מגורים למכירת מלוא הון המניות המונפק ונפרע של חברת שבעת הכוכבים דיור מוגן בע"מ, המחזיקה בזכויות בבית הדיור המוגן "שבעה כוכבים" בהרצליה פיתוח. כפי שנמסר בדיווח, התמורה נקבעה בהתבסס על השווי ההוגן של הנכס בספרי החברה, בניכוי ההתחייבויות לפיקדונות נכון ליום 31.12.2022 [הנכס הוערך על ידנו עבור בית הזהב למועד 31.12.2022].

שיעור ההיוון הבסיסי בחוות הדעת המקיפה שנערכה על ידנו לתזרימי מזומנים הנובעים מתנועת פיקדונות והכנסות חלף פקדונות הינו **7.75%**. כמו כן, בהערכת השווי הובא בחשבון גידול ריאלי של שווי הפיקדונות ("שיעור צמיחה") בשיעור של **1%**[11].

<u>אוונגרד רזידנס – חיפה:</u>

עפ"י פרסום בעיתונות מיום 3.12.2023, רכשה קבוצת מנו ספנות את חב' אוונגרד רזידנס, אשר מחזיקה בזכויות הבעלות בבית הדיור המוגן "אוונגרד רזידנס", הממוקם במרכז הכרמל בעיר חיפה. התמורה (כך על פי הפרסום) נקבעה בסך של 170 מיליון ₪.

<u>אינפורמציה נוספת</u>:

הבית הינו בית דיור מוגן יוקרתי, בשטח בנוי כולל של כ- 12,600 מ"ר וכולל כ- 90 יח"ד, אשר בנייתו הושלמה בשנת 2019.

הנכס הוערך על ידנו עבור חב' אוונגרד רזידנס לצורך דוחותיה הכספיים למועד 31.12.2022. הואיל והערכת השווי לא פורסמה לציבור, ומפאת סודיות עסקית, נתונים מלאים לגבי השווי שנקבע על-ידנו ושיעורי התשואה הנגזרים מהעסקה אינם מוצגים בחוות דעת זו. יחד עם זאת נציין, כי התמורה בעסקה דומה בקירוב לשווי שנקבע על ידינו בהערכת השווי.

<u>בית אבות סיעודי:</u>

עפ"י דיווח של חב' מניבים מיום 12.5.2022, החברה התקשרה עם רוכש נוסף לרכישת מלוא זכויות הבעלות של המוכרות במבנה בשטח בנוי של כ- 4,200 מ"ר הממוקם בשכונת המושבה הגרמנית בחיפה.

המבנה משמש כבית חולים סיעודי הכולל בסה"כ 130 מיטות גריאטריה סיעודית וכן מופעל במבנה מכון דיאליזה. הרוכש הנוסף הינו השוכר של הנכס בהתאם להסכם שכירות שבתוקף עד אוקטובר 2042.

התמורה הינה בסך של 23.25 מ' ₪ וה- NOI השנתי מהשכרת חלקה של הרוכשת בממכר מוערך בכ- 1.47 מ' ₪ (משקף תשואה של **6.32%**). הסכם השכירות כולל מנגנון עליית דמי השכירות לאורך תקופת השכירות ותחזוקת הממכר מבוצעת באחריות השוכר ועל חשבונו.

[11] תוספת מרכיב שיעור הצמיחה לתחשיב השווי שקול בתחשיב לשימוש בשיעור היוון אפקטיבי של 6.75% (6.75%=1%-7.75%) להכנסה הפרמננטית.

עסקאות לרכישת נכסים מניבים אחרים:

מרכזים מסחריים:

תאריך העסקה/ הפרסום	הנכס	סכום הרכישה (באלפי ₪)	שיעור התשואה
05/2023	רכישת מרכז מסחרי בראשון לציון	58,000	6.67%
08/2023	רכישת מרכז מסחרי במחוז המרכז	138,820	6.45% (1)
10/2023	רכישת מרכז מסחרי ב"א.ת עקרון 2000" של חב' "מישורים"	45,850	6.76%
05/2024	רכישת מרכז מסחרי שכונתי חדש בשלבי אכלוס בפריפריה	130,000	6.87% (1)
08/2024	רכישת מרכז מסחרי שכונתי במחוז מרכז	94,860	6.57% (1)
12/2024	רכישת מרכז מסחרי הכולל משרדים, "שבעת הכוכבים" בראשון לציון	112,000	7.38%
12/2024	מכירת שלושה מרכזים מסחריים בבאר שבע, הרצליה (גליל ים) וראשל"צ	203,500	6.73% (1)
12/2024	רכישת 50% ממתחם תחנת תדלוק הכולל שטחי מסחר בצומת מסמיה	26,200	7.06% (1)

הערות:

1. משרדנו ליווה את העסקה ומפאת סודיות העסקה לא נוכל לחשוף את פרטיה המלאים.

משרדים ותעשייה:

תאריך העסקה/ הפרסום	הנכס	סכום הרכישה (באלפי ₪)	שיעור התשואה
01/2023	מכירת בית "מישורים" באזור התעשיה קרית אריה בפתח תקווה	22,000	6.20%
02/2023	רכישת מבנה תעשיה באזור התעשיה יבנה, מושכר לשוכר יחיד	30,000	5.67%
05/2023	מכירת שני מבני תעסוקה באזור התעסוקה הצפוני של לוד	131,500	6.92%
08/2023	רכישת שני מבני תעשיה בגדרות	194,000	4.12% (1)
08/2023	רכישת מבנה תעשיה באזור התעשיה אלון תבור "מתחם זנלכל"	154,000	6.50% (2)
09/2023	רכישת מבנה תעשיה, הכולל חדרי קירור, באזור מישור החוף	176,000	5.88% (3)
12/2023	רכישת פרויקט "רב-בריח" הכולל מבנה לוגיסטיקה (שלב א') ומגרש (שלב ב') באשקלון	250,000	6.00% (4)
12/2023	רכישת מבנה תעשיה באזור התעשיה דימונה "עלבד משואות יצחק"	40,000	7.50% (5)
01/2024	רכישת מבנה לוגיסטיקה "דנשר" באזור התעשיה "פארק אפק" בראש העין	89,800	6.46%
01/2024	מכירת מחצית מבניין משרדים בחיפה "מגדל הארמון"	103,750	6.85% (6)
05/2024	מחצית ממבנה לוגיסטיקה "אורשר" באזור התעשיה "ניר גלים" סמוך לאשדוד	102,000	5.88% (7)
09/2024	רכישת מבנה תעשיה בקרית אריה פ"ת בעסקת Sale & Lease Back	60,000	6.63% (8)
11/2024	רכישת מבנה תעשיה בפארק תעשיות, עמק חפר.	36,650	6.15% (9)
12/2024	רכישת מבנה לוגיסטיקה באזור התעשיה "חבל מודיעין"	50,000	6.30% (10)

הערות:

1. במשרדנו, פרטים נוספים אודות העסקה הכוללת, בין היתר, יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות. נציין כי עד למועד הרכישה, הנכס הוערך על-ידנו במסגרת הדו"חות הכספיים ומפאת סודיות לא נוכל לפרט את פרטי העסקה המלאים.
2. הנכס נרכש ע"י קרן הריט "מניבים" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 15 שנים + אופציה לעוד 9 שנים ו- 11 חודשים.
3. הנכס כולל זכויות בניה נוספות, תשלום של שוכרים עבור שירות קירור והבטחת תשואה ל- 10 שנים. המידע נמסר ע"י הרוכשים ומפאת סודיות, לא נוכל לפרט את פרטי העסקה המלאים.
4. שלב א': העסקה כוללת רכישת מבנה לוגיסטיקה בשטח של כ- 41 א' מ"ר המושכר לחב' "רב בריח" בשכירות ארוכת טווח, מחיר העסקה כ- 200 מיליון ₪, משקף תשואה של כ- 6%. שלב ב': כחלק מהעסקה נרכשו הזכויות

בשלב ב' הכולל מגרש בשטח של כ- 38 דונם עליו עתיד לקום מבנה בשטח של כ- 34 א' מ"ר אשר יושכר גם הוא לחב' "רב בריח" בשכירות ארוכת טווח, דמי השכירות שנקבעו ישקפו תשואה של כ- 6% מעלויות הקמת המבנה. בעת הרכישה שולמו כ- 50 מיליון ₪ המהווים החזר הוצאות ששולמו ע"י המוכר עד כה בגין שלב זה. יצוין, כי הנכס טופל ע"י משרדנו.

5. הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן בע"מ" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 10 שנים + אופציה לעוד 10 שנים.
6. ביולי 2024, נרכשו 25% חלקים נוספים בבניין לפי תשואה של 6.85%. השלמת העסקה כפופה להתקיימותו של תנאי מתלה, לפיו תשלים המוכרת התקשרות עם שוכר מהותי להשכרה של שטחי משרדים ומק' חניה במגדל. נציין, כי משרדנו ביצע את הערכת השווי עבור המוכרת.
7. הנכס נרכש ע"י חב' "מגדל חברה לביטוח" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 12 שנים + שתי תקופות אופציה בנות 5 שנים כ"א.
8. הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן מניב בע"מ" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 8 שנים + שלוש תקופות אופציה בנות שנתיים כל אחת למעט האופציה השלישית שנה אחת בלבד. דמי השכירות השנתיים בתקופת השכירות נקבעו על סך של 3.9 מיליון ₪ לשנתיים הראשונות ו- 4 מיליון ₪ לשש השנים האחרונות. שיעור התשואה לעיל מבטא ממוצע של דמי השכירות לאורך תקופת השכירות.
9. הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן מניב בע"מ". הנכס מושכר לשוכר יחיד לתקופה של 5 שנים המסתיימת במרץ 2028. לשוכר אופציה להארכת תקופת השכירות לחמש שנים נוספות. נציין, כי משרדנו ביצע את הערכת השווי עבור הרוכשת.
10. הנכס נרכש ע"י חב' "מניבים" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 10 שנים + תקופת אופציה אחת של 5 שנים. דמי השכירות השנתיים בתקופת השכירות נקבעו על סך של 3.15 מיליון ₪ לשנה. יצויין כי להערכת החברה ה NOI הצפוי הינו 3.25 מיליון ₪ לשנה והוא משקף תשואה של 6.5%, עם זאת לא צוינה סיבה לגידול בדמי השכירות מעבר לדמי השכירות שנקבעו בהסכם השכירות.

התייחסות לקביעת שיעורי ההיוון לנכס הנדון:

לאור האמור לעיל, ובהתחשב במיוחד בעסקאות רכישת בתי הדיור המוגן שנערכו בתקופה האחרונה (כמפורט לעיל), שיעורי ההיוון למרכיבי התזרים השונים בנכס הנדון נותרו ללא שינוי ביחס להערכות שווי קודמות והם נקבעו כדלקמן:

- שיעור היוון בסיסי של **7.75%** לתזרימי מזומנים הנובעים מתנועת פיקדונות והכנסות חלף פקדונות.
- שיעור היוון בסיסי של **8.0%** לתזרימי מזומנים מפעילות הניהול ותשלומי מע"מ ופחת כלכלי.
- שיעור ההיוון להכנסות משטחים מושכרים לזכיינים חיצוניים – **7.25%**.

שיעור צמיחה:

בהערכת השווי יובא בחשבון גידול ריאלי של שווי הפיקדונות ("שיעור צמיחה") בשיעור של **1%**, בהתבסס על שיעור הצמיחה של האוכלוסייה בכלל, ואוכלוסיית המבוגרים בפרט, עפ"י התחזית העדכנית של הלמ"ס[12], וכן על גידול בשווי הפיקדונות, אשר משפיעים על ההכנסה הצפויה הנובעת מתחלופת דיירים בעתיד, בהתבסס על עליית מחירי הדיור בשנים האחרונות בכלל ועליית מחירי הפיקדונות ברשת "מגדלי הים התיכון" בעשור האחרון בפרט.

[12] "תחזית אוכלוסיית ישראל עד שנת 2065" (הודעה לתקשורת מיום 21.5.2017).

16. <u>גורמים ושיקולים בהערכה</u>

בבואנו להעריך את שווי הנכס הנדון התחשבנו, בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

א. הנכס נשוא חוות הדעת הינו בית דיור מוגן, הממוקם בחלקה הצפון-מזרחי של העיר רמת השרון.

ב. זכויות הבניה והשימושים המותרים עפ"י תכניות בנין-עיר מאושרות ועפ"י היתרים שניתנו לפרויקט.

ג. הפרויקט כולל 186 דירות לשיווק, מהן 13 יחידות הינן במחלקת הדיור המשלים, וכן שטחים ציבוריים לרווחת ולשימוש הדיירים ואורחיהם.

בנוסף, קיימים שטחים המושכרים לצדדים שלישיים הכוללים, בין היתר, מחלקה סיעודית, מסעדה, מינימרקט ומספרה.

ד. סטנדרט הבניה, רמת הגימור ומצב התחזוקה.

ה. כאמור, הערכת שווי תבוצע בשיטת היוון ההכנסות, בהתאם למרכיבי ההכנסה וההוצאה המפורטים לעיל.

ו. <u>תפעול הפרויקט</u> – הובאו בחשבון הנתונים של הפעילות הכלכלית של הפרויקט המפורטים לעיל, בכפוף להנחות העבודה ולביאורים שיפורטו במסגרת התחשיב.

ז. <u>הזכויות המשפטיות</u> – חכירה מהוונת מהמועצה המקומית רמת השרון, המסתיימת ביום 25.6.2052, עם אופציה להארכת השכירות לתקופה נוספת של 49 שנים.

ח. <u>הזכויות המוערכות</u> – זכויותיה של חב' מגדלי הים התיכון בע"מ בפרויקט בתוספת התחייבויות החברה כלפי הדיירים (יתרת הפיקדונות הבלתי מחולטת).

17. תחשיב השווי

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:

		באור
מספר יח"ד כולל	186	
מספר יח"ד משווק	167	
יתרת מלאי	19	1
יתרת פיקדונות בפועל	393,440,000	2
שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה	10,069,000	1
הכנסה שנתית מדמי שכירות מחלקה סיעודית	942,000	1
הכנסה שנתית מדמי שכירות אחרים	230,000	1
רווח שנתי מפעילות הניהול	3,300,000	1

פרמטרים לתחשיב:

שיעור שחיקה ממוצע (ללא מע"מ; עפ"י חוזים)	3.5%	3
תקופה מקסימלית של שנות שחיקה	12	1
תקופת שהייה ממוצעת של דייר	10	4
שיעור דיירים שעברו את שנות השחיקה ("דיירים ותיקים")	18%	5
שנות שהייה ממוצעות של דיירים ותיקים	18	5
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה	4.25	6
שיעור היוון לתזרים הפיקדונות	7.75%	
שיעור היוון לתזרים התפעול	8.00%	
שיעור היוון להכנסות משכירות	7.25%	
שיעור צמיחה	1.00%	7

אומדנים:

סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפיקדון)	557,300,000	8
סה"כ שווי דירות במלאי	49,640,000	8

ביאורים:

1) עפ"י נתוני החברה נכון למועד הקובע.
2) יתרת פיקדונות בפועל נכון למועד הקובע.
לצורך חישוב מע"מ ריבית רעיונית הבאנו בחשבון רק חלק מיתרת הפיקדונות וזאת לאור העובדה שבהסכמי הדייר הישנים החברה נושאת בעלות מע"מ ריבית רעיונית, ובמרבית הסכמי הדייר החדשים מחויב הדייר בתשלום המע"מ, וזאת בהתאם למרבית הסכמי הדייר שנחתמו בתקופה האחרונה וכן בהתאם למדיניות החברה.
3) שיעור השחיקה הינו בהתאם לשיעור השחיקה במרבית החוזים שנחתמו בתקופה האחרונה, וכן בהתאם למדיניות החברה בעניין שיווק הדירות.
4) עפ"י דו"ח אקטואריה שהוצג בפנינו לגבי תקופת השהייה הממוצעת לאורך השנים, ועל פי מיטב ניסיוננו המקצועי בפרויקטים אחרים, אנו מעריכים לצורך התחשיב כי תקופת השהייה הממוצעת של דייר הינה כ- 10 שנים.
5) עפ"י נתוני החברה עבור הבתים הוותיקים ברשת (הבתים בכפר סבא ובבת ים).
6) תקופה זו נקבעה על ידנו, בהתחשב בגיל הממוצע הנוכחי של הדיירים בפרויקט, ובהתבסס על דו"ח האקטואריה שהוצג בפנינו.
7) נבהיר, כי תוספת מרכיב שיעור הצמיחה לתחשיב השווי שקול בתחשיב לשימוש בשיעור היוון אפקטיבי של 6.75% (7.75%-1%=6.75%) להכנסה הפרמננטית.
8) שווי הפרויקט והדירות במלאי נקבע על ידנו בהתחשב במחירי מכירה בפועל בפרויקט.

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

יתרת פיקדונות בפועל	(A)	393,440,000
שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה		(10,069,000)
תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה		4.25
תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה	(B)	(42,793,250)
יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה	(A+B=C)	350,646,750
סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)		507,660,000
בניכוי יתרת פיקדונות לאחר שחיקה	(C)	(350,646,750)
הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה		157,013,250
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה		4.25
שיעור היוון		7.75%
ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה		**114,330,701**

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

סה"כ דירות במלאי	19
שווי דירות במלאי	49,640,000
מקדם הפחתה לשיווק	90%
סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי	**44,676,000**

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

	כלל הדיירים	**דיירים ותיקים**
התפלגות דיירים	82%	18%
שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה	456,986,000	100,314,000
שנות שהות ממוצעות (*)	8.24	18
אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל)	12.1%	5.6%
קבלת פקדונות בשנה	55,433,213	5,573,000
שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה	66.0%	50.4%
החזר פקדונות בשנה	36,559,691	2,811,021
קבלת פקדונות בשנה	55,433,213	5,573,000
החזר פקדונות בשנה	(36,559,691)	(2,811,021)
עודף שנתי	18,873,522	2,761,979
שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות	7.75%	7.75%
בניכוי שיעור צמיחה	1.00%	1.00%
הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)	279,607,730	40,918,204
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה – תחלופת יח"ד	5.75	5.75
מחצית שנות שהות ממוצעות	4.12	9
תקופה להיוון הכנסה פרמננטית	9.87	14.75
שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות	7.75%	7.75%
ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים	133,821,958	13,606,979
סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים		**147,428,936**

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

ד. הכנסות נוספות

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

ה. פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

שיעור שחיקה נטו (ללא מע"מ)	3.5%
ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)	2.8%
מע"מ בגין שחיקה שנתית (על פקדונות בפועל)	(2,478,672)
מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)	(975,264)
רווח שנתי מפעילות הניהול	3,300,000
פחת כלכלי	(1,110,750)
סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי	(1,264,686)
שיעור היוון	8.00%
ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי	**(15,808,580)**

ו. סיכום התחשיב

הכנסות מהחלפה קרובה	(א)	114,330,701
הכנסות מדירות במלאי	(ב)	44,676,000
הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים	(ג)	147,428,936
הכנסות משטחים מושכרים	(ד)	16,165,517
פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי	(ה)	(15,808,580)
סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט		**306,792,575**
בתוספת יתרת פקדונות		393,440,000
סה"כ שווי הנכס		**700,232,575**
ובמעוגל		**700,200,000**

ניתוחי רגישות

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

		שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הוצאה				
תקופת		**8.25%**	**8.00%**	**7.75%**	**7.50%**	**7.25%**
שהייה	**8.0**	693,500	702,900	713,000	723,900	735,600
ממוצעת	**9.0**	687,300	696,500	706,500	717,200	728,700
של דייר	**10.0**	681,400	690,500	**700,200**	710,800	722,100
(בשנים)	**11.0**	675,800	684,700	694,300	704,600	715,800
	12.0	670,500	679,200	688,600	698,700	709,800

18. הערכה

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 **700,200,000 ₪ (שבע מאות מיליון ומאתיים אלף שקלים חדשים)**.

הערות:

א. השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.

ב. הערכה זו הוכנה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית).

19. נתונים נוספים

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

למועד	31.12.2021 -	567,600 אלפי ₪
למועד	31.03.2022 -	576,000 אלפי ₪
למועד	30.06.2022 -	595,500 אלפי ₪
למועד	30.09.2022 -	610,300 אלפי ₪
למועד	31.12.2022 -	621,500 אלפי ₪
למועד	31.03.2023 -	648,100 אלפי ₪
למועד	30.06.2023 -	658,900 אלפי ₪
למועד	30.09.2023 -	666,900 אלפי ₪
למועד	31.12.2023 -	681,600 אלפי ₪
למועד	31.03.2024 -	693,100 אלפי ₪
למועד	30.06.2024 -	699,600 אלפי ₪
למועד	30.09.2024 -	702,800 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 30.9.2024 בסך של 702,800 אלפי ₪.

20. <u>הצהרות</u>

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,

שמאי מקרקעין
גיא יופה
רשיון מס' 1902
REAL ESTATE APPRAISER

רענן דוד
רשיון מס' 1389
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

גיא יופה	רענן דוד
שמאי מקרקעין, רו"ח	כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

תאריך חתימה סופי על הדוח: 18.03.2025.

BFKS & Co.
פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות'
כלכלה ושמאות מקרקעין

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
דורית גבר רוט
עורכת דין (LL.B) ושמאית מקרקעין
אבנר גזפן
כלכלן ושמאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
גיא יופה
רו"ח (C.P.A) ושמאי מקרקעין
רונן רוזנטל
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
עידו כהן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפט (M.A)
שרון רומי
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
איתי חן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב (B.sc)
ושמאי מקרקעין
שיי טנרי
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין,
M.B.A בהתמחות מימון
אלירן עמר
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
קים קרוננברג
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
דורון יזכירוביץ'
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במשפטים (M.A)
ילנה אפשטיין
מהנדסת אזרחית (M.E)
ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאוי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים (B.A) ושמאי מקרקעין
ניר טולדנו
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפטים (M.A)
יעלה יהודאי
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
מירי ברקו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
אור אביטן שלו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
שחר טרופ
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
שי סבג
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
דניאל גור
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
יניב רוזנפלד
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
אור אברבך
שמאי מקרקעין
דוד לוגסי
בוגר מנהל עסקים ומימון (B.A)
ושמאי מקרקעין
ענבל ששון
משפטנית (LL.B) ושמאית מקרקעין
אלון דולב
כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A)
ושמאי מקרקעין
שיר פרימר
כלכלנית (B.A)
יובל ארבל
מהנדס תעשיה וניהול
ומוסמך מנהל עסקים (M.B.A)
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
מור דיין
כלכלנית (B.A)
עינב גרוס
כלכלנית (B.A)
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
הדס בורוכוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
מאור בן משה
כלכלן (B.A)
בנאל חוטובלי
כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A)

שומת מקרקעין מקיפה

בית דיור מוגן

"מגדלי הים התיכון – "הבית בירושלים"

רח' דניאל ינובסקי, ירושלים

(חלקה 89 בגוש 30114)



הערכה ליום 31.12.2024

מגדל ב.ס.ה. 1, דרך בן גוריון 2 רמת גן 5257334, טל. 03.7553111, פקס. 03.7553100
office@bfks.co.il www.bfks.co.il

16 בפברואר 2025
מספרנו: 36628.40/30.414

לכבוד
מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.נ,

הערכת שווי מקרקעין בית דיור מוגן "מגדלי הים התיכון – הבית בירושלים" רח' דניאל ינובסקי בירושלים

(חלקה 89 בגוש 30114)

1. מטרת הערכה

התבקשנו על ידי מר אופיר רוזנבוים – סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן – "**החברה**"), להעריך את שווי הנכס הנדון – כמפורט בסעיף 5 להלן – במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון.

ההערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות (להלן "החברות").

חוות דעת זו 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).

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי הערכתנו זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות ויפורסם לציבור.

2. המועד הקובע

המועד הקובע להערכה זו הינו – 31.12.2024.

3. <u>פרטי המשרד והשמאים המעריכים</u>

משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' פעיל מאז שנת 1998.

המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח.

הערכת השווי לצורך חוות דעת זו נערכה ע"י שמאי המקרקעין ה"ה רענן דוד וגיא יופה.

להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

רענן דוד – שותף במשרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין.

שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה (MA) מהאוניברסיטה העברית בירושלים משנת 2000.

בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ - הטכניון משנת 2005.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005 (רישיון מס' 1389).

גיא יופה – שמאי מקרקעין, בעל תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות מהמרכז האקדמי רופין משנת 2007.

מוסמך כרואה חשבון על ידי מועצת רואי החשבון בישראל (רשיון מס' 110445).

בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ – הטכניון משנת 2011.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2011 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2012 (רישיון מס' 1902).

4. <u>פרטי ההתקשרות בין החברה לשמאים</u>

א. ההתקשרות בין החברה לבין משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' (להלן: "**משרדנו**") בוצעה ביום 7.1.2025.

ב. הננו להבהיר, כי שכר טרחתו של משרדנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.

ג. במסגרת ההתקשרות ניתן למשרדנו ע"י החברה כתב התחייבות לשיפוי, בכפוף לתנאים מוסכמים, במסגרתו אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך.

ד. הננו מצהירים בזאת, כי משרדנו מספק שרותי שמאות מקרקעין לחברה, ואולם אין למשרדנו עניין אישי או תלות (לרבות על פי עמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך) בחברה.

5. <u>פרטי הנכס</u>

גוש:	30114
חלקה:	89
שטח חלקה (רשום):	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)

6. <u>מועד הביקור במקום</u>

ביקור במקום נערך ע"י אלירן עמר – שמאי מקרקעין ממשרדנו, ביום 11.2.2025.

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

7. <u>תיאור הסביבה</u>

בית הדיור המוגן - "מגדלי הים התיכון הבית בירושלים" ממוקם בחלקה הדרום-מזרחי של העיר ירושלים, בשוליה הצפוניים של שכונת "תלפיות", דרומית לרח' דניאל ינובסקי.

רח' דניאל ינובסקי הינו ציר רוחב עיקרי, דו-מסלולי עם שני נתיבים לכל כיוון נסיעה, המקשר בין דרך חברון במערב לבין שכונות "ארנונה" ו"ארמון הנציב" במזרח.

שכונת "תלפיות" הינה אחת משכונותיה הוותיקות של העיר, הוקמה בשנות ה- 20 של המאה הקודמת, ומאופיינת בבנייה של בניני מגורים בני 2-3 קומות בבניה ותיקה, לצד בניה חדשה ויוקרתית. בחלקה הדרומי של השכונה ממוקם אזור התעשייה "תלפיות".

בסביבה פיתוח ותשתית עירונית מלאים.

<u>תרשים הסביבה עם סימון מיקום הנכס</u>



8. <u>הסביבה העסקית</u>

קיימים מספר פרויקטים קיימים של בתי דיור מוגן באזור ירושלים, שחלקם בעלי מאפיינים דומים לפרויקט הנדון, כאשר הבתים המהווים את עיקר התחרות הישירה לפרויקט הנדון הינם כדלקמן:

<u>"אחוזת בית הכרם":</u>

בית דיור מוגן יוקרתי השייך לרשת "אחוזת רובינשטיין" וממוקם בשכונת "רמת בית הכרם" במערב העיר.

הבית כולל 270 יחידות דיור בנות 2-4 חדרים מטיפוסים שונים. כל יח"ד כוללת מטבחון, מקלחת, שירותים ומרפסת שמש.

בנוסף כולל הבית אגף סיעוד ודיור תומך ואגף החלמה.

<u>"פרוטיאה בהר":</u>

כפר גמלאים ממוקם במושב שורש, בסמוך לכביש מס' 1 המוביל לירושלים. הבית משתרע על שטח קרקע של כ– 34 דונם וכולל 300 יחידות דיור בנות 2-3 חדרים מטיפוסים שונים.

כל יח"ד כוללת מטבחון, מקלחת, שירותים ומרפסת או גינה.

בנוסף, כולל הבית גם אגף דיור תומך ומחלקה סיעודית.

בפרויקט קיים בית כנסת והוא מיועד לאוכלוסייה בעלת צביון חילוני ודתי – מסורתי.

בנוסף, קיימים בסביבת הנכס בתי דיור נוספים הפונים לאוכלוסיות מזרמים דתיים שונים, מתוכן נציין את הבאים:

<u>"בית ברט":</u>

בית דיור מוגן השייך לעמותת "רעות", הממוקם בשכונת "בקעה" בדרום-מזרח העיר, בקרבת הנכס הנדון.

הבית כולל 70 יחידות דיור בנות 2-3 חדרים מטיפוסים שונים. כל יח"ד כוללת מטבחון, מקלחת ושירותים. בחלק מיחידות הדיור יש מרפסת סגורה ובחלק מיחידות הדיור בקומת הקרקע יש גינה.

בנוסף, כולל הבית מחלקה תומכת בת 10 מיטות.

בבית קיים בית כנסת והוא מיועד לאוכלוסייה בעלת צביון דתי - לאומי.

<u>"בית זינגפריד מוזס":</u>

בית דיור מוגן השייך לרשת "מעונות הורים" של ארגון יוצאי מרכז אירופה. הבית ממוקם בשכונת "בקעה" בדרום-מזרח העיר, בקרבת הנכס הנדון.

בבית קיים בית כנסת והוא מיועד לאוכלוסייה בעלת צביון חילוני ודתי - מסורתי, כאשר כ-20% מהדיירים הינם דתיים - מסורתיים.

הבית כולל 70 יח"ד בנות 1-3 חדרים מטיפוסים שונים. כל יח"ד כוללת מטבחון, מקלחת ושירותים. במהלך השנה האחרונה החלו בבניית אגף חדש שיכלול 32 יח"ד חדשות ומרפסת בכל יח"ד.

בנוסף, כולל הבית מחלקה לדיור תומך בת 17 מיטות ומחלקה סיעודית בת 55 מיטות.

"בית גונן":

בית דיור מוגן השייך לרשת "משען" הממוקם בשכונת "קטמון הישנה" בדרום העיר.

הבית כולל 94 יח"ד בנות 1-2 חדרים מטיפוסים שונים. כל יח"ד כוללת מטבחון, מקלחת ושירותים. בנוסף, כולל הבית מחלקה לתשושים.

בבית קיים בית כנסת והוא פונה לאוכלוסייה בעלת צביון מסורתי - דתי.

"בית טובי העיר":

בית דיור מוגן הממוקם בשכונת המגורים "גאולה" – בעלת צביון חרדי, הממוקמת בקצה הצפוני של מרכז העיר ירושלים.

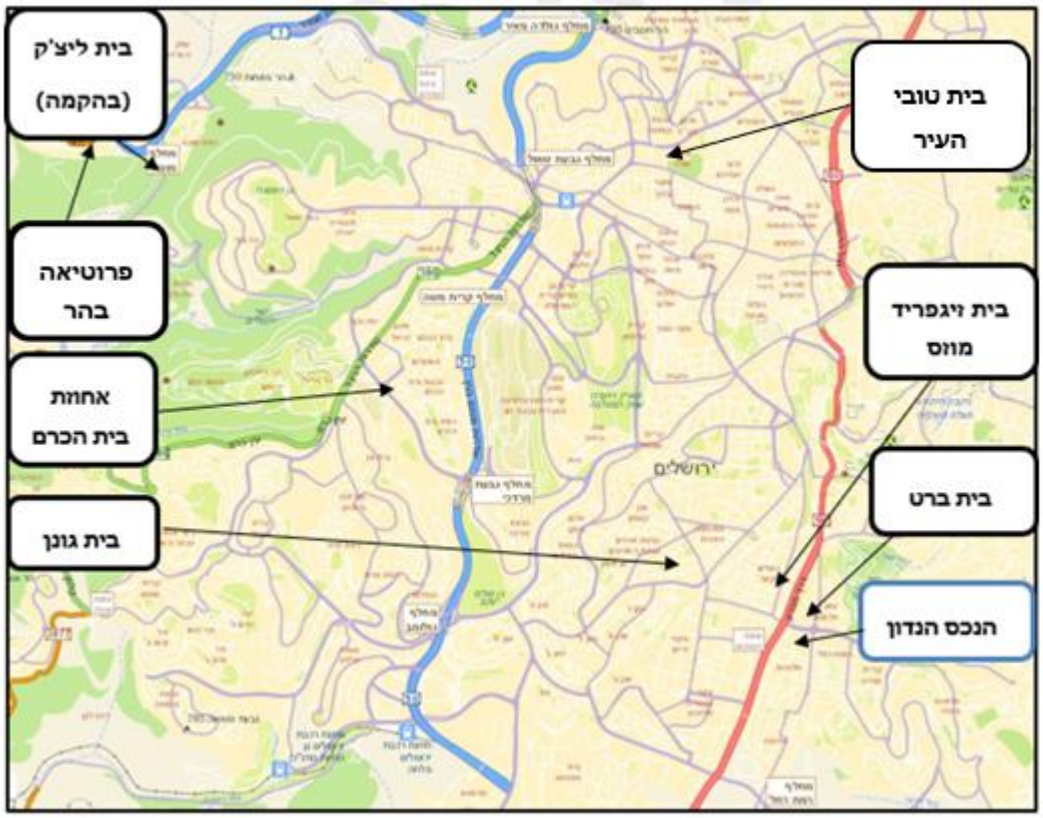
הבית מתפרש על פני שטח קרקע של כ- 5,580 מ"ר, הכולל 2 אגפים אשר יוצרים ביחד מבנה בן 6 קומות בשטח בנוי של כ- 16,900 מ"ר. הבית מכיל כיום כ- 175 יח"ד, מרכז החלמה ובריאות ושטחים ציבורים. כמו כן, בנוסף הבית כולל: בריכת שחיה, קליניקות וחדרי טיפולים, מחסנים, חדרי חוגים, מספרה, אולם כנסים, בית כנסת וכיו"ב

בית ליצ'ק – רמת מוצא:

בשכונת "מוצא" בפתאי העיר ירושלים נמצא בשלבי הקמה מתקדמים פרויקט דיור מוגן מרשת "ליצ'ק" אשר צפוי להכיל כ- 260 יח"ד.

מגרשים: נציין, כי בשכונת מורדות ארנונה, דרומית לנכס הנדון, קיים מגרש בשלבי פיתוח המיועד עבור הקמה של פרויקט דיור מוגן של רשת "עד 120" אשר צפוי לכלול 340 יח"ד.

מיפוי בתי דיור מוגן בסביבת הנכס



9. תיאור הנכס

הפרויקט ניצב על חלקה 89 בגוש 30114, ששטחה הרשום הינו 5,445 מ"ר, בעלת צורה רגולארית דמוית מלבן, כמתואר בהמשך.

<u>גבולות החלקה:</u>

ממערב - מתחם "בית האומות" – מבנה למסחר ומשרדים בן 6 קומות.

מדרום - מתקני ספורט של תיכון "אליאנס".

ממזרח - בחלק הדרומי בתיכון "אליאנס" ובחלק הצפוני ב"בית הטיילת" – מבנה למסחר ומרפאות בן 5 קומות.

מצפון - חזית לרח' דניאל ינובסקי ומעברו מתחם פנוי עליו נטועה חורשה, המיועד לשגרירות ארה"ב בישראל.

<u>תצלום אוויר עם סימון מיקום הפרויקט</u>



<u>תיאור הבנוי:</u>

פרויקט "מגדלי הים התיכון הבית בירושלים", שבנייתו הסתיימה במהלך שנת 2008 וששלב אכלוסו החל במהלך חודש פברואר 2015, מכיל 116 יח"ד ושטחים ציבוריים, בבניין בן 4 קומות מעל קומת קרקע, ושתי קומות מרתף.

בחלק המערבי של החלקה, בקומת הכניסה ובצמוד למבנה המרכזי, ישנה חצר מרוצפת ורחבה פתוחה.

הבניין בנוי משלד בטון עם קירות בלוקים מחופים אבן ירושלמית וגג בטון שטוח, ובנוי ברמת גימור גבוהה מאד הכוללת, בין היתר, לובי מעוצב המרוצף שיש טרוורטין, במעברים הציבוריים בקומות המגורים שטיחים מקיר לקיר, מערכות מיזוג אוויר מרכזיות, מערכות גילוי וכיבוי אש וכיוצ"ב.

חזית הפרויקט



תיאור הקומות:

קומת מרתף תחתונה – הקומה כוללת 35 מקומות חניה, חדר מכונות, חדר כימיקלים, מאגר מים וחדר משאבות.

כמו כן כוללת הקומה 2 חדרי מדרגות ומעלית.

קומת מרתף עליונה – הקומה כוללת 60 מקומות חניה (חלקם המועט אינם מקורים וממוקמים בחלק הצפון-מערבי של החלקה), משרדי הנהלה, חדר אוכל ושירותים לעובדים, מטבח, אולם אירועים והרצאות, בריכת שחיה מקורה, ג'קוזי סאונה וחמאם, מלתחות, חדרי טיפולים, חדר כושר, בית כנסת, חדר ביליארד וחדר ברידג'.

כמו כן כוללת הקומה 3 חדרי מדרגות ו- 4 מעליות.

יצוין, כי עקב פני הקרקע המשופעים של רחוב דניאל ינובסקי, קומת המרתף העליונה הינה קומה מוארת בחלקה המערבי.

קומת הכניסה – הקומה כוללת שטחים ציבוריים: לובי מעוצב, דלפק קבלה, קפיטריה/בר, מרחב לישיבה, שני מרחבים מוגנים, מסעדה חלבית, 3 חדרים מדרגות ו- 4 מעליות.

כמו כן, כוללת הקומה 18 דירות מגורים בנות 2 חדרים כ"א בגדלים שונים, עם גישה ישירה לחצר המרוצפת של הפרויקט.

קומות 1-3 – קומות טיפוסיות הכוללות 24 דירות מגורים בכל אחת.

קומה 4 – קומת מגורים הכוללת 26 דירות מגורים. יצוין כי שתי יח"ד הוסבו באופן זמני למשרדי קשרי לקוחות ומכירות.

<u>יחידות הדיור:</u>

יחידות הדיור הינן בנות 2-4 חדרים מטיפוסים שונים. בכל יחידת דיור מטבחון הכולל ארונות וכיריים וחדר רחצה הכולל מקלחת ושירותים.

מרבית יחידות הדיור הינן בנות 2 חדרים.

החדרים ברמת גימור גבוהה הכוללת, בין היתר: ריצוף באריחי קרמיקה במטבח ובסלון, ריצוף פרקט בחדר השינה; רצפת חדר האמבטיה וקירותיו מחופים באריחי קרמיקה; אסלה תלויה עם מיכל הדחה סמוי; מערכת מיזוג אוויר; מערכת כיבוי וגילוי אש.

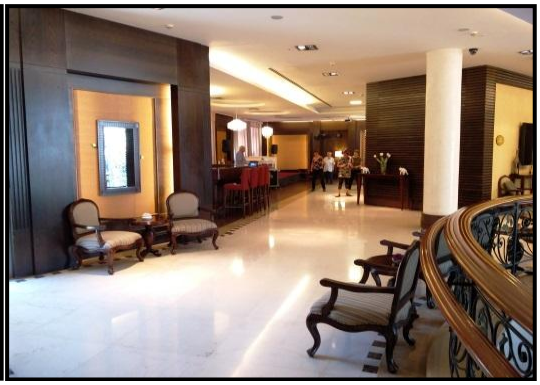
חלק מיחידות הדיור בעלות מרפסת צמודה/גינה בשטח משתנה.

תמהיל יחידות הדיור:

קומה	מספר יח"ד	שטח יח"ד נטו (מ"ר)
קרקע	18	1,024
א'	24	1,494
ב'	24	1,502
ג'	24	1,527
ד'	26	1,715
סה"כ	**116**	**7,261**

<u>תמונות מייצגות</u>

<u>לובי כניסה</u>



<u>חדר כושר</u>



<u>בריכת השחייה</u>



<u>חדר אוכל</u>



<u>יח"ד מרוהטת לדוגמא</u>





10. <u>המצב התכנוני</u>

10.1 <u>תכניות בניין עיר</u>[2]

תכנית מתאר מקומית מס' **במ/2954/ג'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4371 מיום 16.1.1996, משנה את ייעודה של החלקה הנדונה (מסומנת כמגרש מס' 27 בתכנית) משטח לבנייני ציבור לשטח לשימוש משולב של מסחר ומוסד.

על שטחים לשימוש משולב של מסחר ומוסד חלות ההוראות הבאות:

- יעוד השטח כפי שנקבע במגרשים חדשים מס' 28, **27**, 25, נועד לאפשר גמישות בקביעת השימושים בעתיד, אם ע"י שילוב של שני השימושים מסחר ומוסד גם יחד או קביעת שימוש בלעדי.
- השימושים המותרים הם מוסדות, מסחר ומשרדים. לא יותרו מוסדות חינוך.
- מס' הקומות המרבי לא יעלה על 6 קומות. גובה הבניה המרבי לא יעלה על 21.0 מ' ממפלס הקרקע הסופי.
- הגישה לכלי רכב למגרש תהא מהפינה הצפון-מערבית של המגרש הגובלת ברח' ינובסקי ובמגרש מס' 24 (בית האומות).

תכנית מתאר מקומית מס' **2954/ח' – מוסד לגיל הזהב "מצודת אלנבי"**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6052 מיום 21.1.2010, הינה תכנית נקודתית לחלקה 89 בגוש 30114, בשטח של 5.445 דונם. התכנית נועדה להסדיר ניוד זכויות, אשר אושרו בהיתר במסגרת הקלות, וכמו כן להעביר זכויות תת קרקעיות משרות לעיקרי על מנת לאפשר הקמת בית כנסת וספא טיפולי מתחת לקרקע. כל זאת, במסגרת הזכויות הקיימות תוך כדי שמירה על גבולות המגרש, ללא שינוי ייעודו על פי התכנית המאושרת 2954ג' החלה על המגרש.

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

- ניוד זכויות בנייה ללא תוספת זכויות כדלהלן:
  - ☒ העברת 320 מ"ר מעיקרי מעל הקרקע לעיקרי תת קרקעי.
  - ☒ העברת 1,095 מ"ר משרות תת קרקעי לעיקרי תת קרקעי.
- מיקום בית כנסת בקומת מרתף 1-.

[2] עפ"י ברור עדכני שערכנו בביקור בועדה המקומית לתכנון ובניה - ירושלים ובאתרי האינטרנט של עיריית ירושלים ושל משרד האוצר.

<u>להלן טבלת שטחי הבנייה (במ"ר) המותרים במגרש הנדון:</u>

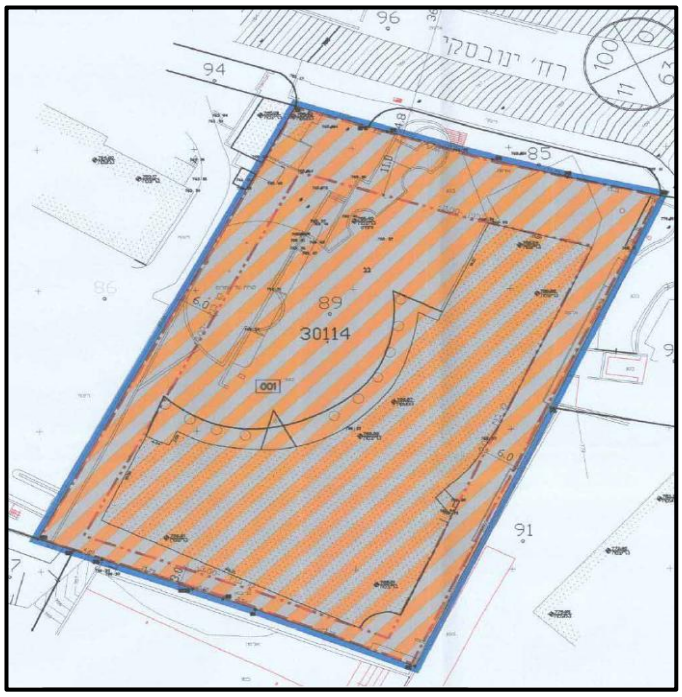
שטח עיקרי תת"ק	שטח עיקרי עילי	סה"כ שטח עיקרי	שטח שירות תת"ק	שטח שירות עילי	סה"כ שטח שירות	סה"כ תת"ק	סה"כ עילי	סה"כ
1,415	8,043	9,458	4,480	1,672	6,152	5,895	9,715	15,610

מספר קומות:

מעל לכניסה הקובעת – ק. קרקע + 4 קומות למוסד + מתקנים טכניים

מתחת לכניסה הקובעת – 2 קומות

<u>קטע סרוק מתשריט התוכנית עם סימון החלקה</u>



10.2 <u>רישוי הבניה</u>

מעיון בתיק הבניין לפרויקט בוועדה המקומית לתכנון ובניה – ירושלים נמצאו מסמכי רישוי הבניה המפורטים להלן:

מס' היתר	תאריך מתן היתר	מהות
52398	06.05.2004	חפירה, ביסוס ודיפון לבניין חדש
53960	31.03.2005	הקמת בניין חדש מסחרי ומשרדים
56677	18.08.2006	(בנין חדש) שימוש חורג מההיתר שאושר למסחר ומשרדים למוסד (גיל זהב)
60247	05.11.2008	שינויים שבוצעו במהלך הבניה עבור כל הקומות בבניין
101949	02.08.2010	שינויים בשטחי הבניה עבור תוספת של ספא ובית כנסת בקומת המרתף

להלן שטחי הבניה בפרויקט לפי תכנית להיתר בניה מאושרת מס' 101949:

קומה	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח שירות (מ"ר)	סה"כ שטח (מ"ר)
מרתף 2		1,465	1,465
מרתף 1	1,415	2,840	4,254
קרקע	1,500	437	1,937
ראשונה	1,570	280	1,850
שניה	1,579	280	1,860
שלישית	1,621	284	1,905
רביעית	1,763	261	2,024
חמישית		20	20
סה"כ	**9,447**	**5,867**	**15,314**

טופס 4 – ניתן ביום 7.12.2010, עבור 116 יחידות דיור מוגן שנבנו לפי היתר בניה מס' 56677.

תעודת גמר מס' 101177 – ניתנה ביום 7.12.2010, עבור מוסד (בית אבות לגיל הזהב) שהושלם על פי תנאי היתר מס' 56677.

10.3 <u>סיכום המצב התכנוני</u>

להלן ריכוז שטחי הבניה (במ"ר) – המותרים עפ"י תב"ע, עפ"י היתר בניה ושטחים שנוצלו בבניה קיימת (עפ"י תכנית בקשה להיתר בניה):

סעיף	שטח עיקרי תת"ק	שטח עיקרי עילי	סה"כ שטח עיקרי	שטח שירות תת"ק	שטח שירות עילי	סה"כ שטח שירות	סה"כ שטח תת"ק	סה"כ שטח עילי	סה"כ שטח
שטח עפ"י תב"ע	1,415	8,043	9,458	4,480	1,672	6,152	5,895	9,715	15,610
שטח עפ"י היתר	1,415	8,032	9,447	4,305	1,562	5,867	5,720	9,594	15,314
יתרה לניצול	0	11	11	175	110	285	175	121	296

11. <u>המצב המשפטי</u>

11.1 <u>רקע כללי</u>

חברת ב.יאיר חברה קבלנית לעבודות בינוי 1988 בע"מ (להלן: "חב' ב. יאיר") חתמה[3] על חוזה לחכירת המתחם נשוא חוות הדעת עם הרשות במרץ 2006, וזאת מכוח חוזה פיתוח מינואר 2003.

ביום 13.1.2010 נחתם הסכם בין חב' ב.יאיר לבין חברת יאלון (הרחבה 1983) ("חב' יאלון[4]") למכירת זכויות החכירה בנכס הנדון.

ביום 6.2.2014 נחתם הסכם מכר בין חב' יאלון ("המוכרת") לבין חברת מגדלי הים התיכון ארנונה בע"מ ("הקונה") כמפורט בסעיף 11.5 להלן.

11.2 <u>הרישום בלשכת רישום המקרקעין</u>

עפ"י דף מידע מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ירושלים, שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 27.1.2025, רשומות חלקות המשנה של חלקה 89 בגוש 30114 – כדלקמן:

בעלים: מדינת ישראל – בשלמות

חכירות: **מגדלי הים התיכון ארנונה בע"מ** – בשלמות עד ליום 3.12.2051

הרכוש המשותף הינו בשטח של 5,445 מ"ר.

קיים תקנון מוסכם.

על חלק מתתי החלקות במקרקעין רשומות הערות אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, בגין הימנעות מעשיית עסקה, לטובת רוכשי זכויות ביחידות דיור בפרויקט.

על חלק מתתי החלקות במקרקעין, רשומות משכנתאות מדרגה ראשונה לטובת רוכשי זכויות ביחידות דיור בפרויקט.

על החוכרים רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ על חלק מתתי החלקות במקרקעין אשר לא רשומות עליהן משכנתא מדרגה ראשונה לטובת רוכשי זכויות ביחידות הדיור בפרויקט או הערות אזהרה כאמור לעיל (לא כולל שטחים מסחריים).

[3] עפ"י מידע מדיווחים מיידים ומתוך הדו"חות הכספיים של חברת ב.יאיר כפי שפורסמו במגנא.

[4] חברת בת של קופת חולים "מאוחדת".

להלן פירוט חלקות המשנה ותיאורן:

חלקת משנה	קומה	שטח (מ"ר)	חלק ברכוש המשותף	הצמדות
1	קרקע	53	5/660	
2	מרתף	95	9/660	מחסנים, חניות, חדר מפוחים, תאים, חלל אטום, חדרי חשמל, חדר גנרטור, מרפאה, מטבח, שירותים, חדרי תקשורת, חדרי אשפה, אולמות, בריכה, קרקע, חדר משאבות, משרד
3-20	קרקע	905	90/660	קרקע
21-44	ראשונה	1,314	131/660	
45-68	שניה	1,331	134/660	
69-92	שלישית	1,359	134/660	
93-118	רביעית	1,560	157/660	
סה"כ		**6,616**	**660/660**	

11.3 <u>תקנון מוסכם של בתים משותפים לגוש 30114 חלקה 89</u>

עפ"י התקנון המוסכם, כל אחד מבעלי היחידות יישא בחלק יחסי של הוצאות הרכוש המשותף, בהתאם לשטח הרצפה של יחידתו ביחס לסה"כ שטח הרצפות של כל היחידות בבית המשותף.

בנוסף, בעלי היחידות יהיו אחראים למימונם של השירותים שיסופקו לבית בחלק יחסי בהתאם לשטח הרצפה של יחידתם, וזאת בין אם נתנו הסכמתם להספקת השירותים ובין אם לאו, בין אם עשו שימוש בשירותים או בחלק מהם ובין אם לאו, בין אם עשו שימוש ביחידתם ובין אם לאו.

11.4 <u>חוזה חכירה</u>

חוזה חכירה מהוון, שנחתם ביום 20.3.2006, בין רשות מקרקעי ישראל ("המחכיר") לבין ב. יאיר חב' קבלנית לעבודות בניה 1988 בע"מ ("החוכר").להלן עיקריו:

מיקום:	ירושלים
גושים, חלקות (חלק):	57/30114, 21/30188
מגרש:	מגרש מס' 27 לפי תכנית מס' במ/2954/ג'
יום אישור העסקה:	4.12.2002
תקופת החכירה:	49 שנים מיום אישור העסקה עד ליום 3.12.2051+אופציה להארכת השכירות לתקופה נוספת של 49 שנים
מטרת החכירה:	מכרז פומבי לשטח משולב של מוסד ומסחר
קיבולת הבניה:	עפ"י תכנית תקפה החלה על המוחכר במועד חתימת החוזה

בחוזה נקבע, בין היתר, כי המחכיר לא יתנה את הסכמתו לשינוי ייעוד, שינוי בקיבולת הבניה, בנייה נוספת, פיצול והעברת זכויות בתשלום כספי.

11.5 <u>הסכם הרכישה</u>

הוצג בפנינו הסכם מיום 6.2.2014 בין חב' יאלון ("המוכר") לבין חברת מגדלי הים התיכון ארנונה בע"מ ("הקונה").

<u>להלן עיקריו</u>:

המוכר מצהיר כי הינו הבעלים של מלוא זכויות החכירה המהוונת של מקרקעין, בשטח רשום של 5,445 מ"ר, הידועים כחלקה 89 בגוש 30114 המצויים ברחוב ינובסקי 4 בירושלים ("המקרקעין") עליהם בנוי מבנה הידוע כ"מצודת ירושלים" ("המבנה").

המקרקעין והמבנה הבנוי עליו וכל המחובר אליו חיבור של קבע, יקראו ביחד "הנכס".

הנכס נמכר במצבו הנוכחי ("AS IS"), בהתאם לתנאים שפורטו בחוזה.

בהסכם נקבע, כי המוכר ימסור לקונה את החזקה בנכס, לפי מצבו ביום חתימת ההסכם, כפוף לבלאי סביר, ביום 31 בדצמבר 2014 בד בבד וכנגד תשלום יתרת התמורה. הקונה יהיה רשאי להקדים את מועד מסירת החזקה בהודעה בכתב שימסור למוכר. במקרה כזה יוקדם גם תשלום יתרת התמורה ויתר החיובים של הצדדים.

<u>התמורה</u> – הקונה ישלם למוכר בתמורה למלוא הזכויות בנכס ולמלוא הזכויות בציוד סך של 103,000,000 ₪ בתוספת מע"מ.

12. ענף הדיור המוגן

כללי

ענף הדיור המוגן החל להתפתח בארץ החל משנות השמונים, בעקבות תמורות רבות שחלו במערך השירותים לאוכלוסייה לגיל השלישי.

מטרת הדיור המוגן הינה פתרון בעיות הדיור של האוכלוסייה המבוגרת, וזאת לאור הגידול שחל במספרם של אוכלוסיית הגיל השלישי בישראל והעלייה בתוחלת החיים.

בית דיור מוגן כולל מבנה או קבוצת מבנים עם יחידות דיור בנות חדר אחד עד ארבעה חדרים, בהן מתגוררת אוכלוסייה מבוגרת ועצמאית. הבתים נועדו להעניק מסגרת סביבתית שלמה, נוחה ומקלה לאדם מבוגר ועצמאי, הכוללת סל שירותים מגוון ורחב. בהתאם לכך, בתי דיור מוגן מציעים לדייריהם לגור בקומפלקסים מפוארים עם שטחים ציבוריים נרחבים, כאשר הדייר נהנה ממכלול שירותי נוחות כלליים, משירותים רפואיים מסוימים, מחיי חברה ותרבות עשירים וממתקנים כגון בריכת שחיה, ספא וחדרי כושר.

מרבית בתי הדיור המוגן ממוקמים באזור גוש דן, אזור השרון ואזורים נוספים עד לגבול דרום ראשון לציון. הענף מחולק לשוק ציבורי ולשוק פרטי.

השוק הציבורי מיועד בעיקרו לאוכלוסייה מבוגרת שזכאית לסיוע מהמדינה ובולטות בו חברות ממשלתיות.

השוק הפרטי מיועד בעיקרו לאוכלוסייה מבוגרת מבוססת כלכלית ומטרתו מתן פתרון דיור נח, ושיפור איכות החיים של האדם בגיל השלישי.

ההבדל העיקרי בין השוק הציבורי לפרטי הוא בסל השירותים, בסטנדרט המבנה ויחידות הדיור ובגורם הממן.

הבחנה בין בית אבות לבית דיור מוגן

ההבחנה בין בית אבות לבין בית דיור מוגן נסובה בעיקר סביב יכולתו של הדייר לנהל אורח חיים עצמאי. בית אבות פונה בעיקר לדיירים הנזקקים בראש ובראשונה לעזרה תפקודית יומיומית (ובשל כך נדרשים לקבל שירותים רבים), לעומת בית דיור מוגן המאוכלס בדיירים עצמאיים. בשל כך, התשלומים בבתי אבות נגבים, בדרך כלל, על בסיס חודשי, בהתאם לשהות בפועל בבית האבות, בעוד שבבתי הדיור המוגן יש הפרדה בין תשלום הפיקדון, המהווה את התשלום בגין הזכות להשתמש ביחידת הדיור, לבין התשלומים עבור השירותים השונים (דמי אחזקה). קהל המטרה בבתי אבות מהווה אשכולות חברתיים כלכליים נמוכים ובינוניים, כאשר בבתי דיור מוגן קהל המטרה מהווה לרוב אוכלוסייה בעשירונים 7 ומעלה.

רמת השירותים בבית אבות הינה בסיסית הכוללת שירותי רפואה ודגש על אוכלוסייה סיעודית ולינה בחדרים משותפים. בבתי דיור מוגן רמת השירותים גבוהה הרבה יותר וכוללת, בין היתר, מערך פעילות חברתית ותרבותית, שירותי רפואה, מתקני ספורט, שירותי הסעדה, חוגים ולינה בדירות פרטיות.

לאור השוני בדיירים בין בית האבות לבין בית הדיור המוגן הרי שתקופת השהייה הממוצעת של דיירים בכל אחד מהסדרים אלו הינה שונה (בבית אבות תקופת השהייה הממוצעת קצרה יותר) ובשל כך בבית אבות אין לשוהה במקום שום זכות קניינית ו/או רישומית כזאת או אחרת, על היחידה בה הוא שוהה, וזאת בניגוד לדייר בבית הדיור המוגן המקבל זכות שימוש ביחידה ואף יש לו אפשרות לרשום לטובתו הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין זכות זו.

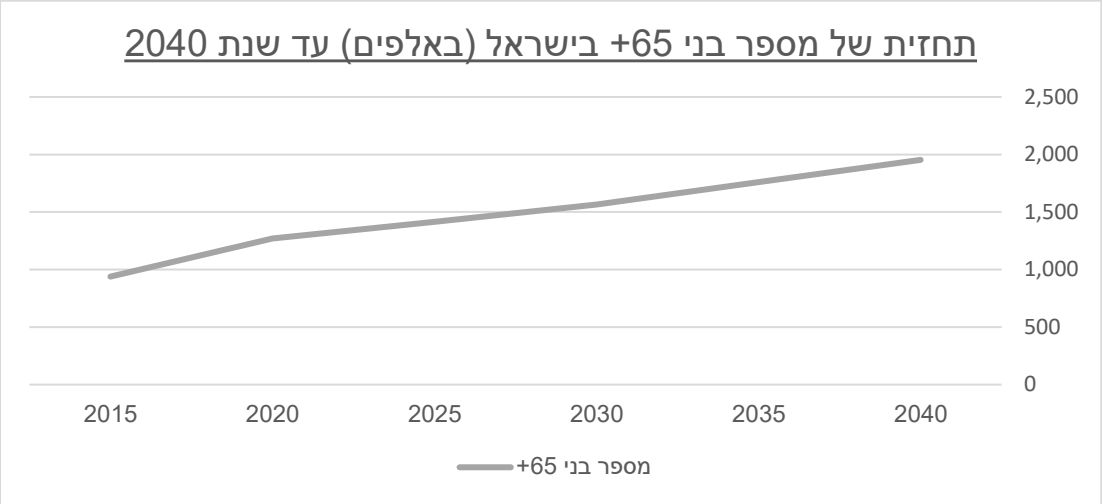
<u>הביקוש וההיצע בענף</u>

הגיל השלישי בישראל הינו פלח אוכלוסייה משמעותי אשר מצוי במגמת גידול כתוצאה מהעלייה בתוחלת החיים וברמת החיים, לאור התחזקות מתמשכת ברמת השירותים הרפואיים הזמינים וכתוצאה מכך, שיפור כללי במצב הבריאותי של האוכלוסייה.

עפ"י נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בסוף שנת 2023 מנתה אוכלוסיית האזרחים הוותיקים בישראל (בני 65 ומעלה) למעלה ממיליון איש (כ- 1,250 אלף תושבים), המהווים כ- 12.9% מתושבי המדינה. כ- 44% מהאזרחים הוותיקים מעל גיל 75 וכ- 13% מעל גיל 85.

על פי התחזיות עד שנת 2040 חלקם באוכלוסייה יהיה כ- 14% וצפוי למנות כ- 1.9 מיליון איש, ובשנת 2045 צפוי למנות כ- 2.1 מיליון. פירוש הדבר שאוכלוסיית הקשישים כמעט ותכפיל את עצמה תוך פחות מ- 20 שנה.

מתוך סה"כ אוכלוסיית הקשישים (בני 65 ומעלה) כ- 4% התגוררו בשנת 2023 במוסדות (מהם כ- 66% בבתי אבות ובתי דיור מוגן, כ- 32% במוסדות אשפוז והוסטלים וכ- 2% במוסדות אחרים).



התחרות בענף הפרטי

התפתחות הענף, אשר נבעה מעלייה ברמת החיים הכוללת בארץ ועלייה בשיעור האוכלוסייה המבוגרת בעלת היכולות מכלל האוכלוסייה, הביאה לפתיחה של בתי דיור מוגן חדשים ברחבי הארץ ולתחרות בין רשתות הדיור המוגן השונות.

שוק הדיור המוגן הפרטי בישראל כולל סה"כ כ- 100 בתי דיור מוגן פרטיים בהם כ- 15,000 יח"ד, ומאופיין במבנה בעלויות מבוזר עם מספר רב של חברות שפעילות בשוק, כאשר החלק הארי של יח"ד המוגן הפרטי (כ- 65%) מוחזק ע"י הגופים הגדולים ביותר הפעילים בענף, כמפורט להלן: רשת "משען" (כ- 2,450 יח"ד), רשת "מגדלי הים התיכון" (כ- 1,890 יח"ד), רשת "אחוזות רובינשטיין" (כ- 1,250 יח"ד), רשת "פאלאס" מקבוצת עזריאלי (כ- 1,140 יח"ד), רשת "בית בכפר" (כ- 900 יח"ד), רשת "בית בלב" (כ- 800 יח"ד), רשת "עד 120" (כ- 640 יח"ד) ורשת "פרוטיאה" (כ- 640 יח"ד)[5].

נציין, כי בשנים הקרובות צפויה תוספת מואצת של היצע של בתי דיור מוגן בישראל עם ההקמה של בתים חדשים באור יהודה, באר יעקב, ראשון לציון, ירושלים, גבעתיים, מודיעין, חולון, אלקנה וכן הרחבה של מספר בתי דיור מוגן קיימים.

התחרות בשוק הדיור המוגן

בשנים האחרונות החליטו מספר חברות בענף הנדל"ן להרחיב את פעילותן ולשלב בהן את תחום הדיור המוגן. נציין מתוכן את קבוצת עזריאלי, חברת שפיר , חברת קנדה-ישראל וקבוצת ביג.

חוק הדיור המוגן

בשנת 2012 פורסם ברשומות חוק הדיור המוגן, התשע"ב - 2012 (להלן: "החוק"), שעיקרו הסדרת רישוי בתי דיור מוגן, הסדרת נושאים והוראות לגבי עריכת הסכמי התקשרות בין בעל הרישיון לבין מי שמבקש להיות דייר בבית, העמדת בטוחות לדיירים להבטחת השבת כספי פיקדון, תנאים לפינוי דייר, הגדרת סל שירותי החובה שיש לספק לדיירי הבית, הוראות לגבי מנגנוני העלאת גובה דמי האחזקה השוטפים, הסדרת מנגנוני אחריות, פיקוח, אכיפה וענישה, הפעלת מחלקה סיעודית בבתים עם 250 יח"ד ומעלה וכיו"ב.

בשנת 2018, חוקק תיקון לסעיף 27 בחוק הדיור המוגן העוסק בבטוחות שעל בעל רישיון להפעלת בית דיור מוגן להעמיד לדייר כנגד דמי פיקדון המופקדים בידיו.

שיטת השיווק בענף הדיור המוגן

באופן עקרוני, תשלומי הדייר בבתים של דיור מוגן כוללים שני מרכיבים:

- תשלום חד פעמי במועד הכניסה
- דמי אחזקה חודשיים

שלושת מסלולי ההתקשרות הנפוצים בענף הינם: מסלול פיקדון, מסלול דמי כניסה ומסלול דמי אחזקה מוגדלים, כאשר שתי השיטות הראשונות הינן הנפוצות ביותר, ועיקרן כמפורט להלן:

שיטת דמי הפיקדון – בשיטה זו הדייר משלם את מלוא מחיר הדירה כפיקדון. תמורת הפיקדון הדייר זכאי לגור בדירה לכל ימי חייו. סכום הפיקדון מוחזר לדייר או ליורשיו עם עזיבת הדירה,

[5] מקור הנתונים: דירוג דן אנד ברדסטריט - דיור מוגן לפי מספר יחידות דיור לשנת 2024. לגבי מספר יחידות הדיור ברשת מגדלי הים התיכון – לפי נתונים בפועל (במעוגל).

כולל הפרשי הצמדה[6], ובניכוי שחיקה שנתית בשיעור מסוים (בד"כ סביב 3% - 3.5% לשנה) המוגבלת למספר שנים (בד"כ 12-15 שנים). במידה והדייר ממשיך להתגורר בבית מעבר לתקופה שנקבעה בהסכם כתקופה שלאורכה יחושבו דמי השחיקה, תפסק השחיקה של הפיקדון.

מחירי המכירה של זכויות השימוש ביחידות הדיור נקבעים עפ"י תנאי שוק, בהתחשב, בין היתר, בגורמים הבאים – מיקומו של הבית, גודל ומיקום יחידת הדיור, סטנדרט הבניה בבית ורמת הגמר של יחידות הדיור וכיוצ"ב.

בנוסף, בשוק הדיור המוגן קיימת בד"כ אופציה להעניק לדיירים פוטנציאליים גמישות שיווקית המאפשרת המרה בין מחיר הפקדון לתשלום חודשי שמתווסף לדמי האחזקה שמשלם הדייר ("**חלף פקדון**").

<u>שיטת דמי הכניסה</u> – בשיטה זו הדייר משלם בין 50% ל- 60% ממחיר הדירה תמורת הזכות לגור בדירה כל ימי חייו. בשיטה זו השחיקה השנתית של דמי הכניסה הינה גבוהה (20% עד 25% לשנה), כך שלאחר תקופה של 4-5 שנים נשחק מלוא הסכום ששולם כדמי כניסה.

<u>דמי אחזקה</u> – בשתי השיטות הנ"ל משלם הדייר בנוסף דמי אחזקה חודשיים קבועים בגין שירותים מוגדרים שונים להם זכאי הדייר. השירותים העיקריים הנכללים בדמי אחזקה אלה כוללים: שירותי תחזוקה וניקיון בסיסי, שירותי שמירה, שירותים רפואיים מסוימים, חוגים, פעילות תרבות וחברה מסוימות, שירותי פקיד קבלה, וכן שימוש במתקנים הציבוריים המצויים בבית. גובהם של דמי האחזקה משתנה לפי אופי הבית, גודל הדירה ומספר הדיירים בדירה (יחיד או זוג).

בנוסף, קיימת בד"כ אופציה של תשלום על בסיס חודשי (במקום דמי פיקדון – "מסלול ללא פקדון").

[6] בעבר, כשבשוק הנדל"ן בישראל היה נהוג לקיים עסקאות בדולרים, היו פיקדונות אלו צמודים לשער החליפין של הדולר. בעקבות כניסתו לתוקף של חוק הדיור המוגן סכום הפיקדונות צמוד למדד המחירים לצרכן.

13. <u>הפעילות הכלכלית בפרויקט</u>

13.1 <u>מסגרת ההתקשרות בין החברה לדיירים</u>

בעת כניסתו של הדייר לבית הדיור המוגן נחתם הסכם בין הדייר לבין החברה, המקנה לדייר זכות שימוש ביחידת דיור ושירותים נוספים, וכן זכות שימוש במתקנים השונים במסגרת השטחים הציבוריים בפרויקט, בתמורה לסכום חד פעמי וכן תשלומים חודשיים שוטפים – כמפורט בהמשך.

השירותים אותם מספק הבית כוללים, בין היתר, ארגון פעילויות חברתיות (כגון הרצאות, טיולים, הקרנת סרטים, הופעות אמנים וכיוצ"ב), ארגון חוגים בתחומים שונים, שרותי מרפאה ורופא, ניקיון הדירות, שמירה ותחזוקה כללית.

הדייר זכאי לקבל מהחברה בעלת הנכס בטוחות להבטחת השבת יתרת הפיקדון בהתאם לחוק הדיור המוגן, תשע"ב- 2012 כפי שתוקן ביום 25 ביולי 2018. לצורך כך, החברה ביצעה רישום משכנתא מדרגה ראשונה על זכויות החברה במקרקעין על שמו של הנאמן, שנבחר ע"י אסיפת הדיירים, עבור הדיירים שיהיו מוטבים של המשכנתא בהתאם לחוק. נכון למועד עריכת חוות הדעת לחלק מהדיירים נרשמה משכנתא ספציפית.

הגם שההסכם בין החברה לדייר <u>אינו קצוב בזמן</u>, ניתן לסיים את ההסכם ע"י הדייר בכל עת בהודעה מוקדמת. החברה רשאית אף היא, במקרים קיצוניים, להביא לכדי סיומו של ההסכם בהודעה מוקדמת.

13.2 <u>השיווק בפרויקט הנדון</u>

כפי שנמסר לנו, מדיניות החברה העדכנית הינה לשיווק של הדירות עפ"י מסלול דמי פיקדון עם שיעור שחיקה שנתי של 3% בתוספת מע"מ, ולתקופת שחיקה של 15 שנים (להלן: "מסלול פיקדון פוחת סטנדרטי").

יחד עם זאת, החברה משווקת גם מספר מסלולים נוספים, אשר מציעים תמהיל שונה בין דמי הפיקדון עם שיעור שחיקה שנתי לבין תשלום חודשי חלף פיקדון. במסגרת המסלולים החלופיים ביחס למסלול פיקדון פוחת סטנדרטי, החברה מקצה מחדש בין הרכיבים בחוזה (דמי פיקדון, שיעור שחיקה, תשלום חודשי) בהתאם למפתח המרה המקובל בשוק. מפתח ההמרה מהווה גמישות שיווקית המקובלת בשוק הדיור המוגן שמטרתה להעניק לדיירים פוטנציאליים אפשרות המרה בין מחיר הפיקדון לתשלום החודשי שמתווסף לדמי האחזקה שמשלם הדייר. מפתח זה מהווה פיצוי בגין אובדן שחיקה ומימון אלטרנטיבי. במסגרת זו קיים אף מסלול שבו לא משולמים דמי פיקדון כלל, אלא תשלום חודשי מוגדל – "מסלול ללא פקדון".

<u>מחירון דירות ומכירות בפועל</u> – הוצג בפנינו מחירון דירות עדכני של החברה, לפיו משווקות הדירות בפרויקט. כמו כן, הועברו לידינו נתוני מכירות של דירות בפרויקט.

מהנתונים עולה, כי מרבית הדירות ששווקו במהלך התקופה האחרונה הינן במסלול דמי פיקדון, עם שיעור שחיקה של 3% בתוספת מע"מ, לתקופה של 15 שנים.

יצוין, כי קיימים מספר מצומצם יחסית של חוזים במסלול ללא פקדון ביחס לכלל החוזים בנכס.

דמי שירותים ואחזקה – עפ"י ההסכם, הדייר מתחייב לשלם סכום חודשי קבוע בגין שירותים ואחזקה. דמי השירותים צמודים למדד, כאשר החברה רשאית להגדיל את דמי השירותים מעבר לעליית המדד עקב גידול בעלויות אספקת השירותים הכלליים.

13.3 נתונים כלכליים

להלן ריכוז הנתונים הכלכליים של תפעול הפרויקט, כפי שנמסרו לנו ע"י הנהלת החברה, נכון למועד הקובע לחוות הדעת:

סעיף	סה"כ בפרויקט
דירות לשיווק	116
דירות משווקות	112
דירות פנויות	4
יתרת פיקדונות	כ- 178,500 א' ₪
הכנסה שנתית משחיקה[7] וחלף שחיקה[8]	כ- 5,840 א' ₪
גרעון שנתי מפעילות הניהול	כ- 600 א' ₪

13.4 שכירויות

הוצגו בפנינו הסכמי שכירות ותוספות להם, שנערכו במהלך השנים בין מגדלי הים התיכון ארנונה בע"מ ("המשכירה/החברה") לבין שוכרים/זכיינים שונים בפרויקט.

עפ"י נתוני החברה, ההכנסות השנתיות משכירות הינן בסך של כ- 170 אלפי ₪.

[7] פעולת השחיקה הינה פעולה חשבונאית המתבצעת בספרי החברה, בהתאם לחוזים שנחתמו עם הדיירים. סכום השחיקה כולל מע"מ.

[8] "חלף שחיקה" – חלק יחסי בהכנסה המתקבלת מדיירים אשר נמצאים במסלול ללא פקדון, כחלף תשלום שחיקה במסלול פקדון רגיל.

14. <u>מצב השוק</u>

השנה האחרונה התנהלה על רקע מלחמת "חרבות ברזל", אשר פרצה ביום 7 באוקטובר 2023 בעקבות מתקפת טרור חסרת תקדים על מדינת ישראל, ובמקביל, התעצמה הלחימה בחזית הצפונית של מדינת ישראל, שהייתה מלווה בהסלמה ובמתיחות שיא מול איראן ושלוחותיה.

אי הוודאות הגיאופוליטית מקשה על הפעילות הכלכלית ומעכבת את חזרת המשק לרמת הפעילות שאפיינה אותו טרם המלחמה. עם זאת, בעקבות הפסקת האש בצפון בסוף נובמבר 2024 והירידה בעצימות הלחימה בדרום ניתן להבחין בשינוי חיובי במשק וניכרת התאוששות בפעילות הכלכלית.

בהתאם לתחזית בנק ישראל מחודש ינואר 2025, הסיכון כלפי מטה לתחזית הצמיחה הצטמצם לאור ההתפתחויות הגיאופוליטית ברבעון האחרון. התוצר צפוי לצמוח ב- 4.0% בשנת 2025 ובשנת 2026 התוצר צפוי לצמוח ב- 4.5%. במחצית השנייה של 2025, האינפלציה צפויה להתמתן אל תוך היעד וצפויה לעמוד על 2.6% בשנת 2025, ורמת הריבית צפויה לרדת ולעמוד בממוצע של 4.0/4.25% ברבעון הרביעי של 2025.

15. <u>עקרונות השומה</u>

בית דיור מוגן הינו נכס המיועד (עפ"י תב"ע) ונבנה עפ"י פרוגראמה התואמת שימוש של בית דיור לאוכלוסייה המבוגרת. בית דיור מוגן פעיל הינו נכס עסקי המופעל ע"י הנהלה מרכזית, ולפיכך הדרך הנכונה להערכת שוויו הינו **היוון תזרים המזומנים העתידי**.

לצורך חישוב תזרים המזומנים יש להביא בחשבון את המרכיבים המפורטים להלן:

- ☒ תזרים המזומנים החיובי בעת החלפת דייר (תקבול בערך דירה מלא מדייר נכנס מול החזר פיקדון לאחר שחיקה לדייר יוצא).
- ☒ הכנסה צפויה מדירות פנויות.
- ☒ הכנסות משטחים מושכרים לזכיינים חיצוניים.
- ☒ תזרים מפעילות ניהול ואחזקה שוטפת.
- ☒ פחת כלכלי – הוצאה הנאמדת בשיעור מסוים מעלות בניה ישירה המוערכת של המבנים (הינה למעשה הגורם האחראי ליצירת מקור כספי עתידי לחידוש ציוד ותחזוקה פיסית של הבניינים לאורך השנים).

<u>קביעת שיעורי ההיוון:</u>

ככלל, שיעור ההיוון (Cap Rate) משקף את התשואה הדרושה, כדי להוות כוח משיכה להשקעת הון. מכאן, שבחירת השער המתאים מהווה גורם מכריע בקביעת השווי.

שיעורי ההיוון לתזרים הצפוי להתקבל מהנכס הינם פועל יוצא של שיעורי ההיוון המקובלים כיום לנכסים מניבי תשואה, כאשר שיעור ההיוון המקובל בשוק נקבע בנקודת זמן מסוימת, לסוג נכסים מסוים, ובהקשר של שיעור הריבית והציפיות האינפלציוניות במשק באותה עת.

יובהר, כי שיעור התשואה תלוי גם ברמת הפעילות הכלכלית בנכס עצמו.

לצורך קביעת שיעורי ההיוון למרכיבי ההכנסה השונים הצפויים להתקבל בנכס משתמשים בגישת ההשוואה – לפיה בוחנים עסקאות לנכסים מניבים בעלי מאפיינים דומים, ככל הניתן, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

השוק מאופיין במגבלה גדולה של שקיפות המידע, שכן על מנת לנתח באופן מהימן עסקאות רכישה של נכסים מניבים יש צורך במידע רב על הפעילות הכלכלית של הנכס הנרכש.

העלייה המהירה באינפלציה וההידוק המוניטרי שהתבטא בהעלאות הריבית התכופות הביאו עימם צמצום בכמות העסקאות בענף הנדל"ן המניב בישראל. יחד עם זאת, במעט העסקאות שנערכו בשנה האחרונה לא ניכר שינוי מהותי לגבי שיעורי ההיוון (ראה פירוט עסקאות בהמשך). בהקשר זה נדגיש, כי ההשפעה של העלאת הריבית על תזרים ההכנסות של בתי דיור מוגן פעילים כמעט ולא קיימת.

נדגיש, כי המושג "שיעור ההיוון" בפרקטיקה השמאית מתייחס ל"שיעור ההיוון הכולל", שהוא מעין "מכפיל", המשמש לקביעת שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות, והוא מבטא את היחס שבין ההכנסות הצפויות מהשכרת הנכס לבין שוויו, והוא מגלם מרכיבים שונים, כגון ריבית חסרת סיכון, פרמיה בגין סיכון ואי וודאות, פרמיה בגין נזילות נמוכה, פחת, אינפלציה ועוד.

בקשר להערכות שווי של בתי דיור מוגן, הואיל ומדובר בהיוון הכנסות של הסכמי דיירים ארוכי טווח (ממוצע 10 שנים ומעלה), הפועל היוצא הוא שהשפעתם של אירועים קצרי טווח

אינם מביאים לשינויים בשיעורי ההיוון. נדגיש, כי שיעורי ההיוון בהם אנו משתמשים במודל הערכת השווי הינם ברף הגבוה של טווח עסקאות ההשוואה (כפי שיפורטו בהמשך), וזאת בהתחשב במרכיב הסיכון ואי הוודאות בביצוע הערכות שווי לנכסים מסוג זה. עוד נבהיר, כי שיעור ההיוון שנקבע מביא בחשבון גם פיצוי בגין תקופות של אי תפוסה וכן השקעות הוניות שנדרשות לאורך השנים. בהקשר זה נציין, כי בעסקאות ההשוואה מגולם מרכיב הפחת הכלכלי ב"שיעור ההיוון הכולל" לנכס, לעומת מודל הערכת השווי המיושם בו מרכיב פחת נוסף המחושב בנפרד ומופחת משוויו הכולל של הנכס, ולפיכך מתקבל, למעשה, שיעור היוון אפקטיבי גבוה מהשיעור שנקבע.

נציין, כי בשנתיים האחרונות נערכו שלוש עסקאות רכישה של בתי דיור מוגן פעילים (כפי שיפורט בהמשך), כאשר בשתי העסקאות הרוכשים הם שחקנים חדשים בענף, וזאת כהמשך המגמה של כניסה לענף ע"י חברות המבקשות לגוון את הפעילות העסקית שלהן.

מעבר לאמור נציין, כי לא נצפה שינוי מהותי במחירים, בשיעורי התפוסה ובביקושים בענף הדיור המוגן. יחד עם זאת, ההאטה בענף הדיור למגורים עשויה להיות בעלת השפעה שלילית על ענף הדיור המוגן, כפועל יוצא של התארכות משך זמן המכירה של דירות מגורים בשוק יד שנייה, בעיקר לאלו שנדרשים למכור את דירתם לצורך מעבר לדיור מוגן.

<u>עסקאות לרכישת נכסים מניבים:</u>

להלן מספר עסקאות מכר של נכסים מניבים שנערכו במהלך התקופה האחרונה:

<u>בתי דיור מוגן:</u>

<u>בית גיל פז – כפר סבא:</u>

עפ"י פרסום מחודש דצמבר 2024, רכשה רשת בתי הדיור המוגן "עד 120" את בית הדיור המוגן "בית גיל פז" בכפר סבא. התמורה (כך על פי הפרסום) נקבעה בסך של 126 מיליון ₪.

"בית גיל פז", אשר ניצב במזרח העיר כפר סבא בסמיכות לתחנת הרכבת "נורדאו" כולל כ-240 יח"ד, מחלקה סיעודית, מועדון ספורט, בריכת שחייה, שטחים מסחריים ושטחים ציבוריים, בבניין המורכב משלושה אגפים, בשטח בנוי כולל של כ- 26,000 מ"ר. הבית הוקם בשנת 1997 ע"י יוצאי חיל האוויר.

נבהיר, כי הואיל ולא פורסמו נתונים כלכליים של הבית קיים קושי לנתח את העסקה ולהפיק ממנה נתוני השוואה ו/או פרמטרים לביסוס המודל התחשיבי המיושם על ידנו.

<u>בית שבעה כוכבים – הרצליה:</u>

עפ"י דיווח של חב' בית הזהב בע"מ מתאריך 26.9.2023, החברה התקשרה בהסכם מכר מותנה עם חברת ביג מגורים למכירת מלוא הון המניות המונפק ונפרע של חברת שבעת הכוכבים דיור מוגן בע"מ, המחזיקה בזכויות בבית הדיור המוגן "שבעה כוכבים" בהרצליה פיתוח. כפי שנמסר בדיווח, התמורה נקבעה בהתבסס על השווי ההוגן של הנכס בספרי החברה, בניכוי ההתחייבויות לפיקדונות נכון ליום 31.12.2022 [הנכס הוערך על ידנו עבור בית הזהב למועד 31.12.2022].

שיעור ההיוון הבסיסי בחוות הדעת המקיפה שנערכה על ידנו לתזרימי מזומנים הנובעים מתנועת פיקדונות והכנסות חלף פקדונות הינו **7.75%**. כמו כן, בהערכת השווי הובא בחשבון גידול ריאלי של שווי הפיקדונות ("שיעור צמיחה") בשיעור של **1%**[9].

<u>אוונגרד רזידנס – חיפה:</u>

עפ"י פרסום בעיתונות מיום 3.12.2023, רכשה קבוצת מנו ספנות את חב' אוונגרד רזידנס, אשר מחזיקה בזכויות הבעלות בבית הדיור המוגן "אוונגרד רזידנס", הממוקם במרכז הכרמל בעיר חיפה. התמורה (כך על פי הפרסום) נקבעה בסך של 170 מיליון ₪.

<u>אינפורמציה נוספת</u>:

הבית הינו בית דיור מוגן יוקרתי, בשטח בנוי כולל של כ- 12,600 מ"ר וכולל כ- 90 יח"ד, אשר בנייתו הושלמה בשנת 2019.

הנכס הוערך על ידנו עבור חב' אוונגרד רזידנס לצורך דוחותיה הכספיים למועד 31.12.2022. הואיל והערכת השווי לא פורסמה לציבור, ומפאת סודיות עסקית, נתונים מלאים לגבי השווי שנקבע על-ידנו ושיעורי התשואה הנגזרים מהעסקה אינם מוצגים בחוות דעת זו. יחד עם זאת נציין, כי התמורה בעסקה דומה בקירוב לשווי שנקבע על ידינו בהערכת השווי.

<u>בית אבות סיעודי:</u>

עפ"י דיווח של חב' מניבים מיום 12.5.2022, החברה התקשרה עם רוכש נוסף לרכישת מלוא זכויות הבעלות של המוכרות במבנה בשטח בנוי של כ- 4,200 מ"ר הממוקם בשכונת המושבה הגרמנית בחיפה.

המבנה משמש כבית חולים סיעודי הכולל בסה"כ 130 מיטות גריאטריה סיעודית וכן מופעל במבנה מכון דיאליזה. הרוכש הנוסף הינו השוכר של הנכס בהתאם להסכם שכירות שבתוקף עד אוקטובר 2042.

התמורה הינה בסך של 23.25 מ' ₪ וה- NOI השנתי מהשכרת חלקה של הרוכשת בממכר מוערך בכ- 1.47 מ' ₪ (משקף תשואה של **6.32%**). הסכם השכירות כולל מנגנון עליית דמי השכירות לאורך תקופת השכירות ותחזוקת הממכר מבוצעת באחריות השוכר ועל חשבונו.

[9] תוספת מרכיב שיעור הצמיחה לתחשיב השווי שקול בתחשיב לשימוש בשיעור היוון אפקטיבי של 6.75% (6.75%=1%-7.75%) להכנסה הפרמננטית.

עסקאות לרכישת נכסים מניבים אחרים:

מרכזים מסחריים:

תאריך העסקה/ הפרסום	הנכס	סכום הרכישה (באלפי ₪)	שיעור התשואה
05/2023	רכישת מרכז מסחרי בראשון לציון	58,000	6.67%
08/2023	רכישת מרכז מסחרי במחוז המרכז	138,820	6.45% (1)
10/2023	רכישת מרכז מסחרי ב"א.ת עקרון 2000" של חב' "מישורים"	45,850	6.76%
05/2024	רכישת מרכז מסחרי שכונתי חדש בשלבי אכלוס בפריפריה	130,000	6.87% (1)
08/2024	רכישת מרכז מסחרי שכונתי במחוז מרכז	94,860	6.57% (1)
12/2024	רכישת מרכז מסחרי הכולל משרדים, "שבעת הכוכבים" בראשון לציון	112,000	7.38%
12/2024	מכירת שלושה מרכזים מסחריים בבאר שבע, הרצליה (גליל ים) וראשל"צ	203,500	6.73% (1)
12/2024	רכישת 50% ממתחם תחנת תדלוק הכולל שטחי מסחר בצומת מסמיה	26,200	7.06% (1)

הערות:

(1) משרדנו ליווה את העסקה ומפאת סודיות העסקה לא נוכל לחשוף את פרטיה המלאים.

משרדים ותעשייה:

תאריך העסקה/ הפרסום	הנכס	סכום הרכישה (באלפי ₪)	שיעור התשואה
01/2023	מכירת בית "מישורים" באזור התעשיה קרית אריה בפתח תקווה	22,000	6.20%
02/2023	רכישת מבנה תעשיה באזור התעשיה יבנה, מושכר לשוכר יחיד	30,000	5.67%
05/2023	מכירת שני מבני תעסוקה באזור התעסוקה הצפוני של לוד	131,500	6.92%
08/2023	רכישת שני מבני תעשיה בגדרות	194,000	4.12% (1)
08/2023	רכישת מבנה תעשיה באזור התעשיה אלון תבור "מתחם זנלכל"	154,000	6.50% (2)
09/2023	רכישת מבנה תעשיה, הכולל חדרי קירור, באזור מישור החוף	176,000	5.88% (3)
12/2023	רכישת פרויקט "רב-בריח" הכולל מבנה לוגיסטיקה (שלב א') ומגרש (שלב ב') באשקלון	250,000	6.00% (4)
12/2023	רכישת מבנה תעשיה באזור התעשיה דימונה "עלבד משואות יצחק"	40,000	7.50% (5)
01/2024	רכישת מבנה לוגיסטיקה "דנשר" באזור התעשיה "פארק אפק" בראש העין	89,800	6.46%
01/2024	מכירת מחצית מבניין משרדים בחיפה "מגדל הארמון"	103,750	6.85% (6)
05/2024	מחצית ממבנה לוגיסטיקה "אורשר" באזור התעשיה "ניר גלים" סמוך לאשדוד	102,000	5.88% (7)
09/2024	רכישת מבנה תעשיה בקרית אריה פ"ת בעסקת Sale & Lease Back	60,000	6.63% (8)
11/2024	רכישת מבנה תעשיה בפארק תעשיות, עמק חפר.	36,650	6.15% (9)
12/2024	רכישת מבנה לוגיסטיקה באזור התעשיה "חבל מודיעין"	50,000	6.30% (10)

הערות:

(1) במשרדנו, פרטים נוספים אודות העסקה הכוללת, בין היתר, יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות. נציין כי עד למועד הרכישה, הנכס הוערך על-ידנו במסגרת הדו"חות הכספיים ומפאת סודיות לא נוכל לפרט את פרטי העסקה המלאים.

(2) הנכס נרכש ע"י קרן הריט "מניבים" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 15 שנים + אופציה לעוד 9 שנים ו- 11 חודשים.

(3) הנכס כולל זכויות בניה נוספות, תשלום של שוכרים עבור שירות קירור והבטחת תשואה ל- 10 שנים. המידע נמסר ע"י הרוכשים ומפאת סודיות, לא נוכל לפרט את פרטי העסקה המלאים.

(4) שלב א': העסקה כוללת רכישת מבנה לוגיסטיקה בשטח של כ- 41 א' מ"ר המושכר לחב' "רב בריח" בשכירות ארוכת טווח, מחיר העסקה כ- 200 מיליון ₪, משקף תשואה של כ- 6%. שלב ב': כחלק מהעסקה נרכשו הזכויות בשלב ב' הכולל מגרש בשטח של כ- 38 דונם עליו עתיד לקום מבנה בשטח של כ- 34 א' מ"ר אשר יושכר גם הוא לחב' "רב בריח" בשכירות ארוכת טווח, דמי השכירות שנקבעו ישקפו תשואה של כ- 6% מעלויות הקמת המבנה. בעת הרכישה שולמו כ- 50 מיליון ₪ המהווים החזר הוצאות ששולמו ע"י המוכר עד כה בגין שלב זה. יצוין, כי הנכס טופל ע"י משרדנו.

(5) הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן בע"מ" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 10 שנים + אופציה לעוד 10 שנים.

(6) ביולי 2024, נרכשו 25% חלקים נוספים בבניין לפי תשואה של 6.85%. השלמת העסקה כפופה להתקיימותו של תנאי מתלה, לפיו תשלים המוכרת התקשרות עם שוכר מהותי להשכרה של שטחי משרדים ומק' חניה במגדל. נציין, כי משרדנו ביצע את הערכת השווי עבור המוכרת.

(7) הנכס נרכש ע"י חב' "מגדל חברה לביטוח" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 12 שנים + שתי תקופות אופציה בנות 5 שנים כ"א.

(8) הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן מניב בע"מ" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 8 שנים + שלוש תקופות אופציה בנות שנתיים כל אחת למעט האופציה השלישית שנה אחת בלבד. דמי השכירות השנתיים בתקופת השכירות נקבעו על סך של 3.9 מיליון ₪ לשנתיים הראשונות ו- 4 מיליון ₪ לשש השנים האחרונות. שיעור התשואה לעיל מבטא ממוצע של דמי השכירות לאורך תקופת השכירות.

(9) הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן מניב בע"מ". הנכס מושכר לשוכר יחיד לתקופה של 5 שנים המסתיימת במרץ 2028. לשוכר אופציה להארכת תקופת השכירות לחמש שנים נוספות. נציין, כי משרדנו ביצע את הערכת השווי עבור הרוכשת.

(10) הנכס נרכש ע"י חב' "מניבים" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 10 שנים + תקופת אופציה אחת של 5 שנים. דמי השכירות השנתיים בתקופת השכירות נקבעו על סך של 3.15 מיליון ₪ לשנה. יצויין כי להערכת החברה ה NOI הצפוי הינו 3.25 מיליון ₪ לשנה והוא משקף תשואה של 6.5%, עם זאת לא צוינה סיבה לגידול בדמי השכירות מעבר לדמי השכירות שנקבעו בהסכם השכירות.

<u>התייחסות לקביעת שיעורי ההיוון לנכס הנדון:</u>

לאור האמור לעיל, ובהתחשב במיוחד בעסקאות רכישת בתי הדיור המוגן שנערכו בתקופה האחרונה (כמפורט לעיל), שיעורי ההיוון למרכיבי התזרים השונים בנכס הנדון נותרו ללא שינוי ביחס להערכות שווי קודמות והם נקבעו כדלקמן:

- שיעור היוון בסיסי של **7.75%** לתזרימי מזומנים הנובעים מתנועת פיקדונות והכנסות חלף פקדונות.
- שיעור היוון בסיסי של **8.0%** לתזרימי מזומנים מפעילות הניהול ופחת כלכלי.
- שיעור ההיוון להכנסות משטחים מושכרים לזכיינים חיצוניים – **7.25%**.

<u>שיעור צמיחה:</u>

בהערכת השווי יובא בחשבון גידול ריאלי של שווי הפיקדונות ("שיעור צמיחה") בשיעור של **1%**, בהתבסס על שיעור הצמיחה של האוכלוסייה בכלל, ואוכלוסיית המבוגרים בפרט, עפ"י התחזית העדכנית של הלמ"ס[10], וכן על גידול בשווי הפיקדונות, אשר משפיעים על ההכנסה הצפויה הנובעת מתחלופת דיירים בעתיד, בהתבסס על עליית מחירי הדיור בשנים האחרונות בכלל ועליית מחירי הפיקדונות ברשת "מגדלי הים התיכון" בעשור האחרון בפרט.

[10] "תחזית אוכלוסיית ישראל עד שנת 2065" (הודעה לתקשורת מיום 21.5.2017).

16. <u>גורמים ושיקולים בהערכה</u>

בבואנו להעריך את שווי הנכס הנדון התחשבנו, בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

א. הנכס הנדון הינו בית דיור מוגן הממוקם בחלקה הדרום-מזרחי של העיר ירושלים, בשוליה הצפוניים של שכונת "תלפיות" - המאופיינת בבנייה של בניני מגורים בני 2-3 בבניה ותיקה, לצד בניה חדשה ויוקרתית.

ב. בנייתו של הפרויקט הושלמה בשנת 2008, הוא נפתח בספטמבר 2015 וכיום הוא מאוכלס בשיעור תפוסה של כ- 97%.

ג. הפרויקט כולל 116 יחידות דיור לשיווק וכן שטחים ציבוריים המיועדים לרווחת ולשימוש הדיירים ואורחיהם.

בנוסף, קיימים שטחים המושכרים לצדדים שלישיים.

ד. סטנדרט הבניה ורמת הגימור הגבוהה.

ה. <u>המצב התכנוני</u>:

זכויות הבניה והשימושים המותרים עפ"י תכניות בניין-עיר מאושרות.

<u>רישוי הבניה</u> – הפרויקט בנוי עפ"י תכניות מאושרות להיתרי הבניה שניתנו במהלך השנים.

<u>יתרת זכויות בניה</u> – קיימת יתרת זכויות בניה לניצול, בשטח של כ- 296 מ"ר, ובכלל זה כ- 11 מ"ר לשימושים עיקריים. לאור הבינוי הקיים, ולאור העובדה ששטחים אלו לא נוצלו בבקשה להיתר האחרונה, להערכתנו, תרומת יתרת זכויות הבניה לשוויו הכולל של הנכס הינה זניחה.

ו. כאמור, הערכת שווי תבוצע בשיטת היוון ההכנסות, בהתאם למרכיבי ההכנסה וההוצאה המפורטים לעיל.

ז. <u>הזכויות המשפטיות</u> – חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל. תקופת החכירה מסתיימת ביום 3.12.2051, עם אופציה להארכה לתקופה נוספת של 49 שנים. הובא בחשבון הערך הנוכחי של אומדן תשלום דמי היוון הצפוי בעת חידוש החכירה.

ח. <u>הזכויות המוערכות</u> – זכויות חב' מגדלי הים התיכון ארנונה בע"מ בפרויקט בתוספת התחייבויות החברה כלפי הדיירים (יתרת הפיקדונות הבלתי מחולטת).

17. תחשיב השווי

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:

	באור	
מספר יח"ד כולל	116	
מספר יח"ד משווק	112	
יתרת מלאי	4	1
יתרת פיקדונות בפועל	178,500,000	2
שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה	5,840,000	1
הכנסה שנתית מדמי שכירות	172,000	1
גרעון שנתי מפעילות הניהול	(600,000)	1

פרמטרים לתחשיב:

שיעור שחיקה ממוצע (ללא מע"מ; עפ"י חוזים)	3.0%	3
תקופה מקסימלית של שנות שחיקה	15	1
תקופת שהייה ממוצעת של דייר	10	4
שיעור דיירים שעברו את שנות השחיקה ("דיירים ותיקים")	18%	5
שנות שהייה ממוצעות של דיירים ותיקים	18	5
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה	6.25	6
שיעור היוון לתזרים הפקדונות	7.75%	
שיעור היוון לתזרים התפעול	8.00%	
שיעור היוון להכנסות משכירות	7.25%	
שיעור צמיחה	1.00%	7

אומדנים:

סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)	263,600,000	8
סה"כ שווי דירות במלאי	10,000,000	8

ביאורים:

1) עפ"י נתוני החברה נכון למועד הקובע.
2) יתרת פיקדונות בפועל נכון למועד הקובע.
3) שיעור השחיקה הינו בהתאם לשיעור השחיקה במרבית החוזים שנחתמו בתקופה האחרונה, וכן בהתאם למדיניות החברה בעניין שיווק הדירות.
4) עפ"י דו"ח אקטואריה שהוצג בפנינו לגבי תקופת השהייה הממוצעת לאורך השנים, ועל פי מיטב ניסיוננו המקצועי בפרויקטים אחרים, אנו מעריכים לצורך התחשיב כי תקופת השהייה הממוצעת של דייר הינה כ- 10 שנים.
5) עפ"י נתוני החברה עבור הבתים הוותיקים ברשת (הבתים בכפר סבא ובבת ים).
6) תקופה זו נקבעה על ידנו, בהתחשב בגיל הממוצע הנוכחי של הדיירים בפרויקט, ובהתבסס על דו"ח האקטואריה שהוצג בפנינו.
7) נבהיר, כי תוספת מרכיב שיעור הצמיחה לתחשיב השווי שקול בתחשיב לשימוש בשיעור היוון אפקטיבי של 6.75% (7.75%-1%=6.75%) להכנסה הפרמננטית.
8) שווי הפרויקט והדירות במלאי נקבע על ידנו בהתחשב במחירי מכירה בפועל בפרויקט.

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

יתרת פיקדונות בפועל	(A)	178,500,000
שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה		(5,840,000)
תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה		6.25
תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה	(B)	(36,500,000)
יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה	(A+B=C)	142,000,000
סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)		253,600,000
בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה	(C)	(142,000,000)
הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה		111,600,000
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה		6.25
שיעור היוון		7.75%
ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה		**69,993,257**

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

סה"כ דירות במלאי	4
שווי דירות במלאי	10,000,000
מקדם הפחתה לשיווק	95%
סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי	**9,500,000**

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

	כלל הדיירים	**דיירים ותיקים**
התפלגות דיירים	82%	18%
שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה	216,152,000	47,448,000
שנות שהות ממוצעות (*)	8.24	18
אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעת/1	12.1%	5.6%
קבלת פקדונות בשנה	26,219,621	2,636,000
שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה	75.3%	55.0%
החזר פקדונות בשנה	19,735,061	1,449,800
קבלת פקדונות בשנה	26,219,621	2,636,000
החזר פקדונות בשנה	(19,735,061)	(1,449,800)
עודף שנתי	6,484,560	1,186,200
שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות	7.75%	7.75%
בניכוי שיעור צמיחה	1.00%	1.00%
הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)	96,067,556	17,573,333
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה – תחלופת יח"ד	6.75	6.75
מחצית שנות שהות ממוצעות	4.12	9
תקופה להיוון הכנסה פרמננטית	10.87	15.75
שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות	7.75%	7.75%
ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים	42,671,476	5,423,529
סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים		**48,095,006**

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

ד. הכנסות נוספות

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

ה. פעילות הניהול והוצאות פחת כלכלי

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

ו. סיכום התחשיב

הכנסות מהחלפה קרובה	(א)	69,993,257
הכנסות מדירות במלאי	(ב)	9,500,000
הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים	(ג)	48,095,006
הכנסות משטחים מושכרים	(ד)	2,372,414
פעילות הניהול ופחת כלכלי	(ה)	(14,200,000)
הפחתת ע.נ של אומדן דמי היוון להארכת תק' חכירה (*)		(760,000)
סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט		**115,000,676**
בתוספת יתרת פקדונות		178,500,000
סה"כ שווי הנכס		**293,500,676**
ובמעוגל		**293,500,000**

ניתוחי רגישות

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

		שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הוצאה				
תקופת		**8.25%**	**8.00%**	**7.75%**	**7.50%**	**7.25%**
שהייה	**8.0**	289,700	293,500	297,600	301,900	306,600
ממוצעת	**9.0**	287,800	291,500	295,500	299,800	304,400
של דייר	**10.0**	285,900	289,600	**293,500**	297,700	302,200
(בשנים)	**11.0**	284,100	287,700	291,600	295,800	300,200
	12.0	282,400	286,000	289,800	293,900	298,300

18. <u>הערכה</u>

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 **293,500,000 ₪ (מאתיים תשעים ושלושה מיליון וחמש מאות אלף שקלים חדשים).**

<u>הערות</u>:

א. השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.

ב. הערכה זו הוכנה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית).

19. <u>נתונים נוספים</u>

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

למועד 31.12.2021 – 254,100 אלפי ₪
למועד 31.03.2022 – 255,900 אלפי ₪
למועד 30.06.2022 – 254,500 אלפי ₪
למועד 30.09.2022 – 255,400 אלפי ₪
למועד 31.12.2022 – 248,100 אלפי ₪
למועד 31.03.2023 – 251,500 אלפי ₪
למועד 30.06.2023 – 257,800 אלפי ₪
למועד 30.09.2023 – 258,100 אלפי ₪
למועד 31.12.2023 – 257,600 אלפי ₪
למועד 31.03.2024 – 261,700 אלפי ₪
למועד 30.06.2024 – 275,700 אלפי ₪
למועד 30.09.2024 – 279,800 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 השנים האחרונות, למעט מכירת זכויות דיור.

ד. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 30.09.2024 בסך של 279,800 אלפי ₪.

20. <u>הצהרות</u>

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,

שמאי מקרקעין * גיא יופה * רשיון מס' 1902 REAL ESTATE APPRAISER

גיא יופה
שמאי מקרקעין, רו"ח

רענן דוד * רשיון מס' 1389 * כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

תאריך חתימה סופי על הדוח: 18.03.2025.

BFKS & Co.
פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות'
כלכלה ושמאות מקרקעין

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
דורית גבר רוט
עורכת דין (LL.B) ושמאית מקרקעין
אבנר גפן
כלכלן ושמאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
גיא יופה
רו"ח (C.P.A) ושמאי מקרקעין
רונן רוזנטל
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
עידו כהן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפט (M.A)
שרון רומי
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
איתי חן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב (B.sc)
ושמאי מקרקעין
שיי טנרי
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין,
M.B.A בהתמחות מימון
אלירן עמר
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
קים קרוננברג
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
דורון יזכירוביץ'
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במשפטים (M.A)
ילנה אפשטיין
מהנדסת אזרחית (M.E)
ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאוי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים (B.A) ושמאי מקרקעין
ניר טולדנו
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפטים (M.A)
יעלה יהודאי
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
מירי ברקו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
אור אביטן שלו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
שחר טרופ
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
שי סבג
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
דניאל גור
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
יניב רוזנפלד
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
אור אברבך
שמאי מקרקעין
דוד לוגסי
בוגר מנהל עסקים ומימון (B.A)
ושמאי מקרקעין
ענבל ששון
משפטנית (LL.B) ושמאית מקרקעין
אלון דולב
כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A)
ושמאי מקרקעין
שיר פרימר
כלכלנית (B.A)
יובל ארבל
מהנדס תעשיה וניהול
ומוסמך מנהל עסקים (M.B.A)
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
מור דיין
כלכלנית (B.A)
עינב גרוס
כלכלנית (B.A)
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
הדס בורוכוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
מאור בן משה
כלכלן (B.A)
בנאל חוטובלי
כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A)

שומת מקרקעין מקיפה

בית דיור מוגן

"מגדלי הים התיכון – גני תקווה"

רח' דרך הים, גני תקווה

(חלקה 191 בגוש 6717)



הערכה ליום 31.12.2024

מגדל ב.ס.ה. 1, דרך בן גוריון 2 רמת גן 5257334, טל. 03.7553111, פקס. 03.7553100
office@bfks.co.il www.bfks.co.il

3 מרץ 2025
מספרנו: 34642.54/30.414

לכבוד
מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.נ,

הערכת שווי בית דיור מוגן
"מגדלי הים התיכון – גני תקווה"
רח' דרך הים בגני תקווה

(חלקה 191 בגוש 6717)

1. מטרת הערכה

התבקשנו על ידי מר אופיר רוזנבוים – סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן – "**החברה**"), להעריך את שווי הנכס הנדון – כמפורט בסעיף 5 להלן – במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון.

ההערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות (להלן – "**החברות**").

חוות הדעת המלאה 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).

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי הערכתנו זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברה, וכן תפורסם לציבור.

2. המועד הקובע

המועד הקובע להערכה זו הינו – 31.12.2024.

3. <u>פרטי המשרד והשמאים המעריכים</u>

משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' פעיל מאז שנת 1998.

המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח.

הערכת השווי לצורך חוות דעת זו נערכה ע"י שמאי המקרקעין ה"ה רענן דוד וגיא יופה.

להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

רענן דוד – שותף במשרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין.

שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה (MA) מהאוניברסיטה העברית בירושלים משנת 2000.

בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ - הטכניון משנת 2005.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005 (רישיון מס' 1389).

גיא יופה – שמאי מקרקעין, בעל תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות מהמרכז האקדמי רופין משנת 2007.

מוסמך כרואה חשבון על ידי מועצת רואי החשבון בישראל (רשיון מס' 110445).

בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ – הטכניון משנת 2011.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2011 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2012 (רישיון מס' 1902).

4. <u>פרטי ההתקשרות בין החברה לשמאים</u>

א. ההתקשרות בין החברה לבין משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' (להלן: "**משרדנו**") בוצעה ביום 7.1.2025.

ב. הננו להבהיר, כי שכר טרחתו של משרדנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.

ג. במסגרת ההתקשרות ניתן למשרדנו ע"י החברה כתב התחייבות לשיפוי, בכפוף לתנאים מוסכמים, במסגרתו אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך.

ד. הננו מצהירים בזאת, כי משרדנו מספק שרותי שמאות מקרקעין לחברה, ואולם אין למשרדנו עניין אישי או תלות (לרבות על פי עמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך) בחברה.

5. <u>פרטי הנכס</u>

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)

6. <u>מועד הביקור במקום</u>

ביקור בנכס נערך ע"י רענן דוד – שמאי מקרקעין (הח"מ), ביום 27.2.2025.

[1] החלקה הינה תוצר של השלמת הליכי פרצלציה ורישום הבעלות בלשכת רישום מקרקעין של מגרש מס' 101 בתכנית מס' ממ/2/5094.
[2] עפ"י היתר בנייה מס' 67006.

7. <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס הנדון ממוקם ברח' דרך הים פינת רח' הנגב בעיר גני תקווה.

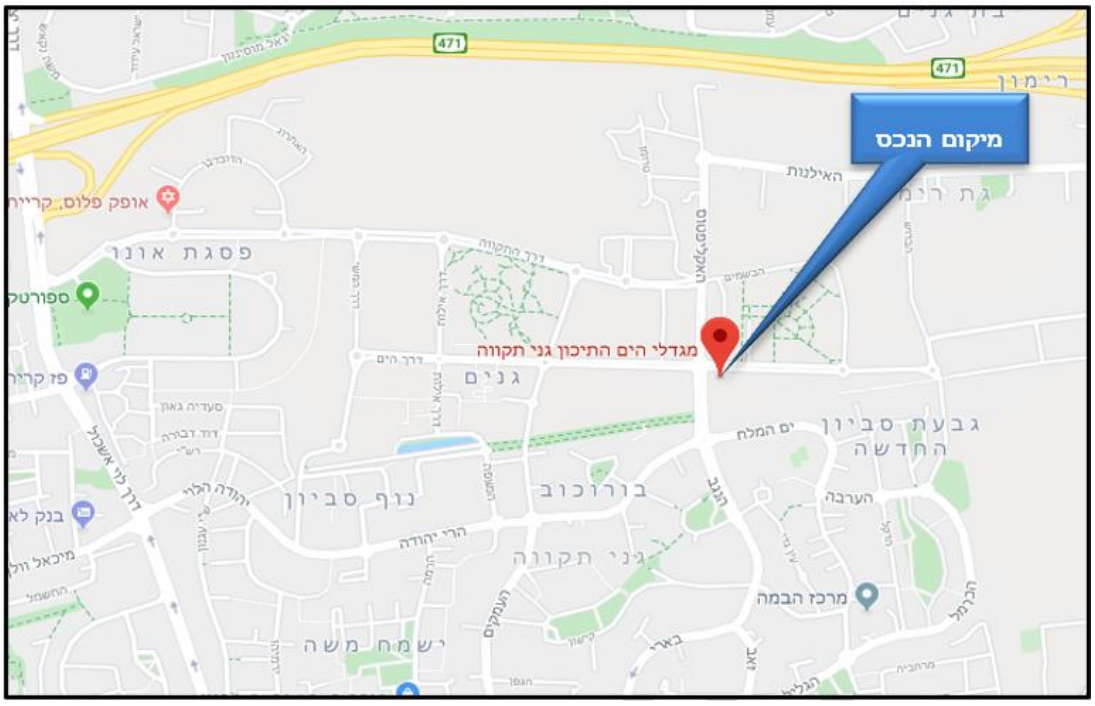
העיר גני תקווה ממוקמת בסמוך מצפון ליישוב סביון ומזרחית לעיר קרית אונו.

הסביבה הינה אזור מגורים מתפתח, בשולי האזור הצפוני המבונה של גני תקווה המאופיין בבניה צמודת קרקע, בו הוקמו בשנים האחרונות שכונות מגורים חדשות, כדוגמת "גני סביון", "גנים צפון" ו"מרכז עירוני (מע"ר)".

מצפון, בסמוך לחלקה נשוא חוות הדעת, ממוקמים שני מגדלי מגורים בני 22 קומות כל אחד ומבנה למסחר ומשרדים, המהווים חלק ממתחם מע"ר (מרכז עירוני), אשר עתיד לכלול ארבעה מגדלי מגורים ופארק שכונתי.

בסביבה פיתוח ותשתית עירונית מלאים.

<u>תרשים הסביבה עם סימון מיקום הנכס</u>



8. הסביבה העסקית

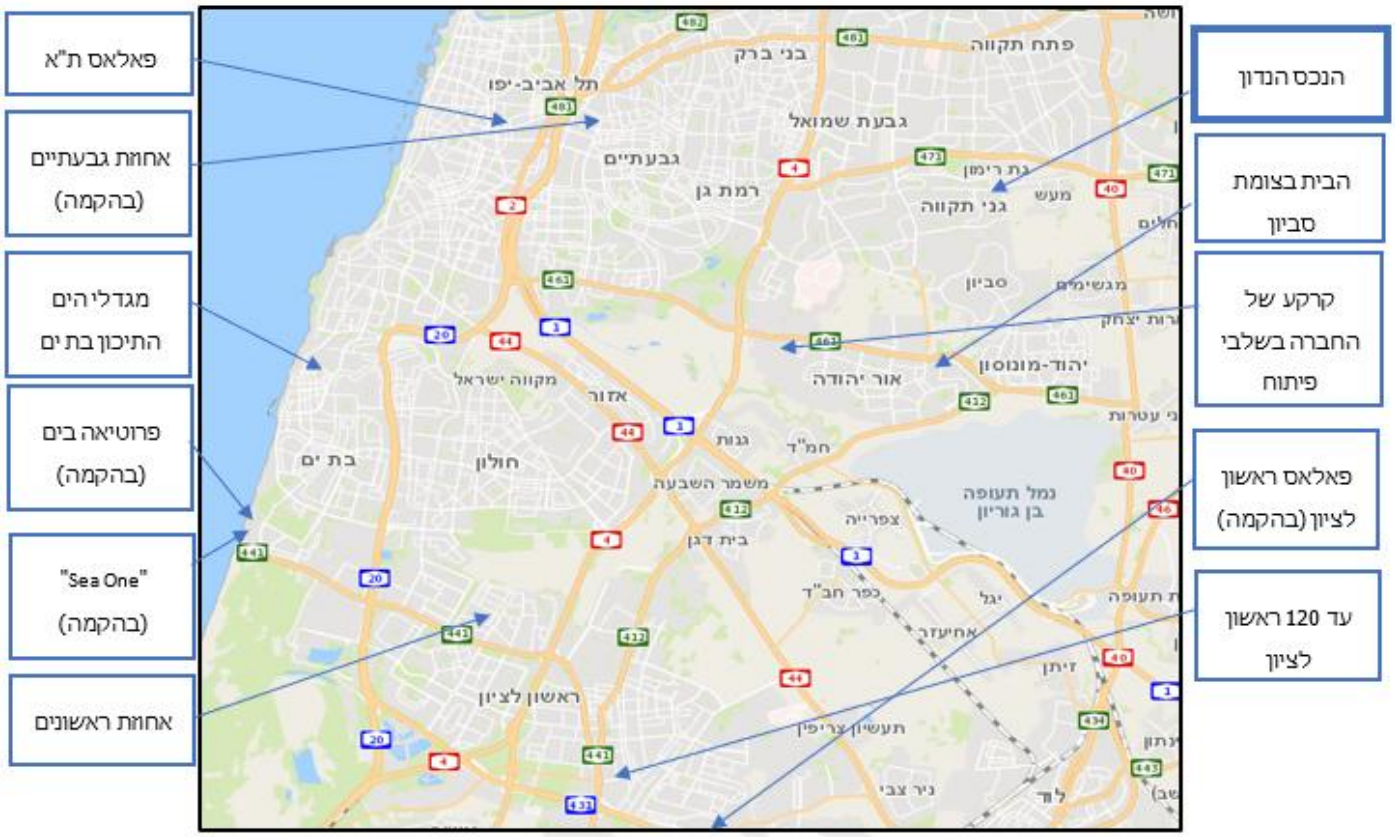
באזור בקעת אונו קיים פרויקט נוסף של בית דיור מוגן בבעלות רשת "מגדלי הים התיכון" בצומת סביון. הבית בצומת סביון הינו בית בוטיק הכולל 137 יחידות דיור בגדלים וטיפוסים שונים וכן מחלקות סיעודיות.

בשכונת "נווה איילון", בחלק המערבי של העיר אור יהודה, נמצא בשלבי פיתוח ראשוניים בית דיור מוגן נוסף של רשת "מגדלי הים התיכון" אשר צפוי לכלול כ- 500 יח"ד, מחלקות סיעודיות ושירותים נלווים.

במעגל הרחוק יותר קיימים בתי דיור מוגן נוספים כגון "פאלאס תל-אביב" של קבוצת עזריאלי, "עד 120 רמת החייל" בתל אביב, "מגדלי הים התיכון – בת ים", "אחוזת ראשונים" ו"עד 120 ראשון לציון".

כמו כן, במעגל הרחוק יותר קיימים מספר בתי דיור מוגן בשלבי בניה מתקדמים: בית דיור מוגן "אחוזת גבעתיים" בגבעתיים, שני בתים הממוקמים בשוליים המערביים של שכונת "שער הים" בראשון לציון – "פרוטיאה בים" ו- "Sea one" של חברת אורנים ובית נוסף של רשת "פאלאס" בשכונת גבעת הרקפות במזרח העיר ראשון לציון.

מיפוי בתי דיור מוגן וקרקעות בסביבה



9. <u>תיאור הנכס</u>

הנכס הנדון הינו פרויקט בית דיור מוגן חדיש הממוקם ברח' דרך הים פינת רח' הנגב בגני תקווה.

הנכס ניצב על חלקה מס' 191 בגוש 6717, אשר צורתה אי-רגולרית ושטחה הרשום הינו 9,118 מ"ר.

<u>גבולות החלקה:</u>

צפון – חזית לדרך הים ומעברה בחלק המזרחי מגדלי מגורים בני 22 קומות, ובחלק המערבי במגרשים ריקים, ובפרויקט המשלב שימושי מגורים, משרדים ומסחר ושצ"פ.

מזרח – גובלת בחלקה בפארק שכונתי ומעברה בית ספר יסודי.

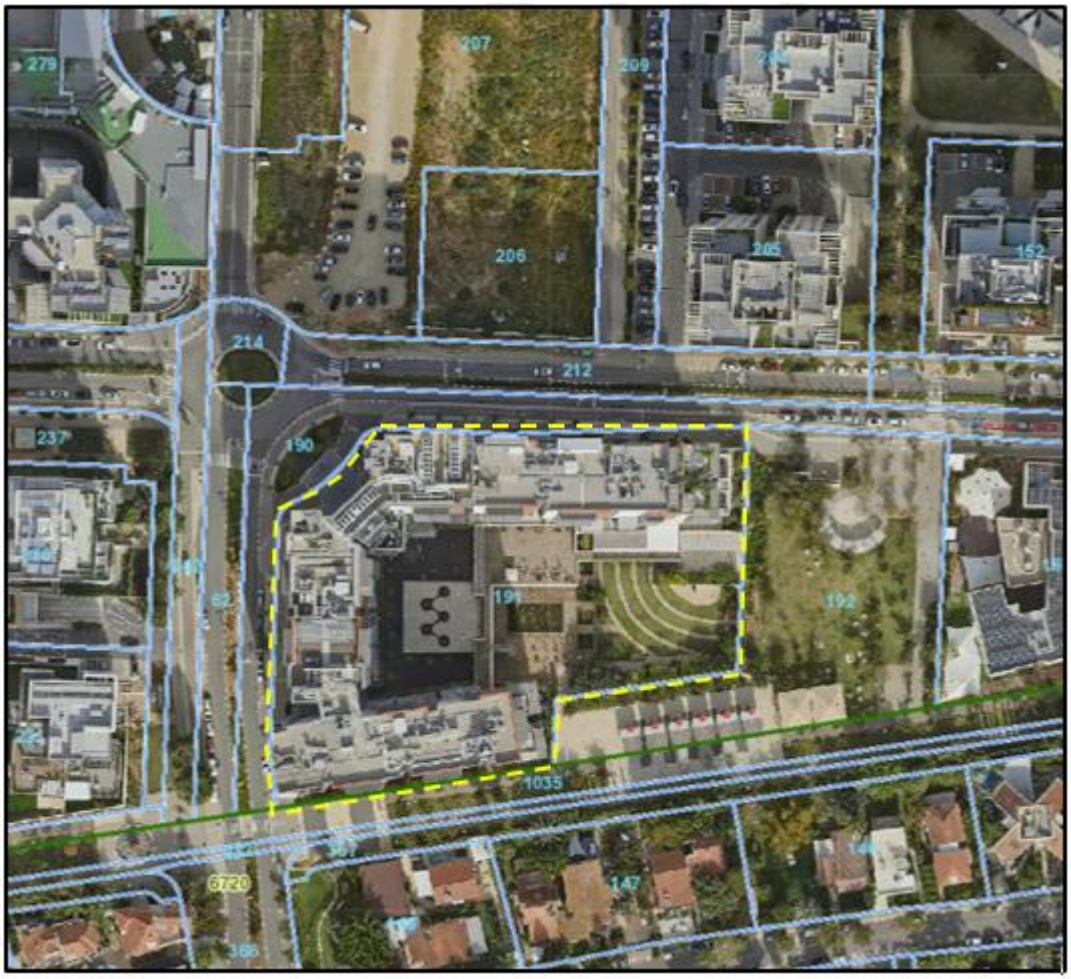
דרום – בחלקה המזרחי גובלת בשצ"פ ומעברו שכונת מגורים.

מערב – חזית לרח' האקליפטוס ומעברו מבני מגורים בבניה רוויה.

<u>תשריט הסביבה עם סימון החלקה</u>



<u>תשריט הסביבה עם סימון החלקה ע"ג תצלום אוויר</u>



<u>תיאור הבנוי:</u>

הפרויקט הנדון, אשר נפתח לקהל הרחב במהלך שנת 2017, כולל 347 יחידות דיור במבנה עם שתי קומות מרתף, קומת גינה, ק"ק עם מחלקה סיעודית, 10 קומות מגורים, קומת משרדים ושטחים ציבוריים.

הבניין בנוי משלד בטון עם קירות בלוקים המחופים לוחות אבן, בשילוב זכוכית במסגור אלומיניום. הגג שטוח בנוי מבטון.

סטנדרט הבניה ורמת הגימור מהודרת וכוללת, בין היתר: לובי מעוצב המרוצף שיש טרוורטין ושטיחים, במעברים הציבוריים בקומות המגורים שטיחים מקיר לקיר, מערכות מיזוג אוויר מרכזיות, מערכות גילוי וכיבוי אש וכיוצ"ב.

הכניסה הראשית לפרויקט הינה מהפינה הצפון-מערבית של המבנה, כאשר קיימת כניסה נפרדת למחלקה הסיעודית בחזית הצפונית של המבנה לכיוון דרך הים.

כניסת רכבים לחניון התת-קרקעי הינה מהפינה הצפון-מזרחית של המבנה, מכיוון דרך הים.

<u>תצלום הנכס במבט לכיוון מזרח</u>



<u>תצלום הנכס במבט לכיוון מערב</u>



<u>תיאור המבנה:</u>

<u>כללי</u> – במבנה סה"כ חמישה פירי מעליות נוסעים. כמו כן, המבנה כולל גרמי מדרגות המחברים בין הקומות, מעלית משא, מעלית המשמשת את המטבח, מעלית נפרדת לקומת המשרדים וחדרים טכניים.

<u>קומת מרתף</u> – הקומה, בשטח ברוטו של כ- 6,780 מ"ר, כוללת חניות לרכבים, חלקם במתקני מכפילי חניה, מחסנים ושטחי שירות נוספים.

<u>קומת גלריית מחסנים</u> – הקומה, בשטח ברוטו של כ- 1,790 מ"ר, כוללת מחסני דיירים.

<u>קומת גינה</u> – הקומה, בשטח ברוטו של כ- 5,270 מ"ר, כוללת מינימרקט, מספרה, מכון טיפול יופי, חדרי התעמלות, חדר כושר, בריכת שחיה מקורה וג'קוזי, חדר סאונה, מלתחות ושירותים, חדרי חוגים, בית כנסת, חדר אוכל, מטבח ומשטח דק מקורה המוביל לגינה מטופחת הכוללת, בין היתר, בריכות מים טבעיות, גינון שבילים וספסלים.

<u>קומת הקרקע</u> – הקומה, בשטח ברוטו של כ- 4,530 מ"ר, כוללת לובי כניסה ראשי עם עמדת קבלה, פינות ישיבה, משרדי מכירות, משרדי הנהלה, קפיטריה, שירותים, אולם כנסים/הופעות/קולנוע, מועדון דיירים, חדר מחשבים, משרד קבלה, מרפאה ומחלקה סיעודית הכוללת 36 מיטות. בפאה המזרחית של לובי הכניסה ישנן פינות ישיבה עם חלון פנורמי ויציאה למרפסת פתוחה עם משטח דק.

<u>קומות מגורים 1-10 + גלריה</u> – הקומות, בשטח ברוטו כולל של כ- 29,400 מ"ר, מהוות קומות מגורים המחולקות ליחידות דיור בגדלים שונים.

<u>קומת משרדים (11)</u> – קומה, בשטח ברוטו של כ- 800 מ"ר, משמשת למשרדי הנהלה.

<u>יחידות הדיור:</u>

יחידות הדיור הינן בנות 2-4 חדרים מטיפוסים שונים. בכל יחידה מטבחון וחדר רחצה הכולל מקלחת ושירותים.

החדרים ברמת גימור מהודרת הכוללת, בין היתר: רצפת החדרים, חדר האמבטיה וקירותיו מחופים באריחי קרמיקה; רצפת חדרי השינה מחופים פרקט; מערכת מיזוג אוויר; מערכת גילוי וכיבוי אש; מערכת לחצני מצוקה.

המטבחון כולל ארונות עליונים ותחתונים, מקרר, תנור וכיריים.

ליחידות הדיור מרפסות בשטחים שונים.

תצלומים מייצגים









<u>יחידת דיור לדוגמא</u>





10. <u>המצב התכנוני</u>

10.1 <u>תכניות בנין-עיר מאושרות</u>[3]

להלן ריכוז התכניות החלות על הנכס נשוא חוות הדעת:

מס' תוכנית	ילקוט פרסומים	תאריך פרסום מתן תוקף	מהות התוכנית
ממ/5094	5172	06.04.2003	ייעוד המגרש לדיור מוגן לאוכלוסיה מבוגרת, שיכלול 250 יח"ד ושטחים לצורכי הדיור המוגן ושטחים לצורכי מסחר
ממ/1/5094	5750	19.12.2007	שינוי הבינוי לבית אבות גני תקווה
ממ/2/5094	5994	03.09.2009	תוספת של 125 יח"ד ושטחים נלווים לבית אבות קיים ושינוי בינוי קיים
455-0180950 (מק/3/5094)	7033	06.05.2015	תוספת של 29 יח"ד והאפשרות לנייד זכויות מתחת למפלס קומת הכניסה אל מעל מפלס הכניסה

להלן עיקרי הוראות וזכויות בנייה במגרש מס' 101 עפ"י תכנית **ממ/2/5094**:

<u>הגדרות עפ"י התכנית:</u>

יחידת דיור – יחידת מגורים במבנה המיועד לבית אבות.

דייר – משתמש בפועל בדירה והוא מי שעובר את גיל 60 או בן זוגו של מי שעבר את גיל 60.

בית אבות – בתכנית זו מגורים לאוכלוסייה שלפחות אחד מבני הזוג בן 60 שנה ומעלה.

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

- השלמת הפרוגרמה ע"י הוספת 125 יח"ד מעל הכמות המאושרת והוספת שטחים עיקריים ושטחי שירות.
- מבנה לבית אבות לאוכלוסייה מבוגרת בן 325 יח"ד, שטחים לצרכי בית אבות ושטחים לצרכי מסחר.
- ביטול גודל מינימאלי ליח"ד בבית אבות ושינוי תמהיל סוג וגודל הדירות לגודל ממוצע של 70 מ"ר.
- איחוד וחלוקה בהסכמה.
- שימוש בבית אבות בלבד המיועד לאוכלוסייה מבוגרת של 60 ומעלה ואיסור מכירה לפרטיים/או פיצול בעלויות.

עפ"י התכנית, על המגרש הנדון יהיה מותר לבנות בית אבות לאוכלוסייה מבוגרת וכל השירותים הנלווים.

[3] עפ"י מידע מאתרי האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ובניה – גני תקווה, רשות מקרקעי ישראל ומשרד האוצר.

שימושים נלווים לדיירי בית האבות כגון מועדון, חדר אוכל ומטבח, חדרי חוגים, משרדי ניהול, חדר רופא, חדרי טיפולים, חדר פיזיותרפיה, מחלקה סיעודית, שירותים ציבוריים לדיירי הבניין בלבד, מינימרקט, בריכה, מועדון בריאות וספורט וכו'.

הבניין יתוכנן עם קומת קרקע ושלושה מרתפים, הכוללים: מחסני דיירים ומחסנים כלליים לצרכי תחזוקה, חדרי הנהלה, חדר מנוחה עובדים, מלתחות עובדים, משק, מטבח, חדר אוכל, אולם תרבות, אולם אירועים, בית כנסת וחדר הרצאות, חדרים טכניים לפי דרישת הרשויות, מחלקה רפואית, מועדון בריאות, בריכת שחייה מקורה וחניון מקורה. כמו כן במרתפים יתוכננו חניות ביחס של 1:2.

בקומת הקרקע תתוכנן מחלקה סיעודית הכוללת 36 מיטות עם כניסה נפרדת.

קומת הכניסה תכלול יחידות לבית אבות, לובי כניסה הכולל משרדי הנהלה וקבלה, קפיטריה וחדרי משחקים. בסמוך לכניסה יתוכנן אזור מסחרי לשרות כלל הציבור ודיירי הבית.

קומה 1 תכלול לובי, חדרי חוגים ויחידות לבתי אבות.

קומות 2-12 יהוו קומות מגורים הכוללות יחידות לבית אבות.

קומת הגג תשמש כקומה טכנית.

להלן עיקרי הוראות וזכויות בנייה עפ"י תכנית **455-0180950** (תוספת יחידות דיור לבית אבות בגני תקווה):

מטרת התכנית הינה ניצול זכויות הבניה העודפות במגרש ע"י הגדלת מס' יחידות הדיור מ- 325 ל- 354 (הוספת 29 יחידות דיור ללא הגדלת סך השטחים למטרות עיקריות) והאפשרות לנייד זכויות (שטחים עיקריים ושטחי שירות) מתחת למפלס קומת הכניסה אל מעל מפלס הכניסה. התכנית מתירה שינוי בקו בנין למרפסות והגדלת תכסית.

להלן עיקרי התכנית:

- הגדלת מס' יחידות הדיור מ- 325 ל- 354 (תוספת 29 יחידות דיור).
- שינוי קו בנין דרומי למרפסות מ- 5.0 מ' ל- 3.80 מ'.
- שינוי קו בנין מזרחי למרפסות מ- 5.0 מ' ל- 2.90 מ'.
- העברת זכויות בניה מתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת בסך כולל של 2,400 מ"ר שטח עיקרי.
- העברת זכויות בניה מעל הכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת בסך כולל של 1,500 מ"ר שטחי שירות.
- הגדלת תכסית מ- 40% ל- 55%.

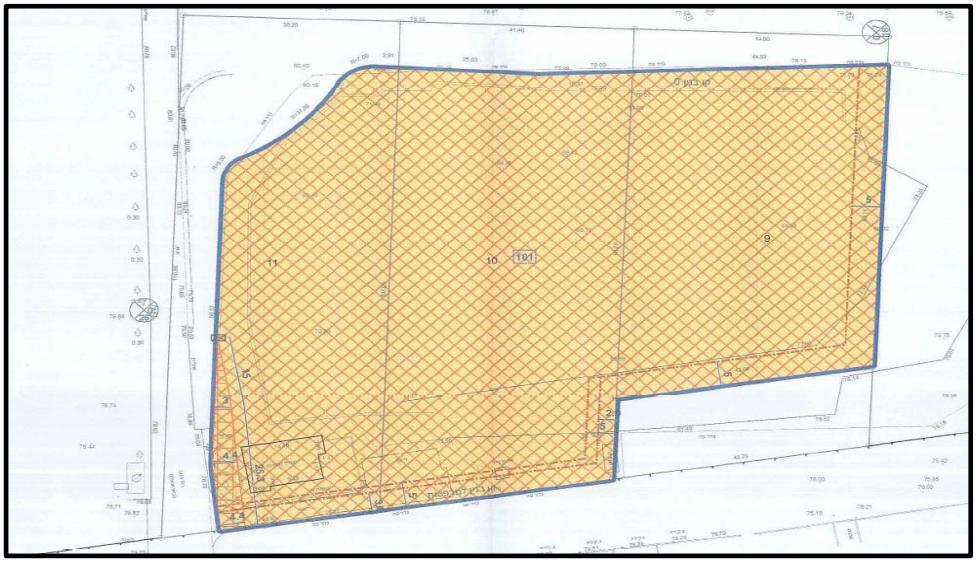
פירוט זכויות הבניה:

יעוד	דיור מיוחד
מס' תא שטח	101
גודל מגרש במ"ר	9,117
שטח עיקרי עילי (מ"ר)	25,200
שטח שירות עילי (מ"ר)	10,700
שטח עיקרי תת"ק (מ"ר)	3,500
שטח שירות תת"ק (מ"ר)	11,600
סה"כ שטחי בניה (מ"ר)	51,000
תכסית	55%
מס' יח"ד	354
גובה מבנה במטרים	47.8

הערות:

- תותר הקמת קומת מרתף נוספת בתוספת שטחי שירות של עד 3,400 מ"ר לצורך חניה בלבד.
- זכויות הבניה עבור המסחר לא יעלו על 1,000 מ"ר מתוך סך כל השטחים העיקריים.
- ניתן להעביר שטחים בהיקף של עד 1,000 מ"ר עיקריים ועד 1,000 מ"ר שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל מפלס הכניסה וקובעת, ולהיפך.

תשריט המגרש בתכנית



10.2 <u>רישוי הבניה</u>

מעיון בתיק הבנין בועדה המקומית לתכנון ובניה – גני תקווה נמצאו מסמכי הרישוי הבאים:

מסמך רישוי	תאריך	מהות
היתר בניה מס' 60915	23.11.2010	לעבודות חפירה ויסודות והצבת 2 קראוונים לארגון אתר בניה
היתר בניה מס' 63091	17.01.2013	להקמת ביתן משרד מכירות יביל זמני להקמתו של המבנה המוצע
היתר בניה מס' 61034	07.05.2013	להקמת בית אבות לאוכלוסייה מבוגרת עפ"י תכנית ממ/2/5094 - 223 יח"ד ומחלקה סיעודית
היתר בניה מס' 64951	18.11.2014	לביצוע עבודות דיפון וחפירה עבור שלב ב' בהמשך להיתר קיים (לצורך ניצול יתרת הזכויות במגרש תוספת 102 יחידות לבית אבות לאוכלוסייה בוגרת)
היתר בניה מס' 65374	22.03.2015	תוספת 102 יח"ד לבית אבות לאוכלוסייה מבוגרת עפ"י תכנית ממ/2/5049
היתר בניה מס' 67006	20.04.2016	תוספת 24 יח"ד לבית אבות לאוכלוסייה מבוגרת. הגדלת מרפסות דרומיות ותוספת שטחי שירות עפ"י תכנית 455-0180950
טופס 4	28.09.2016	לבית אבות לאוכלוסייה מבוגרת - 223 יח"ד ומחלקה סיעודית (בהחרגה של כל האגף הדרומי) - אשר נבנה לפי היתר בניה מס' 61034

להלן השטחים (במ"ר) בכלל הפרויקט עפ"י תכנית הבקשה המאושרת (להיתר בניה מס' 67006):

קומה	מגורים עיקרי	משרדים עיקרי	מרפסות ואחר עיקרי	סה"כ עיקרי	סה"כ שטחי שירות	סה"כ בבניין
מרתף חניה וגלריית מחסנים	-	-	30	30	8,533	8,563
קומת גינה וקרקע	5,118	-	101	5,219	4,578	9,797
גלריה 2	495	-	193	688	281	969
קומות 1-10	19,689	-	852	20,541	7,883	28,424
קומה 11	-	464	-	464	333	797
סה"כ	**25,303**	**464**	**1,176**	**26,942**	**21,609**	**48,551**

10.3 <u>סיכום ניצול זכויות הבנייה:</u>

להלן יתרת זכויות הבנייה לניצול בנכס (שטחים עיקריים במ"ר):

שטח עיקרי - לפי תב"ע	שטח עיקרי - לפי היתר בניה	יתרה לניצול
28,700	26,942	1,758

11. המצב המשפטי

11.1 הרישום בלשכת רישום המקרקעין

עפ"י דף מידע מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקווה שהונפק באמצעות האינטרנט בתאריך 27.1.2025, רשומות חלקות המשנה של חלקה 191 בגוש 6717 בבעלות **מגדלי הים התיכון גני תקווה בע"מ**.

הרכוש המשותף הינו בשטח של 9,118 מ"ר. קיים תקנון מוסכם.

הערות ומשכנתאות:

נרשמו על הבעלים הערות על יעוד מקרקעין עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק. שטרות 4111/2018/2, 4107/2018/2, 4107/2018/3 ו- 4107/2018/4.

רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ בתתי חלקות 1, 4, 5-6, 27-250, 252-379 [לא כולל שטחים מסחריים ומחלקה סיעודית].

זיקות הנאה:

נרשמה זיקת הנאה לטובת הציבור בזכות שימוש לצורך מעבר הולכי רגל בשטח 127 מ"ר המסומן בתשריט בצבע אדום באות A.

להלן פירוט חלקות המשנה ותיאורן:

חלקות משנה	קומה	שטח (מ"ר)	חלק ברכוש המשותף	הצמדות
1-4	מרתף 3	358	358/20488	
5-26	קרקע	498	500/20488	גג, אולמות, קרקע ומחסנים
27-49	ראשונה	1,184	1186/20488	ממ"ק, מעלית + מבואה
50-250	שניה - עשירית	10,568	10570/20488	ממ"ק
251	אחת עשרה	667	667/20488	מעלית, מבואה, ממ"ק וחדר שירות
252-259	מרתף שלישי	426	426/20488	ממ"ק וקרקע
260-379	קרקע - עשירית	6,733	6734/20488	ממ"ק
סה"כ		**20,434**	**20488/20488**	

11.2 תקנון מוסכם של בתים משותפים לגוש 6717 חלקה 191

עפ"י התקנון המוסכם, זכויות הבניה ו/או אחוזי הבניה הקיימים במקרקעין עליהם שוכן הבית המשותף, וכן כל זכויות הבניה העתידיות שיהיו במקרקעין ו/או אחוזי הבניה העתידיים יהיו נתונים לבעלי יחידה 191/5 בלבד.

לבעלים של יחידה 191/5 תהא/ בכל עת, הזכות לבנות על השטחים הצמודים ליחידה זו כל בנייה מכל סוג, לרבות הרחבה של יחידות ו/או תוספת של יחידות חדשות על השטחים הצמודים מתחת לפני הקרקע עד רום רקיע, וכן על הגג/ות והקיר/ות שיווצרו, אם יווצרו כתוצאה מבניה נוספת, וזאת ללא צורך בהסכמת יתר בעלי היחידות.

12. <u>ענף הדיור המוגן</u>

<u>כללי</u>

ענף הדיור המוגן החל להתפתח בארץ החל משנות השמונים, בעקבות תמורות רבות שחלו במערך השירותים לאוכלוסייה לגיל השלישי.

מטרת הדיור המוגן הינה פתרון בעיות הדיור של האוכלוסייה המבוגרת, וזאת לאור הגידול שחל במספרם של אוכלוסיית הגיל השלישי בישראל והעלייה בתוחלת החיים.

בית דיור מוגן כולל מבנה או קבוצת מבנים עם יחידות דיור בנות חדר אחד עד ארבעה חדרים, בהן מתגוררת אוכלוסייה מבוגרת ועצמאית. הבתים נועדו להעניק מסגרת סביבתית שלמה, נוחה ומקלה לאדם מבוגר ועצמאי, הכוללת סל שירותים מגוון ורחב. בהתאם לכך, בתי דיור מוגן מציעים לדייריהם לגור בקומפלקסים מפוארים עם שטחים ציבוריים נרחבים, כאשר הדייר נהנה ממכלול שירותי נוחות כלליים, משירותים רפואיים מסוימים, מחיי חברה ותרבות עשירים וממתקנים כגון בריכת שחיה, ספא וחדרי כושר.

מרבית בתי הדיור המוגן ממוקמים באזור גוש דן, אזור השרון ואזורים נוספים עד לגבול דרום ראשון לציון. הענף מחולק לשוק ציבורי ולשוק פרטי.

השוק הציבורי מיועד בעיקרו לאוכלוסייה מבוגרת שזכאית לסיוע מהמדינה ובולטות בו חברות ממשלתיות.

השוק הפרטי מיועד בעיקרו לאוכלוסייה מבוגרת מבוססת כלכלית ומטרתו מתן פתרון דיור נח, ושיפור איכות החיים של האדם בגיל השלישי.

ההבדל העיקרי בין השוק הציבורי לפרטי הוא בסל השירותים, בסטנדרט המבנה ויחידות הדיור ובגורם הממן.

<u>הבחנה בין בית אבות לבית דיור מוגן</u>

ההבחנה בין בית אבות לבין בית דיור מוגן נסובה בעיקר סביב יכולתו של הדייר לנהל אורח חיים עצמאי. בית אבות פונה בעיקר לדיירים הנזקקים בראש ובראשונה לעזרה תפקודית יומיומית (ובשל כך נדרשים לקבל שירותים רבים), לעומת בית דיור מוגן המאוכלס בדיירים עצמאיים. בשל כך, התשלומים בבתי אבות נגבים, בדרך כלל, על בסיס חודשי, בהתאם לשהות בפועל בבית האבות, בעוד שבבתי הדיור המוגן יש הפרדה בין תשלום הפיקדון, המהווה את התשלום בגין הזכות להשתמש ביחידת הדיור, לבין התשלומים עבור השירותים השונים (דמי אחזקה). קהל המטרה בבתי אבות מהווה אשכולות חברתיים כלכליים נמוכים ובינוניים, כאשר בבתי דיור מוגן קהל המטרה מהווה לרוב אוכלוסייה בעשירונים 7 ומעלה.

רמת השירותים בבית אבות הינה בסיסית הכוללת שירותי רפואה ודגש על אוכלוסייה סיעודית ולינה בחדרים משותפים. בבתי דיור מוגן רמת השירותים גבוהה הרבה יותר וכוללת, בין היתר, מערך פעילות חברתית ותרבותית, שירותי רפואה, מתקני ספורט, שירותי הסעדה, חוגים ולינה בדירות פרטיות.

לאור השוני בדיירים בין בית האבות לבין בית הדיור המוגן הרי שתקופת השהייה הממוצעת של דיירים בכל אחד מהסדרים אלו הינה שונה (בבית אבות תקופת השהייה הממוצעת קצרה יותר) ובשל כך בבית אבות אין לשוהה במקום שום זכות קניינית ו/או רישומית כזאת או אחרת, על היחידה בה הוא שוהה, וזאת בניגוד לדייר בבית הדיור המוגן המקבל זכות שימוש ביחידה ואף יש לו אפשרות לרשום לטובתו הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין זכות זו.

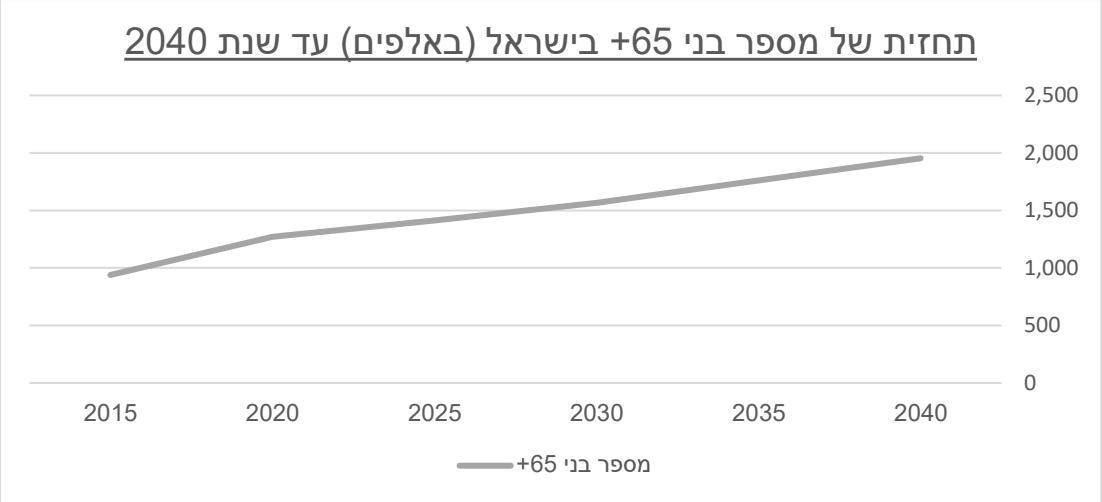
<u>הביקוש וההיצע בענף</u>

הגיל השלישי בישראל הינו פלח אוכלוסייה משמעותי אשר מצוי במגמת גידול כתוצאה מהעלייה בתוחלת החיים וברמת החיים, לאור התחזקות מתמשכת ברמת השירותים הרפואיים הזמינים וכתוצאה מכך, שיפור כללי במצב הבריאותי של האוכלוסייה.

עפ"י נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בסוף שנת 2023 מנתה אוכלוסיית האזרחים הוותיקים בישראל (בני 65 ומעלה) למעלה ממיליון איש (כ- 1,250 אלף תושבים), המהווים כ- 12.9% מתושבי המדינה. כ- 44% מהאזרחים הוותיקים מעל גיל 75 וכ- 13% מעל גיל 85.

על פי התחזיות עד שנת 2040 חלקם באוכלוסייה יהיה כ- 14% וצפוי למנות כ- 1.9 מיליון איש, ובשנת 2045 צפוי למנות כ- 2.1 מיליון. פירוש הדבר שאוכלוסיית הקשישים כמעט ותכפיל את עצמה תוך פחות מ- 20 שנה.

מתוך סה"כ אוכלוסיית הקשישים (בני 65 ומעלה) כ- 4% התגוררו בשנת 2023 במוסדות (מהם כ- 66% בבתי אבות ובתי דיור מוגן, כ- 32% במוסדות אשפוז והוסטלים וכ- 2% במוסדות אחרים).



<u>התחרות בענף הפרטי</u>

התפתחות הענף, אשר נבעה מעלייה ברמת החיים הכוללת בארץ ועלייה בשיעור האוכלוסייה המבוגרת בעלת היכולות מכלל האוכלוסייה, הביאה לפתיחה של בתי דיור מוגן חדשים ברחבי הארץ ולתחרות בין רשתות הדיור המוגן השונות.

שוק הדיור המוגן הפרטי בישראל כולל סה"כ כ- 100 בתי דיור מוגן פרטיים בהם כ- 15,000 יח"ד, ומאופיין במבנה בעלויות מבוזר עם מספר רב של חברות שפעילות בשוק, כאשר החלק הארי של יח"ד המוגן הפרטי (כ- 65%) מוחזק ע"י הגופים הגדולים ביותר הפעילים בענף, כמפורט להלן: רשת "משען" (כ- 2,450 יח"ד), רשת "מגדלי הים התיכון" (כ- 1,890 יח"ד), רשת "אחוזות רובינשטיין" (כ- 1,250 יח"ד), רשת "פאלאס" מקבוצת עזריאלי (כ- 1,140 יח"ד), רשת "בית בכפר" (כ- 900 יח"ד), רשת "בית בלב" (כ- 800 יח"ד), רשת "עד 120" (כ- 640 יח"ד) ורשת "פרוטיאה" (כ- 640 יח"ד)[4].

נציין, כי בשנים הקרובות צפויה תוספת מואצת של היצע של בתי דיור מוגן בישראל עם ההקמה של בתים חדשים באור יהודה, באר יעקב, ראשון לציון, ירושלים, גבעתיים, מודיעין, חולון, אלקנה וכן הרחבה של מספר בתי דיור מוגן קיימים.

<u>התחרות בשוק הדיור המוגן</u>

בשנים האחרונות החליטו מספר חברות בענף הנדל"ן להרחיב את פעילותן ולשלב בהן את תחום הדיור המוגן. נציין מתוכן את קבוצת עזריאלי, חברת שפיר, חברת קנדה-ישראל וקבוצת ביג.

<u>חוק הדיור המוגן</u>

בשנת 2012 פורסם ברשומות חוק הדיור המוגן, התשע"ב - 2012 (להלן: "החוק"), שעיקרו הסדרת רישוי בתי דיור מוגן, הסדרת נושאים והוראות לגבי עריכת הסכמי התקשרות בין בעל הרישיון לבין מי שמבקש להיות דייר בבית, העמדת בטוחות לדיירים להבטחת השבת כספי פיקדון, תנאים לפינוי דייר, הגדרת סל שירותי החובה שיש לספק לדיירי הבית, הוראות לגבי מנגנוני העלאת גובה דמי האחזקה השוטפים, הסדרת מנגנוני אחריות, פיקוח, אכיפה וענישה, הפעלת מחלקה סיעודית בבתים עם 250 יח"ד ומעלה וכיו"ב.

בשנת 2018, חוקק תיקון לסעיף 27 בחוק הדיור המוגן העוסק בבטוחות שעל בעל רישיון להפעלת בית דיור מוגן להעמיד לדייר כנגד דמי פיקדון המופקדים בידיו.

<u>שיטת השיווק בענף הדיור המוגן</u>

באופן עקרוני, תשלומי הדייר בבתים של דיור מוגן כוללים שני מרכיבים:

- תשלום חד פעמי במועד הכניסה
- דמי אחזקה חודשיים

שלושת מסלולי ההתקשרות הנפוצים בענף הינם: מסלול פיקדון, מסלול דמי כניסה ומסלול דמי אחזקה מוגדלים, כאשר שתי השיטות הראשונות הינן הנפוצות ביותר, ועיקרן כמפורט להלן:

<u>שיטת דמי הפיקדון</u> – בשיטה זו הדייר משלם את מלוא מחיר הדירה כפיקדון. תמורת הפיקדון הדייר זכאי לגור בדירה לכל ימי חייו. סכום הפיקדון מוחזר לדייר או ליורשיו עם עזיבת הדירה,

[4] מקור הנתונים: דירוג דן אנד ברדסטריט - דיור מוגן לפי מספר יחידות דיור לשנת 2024. לגבי מספר יחידות הדיור ברשת מגדלי הים התיכון – לפי נתונים בפועל (במעוגל).

כולל הפרשי הצמדה[5], ובניכוי שחיקה שנתית בשיעור מסוים (בד"כ סביב 3% - 3.5% לשנה) המוגבלת למספר שנים (בד"כ 12-15 שנים). במידה והדייר ממשיך להתגורר בבית מעבר לתקופה שנקבעה בהסכם כתקופה שלאורכה יחושבו דמי השחיקה, תפסק השחיקה של הפיקדון.

מחירי המכירה של זכויות השימוש ביחידות הדיור נקבעים עפ"י תנאי שוק, בהתחשב, בין היתר, בגורמים הבאים – מיקומו של הבית, גודל יחידת הדיור וכיוצ"ב.

בנוסף, בשוק הדיור המוגן קיימת בד"כ אופציה להעניק לדיירים פוטנציאליים גמישות שיווקית המאפשרת המרה בין מחיר הפקדון לתשלום חודשי שמתווסף לדמי האחזקה שמשלם הדייר ("**חלף פקדון**").

<u>שיטת דמי הכניסה</u> – בשיטה זו הדייר משלם בין 50% ל- 60% ממחיר הדירה תמורת הזכות לגור בדירה כל ימי חייו. בשיטה זו השחיקה השנתית של דמי הכניסה הינה גבוהה (20% עד 25% לשנה), כך שלאחר תקופה של 4-5 שנים נשחק מלוא הסכום ששולם כדמי כניסה.

<u>דמי אחזקה</u> – בשתי השיטות הנ"ל משלם הדייר בנוסף דמי אחזקה חודשיים קבועים בגין שירותים מוגדרים שונים להם זכאי הדייר. השירותים העיקריים הנכללים בדמי אחזקה אלה כוללים: שירותי תחזוקה וניקיון בסיסי, שירותי שמירה, שירותים רפואיים מסוימים, חוגים, פעילות תרבות וחברה מסוימות, שירותי פקיד קבלה, וכן שימוש במתקנים הציבוריים המצויים בבית. גובהם של דמי האחזקה משתנה לפי אופי הבית, גודל הדירה ומספר הדיירים בדירה (יחיד או זוג).

בנוסף, קיימת בד"כ אופציה של תשלום על בסיס חודשי (במקום דמי פיקדון – "מסלול ללא פקדון").

[5] בעבר, כשבשוק הנדל"ן בישראל היה נהוג לקיים עסקאות בדולרים, היו פיקדונות אלו צמודים לשער החליפין של הדולר. בעקבות כניסתו לתוקף של חוק הדיור המוגן סכום הפיקדונות צמוד למדד המחירים לצרכן.

13. <u>הפעילות הכלכלית בפרויקט</u>

13.1 <u>מסגרת ההתקשרות בין החברה לדיירים</u>

בעת כניסתו של הדייר לבית הדיור המוגן נחתם הסכם בין הדייר לבין החברה, המקנה לדייר זכות שימוש ביחידת דיור ושירותים נוספים, וכן זכות שימוש במתקנים השונים במסגרת השטחים הציבוריים בפרויקט, בתמורה לסכום חד פעמי וכן תשלומים חודשיים שוטפים – כמפורט בהמשך.

השירותים אותם מספק הבית כוללים, בין היתר, ארגון פעילויות חברתיות (כגון: הרצאות, טיולים, הקרנת סרטים, הופעות אמנים וכיוצ"ב), ארגון חוגים בתחומים שונים, שרותי מרפאה ורופא, ניקיון הדירות, שמירה ותחזוקה כללית.

כמו כן קיימת מחלקה המספקת שירותי סיעוד ושירותי החלמה במידת הצורך.

הדייר זכאי לקבל מהחברה בעלת הנכס בטוחות להבטחת השבת יתרת הפיקדון בהתאם לחוק הדיור המוגן, תשע"ב- 2012 כפי שתוקן ביום 25 ביולי 2018. לצורך כך, החברה ביצעה רישום משכנתא מדרגה ראשונה על זכויות החברה במקרקעין על שמו של הנאמן, שנבחר ע"י אסיפת הדיירים, עבור הדיירים שיהיו מוטבים של המשכנתא בהתאם לחוק.

הגם שההסכם בין החברה לדייר <u>אינו קצוב בזמן</u>, ניתן לסיים את ההסכם ע"י הדייר בכל עת בהודעה מוקדמת. החברה רשאית אף היא, במקרים קיצוניים, להביא לכדי סיומו של ההסכם בהודעה מוקדמת.

13.2 <u>השיווק בפרויקט הנדון</u>

כפי שנמסר לנו, מדיניות החברה העדכנית הינה לשיווק של הדירות עפ"י מסלול דמי פיקדון עם שיעור שחיקה שנתי של 3.5% בתוספת מע"מ, ולתקופת שחיקה של 12 שנים (להלן: "מסלול פיקדון פוחת סטנדרטי").

יחד עם זאת, החברה משווקת גם מספר מסלולים נוספים, אשר מציעים תמהיל שונה בין דמי הפיקדון עם שיעור שחיקה שנתי לבין תשלום חודשי חלף פיקדון. במסגרת המסלולים החלופיים ביחס למסלול פיקדון פוחת סטנדרטי, החברה מקצה מחדש בין הרכיבים בחוזה (דמי פיקדון, שיעור שחיקה, תשלום חודשי) בהתאם למפתח המרה המקובל בשוק. מפתח ההמרה מהווה גמישות שיווקית המקובלת בשוק הדיור המוגן שמטרתה להעניק לדיירים פוטנציאליים אפשרות המרה בין מחיר הפיקדון לתשלום החודשי שמתווסף לדמי האחזקה שמשלם הדייר. מפתח זה מהווה פיצוי בגין אובדן שחיקה ומימון אלטרנטיבי. במסגרת זו קיים אף מסלול שבו לא משולמים דמי פיקדון כלל, אלא תשלום חודשי מוגדל – "מסלול ללא פקדון".

<u>מחירון דירות ומכירות בפועל</u> – הוצג בפנינו מחירון דירות עדכני של החברה לפיו משווקות הדירות בפרויקט. כמו כן, הועברו לידינו נתוני מכירות של דירות בפרויקט.

מהנתונים עולה, כי מרבית הדירות ששווקו במהלך התקופה האחרונה הינן במסלול דמי פיקדון, עם שיעור שחיקה של 3.5% בתוספת מע"מ, לתקופה של 12 שנים.

יצוין, כי קיימים מספר מצומצם יחסית של חוזים במסלול ללא פקדון ביחס לכלל החוזים בנכס.

<u>דמי שירותים ואחזקה</u> – עפ"י ההסכם, הדייר מתחייב לשלם סכום חודשי קבוע בגין שירותים ואחזקה. דמי השירותים צמודים למדד, כאשר החברה רשאית להגדיל את דמי השירותים מעבר לעליית המדד עקב גידול בעלויות אספקת השירותים הכלליים.

13.3 <u>נתונים כלכליים</u>

להלן ריכוז הנתונים הכלכליים של תפעול הפרויקט, כפי שנמסרו לנו ע"י הנהלת החברה, נכון למועד הקובע לחוות הדעת:

סעיף	סה"כ בפרויקט
דירות לשיווק	347
דירות משווקות	345
דירות פנויות	2
יתרת פיקדונות	כ- 770,200 א' ₪
הכנסה שנתית משחיקה[6] וחלף שחיקה[7]	כ- 17,550 א' ₪
רווח שנתי מפעילות הניהול	כ- 11,350 א' ₪

13.4 <u>שכירויות</u>

הוצגו בפנינו הסכמי שכירות והתוספות שלהם, שנערכו בין מגדלי הים התיכון גני תקווה בע"מ ("המשכירה/החברה") לבין שוכרים/זכיינים שונים בפרויקט, הכוללים, בין היתר, הסכם להפעלת מחלקה סיעודית, קפיטריה, מינימרקט, מסעדה, מספרה ומכון יופי.

עפ"י נתוני החברה, ההכנסות השנתיות הצפויות משכירות הינן בסך של כ- 1,058 אלפי ₪, כאשר מרבית ההכנסה נובעת מהמחלקה הסיעודית.

[6] פעולת השחיקה הינה פעולה חשבונאית המתבצעת בספרי החברה, בהתאם לחוזים שנחתמו עם הדיירים. סכום השחיקה כולל מע"מ.

[7] "חלף שחיקה" – חלק יחסי בהכנסה המתקבלת מדיירים אשר נמצאים במסלול ללא פקדון, כחלף תשלום שחיקה במסלול פקדון רגיל.

14. <u>מצב השוק</u>

השנה האחרונה התנהלה על רקע מלחמת "חרבות ברזל", אשר פרצה ביום 7 באוקטובר 2023 בעקבות מתקפת טרור חסרת תקדים על מדינת ישראל, ובמקביל, התעצמה הלחימה בחזית הצפונית של מדינת ישראל, שהייתה מלווה בהסלמה ובמתיחות שיא מול איראן ושלוחותיה.

אי הוודאות הגיאופוליטית מקשה על הפעילות הכלכלית ומעכבת את חזרת המשק לרמת הפעילות שאפיינה אותו טרם המלחמה. עם זאת, בעקבות הפסקת האש בצפון בסוף נובמבר 2024 והירידה בעצימות הלחימה בדרום ניתן להבחין בשינוי חיובי במשק וניכרת התאוששות בפעילות הכלכלית.

בהתאם לתחזית בנק ישראל מחודש ינואר 2025, הסיכון כלפי מטה לתחזית הצמיחה הצטמצם לאור ההתפתחויות הגיאופוליטית ברבעון האחרון. התוצר צפוי לצמוח ב- 4.0% בשנת 2025 ובשנת 2026 התוצר צפוי לצמוח ב- 4.5%. במחצית השנייה של 2025, האינפלציה צפויה להתמתן אל תוך היעד וצפויה לעמוד על 2.6% בשנת 2025, ורמת הריבית צפויה לרדת ולעמוד בממוצע של 4.0/4.25% ברבעון הרביעי של 2025.

15. <u>עקרונות ההערכה</u>

בית דיור מוגן הינו נכס המיועד (עפ"י תב"ע) ונבנה עפ"י פרוגראמה התואמת שימוש של בית דיור לאוכלוסייה המבוגרת. בית דיור מוגן פעיל הינו נכס עסקי המופעל ע"י הנהלה מרכזית, ולפיכך הדרך הנכונה להערכת שוויו הינה **היוון תזרים המזומנים העתידי**.

לצורך חישוב תזרים המזומנים יש להביא בחשבון את המרכיבים המפורטים להלן:

- ☒ תזרים המזומנים החיובי בעת החלפת דייר (תקבול בערך דירה מלא מדייר נכנס מול החזר פיקדון לאחר שחיקה לדייר יוצא).
- ☒ הכנסה צפויה מדירות פנויות.
- ☒ הכנסות משטחים מושכרים לזכיינים חיצוניים.
- ☒ תזרים מפעילות ניהול ואחזקה שוטפת.
- ☒ פחת כלכלי – הוצאה הנאמדת בשיעור מסוים מעלות בניה ישירה המוערכת של המבנים (הינה למעשה הגורם האחראי ליצירת מקור כספי עתידי נוסף לחידוש ציוד ותחזוקה פיסית של הבניינים לאורך השנים).
- ☒ הוצאות מע"מ - עפ"י פסיקת בית המשפט העליון, קיימת חבות לתשלום מע"מ בגין ריבית רעיונית בשיעור של 3.25% (כולל מע"מ) על הפיקדונות (יתרת החוב לדיירים)[8].

יצוין, כי בהתאם למרבית החוזים שנחתמו בתקופה האחרונה וכן בהתאם למדיניות החברה, הדייר מחויב בתשלום מע"מ ריבית רעיונית.

<u>קביעת שיעורי ההיוון:</u>

ככלל, שיעור ההיוון (Cap Rate) משקף את התשואה הדרושה, כדי להוות כוח משיכה להשקעת הון. מכאן, שבחירת השער המתאים מהווה גורם מכריע בקביעת השווי.

שיעורי ההיוון לתזרים הצפוי להתקבל מהנכס הינם פועל יוצא של שיעורי ההיוון המקובלים כיום לנכסים מניבי תשואה, כאשר שיעור ההיוון המקובל בשוק נקבע בנקודת זמן מסוימת, לסוג נכסים מסוים, ובהקשר של שיעור הריבית והציפיות האינפלציוניות במשק באותה עת.

יובהר, כי שיעור התשואה תלוי גם ברמת הפעילות הכלכלית בנכס עצמו.

לצורך קביעת שיעורי ההיוון למרכיבי ההכנסה השונים הצפויים להתקבל בנכס משתמשים בגישת ההשוואה – לפיה בוחנים עסקאות לנכסים מניבים בעלי מאפיינים דומים, ככל הניתן, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

השוק מאופיין במגבלה גדולה של שקיפות המידע, שכן על מנת לנתח באופן מהימן עסקאות רכישה של נכסים מניבים יש צורך במידע רב על הפעילות הכלכלית של הנכס הנרכש.

העלייה המהירה באינפלציה וההידוק המוניטרי שהתבטא בהעלאות הריבית התכופות הביאו עימם צמצום בכמות העסקאות בענף הנדל"ן המניב בישראל. יחד עם זאת, במעט העסקאות

---

[8] **ע"א 6722/99** מנהל מס ערך מוסף תל-אביב נ' משכנות כלל מגדלי הים התיכון בע"מ מיום 7.1.2004. הרציונל שעומד מאחורי הפסיקה: חברת דיור מוגן לגיל הזהב מקבלת פיקדון דולרי מאת הדיירים. פיקדון זה מוחזר לדייר, בנסיבות מסוימות, כשהוא צמוד לדולר בלבד וללא ריבית. הריבית הרעיונית שצומחת לחברת הדיור המוגן מן הפיקדון האמור חייבת במס ערך מוסף (הריבית הרעיונית היא הריבית המתבטאת בחסכון הריבית שהחברה הייתה משלמת אילו נזקקה להלוואה בתנאי שוק).

שנערכו בשנה האחרונה לא ניכר שינוי מהותי לגבי שיעורי ההיוון (ראה פירוט עסקאות בהמשך). בהקשר זה נדגיש, כי ההשפעה של העלאת הריבית על תזרים ההכנסות של בתי דיור מוגן פעילים כמעט ולא קיימת.

נדגיש, כי המושג "שיעור ההיוון" בפרקטיקה השמאית מתייחס ל"שיעור ההיוון הכולל", שהוא מעין "מכפיל", המשמש לקביעת שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות, והוא מבטא את היחס שבין ההכנסות הצפויות מהשכרת הנכס לבין שוויו, והוא מגלם מרכיבים שונים, כגון ריבית חסרת סיכון, פרמיה בגין סיכון ואי וודאות, פרמיה בגין נזילות נמוכה, פחת, אינפלציה ועוד.

בקשר להערכות שווי של בתי דיור מוגן, הואיל ומדובר בהיוון הכנסות של הסכמי דיירים ארוכי טווח (ממוצע 10 שנים ומעלה), הפועל היוצא הוא שהשפעתם של אירועים קצרי טווח אינם מביאים לשינויים בשיעורי ההיוון. נדגיש, כי שיעורי ההיוון בהם אנו משתמשים במודל הערכת השווי הינם ברף הגבוה של טווח עסקאות ההשוואה (כפי שיפורטו בהמשך), וזאת בהתחשב במרכיב הסיכון ואי הוודאות בביצוע הערכות שווי לנכסים מסוג זה. עוד נבהיר, כי שיעור ההיוון שנקבע מביא בחשבון גם פיצוי בגין תקופות של אי תפוסה וכן השקעות הוניות שנדרשות לאורך השנים. בהקשר זה נציין, כי בעסקאות ההשוואה מגולם מרכיב הפחת הכלכלי ב"שיעור ההיוון הכולל" לנכס, לעומת מודל הערכת השווי המיושם בו מרכיב פחת נוסף המחושב בנפרד ומופחת משוויו הכולל של הנכס, ולפיכך מתקבל, למעשה, שיעור היוון אפקטיבי גבוה מהשיעור שנקבע.

נציין, כי בשנתיים האחרונות נערכו שלוש עסקאות רכישה של בתי דיור מוגן פעילים (כפי שיפורט בהמשך), כאשר בשתי העסקאות הרוכשים הם שחקנים חדשים בענף, וזאת כהמשך המגמה של כניסה לענף ע"י חברות המבקשות לגוון את הפעילות העסקית שלהן.

מעבר לאמור נציין, כי לא נצפה שינוי מהותי במחירים, בשיעורי התפוסה ובביקושים בענף הדיור המוגן. יחד עם זאת, ההאטה בענף הדיור למגורים עשויה להיות בעלת השפעה שלילית על ענף הדיור המוגן, כפועל יוצא של התארכות משך זמן המכירה של דירות מגורים בשוק יד שנייה, בעיקר לאלו שנדרשים למכור את דירתם לצורך מעבר לדיור מוגן.

<u>עסקאות לרכישת נכסים מניבים:</u>

להלן מספר עסקאות מכר של נכסים מניבים שנערכו במהלך התקופה האחרונה:

<u>בתי דיור מוגן:</u>

<u>בית גיל פז – כפר סבא:</u>

עפ"י פרסום מחודש דצמבר 2024, רכשה רשת בתי הדיור המוגן "עד 120" את בית הדיור המוגן "בית גיל פז" בכפר סבא. התמורה (כך על פי הפרסום) נקבעה בסך של 126 מיליון ₪.

"בית גיל פז", אשר ניצב במזרח העיר כפר סבא בסמיכות לתחנת הרכבת "נורדאו" כולל כ-240 יח"ד, מחלקה סיעודית, מועדון ספורט, בריכת שחייה, שטחים מסחריים ושטחים ציבוריים, בבניין המורכב משלושה אגפים, בשטח בנוי כולל של כ- 26,000 מ"ר. הבית הוקם בשנת 1997 ע"י יוצאי חיל האוויר.

נבהיר, כי הואיל ולא פורסמו נתונים כלכליים של הבית קיים קושי לנתח את העסקה ולהפיק ממנה נתוני השוואה ו/או פרמטרים לביסוס המודל התחשיבי המיושם על ידנו.

<u>בית שבעה כוכבים – הרצליה:</u>

עפ"י דיווח של חב' בית הזהב בע"מ מתאריך 26.9.2023, החברה התקשרה בהסכם מכר מותנה עם חברת ביג מגורים למכירת מלוא הון המניות המונפק ונפרע של חברת שבעת הכוכבים דיור מוגן בע"מ, המחזיקה בזכויות בבית הדיור המוגן "שבעה כוכבים" בהרצליה פיתוח. כפי שנמסר בדיווח, התמורה נקבעה בהתבסס על השווי ההוגן של הנכס בספרי החברה, בניכוי ההתחייבויות לפיקדונות נכון ליום 31.12.2022 [הנכס הוערך על ידנו עבור בית הזהב למועד 31.12.2022].

שיעור ההיוון הבסיסי בחוות הדעת המקיפה שנערכה על ידנו לתזרימי מזומנים הנובעים מתנועת פיקדונות והכנסות חלף פקדונות הינו **7.75%**. כמו כן, בהערכת השווי הובא בחשבון גידול ריאלי של שווי הפיקדונות ("שיעור צמיחה") בשיעור של **1%**[9].

<u>אוונגרד רזידנס – חיפה:</u>

עפ"י פרסום בעיתונות מיום 3.12.2023, רכשה קבוצת מנו ספנות את חב' אוונגרד רזידנס, אשר מחזיקה בזכויות הבעלות בבית הדיור המוגן "אוונגרד רזידנס", הממוקם במרכז הכרמל בעיר חיפה. התמורה (כך על פי הפרסום) נקבעה בסך של 170 מיליון ₪.

<u>אינפורמציה נוספת</u>:

הבית הינו בית דיור מוגן יוקרתי, בשטח בנוי כולל של כ- 12,600 מ"ר וכולל כ- 90 יח"ד, אשר בנייתו הושלמה בשנת 2019.

הנכס הוערך על ידנו עבור חב' אוונגרד רזידנס לצורך דוחותיה הכספיים למועד 31.12.2022. הואיל והערכת השווי לא פורסמה לציבור, ומפאת סודיות עסקית, נתונים מלאים לגבי השווי שנקבע על-ידנו ושיעורי התשואה הנגזרים מהעסקה אינם מוצגים בחוות דעת זו. יחד עם זאת נציין, כי התמורה בעסקה דומה בקירוב לשווי שנקבע על ידינו בהערכת השווי.

<u>בית אבות סיעודי:</u>

עפ"י דיווח של חב' מניבים מיום 12.5.2022, החברה התקשרה עם רוכש נוסף לרכישת מלוא זכויות הבעלות של המוכרות במבנה בשטח בנוי של כ- 4,200 מ"ר הממוקם בשכונת המושבה הגרמנית בחיפה.

המבנה משמש כבית חולים סיעודי הכולל בסה"כ 130 מיטות גריאטריה סיעודית וכן מופעל במבנה מכון דיאליזה. הרוכש הנוסף הינו השוכר של הנכס בהתאם להסכם שכירות שבתוקף עד אוקטובר 2042.

התמורה הינה בסך של 23.25 מ' ₪ וה- NOI השנתי מהשכרת חלקה של הרוכשת בממכר מוערך בכ- 1.47 מ' ₪ (משקף תשואה של **6.32%**). הסכם השכירות כולל מנגנון עליית דמי השכירות לאורך תקופת השכירות ותחזוקת הממכר מבוצעת באחריות השוכר ועל חשבונו.

[9] תוספת מרכיב שיעור הצמיחה לתחשיב השווי שקול בתחשיב לשימוש בשיעור היוון אפקטיבי של 6.75% (6.75%=1%-7.75%) להכנסה הפרמננטית.

עסקאות לרכישת נכסים מניבים אחרים:

מרכזים מסחריים:

תאריך העסקה/ הפרסום	הנכס	סכום הרכישה (באלפי ₪)	שיעור התשואה
05/2023	רכישת מרכז מסחרי בראשון לציון	58,000	6.67%
08/2023	רכישת מרכז מסחרי במחוז המרכז	138,820	6.45% (1)
10/2023	רכישת מרכז מסחרי ב"א.ת עקרון 2000" של חב' "מישורים"	45,850	6.76%
05/2024	רכישת מרכז מסחרי שכונתי חדש בשלבי אכלוס בפריפריה	130,000	6.87% (1)
08/2024	רכישת מרכז מסחרי שכונתי במחוז מרכז	94,860	6.57% (1)
12/2024	רכישת מרכז מסחרי הכולל משרדים, "שבעת הכוכבים" בראשון לציון	112,000	7.38%
12/2024	מכירת שלושה מרכזים מסחריים בבאר שבע, הרצליה (גליל ים) וראשל"צ	203,500	6.73% (1)
12/2024	רכישת 50% ממתחם תחנת תדלוק הכולל שטחי מסחר בצומת מסמיה	26,200	7.06% (1)

הערות:

1. משרדנו ליווה את העסקה ומפאת סודיות העסקה לא נוכל לחשוף את פרטיה המלאים.

משרדים ותעשייה:

תאריך העסקה/ הפרסום	הנכס	סכום הרכישה (באלפי ₪)	שיעור התשואה
01/2023	מכירת בית "מישורים" באזור התעשיה קרית אריה בפתח תקווה	22,000	6.20%
02/2023	רכישת מבנה תעשיה באזור התעשיה יבנה, מושכר לשוכר יחיד	30,000	5.67%
05/2023	מכירת שני מבני תעסוקה באזור התעסוקה הצפוני של לוד	131,500	6.92%
08/2023	רכישת שני מבני תעשיה בגדרות	194,000	4.12% (1)
08/2023	רכישת מבנה תעשיה באזור התעשיה אלון תבור "מתחם זנלכל"	154,000	6.50% (2)
09/2023	רכישת מבנה תעשיה, הכולל חדרי קירור, באזור מישור החוף	176,000	5.88% (3)
12/2023	רכישת פרויקט "רב-בריח" הכולל מבנה לוגיסטיקה (שלב א') ומגרש (שלב ב') באשקלון	250,000	6.00% (4)
12/2023	רכישת מבנה תעשיה באזור התעשיה דימונה "עלבד משואות יצחק"	40,000	7.50% (5)
01/2024	רכישת מבנה לוגיסטיקה "דנשר" באזור התעשיה "פארק אפק" בראש העין	89,800	6.46%
01/2024	מכירת מחצית מבניין משרדים בחיפה "מגדל הארמון"	103,750	6.85% (6)
05/2024	מחצית ממבנה לוגיסטיקה "אורשר" באזור התעשיה "ניר גלים" סמוך לאשדוד	102,000	5.88% (7)
09/2024	רכישת מבנה תעשיה בקרית אריה פ"ת בעסקת Sale & Lease Back	60,000	6.63% (8)
11/2024	רכישת מבנה תעשיה בפארק תעשיות, עמק חפר.	36,650	6.15% (9)
12/2024	רכישת מבנה לוגיסטיקה באזור התעשיה "חבל מודיעין"	50,000	6.30% (10)

הערות:

1. במשרדנו, פרטים נוספים אודות העסקה הכוללת, בין היתר, יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות. נציין כי עד למועד הרכישה, הנכס הוערך על-ידנו במסגרת הדו"חות הכספיים ומפאת סודיות לא נוכל לפרט את פרטי העסקה המלאים.
2. הנכס נרכש ע"י קרן הריט "מניבים" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 15 שנים + אופציה לעוד 9 שנים ו- 11 חודשים.
3. הנכס כולל זכויות בניה נוספות, תשלום של שוכרים עבור שירות קירור והבטחת תשואה ל- 10 שנים. המידע נמסר ע"י הרוכשים ומפאת סודיות, לא נוכל לפרט את פרטי העסקה המלאים.
4. שלב א': העסקה כוללת רכישת מבנה לוגיסטיקה בשטח של כ- 41 א' מ"ר המושכר לחב' "רב בריח" בשכירות ארוכת טווח, מחיר העסקה כ- 200 מיליון ₪, משקף תשואה של כ- 6%. שלב ב': כחלק מהעסקה נרכשו הזכויות

בשלב ב' הכולל מגרש בשטח של כ- 38 דונם עליו עתיד לקום מבנה בשטח של כ- 34 א' מ"ר אשר יושכר גם הוא לחב' "רב בריח" בשכירות ארוכת טווח, דמי השכירות שנקבעו ישקפו תשואה של כ- 6% מעלויות הקמת המבנה. בעת הרכישה שולמו כ- 50 מיליון ₪ המהווים החזר הוצאות ששולמו ע"י המוכר עד כה בגין שלב זה. יצוין, כי הנכס טופל ע"י משרדנו.

5. הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן בע"מ" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 10 שנים + אופציה לעוד 10 שנים.
6. ביולי 2024, נרכשו 25% חלקים נוספים בבניין לפי תשואה של 6.85%. השלמת העסקה כפופה להתקיימותו של תנאי מתלה, לפיו תשלים המוכרת התקשרות עם שוכר מהותי להשכרה של שטחי משרדים ומק' חניה במגדל. נציין, כי משרדנו ביצע את הערכת השווי עבור המוכרת.
7. הנכס נרכש ע"י חב' "מגדל חברה לביטוח" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 12 שנים + שתי תקופות אופציה בנות 5 שנים כ"א.
8. הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן מניב בע"מ" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 8 שנים + שלוש תקופות אופציה בנות שנתיים כל אחת למעט האופציה השלישית שנה אחת בלבד. דמי השכירות השנתיים בתקופת השכירות נקבעו על סך של 3.9 מיליון ₪ לשנתיים הראשונות ו- 4 מיליון ₪ לשש השנים האחרונות. שיעור התשואה לעיל מבטא ממוצע של דמי השכירות לאורך תקופת השכירות.
9. הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן מניב בע"מ". הנכס מושכר לשוכר יחיד לתקופה של 5 שנים המסתיימת במרץ 2028. לשוכר אופציה להארכת תקופת השכירות לחמש שנים נוספות. נציין, כי משרדנו ביצע את הערכת השווי עבור הרוכשת.
10. הנכס נרכש ע"י חב' "מניבים" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 10 שנים + תקופת אופציה אחת של 5 שנים. דמי השכירות השנתיים בתקופת השכירות נקבעו על סך של 3.15 מיליון ₪ לשנה. יצויין כי להערכת החברה ה NOI הצפוי הינו 3.25 מיליון ₪ לשנה והוא משקף תשואה של 6.5%, עם זאת לא צוינה סיבה לגידול בדמי השכירות מעבר לדמי השכירות שנקבעו בהסכם השכירות.

<u>התייחסות לקביעת שיעורי ההיוון לנכס הנדון:</u>

לאור האמור לעיל, ובהתחשב במיוחד בעסקאות רכישת בתי הדיור המוגן שנערכו בתקופה האחרונה (כמפורט לעיל), שיעורי ההיוון למרכיבי התזרים השונים בנכס הנדון נותרו ללא שינוי ביחס להערכות שווי קודמות והם נקבעו כדלקמן:

- שיעור היוון בסיסי של **7.75%** לתזרימי מזומנים הנובעים מתנועת פיקדונות והכנסות חלף פקדונות.
- שיעור היוון בסיסי של **8.0%** לתזרימי מזומנים מפעילות הניהול ותשלומי מע"מ ופחת כלכלי.
- שיעור ההיוון להכנסות משטחים מושכרים לזכיינים חיצוניים – **7.25%.**

<u>שיעור הצמיחה:</u>

בהערכת השווי יובא בחשבון גידול ריאלי של שווי הפיקדונות ("שיעור צמיחה") בשיעור של **1%**, בהתבסס על שיעור הצמיחה של האוכלוסייה בכלל, ואוכלוסיית המבוגרים בפרט, עפ"י התחזית העדכנית של הלמ"ס[10], וכן על גידול בשווי הפיקדונות, אשר משפיעים על ההכנסה הצפויה הנובעת מתחלופת דיירים בעתיד, בהתבסס על עליית מחירי הדיור בשנים האחרונות בכלל ועליית מחירי הפיקדונות ברשת "מגדלי הים התיכון" בעשור האחרון בפרט.

[10] "תחזית אוכלוסיית ישראל עד שנת 2065" (הודעה לתקשורת מיום 21.5.2017).

16. <u>גורמים ושיקולים בהערכה</u>

בבואנו להעריך את שווי הנכס הנדון הבאנו בחשבון, בין היתר, את גורמים והשיקולים הבאים:

א. הנכס נשוא חוות הדעת מהווה פרויקט חדיש – בית דיור מוגן הממוקם ברח' דרך הים פינת רח' הנגב בחלקה הצפוני של גני תקווה באזור מגורים מתפתח.

ב. שטח החלקה וצורתה.

ג. הפרויקט כולל 347 יח"ד, מחלקה סיעודית וכן שטחים ציבוריים לרווחת ולשימוש הדיירים ואורחיהם.

בנוסף, קיימים שטחים המושכרים לצדדים שלישיים הכוללים, בין היתר, קפיטריה, מינימרקט, מסעדה, מספרה ומכון יופי.

ד. סטנדרט הבניה, רמת הגימור ומצב התחזוקה.

ה. זכויות הבניה והשימושים המותרים עפ"י תכניות בנין-עיר מאושרות ועפ"י היתרים שניתנו לפרויקט.

ו. <u>יתרת זכויות בניה</u> – קיימת יתרת זכויות בניה לניצול. לאור הבינוי הקיים, ולאור העובדה ששטחים אלו לא נוצלו בהיתר האחרון, להערכתנו, תרומת יתרת זכויות הבניה לשוויו הכולל של הנכס הינה זניחה.

ז. כאמור, הערכת שווי תבוצע בשיטת היוון ההכנסות, בהתאם למרכיבי ההכנסה וההוצאה המפורטים לעיל.

ח. <u>תפעול הפרויקט</u> – הובאו בחשבון הנתונים של הפעילות הכלכלית של הפרויקט המפורטים לעיל, בכפוף להנחות העבודה ולביאורים שיפורטו במסגרת התחשיב.

ט. <u>הזכויות המוערכות</u> – זכויות חב' בבעלות מגדלי הים התיכון גני תקווה בע"מ בפרויקט בתוספת התחייבויות החברה כלפי הדיירים (יתרת הפיקדונות הבלתי מחולטת).

17. תחשיב השווי

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:

			באור
מספר יח"ד כולל	347		
מספר יח"ד משווק	345		
יתרת מלאי	2	1	
יתרת פיקדונות בפועל	770,200,000	2	
שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה	17,550,000	1	
הכנסה שנתית מדמי שכירות – סיעודית	959,000	1	
הכנסה שנתית מדמי שכירות – יתר השוכרים	99,000	1	
רווח שנתי מפעילות הניהול	11,350,000	1	

פרמטרים לתחשיב:

שיעור שחיקה ממוצע (ללא מע"מ; עפ"י חוזים)	3.5%	3	
תקופה מקסימלית של שנות שחיקה	12	1	
תקופת שהייה ממוצעת של דייר	10	4	
שיעור דיירים שעברו את שנות השחיקה ("דיירים ותיקים")	18%	5	
שנות שהייה ממוצעות של דיירים ותיקים	18	5	
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה	6.25	6	
שיעור היוון לתזרים הפקדונות	7.75%		
שיעור היוון לתזרים התפעול	8.00%		
שיעור היוון להכנסות משכירות	7.25%		
שיעור צמיחה	1.00%	7	

אומדנים:

סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)	1,058,900,000	8	
סה"כ שווי דירות במלאי	12,600,000	8	

ביאורים:

1) עפ"י נתוני החברה נכון למועד הקובע.
2) יתרת פיקדונות בפועל נכון למועד הקובע.
לצורך חישוב מע"מ ריבית רעיונית הבאנו בחשבון רק חלק מיתרת הפיקדונות וזאת לאור העובדה שבחלק מההסכמים עם דיירים החברה נושאת בעלות מע"מ ריבית רעיונית, ובמרבית הסכמי הדייר החדשים מחויב הדייר בתשלום המע"מ, וזאת בהתאם למרבית הסכמי הדייר שנחתמו בתקופה האחרונה וכן בהתאם למדיניות החברה.
3) שיעור השחיקה הינו בהתאם לשיעור השחיקה במרבית החוזים שנחתמו בתקופה האחרונה, וכן בהתאם למדיניות החברה בעניין שיווק הדירות.
4) עפ"י דו"ח אקטואריה שהוצג בפנינו, על תקופת השהייה הממוצעת לאורך השנים, ועל פי מיטב ניסיוננו המקצועי בפרויקטים אחרים, אנו מעריכים לצורך התחשיב כי תקופת השהייה הממוצעת של דייר הינה כ- 10 שנים.
5) עפ"י נתוני החברה עבור הבתים הוותיקים ברשת (הבתים בכפר סבא ובבת ים).
6) תקופה זו נקבעה על ידנו, בהתחשב בגיל הממוצע הנוכחי של הדיירים בפרויקט, ובהתבסס על דו"ח האקטואריה שהוצג בפנינו.
7) נבהיר, כי תוספת מרכיב שיעור הצמיחה לתחשיב השווי שקול בתחשיב לשימוש בשיעור היוון אפקטיבי של 6.75% (7.75%-1%=6.75%) להכנסה הפרמננטית.
8) שווי הפרויקט והדירות במלאי נקבע על ידנו בהתחשב במחירי מכירה בפועל בפרויקט.

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

יתרת פיקדונות בפועל	(A)	770,200,000
שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה		(17,550,000)
תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה		6.25
תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה	(B)	(109,687,500)
יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה	(A+B=C)	660,512,500
סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)		1,046,300,000
בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה	(C)	(660,512,500)
הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה		385,787,500
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה		6.25
שיעור היוון		7.75%
ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה		**241,958,096**

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

סה"כ דירות במלאי	2
שווי דירות במלאי	12,600,000
מקדם הפחתה לשיווק	95%
סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי	**11,970,000**

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

	כלל הדיירים	**דיירים ותיקים**
התפלגות דיירים	82%	18%
קבלת פקדונות בשנה	868,298,000	190,602,000
שנות שהות ממוצעות (*)	8.24	18
אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעת/1	12.1%	5.6%
קבלת פקדונות בשנה	105,326,089	10,589,000
שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה	71.1%	58.0%
החזר פקדונות בשנה	74,935,659	6,141,620
קבלת פקדונות בשנה	105,326,089	10,589,000
החזר פקדונות בשנה	(74,935,659)	(6,141,620)
עודף שנתי	30,390,430	4,447,380
שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות	7.75%	7.75%
בניכוי שיעור צמיחה	1.00%	1.00%
הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)	450,228,593	65,887,111
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה – תחלופת יח"ד	6.75	6.75
מחצית שנות שהות ממוצעות	4.12	9
תקופה להיוון הכנסה פרמננטית	10.87	15.75
שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות	7.75%	7.75%
ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים	199,983,423	20,334,258
סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים		**220,317,681**

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

ד. הכנסות נוספות

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

ה. פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)	2.75%
מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)	(1,527,346)
רווח שנתי מפעילות הניהול	11,350,000
פחת כלכלי	(1,699,500)
סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי	8,123,154
שיעור היוון	8.00%
ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי	**101,539,428**

ו. סיכום התחשיב

הכנסות מהחלפה קרובה	(א)	241,958,096
הכנסות מדירות במלאי	(ב)	11,970,000
הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים	(ג)	220,317,681
הכנסות משטחים מושכרים	(ד)	14,593,103
פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי	(ה)	101,539,428
סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט		**590,378,309**
בתוספת יתרת פקדונות		770,200,000
סה"כ שווי הנכס		**1,360,578,309**
ובמעוגל		**1,360,600,000**

ניתוחי רגישות

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

		שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הוצאה				
תקופת		**8.25%**	**8.00%**	**7.75%**	**7.50%**	**7.25%**
שהייה	**8.0**	1,346,000	1,362,200	1,379,600	1,398,300	1,418,500
ממוצעת	**9.0**	1,336,800	1,352,800	1,369,900	1,388,300	1,408,100
של דייר	**10.0**	1,328,000	1,343,700	**1,360,600**	1,378,700	1,398,200
(בשנים)	**11.0**	1,319,700	1,335,100	1,351,700	1,369,500	1,388,700
	12.0	1,311,700	1,326,900	1,343,200	1,360,700	1,379,600

18. <u>הערכה</u>

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון במצבו – 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 **1,360,600,000 ₪ (מיליארד שלוש מאות ושישים מיליון ושש מאות אלף שקלים חדשים)**.

<u>הערות</u>:

א. השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.

ב. הערכה זו הוכנה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית).

19. <u>נתונים נוספים</u>

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

למועד 31.12.2021 – בסך של 1,107,000 אלפי ₪
למועד 31.03.2022 – בסך של 1,125,800 אלפי ₪
למועד 30.06.2022 – בסך של 1,138,300 אלפי ₪
למועד 30.09.2022 – בסך של 1,174,200 אלפי ₪
למועד 31.12.2022 – בסך של 1,169,400 אלפי ₪
למועד 31.03.2023 – בסך של 1,200,400 אלפי ₪
למועד 30.06.2023 – בסך של 1,216,700 אלפי ₪
למועד 30.09.2023 – בסך של 1,223,200 אלפי ₪
למועד 31.12.2023 – בסך של 1,240,200 אלפי ₪
למועד 31.03.2024 – בסך של 1,252,200 אלפי ₪
למועד 30.06.2024 – בסך של 1,291,500 אלפי ₪
למועד 30.09.2024 – בסך של 1,303,700 אלפי ₪

ב. לא הובא לידיעתנו הערכות שנעשו ע"י שמאי מקרקעין אחרים.

ג. כפי שנמסר לנו על-ידכם, לא בוצעו עסקאות מכר בנכס הנדון בשלוש שנים האחרונות, למעט מכירת זכויות שימוש ביחידות הדיור.

ד. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.9.2024 בשווי של 1,303,700 א' ₪.

20. <u>הצהרות</u>

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,

שמאי מקרקעין * גיא יופה * רשיון מס' 1902 REAL ESTATE APPRAISER

רענן דוד * רשיון מס' 1389 * כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

גיא יופה	רענן דוד
שמאי מקרקעין, רו"ח	כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

תאריך חתימה סופי על הדוח: 18.03.2025.

פרק ה' – דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א) לתקנות הדוחות לשנת 2024

הנהלת החברה, 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 בקרות 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, בקרות 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.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה והאפקטיביות שלה;

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה הנהלת החברה בפיקוח דירקטוריון החברה כללה: הערכת סיכונים של החברה הנוגעים לדיווח הכספי והגילוי. לשם כך הנהלת החברה, בפיקוח הדירקטוריון, בחנה את הסיכונים הפוטנציאליים להצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים, וזאת בהתבסס על היכרותה את החברה ועל הבנתה את סיכוני הדיווח והגילוי בחברה.

הנהלת החברה התמקדה בסעיפי הדיווח הכספי ופריטי גילוי אשר עשויה להיות בהם סבירות גבוהה יותר לטעות מהותית, ובחנה את התכנון והאפקטיביות התפעולית של הבקרות ונהלים הנותנים מענה ראוי לסיכונים אלה.

הערכת האפקטיביות כללה, בין היתר:

- מיפוי וזיהוי החשבונות והתהליכים העסקיים אשר החברה רואה אותם כמהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי.
- מיפוי, תיעוד ובחינת בקרות המפתח בחברה ובדיקת אפקטיביות הבקרות בהקשר לרכיבי הבקרה הפנימי.
- בקרות ברמת הארגון ובקרות על תהליכי סגירת תקופה חשבונאית, עריכה והכנת הדוחות הכספיים והגילויים.
- בקרות כלליות על מערכות המידע, לרבות סביבת המחשוב, ובקרות בתהליכים עסקיים מהותיים מאוד.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת החברה הגיעו לכלל מסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה ליום 31 בדצמבר 2024 היא **אפקטיבית**;

<u>הצהרת מנהלים</u>

<u>הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1) לתקנות הדוחות:</u>

אני, דורון ארנון, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן "**החברה**") לשנת 2024 (להלן "**הדוחות**");

2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים 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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות 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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך: 24 במרץ 2025

_____

דורון ארנון, מנכ"ל

<u>הצהרת מנהלים</u>

<u>הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2) לתקנות הדוחות:</u>

אני, אופיר רוזנבוים, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן: "**החברה**") לשנת 2024 (להלן: "**הדוחות**");

2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות 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 ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים 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 ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, 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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלה כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -

ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון וההנהלה ומשולבות בדוח זה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך: 24 במרץ 2025

_____

אופיר רוזנבוים, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים