



מגדלי הים התיכון

מגדלי הים התיכון בע"מ

דוח רבעוני ליום 31 במרץ 2026



תוכן העניינים

- דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד
- דוחות כספיים ליום 31 במרץ 2026
ומכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר
- עדכונים להערכות שווי
- דו"ח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית



דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 31 במרץ 2026

דירקטוריון מגדלי הים התיכון בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה וחברות המצויות בשליטתה, במישרין ובעקיפין ("הקבוצה") לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026, ("תקופת הדוח" ו-"מועד הדוח", בהתאמה), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("התקנות").

כל הנתונים בדוח זה מתייחסים לדוחות הכספיים הביניים המאוחדים, אלא אם כן יצוין אחרת. הסקירה שתובא להלן במסגרת דוח דירקטוריון זה הינה במתכונת מצומצמת של העניינים בהם הוא עוסק ומתייחסת לאירועים ולשינויים מהותיים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח והוא נערך בהנחה שבפני קוראו מצוי גם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2025, כפי שפורסם ביום 26 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-027455, האזכור האמור מובא כהכללה על דרך ההפניה) ("הדוח התקופתי לשנת 2025"). למונחים שבדוח זה תינתן המשמעות שהוגדרה להם בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025, אלא אם צוין במפורש אחרת.

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

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

1.1 אירועים מהותיים בתקופת הדוח ועד למועד אישורו¹

1.1.1 בהמשך לתביעה שהגישה חברת מגדלי הים התיכון רחובות בע"מ, חברת בת של החברה, ביום 11 במאי 2025 כנגד הקבלן אשר ביצע את בניית בית הדיור המוגן של החברה ברחובות ("הקבלן", "הפרויקט", בהתאמה) בסך של כ-57 מיליון ש"ח, וזאת בגין הפרת חובותיו והתחייבויותיו של הקבלן כלפי חברת רחובות, בכל הנוגע לעבודות שביצע בפרויקט, ביום 27 באפריל 2026, הודיעה החברה על הגשת תביעה שכנגד על ידי הקבלן בסך של כ-161.5 מיליון ש"ח (כולל מע"מ), וזאת בד ובד עם הגשת כתב הגנה על ידי הקבלן.

נכון למועד פרסום הדוח, החברה לומדת בעזרת יועציה המשפטיים את הנטען בכתב התביעה שכנגד, כאשר בשלב זה אין החברה יכולה להעריך את סיכויי התביעה שכנגד ולפיקך אין ביכולתה להעריך את השלכות התביעה שכנגד על תוצאותיה הכספיות, אם כי יצוין כבר עתה, כי בהתאם להערכתה, לחברה קיימות טענות הגנה טובות כנגד התביעה שכנגד.

לפרטים נוספים, ראה דוח מידי של החברה מיום 27 באפריל 2026 (מס' אסמכתא:

¹ ואשר לא תוארו במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2025.

2026-01-038560). האזכור האמור מובא כהכללה על דרך ההפניה.

1.1.2 ביום 26 במרץ 2026, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה, בסך של כ- 0.5918813 ש"ח עבור כל מניה רגילה אחת של החברה, ובסך הכול 90,000,000 ש"ח. ביום 6 במאי 2026 שולם הדיבידנד. לפרטים נוספים, ראה דוח מיידי של החברה מיום 26 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-027468). האזכור האמור מובא כהכללה על דרך ההפניה.

1.2 הסביבה העסקית והשפעותיה

1.2.1 המצב הביטחוני בישראל והפעילות הכלכלית במשק הישראלי

ביום 28 בפברואר 2026 חלה הסלמה משמעותית בזירה הבינלאומית, במסגרתה פתחו ארצות-הברית וישראל במתקפה באיראן במסגרת מבצע "שאגת הארי" ("המבצע").

להסלמה האמורה היו, בין היתר, השלכות מיידיות על המשק הישראלי, ובכלל זאת הכרזה על מצב חירום, הוצאת צווי חירום והטלת מגבלות על פעילות במשק, השבתת מוסדות חינוך ומקומות עבודה, צמצום הפעילות בענפים שונים וכן גיוס מילואים בהיקף נרחב.

ביום 8 באפריל 2026 נכנסה לתוקף הפסקת אש בין ארצות הברית לאיראן, במסגרתה הופסק שיגור הטילים לעבר ישראל ומדינות נוספות באזור.

יצוין כי במהלך חודש מרץ ובתחילת חודש אפריל 2026 חלה ירידה בהיקפי הפגישות של לקוחות (דיירים) פוטנציאליים במשרדי המכירות של בתי הדיור המוגן של הקבוצה, בין היתר, בשל חשש של קהל הלקוחות מפני יציאה מבתייהם והתניידות לצורך הגעה לפגישות ואולם לאחר כניסת הפסקת האש לתוקף, היקפי הפגישות חזרו לרמתם הרגילה.

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

1.2.2 השפעות אינפלציה ושינויים בריבית

בהמשך לאמור בסעיפים 1.7 ו- 1.28.1 בפרק א' (תיאור עסקי החברה) בדוח התקופתי לשנת 2025 של החברה, נכון למועד הדוח, החברה מבצעת מעקב ובחינה על השלכות העשויות לנבוע כתוצאה מעליית מדד המחירים לצרכן והריבית במשק.

במהלך 12 החודשים האחרונים (מרץ 2025 עד מרץ 2026) עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ- 1.9% ו- 2% על בסיס "מדד בגין" ועל בסיס "מדד ידוע", בהתאמה, לעומת עליה בשיעור של כ- 3.3% ו- 3.4% על בסיס "מדד בגין" ועל בסיס "מדד ידוע", בהתאמה, במהלך 12 החודשים בתקופה המקבילה אשתקד (מרץ 2024 עד מרץ 2025). החל מחודש אפריל 2022, העלה בנק ישראל את הריבית בישראל באופן מהותי עד לריבית בשיעור של 4.75% במהלך חודש מאי 2023. בחודשים ינואר 2024, נובמבר 2025, ינואר 2026 ומאי 2026 הפחית בנק ישראל את הריבית ב- 0.25% בכל מועד, כך שלמועד

פרסום הדוח ריבית בנק ישראל עומדת על שיעור של 3.75%.²

בהתאם לתחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל שפורסמה בתאריך 30 במרץ, 2026, שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון הראשון של שנת 2027) צפוי לעמוד על 2.3%. במהלך השנים 2026 ו-2027 הוא צפוי לעמוד על 2.2% ועל 1.8%, בהתאמה. כמו כן, רמת הריבית ברבעון הראשון של שנת 2027 צפויה לעמוד במוצע על 3.5%/3.75%.³

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

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

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

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

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

הערכות החברה בדבר השפעות המצב הביטחוני בישראל, הפסקת האש, הפעילות הכלכלית במשק הישראלי, 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 למצב הביטחוני בישראל, הפסקת האש והשפעתו 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

² <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/25-5-26/>

³ <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/30-3-26a/>

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

⁵ <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/19-05-26/>

היתר על גורמים אשר אינם בשליטתה של הקבוצה, כך שבפועל, תקופת השהייה הממוצעת יכולה להיות שונה מצפי הקבוצה.

1.3 המצב הכספי

31.12.2025		31.3.2025		31.3.2026		סעיף בדוח	סעיף במאזן
אחוז מסך המאזן	סכום באלפי ש"ח	אחוז מסך המאזן	סכום באלפי ש"ח	אחוז מסך המאזן	סכום באלפי ש"ח		
100%	7,339,905	100%	6,221,824	100%	7,397,042		סך המאזן
5%	403,543	6%	344,604	5%	401,857	1.3.1	נכסים שוטפים
95%	6,936,362	94%	5,877,220	95%	6,995,185	1.3.2	נכסים בלתי שוטפים
2%	178,406	4%	229,149	4%	271,201	1.3.3	התחייבויות שוטפות (למעט התחייבויות בגין דיירים)
38%	2,769,586	43%	2,679,432	37%	2,776,500	1.3.4	התחייבויות בגין דיירים
30%	2,202,267	26%	1,615,730	30%	2,228,209	1.3.5	התחייבויות שאינן שוטפות
30%	2,189,646	27%	1,697,513	29%	2,121,132	1.3.6	הון

1.3.1 נכסים שוטפים

נכסיה השוטפים של הקבוצה כוללים ברובם מזומנים בבנקים ונכסים פיננסיים, חלקם בחשבונות שוטפים וחלקם מופקדים בפקדונות קצרי מועד ומיועדים בעיקרם לפעילות השוטפת של הקבוצה, להחזר התחייבויות ולהשקעת הון עצמי בפרויקטים בהקמה. יתרת המזומנים ושווה מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים (פיקדונות בבנק לתקופה של חצי שנה) הסתכמה למועד הדוח בסך של כ- 386 מיליון ש"ח. הירידה בנכסים השוטפים למועד הדוח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2025 הסתכמה בסך לא מהותי של כ- 2 מיליון ש"ח.

1.3.2 נכסים בלתי שוטפים

העלייה בנכסים הבלתי שוטפים למועד הדוח ביחס ליום 31 בדצמבר 2025, בסך של כ- 59 מיליון ש"ח נובעת בעיקר מעלייה ביתרת הנדל"ן להשקעה בתקופת הדוח בסך של כ- 57 מיליון ש"ח, אשר נבעה בעיקר מהגורמים הבאים:

- תוספת שווי בסך של כ- 34 מיליון ש"ח בגין עליית מחירי הפיקדונות של יחידות הדיור בבתי הרשת הפעילים ובבית ברחובות הנמצא בתקופת ההרצה ואכלוס לראשונה, בהתאם להתייחסות מעריך השווי להשפעת העסקאות שנחתמו במהלך תקופת הדוח ושיקלולן עם עסקאות שלפני תקופת הדיווח.

- עלייה בשווי הוגן של הבית בנווה איילון ושל הבית בשדה דב בסך של כ- 28 מיליון ש"ח הנובעת מהמשך השקעות בביצוע הפרויקט.

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

ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 במרץ 2026	
נדל"ן מניב לדיור מוגן (באלפי ש"ח)		
6,070,200	6,102,300	שווי הנכסים המניבים
2,821,274	2,784,486	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים – נדל"ן להשקעה (*)
3,248,926	3,317,814	שווי נטו, נכסים מניבים

(*) מוצג בהתאם להערכות השווי.

1.3.3 התחייבויות שוטפות (למעט התחייבויות בגין דיירים)

העלייה בהתחייבויות שוטפות למועד הדוח ביחס ליום 31 בדצמבר 2025, בסך של כ- 93 מיליון ש"ח נובעת בעיקר מהכרה בתקופת הדוח בהתחייבות בסך של כ- 90 מיליון ש"ח, בגין דיבידנד לשלם לבעלי מניות החברה ששולם לאחר מועד הדוח, לפרטים ראה סעיף 1.1.2 לעיל.

1.3.4 התחייבויות בגין דיירים

העלייה בהתחייבויות בגין דיירים למועד הדוח ביחס ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמה בסך של כ- 7 מיליון ש"ח אשר נובעת בעיקר: (1) מעלייה בשל קבלת פיקדונות, בניכוי החזר פיקדונות, בסך של כ- 34 מיליון ש"ח; (2) מירידה בסך של כ- 3 מיליון ש"ח הנובעת משערוך פיקדונות דיירים למדד המחירים לצרכן; (3) מירידה הנובעת מחילוט פיקדונות (כולל מע"מ) בסך של כ- 22 מיליון ש"ח.

1.3.5 התחייבויות שאינן שוטפות

העלייה בהתחייבויות שאינן שוטפות למועד הדוח ביחס ליום 31 בדצמבר 2025, בסך של כ- 26 מיליון ש"ח נובעת בעיקר: (1) מעלייה ביתרת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 15 מיליון ש"ח, הנובעת ממשכית כספים ממסגרת אשראי בתאגיד בנקאי לצורכי ליווי בניה והקמת בית הדיור המוגן בשכונת נווה איילון באור יהודה ("הפרויקט"), לטובת המשך עבודות הבניה בפרויקט; (2) מעלייה בסעיף מסים נדחים בסך של כ- 14 מיליון ש"ח, בעיקר כתוצאה מיצירת עתודה למסים נדחים בשל העלייה בתקופת הדוח בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה.

1.3.6 הון חוזר

למועד הדוח, לקבוצה (בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה) ולחברה (בדוח הכספי הנפרד של החברה) הון חוזר חיובי (ללא התחייבויות בגין דיירים), שהסתכם לסך של כ- 131 מיליון ש"ח וכ- 14 מיליון ש"ח, בהתאמה, לעומת הון חוזר חיובי לקבוצה ולחברה (ללא התחייבויות בגין דיירים) ליום 31 בדצמבר 2025, שהסתכם לסך של כ- 225 מיליון ש"ח וכ- 132 מיליון ש"ח, בהתאמה. הירידה בהון החוזר החיובי של הקבוצה והחברה, נובעת בעיקר מהכרה בתקופת הדוח בהתחייבות בסך של כ- 90 מיליון ש"ח, בגין דיבידנד לשלם לבעלי מניות החברה ששולם לאחר מועד הדוח, לפרטים ראה סעיף 1.1.2 לעיל וכן מעלייה בתקופת הדוח בסך של כ- 14 מיליון ש"ח בריבית הצבורה לשלם בגין אגרות חוב.

לקבוצה יחידות דיור זמינות לשיווק (ללא הבית ברחובות אשר אכלוסו החל בחודש ינואר 2025) הרשומות בסעיף נדל"ן להשקעה במסגרת הנכסים הלא שוטפים בשווי כולל של כ- 265

מיליון ש"ח אשר חלקם ישווקו בתוך שנים עשר חודשים ממועד הדוח. בנוסף, לקבוצה יחידות דיור זמינות לשיווק לראשונה בבית ברחובות בשווי כולל של כ- 222 מיליון ש"ח שלהערכת החברה חלקם ישווקו בתוך שנים עשר חודשים ממועד הדוח.

בנוסף, לקבוצה צפי תקבולים בסך של כ- 28 מיליון ש"ח בגין תקבולי יתרת פיקדונות דיירים שהתקשרו בהסכמי דייר בבית ברחובות וצפויים להתאכלס בתוך שנים עשר חודשים ממועד הדוח ובמועד האכלוס ישלימו את היתרה שטרם שולמה.

בהתחשב בהתחייבויות בגין דיירים בבתי הדיור המוגן של הקבוצה והחברה, לקבוצה ולחברה הון חוזר שלילי אשר הסתכם למועד הדוח, לסך של כ- 2,645 מיליון ש"ח וכ- 373 מיליון ש"ח, בהתאמה. התחייבויות בגין דיירים מוצגות כהתחייבות שוטפת מתוקף זכותם של הדיירים לסיים את הסכם הדייר בכל עת. יחד עם זאת, בהתבסס על ניסיונה של הקבוצה, בהערכה אקטוארית המתחשבת בגיל כניסת הדייר לבתי הרשת, בלוחות תמורתה ובשיעורי העזיבה של הדיירים בפועל, צופה הקבוצה כי תקופת השהייה הצפויה הממוצעת לדייר בבתי הרשת הינה כ- 10 שנים (שיעור העזיבה הממוצע הצפוי לטווח הארוך בכלל בתי הרשת הינו כ- 10% לשנה). לאור האמור, מעריכה הקבוצה כי היא תידרש לפרוע התחייבויות לדיירים בסך של כ- 186 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 בגירעון בהון החוזר (בהתחשב בהתחייבויות בגין דיירים) של הקבוצה והחברה כאמור כדי להצביע על בעיית נזילות.

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

1.4 תוצאות הפעילות

1.4.1 סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)

2025	רבעון 1 2025	רבעון 1 2026
280,802	66,395	72,892

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

2025	רבעון 1 2025	רבעון 1 2026
191,378	46,082	49,147

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

העלייה בהכנסות מדמי אחזקה מדיירים ושירותים אחרים בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר מעלייה בהכנסות מדמי אחזקה מדיירים בסך של כ- 3,500 אלפי ש"ח, כתוצאה בעיקר מעלייה מהכנסות מדמי אחזקה מהבית ברחובות שאכלוסו החל בחודש ינואר 2025 וכן מעלייה בשיעור של כ- 2% במדד המחירים לצרכן הידוע בתקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026.

1.4.3 הכנסות מחילוט פיקדונות (באלפי ש"ח)

2025	רבעון 1 2025	רבעון 1 2026
75,326	16,857	20,125

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 בהכנסות חילוט פיקדונות בבית ברחובות שאכלוסו החל בחודש ינואר 2025 ומעלייה בשיעור של כ- 2% במדד המחירים לצרכן הידוע בתקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026.

1.4.4 הכנסות משוכרי משנה (באלפי ש"ח)

2025	רבעון 1 2025	רבעון 1 2026
14,098	3,456	3,620

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

1.4.5 עלות ההכנסות (באלפי ש"ח)

2025	רבעון 1 2025	רבעון 1 2026
156,739	35,085	38,776

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

העלייה בהוצאות התפעול בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר מגידול בעלויות בסך של כ- 2,600 אלפי ש"ח בגין תפעול הבית ברחובות שאכלוסו החל בחודש ינואר 2025 ומגידול בהוצאות שכר עובדים, הנובע בעיקר מגידול במצבת העובדים ומעדכוני שכר.

1.4.6 הוצאות מכירה ושיווק (באלפי ש"ח)

2025	רבעון 1 2025	רבעון 1 2026
26,546	7,062	7,605

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

1.4.7 הוצאות הנהלה וכלליות (באלפי ש"ח)

2025	רבעון 1 2025	רבעון 1 2026
49,013	10,510	11,305

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.

1.4.8 הכנסות אחרות, נטו (באלפי ש"ח)

2025	רבעון 1 2025	רבעון 1 2026
8,862	-	-

הכנסות אחרות, נטו בשנת 2025, כללו בעיקר: (1) הכנסה שנרשמה בגין חילוט ערבויות אוטונומיות שהועמדו על ידי הקבלן אשר ביצע את בניית בית הדיור המוגן ברחובות ("הפרויקט") במסגרת הפרויקט, לפרטים נוספים, ראה ביאור 11 ד' (2) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025; (2) הוצאה שנבעה מעדכון הפרשה בגין דרישת חיוב שנתקבלה מרשות מקומית.

1.4.9 הוצאות מימון, נטו (באלפי ש"ח)

2025	רבעון 1 2025	רבעון 1 2026
92,018	14,797	6,116

הירידה בהוצאות המימון, נטו בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר: (1) מקיטון בהוצאות שערך פיקדונות דיירים מסך של 2,556 אלפי ש"ח הכנסות שערך פיקדונות דיירים שנוצרו בתקופת הדוח לעומת הוצאות שערך פיקדונות דיירים בסך של 7,422 אלפי ש"ח שנוצרו בתקופה המקבילה אשתקד, זאת בעיקר בשל ירידה במדד המחירים לצרכן הידוע בתקופת הדוח בשיעור של כ- 0.1% לעומת עלייה במדד המחירים לצרכן הידוע בשיעור של כ- 0.29% בתקופה המקבילה אשתקד; (2) מקיטון בסך של כ- 2,800 אלפי ש"ח בהוצאות המימון בגין מסגרת אשראי בתאגיד בנקאי לצורכי ליווי בניה והקמת בית הדיור המוגן ברחובות בעקבות פירעון מסגרת האשראי (הוצאות אלו הוונו לנכס עד למועד פתיחת הבית ברחובות בחודש ינואר 2025 וממועד זה נזקפות כהוצאות מימון בדוח רווח והפסד); (3) מגידול בהוצאות הריבית בגין אגרות חוב של החברה, כתוצאה מפדיון מוקדם חלקי ביוזמת החברה, של אגרות חוב (סדרה ה') של החברה בחודש מרץ, 2025 והנפקת סדרה חדשה לציבור של אגרות חוב (סדרה ז') של החברה בחודש פברואר, 2025 והרחבתה בחודש יוני, 2025, בהיקף ובריבית נקובה גבוהה יותר.

1.4.10 הוצאות מסים על הכנסה (באלפי ש"ח)

2025	רבעון 1 2025	רבעון 1 2026
132,447	14,109	14,978

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.

בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, לא חל שינוי מהותי בהוצאות המסים, אך היו בעיקר שתי השפעות אשר קיזזו אחת את השנייה: (1) ירידה בהוצאות מסים בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד הנובעת מעליית ערך מתונה יותר בשווי הוגן נדל"ן להשקעה בתקופת הדוח לעומת תקופה מקבילה אשתקד; (2) עלייה בהוצאות מסים בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד הנובעת מיצירת בהוצאות המימון בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד כמפורט בסעיף 1.4.9 לעיל.

1.5.1 פעילות שוטפת

תזרים המזומנים החיובי מפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכם לסך של 24,915 אלפי ש"ח בהשוואה לתזרים חיובי בסך של 110,629 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה בתזרים החיובי נובעת בעיקר מתחלופת פיקדונות מדיירים, נטו (קבלת פיקדונות בניכוי החזרי פיקדונות) בבתי הדיור של הרשת, שהסתכמה בתקופת הדוח בסך של 34,170 אלפי ש"ח ובעיקר בגין הבית ברחובות אשר נמצא בתהליך אכלוס לראשונה וזאת לעומת סך של 123,744 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד אשר נבעו בעיקר מתקבולים משמעותיים של פיקדונות דיירים בבית ברחובות עם תחילת אכלוסו בחודש ינואר 2025. תחלופת פיקדונות מדיירים, נטו כוללת קבלת פיקדונות, נטו (קבלת פיקדונות בניכוי החזרי פיקדונות) בגין יחידות דיור ששווקו לראשונה בבית ברחובות, כדלקמן:

תזרימי מזומנים בגין קבלת פיקדונות, נטו בגין יחידות דיור ששווקו לראשונה (באלפי ש"ח)		
2025	רבעון 1 2025	רבעון 1 2026
216,997	111,188	27,224

1.5.2 פעילות השקעה

תזרים המזומנים שנבע מפעילות השקעה בתקופת הדוח הסתכם לסך של 75,415 אלפי ש"ח בהשוואה לתזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה בסך של 15,563 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

עיקר ההשקעות בתקופת הדוח, נבעו מהשקעה במזומן בסך של 23,748 אלפי ש"ח בנדליין להשקעה, אשר עיקרו נבע מהשקעות בפרויקט בהקמה בשכונת נווה איילון באור יהודה בסך של כ- 13,300 אלפי ש"ח, מהשקעות בפרויקט בהקמה בשדה דב בסך של כ- 3,500 אלפי ש"ח, מהשקעות בפרויקט ברחובות (נפתח לאכלוס בחודש ינואר 2025) בסך של כ- 3,900 אלפי ש"ח וכן מהשקעות ביתרת בתי הרשת הפעילים בהיקף של כ- 3,100 אלפי ש"ח. כמו כן, בתקופת הדוח, נבעו מזומנים בסך של 100,000 אלפי ש"ח מפירעון פיקדון בתאגיד בנקאי, אשר הופקד בחודש יולי 2025 לתקופה של חצי שנה.

בתקופה המקבילה אשתקד, עיקר ההשקעות נבעו מהשקעה במזומן בסך של 21,408 אלפי ש"ח בנדליין להשקעה, אשר עיקרו נבע מהשקעות בפרויקט בהקמה ברחובות (נפתח לאכלוס בחודש ינואר 2025) בסך של כ- 17,400 אלפי ש"ח, מהשקעות בפרויקט בהקמה בשכונת נווה איילון באור יהודה בסך של כ- 3,250 אלפי ש"ח וכן מהשקעות בבתי הרשת הפעילים בהיקף של כ- 720 אלפי ש"ח. כמו כן, בתקופה המקבילה אשתקד, נבעו מזומנים בסך של 3,243 אלפי ש"ח בגין ריבית שהתקבלה על פיקדונות של חברות הקבוצה המופקדים בתאגידים בנקאיים.

1.5.3 פעילות מימון

תזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון בתקופת הדוח הסתכם לסך של 2,930 אלפי ש"ח בהשוואה לתזרים מזומנים ששימש לפעילות מימון בסך של 106,560 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

התזרים שנבע מפעילות מימון בתקופת הדוח כולל בעיקר משיכת כספים בסך 15,000 אלפי ש"ח, ממסגרת אשראי בתאגיד בנקאי לצורכי ליווי בניה והקמת בית הדיור המוגן בשכונת נווה איילון באור יהודה ("הפרויקט"), לטובת המשך עבודות הבניה בפרויקט. בנוסף, התזרים אשר שימש לפעילות מימון בתקופת הדוח כלל בעיקר פירעון מלוא יתרת מסגרת האשראי שנוצלה בתאגיד בנקאי לצורכי ליווי בניה והקמת בית הדיור המוגן ברחובות, אשר אכלוסו החל בחודש ינואר 2025 בסך של 12,000 אלפי ש"ח.

התזרים שנבע מפעילות מימון בתקופה המקבילה אשתקד כלל בעיקר קבלת תמורה נטו בסך של 197,470 אלפי ש"ח מהנפקת אגרות חוב של החברה לציבור (סדרה ז') אשר שימשה לפירעון קרן וריבית אגרות חוב (סדרה ה') של החברה בסך של 201,249 אלפי ש"ח וזאת במסגרת ביצוע פידיון מוקדם חלקי, ביוזמת החברה, של אגרות החוב (סדרה ה'). בנוסף, התזרים אשר שימש לפעילות מימון בתקופה המקבילה אשתקד כלל פירעון אשראי בסך של 100,000 אלפי ש"ח מתוך מסגרת אשראי שנוצלה בתאגיד בנקאי לצורכי ליווי בניה והקמת בית הדיור המוגן ברחובות, אשר אכלוסו החל בחודש ינואר 2025.

1.5.4 מדד ה- FFO (Funds From Operations)⁽⁴⁾

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

שנת 2025	רבעון 1 2025	רבעון 1 2026	
באלפי ש"ח, מאוחד בלתי מבוקר			
414,368	29,665	21,479	רווח לתקופה (מאוחד)
התאמות:			
3,673	1,097	2,201	נטרול הפסד מפעילות משנית ⁽²⁾
-	100	-	פחת והפחתות
(581,467)	(44,833)	(27,367)	רווח משינוי בשווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
(8,862)	-	-	הוצאות (הכנסות) חד פעמיות או חריגות ⁽³⁾
130,877	13,399	14,039	השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל ⁽⁴⁾
(41,411)	(572)	10,352	FFO לפי גישת הרשות לניירות ערך
(6,281)	(2,466)	(3,506)	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ב- FFO
(47,692)	(3,038)	6,846	FFO לפי גישת הרשות לניירות ערך המיוחס לבעלי המניות של החברה
התאמות נוספות לפי גישת הנהלה:			
62,725	7,422	(2,556)	הפחתת עלויות מימון בגין פיקדונות דיירים
(75,326)	(16,857)	(20,125)	בניכוי הכנסות מחילוט פיקדונות דיירים
230,185	123,744	34,170	תזרים בגין תקבול פיקדונות מדיירים בניכוי החזר פיקדונות לדיירים
284	254	7	בתוספת עלות תשלום מבוסס מניות
1,570	711	939	הוצאות מיסים ⁽⁴⁾
(206)	(206)	(181)	בניכוי מיסים ששולמו
171,540	112,030	19,100	FFO לפי גישת הנהלה (AFFO)
(5,227)	(674)	954	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה
166,313	111,356	20,054	FFO לפי גישת הנהלה (AFFO) המיוחס לבעלי המניות של החברה

- (1) זאת בהתאם להנחיית הגילוי של הרשות לניירות ערך בנושא.
- (2) כולל נטרול תוצאות מפעילויות בתחום הגיל השלישי שאינו דיור מוגן והכנסות ריבית בגין הלואה לבעל מניות בחברה מאוחדת.
- (3) בשנת 2025 כלל בעיקר הכנסה שנרשמה בגין חילוט ערבויות אוטונומיות שהועמדו על ידי הקבלן אשר ביצע את בניית בית הדיור המוגן ברחובות ("הפרויקט") במסגרת הפרויקט, לפרטים נוספים ראה ביאור 11 ד' (2) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.
- (4) יתרת הוצאות המסים של הקבוצה, שלא מתואמות בסעיף "השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל" במסגרת ההתאמות לפי גישת הרשות לניירות ערך, מתואמות במסגרת התאמות לפי גישת הנהלה בסעיף "הוצאות מיסים". הנתונים לרבעון שהסתיים ביום 31.3.2025 הוצגו מחדש

בעקבות ביצוע התאמות עקב נייר עמדה של הרשות לניירות ערך שעניינו כללים המנחים בנושא חישוב והצגת מדד ה- FFO אשר פורסם ביום 16 בינואר, 2025 (ועודכן ביום 9 בפברואר, 2026).

הירידה במדד ה- FFO בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר מירידה בסך של כ- 84 מיליון ש"ח בתקבולי נטו מפיקדונות מדיירים שהתקבלו מהבית ברחובות, בעקבות קבלת תקבולים משמעותיים בתקופה המקבילה אשתקד, הנובעים מאכלוס הדיירים לראשונה עם תחילת אכלוס הבית ברחובות בחודש ינואר 2025. בנוסף חלה ירידה בסך של כ- 5 מיליון ש"ח בגין חלק החברה בתקבולי נטו מפיקדונות מדיירים ביתר בתי הרשת.

1.5.5 פרטים אודות מקורות המימון

באחוזים	באלפי ש"ח	31.3.2026
33.6%	2,121,132	הון עצמי וזכויות מיעוט
18.2%	1,151,726	אגרות חוב
4.2%	265,000	אשראי מתאגידים בנקאיים
44.0%	2,776,500	פיקדונות מדיירים
100%	6,314,358	סה"כ

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

1.5.6 פרטים אודות אמות המידה הפיננסיות של הקבוצה

הגורם המלווה - ציבור (אגרות חוב (סדרה ה') ⁶)			
עמידה באמות מידה פיננסיות			
תוצאות חישוב עמידת החברה בתניה נכון ליום 31.3.2026	אמת המידה הפיננסית		
כ- 2,121 מיליון ש"ח	ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ- 500 מיליון ש"ח	יחס הון עצמי	1
26.27%	יחס של חוב פיננסי נטו ל- CAP (הון עצמי בצירוף חוב פיננסי נטו ומיסים נדחים) לא יעלה על 50%	יחס של חוב פיננסי נטו ל- CAP	2

⁶ אגרות החוב (סדרה ה') של החברה נרשמו למסחר ביום 8 בספטמבר 2020. לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב (סדרה ה') של החברה, ראה סעיף 4.1.1 בפרק ב' (דוח דירקטוריון של החברה ליום 31 לדצמבר 2025) בדוח התקופתי לשנת 2025.

הגורם המלווה - ציבור (אגרות חוב (סדרה ו')) ⁷			
עמידה באמות מידה פיננסיות			
תוצאות חישוב עמידת החברה בתניה נכון ליום 31.3.2026	אמת המידה הפיננסית		
כ- 2,121 מיליון ש"ח	ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ- 675 מיליון ש"ח	יחס הון עצמי	1
26.27%	יחס של חוב פיננסי נטו ל- CAP (הון עצמי בצירוף חוב פיננסי נטו ומיסים נדחים) לא יעלה על 49%	יחס של חוב פיננסי נטו ל- CAP	2
92.86%	אחוז התפוסה הממוצע המאוחד של כלל הנכסים המאוכלסים של החברה בתום כל רבעון לא יפחת מ- 65% (לא יכללו בחישוב התפוסה הממוצע כאמור, נכסים אשר הינם בשלבי השיווק והאכלוס וזאת במשך תקופה של 48 חודשים החל ממועד קבלת טופס 4)	אחוז תפוסה ממוצע מאוחד של כלל הנכסים המאוכלסים	3

הגורם המלווה - ציבור (אגרות חוב (סדרה ז')) ⁸			
עמידה באמות מידה פיננסיות			
תוצאות חישוב עמידת החברה בתניה נכון ליום 31.3.2026	אמת המידה הפיננסית		
כ- 2,121 מיליון ש"ח	ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ- 750 מיליון ש"ח.	יחס הון עצמי	1
26.27%	יחס של חוב פיננסי נטו ל- CAP (הון עצמי בצירוף חוב פיננסי נטו ומיסים נדחים) לא יעלה על 52%	יחס של חוב פיננסי נטו ל- CAP	2
92.86%	אחוז התפוסה הממוצע המאוחד של כלל הנכסים המאוכלסים של החברה בתום כל רבעון לא יפחת מ- 65% (לא יכללו בחישוב התפוסה הממוצע כאמור, נכסים אשר הינם בשלבי השיווק והאכלוס וזאת במשך תקופה של 48 חודשים החל ממועד קבלת טופס 4)	אחוז תפוסה ממוצע מאוחד של כלל הנכסים המאוכלסים	3

2. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של הקבוצה

2.1 הוראות גילוי למחזיקי אגרות החוב

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

2.1.2 סימני אזהרה בתאגיד

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

⁷ אגרות החוב (סדרה ו') של החברה נרשמו למסחר ביום 28 באוגוסט 2023. לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, ראה סעיף 4.1.1 בפרק ב' (דוח דירקטוריון של החברה ליום 31 לדצמבר 2025) בדוח התקופתי לשנת 2025.

⁸ אגרות החוב (סדרה ז') של החברה נרשמו למסחר ביום 17 בפברואר 2025. לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב (סדרה ז') של החברה, ראה סעיף 4.1.3 בפרק ב' (דוח דירקטוריון של החברה ליום 31 לדצמבר 2025) בדוח התקופתי לשנת 2025.

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

לפרטים נוספים אודות הערכות השווי של בתי הדיור המוגן של הקבוצה, ראה סעיפים 1.30.1.8, 1.30.2.8, 1.30.3.8, 1.30.4.8, 1.30.5.8, 1.30.6.8, 1.30.7.8 ו- 1.30.8.6 לדוח התקופתי לשנת 2025 ועדכונים להערכות השווי המצורפים לדוח רבעוני זה כדלקמן.

3.1 NOI גישת הנהלה *

מספרי השוואה	שנת 2026	
	רבעון 1	
31 בדצמבר 2025		
126,662	33,167	
61,362	14,853	
(15,359)	(4,275)	
5,860	840	
178,525	44,585	

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

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

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

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

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

3.2 **הבית בכפר סבא**

מספרי השוואה	שנת 2026	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 100%)
	רבעון 1	
31 בדצמבר 2025	850,600	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
845,200	355,473	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾
360,075	495,127	שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)
485,125	4,767	NOI (אלפי ש"ח)
20,693	7,018	NOI לפי גישת הנהלה (אלפי ש"ח) ⁽²⁾
28,155	4,848	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
43,880	91.1%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)*
91.2%	3.85%	שיעור תשואה (%) ⁽³⁾
4.27%	5.67%	שיעור תשואה מותאם (%) ^{(3), (4)}
5.80%	12,368	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)
12,559	20,435	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)
17,248		

* יצוין, כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון לימים 31 במרץ 2026 ו- 31 בדצמבר 2025 הינם 91.9% ו-92.3% בהתאמה.

- (1) יתרת פיקדונות דיירים הינה בניכוי מקדמות בגין הסכמים עתידיים ובתוספת ההתחייבות בגין הסכמים שנחתמו על אף שטרם שולם מלוא הפיקדון.
- (2) "NOI לפי גישת הנהלה" – לפרטים נוספים, ראה סעיף 3.1 לעיל.
- (3) הנתונים הרבעוניים לשנת 2026 מוצגים במונחים שנתיים.
- (4) NOI לפי גישת הנהלה מחולק בשווי נטו של הנכסים לסוף תקופה.

3.3 **הבית בנת ים**

מספרי השוואה	שנת 2026		(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 100%)
	31 בדצמבר 2025	רבעון 1	
539,400	545,600		שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
210,028	210,816		בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾
329,372	334,784		שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)
14,587	3,939		NOI (אלפי ש"ח)
18,214	4,598		NOI לפי גישת הנהלה (אלפי ש"ח) ⁽²⁾
2,753	6,001		רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
91.7%	90.8%		שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%), **
4.43%	4.71%		שיעור תשואה (%) ⁽³⁾
5.53%	5.49%		שיעור תשואה מותאם (%) ^{(3), (4)}
10,024	10,368		תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)
13,709			תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

* יצוין, כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון לימים 31 במרץ 2026 ו- 31 בדצמבר 2025 הינם 91.2% ו- 92% בהתאמה.

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

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

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

(3) הנתונים הרבעוניים לשנת 2026 מוצגים במונחים שנתיים.

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

3.4 הבית ברמת השרון

מספרי השוואה	שנת 2026	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 100%)
	רבעון 1	
31 בדצמבר 2025		
749,900	753,200	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
394,490	388,108	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾
355,410	365,092	שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)
14,581	4,422	NOI (אלפי ש"ח)
23,517	5,797	NOI לפי גישת הנהלה (אלפי ש"ח) ⁽²⁾
48,854	2,876	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
89.0%	88.6%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)*
4.10%	4.84%	שיעור תשואה (%) ⁽³⁾
6.62%	6.35%	שיעור תשואה מותאם (%) ^{(3), (4)}
14,719	16,033	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)
22,153	17,509	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

* יצוין, כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון לימים 31 במרץ 2026 ו- 31 בדצמבר 2025 הינם 88.1% ו- 90.3% בהתאמה.

- (1) יתרת פיקדונות דיירים הינה בניכוי מקדמות בגין הסכמים עתידיים ובתוספת ההתחייבות בגין הסכמים שנחתמו על אף שטרם שולם מלוא הפיקדון.
- (2) "NOI לפי גישת הנהלה" – לפרטים נוספים ראה סעיף 3.1 לעיל.
- (3) הנתונים הרבעוניים לשנת 2026 מוצגים במונחים שנתיים.
- (4) NOI לפי גישת הנהלה מחולק בשווי נטו של הנכסים לסוף תקופה.

3.5 הבית בצומת סביון

מספרי השוואה	שנת 2026	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 100%)
	רבעון 1	
31 בדצמבר 2025		
353,900	356,400	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
128,620	124,700	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾
225,280	231,700	שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)
8,111	2,348	NOI (אלפי ש"ח)
11,087	2,774	NOI לפי גישת ההנהלה (אלפי ש"ח) ⁽²⁾
22,106	2,032	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
89.2%	86.4%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%), **
3.60%	4.05%	שיעור תשואה (%) ⁽³⁾
4.92%	4.79%	שיעור תשואה מותאם (%) ^{(3), (4)}
11,981	11,908	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)
15,904	16,061	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

* יצוין, כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון לימים 31 במרץ 2026 ו- 31 בדצמבר 2025 הינם 87.6% ו- 89.1% בהתאמה.

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

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

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

(3) הנתונים הרבעוניים לשנת 2026 מוצגים במונחים שנתיים.

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

3.6 **הבית בנורדיה**

מספרי השוואה	שנת 2026	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 66.7%)
	רבעון 1	
31 בדצמבר 2025	1,015,700	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
1,008,600	417,969	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾
429,461	597,731	שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)
579,139	6,063	NOI (אלפי ש"ח)
24,003	8,935	NOI לפי גישת הנהלה (אלפי ש"ח) ⁽²⁾
35,688	6,899	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
77,096	95.7%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)*
96.2%	4.06%	שיעור תשואה (%) ⁽³⁾
4.14%	5.98%	שיעור תשואה מותאם (%) ^{(3), (4)}
6.16%	12,521	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)
12,537	21,059	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)
15,991		

* יצוין, כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, 31 במרץ 2026 ו- 31 בדצמבר 2025 הינם 95.6% ו- 96.9% בהתאמה.

- (1) יתרת פיקדונות דיירים הינה בניכוי מקדמות בגין הסכמים עתידיים ובתוספת ההתחייבות בגין הסכמים שנחתמו על אף שטרם שולם מלוא הפיקדון.
- (2) "NOI לפי גישת הנהלה" – לפרטים נוספים ראה סעיף 3.1 לעיל.
- (3) הנתונים הרבעוניים לשנת 2026 מוצגים במונחים שנתיים.
- (4) NOI לפי גישת הנהלה מחולק בשווי נטו של הנכסים לסוף תקופה.

3.7 הבית בירושלים

מספרי השוואה	שנת 2026	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 100%)
	רבעון 1	
31 בדצמבר 2025		
334,600	334,800	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
175,100	171,150	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾
159,500	163,650	שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)
8,430	2,113	NOI (אלפי ש"ח)
9,985	2,506	NOI לפי גישת הנהלה (אלפי ש"ח) ⁽²⁾
40,857	109	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
95.0%	94.0%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)*
5.28%	5.16%	שיעור תשואה (%) ⁽³⁾
6.26%	6.12%	שיעור תשואה מותאם (%) ^{(3), (4)}
13,713	13,832	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)
18,836	13,906	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

* יצוין, כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון לימים 31 במרץ 2026 ו- 31 בדצמבר 2025 הינם 95.7% ו- 95.7% בהתאמה.

- (1) יתרת פיקדונות דיירים הינה בניכוי מקדמות בגין הסכמים עתידיים ובתוספת ההתחייבות בגין הסכמים שנחתמו על אף שטרם שולם מלוא הפיקדון.
- (2) "NOI לפי גישת הנהלה" – לפרטים נוספים ראה סעיף 3.1 לעיל.
- (3) הנתונים הרבעוניים לשנת 2026 מוצגים במונחים שנתיים.
- (4) NOI לפי גישת הנהלה מחולק בשווי נטו של הנכסים לסוף תקופה.

3.8 **הבית בגני תקווה**

מספרי השוואה	שנת 2026	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 80%)
	רבעון 1	
31 בדצמבר 2025	1,455,400	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
1,457,100	762,670	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾
773,800	692,730	שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)
683,300	9,515	NOI (אלפי ש"ח)
36,259	12,958	NOI לפי גישת הנהלה (אלפי ש"ח) ⁽²⁾
51,879	(1,826)	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
96,270	97.8%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)*
98.0%	5.49%	שיעור תשואה (%) ⁽³⁾
5.31%	7.48%	שיעור תשואה מותאם (%) ^{(3), (4)}
7.59%	14,159	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)
13,760	34,041	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)
20,328		

* יצוין, כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון לימים 31 במרץ 2026 ו- 31 בדצמבר 2025 הינם 98.3% ו- 98.8% בהתאמה.

- (1) יתרת פיקדונות דיירים הינה בניכוי מקדמות בגין הסכמים עתידיים ובתוספת ההתחייבות בגין הסכמים שנחתמו על אף שטרם שולם מלוא הפיקדון.
- (2) "NOI לפי גישת הנהלה" – לפרטים נוספים ראה סעיף 3.1 לעיל.
- (3) הנתונים הרבעוניים לשנת 2026 מוצגים במונחים שנתיים.
- (4) NOI לפי גישת הנהלה מחולק בשווי נטו של הנכסים לסוף תקופה.

3.9 הבית ברחובות

מספרי השוואה	שנת 2026	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 100%)
	רבעון 1	
31 בדצמבר 2025	790,600	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
781,500	353,600	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾
349,700	437,000	שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)
431,800	1,869	NOI (אלפי ש"ח)
(1,520)	5,780	NOI לפי גישת הנהלה (אלפי ש"ח) ⁽²⁾
22,813	9,784	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
234,179	66.4%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)*
53.5%	1.71%	שיעור תשואה (%) ⁽³⁾
(0.35%)	5.29%	שיעור תשואה מותאם (%) ^{(3), (4)}
5.28%	12,442	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)
9,902	17,131	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)
17,022		

* יצוין, כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון לימים 31 במרץ 2026 ו- 31 בדצמבר 2025 הינם 66.8% ו- 66.0% בהתאמה.

- (1) יתרת פיקדונות דיירים הינה בניכוי מקדמות בגין הסכמים עתידיים ובתוספת ההתחייבות בגין הסכמים שנחתמו על אף שטרם שולם מלוא הפיקדון.
- (2) "NOI לפי גישת הנהלה" – לפרטים נוספים ראה סעיף 3.1 לעיל.
- (3) הנתונים הרבעוניים לשנת 2026 מוצגים במונחים שנתיים.
- (4) NOI לפי גישת הנהלה מחולק בשווי נטו של הנכסים לסוף תקופה.

3.10 הבית בנווה איילון (בהקמה)

מספרי השוואה	שנת 2026	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 100%)
	רבעון 1	
31 בדצמבר 2025	374,481	
353,000	ל.ר.	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
ל.ר.	ל.ר.	NOI (אלפי ש"ח)
ל.ר.	ל.ר.	NOI לפי גישת ההנהלה (אלפי ש"ח)
42,142	(3,085)	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
ל.ר.	ל.ר.	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
ל.ר.	ל.ר.	שיעור תשואה (%)
ל.ר.	ל.ר.	שיעור תשואה מותאם (%)
ל.ר.	ל.ר.	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)
ל.ר.	ל.ר.	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

3.11 הבית בשדה דב (בהקמה)

נכון למועד הדוח, החברה מצויה בתהליכי תכנון ראשוניים של הבית בשדה דב (בהקמה) בעלויות לא מהותיות, פרט לכך אין שינוי בנתונים כפי שהוצגו בדוח התקופתי לשנת 2025. לפרטים נוספים אודות הבית בשדה דב (בהקמה), ראה סעיף 1.30.10 לדוח התקופתי לשנת 2025.

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

דורון ארנון, מנכ"ל

מוטי קירשנבאום, יו"ר הדירקטוריון

גני תקווה, 27 במאי 2026

מגדלי הים התיכון בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2026

ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)

בלתי מבוקר

מגדלי הים התיכון בע"מ
דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2026
בלתי מבוקר

תוכן העניינים

עמוד

1	דוח סקירה של רואה חשבון המבקר
2-3	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
4	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
5-7	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
8-10	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
11-15	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים



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

מ ב א

סקרנו את המידע הכספי המצורף של מגדלי הים התיכון בע"מ וחברות הבנות שלה (להלן: "הקבוצה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

ה י ק ר ה

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

מ ס ק נ ה

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

תל אביב, 27 במאי, 2026

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | רחובות | בני ברק | קרית שמונה | עפולה | מודיעין עילית | אילת
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 03-6386788 | 073-7145300 | 04-8983322 | 04-6401555 | 08-9744111 | 08-6339911

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

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

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

<u>31.12.2025</u>	<u>31.3.2025</u>	<u>31.3.2026</u>
<u>מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>
225,690	273,603	328,950
159,013	54,976	57,410
14,863	9,482	8,376
<u>3,977</u>	<u>6,543</u>	<u>7,121</u>
<u>403,543</u>	<u>344,604</u>	<u>401,857</u>
4,852	5,238	6,506
912	1,266	790
21,262	10,530	21,519
2,755	3,026	2,663
<u>6,906,581</u>	<u>5,857,160</u>	<u>6,963,707</u>
<u>6,936,362</u>	<u>5,877,220</u>	<u>6,995,185</u>

נכסים

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים
 נכסים פיננסיים אחרים
 לקוחות ודיירים
 חייבים ויתרות חובה
 סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
 חייבים ויתרות חובה
 הלוואה לבעל מניות בחברה מאוחדת
 רכוש קבוע, נטו
 נדל"ן להשקעה
 סה"כ נכסים לא שוטפים

<u>7,339,905</u>	<u>6,221,824</u>	<u>7,397,042</u>
------------------	------------------	------------------

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

<u>31.12.2025</u>	<u>31.3.2025</u>	<u>31.3.2026</u>
<u>מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>
12,000	-	-
51,507	34,360	51,478
42,728	45,231	45,616
72,171	49,558	84,107
-	100,000	90,000
178,406	229,149	271,201
2,769,586	2,679,432	2,776,500
2,947,992	2,908,581	3,047,701
28,600	-	28,600
7,536	3,371	4,777
250,000	110,000	265,000
1,100,334	803,789	1,100,248
813,723	696,438	827,511
2,074	2,132	2,073
2,202,267	1,615,730	2,228,209
5,150,259	4,524,311	5,275,910
1,510	1,505	1,520
154,177	152,727	156,886
125,429	126,854	122,717
1,474,643	1,130,852	1,402,477
1,755,759	1,411,938	1,683,600
433,887	285,575	437,532
2,189,646	1,697,513	2,121,132
7,339,905	6,221,824	7,397,042

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות:

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

התחייבויות לא שוטפות:

זכאים ויתרות זכות
 התחייבות בגין אופציות לעובדים
 הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
 אגרות חוב
 מסים נדחים
 התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
 סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון:

הון המיוחס לבעלי מניות החברה:

הון מניות
 פרמיה על מניות
 קרנות הון
 עודפים
 סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה

הון מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

27 במאי, 2026

אופיר רוזנבוים
 סמנכ"ל כספים
 ומשנה למנכ"ל

דורון ארנון
 מנכ"ל

מוטי קירשנבאום
 יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור
 הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2025	31.3.2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
280,802	66,395	72,892	הכנסות
(156,739)	(35,085)	(38,776)	עלות ההכנסות
124,063	31,310	34,116	רווח גולמי
607,039	44,833	27,367	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
(25,572)	-	-	הוצאות עסקה בגין רכישת נכסים
581,467	44,833	27,367	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
(26,546)	(7,062)	(7,605)	הוצאות מכירה ושיווק
(49,013)	(10,510)	(11,305)	הוצאות הנהלה וכלליות
8,862	-	-	הכנסות אחרות, נטו
638,833	58,571	42,573	רווח מפעולות רגילות
(109,088)	(19,014)	(9,836)	הוצאות מימון
17,070	4,217	3,720	הכנסות מימון
(92,018)	(14,797)	(6,116)	הוצאות מימון, נטו
546,815	43,774	36,457	רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה
(132,447)	(14,109)	(14,978)	מסים על ההכנסה
414,368	29,665	21,479	רווח לתקופה
-	-	-	רווח כולל אחר לאחר מסים
414,368	29,665	21,479	סה"כ רווח כולל לתקופה
			רווח לתקופה מיוחס ל:
388,203	24,412	17,834	בעלי מניות החברה
26,165	5,253	3,645	זכויות שאינן מקנות שליטה
414,368	29,665	21,479	
			רווח למניה רגילה לבעלי מניות החברה (בש"ח):
2.58	0.16	0.12	רווח בסיסי למניה :
2.56	0.16	0.12	רווח מדולל למניה :

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026:

הון המיוחס לבעלי מניות החברה										
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים	קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	פרמיה על מניות	הון מניות	
בלתי מבוקר										
2,189,646	433,887	1,755,759	1,474,643	5,589	(300)	3,868	116,272	154,177	1,510	יתרה ליום 1 בינואר 2026 (מבוקר)
21,479	3,645	17,834	17,834	-	-	-	-	-	-	שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026:
(90,000)	-	(90,000)	(90,000)	-	-	-	-	-	-	רווח לתקופה
-	-	-	-	-	-	(2,719)	-	2,709	10	דיבידנד שהוכרז
7	-	7	-	-	-	7	-	-	-	מימוש אופציות למניות
<u>2,121,132</u>	<u>437,532</u>	<u>1,683,600</u>	<u>1,402,477</u>	<u>5,589</u>	<u>(300)</u>	<u>1,156</u>	<u>116,272</u>	<u>156,886</u>	<u>1,520</u>	עלות תשלום מבוסס מניות
										יתרה ליום 31 במרץ 2026

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025:

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הכל	עודפים	קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	פרמיה על מניות	הון מניות	
1,767,594	280,316	1,487,278	1,206,440	5,589	(300)	5,045	116,272	152,727	1,505	יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)
29,665	5,253	24,412	24,412	-	-	-	-	-	-	רווח לתקופה
(100,000)	-	(100,000)	(100,000)	-	-	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
254	6	248	-	-	-	248	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
<u>1,697,513</u>	<u>285,575</u>	<u>1,411,938</u>	<u>1,130,852</u>	<u>5,589</u>	<u>(300)</u>	<u>5,293</u>	<u>116,272</u>	<u>152,727</u>	<u>1,505</u>	יתרה ליום 31 במרץ 2025

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025:

הון המיוחס לבעלי מניות החברה										
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה מבוקר	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	פרמיה על מניות	הון מניות		
1,767,594	280,316	1,487,278	1,206,440	5,589	(300)	5,045	116,272	152,727	1,505	יתרה ליום 1 בינואר 2025
414,368	26,165	388,203	388,203	-	-	-	-	-	-	שינויים במהלך שנת 2025:
(120,000)	-	(120,000)	(120,000)	-	-	-	-	-	-	רווח לתקופה
										דיבידנד שחולק
127,400	127,400	-	-	-	-	-	-	-	-	השקעה בשותפות מאוחדת על ידי בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	-	-	(1,455)	-	1,450	5	מימוש אופציות למניות
284	6	278	-	-	-	278	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
<u>2,189,646</u>	<u>433,887</u>	<u>1,755,759</u>	<u>1,474,643</u>	<u>5,589</u>	<u>(300)</u>	<u>3,868</u>	<u>116,272</u>	<u>154,177</u>	<u>1,510</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2025	31.3.2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
			תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
414,368	29,665	21,479	רווח לתקופה
			התאמות בגין:
(75,326)	(16,857)	(20,125)	חילוט פיקדונות דיירים
62,725	7,422	(2,556)	שיערוך פיקדונות מדיירים
616	168	101	פחת והפחתות
15,651	2,243	2,379	הוצאות בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
132,447	14,109	14,978	מסים על ההכנסה ברווח לתקופה
(19,422)	(3,015)	(5,973)	הכנסות מימון, נטו
34,281	6,884	10,249	הוצאות מימון בגין אגרות חוב
990	604	854	ירידת ערך של נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(581,467)	(44,833)	(27,367)	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
(15,137)	(3,610)	(5,981)	
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:
34	5,818	6,148	ירידה בלקוחות
(1,173)	(3,707)	(3,135)	עליה בחייבים ויתרות חובה
7,073	(2,510)	(1,910)	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(331)	(8,875)	(4,196)	ירידה בזכאים ויתרות זכות
442,848	185,358	87,333	קבלת פיקדונות מדיירים
(212,663)	(61,614)	(53,163)	החזר פיקדונות לדיירים
(83)	(25)	-	ירידה בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
220,568	110,835	25,096	
(206)	(206)	(181)	מס הכנסה ששולם
220,362	110,629	24,915	מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2025	31.3.2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:
(545,792)	(21,408)	(23,748)	השקעה בנדל"ן להשקעה
3,568	253	(3,351)	תקבול ממוסדות (תשלום למוסדות) בגין השקעה בנדל"ן להשקעה
2,349	2,349	-	מזומן מוגבל
109,651	-	100,000	פירעון פיקדון בתאגיד בנקאי
(212,111)	-	-	הפקדה לפיקדון בתאגיד בנקאי
-	-	(2,509)	השקעה בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(10,000)	-	-	מתן הלוואה לבעל מניות בחברה מאוחדת
13,670	3,243	5,023	ריבית שהתקבלה
<u>(638,665)</u>	<u>(15,563)</u>	<u>75,415</u>	מזומנים, נטו, מפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון:
250,000	-	15,000	קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
(198,000)	(100,000)	(12,000)	פירעון הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
(6,296)	(2,781)	(70)	ריבית ששולמה
544,996	197,470	-	הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
(234,200)	(200,000)	-	פירעון קרן אגרות חוב
(33,604)	(1,249)	-	ריבית ששולמה בגין אגרות חוב
127,400	-	-	השקעה בשותפות מאוחדת על ידי בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
28,600	-	-	זכאים ויתרות זכות בגין בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>(120,000)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	דיבידנד ששולם
<u>358,896</u>	<u>(106,560)</u>	<u>2,930</u>	מזומנים, נטו, מפעילות מימון
(59,407)	(11,494)	103,260	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
<u>285,097</u>	<u>285,097</u>	<u>225,690</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה
<u>225,690</u>	<u>273,603</u>	<u>328,950</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות התמציתיים ביניים.

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
	31.12.2025	31.3.2026
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
-	100,000	90,000
(18,283)	(6,197)	4,798
2,863	2,573	1,096

דיבינדנד שהוכרז בתקופה וטרם שולם לבעלי מניות החברה
ספקים בגין רכישת נדל"ן להשקעה
הוצאות מימון שהווננו לנדל"ן להשקעה

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
	31.12.2025	31.3.2026
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
57,484	4,030	6,232

ריבית ששולמה במהלך התקופה (כולל ריבית שהוונה) (*)

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ביאור 1 - כללי:

א. מגדלי הים התיכון בע"מ ("החברה") עוסקת בעצמה ובאמצעות חברות בשליטתה, בייזום, הקמה והפעלה של בתי דיור לאוכלוסיית הגיל השלישי. החברה, בעצמה ובאמצעות חברות בשליטתה, היא הבעלים והמפעילה של רשת בת שמונה בתי דיור לאוכלוסיית הגיל השלישי וכן של מקרקעין להקמת בתי דיור נוספים. בנוסף, עוסקת החברה במיזמים שונים הקשורים בבני הגיל השלישי ובניהם קרן טכנולוגיות לצורך ביצוע השקעות בתחומי החדשנות הטכנולוגית ושיתופי פעולה אסטרטגיים עם גופים גדולים בתחום הגיל השלישי. פעילות זו אינה מהותית ביחס לכלל פעילות החברה. בעלי השליטה העיקריים בחברה הם קבוצת קירשנבאום, קבוצת לוי, דוד פתאל וחן למדן.

יש לעיין בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 והביאורים המצורפים להם. לכן, לא הובאו במסגרת דוחות כספיים תמציתיים ביניים אלה ביאורים בדבר עדכונים בלתי משמעותיים יחסית למידע שכבר דווח בביאורים לדוחות הכספיים השנתיים האחרונים של החברה.

ב. המצב הביטחוני בישראל:

ביום 28 בפברואר 2026 חלה הסלמה משמעותית בזירה הבינלאומית, במסגרתה פתחו ארצות-הברית וישראל במתקפה באיראן במסגרת מבצע "שאגת הארי" ("המבצע").

להסלמה האמורה היו, בין היתר, השלכות מיידיות על המשק הישראלי, ובכלל זאת הכרזה על מצב חירום, הוצאת צווי חירום והטלת מגבלות על פעילות במשק, השבתת מוסדות חינוך ומקומות עבודה, צמצום הפעילות בענפים שונים וכן גיוס מילואים בהיקף נרחב.

ביום 8 באפריל 2026 נכנסה לתוקף הפסקת אש בין ארצות הברית לאיראן, במסגרתה הופסק שיגור הטילים לעבר ישראל ומדינות נוספות באזור.

יצוין כי במהלך חודש מרץ ובתחילת חודש אפריל 2026 חלה ירידה בהיקפי הפגישות של לקוחות (דיירים) פוטנציאליים במשרדי המכירות של בתי הדיור המוגן של הקבוצה, בין היתר, בשל חשש של קהל הלקוחות מפני יציאה מבתיהם והתניידות לצורך הגעה לפגישות ואולם לאחר כניסת הפסקת האש לתוקף, היקפי הפגישות חזרו לרמתם הרגילה.

להערכת החברה, נכון למועד הדוחות הכספיים ולמועד החתימה על הדוחות הכספיים, השפעות המצב הביטחוני בישראל על תוצאות פעילותה העסקית של החברה אינן עולות כדי השפעה מהותית, לרבות על הכנסותיה, הוצאותיה, רווחיותה וקצב מכירותיה. כמו כן, להערכת החברה, אין למצב הביטחוני בישראל השפעה על נזילות החברה ועל מקורות המימון שלה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

עקרונות עריכת הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים:

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

הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים נערכו לפי אותה מדיניות חשבונאית ושיטות החישוב שישומו בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

ביאור 3 - אירועים מהותיים במהלך התקופה:

א. בהמשך לתביעה שהוגשה על ידי חברת מגדלי הים התיכון רחובות בע"מ ("חברת רחובות"), חברה בת של החברה, בשל הפרות של התחייבויותיו של הקבלן בקשר עם ביצוע בניית בית הדיור המוגן ברחובות ("פרויקט"), הוגשה תביעה שכנגד על ידי הקבלן:

בהמשך לאמור בביאור 11 ד' (2) בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, בדבר הגשת תביעה כספית בבית המשפט המחוזי בתל אביב על ידי חברת רחובות כנגד הקבלן, בחודש אפריל, 2026, הוגשה תביעה שכנגד על ידי הקבלן בסך של כ-161.5 מיליון ש"ח (כולל מע"מ), וזאת בד בבד עם הגשת כתב הגנה על ידי הקבלן כנגד התביעה האמורה.

התביעה כנגד הקבלן הוגשה בחודש מאי 2025 על סך של כ-57 מיליון ש"ח לאחר שנזקקו מסך הנזקים שפורטו בתביעה סכום הערבויות האוטונומיות שהועמדו על ידי הקבלן במסגרת הפרויקט ואשר הופקדו אצל חברת רחובות וחולטו בחודש יוני 2025 בסך כולל של כ-17 מיליון ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה (כ-21 מיליון ש"ח נכון למועד מימוש הערבויות).

תביעתה של חברת רחובות כנגד הקבלן, הוגשה בגין הפרת חובותיו והתחייבויותיו של הקבלן כלפי חברת רחובות, בכל הנוגע לעבודות שביצע בפרויקט, כאשר סכום התביעה שיקף את דרישותיה הכספיות של חברת רחובות לתשלום בגין פיצויים ונזקים לנוכח אי-עמידתו של הקבלן בלוחות הזמנים החוזיים בקשר להשלמת הפרויקט ואיכות עבודותיו וכן נזקים ועלויות נוספות שנאלצה חברת רחובות לשאת במקום הקבלן לצורך השלמת כלל עבודות שנכללו בתכולת העבודות החוזית בבית הדיור המוגן ברחובות.

התביעה שכנגד הוגשה על ידי הקבלן בטענה להפרת התחייבויות חוזיות מצד חברת רחובות והגורמים הנתבעים עמה (החברה, יושב ראש דירקטוריון החברה, סגן יושב ראש דירקטוריון החברה ומנהל בחברה) לרבות בקשר לגרימת עיכובים, שינויים תכנוניים, קיזוזים ועיכובי תשלום, וכן סילוקו של הקבלן מהאתר וחילוט ערבויות בנקאיות שלא כדין. סכום התביעה שכנגד כולל, בין היתר, דרישות לתשלום יתרת תמורה חוזית, תשלום בגין עבודות נוספות וחריגות, פיצוי בגין נזקים ועלויות נוספות, וכן השבת ערבויות שחולטו.

הליך בירור התביעה שכנגד נמצא בשלב מקדמי ביותר ובהתאם לכך אין החברה יכולה להעריך את סיכויי התביעה שכנגד, אך להערכת החברה קיימות לה טענות הגנה טובות כנגד התביעה שכנגד.

מגדלי הים התיכון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2026 (באלפי ש"ח)

ביאור 3 - אירועים מהותיים במהלך התקופה (המשך):

ב. חלוקת דיבידנד:

ביום 26 במרץ, 2026 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה בסך של 90,000 אלפי ש"ח, ביום 6 במאי, 2026 שולם הדיבידנד האמור.

להלן פרטים בדבר דיבידנדים שהוכרזו וטרם שולמו במהלך התקופה:

לתקופה שנסתיימה

ביום

31.03.2026

90,000

בסך של כ- 0.592 ש"ח לכל 0.01 ש"ח ערך נקוב מניה רגילה

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים:

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

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

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

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

31.03.2026 (בלתי מבוקר)

סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח			

6,506 - 6,506 -

נכסים פיננסיים:

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

31.03.2025 (בלתי מבוקר)

סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח			

5,238 - 5,238 -

נכסים פיננסיים:

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

מגדלי הים התיכון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2026 (באלפי ש"ח)

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים (המשך):

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

31.12.2025 (מבוקר)			
סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח			

נכסים פיננסיים:

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

4,852	-	4,852	-
-------	---	-------	---

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

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

31.12.2025		31.3.2025		31.3.2026		התחייבויות פיננסיות:
שווי הוגן (*)	ערך בספרים	שווי הוגן (*)	ערך בספרים	שווי הוגן (*)	ערך בספרים	
מבוקר		בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
298,476	309,186	327,400	346,376	299,523	311,347	אגרות חוב סדרה ה' (כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם ובנטרול הוצאות נדחות)
317,070	300,000	306,600	304,110	315,390	304,110	אגרות חוב סדרה ו' (כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם ובנטרול הוצאות נדחות)
577,110	551,511	199,060	201,188	578,209	558,756	אגרות חוב סדרה ז' (כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם ובנטרול הוצאות נדחות)
<u>1,192,656</u>	<u>1,160,697</u>	<u>833,060</u>	<u>851,674</u>	<u>1,193,122</u>	<u>1,174,213</u>	סך-הכל אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם ובנטרול הוצאות נדחות)

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

ביאור 5 - עמידה באמות מידה פיננסיות בקשר לאגרות החוב (סדרה ה', סדרה ו' וסדרה ז') של החברה:
נכון למועד הדוחות הכספיים, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות בקשר לאגרות החוב (סדרה ה', סדרה ו' וסדרה ז') של החברה. לפרטים אודות אמות המידה הפיננסיות בקשר לאגרות החוב (סדרה ה', סדרה ו' וסדרה ז') של החברה, ראה ביאור 10 (4) ו-10 (5) בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025.

מגדלי הים התיכון בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 31 במרץ 2026

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

בלתי מבוקר

חברת מגדלי הים התיכון בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 31 במרץ 2026

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

בלתי מבוקר

תוכן העניינים

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



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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן: "החברה"), ליום 31 במרץ 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

תל אביב, 27 במאי, 2026

זיו האפט

רואי חשבון

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

<u>31.12.2025</u>	<u>31.3.2025</u>	<u>31.3.2026</u>	
<u>מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>	
			נכסים
			נכסים שוטפים:
95,031	121,408	188,373	מזומנים ושווי מזומנים
105,318	475	2,053	נכסים פיננסיים אחרים
1,481	717	691	לקוחות ודיירים
203	844	564	חייבים ויתרות חובה
<u>202,033</u>	<u>123,444</u>	<u>191,681</u>	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים:
2,255,319	1,709,063	2,277,892	יתרה בגין חברות מוחזקות, נטו
334,822	368,055	347,543	הלוואות לחברות מוחזקות
182,088	182,088	182,088	שטר הון לחברה מוחזקת
<u>749,900</u>	<u>705,700</u>	<u>753,200</u>	נדל"ן להשקעה
<u>3,522,129</u>	<u>2,964,906</u>	<u>3,560,723</u>	סה"כ נכסים לא שוטפים
<u><u>3,724,162</u></u>	<u><u>3,088,350</u></u>	<u><u>3,752,404</u></u>	

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

31.12.2025	31.3.2025	31.3.2026	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות:
2,583	1,821	2,308	התחייבות לספקים ונותני שירותים
300	1,965	676	הלוואות מחברות מוחזקות
-	100,000	90,000	דיבידנד לשלם
51,507	34,360	51,478	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
15,760	17,071	32,826	זכאים ויתרות זכות
70,150	155,217	177,288	סה"כ התחייבויות שוטפות (למעט התחייבות בגין דיירים)
395,482	398,480	387,263	התחייבות בגין דיירים
465,632	553,697	564,551	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות:
3,020	1,015	1,536	התחייבות בגין אופציות לעובדים
28,600	-	28,600	זכאים ויתרות זכות
1,100,334	803,789	1,100,248	אגרות חוב
300,312	254,163	303,938	הלוואות מחברות מוחזקות
70,413	63,625	69,839	מסים נדחים
92	123	92	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
1,502,771	1,122,715	1,504,253	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
1,968,403	1,676,412	2,068,804	
			הון:
			הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם:
1,510	1,505	1,520	הון מניות
154,177	152,727	156,886	פרמיה על מניות
125,429	126,854	122,717	קרנות הון
1,474,643	1,130,852	1,402,477	עודפים
1,755,759	1,411,938	1,683,600	סה"כ הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
3,724,162	3,088,350	3,752,404	
			27 במאי, 2026
אופיר רוזנבוים סמנכ"ל כספים ומשנה למנכ"ל	דורון ארנון מנכ"ל	מוטי קירשנבאום יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2025	31.3.2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
31,264	7,540	8,435	הכנסות
(16,683)	(3,854)	(4,014)	עלות ההכנסות
14,581	3,686	4,421	רווח גולמי
48,854	5,450	2,876	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
(2,644)	(649)	(723)	הוצאות מכירה ושיווק
(4,001)	(990)	(850)	הוצאות הנהלה וכלליות
56,790	7,497	5,724	רווח מפעולות רגילות
(70,769)	(13,865)	(17,024)	הוצאות מימון
28,169	6,542	6,898	הכנסות מימון
381,143	24,580	21,679	רווח בגין חברות מוחזקות, נטו
395,333	24,754	17,277	רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה
(7,130)	(342)	557	הטבת מס (מסים על הכנסה)
388,203	24,412	17,834	רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
-	-	-	רווח כולל אחר לאחר מסים
<u>388,203</u>	<u>24,412</u>	<u>17,834</u>	סה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

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

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
	31.12.2025	31.3.2026
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
388,203	24,412	17,834
(9,691)	(2,311)	(2,824)
9,191	1,094	(370)
(48,854)	(5,450)	(2,876)
(381,143)	(24,580)	(21,679)
6,525	953	829
7,130	342	(557)
46,605	9,457	13,603
(15,505)	(3,820)	(3,654)
2,461	97	306
(155)	609	790
(29)	(670)	(361)
291	(256)	(58)
100	(2,324)	769
49,997	19,186	725
(58,780)	(25,969)	(5,118)
(55)	(24)	-
(6,170)	(9,351)	(2,947)
(27)	(27)	(17)
(6,197)	(9,378)	(2,964)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כתברה אם

התאמות בגין:

חילוט פיקדונות דיירים
שיערוך פיקדונות מדיירים
עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
רווח בגין חברות מוחזקות, נטו
הוצאות בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
מסים נדחים, נטו
הוצאות מימון בגין אגרות חוב
עלויות מימון, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:

ירידה (עליה) בלקוחות
עליה בחייבים ויתרות חובה
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
קבלת פיקדונות מדיירים
החזר פיקדונות לדיירים
ירידה בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
מס הכנסה ששולם
מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת

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

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
	31.12.2025	31.3.2026
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

(795)	(215)	(640)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(100,000)	-	-	הפקדה לפיקדון בתאגיד בנקאי
-	-	100,000	פירעון פיקדון בתאגיד בנקאי
(104,000)	-	-	השקעה בשותפות מוחזקת
6,417	1,855	4,084	ריבית שהתקבלה
21,099	-	1,089	החזר אשראי שניתן לחברות מוחזקות
(40,481)	(8,500)	(8,600)	מתן אשראי לחברות מוחזקות
(217,760)	(6,860)	95,933	מזומנים, נטו, מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

(45,927)	(1,249)	-	ריבית ששולמה בגין אגרות חוב
(234,200)	(200,000)	-	פירעון קרן אגרות חוב
544,996	197,470	-	הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
(120,000)	-	-	דיבידנד ששולם
50,156	2,462	373	קבלת אשראי מחברות מוחזקות
(15,000)	-	-	החזר אשראי שהתקבל מחברות מוחזקות
180,025	(1,317)	373	מזומנים, נטו, מפעילות מימון
(43,932)	(17,555)	93,342	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
138,963	138,963	95,031	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה
95,031	121,408	188,373	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
	31.12.2025	31.3.2026
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
-	100,000	90,000
51	(164)	(217)

דיבידנד שהוכרז בתקופה וטרם שולם לבעלי מניות החברה

ספקים וזכאים בגין רכישת נדל"ן להשקעה

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

מגדלי הים התיכון בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 במרץ 2026 (באלפי ש"ח)

ביאור 1 - פרטים על המידע הכספי הנפרד:

- א. המידע כספי ביניים נפרד של מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן: "החברה") כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים ומיידים), התש"ל-1970.
- ב. המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי ביניים נפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 31 במרץ 2026, בכפוף לאמור בסעיף א' לעיל ולמפורט במידע כספי נפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 בדבר הטיפול בעסקאות בין חברתיות.
- ג. יש לעיין במידע כספי ביניים נפרד יחד עם מידע כספי נפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 והמידע המהותי הנוסף המצורף אליו.

ביאור 2 - אירועים ועסקאות מהותיות:

- א. **חלוקת דיבידנד:**
לפרטים אודות חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה של החברה, ראה ביאור 3 ב' בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 31 במרץ, 2026.
- ב. **המצב הביטחוני בישראל:**
לפרטים אודות השלכות המצב הביטחוני בישראל, ראה ביאור 1 ב' בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 31 במרץ, 2026.
- ג. **עמידה באמות מידה פיננסיות בקשר לאגרות החוב (סדרה ה', סדרה ו' וסדרה ז') של החברה:**
נכון למועד הדוחות הכספיים, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות בקשר לאגרות החוב (סדרה ה', סדרה ו' וסדרה ז') של החברה. לפרטים אודות אמות המידה הפיננסיות בקשר לאגרות החוב (סדרה ה', סדרה ו' וסדרה ז') של החברה, ראה ביאור 10 (4) ו-10 (5) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025.



27 במאי, 2026

לכבוד:

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

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

מיום 30 במאי 2024, הנושא תאריך 31 במאי 2024

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

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 27 במאי 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 27 במאי 2026 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 31 במרץ 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט

רואי חשבון

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

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

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

משה פרידמן
מהנדס ושמואי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמואית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמואית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A) ושמואי מקרקעין
יובל ארבל
מהנדס תעשייה וניהול, מוסמך מנהל עסקים (M.B.A) ושמואי מקרקעין
אלון דולב
כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A) ושמואי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים (B.A) ושמואי מקרקעין
עידו כהן
כלכלן (B.A), שמואי מקרקעין ומוסמך בלימודי משפט (M.A)
שיי טנרי
כלכלן (B.A), שמואי מקרקעין, M.B.A בהתמחות מימון
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב (B.Sc) ושמואי מקרקעין
שיד פרימר
כלכלנית (B.A)
דורון יזכירוביץ
כלכלן (B.A) ושמואי מקרקעין
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
אורי לוי
כלכלן (B.A), מוסמך מנהל עסקים (M.B.A) ושמואי מקרקעין
דודית גבר רות
עורכת דין (LL.B) ושמואית מקרקעין
אבנר גופן
כלכלן ושמואי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמואי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
רוגן רוזנטל
כלכלן (B.A) ושמואי מקרקעין
גיאת יפה
כלכלנית (B.A) ושמואי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
אור אביטן של
כלכלנית (B.A) ושמואית מקרקעין
יעלה יהודאי
כלכלנית (B.A) ושמואית מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמואי מקרקעין ומוסמך במשפטים (M.A)
ילנה אפשטיין
מהנדסת אורחית (M.E) ושמואית מקרקעין
מתן משה חמאי
כלכלן (B.A) ושמואי מקרקעין
מור דיין
כלכלנית (B.A)
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
מירי ברקו
כלכלנית (B.A) ושמואית מקרקעין
ניר טולדנו
כלכלן (B.A), שמואי מקרקעין ומוסמך בלימודי משפטים (M.A)
ירי קופר
כלכלנית (B.A), משפטנית (M.A) ושמואית מקרקעין
הדס בורוכוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
עדי אוריאל גרוסקופף
שמואית מקרקעין ומוסמכת במנהל עסקים (M.B.A)
ניב רוזנפלד
כלכלן (B.A) ושמואי מקרקעין
מאור בן משה
כלכלן (B.A)
ענבל ששון
משפטנית (LL.B) ושמואית מקרקעין
דוד לונגי
בוגר מנהל עסקים ומימון (B.A) ושמואי מקרקעין
מוסא עודד
מהנדס מבנים (B.Sc), שמואי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
יעל פרידמן
שמואית מקרקעין
רון גרייפר
כלכלן (B.A) ושמואי מקרקעין
איתי חיילובסקי
בוגר מדעי החברה ושמואי מקרקעין (B.A)
עמית סולמן
כלכלן (B.A)
לידון בן חיון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
שגיב אלפי
כלכלן ושמואי מקרקעין (B.A)
טל יצחק
כלכלנית ושמואית מקרקעין (B.A)
עידן גרגי
מנהל עסקים (B.A) ושמואית מקרקעין
סבטה קרסילניקוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
טלי זילברמן
כלכלנית ובוגרת סטטיסטיקה (B.A)

3 מאי 2026
מספרנו: 34578.64/30.414

לכבוד
מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.נ,

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

התבקשנו על-ידי מר אופיר רוזנבוים - סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן - "**החברה**"), לעדכן את הערכת שווי הנכס הנדון ליום 31.3.2026 - זאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 34578.63, שנערכה ליום 31.12.2025 (להלן: "**חוות הדעת השנתית**").

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

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

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

ההתקשרות בין החברה לבין משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' - כלכלה ושמואות מקרקעין בוצעה ביום 14.4.2026.

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

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

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

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **המועד הקובע להערכה** - 31.3.2026.

2. **פרטי הנכס (ללא שינוי)**

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

3. **תיאור כללי של הפרויקט**

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

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

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

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

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

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

סה"כ כולל הפרויקט 295 יחידות דיור.

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

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

6. **נתוני התפעול בפרויקט**

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

סעיף	מהות
דירות לשיווק (ללא שינוי)	295
דירות פנויות	13
יתרת פיקדונות	כ-417,969 א' ש

7. תחשיב השווי

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:

באור

	295		מספר יח"ד כולל
	282		מספר יח"ד משווק
1	13		יתרת מלאי
1	417,969,000		יתרת פיקדונות בפועל
2	16,508,000		שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
2	2,860,000		הכנסה שנתית מדמי שכירות
2	6,200,000		רווח שנתי מפעילות הניהול

פרמטרים לתחשיב:

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

אומדנים:

3	802,220,000	סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)
3	31,900,000	סה"כ שווי דירות במלאי

באורים:

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

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

417,969,000	(A)	יתרת פיקדונות בפועל
(16,508,000)		שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
4.25		תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה
(70,159,000)	(B)	תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה
347,810,000	(A+B=C)	יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה
770,320,000		סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)
(347,810,000)	(C)	בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה
422,510,000		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה
4.25		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
7.75%		שיעור היוון
307,654,702		ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

13	סה"כ דירות במלאי
31,900,000	שווי דירות במלאי
95%	מקדם הפחתה לשיווק
30,305,000	סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

דיירים ותיקים	כלל הדיירים	
18%	82%	התפלגות דיירים
144,399,600	657,820,400	שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה
18	8.24	שנות שהות ממוצעות (*)
5.6%	12.1%	אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעות/1
8,022,200	79,794,782	קבלת פקדונות בשנה
50.4%	66.0%	שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה
4,046,398	52,626,800	החזר פקדונות בשנה
8,022,200	79,794,782	קבלת פקדונות בשנה
(4,046,398)	(52,626,800)	החזר פקדונות בשנה
3,975,802	27,167,983	עודף שנתי
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
1.00%	1.00%	בניכוי שיעור צמיחה
58,900,775	402,488,630	הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)
5.75	5.75	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה - תחלופת יח"ד
9	4.12	מחצית שנות שהות ממוצעות
14.75	9.87	תקופה להיוון הכנסה פרמננטית
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
19,586,920	192,633,502	ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים
212,220,422		סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים

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

ד. הכנסות נוספות

2,860,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות
7.25%	שיעור היוון
39,448,276	סה"כ שווי השטחים המושכרים

ה. פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

3.5%	שיעור שחיקה נטו (ללא מע"מ)
2.8%	ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)
(2,633,205)	מע"מ בגין שחיקה שנתית (על פקדונות בפועל)
(1,036,067)	מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)
6,200,000	רווח שנתי מפעילות הניהול
(1,705,500)	פחת כלכלי
825,228	סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי
8.00%	שיעור היוון
10,315,351	ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

ו. סיכום התחשיב

307,654,702	(א)	הכנסות מהחלפה קרובה
30,305,000	(ב)	הכנסות מדירות במלאי
212,220,422	(ג)	הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים
39,448,276	(ד)	הכנסות משטחים מושכרים
10,315,351	(ה)	פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי
(2,200,000)		הפחתת ע.ג של אומדן דמי היוון להארכת תק' חכירה (*)
597,743,751		סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט
417,969,000		בתוספת יתרת פקדונות
1,015,712,751		סה"כ שווי הנכס

ובמעוגל 1,015,700,000

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

בדיקת רגישות:

שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הו צאה					תקופת שהייה	ממוצעת של דייר (בשנים)
7.25%	7.50%	7.75%	8.00%	8.25%		
1,069,500	1,051,100	1,034,100	1,018,100	1,003,300	8.0	שהייה
1,059,600	1,041,500	1,024,700	1,009,000	994,400	9.0	ממוצעת
1,050,100	1,032,300	1,015,700	1,000,300	985,900	10.0	של דייר
1,041,000	1,023,400	1,007,100	992,000	977,800	11.0	(בשנים)
1,032,300	1,015,000	999,000	984,000	970,100	12.0	

8. ההערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון - בשוק החופשי, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט רוכשי זכויות שימוש ביחידות דיור והשוכרים החופשיים - בסך של **1,015,700,000 ₪ (מיליארד וחמש עשרה מיליון ושבע מאות אלף שקלים חדשים)**.

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

9. נתונים נוספים

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

למועד 31.03.2023	835,500 אלפי ₪
למועד 30.06.2023	843,600 אלפי ₪
למועד 30.09.2023	846,600 אלפי ₪
למועד 31.12.2023	857,200 אלפי ₪
למועד 31.03.2024	870,200 אלפי ₪
למועד 30.06.2024	883,900 אלפי ₪
למועד 30.09.2024	892,900 אלפי ₪
למועד 31.12.2024	930,700 אלפי ₪
למועד 31.03.2025	939,600 אלפי ₪
למועד 30.06.2025	955,800 אלפי ₪
למועד 30.09.2025	960,500 אלפי ₪
למועד 31.12.2025	1,008,600 אלפי ₪

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

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

ד. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 31.12.2025 בסך של 1,008,600 אלפי ₪.

10. הצהרות

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

בכבוד רב,



רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין



גיא יופה
כלכלן ושמאי מקרקעין

3 מאי 2026
מספרנו: 34580.64/30.414

לכבוד

מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.נ,

**עדכון להערכת שווי בית דיור מוגן -
"מגדלי הים התיכון - השרון כפר סבא"**

(חלקות 9 (חלק) ו-516 בגוש 6427)

התבקשנו על-ידי מר אופיר רזנבויים - סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן - "החברה"), לעדכן את הערכת שווי הנכס הנדון ליום 31.3.2026 - זאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 34580.63, שנערכה ליום 31.12.2025 (להלן: "חוות הדעת השנתית").

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

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

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

ההתקשרות בין החברה לבין משרד פרידמן קפלנר שימקיץ דוד ושות' - כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 14.4.2026.

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

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

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

- משה פרידמן
- מהנדס ושמאי מקרקעין
- נעמי קפלנר
- שמאית מקרקעין
- מיכל שימקיץ
- שמאית מקרקעין
- רענן דוד
- כלכלן (M.A.) ושמאי מקרקעין
- יובל ארבל
- מהנדס תעשייה ונידול, מוסמך מנהל עסקים (M.B.A.) ושמאי מקרקעין
- אלון דולב
- כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A.) ושמאי מקרקעין
- מתן יעקב
- בוגר מנהל עסקים (B.A.) ושמאי מקרקעין
- עידו כהן
- כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין ומוסמך בלימודי משפט (M.A.)
- שיי טנרי
- כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין, בהתמחות מימון M.B.A.
- יונתן הלחמי
- בוגר מדעי המחשב (B.sc.) ושמאי מקרקעין
- שיר פרימר
- כלכלנית (B.A.)
- דורון יזכריוביץ
- כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
- זהבה דיריהן
- כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
- אורי לוי
- כלכלן (B.A.), מוסמך מנהל עסקים (M.B.A.) ושמאי מקרקעין
- 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.)
- רון רזנטל
- כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
- גיא יופה
- כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
- שרון רומי
- כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
- אור אביטון שלו
- כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
- יעלה יהודאי
- כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
- יקיר עמר
- כלכלן, שמאי מקרקעין ומוסמך במשפטים (M.A.)
- ילנה אפשטיין
- מהנדסת אדריכלות (M.E.) ושמאית מקרקעין
- מתן משה חמאי
- כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
- מור דיין
- כלכלנית (B.A.)
- נעמה מלכא
- כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
- מירי ברק
- כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
- ניר טולדנו
- כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין ומוסמך בלימודי משפטים (M.A.)
- ירין קופר
- כלכלנית (B.A.), משפטנית (M.A.) ושמאית מקרקעין
- הדס בורוכוב
- כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
- עדי אוריאלי גרוסקופף
- שמאית מקרקעין ומוסמכת במנהל עסקים (M.B.A.)
- ניב רוזנפלד
- כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
- מאור בן משה
- כלכלן (B.A.)
- ענבל ששון
- משפטנית (LL.B.) ושמאית מקרקעין
- דוד לונסי
- בוגר מנהל עסקים ומימון (B.A.) ושמאי מקרקעין
- מוסא עווד
- מהנדס מכניס (B.Sc.), שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
- יעל פרידמן
- שמאית מקרקעין
- רון גרייפר
- כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
- איתי חיילובסקי
- בוגר מדעי החברה ושמאי מקרקעין (B.A.)
- עמית סוליון
- כלכלן (B.A.)
- לירון בן חיון
- כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
- שניב אלפי
- כלכלן ושמאי מקרקעין (B.A.)
- טל יצחק
- כלכלנית ושמאית מקרקעין (B.A.)
- עידן גרזי
- מינהל עסקים (B.A.) ושמות מקרקעין
- סבטה קרילינקוב
- כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
- טלי זילברמן
- כלכלנית ובוגרת סטטיסטיקה (B.A.)

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. המועד הקובע להערכה - 31.3.2026.

2. פרטי הנכס (ללא שינוי)

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

3. תיאור כללי של הפרויקט

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

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

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

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

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

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

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

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

6. **נתוני התפעול בפרויקט**

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

סעיף	מהות
דירות לשיווק (ללא שינוי)	284
דירות פנויות	26
יתרת פיקדונות	כ-355,473 א' ₪

7. תחשיב השווי

באור		ריכוז נתוני שיווק ותפעול:
	284	מספר יח"ד כולל
	258	מספר יח"ד משווק
1	26	יתרת מלאי
1	355,473,000	יתרת פיקדונות בפועל
2	16,893,000	שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
2	1,182,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות
2	4,800,000	רווח שנתי מפעילות הניהול
פרמטרים לתחשיב:		
2	3.5%	שיעור שחיקה ממוצע (ללא מע"מ; עפ"י חזים)
2	12	תקופה מקסימלית של שנות שחיקה
2	10	תקופת שהייה ממוצעת של דייר
2	18%	שיעור דיירים שעברו את שנות השחיקה ("דיירים ותיקים")
2	18	שנות שהייה ממוצעות של דיירים ותיקים
2	4.25	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
	7.75%	שיעור היוון לתזרים הפקדונות
	8.00%	שיעור היוון לתזרים התפעול
	7.25%	שיעור היוון להכנסות משכירות
2	1.00%	שיעור צמיחה
אומדנים:		
3	677,800,000	סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)
3	55,010,000	סה"כ שווי דירות במלאי

באורים:

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

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

355,473,000	(A)	יתרת פיקדונות בפועל
(16,893,000)		שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
4.25		תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה
(71,795,250)	(B)	תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה
283,677,750	(A+B=C)	יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה
622,790,000		סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)
(283,677,750)	(C)	בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה
339,112,250		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה
4.25		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
7.75%		שיעור היוון
246,927,832		ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

26	סה"כ דירות במלאי
55,010,000	שווי דירות במלאי
90%	מקדם הפחתה לשיווק
49,509,000	סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

דיירים ותיקים	כלל הדיירים	
18%	82%	התפלגות דיירים
122,004,000	555,796,000	שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה
18	8.24	שנות שהות ממוצעות (*)
5.6%	12.1%	אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעת/1
6,778,000	67,419,041	קבלת פקדונות בשנה
50.4%	66.0%	שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה
3,418,823	44,464,667	החזר פקדונות בשנה
6,778,000	67,419,041	קבלת פקדונות בשנה
(3,418,823)	(44,464,667)	החזר פקדונות בשנה
3,359,177	22,954,375	עודף שנתי
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
1.00%	1.00%	בניכוי שיעור צמיחה
49,765,582	340,064,812	הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)
5.75	5.75	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה - תחלופת יח"ד
9	4.12	מחצית שנות שהות ממוצעות
14.75	9.87	תקופה להיוון הכנסה פרמננטית
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
16,549,094	162,757,084	ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים
179,306,178		סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים

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

ד. הכנסות נוספות

1,182,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות
7.25%	שיעור היוון
16,303,448	סה"כ שווי השטחים המושכרים

ה. פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

3.5%	שיעור שחיקה נטו (ללא מע"מ)
2.75%	ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)
(2,239,480)	מע"מ בגין שחיקה שנתית (על פקדונות בפועל)
(704,921)	מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)
4,800,000	רווח שנתי מפעילות הניהול
(1,427,700)	פחת כלכלי
427,899	סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי
8.00%	שיעור היוון
5,348,738	ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

ו. סיכום התחשיב

246,927,832 (א)	הכנסות מהחלפה קרובה
49,509,000 (ב)	הכנסות מדירות במלאי
179,306,178 (ג)	הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים
16,303,448 (ד)	הכנסות משטחים מושכרים
5,348,738 (ה)	פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי
(2,290,000)	אומדן השקעות בשיפוץ דירות בערכים נוכחיים
495,105,197	סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט
355,473,000	בתוספת יתרת פקדונות
850,578,197	סה"כ שווי הנכס
850,600,000	ובמעוגל

בדיקת רגישות:

שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הוצאה					תקופת שהייה	ממוצעת של דייר (בשנים)
7.25%	7.50%	7.75%	8.00%	8.25%		
895,800	880,400	866,100	852,800	840,300	8.0	8.0
887,400	872,200	858,200	845,000	832,800	9.0	9.0
879,400	864,400	850,600	837,700	825,600	10.0	10.0
871,700	857,000	843,300	830,600	818,800	11.0	11.0
864,300	849,800	836,400	823,900	812,300	12.0	12.0

8. ההערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון - בשוק החופשי, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט רוכשי זכויות שימוש ביחידות דיור והשוכרים החופשיים - בסך של **850,600,000 ₪ (שמונה מאות וחמישים מיליון ושש מאות אלף שקלים חדשים)**.
הערה: השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.

9. נתונים נוספים

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

למועד 31.03.2023	-	729,400 אלפי ₪
למועד 30.06.2023	-	756,900 אלפי ₪
למועד 30.09.2023	-	761,100 אלפי ₪
למועד 31.12.2023	-	765,800 אלפי ₪
למועד 31.03.2024	-	780,700 אלפי ₪
למועד 30.06.2024	-	775,200 אלפי ₪
למועד 30.09.2024	-	778,300 אלפי ₪
למועד 31.12.2024	-	800,600 אלפי ₪
למועד 31.03.2025	-	802,800 אלפי ₪
למועד 30.06.2025	-	812,600 אלפי ₪
למועד 30.09.2025	-	817,100 אלפי ₪
למועד 31.12.2025	-	845,200 אלפי ₪

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

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

ד. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 31.12.2025 בסך של 845,200 אלפי ₪.

10. הצהרות

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

בכבוד רב,



רענן דוד
כלכלן (MA) ושמואות מקרקעין



גיא יופה
כלכלן ושמואות מקרקעין

2026 מאי 3
מספרנו: 34471.64/30.414

לכבוד

מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.ג,

עדכון להערכת שווי בית דיור מוגן -

"מגדלי הים התיכון - בת ים"

(חלקה 312 בגוש 7146)

התבקשנו על-ידי מר אופיר רונבוים - סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן - "החברה"), לעדכן את הערכת שווי הנכס הנדון ליום 31.3.2026 - זאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 34471.63, שנערכה ליום 31.12.2025 (להלן: "חוות הדעת השנתית").

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

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

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

ההתקשרות בין החברה לבין משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' - כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 14.4.2026.

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

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

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

משה פרידמן

מהנדס ושמאי מקרקעין

נעמי קפלנר

שמאית מקרקעין

מיכל שימקביץ

שמאית מקרקעין

רענן דוד

כלכלן (M.A) ושמאי מקרקעין

יובל ארבל

מהנדס תעשייה וניהול, מוסמך מנהל עסקים (M.B.A) ושמאי מקרקעין

אלון דולב

כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A) ושמאי מקרקעין

מתן יעקב

בוגר מנהל עסקים (B.A) ושמאי מקרקעין

עידו כהן

כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין ומוסמך בלימודי משפט (M.A)

שיי טנרי

כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין, M.B.A בהתמחות מימון

יונתן הלחמי

בוגר מדעי החשב (B.Sc) ושמאי מקרקעין

שיר פרימר

כלכלנית (B.A)

דורון ייכורוביץ'

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

זרבה זריהון

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)

אורי לוי

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

דורית גבר רוט

עורכת דין (LL.B) ושמאית מקרקעין

אבנר גזפן

כלכלן ושמאי מקרקעין

אלי כהן

כלכלן, שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)

רונן רונטל

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

גיאי יופה

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

שרון רומי

כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)

אור אביטן שלז

כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין

יעלה יהודאי

כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין

יקיר עמר

כלכלן, שמאי מקרקעין ומוסמך במשפטים (M.A)

ילנה אפשטיין

מהנדסת אדריכלות (M.E) ושמאית מקרקעין

מתן משה חמאי

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

מור דיין

כלכלנית (B.A)

נעמה מלכא

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)

מירי ברוק

כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין

ניר טולדנו

כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין ומוסמך בלימודי משפטים (M.A)

ירון קופר

כלכלנית (B.A), משפטנית (M.A) ושמאית מקרקעין

הדס בורוכוב

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)

עדי אוריאל גרוסקופף

שמאית מקרקעין ומוסמכת במנהל עסקים (M.B.A)

ניב רונפלד

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

מאור בן משה

כלכלן (B.A)

ענבל ששון

משפטנית (LL.B) ושמאית מקרקעין

דוד לונסי

בוגר מנהל עסקים ומימון (B.A) ושמאי מקרקעין

מוסא עווד

מהנדס מבנים (B.Sc), שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)

יעל פרידמן

שמאית מקרקעין

רון גרייפר

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

איתי חיילובסקי

בוגר מדעי החברה ושמאי מקרקעין (B.A)

עמית סולימן

כלכלן (B.A)

לירון בן חיון

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)

שגיב אלפי

כלכלן ושמאי מקרקעין (B.A)

טל יצחק

כלכלנית ושמאית מקרקעין (B.A)

עידן גרגי

מנהל עסקים (B.A) ושמאות מקרקעין

סבטה קריליניקוב

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)

טלי זילברמן

כלכלנית ובוגרת סטטיסטיקה (B.A)

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **המועד הקובע להערכה** - 31.3.2026.

2. **פרטי הנכס (ללא שינוי)**

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

3. **תיאור כללי של הפרויקט**

בית הדיור מוגן - "מגדלי הים התיכון - בת ים" ניצב על חלקה 312 בגוש 7146, בשטח קרקע רשום של של 6,516 מ"ר, ומכיל 274 יחידות דיור בשני בניינים.

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

בניין א' - הבניין הצפוני הינו בניין בן 12 קומות מגורים מעל קומה ציבורית, קומת גלריה, קומת קרקע ושתי קומות מרתף, בשטח בנוי כולל של כ- 16,800 מ"ר.

בניין ב' - הבניין הדרומי הינו בניין בן 13 קומות מגורים מעל קומת גלריה, קומת קרקע ושתי קומות מרתף, בשטח בנוי כולל של כ- 15,300 מ"ר.

סה"כ הבית כולל 274 יח"ד, 33 יחידות דיור משלים, מחלקה סיעודית ושטחים ציבוריים.

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

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

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

6. **נתוני התפעול בפרויקט**

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

סעיף	מהות
דירות לשיווק (ללא שינוי)	274
דירות פנויות	24
יתרת פיקדונות	כ- 210,816 א' ₪

7. תחשיב השווי

ריכז נתוני שיווק ותפעול:

באור

	274	מספר יח"ד כולל
	250	מספר יח"ד משווק
1	24	יתרת מלאי
1	210,816,000	יתרת פיקדונות בפועל
2	12,055,000	שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
2	2,720,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות (ללא שימוש בגג)
2	290,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות - שימוש בגג
2	(300,000)	גרעון שנתי מפעילות הניהול

פרמטרים לתחשיב:

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

אומדנים:

3	455,400,000	סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)
3	35,490,000	סה"כ שווי דירות במלאי

באורים:

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

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

210,816,000	(A)	יתרת פיקדונות בפועל
(12,895,000)		שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
4.25		תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה
(54,803,750)	(B)	תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה
156,012,250	(A+B=C)	יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה
419,910,000		סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)
(156,012,250)	(C)	בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה
263,897,750		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה
4.25		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
7.75%		שיעור היוון
192,159,674		ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

24	סה"כ דירות במלאי
35,490,000	שווי דירות במלאי
90%	מקדם הפחתה לשיווק
31,941,000	סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

דיירים ותיקים	כלל הדיירים בניכוי הדיירים הוותיקים	
18%	82%	התפלגות דיירים
81,972,000	373,428,000	שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה
18	8.24	שנות שהות ממוצעות (*)
5.6%	12.1%	אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעות/1
4,554,000	45,297,479	קבלת פקדונות בשנה
50.4%	66.0%	שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה
2,297,038	29,874,903	החזר פקדונות בשנה
4,554,000	45,297,479	קבלת פקדונות בשנה
(2,297,038)	(29,874,903)	החזר פקדונות בשנה
2,256,962	15,422,576	עודף שנתי
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
1.00%	1.00%	בניכוי שיעור צמיחה
33,436,480	228,482,613	הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)
5.75	5.75	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה - תחלופת יח"ד
9.00	4.12	מחצית שנות שהות ממוצעות
14.75	9.87	תקופה להיוון הכנסה פרמננטית
7.75%	7.75%	שיעור היוון
11,118,999	109,353,166	ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים
120,472,165		סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים

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

ד. הכנסות נוספות

2,720,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות (ללא שימוש בגג)
7.25%	שיעור היוון
37,517,241	סה"כ שווי ההכנסות
290,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות - שימוש בגג
10.0%	שיעור היוון
2,900,000	סה"כ שווי ההכנסות
40,417,241	סה"כ שווי שטחים מושכרים

ה. פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

3.5%	שיעור שחיקה נטו (ללא מע"מ)
2.8%	ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)
(1,328,141)	מע"מ בגין שחיקה שנתית (על פקדונות בפועל)
(522,574)	מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)
(300,000)	גרעון שנתי מפעילות הניהול
(1,680,000)	פחת כלכלי
(3,830,714)	סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי
8.00%	שיעור היוון
(47,883,929)	ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

ו. סיכום התחשיב

192,159,674	(א)	הכנסות מהחלפה קרובה
31,941,000	(ב)	הכנסות מדירות במלאי
120,472,165	(ג)	הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים
40,417,241	(ד)	הכנסות משטחים מושכרים
(47,883,929)	(ה)	פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי
(2,290,000)		אומדן השקעות בשיפוץ דירות בערכים נוכחיים
334,816,151		סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט
210,816,000		בתוספת יתרת פקדונות
545,632,151		סה"כ שווי הנכס
		ובמעוגל
545,600,000		

בדיקת רגישות:

שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הוצאה					תקופת שהייה	ממוצעת של דייר (בשנים)
7.25%	7.50%	7.75%	8.00%	8.25%		
576,500	565,900	556,100	546,900	538,200	8.0	שהייה
570,900	560,400	550,700	541,700	533,200	9.0	ממוצעת
565,500	555,200	545,600	536,700	528,400	10.0	של דייר
560,300	550,200	540,800	532,000	523,800	11.0	(בשנים)
555,400	545,400	536,100	527,500	519,400	12.0	

8. ההערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון - בשוק החופשי, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט רוכשי זכויות שימוש ביחידות דיור והשוכרים החופשיים - בסך של **545,600,000 ₪ (חמש מאות ארבעים וחמישה מיליון ושש מאות אלף שקלים חדשים)**.

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

9. נתונים נוספים

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

למועד 31.03.2023	-	457,300	אלפי ₪
למועד 30.06.2023	-	471,900	אלפי ₪
למועד 30.09.2023	-	476,600	אלפי ₪
למועד 31.12.2023	-	495,200	אלפי ₪
למועד 31.03.2024	-	505,700	אלפי ₪
למועד 30.06.2024	-	500,400	אלפי ₪
למועד 30.09.2024	-	503,800	אלפי ₪
למועד 31.12.2024	-	535,100	אלפי ₪
למועד 31.03.2025	-	540,800	אלפי ₪
למועד 30.06.2025	-	543,100	אלפי ₪
למועד 30.09.2025	-	547,800	אלפי ₪
למועד 31.12.2025	-	539,400	אלפי ₪

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

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

ד. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 31.12.2025 בסך של 539,400 אלפי ₪.

10. הצהרות

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

בכבוד רב,



רענן דוד
כלכלן (MA) ושמואי מקרקעין



גיא יופה
כלכלן ושמואי מקרקעין

3 מאי 2026
מספרנו: 34577.66/30.414

לכבוד

מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.נ,

עדכון להערכת שווי בית דיור מוגן - "מגדלי הים התיכון - צומת סביון"

(חלקה 116 בגוש 7218)

התבקשנו על-ידי מר אופיר רזנבוים - סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן - "החברה"), לעדכן את הערכת שווי הנכס הנדון ליום 31.3.2026 - זאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 34577.65, שנערכה ליום 31.12.2025 (להלן: "חוות הדעת השנתית").

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

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

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

ההתקשרות בין החברה לבין משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' - כלכלה ושמות מקרקעין בוצעה ביום 14.4.2026.

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

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

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

- משה פרידמן
- מהנדס ושומאי מקרקעין
- נעמי קפלנר
- שמאית מקרקעין
- מיכל שימקביץ
- שמאית מקרקעין
- רענן דוד
- כלכלן (M.A.) ושומאי מקרקעין
- יובל ארבל
- מהנדס תעשייה וניהול, מוסמך מנהל עסקים (M.B.A.) ושומאי מקרקעין
- אלון דולב
- כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A.) ושומאי מקרקעין
- מתן יעקב
- בוגר מנהל עסקים (B.A.) ושומאי מקרקעין
- עידו כהן
- כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין ומוסמך בלימודי משפט (M.A.)
- שיי טנירי
- כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין, M.B.A. בהתמחות מימון
- יונתן הלחמי
- בוגר מדעי המחשב (B.sc.) ושומאי מקרקעין
- שיר פרימר
- כלכלנית (B.A.)
- דורון יזכירוביץ
- כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין
- זבבה זיריהן
- כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
- אורי לוי
- כלכלן (B.A.), מוסמך מנהל עסקים (M.B.A.) ושומאי מקרקעין
- דורית גבר רוט
- עורכת דין (L.L.B.) ושומאית מקרקעין
- אבנר גופן
- כלכלן ושומאי מקרקעין
- אלי כהן
- כלכלן, שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
- רונן רוזנטל
- כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין
- גיאי יופה
- כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין
- שרון רוזי
- כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
- אור אביטן שלו
- כלכלנית (B.A.) ושומאית מקרקעין
- יעלה יהודאי
- כלכלנית (B.A.) ושומאית מקרקעין
- יקיר עמר
- כלכלן, שמאי מקרקעין ומוסמך במשפטים (M.A.)
- ילנה אפשטיין
- מהנדסת אדריכלות (M.E.) ושומאית מקרקעין
- מתן משה חמאי
- כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין
- מור דיין
- כלכלנית (B.A.)
- נעמה מלכא
- כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
- מירי ברק
- כלכלנית (B.A.) ושומאית מקרקעין
- ניר טולדנו
- כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין ומוסמך בלימודי משפטים (M.A.)
- ירין קופר
- כלכלנית (B.A.), משפטנית (M.A.) ושומאית מקרקעין
- הדס בורוכוב
- כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
- עדי אוריאלי גרוסקופף
- שמאית מקרקעין ומוסמכת במנהל עסקים (M.B.A.)
- ניב רוזנפלד
- כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין
- מאור בן משה
- כלכלן (B.A.)
- ענבל שרון
- משפטנית (L.L.B.) ושומאית מקרקעין
- דוד לונסי
- בוגר מנהל עסקים ומימון (B.A.) ושומאי מקרקעין
- מוסא עווד
- מהנדס מבנים (B.Sc.), שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
- יעל פרידמן
- שמאית מקרקעין
- רון גרייפר
- כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין
- אייתי חיילובסקי
- בוגר מדעי החברה ושומאי מקרקעין (B.A.)
- עמית סוליים
- כלכלן (B.A.)
- לירון בן חיון
- כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
- שניב אלפי
- כלכלן ושומאי מקרקעין (B.A.)
- טל יצחק
- כלכלנית ושומאית מקרקעין (B.A.)
- עידן גרזי
- מנהל עסקים (B.A.) ושומאות מקרקעין
- סבטה קרילינקוב
- כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
- טלי זילברמן
- כלכלנית ובוגרת סטטיסטיקה (B.A.)

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. המועד הקובע להערכה - 31.3.2026.

2. פרטי הנכס (ללא שינוי)

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

3. תיאור כללי של הפרויקט

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

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

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

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

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

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

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

6. **נתוני התפעול בפרויקט**

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

סעיף	מהות
דירות לשיווק (ללא שינוי)	137
דירות פנויות	18
יתרת פיקדונות	כ- 124,700 א' ש

7. תחשיב השווי

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:

באור

	137	מספר יח"ד כולל
	119	מספר יח"ד משווק
1	18	יתרת מלאי
1	124,700,000	יתרת פיקדונות בפועל
2	7,254,000	שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
2	4,380,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות
2	(3,400,000)	גרעון שנתי מפעילות הניהול

פרמטרים לתחשיב:

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

אומדנים:

3	304,900,000	סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)
3	41,100,000	סה"כ שווי דירות במלאי

באורים:

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

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

124,700,000	(A)	יתרת פיקדונות בפועל
(7,254,000)		שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
4.25		תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה
(30,829,500)	(B)	תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה
93,870,500	(A+B=C)	יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה
263,800,000		סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)
(93,870,500)	(C)	בניכוי יתרת פיקדונות לאחר שחיקה
169,929,500		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה
4.25		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
7.75%		שיעור היוון
123,735,793		ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

18	סה"כ דירות במלאי
41,100,000	שווי דירות במלאי
85%	מקדם הפחתה לשיווק
34,935,000	סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

דיירים ותיקים	כלל הדיירים	
18%	82%	התפלגות דיירים
54,882,000	250,018,000	שווי הפיקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה
18	8.24	שנות שהות ממוצעות (*)
5.6%	12.1%	אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל), שנות שהות ממוצעות/1
3,049,000	30,327,627	קבלת פיקדונות בשנה
50.4%	66.0%	שיעור החזר פיקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה
1,537,916	20,001,884	החזר פיקדונות בשנה
3,049,000	30,327,627	קבלת פיקדונות בשנה
(1,537,916)	(20,001,884)	החזר פיקדונות בשנה
1,511,084	10,325,743	עודף שנתי
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
1.00%	1.00%	בניכוי שיעור צמיחה
22,386,436	152,973,976	הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)
5.75	5.75	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה - תחלופת יח"ד
9	4.12	מחצית שנות שהות ממוצעות
14.75	9.87	תקופה להיוון הכנסה פרמנגטית
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
7,444,407	73,214,274	ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים
80,658,681		סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים

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

ד. הכנסות נוספות

4,380,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות
7.25%	שיעור היוון
60,413,793	סה"כ שווי השטחים המושכרים

ה. פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

3.5%	שיעור שחיקה נטו (ללא מע"מ)
2.8%	ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)
(785,610)	מע"מ בגין שחיקה שנתית (על פקדונות בפועל)
(370,930)	מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)
(3,400,000)	גרעון שנתי מפעילות הניהול
(848,250)	פחת כלכלי
(5,404,790)	סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי
8.00%	שיעור היוון
(67,559,871)	ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

ו. סיכום התחשיב

123,735,793	(א)	הכנסות מהחלפה קרובה
34,935,000	(ב)	הכנסות מדירות במלאי
80,658,681	(ג)	הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים
60,413,793	(ד)	הכנסות משטחים מושכרים
(67,559,871)	(ה)	פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי
(500,000)		בניכוי אומדן עלות להסדרת שימושים
231,683,396		סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט
124,700,000		בתוספת יתרת פקדונות
356,383,396		סה"כ שווי הנכס

ובמעוגל 356,400,000

בדיקת רגישות:

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

שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הוצאה					תקופת שהייה	
7.25%	7.50%	7.75%	8.00%	8.25%		
377,000	369,900	363,400	357,200	351,500	8.0	שהייה
373,200	366,300	359,800	353,800	348,100	9.0	ממוצעת
369,600	362,700	356,400	350,500	344,900	10.0	של דייר
366,100	359,400	353,100	347,300	341,800	11.0	(בשנים)
362,800	356,200	350,000	344,300	338,900	12.0	

8. ההערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון - בשוק החופשי, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט רוכשי זכויות שימוש ביחידות דיור והשוכרים החופשיים - בסך של **356,400,000 ₪ (שלוש מאות חמישים ושישה מיליון וארבע מאות אלף שקלים חדשים)**.

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

9. נתונים נוספים

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

למועד 31.03.2023	-	291,500 אלפי ₪
למועד 30.06.2023	-	294,700 אלפי ₪
למועד 30.09.2023	-	294,500 אלפי ₪
למועד 31.12.2023	-	306,700 אלפי ₪
למועד 31.03.2024	-	311,400 אלפי ₪
למועד 30.06.2024	-	322,700 אלפי ₪
למועד 30.09.2024	-	324,500 אלפי ₪
למועד 31.12.2024	-	330,900 אלפי ₪
למועד 31.03.2025	-	343,100 אלפי ₪
למועד 30.06.2025	-	339,900 אלפי ₪
למועד 30.09.2025	-	342,200 אלפי ₪
למועד 31.12.2025	-	353,900 אלפי ₪

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

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

ד. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 31.12.2025 בסך של 353,900 אלפי ₪.

10. הצהרות

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

בכבוד רב,



רענן דוד
כלכלן (MA) ושמות מקרקעין



גיא יופה
כלכלן ושמות מקרקעין

3 מאי 2026
מספרנו: 34576.65/30.414

לכבוד

מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.ג,

**עדכון להערכת שווי בית דיור מוגן -
"מגדלי הים התיכון - הבית ברמת השרון"**

(חלק מחלקה 505 בגוש 6418)

התבקשנו על-ידי מר אופיר רוזנבוים - סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן - "**החברה**"), לעדכן את הערכת שווי הנכס הנדון ליום 31.3.2026 - זאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 34576.64, שנערכה ליום 31.12.2025 (להלן: "**חוות הדעת השנתית**").

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

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

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

ההתקשרות בין החברה לבין משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' - כלכלה ושמות מקרקעין בוצעה ביום 14.4.2026.

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

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

- משה פרידמן
- מהנדס ושומאי מקרקעין
- נעמי קפלנר
- שמאית מקרקעין
- מיכל שימקביץ
- שמאית מקרקעין
- רענן דוד
- כלכלן (M.A) ושומאי מקרקעין
- יובל ארבל
- מהנדס תעשייה וניהול, מוסמך מנהל עסקים
- (M.B.A) ושומאי מקרקעין
- אלון דולב
- כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A)
- ושומאי מקרקעין
- מתן יעקב
- בוגר מנהל עסקים (B.A) ושומאי מקרקעין
- עידו כהן
- כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
- ומוסמך בלימודי משפט (M.A)
- שיר טנדי
- כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין,
- M.B.A בהתמחות מימון
- יונתן הלחמי
- בוגר מדעי המחשב (B.Sc) ושומאי מקרקעין
- שיר פרימר
- כלכלנית (B.A)
- דורון יזכירוביץ
- כלכלן (B.A) ושומאי מקרקעין
- זכבה זדיהון
- כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
- אורי לוי
- כלכלן (B.A), מוסמך מנהל עסקים (M.B.A)
- ושומאי מקרקעין
- דורית גבר רוט
- עורכת דין (L.L.B) ושומאית מקרקעין
- אבנר גפן
- כלכלן ושומאי מקרקעין
- אלי כהן
- כלכלן, שמאי מקרקעין
- ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
- דונן רוזנטל
- כלכלן (B.A) ושומאי מקרקעין
- גיא יופה
- כלכלן (B.A) ושומאי מקרקעין
- שרון רוני
- כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
- ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
- אור אביטן של
- כלכלנית (B.A) ושומאית מקרקעין
- יעלה יהודאי
- כלכלנית (B.A) ושומאית מקרקעין
- יקיר עמר
- כלכלן, שמאי מקרקעין
- ומוסמך במשפטים (M.A)
- ילנה אפשטיין
- מהנדסת אדריכלות (M.E) ושומאית מקרקעין
- מתן משה חמאי
- כלכלן (B.A) ושומאי מקרקעין
- מור דיין
- כלכלנית (B.A)
- נעמה מלכא
- כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
- מירי ברק
- כלכלנית (B.A) ושומאית מקרקעין
- ניר טולדנו
- כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
- ומוסמך בלימודי משפטים (M.A)
- ירין קופר
- כלכלנית (B.A), משפטנית (M.A)
- ושומאית מקרקעין
- הדס בורוכוב
- כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
- עדי אוריאל גרוסקופ
- שמאית מקרקעין
- ומוסמכת במנהל עסקים (M.B.A)
- יניב רוזנפלד
- כלכלן (B.A) ושומאי מקרקעין
- מאור בן משה
- כלכלן (B.A)
- ענבל ששון
- משפטנית (L.L.B) ושומאית מקרקעין
- דוד לונסי
- בוגר מנהל עסקים ומימון (B.A)
- ושומאי מקרקעין
- מוסס עווד
- מהנדס מבנים (B.Sc), שמאי מקרקעין
- ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
- יעל פרידמן
- שמאית מקרקעין
- רון גרייפר
- כלכלן (B.A) ושומאי מקרקעין
- איתי חיילובסקי
- בוגר מדעי החברה ושומאי מקרקעין (B.A)
- עמית סולימן
- כלכלן (B.A)
- לירון בן חיון
- כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
- שגיב אלפי
- כלכלן ושומאי מקרקעין (B.A)
- טל יצחק
- כלכלנית ושומאית מקרקעין (B.A)
- עידן גרני
- מנהל עסקים (B.A) ושומאות מקרקעין
- סבסטה קרסיליקוב
- כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
- טלי יזברמן
- כלכלנית ובוגרת סטטיסטיקה (B.A)

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. המועד הקובע להערכה - 31.3.2026.

2. פרטי הנכס (ללא שינוי)

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

3. תיאור כללי של הפרויקט

בית הדיור המוגן - "מגדלי הים התיכון - הבית ברמת השרון" ניצב על מגרש מס' 2 (ארעי), בשטח קרקע של כ-8,390 מ"ר (עפ"י חוזה החכירה), המהווה חלק ממגרש ביעוד לבנייני ציבור עפ"י תכנית מס' רש/מק/821, בשטח קרקע של 12,286 מ"ר, הרשום כחלקה 505 בגוש 6418.

הפרויקט מכיל 185 יחידות דיור, מחלקה סיעודית ושטחים ציבוריים בשני בניינים (להלן: "בניין מיתר" ו"בניין ענבל") בני 4 קומות מגורים מעל קומת קרקע, ושתי קומות מרתף.

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

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

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

¹ עפ"י חוזה חכירה.

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

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

6. **נתוני התפעול בפרויקט**

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

סעיף	מהות
דירות לשיווק (ללא שינוי)	185
דירות פנויות	22
יתרת פיקדונות	כ-388,108 א' ש

7. תחשיב השווי

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:

באור

	185	מספר יח"ד כולל
	163	מספר יח"ד משווק
1	22	יתרת מלאי
1	388,108,000	יתרת פיקדונות בפועל
2	12,416,000	שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
2	1,208,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות
2	3,500,000	רווח שנתי מפעילות הניהול

פרמטרים לתחשיב:

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

אומדנים:

3	594,800,000	סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפיקדון)
3	58,660,000	סה"כ שווי דירות במלאי

באורים:

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

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

388,108,000	(A)	יתרת פיקדונות בפועל
(12,416,000)		שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
4.25		תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה
(52,768,000)	(B)	תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה
335,340,000	(A+B=C)	יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה
536,140,000		סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)
(335,340,000)	(C)	בניכוי יתרת פיקדונות לאחר שחיקה
200,800,000		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה
4.25		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
7.75%		שיעור היוון
146,214,443		ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

22	סה"כ דירות במלאי
58,660,000	שווי דירות במלאי
90%	מקדם הפחתה לשיווק
52,794,000	סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

דיירים ותיקים	כלל הדיירים	
18%	82%	התפלגות דיירים
107,064,000	487,736,000	שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה
18	8.24	שנות שהות ממוצעות (*)
5.6%	12.1%	אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל)
5,948,000	59,163,243	קבלת פקדונות בשנה
50.4%	66.0%	שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה
3,000,171	39,019,746	החזר פקדונות בשנה
5,948,000	59,163,243	קבלת פקדונות בשנה
(3,000,171)	(39,019,746)	החזר פקדונות בשנה
2,947,829	20,143,497	עודף שנתי
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
1.00%	1.00%	בניכוי שיעור צמיחה
43,671,538	298,422,175	הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)
5.75	5.75	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה - תחלופת יח"ד
9	4.12	מחצית שנות שהות ממוצעות
14.75	9.87	תקופה להיוון הכנסה פרמננטית
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
14,522,575	142,826,665	ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים
157,349,240		סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים

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

ד. הכנסות נוספות

1,208,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות
7.25%	שיעור היוון
16,662,069	סה"כ שווי שטחים מושכרים

ה. פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

3.5%	שיעור שחיקה נטו (ללא מע"מ)
2.8%	ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)
(2,445,080)	מע"מ בגין שחיקה שנתית (על פקדונות בפועל)
(577,228)	מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)
3,500,000	רווח שנתי מפעילות הניהול
(1,110,750)	פחת כלכלי
(633,059)	סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי
8.00%	שיעור היוון
(7,913,235)	ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

ו. סיכום התחשיב

146,214,443	(א)	הכנסות מהחלפה קרובה
52,794,000	(ב)	הכנסות מדירות במלאי
157,349,240	(ג)	הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים
16,662,069	(ד)	הכנסות משטחים מושכרים
(7,913,235)	(ה)	פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי
365,106,516		סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט
388,108,000		בתוספת יתרת פקדונות
753,214,516		סה"כ שווי הנכס
753,200,000		ובמעוגל

בדיקת רגישות:

שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הוצאה					תקופת שהייה	ממוצעת של דייר (בשנים)
7.25%	7.50%	7.75%	8.00%	8.25%		
791,500	778,700	766,800	755,800	745,600	8.0	8.0
784,100	771,500	759,900	749,000	739,000	9.0	9.0
777,100	764,700	753,200	742,600	732,700	10.0	10.0
770,300	758,100	746,900	736,400	726,700	11.0	11.0
763,900	751,900	740,800	730,500	721,000	12.0	12.0

8. ההערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון - בשוק החופשי, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט רוכשי זכויות שימוש ביחידות דיור והשוכרים החופשיים - בסך של **753,200,000 ₪ (שבע מאות חמישים ושלושה מיליון ומאתיים אלף שקלים חדשים)**.

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

9. נתונים נוספים

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

למועד 31.03.2023	-	648,100 אלפי ₪
למועד 30.06.2023	-	658,900 אלפי ₪
למועד 30.09.2023	-	666,900 אלפי ₪
למועד 31.12.2023	-	681,600 אלפי ₪
למועד 31.03.2024	-	693,100 אלפי ₪
למועד 30.06.2024	-	699,600 אלפי ₪
למועד 30.09.2024	-	702,800 אלפי ₪
למועד 31.12.2024	-	700,200 אלפי ₪
למועד 31.03.2025	-	705,700 אלפי ₪
למועד 30.06.2025	-	713,900 אלפי ₪
למועד 30.09.2025	-	718,700 אלפי ₪
למועד 31.12.2025	-	749,900 אלפי ₪

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

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

ד. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 31.12.2025 בסך של 749,900 אלפי ₪.

10. הצהרות

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

בכבוד רב,



רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין



גיא יופה
כלכלן ושמאי מקרקעין

3 מאי 2026
 מספרנו: 36628.45/30.414

לכבוד

מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.נ,

עדכון להערכת שווי בית דיוור מוגן - "מגדלי הים התיכון - הבית בירושלים" (חלקה 89 בגוש 30114)

התבקשנו על-ידי מר אופיר רזנבובים - סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן - "החברה"), לעדכן את הערכת שווי הנכס הנדון ליום 31.3.2026 - זאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 36628.44, שנערכה ליום 31.12.2025 (להלן: "חוות הדעת השנתית").

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

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

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

ההתקשרות בין החברה לבין משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' - כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 14.4.2026.

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

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

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

- משה פרידמן
- מהנדס ושומאי מקרקעין
- נעמי קפלנר
- שמאית מקרקעין
- מיכל שימקביץ
- שמאית מקרקעין
- רענן דוד
- כלכלן (M.A) ושומאי מקרקעין
- יובל ארבל
- מהנדס תעשייה וניהול, מוסמך מנהל עסקים (M.B.A) ושומאי מקרקעין
- אלון דולב
- כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A) ושומאי מקרקעין
- מתן יעקב
- בוגר מנהל עסקים (B.A) ושומאי מקרקעין
- עידו כהן
- כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין ומוסמך בלימודי משפט (M.A)
- שיי טנרי
- כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין, M.B.A בהתמחות מימון
- יונתן הלחמי
- בוגר מדעי החשב (B.Sc) ושומאי מקרקעין
- שיר פרימר
- כלכלנית (B.A)
- דודון יזכירוביץ
- כלכלן (B.A) ושומאי מקרקעין
- זהבה זריהן
- כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
- אורי לוי
- כלכלן (B.A), מוסמך מנהל עסקים (M.B.A) ושומאי מקרקעין
- דורית גבר רוט
- עורכת דין (L.L.B) ושומאית מקרקעין
- אבנר גופן
- כלכלן ושומאי מקרקעין
- אלי כהן
- כלכלן, שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
- רונן רוזנטל
- כלכלן (B.A) ושומאי מקרקעין
- גיא יופה
- כלכלן (B.A) ושומאי מקרקעין
- שרון רומי
- כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
- אור אביטן שלו
- כלכלנית (B.A) ושומאית מקרקעין
- יעלה יהודאי
- כלכלנית (B.A) ושומאית מקרקעין
- יקיר עמר
- כלכלן, שמאי מקרקעין ומוסמך במשפטים (M.A)
- ילנה אפשטיין
- מהנדסת אודות (M.E) ושומאית מקרקעין
- מתן משה חמאי
- כלכלן (B.A) ושומאי מקרקעין
- מור דיין
- כלכלנית (B.A)
- נעמה מלכא
- כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
- מירי ברקו
- כלכלנית (B.A) ושומאית מקרקעין
- ניר טולדנו
- כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין ומוסמך בלימודי משפטים (M.A)
- ירין קופר
- כלכלנית (B.A), משפטנית (M.A) ושומאית מקרקעין
- הדס בורוכוב
- כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
- עדי אוריאל גרוסקופף
- שמאית מקרקעין ומוסמכת במנהל עסקים (M.B.A)
- גיב רוזנפלד
- כלכלן (B.A) ושומאי מקרקעין
- מאור בן משה
- כלכלן (B.A)
- ענבל ששון
- משפטנית (L.L.B) ושומאית מקרקעין
- דוד לונסי
- בוגר מנהל עסקים ומימון (B.A) ושומאי מקרקעין
- מוסא עווד
- מהנדס מבנים (B.Sc), שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
- יעל פרידמן
- שמאית מקרקעין
- רון גרייפר
- כלכלן (B.A) ושומאי מקרקעין
- איתי חיילובסקי
- בוגר מדעי החברה ושומאי מקרקעין (B.A)
- עמית סולימן
- כלכלן (B.A)
- לירון בן חיון
- כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
- שגיב אלפי
- כלכלן ושומאי מקרקעין (B.A)
- טל יצחק
- כלכלנית ושומאית מקרקעין (B.A)
- עידן גרזי
- מנהל עסקים (B.A) ושומאות מקרקעין
- סבטתה קרילניקוב
- כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
- טלי זילברמן
- כלכלנית ובוגרת סטטיסטיקה (B.A)

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. המועד הקובע להערכה - 31.3.2026.

2. פרטי הנכס (ללא שינוי)

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

3. תיאור כללי של הפרויקט

בית הדיור המוגן - "מגדלי הים התיכון - הבית בירושלים" ניצב על חלקה מס' 89 בגוש 30114 בשטח קרקע רשום של 5,445 מ"ר.
הפרויקט, שבנייתו הסתיימה במהלך שנת 2008, מכיל 116 יחידות דיור ושטחים ציבוריים, בבניין בן 4 קומות מעל קומת קרקע ושתי קומות מרתף בשטח בנוי כולל של כ- 15,300 מ"ר.

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

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

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

6. **נתוני התפעול בפרויקט**

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

סעיף	מהות
דירות לשיווק (ללא שינוי)	116
דירות פנויות	6
יתרת פיקדונות	כ- 171,150 א' ש

7. תחשיב השווי

<u>באור</u>		<u>ריכוז נתוני שיווק ותפעול:</u>
	116	מספר יח"ד כולל
	110	מספר יח"ד משווק
1	6	יתרת מלאי
1	171,150,000	יתרת פיקדונות בפועל
2	7,530,000	שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
2	243,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות
2	(790,000)	גרעון שנתי מפעילות הניהול
		<u>פרמטרים לתחשיב:</u>
2	3.0%	שיעור שחיקה ממוצע (ללא מע"מ; עפ"י חזים)
2	15	תקופה מקסימלית של שנות שחיקה
2	10	תקופת שהייה ממוצעת של דייר
2	18%	שיעור דיירים שעברו את שנות השחיקה ("דיירים ותיקים")
2	18	שנות שהייה ממוצעות של דיירים ותיקים
2	5.25	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
	7.75%	שיעור היוון לתזרים הפקדונות
	8.00%	שיעור היוון לתזרים התפעול
	7.25%	שיעור היוון להכנסות משכירות
2	1.00%	שיעור צמיחה
		<u>אומדנים:</u>
3	292,300,000	סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)
3	17,800,000	סה"כ שווי דירות במלאי

באורים:

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

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

171,150,000	(A)	יתרת פיקדונות בפועל
(7,530,000)		שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
5.25		תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה
(39,532,500)	(B)	תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה
131,617,500	(A+B=C)	יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה
274,500,000		סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)
(131,617,500)	(C)	בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה
142,882,500		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה
5.25		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
7.75%		שיעור היוון
96,558,014		ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

6		סה"כ דירות במלאי
17,800,000		שווי דירות במלאי
95%		מקדם הפחתה לשיווק
16,910,000		סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

דיירים ותיקים	כלל הדיירים	
18%	82%	התפלגות דיירים
52,614,000	239,686,000	שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה
18	8.24	שנות שהות ממוצעות (*)
5.6%	12.1%	אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעת/1
2,923,000	29,074,337	קבלת פקדונות בשנה
55.0%	71.1%	שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה
1,695,340	20,685,327	החזר פקדונות בשנה
2,923,000	29,074,337	קבלת פקדונות בשנה
(1,695,340)	(20,685,327)	החזר פקדונות בשנה
1,227,660	8,389,010	עודף שנתי
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
1.00%	1.00%	בניכוי שיעור צמיחה
18,187,556	124,281,630	הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)
5.75	5.75	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה - תחלופת יח"ד
9	4.12	מחצית שנות שהות ממוצעות
14.75	9.87	תקופה להיוון הכנסה פרמננטית
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
6,048,107	59,481,943	ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים
65,530,050		סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים

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

ד. הכנסות נוספות

243,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות
7.25%	שיעור היוון
3,351,724	סה"כ שווי השטחים המושכרים

ה. פעילות הניהול והוצאות פחת כלכלי וריבית רעיונית

2.75%	ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)
(84,850)	מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)
(536,000)	פחת כלכלי
(790,000)	גרעון שנתי מפעילות הניהול
(1,410,850)	סה"כ פעילות הניהול ופחת כלכלי
8.00%	שיעור היוון
(17,635,622)	ערך נוכחי של פעילות הניהול ופחת כלכלי

ו. סיכום התחשיב

96,558,014	(א)	הכנסות מהחלפה קרובה
16,910,000	(ב)	הכנסות מדירות במלאי
65,530,050	(ג)	הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים
3,351,724	(ד)	הכנסות משטחים מושכרים
(17,635,622)	(ה)	פעילות הניהול, פחת כלכלי וריבית רעיונית
(1,110,000)		הפחתת ע.ג של אומדן דמי היוון להארכת תק' חכירה (*)
163,604,166		סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט
171,150,000		בתוספת יתרת פקדונות
334,754,166		סה"כ שווי הנכס
334,800,000		ובמעוגל

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

בדיקת רגישות:

שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הוצאה					תקופת שהייה	תקופת ממוצעת של דייר (בשנים)
7.25%	7.50%	7.75%	8.00%	8.25%		
351,900	345,900	340,400	335,300	330,400	8.0	8.0
348,800	343,000	337,500	332,400	327,700	9.0	9.0
345,900	340,100	334,800	329,800	325,100	10.0	10.0
343,100	337,400	332,100	327,200	322,600	11.0	11.0
340,400	334,800	329,600	324,700	320,200	12.0	12.0

8. ההערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון - בשוק החופשי, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט רוכשי זכויות שימוש ביחידות דיור והשוכרים החופשיים - בסך של **334,800,000 ₪ (שלוש מאות שלושים וארבעה מיליון ושמונה מאות אלף שקלים חדשים)**.
הערה: השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.

9. נתונים נוספים

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

למועד 31.03.2023 -	251,500 אלפי ₪
למועד 30.06.2023 -	257,800 אלפי ₪
למועד 30.09.2023 -	258,100 אלפי ₪
למועד 31.12.2023 -	257,600 אלפי ₪
למועד 31.03.2024 -	261,700 אלפי ₪
למועד 30.06.2024 -	275,700 אלפי ₪
למועד 30.09.2024 -	279,800 אלפי ₪
למועד 31.12.2024 -	293,500 אלפי ₪
למועד 31.03.2025 -	297,900 אלפי ₪
למועד 30.06.2025 -	308,000 אלפי ₪
למועד 30.09.2025 -	308,800 אלפי ₪
למועד 31.12.2025 -	334,600 אלפי ₪

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

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

ד. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 31.12.2025 בסך של 334,600 אלפי ₪.

10. הצהרות

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

בכבוד רב,



רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין



גיא יופה
כלכלן ושמאי מקרקעין

3 מאי 2026
 מספרנו: 34642.59/30.414

לכבוד
 מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.נ,

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

התבקשנו על-ידי מר אופיר רונבוים - סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן - "החברה"), לעדכן את הערכת שווי הנכס הנדון ליום 31.3.2026 - זאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 34642.58, שנערכה ליום 31.12.2025 (להלן: "חוות הדעת השנתית").

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

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

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

ההתקשרות בין החברה לבין משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' - כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 14.4.2026.

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

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

- משה פרידמן מהנדס ושומאי מקרקעין
- נעמי קפלנר שמאית מקרקעין
- מיכל שימקביץ שמאית מקרקעין
- רענן דוד
- יובל ארבל מהנדס תעשייה וניהול, מוסמך מנהל עסקים (M.B.A) ושומאי מקרקעין
- אלון דולב כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A) ושומאי מקרקעין
- מתן יעקב בוגר מנהל עסקים (B.A) ושומאי מקרקעין
- עידו כהן כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין ומוסמך בלימודי משפט (M.A)
- שי טנרי כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין, M.B.A בהתמחות מימון
- יונתן הלחמי בוגר מדעי המחשב (B.sc) ושומאי מקרקעין
- שיר פרימר כלכלנית (B.A)
- דורון יוכירוביץ כלכלן (B.A) ושומאי מקרקעין
- זבבה דריהון כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
- אורי לוי כלכלן (B.A), מוסמך מנהל עסקים (M.B.A) ושומאי מקרקעין
- דורית גבר רוט עורכת דין (L.L.B) ושומאית מקרקעין
- אבנר גזפן כלכלן ושומאי מקרקעין
- אלי כהן כלכלן, שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
- רונן רוזנטל כלכלן (B.A) ושומאי מקרקעין
- גי' יופה כלכלן (B.A) ושומאי מקרקעין
- שרון רומי כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
- אור אביטן שלז כלכלנית (B.A) ושומאית מקרקעין
- יעלה יהודאי כלכלנית (B.A) ושומאית מקרקעין
- יקיר עמר כלכלן, שמאי מקרקעין ומוסמך במשפטים (M.A)
- ילנה אפשטיין מהנדסת אדריכלות (M.E) ושומאית מקרקעין
- מתן משה חמאי כלכלן (B.A) ושומאי מקרקעין
- מור דיין כלכלנית (B.A)
- נעמה מלכא כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
- מירי ברקו כלכלנית (B.A) ושומאית מקרקעין
- ניר טולדנו כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין ומוסמך בלימודי משפטים (M.A)
- ירין קופר כלכלנית (B.A), משפטנית (M.A) ושומאית מקרקעין
- הדס בורוכוב כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
- עדי אורי'אלי גרוסקופף שמאית מקרקעין ומוסמכת במנהל עסקים (M.B.A)
- ניב רוזנפלד כלכלן (B.A) ושומאי מקרקעין
- מאור בן משה כלכלן (B.A)
- ענבל ששון משפטנית (L.L.B) ושומאית מקרקעין
- דוד לונסי בוגר מנהל עסקים ומימון (B.A) ושומאי מקרקעין
- מוסא עוזר מהנדס בנינים (B.Sc), שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
- יעל פרידמן שמאית מקרקעין
- דן גרייפר כלכלן (B.A) ושומאי מקרקעין
- איתי חיילובסקי בוגר מדעי החברה ושומאי מקרקעין (B.A)
- עמית סולימן כלכלן (B.A)
- לירון בן חיון כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
- שגיב אלפי כלכלן ושומאי מקרקעין (B.A)
- טל יצחק כלכלנית ושומאית מקרקעין (B.A)
- עידן גרני מנהל עסקים (B.A) ושומאות מקרקעין
- סבטה קרילניקוב כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
- טלי זילברמן כלכלנית ובוגרת סטטיסטיקה (B.A)

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **המועד הקובע להערכה** - 31.3.2026.

2. **פרטי הנכס (ללא שינוי)**

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

3. **תיאור כללי של הפרויקט**

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

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

² עפ"י היתר בנייה מס' 67006.

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

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

6. **נתוני התפעול בפרויקט**

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

סעיף	מהות
דירות לשיווק (ללא שינוי)	347
דירות פנויות	8
יתרת פיקדונות	כ- 762,670 א' ₪

7. תחשיב השווי

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:

באור

	347	מספר יח"ד כולל
	339	מספר יח"ד משווק
1	8	יתרת מלאי
1	762,670,000	יתרת פיקדונות בפועל
2	18,796,000	שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
2	1,058,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות
2	12,630,000	רווח שנתי מפעילות הניהול

פרמטרים לתחשיב:

2	3.5%	שיעור שחיקה ממוצע (ללא מע"מ; עפ"י חזים)
2	12	תקופה מקסימלית של שנות שחיקה
2	10	תקופת שהייה ממוצעת של דייר
2	18%	שיעור דיירים שעברו את שנות השחיקה ("דיירים ותיקים")
2	18	שנות שהייה ממוצעות של דיירים ותיקים
2	5.25	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
	7.75%	שיעור היוון לתזרים הפקדונות
	8.00%	שיעור היוון לתזרים התפעול
	7.25%	שיעור היוון להכנסות משכירות
2	1.00%	שיעור צמיחה

אומדנים:

3	1,113,500,000	סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)
3	25,600,000	סה"כ שווי דירות במלאי

באורים:

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

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

762,670,000	(A)	יתרת פיקדונות בפועל
(18,796,000)		שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
5.25		תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה
(98,679,000)	(B)	תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה
663,991,000	(A+B=C)	יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה
1,087,900,000		סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)
(663,991,000)	(C)	בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה
423,909,000		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה
5.25		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
7.75%		שיעור היוון
286,471,831		ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

8		סה"כ דירות במלאי
25,600,000		שווי דירות במלאי
95%		מקדם הפחתה לשיווק
24,320,000		סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

דיירים ותיקים	כלל הדיירים	
18%	82%	התפלגות דיירים
200,430,000	913,070,000	קבלת פקדונות בשנה
18	8.24	שנות שהות ממוצעות (*)
5.6%	12.1%	אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעות/1
11,135,000	110,757,012	קבלת פקדונות בשנה
58.0%	71.1%	שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה
6,458,300	78,799,562	החזר פקדונות בשנה
11,135,000	110,757,012	קבלת פקדונות בשנה
(6,458,300)	(78,799,562)	החזר פקדונות בשנה
4,676,700	31,957,450	עודף שנתי
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
1.00%	1.00%	בניכוי שיעור צמיחה
69,284,444	473,443,704	הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)
5.75	5.75	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה - תחלופת יח"ד
9.00	4.12	מחצית שנות שהות ממוצעות
14.75	9.87	תקופה להיוון הכנסה פרמננטית
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
23,039,915	226,593,032	ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים
249,632,947		סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים

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

ד. הכנסות נוספות

1,058,000	סה"כ הכנסה שנתית מדמי שכירות
7.25%	שיעור היוון
14,593,103	סה"כ שווי שטחים מושכרים

ה. פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

2.75%	ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)
(1,512,413)	מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)
12,630,000	רווח שנתי מפעילות הניהול
(1,699,500)	פחת כלכלי
9,418,087	סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי
8.00%	שיעור היוון
117,726,083	ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

ו. סיכום התחשיב

286,471,831	(א)	הכנסות מהחלפה קרובה
24,320,000	(ב)	הכנסות מדירות במלאי
249,632,947	(ג)	הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים
14,593,103	(ד)	הכנסות משטחים מושכרים
117,726,083	(ה)	פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי
692,743,964		סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט
762,670,000		בתוספת יתרת פקדונות
1,455,413,964		סה"כ שווי הנכס
1,455,400,000		ובמעוגל

בדיקת רגישות:

שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הוצאה					תקופת שהייה	תקופת ממוצעת של דייר (בשנים)
7.25%	7.50%	7.75%	8.00%	8.25%		
1,518,600	1,497,000	1,477,000	1,458,400	1,440,900	8.0	שהייה
1,506,900	1,485,700	1,466,000	1,447,600	1,430,500	9.0	ממוצעת
1,495,700	1,474,800	1,455,400	1,437,300	1,420,500	10.0	של דייר
1,485,000	1,464,400	1,445,300	1,427,600	1,411,000	11.0	(בשנים)
1,474,800	1,454,500	1,435,700	1,418,200	1,401,900	12.0	

8. ההערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון - בשוק החופשי, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט רוכשי זכויות שימוש ביחידות דיור והשוכרים החופשיים - בסך של **1,455,400,000 ₪ (מיליארד ארבע מאות חמישים וחמישה מיליון וארבע מאות אלף שקלים חדשים)**.
הערה: השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.

9. נתונים נוספים

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

למועד 31.03.2023	-	1,200,400	אלפי ₪
למועד 30.06.2023	-	1,216,700	אלפי ₪
למועד 30.09.2023	-	1,223,200	אלפי ₪
למועד 31.12.2023	-	1,240,200	אלפי ₪
למועד 31.03.2024	-	1,252,200	אלפי ₪
למועד 30.06.2024	-	1,291,500	אלפי ₪
למועד 30.09.2024	-	1,303,700	אלפי ₪
למועד 31.12.2024	-	1,360,600	אלפי ₪
למועד 31.03.2025	-	1,370,000	אלפי ₪
למועד 30.06.2025	-	1,383,800	אלפי ₪
למועד 30.09.2025	-	1,389,600	אלפי ₪
למועד 31.12.2025	-	1,457,100	אלפי ₪

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

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

ד. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 31.12.2025 בסך של 1,457,100 אלפי ₪.

10. הצהרות

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

בכבוד רב,



רענן דוד
כלכלן (MA) ושמות מקרקעין



גיא יופה
כלכלן ושמות מקרקעין

4 מאי 2026
מספרנו: 38771.58/30.414

לכבוד

מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.נ,

עדכון להערכת שווי בית דיור מוגן - "מגדלי הים התיכון - הבית ברחובות"

(חלקה 101 בגוש 5713)

התבקשנו על-ידי מר אופיר רוזנבוים - סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן - "החברה"), לעדכן את הערכת שווי הנכס הנדון ליום 31.3.2026 - זאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 38771.57, שנערכה ליום 31.12.2025 (להלן: "חוות הדעת השנתית").

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

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

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

ההתקשרות בין החברה לבין משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' - כלכלה ושמות מקרקעין בוצעה ביום 14.4.2026.

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

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

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

- משה פרידמן
- מהנדס ושמאי מקרקעין
- נעמי קפלנר
- שמאית מקרקעין
- מיכל שימקביץ
- שמאית מקרקעין
- רענן דוד
- כלכלן [M.A.] ושמאי מקרקעין
- יובל ארבל
- מהנדס תעשייה וניהול, מוסמך מנהל עסקים [M.B.A.] ושמאי מקרקעין
- אלון דולב
- כלכלן, בוגר מנהל עסקים [B.A.] ושמאי מקרקעין
- מתן יעקב
- בוגר מנהל עסקים [B.A.] ושמאי מקרקעין
- עידו כהן
- כלכלן [B.A.], שמאי מקרקעין ומוסמך בלימודי משפט [M.A.]
- שיי פנרי
- כלכלן [B.A.], שמאי מקרקעין, M.B.A. בהתמחות מימון
- יונתן הלחמי
- בוגר מדעי המחשב [B.Sc.] ושמאי מקרקעין
- שיר פרימר
- כלכלנית [B.A.]
- דורון יזכירוביץ
- כלכלן [B.A.] ושמאי מקרקעין
- זהבה זריהון
- כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים [B.A.]
- אורי לוי
- כלכלן [B.A.], מוסמך מנהל עסקים [M.B.A.] ושמאי מקרקעין
- דודית גבר רוט
- עורכת דין [LL.B.] ושמאית מקרקעין
- אבנר גזפן
- כלכלן ושמאי מקרקעין
- אלי כהן
- כלכלן, שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים [M.B.A.]
- דורון רוזנטל
- כלכלן [B.A.] ושמאי מקרקעין
- גי'א יופה
- כלכלן [B.A.] ושמאי מקרקעין
- שרון דומי
- כלכלן [B.A.], שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים [M.B.A.]
- אור אביטן שלו
- כלכלנית [B.A.] ושמאית מקרקעין
- יעלה יהודאי
- כלכלנית [B.A.] ושמאית מקרקעין
- יקיר עמר
- כלכלן, שמאי מקרקעין ומוסמך במשפטים [M.A.]
- ילנה אפשטיין
- מהנדסת אדריכלות [M.E.] ושמאית מקרקעין
- מתן משה חמאי
- כלכלן [B.A.] ושמאי מקרקעין
- מור דיין
- כלכלנית [B.A.]
- נעמה מלכא
- כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים [B.A.]
- מירי ברקן
- כלכלנית [B.A.] ושמאית מקרקעין
- ניר טולדנו
- כלכלן [B.A.], שמאי מקרקעין ומוסמך בלימודי משפטים [M.A.]
- ירין קופר
- כלכלנית [B.A.], משפטנית [M.A.] ושמאית מקרקעין
- הדס בורוכוב
- כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים [B.A.]
- עדי אוריאל גרוסקופף
- שמאית מקרקעין ומוסמכת במנהל עסקים [M.B.A.]
- יניב רוזנפלד
- כלכלן [B.A.] ושמאי מקרקעין
- מאור בן משה
- כלכלן [B.A.]
- ענבל ששון
- משפטנית [LL.B.] ושמאית מקרקעין
- דוד לוגסי
- בוגר מנהל עסקים ומימון [B.A.] ושמאי מקרקעין
- מוסא עווד
- מהנדס מכניס [B.Sc.], שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים [M.B.A.]
- יעל פרידמן
- שמאית מקרקעין
- רון גרייפר
- כלכלן [B.A.] ושמאי מקרקעין
- אייתי חיילובסקי
- בוגר מדעי החברה ושמאי מקרקעין [B.A.]
- עמית סוליון
- כלכלן [B.A.]
- לידון בן חיון
- כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים [B.A.]
- שגיב אלפי
- כלכלן ושמאי מקרקעין [B.A.]
- טל יצחק
- כלכלנית ושמאית מקרקעין [B.A.]
- עידן גרני
- מנהל עסקים [B.A.] ושמות מקרקעין
- סבטה קרסילניקוב
- כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים [B.A.]
- טלי זילברמן
- כלכלנית ובוגרת סטטיסטיקה [B.A.]

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. המועד הקובע להערכה - 31.3.2026.

2. פרטי הנכס (ללא שינוי)

גוש:	5713
חלקה:	101
שטח חלקה רשום (מ"ר):	5,971
סוג הנכס:	בית דיור מוגן
שטח בנוי כולל:	כ-35,000 מ"ר
מיקום:	קרן הרחובות האלוף פרי יעקב והר הצופים ברחובות
הזכויות בקרקע:	בעלות פרטית רשומה ע"ש מגדלי הים התיכון - רחובות בע"מ
הזכויות המוערכות:	זכויות חב' מגדלי הים התיכון - רחובות בע"מ בפרויקט בתוספת התחייבויות החברה כלפי הדיירים (יתרת הפיקדונות הבלתי מחולטת)

3. תיאור כללי של הפרויקט

הנכס הנדון מהווה פרויקט בית דיור מוגן חדש אשר ניצב על חלקה 101 בגוש 5713, ששטחה הרשום הינו 5,971 מ"ר. הפרויקט הנדון, אשר נפתח לקהל הרחב בתחילת שנת 2025, כולל 250 יחידות דיור בשני מגדלים בני 18 קומות מגורים וגג טכני מעל 2 קומות מסד ומרתף חניה וגלריה. בנוסף, הפרויקט כולל מחלקה סיעודית עם 36 מיטות, שטחים לרווחת הדיירים, שטחי מסחר, שטח לטובת הציבור (אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת), בריכת שחייה, פרגולות וכיו"ב.

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

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

6. **נתוני התפעול בפרויקט**

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

סעיף	מהות
דירות לשיווק (ללא שינוי)	250
דירות פנויות	84
יתרת פיקדונות	כ-353,600 א' ₪

7. תחשיב השווי

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:

באור

	250		מספר יח"ד כולל
	166		מספר יח"ד משווק
1	84		יתרת מלאי
1	353,600,000		יתרת פיקדונות בפועל
2	12,000,000		שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
2	1,027,000		הכנסה שנתית מדמי שכירות
2	5,800,000		עודף שנתי מפעילות הניהול - נורמטיבי

פרמטרים לתחשיב:

2	3.5%	שיעור שחיקה ממוצע (ללא מע"מ; עפ"י חזים)
2	13	תקופה מקסימלית של שנות שחיקה
2	10	תקופת שהייה ממוצעת של דייר
2	18%	שיעור דיירים שעברו את שנות השחיקה ("דיירים ותיקים")
2	18	שנות שהייה ממוצעות של דיירים ותיקים
2	8.00	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
	8.25%	שיעור היוון לתזרים הפקדונות
	8.50%	שיעור היוון לתזרים התפעול
	7.25%	שיעור היוון להכנסות משכירות
2	1.00%	שיעור צמיחה

אומדנים:

3	644,400,000	סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)
3	221,800,000	סה"כ שווי דירות במלאי

באורים:

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

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

353,600,000	(A)	יתרת פיקדונות בפועל
(12,000,000)		שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
8.00		תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה
(96,000,000)	(B)	תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה
257,600,000	(A+B=C)	יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה
422,600,000		סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)
(257,600,000)	(C)	בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה
165,000,000		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה
8.00		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
8.25%		שיעור היוון
87,510,609		ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

85	סה"כ דירות במלאי
221,800,000	שווי דירות במלאי
0.92	מקדם הפחתה לשיווק
204,896,074	סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

דיירים ותיקים	כלל הדיירים	
18%	82%	התפלגות דיירים
115,992,000	528,408,000	שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה
18	8.24	שנות שהות ממוצעות (*)
5.6%	12.1%	אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעות/1
6,444,000	64,096,828	קבלת פקדונות בשנה
54.5%	71.1%	שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה
3,511,980	45,602,548	החזר פקדונות בשנה
6,444,000	64,096,828	קבלת פקדונות בשנה
(3,511,980)	(45,602,548)	החזר פקדונות בשנה
2,932,020	18,494,280	עודף שנתי
8.25%	8.25%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
1.00%	1.00%	בניכוי שיעור צמיחה
40,441,655	255,093,517	הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)
9.00	9.00	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה - תחלופת יח"ד
9.00	4.12	מחצית שנות שהות ממוצעות
18.00	13.12	תקופה להיוון הכנסה פרמנגטית
8.25%	8.25%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
9,707,930	90,144,271	ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים
99,852,201		סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים

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

ד. הכנסות נוספות

1,027,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות
7.25%	שיעור היוון
14,165,517	סה"כ שווי השטחים המושכרים

ה. פעילות הניהול ופחת כלכלי

5,800,000	סה"כ עודף שנתי מתפעול - נורמטיבי
8.50%	שיעור היוון
68,235,294	שווי פעילות הניהול - בערכים שוטפים
0.78	מקדם דחייה עד לשנה מייצגת
53,421,964	שווי פעילות הניהול בערכים נוכחיים (ללא אומדן עלויות הרצה)
(7,597,734)	אומדן עלויות הרצה עד לשנה מייצגת בערכים נוכחיים
45,824,230	שווי פעילות הניהול בערכים נוכחיים (כולל אומדן עלויות הרצה)
(1,223,500)	הוצאות פחת כלכלי
8.00%	שיעור היוון
(15,293,750)	סה"כ הוצאות פחת כלכלי מהוון
30,530,480	ערך נוכחי של פעילות הניהול ופחת כלכלי

ו. סיכום התחשיב

87,510,609	(א)	הכנסות מהחלפה קרובה
204,896,074	(ב)	הכנסות מדירות במלאי
99,852,201	(ג)	הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים
14,165,517	(ד)	הכנסות משטחים מושכרים
30,530,480	(ה)	פעילות הניהול ופחת כלכלי
436,954,881		סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט
353,600,000		בתוספת יתרת פקדונות
790,554,881		סה"כ שווי הנכס
		ובמעוגל
790,600,000		

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 שהייה	
7.75%	8.00%	8.25%	8.50%	8.75%		
823,100	811,000	799,700	789,100	779,200	8.0	שהייה
818,100	806,200	795,000	784,600	774,800	9.0	ממוצעת
813,300	801,500	790,600	780,300	770,700	10.0	של דייר
808,700	797,100	786,300	776,200	766,700	11.0	(בשנים)
804,400	792,900	782,200	772,300	763,000	12.0	

8. ההערכה

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 - בסך של **790,600,000 ₪ (שבע מאות תשעים מיליון ושש מאות אלף שקלים חדשים)**.

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

9. נתונים נוספים

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

למועד 31.12.2023 - 379,500 אלפי ₪
למועד 31.12.2024 - 532,100 אלפי ₪
למועד 30.06.2025 - 628,500 אלפי ₪
למועד 30.09.2025 - 668,900 אלפי ₪
למועד 31.12.2025 - 781,500 אלפי ₪

העלייה בשווי ביחס להערכות שווי קודמות נובעת בעיקרה מהתקדמות עבודות ההקמה וביצוע השקעות בנכס וכן מעלייה בשווי פקדונות, אשר מבוססות על מחירי מכירה בפועל בפרויקט.

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

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

ד. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 31.12.2025 בסך של 781,500 אלפי ₪.

10. הצהרות

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

בכבוד רב,



רענן דוד
כלכלן ושמות מקרקעין (MA)



גיא יופה
כלכלן ושמות מקרקעין



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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הינם:

1. דורון ארנון, מנכ"ל;

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

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת 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.

דוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (להלן – "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בחברה; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת החברה הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2025 הינה אפקטיבית.

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

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

הצהרות מנהלים

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

אני, דורון ארנון, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של מגדלי הים התיכון בע"מ ("החברה") לרבעון הראשון של שנת 2026 ("הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:
 - א. קבעתי 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. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה ואשר משנים את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנגוע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ואת השפעתם על הבקרה הפנימית כאמור.אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך: 27 במאי 2026

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, אופיר רוזנבוים, מצהיר כי :

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של מגדלי הים התיכון בע"מ ("החברה") לרבעון הראשון של שנת 2026 ("הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:
 - א. קבעתי 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), התשי"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 פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה.אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך : 27 במאי 2026

אופיר רוזנבוים, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים