



מגדלי הים התיכון

מגדלי הים התיכון בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2025



תוכן העניינים

- פרק א' - תיאור עסקי החברה
- פרק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה
- פרק ג' - דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2025
ומכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר
- פרק ד' - פרטים נוספים על החברה ושאלון ממשל תאגידי
- פרק ה' - דו"ח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית



הגדרות

542,003,153 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה') של החברה, שהונפקו לציבור במסגרת תשקיף המדף 2018 ;	"אגרות החוב (סדרה ה')"
300,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ו') של החברה, שהונפקו לציבור במסגרת תשקיף המדף 2021 ;	"אגרות החוב (סדרה ו')"
200,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז') של החברה, שהונפקו לציבור במסגרת תשקיף המדף 2024 ;	"אגרות החוב (סדרה ז')"
הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ;	"הבורסה"
הופיין 4 החזקות בע"מ (מס' חברה - 515298719) ;	"חברת הופיין 4"
הדוח התקופתי של החברה ליום 31.12.2024, כפי שפורסם ביום 25 במרץ 2025 (מס' אסמכתא : 020038-01-2025). האזכור האמור מובא כהכללה על דרך ההפניה ;	"הדוח התקופתי לשנת 2024"
מגדלי הים התיכון בע"מ (מס' חברה - 512719485) (לשעבר : מג'יקפיוצ'ר בע"מ) ;	"החברה"
מדד המחירים לצרכן ;	"המדד"
החברה וחברות המצויות בשליטתה, במישרין ובעקיפין ;	"הקבוצה"
מגדלי הים התיכון גני תקווה בע"מ (מס' חברה - 514833888) ;	"חברת גני תקווה"
חוק החברות, התשנ"ט-1999 ;	"חוק החברות"
חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ;	"חוק ניירות ערך"
חוק הדיור המוגן, התשע"ב-2012, כפי שתוקן מעת לעת ;	"חוק הדיור המוגן"
חצרות הדר בע"מ (מס' חברה - 520016148) ;	"חצרות הדר"
מגדלי הים התיכון ארנונה בע"מ (מס' חברה - 515017986) ;	"ירושלים"
כלל חברה לביטוח בע"מ (מספר חברה - 520024647) ;	"כלל"
מגדלי הים התיכון ונצ'רס בע"מ (מס' חברה - 515700276) ;	"מגדלי הים התיכון ונצ'רס"
משכנות כלל (1982) בע"מ (מס' חברה - 520034034) ;	"משכנות 82"
משכנות כלל- מגדלי הים התיכון בע"מ (מס' חברה - 520031899) ;	"משכנות בת ים"
משכנות כלל החזקות בע"מ (מס' חברה - 513846170) ;	"משכנות החזקות"
משכנות כלל כפר - סבא בע"מ (מס' חברה - 511316820) ;	"משכנות כפר סבא"
אלדרלי גרופ, שותפות מוגבלת (מס' שותפות - 540310620) ;	"נווה איילון"
מגדלי הים התיכון נורדיה בע"מ (מס' חברה - 512562596) ;	"נורדיה"
מגדלי הים התיכון צומת סביון בע"מ (מס' חברה - 510541436) ;	"צומת סביון"

"קבוצת לוי" -

מר בוריס לוי, סגן יו"ר דירקטוריון החברה ומבעלי השליטה בבעלי המניות של גרעין השליטה בחברה ("מר לוי"), סנסבט בע"מ (מס' חברה - 512612045) ("סנסבט") ולב לוי ובניו בע"מ (מס' חברה - 512272741) ("לב לוי"), חברות בשליטתו של מר לוי;

"קבוצת קירשנבאום" -

מר מוטי קירשנבאום, יו"ר דירקטוריון החברה ומבעלי השליטה בבעלי המניות של גרעין השליטה בחברה ("מר קירשנבאום"), א.א.ק.מ השקעות בע"מ (מס' חברה - 513163345) ("א.א.ק.מ"), חברה בשליטתו של מר קירשנבאום (8.29% מוחזקים בידי מר לוי) וברט דיור מוגן בע"מ (מס' חברה - 514205921), חברה בשליטתו המלאה של מר קירשנבאום ("ברט");

"חברת רחובות" -

מגדלי הים התיכון - רחובות בע"מ (מס' חברה - 515748770);
מגדלי הים התיכון ניהול פרויקטים דיור מוגן, שותפות מוגבלת (מס' שותפות - 540337003);

"שדה דב"

"תקנות הדוחות" -

תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970;
תשקיף מדף של החברה מיום 18 באפריל 2018, אשר פורסם ביום 17 באפריל 2018 ואשר תוקפו הוארך עד ליום 17 באפריל 2021 (מס' אסמכתאות: 031806-01-2018 ו- 027225-01-2020, בהתאמה).
האזכורים האמורים מובאים כהכללה על דרך ההפניה;

"תשקיף המדף 2018" -

תשקיף מדף של החברה מיום 13 באפריל 2021, אשר פורסם ביום 12 באפריל 2021 ואשר תוקפו הוארך עד ליום 12 באפריל 2024 (מס' אסמכתאות: 062355-01-2021 ו- 040932-01-2023, בהתאמה).
האזכורים האמורים מובאים כהכללה על דרך ההפניה;

"תשקיף המדף 2021" -

תשקיף מדף של החברה מיום 31 במאי 2024, אשר פורסם ביום 30 במאי 2025 (מס' אסמכתאות: 054901-01-2024 ו- 056458-01-2024).
האזכורים האמורים מובאים כהכללה על דרך ההפניה;

"תשקיף המדף 2024" -



מגדלי הים התיכון

פרק א' – תוכן עניינים

סעיף	נושא	עמוד
חלק א'		11
1.1	כללי - פעילות החברה	11
1.2	תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה	13
1.2.1	תרשים מבנה החזקות של הקבוצה	13
1.2.2	שנת התאגדות וצורת ההתאגדות	14
1.2.3	שינוי מהותי שאירע באופן ניהול עסקי התאגיד	14
1.3	תחום הפעילות - ייזום והפעלה של בתי דיור מוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי	16
1.4	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	17
1.5	חלוקת דיבידנדים	17
1.5.1	המועדים והסכומים של דיבידנדים שהחברה חילקה בשנתיים האחרונות	17
1.5.2	מגבלות חיצוניות שמשפיעות על יכולת הקבוצה לחלק דיבידנד	18
1.5.3	מדיניות חלוקת דיבידנד	20
חלק ב'	מידע אחר	21
1.6	מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה	21
1.7	סביבה כלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	21
1.7.1	המצב הביטחוני בישראל	21
1.7.2	הסביבה המאקרו כלכלית	21
1.7.2.1	המצב הכלכלי בישראל	22
1.7.2.2	שוק הנדל"ן למגורים בישראל	23
חלק ג'	תיאור עסקי החברה בתחום הפעילות	25
1.8	כללי	25
1.9	מידע כללי על פעילות הדיור המוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי	25
1.9.1	מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו	25
1.9.2	מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות	26
1.9.3	שינויים בהיקף הפעילות וברווחיות בתחום הדיור המוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי	26
1.9.4	גורמי הצלחה קריטיים בתחום פעילות הדיור המוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי	27

27	ידע, ניסיון וניהול	1.9.4.1	
27	איתנות פיננסית	1.9.4.2	
28	רמת בית הדיור המוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי, היחידות והשטחים הציבוריים	1.9.4.3	
28	מיקום גאוגרפי	1.9.4.4	
28	גודל ומוניטין	1.9.4.5	
29	שביעות רצון הדיירים	1.9.4.6	
29	חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הדיור לאוכלוסיית הגיל השלישי	1.9.5	
29	חסמי הכניסה העיקריים	1.9.5.1	
29	חסמי היציאה העיקריים	1.9.5.2	
29	תחליפים למוצרי תחום הדיור המוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי ושינויים החלים בהם	1.9.6	
30	מבנה התחרות בתחום הדיור המוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי והשינויים החלים בו	1.9.7	
30	מוצרים ושירותים עיקריים בתחום הפעילות	1.10	
30	הזכות להשתמש ביחידת דיור ובשטחים הציבוריים	1.10.1	
30	שירותים בסיסיים – שירותי חובה	1.10.2	
30	שירותים לפי הסכם	1.10.3	
31	שירותי רשות	1.10.4	
31	שירותי מחלקה סיעודית	1.10.5	
32	מגמות ושינויים בביקוש ובהיצע של שירותי הדיור המוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי	1.10.6	
32	פילוח הכנסות ורווחיות בתחום הפעילות	1.11	
32	לקוחות	1.12	
32	לקוחות כללי	1.12.1	
33	הסכם דייר	1.12.2	
35	שיווק ומכירות	1.13	
35	הסכמים עתידיים	1.14	
36	תחרות	1.15	
36	כללי	1.15.1	
37	מתחרים עיקריים	1.15.2	
37	השיטות העיקריות של הקבוצה להתמודדות עם התחרות ומעמדה התחרותי של הקבוצה	1.15.3	
38	מתקנים	1.16	
38	כללי	1.16.1	
38	זכויות הקבוצה במקרקעין	1.16.2	
38	הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד שביצעה הקבוצה	1.16.3	

38	רכוש קבוע	1.16.4	
39	הון אנושי		1.17
39	תרשים המבנה הארגוני של החברה	1.17.1	
39	מספר העובדים המועסקים בקבוצה	1.17.2	
40	תלות מהותית בעובד מסוים	1.17.3	
40	תגמול לעובדים	1.17.4	
42	הסכמי העסקה	1.17.5	
42	עובדי ההנהלה הבכירה	1.17.6	
42	ספקים		1.18
42	הון חוזר		1.19
42	כללי	1.19.1	
42	אשראי לקוחות	1.19.2	
43	אשראי מספקים	1.19.3	
43	התחייבויות בגין דיירים	1.19.4	
44	מימון		1.20
44	מקורות המימון העומדים לרשות הקבוצה	1.20.1	
44	1.20.1.1 כללי		
45	טבלה מרכזת - מקורות המימון של הקבוצה לתקופת הדוח	1.20.2	
50	שיעורי הריבית הממוצעת	1.20.3	
50	מגבלות על נטילת אשראי	1.20.4	
50	דירוג	1.20.5	
50	הערכת החברה בדבר גיוס מקורות נוספים	1.20.6	
50	מיסוי		1.21
50	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם		1.22
51	מגבלות ופיקוח על פעילות החברה		1.23
51	כללי	1.23.1	
51	כפיפות הפעילות לחוקים ספציפיים	1.23.2	
54	הסכמים מהותיים		1.24
55	הליכים משפטיים		1.25
55	יעדים ואסטרטגיה עסקית		1.26
55	האסטרטגיה וכוונות התאגיד לעתיד	1.26.1	
57	פרויקטים עיקריים שהתאגיד מתכנן או מבצע	1.26.2	
60	כניסה לאזורים גיאוגרפים חדשים	1.26.3	
60	יצירת מרכזי רווח נוספים	1.26.4	
60	התייעלות	1.26.5	
60	שינויים משמעותיים במבנה ההון	1.26.6	
61	צפי להתפתחות בשנה הקרובה		1.27

62	דיון בגורמי סיכון	1.28
62	1.28.1 גורמי סיכון הנובעים מסביבתו הכללית של התאגיד	
64	1.28.2 גורמי סיכון הנובעים מהענף בו פועלת הקבוצה	
70	1.28.3 גורמי סיכון ייחודיים לקבוצה	
72	1.28.4 טבלת גורמי סיכון	
74	גילוי בהתאם להנחיית נדל"ן להשקעה	1.29
74	1.29.1 תמצית התוצאות	
74	1.29.2 פילוח שטחי נדל"ן מניב	
75	1.29.3 פילוח שווי נדל"ן מניב	
75	1.29.4 פילוח NOI	
76	1.29.5 NOI גישת הנהלה	
76	1.29.6 פילוח רווחי שערך	
77	1.29.7 פילוח תשלומי דיירים ממוצעים, שיעורי תפוסה ושיעורי תשואה	
78	1.29.8 הכנסות צפויות בגין חוזים חתומים	
78	1.29.9 שוכרים עיקריים	
78	1.29.10 חשיפה לענף ספציפי	
79	1.29.11 נכסים בהקמה	
79	1.29.12 רכישת ומכירת נכסים (מצרפי)	
80	1.29.13 התאמות הנדרשות ברמת התאגיד – התאמה לרווחי FFO	
82	1.29.14 טבלה מרכזת – בתי הדיור המוגן של הקבוצה	
83	הצגת נכסים מהותיים מאוד	1.30
83	<u>הבית בבתי ים</u>	1.30.1
83	1.30.1.1 הצגת הנכס	
84	1.30.1.2 נתונים עיקריים	
85	1.30.1.3 פילוח מבנה הכנסות ועלויות	
85	1.30.1.3 שוכרים עיקריים בנכס	
85	1.30.1.5 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים	
85	1.30.1.6 מימון ספציפי	
85	1.30.1.7 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס	
86	1.30.1.8 פרטים אודות הערכת שווי	
87	<u>הבית בכפר סבא</u>	1.30.2
87	1.30.2.1 הצגת הנכס	
88	1.30.2.2 נתונים עיקריים	
89	1.30.2.3 פילוח מבנה הכנסות ועלויות	
89	1.30.2.4 שוכרים עיקריים בנכס	
89	1.30.2.5 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים	
89	1.30.2.6 מימון ספציפי	

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

107	<u>הבית בגני תקווה</u>	1.30.7
107	הצגת הנכס	1.30.7.1
108	נתונים עיקריים	1.30.7.2
109	פילוח מבנה הכנסות ועלויות	1.30.7.3
109	שוכרים עיקריים בנכס	1.30.7.4
109	הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים	1.30.7.5
109	מימון ספציפי	1.30.7.6
109	שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס	1.30.7.7
110	פרטים אודות הערכת השווי	1.30.7.8
111	<u>הבית ברחובות</u>	1.30.8
111	הצגת הנכס	1.30.8.1
112	נתונים עיקריים	1.30.8.2
113	פילוח מבנה הכנסות ועלויות	1.30.8.3
113	שוכרים עיקריים בנכס	1.30.8.4
113	הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים	1.30.8.5
113	מימון ספציפי	1.30.8.6
113	שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס	1.30.8.7
114	פרטים אודות הערכת השווי	1.30.8.8
115	<u>הבית בנווה איילון</u>	1.30.9
115	הצגת הנכס	1.30.9.1
116	נתונים עיקריים	1.30.9.2
116	פעילות שיווק	1.30.9.3
117	מימון ספציפי	1.30.9.4
117	שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס	1.30.9.5
118	פרטים אודות הערכת השווי	1.30.9.6
120	מספור לא תקין <u>הבית בשדה דב</u>	1.30.10
120	הצגת הנכס	1.30.10.1
121	נתונים עיקריים	1.30.10.2
121	פעילות שיווק	1.30.10.3
121	מימון ספציפי	1.30.10.4
121	שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס	1.30.10.5
121	פרטים אודות הערכת השווי	1.30.10.6



פרק א'

תיאור עסקי החברה

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזאת את תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2025, הסוקר את תיאור החברה והתפתחות עסקיה, כפי שחלו בתקופה של שנים עשר חודשים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 ("תקופת הדוח" ו- "מועד הדוח", בהתאמה). הנתונים הכספיים הכלולים בדוח זה נקובים בש"ח אלא אם צוין אחרת. נתונים המופיעים בדוח זה נכונים למועד הדוח, ומעודכנים ליום 31 בדצמבר 2025, אלא אם צוין אחרת.

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

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

1.1 כללי - פעילות החברה

החברה פועלת מאז הקמתה, בעצמה ובאמצעות חברות בשליטתה, בתחום פעילות אחד - ייזום והפעלה של בתי דיור מוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי. בנוסף, החברה עוסקת במתן שירותים בתחומים שונים לבני הגיל השלישי. החברה מפעילה קרן ייעודית לצורך ביצוע השקעות בחברות סטארט אפ ובמיזמים בתחומי החדשנות הטכנולוגית לגיל השלישי, ומקיימת שיתופי פעולה אסטרטגיים עם גופים גדולים בתחום הגיל השלישי. פעילויות אלו אינן מהותיות ביחס לכלל פעילות החברה.

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

בחודש ינואר 2025, נפתח הבית ברחובות לאכלוס. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.26.2.4 להלן. לקבוצה כ- 500 יחידות דיור בשלבי יזום, תכנון והקמה של שני בתי דיור מוגן חדשים הצפויים להיפתח בשנים הקרובות - הבית בנווה איילון (לפרטים נוספים ראה סעיף 1.26.2.1 להלן) והבית בתל אביב (לפרטים נוספים ראה סעיף 1.26.2.3 להלן).

ביום 26 במרץ 2025, תאגיד בשליטת החברה, זכה במכרז פומבי (בסעיף זה: "המכרז") שנערך על ידי רשות מקרקעי ישראל לרכישת זכויות חכירה מהוונות של מגרש בשטח כולל של כ- 4,663 מ"ר, הממוקמים בשדה דב (צפון הרובע) בתל אביב יפו (בסעיף זה: "המקרקעין") לבניית פרויקט דיור מוגן בהיקף של עד 300 יחידות דיור. לפרטים נוספים, ראה סעיף 1.2.3.2 להלן.

לפרטים אודות קרן ייעודית לצורך ביצוע השקעות בחברות סטארט אפ ובמיזמים בתחומי החדשנות הטכנולוגית לגיל השלישי, ראה סעיף 1.26.2.5 להלן.

1.2.2 שנת התאגדות וצורת ההתאגדות

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

1.2.3 שינוי מהותי שאירע באופן ניהול עסקי התאגיד

1.2.3.1 התקשרות בהסכם לשיתוף פעולה והקמת מיזם משותף עם גופים

מקבוצת כלל

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

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

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

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

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

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

1.2.3.2 זכייה במכרז להקמת פרויקט דיור מוגן בשדה דב

ביום 27 במרץ, 2025, הודיעה החברה כי תאגיד בשליטת החברה (בסעיף זה: "הזוכה"), זכה במכרז פומבי (בסעיף זה: "המכרז") שנערך על ידי רשות מקרקעי ישראל לרכישת זכויות חכירה מהוונות של מגרש בשטח כולל של כ-4,663 מ"ר, הממוקמים בשדה דב (צפון הרובע) בתל אביב יפו (בסעיף זה: "המקרקעין"). יצוין כי אישור הזכייה הסופי התקבל מרשות מקרקעי ישראל ביום 2 ביולי, 2025.

המקרקעין מיועדים להקמת בית דיור מוגן בהיקף של עד 300 יחידות דיור¹ וזאת בתמורה לסך של כ- 418 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ובתוספת סך של כ- 29 מיליון ש"ח עבור הוצאות פיתוח. תשלום התמורה המפורטת לעיל והשלמת התחייבויות החברה העולות מהמכרז, הושלמו ביום 21 בספטמבר, 2025 ("מועד ההשלמה") וזאת חלק באמצעות מקורותיה העצמיים של החברה וחלק באמצעות הלוואה שהועמדה לחברה על ידי תאגיד בנקאי².

בהתאם לתנאי המכרז, התחייבה הזוכה לבצע ולסיים את הבניה במקרקעין תוך 60 חודשים מיום 30 ביוני, 2030.

יצוין, כי הזוכה הינה שותפות מוגבלת, נפרדת ועצמאית³ אשר הוקמה בהתאם להסכם שיתוף פעולה והקמת מיזם משותף עם גופים מקבוצת כלל חברה לביטוח בע"מ. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.2.3.1 לעיל.

לפרטים נוספים, ראה ביאור 11(ד)(3) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בפרק ג' להלן וכן דוחות מיידים של החברה מימים 27 במרץ, 2025, 2 ביולי, 2025 ו- 25 בספטמבר, 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-021088, 2025-01-047826 ו- 2025-01-071566, בהתאמה). האזכורים האמורים מובאים כהכללה על דרך ההפניה.

1.2.3.3 התקשרות בהסכם קבלן ראשי בקשר לפרויקט להקמת בית דיור מוגן

בשכונת נווה אילון באור יהודה

ביום 17 בספטמבר 2025, התקשר תאגיד בבעלות מלאה של החברה (בסעיף זה: "התאגיד") בהסכם קבלן ראשי עם חברה בבעלותה המלאה של דניה סיבוס בע"מ, בקשר לפרויקט להקמת בית דיור מוגן בשכונת נווה אילון באור יהודה. לפרטים נוספים, ראה סעיף 1.26.2.1 להלן.

¹ בייעוד דיור מיוחד (דיור מוגן).

² יצוין כי ההלוואה שהועמדה לחברה על ידי התאגיד הבנקאי אינה עולה לכדי "הלוואה מהותית", כהגדרת המונח בעמדה משפטית "104-15 : אירוע אשראי בר דיווח" של סגל רשות ניירות ערך מיום 30 באוקטובר, 2011, כפי שתוקנה מעת לעת.

³ השותף הכללי של השותפות האמורה יוחזק (100%) וינהל על ידי החברה בלבד.
א-15

1.2.3.4 התקשרות בהסכם מימון וליווי בנייה בקשר לפרויקט להקמת בית דיור

מוגן בשכונת נווה אילון באור יהודה

בהמשך לאמור בסעיף 1.2.3.3 לעיל, ביום 10 בדצמבר 2025, התקשר התאגיד (כהגדרתו בסעיף 1.2.3.3 לעיל) עם תאגיד בנקאי בהסכם הלוואה להעמדת אשראי למימון הקמת הפרויקט להקמת בית דיור מוגן בשכונת נווה אילון באור יהודה, בסך כולל של כ- 973,000,000 ש"ח. לפרטים נוספים, ראה סעיף 1.20.2 להלן.

1.3 תחום הפעילות - ייזום והפעלה של בתי דיור מוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי

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

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

1.4 השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

החל מיום 1 בינואר 2024, ועד למועד פרסום דוח זה, לא נעשו השקעות בהון החברה. למיטב ידיעת החברה, בשנתיים האחרונות לא בוצעו עסקאות מהותיות במניות החברה על ידי בעלי עניין בחברה מחוץ לבורסה, למעט כמפורט להלן:

בעל העניין	מועד ביצוע העסקה	סוג עסקה	כמות המניות	שער ביצוע העסקה (אגורות)
מור גמל ופנסיה בע"מ ⁴	21.9.2025	רכישה מחוץ לבורסה	561,936	1,212
מרדכי (מוטי) קירשנבאום	5.1.2026	מכירה מחוץ לבורסה	1,508,000	1,417
בוריס לוי ⁵	5.1.2026	רכישה מחוץ לבורסה	1,508,000	1,417

1.5 חלוקת דיבידנדים

1.5.1 המועדים והסכומים של דיבידנדים שהחברה חילקה בשנתיים האחרונות

תאריך החלטת הדירקטוריון	תאריך תשלום הדיבידנד בפועל	סה"כ דיבידנד - ש"ח למניה	סה"כ דיבידנד ששולם
26.11.2025	15.12.2025	0.13239	20,000 אלפי ש"ח
24.3.2025	27.4.2025	0.6639221	100,000 אלפי ש"ח
26.3.2024	1.5.2024	0.5315936	80,000 אלפי ש"ח

יתרת העודפים במאזן החברה הסתכמה ליום 31 בדצמבר, 2025, בכ- 1,474,643 אלפי ש"ח. הרווח המצטבר לתקופה של שנתיים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025, הינו כ- 723,132 אלפי ש"ח.

⁴ בעקבות הרכישה החלה מור גמל ופנסיה בע"מ להיות בעלת עניין בחברה. יצוין כי י.ד. מור השקעות בע"מ החלה גם כן להיות בעלת עניין בחברה לאור החזקותיה המשותפות עם מור גמל ופנסיה בע"מ (חברה בשליטת י.ד. מור השקעות בע"מ) מעל ל-5% מהון מניותיה של החברה.

⁵ יצוין כי רכישת המניות נשוא סעיף זה נעשתה על ידי חברת לב לוי ובניו בע"מ, חברה פרטית בה מחזיק מר לוי 100% וכי המניות נשוא סעיף זה יישארו חלק מהסכם דבוקת השליטה (כהגדרת מונח זה בתקנה 21א' בפרק ד' לדוח תקופתי זה) ובהתאם יחולו עליהם כל הוראות הסכם דבוקת השליטה.

1.5.2 מגבלות חיצוניות שמשפיעות על יכולת הקבוצה לחלק דיבידנד

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

חלק ב'

מידע אחר

1.6 מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומי ("IFRS"). למועד הדוח יש לחברה תחום פעילות אחד. כל הנתונים בדוח התקופתי מתייחסים לדוחות כספיים מאוחדים של הקבוצה, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת. לנתונים כספיים מאוחדים של החברה לשנים 2023-2025, ראה דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2025 המצורפים כפרק ג' לדוח תקופתי זה. להסבר בדבר התפתחויות בנתונים הכספיים, ראה דוח הדירקטוריון, המצורף כפרק ב' לדוח תקופתי זה.

1.7 סביבה כלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

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

1.7.1 המצב הביטחוני בישראל

לפרטים אודות השפעת המצב הביטחוני בישראל על פעילותה העסקית של החברה, ראה סעיף 1.1 בדוח הדירקטוריון בפרק ב' להלן.

1.7.2 הסביבה המאקרו כלכלית⁶

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

6 תיאור הסביבה הכלכלית והשפעת הגורמים החיצוניים מבוססים, בין היתר, על נתונים ומידע כפי שהתפרסמו ולא אומתו על ידי החברה, באתרים השונים כמפורט להלן.

הנתונים לקוחים מתוך אתר בנק ישראל ומאתר D&B, בין היתר, בקישורים הבאים:

- <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/19-1-26>
- <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/21-07-2025>
- <https://dbisrael.co.il/wp-content/uploads/2026/01/pdf.2025-5-שנתית-סקירה>

בשנת 2025 התמודדה הכלכלה העולמית עם אי ודאות שעוררה תכנית המכסים שפרסם הממשל האמריקאי, ועם מתיחות גאופוליטית גבוהה. למרות האתגרים, הפגינה הכלכלה העולמית חוסן ועמידות גבוהים מהצפוי. הגורמים המרכזיים שתמכו בפעילות הכלכלית העולמית היו בין היתר, תמיכה פיסקלית באמצעות מדיניות מוניטרית מרחיבה של בנקים מרכזיים בעולם, השקעות משמעותיות בתחומי ה- "AI" והקדמת ייצור וסחר טרם כניסת מכסים לתוקף.

בשנת 2025 המשיכה מגמת הפחתת הריבית בהם נקטו הבנקים המרכזיים בארה"ב ובגוש האירו ושיעורי האינפלציה המשיכו להתמתן בעיקר הודות לירידת מחירי האנרגיה והרגיעה היחסית במלחמת הסחר.

1.7.2.1 המצב הכלכלי בישראל⁷

בשנת 2025 התמתן קצב האינפלציה השנתית בישראל בהשוואה לאשתקד. במרבית החודשים, האינפלציה בפועל הייתה מעל יעד האינפלציה, כאשר ברבעון האחרון של השנה נכנסה האינפלציה אל תחום היעד.

מדד המחירים לצרכן עלה בשנת 2025 ב- 2.6% וב- 2.4% על בסיס "מדד בגין" ועל בסיס "מדד ידוע", בהתאמה.

ריבית בנק ישראל ששררה במרבית שנת 2025 הייתה בשיעור שנתי של 4.5%.

בחודש נובמבר 2025 הודיע בנק ישראל על הפחתת ריבית בשיעור של 0.25% לשיעור שנתי של 4.25%. בינואר 2026 הודיע בנק ישראל על הפחתת ריבית נוספת בשיעור של 0.25% לשיעור שנתי של 4%.

שיעור האינפלציה השנתי הצפוי ל- 5 שנים בהתאם לציפיות האינפלציה משוק ההון הינו בשיעור של 1.9%.

שיעור האבטלה עלה ב- 2025. נכון ליום 31.12.2025 שיעור האבטלה במשק הינו 3.1% בהשוואה לשיעור של 2.6% ביום 31.12.2024.

מלחמת "חרבות ברזל" שנמשכה גם בשנת 2025 המשיכה להשפיע על הכלכלה הישראלית. הסכמי הפסקת אש שנחתמו לקראת סוף השנה הביאו להתייצבות קלה בחלק מדירוגי האשראי של ישראל ע"י הסוכנויות הבינלאומיות המדרגות אותה.

⁷ הנתונים לקוחים מתוך אתר בנק ישראל ומאתר D&B, בין היתר, בקישורים הבאים:
ראה הי"ש 6 לעיל

ומאתר לשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בין היתר, בקישורים הבאים:

https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2026/036/20_26_036b.pdf

ומאתר בנק ישראל, בקישור הבא:

<https://boi.org.il/publications/pressreleases/18-2-26>

בחדש נובמבר 2025, הותירה חברת הדירוג S&P את דירוג האשראי של ישראל ברמה של "A" ועדכנה את תחזית הדירוג של ישראל מ-"שלילית" ל-"ליציבה".

בחדש פברואר 2026, הותירה חברת הדירוג Moody's את דירוג האשראי של ישראל ברמה של "Baa1" ועדכנה את תחזית הדירוג של ישראל מ-"שלילית" ל-"ליציבה".

חברת הדירוג "Fitch" הותירה את דירוג האשראי של ישראל ללא שינוי ברמה של "A" והותירה את התחזית הדירוג כ-"שלילית".

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

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

יצוין כי לאחר תקופת הדוח, ביום 28 בפברואר, 2026, חלה הסלמה משמעותית במצב הבטחוני בישראל וזאת במסגרת מבצע "שאגת הארי". נכון למועד פרסום הדוח, לא ניתן להעריך את משכו והיקפו ואת השלכותיו על המצב הכלכלי של המשק הישראלי או את השלכותיו האפשריות על החברה. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.1 בדוח הדירקטוריון בפרק ב' להלן.

1.7.2.2 שוק הנדל"ן למגורים בישראל⁸

פעילות החברה בתחום הדירוג המוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי מושפעת מהשינויים בשוק הדירות למגורים. שווי השוק של דירת המגורים אותה

⁸ הנתונים לקוחים מתוך הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בין היתר, בקישורים הבאים:

https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2026/015/10_26_015b.pdf

https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2026/016/10_26_016b.pdf

ומאתר D&B ראה הערת שוליים 6 לעיל.

מוכר הדייר לצורך כניסתו לבתי הדיור המוגן של החברה והיכולת שלו למכור את דירתו בקלות ובמהירות, יכולים להשפיע על קצב שיווק יחידות הדיור של החברה ועל מחיר יחידות הדיור (הפיקדונות). קשר זה בא לידי ביטוי בעיקר עבור חלק מהדיירים, עבורם התשלום בגין המעבר לבית דיור המוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי תלוי במכירת ו/או השכרת נכסם הפרטי. עליה ו/או ירידה במחירי הנכסים משפיעה על יכולתם הפיננסית של דיירים אלה להשלים את המעבר לבית הדיור.

בשנת 2025 שוק הנדל"ן למגורים בישראל מצוי בהאטה. בחציון הראשון התאפיין השוק בעליות מחירים קלות אך במחצית השנייה של השנה התאפיין השוק בירידות מחירים כך שברמה שנתית לא חל שינוי משמעותי במחירי הדירות למגורים. שנת 2025 התאפיינה בירידה בהיקפי עסקאות נדל"ן למגורים בהשוואה לאשתקד.

מדד תשומות הבניה למגורים עלה בשנת 2025 ב- 5.1% לעומת עליה של 2.9% אשתקד.

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

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

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

חלק ג'

תיאור עסקי החברה בתחום הפעילות

כללי 1.8

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

מידע כללי על פעילות הדיור המוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי 1.9

מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו 1.9.1

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

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

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

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

התפתחות ענף הדיור המוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי הינה תוצאה של הגברת המודעות ושינוי תפיסה של אוכלוסיית הגיל השלישי ביחס למעבר לבית דיור מוגן, יחד עם עלייה ברמת החיים ובתוחלת החיים בארץ, וכן בגידול באוכלוסיית הגיל השלישי בעלת היכולות הכלכליות. להערכת החברה, שוק הדיור המוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי מונה כ- 15,000 יחידות דיור, רובן באזורי גוש דן והשרון. בשנים האחרונות ניכרת התעוררות משמעותית בתחום ייזום פרויקטים של דיור מוגן לאחר תקופה ממושכת בה נפתחו מספר יחידות דיור מוגן מצומצמות בהיקפן ברחבי הארץ, צפויה בשנים הקרובות השלמתם ופתיחתם של מספר בתי דיור מוגן חדשים, אשר יוסיפו כמה אלפי יחידות דיור לשוק זה (כולל אלו שבייזום על ידי החברה)

קהל היעד

יחידות הדיור המוצעות בבתי הדיור המוגן מתאימות, על-פי רוב, לאוכלוסייה עצמאית, בגילאי 70 ומעלה, בחתך סוציו - אקונומי בינוני ומעלה, אשר ביכולתה להפקיד את דמי הפיקדון ולשלם את דמי האחזקה החודשיים בגין יחידת הדיור, בהתאם להסכם הדייר (בעניין דמי הפיקדון ודמי האחזקה, ראה פירוט בסעיף 1.12.2 להלן). כאמור, תחום הפעילות פונה בעיקר לקהל בגילאים 70 ומעלה וגיל הכניסה הממוצע לבתי הדיור המוגן של הקבוצה הינו כ- 79.

1.9.2 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

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

1.9.3 שינויים בהיקף הפעילות וברווחיות בתחום הדיור המוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי

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

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

בשנים האחרונות נמשכה העלייה המתמדת בתוחלת החיים כתוצאה מהמשך השיפור ברפואה העולמית ככלל ובישראל בפרט. תוחלת החיים לשנת 2024 לגברים בישראל עומדת על גיל 81.4 שנים ולנשים 85.5 שנים⁹. בשנים האחרונות הצליחה הרפואה להתגבר על שורה ארוכה של גורמי תמותה והביאה לעלייה בתוחלת החיים. העלייה בתוחלת החיים וכפועל יוצא בהתמשכות שנות הזקנה, ביחד עם רצונם של אנשים לשמר את רמת חיים ואיכות חיים גבוהות להן היו מורגלים במשך שנות חייהם, יוצרים ביקוש גבוה לתחום הדיור המוגן כך שמספר הפונים לבתי דיור מוגן נמצא בעלייה מתמדת.

על-פי פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה¹⁰, נכון לסוף שנת 2024 מספר המבוגרים בגילאי 65 ומעלה בישראל עמד על כ- 1,286 אלף, המהווים כ- 13.1% מתושבי המדינה.

⁹ מתוך נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בכתובת :

https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2025/320/11_25_320b.pdf

¹⁰ ראה הערת שוליים 9 לעיל.

על פי התחזיות עד לשנת 2040 חלקם באוכלוסייה של בני ה- 65 ומעלה יעלה לכ- 14% ותמנה כ- 1.9 מיליון איש. הגידול המשמעותי בשיעור האוכלוסייה המבוגרת בישראל יגדיל את הצורך במציאת פתרונות בשוק השירותים לאוכלוסיית הגיל השלישי. נכון לשנת 2024, כ- 4% מאוכלוסיית בני ה- 65 ומעלה מתגוררים בפתרונות דיור המיועדים לבני הגיל השלישי, מהם כ- 66% מתגוררים בדיור מוגן ובבתי אבות.

1.9.3.2 שינוי התדמית של הדיור המוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי.

1.9.3.3 עליית רמת החיים של אוכלוסיית הגיל השלישי.

1.9.4 גורמי הצלחה קריטיים בתחום פעילות הדיור המוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי

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

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

1.9.4.1 ידע, ניסיון וניהול

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

1.9.4.2 איתנות פיננסית

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

1.9.4.3 רמת בית הדיור המוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי, היחידות והשטחים

הציבוריים

סטנדרט גבוה של בניה וגימור של בית הדיור המוגן, של יחידות הדיור המוגן ושל השטחים הציבוריים בו, הינו בין הגורמים העיקריים המשפיעים על הדיירים לבחור בבית דיור מוגן זה או אחר. כמו כן, גורמים נוספים המשפיעים על בחירתו של הדייר הינם: טיב השירותים הנלווים לדיור המוגן; גיוונם ואיכותם המקצועית; איכות הדיור המוגן ומתקני השירות הנלווים לו; גודל יחידות הדיור המוגן; קיומם של שטחים פתוחים ושירותי אירוח, והתאמתם, ככל הניתן, לסטנדרטים של דירת מגורים עצמאית; וכן פיתוח שירותים נוספים וחיי קהילה ענפים - כל אלה הינם בעלי חשיבות במיצובו של בית הדיור המוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי לעומת מתחריו.

1.9.4.4 מיקום גאוגרפי

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

1.9.4.5 גודל ומוניטין

בית דיור מוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי המתנהל ביעילות ומספק שירותים ברמה גבוהה לדייריו יוצר לעצמו מוניטין חיובי ונתפס כבעל תדמית חיובית. למיתוג נכון של בית דיור מוגן, דהיינו ייחוס של ערכים חיוביים כגון איכות, הנאה, יוקרה, תמורה הולמת לכסף וכיו"ב, וליצירת עמדה ותפיסה חיובית בקרב הצרכנים בנוגע לבית הדיור המוגן ישנה חשיבות במיצוב בית הדיור המוגן ביחס למתחריו.

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

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

בנוסף, גופים גדולים בעלי מגוון של מתקנים, נוטים להיות מושפעים פחות ממגמות כלכליות מקומיות, ותודות לפיזור, אין תלות בלעדית באתר אחד. גופים גדולים, בעלי מספר בתי דיור מוגן, מאפשרים ללקוחות פוטנציאליים המתעניינים בפרויקט עתידי להתרשם מאיכות, יתרונות וחוזקות בתי הדיור המוגן ברשת, טרם שהוקם הפרויקט החדש.

1.9.4.6 שביעות רצון הדיירים

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

1.9.5 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הדיור לאוכלוסיית הגיל השלישי

1.9.5.1 חסמי הכניסה העיקריים

להערכת החברה, חסמי הכניסה העיקריים הינם :

- א. הצורך בידע, ניסיון ומוניטין הנדרשים להקמת בית דיור מוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי, וניהול קומפלקס מגורים מורכב כגון בית דיון מוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי.
- ב. עלויות הקמה ורכישה גבוהות של בתי דיור מוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי.
- ג. דרישות הרגולציה הקובעות תנאי סף (כגון: רישיון, העמדת בטוחות לדייר כנגד כספי הפיקדון וחובת הקמת מחלקה סיעודית, במקרה המתאים) להפעלה של בתי דיור מוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי.

1.9.5.2 חסמי יציאה עיקריים

- א. קושי במציאת רוכש לתחום הפעילות בגלל שווים הגבוה של הפרויקטים המוקמים במסגרתו והידע והניסיון הנדרש בניהול בית דיור מוגן.
- ב. לאור חוק הדיור המוגן (כמפורט בסעיף 1.23.2 להלן) ולאור תנאי הסכם הדייר עם הדיירים, קיימת מגבלה לפנות דיירים מבית דיור מוגן.

1.9.6 תחליפים למוצרי תחום הדיור המוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי ושינויים החלים

בהם

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

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

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

מוצרים ושירותים עיקריים בתחום הפעילות 1.10

1.10.1 הזכות להשתמש ביחידת דיור ובשטחים הציבוריים

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

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

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

1.10.2 שירותים בסיסיים – שירותי חובה

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

1.10.3 שירותים לפי הסכם

בנוסף לשירותים הבסיסיים – שירותי חובה, מעמידה הקבוצה שירותים נוספים הכלולים במחיר דמי האחזקה החודשיים, כגון: אספקת מים ליחידת הדיור, שירותי אבטחה במשך כל שעות היממה, שירותי מודיעין ודלפק הקבלה, חלוקת דואר בתיבת הדואר של הדייר, שירותי מרכזיה וקו פנימי בתוך בית הדיור המוגן, שטחים ומתקנים לשימוש הדייר, מקום חניה אחד לדייר על בסיס מקום פנוי ושימושים בבריכת השחייה וחדר הכושר של בית הדיור המוגן, ניקיון יחידת הדיור אחת לשבוע, פעולות

חברה ותרבות, הכוללות בין היתר, אירועים, חוגים והרצאות, גינון השטחים הציבוריים וקיום ביטוח המבנה (כולל יחידת הדיור) על צמודותיו ומערכותיו וביטוח צד שלישי, והכל כמפורט בהסכם הדייר.

שירותי רשות 1.10.4

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

שירותי מחלקה סיעודית 1.10.5

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

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

בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן (כמפורט בסעיף 1.23.2 (א)) בעל רישיון להפעלת בית דיור מוגן הכולל 250 יחידות דיור לפחות, מחויב להבטיח כי בבית הדיור המוגן תפעל מחלקה סיעודית. הממונה על פי חוק הדיור המוגן רשאי לפטור מחובה זו אם הוכח להנחת דעתו כי קיימים פתרונות חלופיים הולמים בקרבת בית הדיור המוגן. בהתאם, הבתים המחויבים על פי חוק הדיור המוגן בהפעלת מחלקה סיעודית הינם הבית בבתי ים, הבית בכפר סבא, הבית בנורדיה, הבית בגני תקווה והבית ברחובות. בבית בבתי-ים, בבית בנורדיה ובבית בסביון קיימות בין 2-5 מחלקות סיעודיות בכל בית (מחלקה אחת כוללת בין 30 ל-36 מיטות אשפוז).

בבית בכפר סבא, בבית בגני תקווה ובבית ברמת השרון קיימת מחלקה סיעודית אחת עם 36 מיטות בכל מחלקה. לאחר תקופת הדוח נפתחה המחלקה הסיעודית (אחת) בבית ברחובות, עם 36 מיטות במחלקה.

1.10.6 מגמות ושינויים בביקוש ובהיצע של שירותי הדיור המוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי

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

למועד הדוח, עמד שיעור התפוסה הממוצעת (בהתחשב ביחידות דיור פנויות בלבד) בבתי הדיור המוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי של הקבוצה על 1194.2%,¹¹ וזאת בהשוואה לשיעורי תפוסה ממוצעים של כ- 96.1% ו- 96.9% בשנים 2024 ו- 2023, בהתאמה. לפרטים נוספים על שיעורי התפוסה בבתי הדיור המוגן של הקבוצה, ראה סעיף 1.29.14 להלן.

1.11 פילוח הכנסות ורווחיות בתחום הפעילות

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

1.12 לקוחות

1.12.1 לקוחות כללי

לקבוצה שני סוגים של לקוחות עיקריים:

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

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

¹¹ שיעור התפוסה אינו כולל נתוני תפוסה בגין בתי דיור מוגן הנמצאים בתקופת ההרצה והאכלוס לראשונה. בנוסף בחישוב שיעור התפוסה הממוצעת למועד הדוח נכללו גם 12 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.

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

1.12.2 הסכם דייר

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

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

עם ההתקשרות בהסכם הדייר, מפקיד הדייר, לכל תקופת ההסכם, פיקדון בסכום הנקבע, בין היתר, בהתאם לגודל יחידת הדיור ולמיקום הגיאוגרפי של בית הדיור המוגן. בהתאם להסכם הדייר, מחולט אחוז מסוים מהפיקדון (אשר מוגדר בהסכם הדייר כ"דמי ההשתתפות השנתיים", בדרך כלל 3.5% לשנה, בתוספת מע"מ¹²) בכל שנה בה מתגורר הדייר בבית הדיור המוגן, כאשר תקופת החילוט הינה בדרך כלל 12-13 שנים ("תקופת החילוט"), שלאחריה נפסק החילוט של הפיקדון, וזאת גם אם הדייר יעשה שימוש ביחידת הדיור תקופה ארוכה יותר. עם סיום הסכם הדייר וסיום השימוש ביחידת הדיור והפינוי שלה, זכאי הדייר (או שאריו) להחזר של יתרת הפיקדון, כשהוא צמוד למדד. בעבר, חלק מהפיקדונות הוצמדו לשער החליפין של הדולר, אך בהתאם לחוק הדיור המוגן, החל מיום 3 בדצמבר, 2012, כל הפיקדונות צמודים אך ורק למדד. במרבית הסכמי הדייר שנחתמו החל משנת 2015, נקבע כי מסכום ההחזר יופחת גם המע"מ בגין הריבית הרעיונית המיוחסת לדמי הפיקדון.

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

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

¹² בעבר, שיעור החילוט עמד בעיקר על כ- 2.6%, בתוספת מע"מ. לגבי רכיב המע"מ, יצוין כי בחלק מהסכמי הדייר שנחתמו החל משנת 2015, נקבע כי הוא משולם בפועל על ידי הדייר ואינו מחולט מהפיקדון.

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

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

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

הסכם פיקדון מוגדל (פיקדון לקוח ללא חילוט)

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

למועד הדוח מספר ההסכמים שבהתאם להם הופקדו על ידי דיירים פיקדון מוגדל הינו כ- 249 הסכמים, מתוך כ- 1,914 הסכמי דייר החתומים למועד הדוח.

הסכם דמי כניסה

הסכם דמי הכניסה מקנה לדייר את זכות השימוש, בדומה להסכם הדייר, כאשר בהתאם לתנאי הסכם זה, מפקיד הדייר פיקדון מופחת, אשר נכון למועד הדוח ברוב המקרים דמי הפיקדון מופחתים בסכום של כ- 50%-60% מסכום הפיקדון המופקד על פי הסכם הדייר ביחס לאותה יחידת דיור. במרבית הסכמי דמי כניסה, תקופת החילוט היא בת 4 שנים וגובה דמי ההשתתפות הינם 25% אחוז מהפיקדון לשנה.

הדייר רשאי לעשות שימוש ביחידת הדיור גם לאחר חילוט מלוא הפיקדון. ככל שהסכם הדייר הסתיים לפני תום תקופת החילוט, הדייר (או שאריו) זכאים להחזר של יתרת הפיקדון, כשהיא צמודה למדד. כל יתר הוראות הסכם זה דומות להוראות הסכם הדייר. למועד הדוח מספר הסכמי דמי כניסה הינו כ- 237 הסכמים¹³.

הסכם ללא דמי פיקדון (הסכם שכירות)

הסכם ללא דמי פיקדון מקנה לדייר את זכות השימוש ביחידת הדיור, בדומה להסכם הדייר, כאשר בהתאם לתנאי הסכם זה משלם הדייר דמי אחזקה חודשיים מוגדלים חלף הפקדת דמי פיקדון לאורך כל תקופת ההסכם. כל יתר הוראות הסכם זה דומות להוראות הסכם הדייר. למועד הדוח מספר ההסכמים ללא דמי פיקדון הינו כ- 155 הסכמים.

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

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

1.13 שיווק ומכירות

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

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

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

1.14 הסכמים עתידיים

לקוחות המעוניינים ביחידות דיור בבתי הדיור המוגן של הקבוצה מסוג מסוים שאינן פנויות ("הזכאים"), מתקשרים לעיתים בהסכם עתידי עם הקבוצה, לפיו מצורפים הזכאים לרשימת

¹³ בבתי הרשת קיימים גם הסכמי דמי כניסה עם תקופות חילוט של עד 10 שנים, כאשר שיעור דמי ההשתתפות השנתיים נקבע בהתאמה כך שמלוא הפיקדון יחולט עד תום תקופת החילוט שנקבעה בהסכם.

המתנה המנוהלת על ידי הקבוצה לגבי יחידות הדיור מן הסוג המבוקש על ידם ("ההסכם העתידי" ו- "רשימת ההמתנה", בהתאמה), בדרך כלל, לתקופה של שנה עד שנתיים.

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

1.15 תחרות

1.15.1 כללי

התחרות בין בתי הדיור המוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי מושפעת ממיקום בית הדיור¹⁴, מאיכות השירותים המוצעים לדייריו ומסטנדרט הבניה של היחידות והשטחים הציבוריים שלו. תחרות ישירה בין בתי הדיור המוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי תהיה בעיקר בין בתי דיור מוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי המתחרים על אותה אוכלוסייה מבחינה גיאוגרפית, שכן הנטייה הרווחת בקרב הלקוחות הפוטנציאליים היא לחפש בית דיור מוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי באזור קרוב לבית המגורים המקורי או קרוב למגורי הילדים של הדיירים הפוטנציאליים.

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

בשנים האחרונות ניכרת מגמה של חוסר פיתוח בתחום הדיור המוגן בישראל, כאשר מספר בתי הדיור המוגן שנפתחו היה מצומצם. להערכת החברה, בשנים הקרובות צפויה תוספת מואצת של היצע של בתי דיור מוגן בישראל עם הקמה של בתים חדשים

¹⁴ נתונים הינם על בסיס דירוג שוק הדיור המוגן בישראל לשנת 2025 של דן אנד ברדסטריט :

https://www.duns100.co.il/rating/%D7%A0%D7%99%D7%94_%D7%95%D7%A0%D7%93%D7%9C%D7%9F/%D7%93%D7%99%D7%95%D7%A8_%D7%9E%D7%95%D7%92%D7%9F

באור יהודה, באר יעקב, ראשון לציון, ירושלים, גבעתיים, מודיעין, חולון, אלקנה וכן הרחבה של מספר בתי דיור מוגן קיימים, זאת בין היתר בעקבות הגידול בצורך במגוון פתרונות דיור לאוכלוסייה המבוגרת והעלייה ברמת החיים הכוללת בארץ, כמו גם עלייה בשיעור האוכלוסייה המבוגרת ובמודעות לצרכיה המיוחדים של אוכלוסייה זו. כמו כן, יצוין כי למיטב ידיעת החברה, בשנים האחרונות החליטו מספר חברות בענף הנדל"ן להרחיב את פעילותן ולשלב בהן את תחום הדיור המוגן, כמפורט לעיל בסעיף זה.

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

1.15.2 מתחרים עיקריים

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

1.15.3 השיטות העיקריות של הקבוצה להתמודדות עם התחרות ומעמדה התחרותי של הקבוצה

1.15.3.1 השיטות העיקריות של הקבוצה להתמודדות עם התחרות הן :

- א. הקמה ותחזוקה ברמה גבוהה ביותר של בתי הדיור המוגן, הכוללים מתקני נוחות ושירותים נלווים זמינים ברמה ובאיכות גבוהים. לשם כך, מבצעת הקבוצה השקעות מהותיות בבתי הדיור המוגן שהיא מפעילה ובתחזוקתם;
- ב. שיפור והתחדשות מתמדת ברמת הפעילויות, עולמות התוכן והשירותים הניתנים לדיירים;
- ג. הפעלת מערך שיווק ומחלקת מכירות, כאמור בסעיף 1.13 לעיל;
- ד. מיתוג איכותי של בתי הדיור המוגן של הקבוצה;
- ה. חדשנות הן בעולמות התוכן והשירותים והן בעולמות הטכנולוגיה;

1.15.3.2 על מעמדה התחרותי של הקבוצה בתחום זה, משפיעים לטובה הגורמים הבאים: המוניטין הטוב של הקבוצה; וותק בתחום הפעילות; גודלה ופריסתה של הרשת; המיקום הגיאוגרפי המרכזי של בתי הדיור המוגן (ברובו במרכז הארץ); הנהלה מקצועית ומנוסה; איתנותה הפיננסית של הקבוצה; המבנים של בתי הדיור הינם חדישים ומודרניים ומותאמים לדרישות השוק; מערך שירות ענף ומקצועי בתוך בתי הדיור עצמם;

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

1.16 מתקנים

1.16.1 כללי

- א. לפרטים אודות בתי הדיור המוגן של הקבוצה, ראה סעיף 1.29.14 להלן.
- ב. החל מחודש דצמבר, 2016, שוכרת החברה שטח של כ- 800 מ"ר בגני תקווה, אשר משמש כמשרדי ההנהלה של החברה, מתוכו שטח בהיקף זניח מושכר לחברה בשליטתו של מר מוטי קירשנבאום, מבעלי השליטה בחברה, זאת לאחר קבלת האישורים הנדרשים על פי הדין. לפרטים נוספים, ראה סעיף 10.2.2 בפרק ד' להלן.

1.16.2 זכויות הקבוצה במקרקעין

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

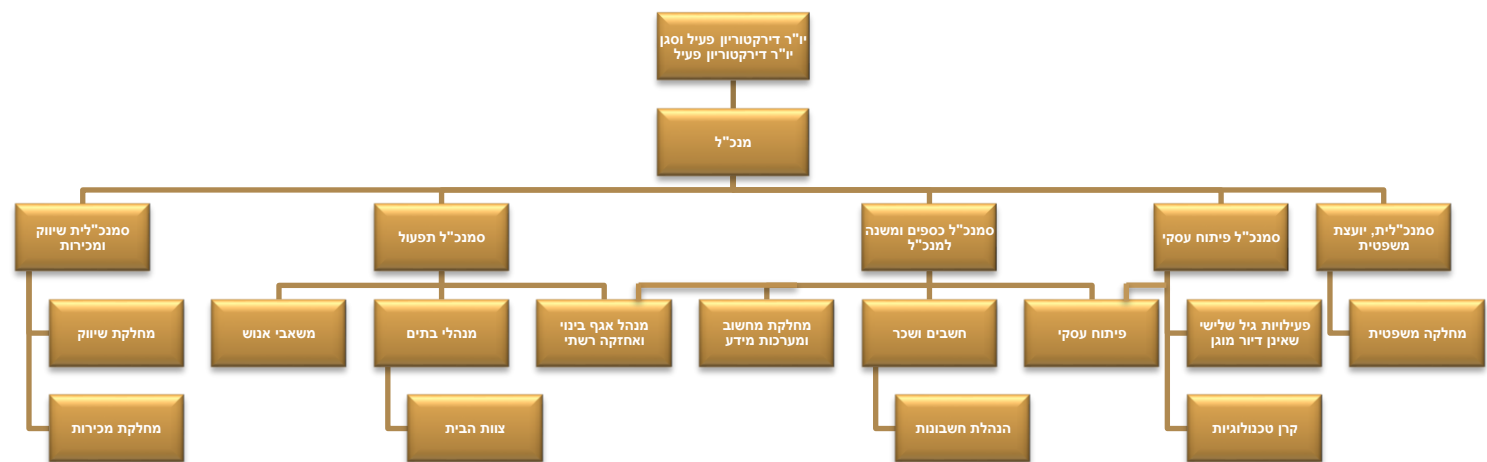
1.16.3 הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד שביצעה הקבוצה

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

1.16.4 רכוש קבוע

למועד הדוח, הרכוש הקבוע של הקבוצה אינו מהותי ומורכב בעיקרו ממשרדי ההנהלה של החברה בגני תקווה.

1.17.1 תרשים המבנה הארגוני של החברה



1.17.2 מספר העובדים המועסקים בקבוצה

להלן מצבת העובדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, של כל אחת מהשנים 2025 ו- 2024:¹⁵

מספר עובדים ליום 31 בדצמבר 2024	מספר עובדים ליום 31 בדצמבר 2025	
40	43	מטה הקבוצה
21	24	מחלקת שיווק ומכירות
305	377	תפעול בתי הדיור (כולל מנהלי הבתים)
19	18	מועדון חברים
385	462	סה"כ עובדים

בנוסף לאמור לעיל, הקבוצה מקבלת שירותי ניקיון ואבטחה מקבלני שירותים¹⁶ וכן שירותי כוח אדם נוספים, בהתאם לצורך. למועד הדוח מעסיקה החברה כ- 244 עובדים באמצעות קבלני שירותים.

¹⁵ בנוסף לעובדים המפורטים בטבלה להלן, הקבוצה מעסיקה 5 נותני שירותים נוספים בהסכמים שמהותם מתן שירותים לטובת החברה, ללא קיום יחסי עובד מעביד בין הצדדים, על כל המשתמע מכך (לא כולל הסכם הניהול של יו"ר דירקטוריון החברה כמפורט בסעיף 8.5 בפרק ד' לדוח תקופתי זה והסכם לקבלת שירותי ייעוץ בקשר עם הבית ברחובות שנחתם עם סגן יושב ראש דירקטוריון החברה, כמפורט בסעיף 10.2.6 בפרק ד' לדוח תקופתי זה).

¹⁶ כהגדרתם בחוק העסקת עובדים על ידי קבלני כוח אדם, התשנ"ו-1996. א-39

1.17.3 תלות מהותית בעובד מסוים

לקבוצה לא קיימת תלות בעובד מסוים.

1.17.4 תגמול לעובדים

הקבוצה נוהגת לתגמל עובדים בגין מאמץ מיוחד או פרויקט מיוחד שעשו. המענקים ניתנים על-פי החלטת הנהלת הקבוצה ואינם ניתנים במועד קבוע. לרוב המענקים אינם חלק מתנאי ההעסקה של העובדים. בקביעת גובה המענק נלקחים בחשבון מספר גורמים, כגון תפקידו של העובד בקבוצה, תחומי אחריותו, תרומה לפעילות הקבוצה וכדומה. כמו כן, ביום 5 במאי, 2024, לאחר קבלת אישורי ועדת התגמול, דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה, החברה אימצה מדיניות תגמול חדשה ומעודכנת לנושאי המשרה שלה, אשר בהתאם להוראות סעיף 267א(ד) לחוק החברות, תהיה בתוקף למשך שלוש שנים ממועד אישורה על ידי האסיפה הכללית של החברה. נכון למועד הדוח, נושאי המשרה אשר כפופים למדיניות התגמול של החברה (בנוסף לדירקטורים של החברה) הינם מנכ"ל הקבוצה, סמנכ"ל הכספים ומשנה למנכ"ל של הקבוצה, סמנכ"ל התפעול של הקבוצה, סמנכ"ל פיתוח עסקי של הקבוצה, סמנכ"לית שיווק ומכירות של הקבוצה וסמנכ"לית, יועצת משפטית ראשית ומנהלת המחלקה המשפטית של הקבוצה. לפרטים אודות מדיניות התגמול של החברה ראה סעיף 8.3 בפרק ד' להלן.

תכנית להקצאת אופציות לעובדים

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

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

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

הנעילה של מניית החברה בבורסה ביום שקדם למועד מימוש אופציית הפאנטום¹⁷ על מחיר המימוש (כהגדרתו להלן), וזאת עבור כל אופציית פאנטום אחת שתמומש.

ביום 26 במרץ 2024 ("מועד ההענקה"), אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ביום 20 במרץ 2024, הענקת אופציות פאנטום לחלק מנושאי המשרה בחברה ("הניצעים"), בתנאים המפורטים להלן¹⁸:

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

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

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

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

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

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

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

¹⁷ המועד בו תינתן הודעת מימוש על ידי הניצע.

¹⁸ מובהר, כי התיאור לעיל מובא על דרך התמצית בלבד, ואין בו כדי למצות את מלוא ההסדרים, ההסכמות והתנאים שהיו בין החברה לבין הניצעים בקשר עם הענקת אופציות הפאנטום, לרבות בדבר: התאמות במחיר המימוש בגין אירועים מסוימים, היעדר סחירות ועבירות של אופציות הפאנטום, הסדרים ספציפיים במקרה של סיום העסקה או כהונה, פרוצדורת המימוש, התחייבויות הניצע וכיו"ב.

1.17.5 הסכמי העסקה

עובדי הקבוצה, שאינם עובדים בכירים, מועסקים בהסכמי העסקה המאפשרים את הפסקת העסקתם לפי רצון אחד הצדדים להסכם. למועד הדוח, לא חלים על עובדי הקבוצה הסכמים קיבוציים. הקבוצה מקיימת את הוראות דיני העבודה וצווי ההרחבה החלים עליה, לרבות צו ההרחבה לביטוח פנסיוני מקיף במשק ("צו ההרחבה")¹⁹, וכן את הוראות חוק הביטוח הלאומי, התשנ"ה-1995. כמו כן, חלק מהעובדים זכאים לתנאים משופרים יותר מאלה המוענקים מכוח צו ההרחבה, הכוללים שיעורי הפרשה גבוהים יותר לתגמולים לפיצויי פיטורין (אך בכל מקרה לא יותר מ- 8.33%). בנוסף, זכאים חלק מעובדי הקבוצה לקרן השתלמות, אליה מפרישה הקבוצה מדי חודש 7.5% ממשכורתו החודשית של העובד, כשבמקביל מפריש העובד 2.5% ממשכורתו.

1.17.6 עובדי ההנהלה הבכירה

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

1.18 ספקים

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

1.19 הון חוזר

1.19.1 כללי

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

1.19.2 אשראי לקוחות

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

¹⁹ צו ההרחבה לביטוח פנסיוני מקיף במשק לפי חוק הסכמים קיבוציים, התשי"ז-1957.
א-42

1.19.3 אשראי מספקים

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

1.19.4 התחייבויות בגין דיירים

לפרטים אודות אופן החזרת יתרת הפיקדון לדייר (או שאריו), ראה סעיף 1.12.2 לעיל. בהתבסס על ניסיונה של הקבוצה, בהערכה אקטוארית המתחשבת בגיל כניסת הדייר לבתי הרשת, בלוחות תמותה ובשיעורי העזיבה של הדיירים בפועל, צופה הקבוצה כי תקופת השהייה הצפויה הממוצעת לדייר בבתי הרשת הינה כ- 10 שנים (שיעור העזיבה הממוצע הצפוי לטווח הארוך בכלל בתי הרשת הינו כ- 10% לשנה). לפיכך צופה החברה את פירעון התחייבויותיה לדיירים כדלקמן:

31.12.2025 באלפי ש"ח

186,481	בתוך 12 חודשים
2,583,105	מעבר ל- 12 חודשים

הקבוצה סבורה, כי בנסיבות אלה הסיווג לזמן הקצר של ההתחייבויות בגין דיירים גורם לעיוות מהותי בהצגת מצבה הכספי של הקבוצה בכלל, ושל ההון החוזר והיחס השוטף שלה בפרט, שכן הצגה כזו אינה משקפת את המודל העסקי שבהתאם לו פועלת הקבוצה ואינה תואמת את הדרך שבה רואה הנהלת הקבוצה את מצבה הכספי. בעת תחלופת דיירים נוצר לרוב תזרים חיובי מקבלת פיקדון מלא מהדיירים החדשים אשר נקבע לפי שווי השוק של יחידות הדיור המוגן במועד הכניסה, ומגלם בתוכו את עליית ערך הנדל"ן (ככל שחלה) ביחס לפיקדונות שהתקבלו בעבר מהדיירים עמם הסתיים הסכם הדייר, וכנגדו תזרים שלילי בגובה יתרת הפיקדונות הצמודים של הדיירים עמם הסתיים הסכם הדייר לאחר שנשחקו, ברוב המקרים בשיעור של עד 45%²⁰ בתוספת מע"מ והצמדה. בהתבסס על ניסיון העבר צופה החברה, כי ינבע לה תזרים מזומנים חיובי מתחלופת פיקדונות הדיירים שתוארה לעיל.

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

²⁰ בהתאם לתקופת החילוט ושיעור דמי ההשתתפות הנהוג למועד הדוח.

1.20 מימון

לפרטים נוספים אודות שעבודים וערבויות שניתנו על ידי הקבוצה, ראה ביאורים 11 (א) ו-11 (ב) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בפרק ג' להלן.

1.20.1 מקורות המימון העומדים לרשות הקבוצה

1.20.1.1 כללי

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

1.20.2 טבלה מרכזת - מקורות המימון של הקבוצה לתקופת הדוח

המלווה	סכום ההלוואה/מסגרת האשראי שנוצלה ליום 31.12.2025	מקבל ההלוואה	תיאור ההלוואה/מסגרת האשראי	בטחונות עיקריים	ריבית ומועדי פירעון
ציבור	549,524 אלפי ש"ח (כולל הרחבת סדרה מחודש יוני 2025)	החברה	200,000 אלפי ש"ח אגרות חוב (סדרה ז') שהונפקו לציבור לראשונה במסגרת תשקיף המדף 2024 בחודש פברואר 2025. לפרטים נוספים, ראה סעיף 4 בדוח הדירקטוריון בפרק ב' להלן. כמו כן, בחודש יוני 2025, הנפיקה החברה לציבור, בדרך של הרחבת סדרה נסחרת 349,524 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ז') של החברה, וזאת על פי דוח הצעת מדף מיום 25 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-045454, האזכור האמור מובא כהכללה על דרך ההפניה). התמורה הכוללת ברוטו שקיבלה החברה בגין הקצאת אגרות החוב (סדרה ז') מכוח הרחבת הסדרה כאמור הסתכמה בכ- 351,621 אלפי ש"ח. לפרטים בדבר מגבלות על חלוקת דיבידנד, ראה סעיף 1.5.2 לעיל. אמות מידה פיננסיות בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ז'): א. ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ- 750 מיליון ש"ח (לא צמוד למדד). ב. יחס של חוב פיננסי נטו ל- CAP (הון עצמי בצירוף חוב פיננסי נטו ומיסים נדחים) לא יעלה על 52%. ג. אחוז התפוסה הממוצע המאוחד של כלל הנכסים המאוכלסים של החברה בתום כל רבעון לא יפחת מ- 65% (לא יכללו בחישוב התפוסה הממוצע כאמור, נכסים אשר הינם בשלבי השיווק והאכלוס וזאת במשך תקופה של 48 חודשים החל ממועד קבלת טופס 4).	אין בטחונות	קרן אגרות החוב (סדרה ז') תיפרע ב- 6 תשלומים שנתיים (לא שווים), והם ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2030 ועד 2035 (כולל) באופן הבא: תשלום בסך השווה לשיעור של 10% מקרן אגרות החוב (סדרה ז') אשר ישולם ביום 30 ביוני, 2030; 3 תשלומים, שכל אחד מהם בסך השווה לשיעור של 15% מקרן אגרות החוב (סדרה ז'), אשר ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2031 – 2033; תשלום בסך השווה לשיעור של 20% מקרן אגרות החוב (סדרה ז'), אשר ישולם ביום 30 ביוני, 2034; תשלום בסך השווה לשיעור של 25% מקרן אגרות החוב (סדרה ז') אשר ישולם ביום 30 ביוני, 2035. הריבית השקלית הקבועה בשיעור שנתי של 5.29% על היתרה הבלתי מסולקת, כפי שתהיה מעת לעת, של קרן אגרות החוב (סדרה ז'), משולמת פעמיים בשנה, בימים 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2025 ועד 2035 (כולל) ו- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 ועד 2034 (כולל), באופן שהתשלום הראשון של הריבית שולם ביום 30 ביוני, 2025 ותשלום הריבית האחרון ישולם ביחד עם הפירעון האחרון של הקרן ביום 30 ביוני, 2035. תשלומי הריבית ישולמו בעד התקופה שתחילתה במועד תשלום הריבית האחרון וסיומה ביום הקודם למועד תשלום הריבית הרלוונטי.

המלווה	סכום ההלוואה/מסגרת האשראי שנוצלה ליום 31.12.2025	מקבל ההלוואה	תיאור ההלוואה/מסגרת האשראי	בטחונות עיקריים	ריבית ומועדי פירעון
ציבור	300,000 אלפי ש"ח	החברה	300,000 אלפי ש"ח אגרות חוב (סדרה ו') שהונפקו לציבור לראשונה במסגרת תשקיף המדף 2021 בחודש אוגוסט 2023. לפרטים נוספים, ראה סעיף 4 בדוח הדירקטוריון בפרק ב' להלן. לפרטים בדבר מגבלות על חלוקת דיבידנד, ראה סעיף 1.5.2 לעיל. אמות מידה פיננסיות בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ו'): א. ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ- 675 מיליון ש"ח (לא צמוד למדד). ב. יחס של חוב פיננסי נטו ל- CAP (הון עצמי בצירוף חוב פיננסי נטו ומיסים נדחים) לא יעלה על 49%. ג. אחוז התפוסה הממוצע המאוחד של כלל הנכסים המאוכלסים של החברה בתום כל רבעון לא יפחת מ- 65% (לא יכללו בחישוב התפוסה הממוצע כאמור, נכסים אשר הינם בשלבי השיווק והאכלוס וזאת במשך תקופה של 48 חודשים החל ממועד קבלת טופס 4).	אין בטחונות	קרן אגרות החוב (סדרה ו') תיפרע ב- 5 תשלומים שנתיים (לא שווים), והם ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2028 ועד 2032 (כולל) באופן הבא: תשלום בסך השווה לשיעור של 10% מקרן אגרות החוב (סדרה ו') אשר ישולם ביום 30 ביוני, 2028; 2 תשלומים, שכל אחד מהם בסך השווה לשיעור של 15% מקרן אגרות החוב (סדרה ו'), אשר ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2029 – 2030; תשלום בסך השווה לשיעור של 25% מקרן אגרות החוב (סדרה ו'), אשר ישולם ביום 30 ביוני, 2031; תשלום בסך השווה לשיעור של 35% מקרן אגרות החוב (סדרה ו') אשר ישולם ביום 30 ביוני, 2032. הריבית השקלית הקבועה בשיעור שנתי של 5.48% על היתרה הבלתי מסולקת, כפי שתהיה מעת לעת, של קרן אגרות החוב (סדרה ו'), משולמת פעמיים בשנה, בימים 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2024 ועד 2032 (כולל) ו- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023 ועד 2031 (כולל), באופן שהתשלום הראשון של הריבית שולם ביום 31 בדצמבר, 2023 ותשלום הריבית האחרון ישולם ביחד עם הפירעון האחרון של הקרן ביום 30 ביוני, 2032. תשלומי הריבית ישולמו בעד התקופה שתחילתה במועד תשלום הריבית האחרון וסיומה ביום הקודם למועד תשלום הריבית הרלוונטי.

המלווה	סכום ההלוואה/מסגרת האשראי שנוצלה ליום 31.12.2025	מקבל ההלוואה	תיאור ההלוואה/מסגרת האשראי	בטחונות עיקריים	ריבית ומועדי פירעון
ציבור	307,803 אלפי ש"ח	החברה	150,000 אלפי ש"ח אגרות חוב (סדרה ה') שהונפקו לציבור לראשונה במסגרת תשקיף המדף 2018 בחודש ספטמבר 2020. בחודש אוקטובר 2020, הנפיקה החברה 392,003 אלפי ש"ח אגרות חוב (סדרה ה'), בדרך של הרחבת סדרה נסחרת, למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה שנענו להצעה במסגרת הצעת רכש חליפין מלאה לאגרות חוב (סדרה ד') של החברה. לפרטים נוספים, ראה סעיף 4 בדוח הדירקטוריון בפרק ב' להלן. לפרטים בדבר מגבלות על חלוקת דיבידנד, ראה סעיף 1.5.2 לעיל. אמות מידה פיננסיות בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ה'): א. ההון העצמי הנומינאלי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ- 500 מיליון ש"ח (לא צמוד למדד). ב. יחס של חוב פיננסי נטו ל- CAP (הון עצמי בצירוף חוב פיננסי נטו ומיסים נדחים) לא יעלה על 50%. ביום 16 במרץ 2025, החברה פרעה 200,000 אלפי ש"ח מתוך התחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') וזאת במסגרת פדיון מוקדם חלקי של אגרות החוב (סדרה ה') אשר הותנה בהנפקת סדרה חדשה של אגרות החוב (סדרה ז') של החברה, אשר הושלם ביום 18 בפברואר 2025. לפרטים נוספים, ראה דיווחים מיידיים מימים 12 בפברואר 2025 ו- 18 בפברואר 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-010329 ו- 2025-01-011483, בהתאמה), האזכורים האמורים מובאים כהכללה על דרך ההפניה.	אין בטחונות	קרן אגרות החוב (סדרה ה') תיפרע ב- 5 תשלומים שנתיים (לא שווים), והם ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2025 ועד 2029 (כולל) באופן הבא: תשלום בסך השווה לשיעור של 10% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') אשר שולם ביום 30 ביוני, 2025; 2 תשלומים, שכל אחד מהם בסך השווה לשיעור של 15% מקרן אגרות החוב (סדרה ה'), אשר ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2026 – 2027; תשלום בסך השווה לשיעור של 25% מקרן אגרות החוב (סדרה ה'), אשר ישולם ביום 30 ביוני, 2028; תשלום בסך השווה לשיעור של 35% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') אשר ישולם ביום 30 ביוני, 2029. הריבית השקלית הקבועה בשיעור שנתי של 3.04% על היתרה הבלתי מסולקת, כפי שתהיה מעת לעת, של קרן אגרות החוב (סדרה ה'), משולמת פעמיים בשנה, בימים 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2021 ועד 2029 (כולל) ו- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2020 ועד 2028 (כולל), באופן שהתשלום הראשון של הריבית שולם ביום 31 בדצמבר, 2020 ותשלום הריבית האחרון ישולם ביחד עם הפירעון האחרון של הקרן ביום 30 ביוני, 2029. תשלומי הריבית ישולמו בעד התקופה שתחילתה במועד תשלום הריבית האחרון וסיומה ביום הקודם למועד תשלום הריבית הרלוונטי.

המלווה	סכום ההלוואה/מסגרת האשראי שנוצלה ליום 31.12.2025	מקבל ההלוואה	תיאור ההלוואה/מסגרת האשראי	בטחונות עיקריים	ריבית ומועדי פירעון
תאגיד בנקאי	973,000 אלפי ש"ח	נווה איילון	ביום 10 בדצמבר 2025 התקשרה נווה איילון עם תאגיד בנקאי בהסכם הלוואה להעמדת אשראי למימון הקמת הבית בנווה איילון באור יהודה בסך כולל של כ-973,000,000 ש"ח, אשר ניתן לניצול החל מיום 12 בפברואר, 2026 כמסגרת אשראי כספי וכן לצורך מתן ערבויות בנקאיות לטובת דיירי הבית בנווה איילון. נווה איילון התחייבה להשקיע בפרויקט הקמת הבית בנווה איילון באור יהודה הון עצמי שלא יפחת מ-235,000,000 ש"ח ולקבל על כך אישור מהמפקח (אשר התקבל נכון למועד הסמוך לפרסום הדוח). בנוסף, התחייבה נווה איילון לאי נטילת מימון נוסף במסגרת הקמת הבית בנווה איילון באור יהודה. נכון למועד הסמוך לפרסום הדוח האשראי שנוצל הינו בסך של כ-16 מיליון ש"ח וזאת בגין ערבויות בנקאיות ומסגרת האשראי הכספי יחדיו.	שעבודים שונים על נכסיה של נווה איילון. לפרטים נוספים, ראה ביאורים 11א' (3) ו- 11ב' (3) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בפרק ג' להלן.	א. ריבית פריים בתוספת של 0.3% לשנה. למועד הדוח, עומדת על שיעור של 5.8% לשנה. ב. תוקפה של מסגרת האשראי החל מיום 12 לפברואר, 2026 ולמשך 78 חודשים ממועד חתימת ההסכם
תאגיד בנקאי	250,000 אלפי ש"ח	שדה דב	בחודש ספטמבר 2025 התקשרה שדה דב עם תאגיד בנקאי בהסכם מסגרת אשראי בסך כולל של כ-250,000,000 ש"ח, אשר נוצלה במלואה נכון לתאריך הדו"ח. בנוסף, התקשרה שדה דב באותו מועד בהסכם מסגרת אשראי בסך כולל של כ-71,800,000 ש"ח לצורך תשלום מע"מ עבור רכישת המקרקעין בשדה דב (צפון הרובע) בתל אביב יפו אשר נוצלה במלואה עוד באותו חודש ונפרעה במלואה נכון לתאריך הדוח.	שעבודים שונים על נכסיה של שדה דב. לפרטים נוספים, ראה ביאור 11א' (2) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בפרק ג' להלן.	א. ריבית פריים בתוספת 0.3% לשנה. למועד הדוח, עומדת על שיעור של 5.8% לשנה. ב. תוקפה של מסגרת האשראי עד ליום 27 בספטמבר, 2027

המלווה	סכום ההלוואה/מסגרת האשראי שנוצלה ליום 31.12.2025	מקבל ההלוואה	תיאור ההלוואה/מסגרת האשראי	בטחונות עיקריים	ריבית ומועדי פירעון
תאגיד בנקאי	25.6 מיליון ש"ח מתוך מסגרת אשראי בסך של 35 מיליון ש"ח.	רחובות	ביום 20 בפברואר 2022, התקשרה חברת רחובות עם תאגיד בנקאי בהסכם מסגרת אשראי לזמן ארוך בסך כולל של עד 306 מיליון ש"ח למימון הקמת הבית ברחובות, מתוכה סך שלא יעלה על 84 מיליון ש"ח הניתן לניצול לטובת ערבויות בנקאיות לדיירי הפרויקט. במהלך שנת 2025 הקטינה חברת רחובות את מסגרת האשראי, כך שנכון למועד הדוח מסגרת האשראי עומדת על סך של 35 מיליון ש"ח ומתוך מסגרת זו, האשראי שנוצל הינו בסך של 25.6 מיליון ש"ח וזאת בגין האשראי הכספי ובגין הערבויות הבנקאיות יחדיו. נכון למועד הסמוך לפרסום הדוח, האשראי שנוצל הינו בסך של כ- 5.7 מיליון ש"ח מתוך מסגרת אשראי בסך של 6 מיליון ש"ח, האשראי שנוצל ומסגרת האשראי הינם בגין ערבויות בנקאיות בלבד. לפרטים נוספים, ראה סעיף 1.26.2.4 להלן וכן ביאור 9 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בפרק ג' להלן.	שעבודים שונים על נכסיה של רחובות. לפרטים נוספים, ראה ביאורים 11א' ו-11ב' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בפרק ג' להלן.	א. ריבית פריים בתוספת של 0.65% לשנה. למועד הדוח, עומדת על שיעור של 6.15% לשנה. ב. עמלת העמדת מסגרת אשראי בשיעור של 0.15% לשנה. ג. עמלת ערבות בנקאית בשיעור של 1% לשנה. ד. תוקפה של מסגרת האשראי הינו עד ליום 30 ביוני, 2026.
תאגיד בנקאי	100,000 אלפי ש"ח	החברה	בחודש דצמבר 2025 התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי בהסכם מסגרת אשראי בסך כולל של כ-100,000,000 ש"ח, אשר טרם נוצלה נכון לתאריך הדו"ח. לפרטים בדבר עמידה באמות מידה פיננסיות מכוח הסכם מסגרת אשראי זה ראה ביאור 11ד' (6) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בפרק ג' להלן.	אין בטחונות	א. ריבית פריים בתוספת של 0.3% לשנה. למועד הדוח, עומדת על שיעור של 5.8% לשנה. ב. תוקפה של מסגרת האשראי עד ליום 13 בדצמבר, 2026.

1.20.3 שיעורי הריבית הממוצעת

שיעור ריבית ממוצעת להלוואות אשר אינן מיועדות לשימוש ייחודי ²¹				
הלוואות לזמן ארוך		הלוואות לזמן קצר		
עד 1.1.2024 31.12.2024	עד 1.1.2025 31.12.2025	עד 1.1.2024 31.12.2024	עד 1.1.2025 31.12.2025	
-	-	-	-	מקורות אשראי בנקאיים
3.91%	4.74%	-	-	מקורות אשראי לא בנקאיים

1.20.4 מגבלות על נטילת אשראי

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

1.20.5 דירוג

לפרטים אודות דירוג אגרות החוב של החברה, ראה סעיף 4.3 בדוח הדירקטוריון בפרק ב' להלן וכן ביאור 10 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בפרק ג' להלן.

1.20.6 הערכת החברה בדבר גיוס מקורות נוספים

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

1.21 מיסוי

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

1.22 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

החברה כפופה בפעילותה, בין היתר, להוראות הדין הסביבתי, ובכלל זה בנוגע להזרמת שפכים למערכת הביוב הציבורית והפעלת בריכות שחייה. החברה מחזיקה בכל ההיתרים

²¹ לעניין הריבית האפקטיבית של אגרות החוב, ראה ביאור 11 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בפרק ג' להלן.

הסביבתיים ורישיונות העסק הדרושים באופן מהותי לפעילותה. אי עמידה בהוראות הדין הסביבתי עלולה לחשוף את החברה ומנהליה להליכים פליליים ו/או מנהליים, קנסות ועיצומים שונים וחשיפה להוצאות ניקוי ושיקום נזקים סביבתיים.

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

החברה נוקטת באמצעים בסיסיים למניעת פגיעה במערכת הביוב, כגון התקנת מפרידי שומן במטבחים, תחזוקה תקינה של מערכות הניקוז ושימוש מושכל בחומרי ניקוי וכן נוקטת בבדיקות ניטור לאיכות המים בבריכות ופועלת לתחזוקתן השוטפת.

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

לפרטים אודות הודעה אשר נשלחה לכלל היזמים במתחם שדה דב לעניין חריגות במרכיבי PFAS, ראו סעיף 1.30.10.1 להלן.

1.23 מגבלות ופיקוח על פעילות החברה

1.23.1 כללי

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

1.23.2 כפיפות הפעילות לחוקים ספציפיים

א. חוק הדיור המוגן

להלן תיאור אודות עיקרי חוק הדיור המוגן :

1. הפעלת בית דיור מוגן תחייב קבלת רישיון הפעלה פרטני לאותו בית, אשר קבלתו תותנה במספר תנאים שנקבעו בחוק, לרבות זכות בעלות או חכירה במקרקעין עליהם הוקם בית הדיור המוגן. הפעלת בית דיור מוגן ללא רישיון או שלא על פי תנאי הרישיון, מהווה עבירה הכרוכה בענישה פלילית המטילה אחריות פלילית על נושאי המשרה בתאגיד במקרה של הפעלת בית דיור מוגן ללא רישיון כאמור. למועד הדוח, הממונה על בתי

הדיור המוגן מטעם משרד הרווחה והשירותים החברתיים טרם העניק רישיונות הפעלה לבתי דיור מוגן.

2. חובת עריכת הסכם התקשרות בכתב בין בעל הרישיון לבין מי שמבקש להיות דייר בבית, אשר יסדיר את זכויות והתחייבויות הצדדים.

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

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

5. בהתאם לסעיף 27 לחוק הדיור המוגן, העוסק בבטוחות להשבת כספי הפיקדון ("סעיף הבטוחות")²², בעל רישיון להפעלת בית דיור מוגן (בסעיף זה: "המפעיל") לא יהיה רשאי לקבל מדייר על חשבון הפיקדון סכום העולה על 7% אחוזים מהפיקדון או 70,000 ש"ח, לפי הנמוך, אלא אם כן המפעיל ירשום על שם נאמן (בסעיף זה: "נאמן הדיירים") משכנתא מדרגה ראשונה על זכויותיו במקרקעין עליהם בנוי בית הדיור המוגן ("המקרקעין"), למעט שטחים שניתן להחריג מהמשכנתא בהתאם לחוק הדיור המוגן ("משכנתת נאמן"), וכמו כן יציין נאמן הדיירים ברישומיו את חלקו היחסי של הדייר במשכנתת הנאמן בהתאם לפיקדון שהופקד על ידי הדייר.

²² סעיף הבטוחות הנ"ל, נכנס לתוקף ביום 25 בינואר 2020 והוא חל גם על הסכמי דייר שנחתמו בין דייר ובין המפעיל לפני יום כניסתו לתוקף. עד למועד כאמור, הציעה החברה לדיירים בטוחות מתאימות בהתאם לסעיף הבטוחות שהיה בתוקף.

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

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

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

החל מיום 8 ביולי, 2024, המפעיל מחויב להפריש לשתי קרנות ייעודיות - לצורך מימון הוצאות בשל מצב בריאותי ולצורך מימון הוצאות אחרות, כולל התפעול השוטף של בתי הדיור המוגן בנסיבות של חדלות פירעון - סך של 230 ש"ח עבור כל דייר וסך של 184 ש"ח עבור כל יחידת דיור, בהתאמה. קרנות אלו ינוהלו על ידי האפוטרופוס הכללי. יצוין בנושא זה, שסך ההפרשות לקרנות ייעודיות אלו על ידי החברה והחברות הבנות שלה אינן מהותיות.

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

נכון למועד פרסום הדוח נרשמה משכנתת נאמן בכל בתי הרשת של החברה.

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

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

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

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

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

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

ב. העסקת עובדי קבלן כוח אדם וקבלן שירותים

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

ג. היתרי בנייה

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

1.24 הסכמים מהותיים

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

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

1.24.3 **זכייה במכרז מקרקעין לבניית עד 300 יחידות דיור מוגן בשדה דב -** ראה סעיף 1.2.3.2 להלן.

1.24.4 התקשרות בהסכם קבלן ראשי בקשר לפרויקט להקמת בית דיור מוגן בשכונת נווה אילון באור יהודה - ראה סעיף 1.26.2.1 להלן.

1.24.5 התקשרות בהסכם מימון וליווי בנייה בקשר לפרויקט להקמת בית דיור מוגן בשכונת נווה אילון באור יהודה - ראה סעיף 1.20.2 לעיל.

1.25 הליכים משפטיים

לפרטים אודות הליכים משפטיים של החברה והקבוצה, ראה ביאור 11(ג) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בפרק ג' להלן.

1.26 יעדים ואסטרטגיה עסקית

1.26.1 האסטרטגיה וכוונות התאגיד לעתיד

בהתאם למפורט להלן בסעיף 1.26.2 להלן לעניין פרויקטים עיקריים שהחברה מתכננת או מבצעת, ובהתחשב בהיערכות החברה לעלייה העקבית והמתמדת בביקוש לדיור מוגן הנרשמת בישראל בשנים האחרונות, החברה מקדמת 3 פרויקטים להקמת בתי דיור מוגן נוספים אשר יכללו כ- 725 יחידות דיור שיתווספו לרשת במהלך השנים הקרובות, כך שלאחר השלמת פרויקטים אלה, תפעיל הקבוצה 11 בתי דיור מוגן בהיקף של כ- 2,613 יחידות דיור ובכך תחזק את מיצובה כחברה המובילה בתחומה בישראל.

בנוסף, הקבוצה בוחנת באופן שוטף מיזמים להקמת בתי דיור מוגן חדשים לאוכלוסיית הגיל השלישי, הן בישראל והן מחוץ לישראל, וכן פועלת לאיתור קרקעות מתאימות, בעיקר באזורי ביקוש של קהל היעד. הקבוצה בוחנת אפשרויות שונות להתרחבות גם בדרך של רכישה או מיזוג עם רשתות/בתים קיימים, וזאת בכדי להביא לידי ביטוי את יתרון הגודל, הפריסה הגיאוגרפית ואת יתרון הניסיון והידע שיש לקבוצה בתחום הפעילות. בהקשר זה יצוין ביום 9 בינואר 2024, הודיעה החברה כי נחתם הסכם לשיתוף פעולה והקמת מיזם משותף עם גופים מקבוצת כלל, אשר יפעל בתחום של ייזום, רכישת מקרקעין המיועדים בעיקרם להקמת בית דיור מוגן או רכישת בית דיור מוגן קיים, הקמה, הפעלה ניהול ואחזקה של בתי דיור מוגן בישראל והפעילויות הנלוות לכך. לפרטים נוספים, ראה סעיף 1.2.3.1 לעיל.

הקבוצה בוחנת אפשרויות לכניסה לתחומי פעילות נוספים כחלק מראיה כוללת של מתן שירותים ומוצרים לאוכלוסיית הגיל השלישי מעבר לפעילות בתחום הדיור המוגן כפי שפעלה בשנים האחרונות והקימה קרן ייעודית לצורך ביצוע השקעות בחברות סטארט אפ ובמיזמים בתחומי החדשנות הטכנולוגית לגיל השלישי (ראה סעיף 1.26.2.5 להלן).

יצוין כי לאחר תקופת הדוח, הופסקה פעילות החברה בתחום מועדון החברים אשר עסק בשירותי תרבות, תוכן ומוצרים לגיל השלישי. יודגש כי פעילות זו אינה מהותית ביחס לכלל פעילות החברה.

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

1.26.2 פרויקטים עיקריים שהתאגיד מתכנן או מבצע

1.26.2.1 זכייה במכרז להקמת פרויקט דיור מוגן בשדה דב

ביום 27 במרץ, 2025, הודיעה החברה על זכייתה במכרז שנערך על ידי רשות מקרקעי ישראל לרכישת זכויות חכירה מהוונות של מגרש בשטח כולל של כ-4,663 מ"ר, הממוקמים בשדה דב (צפון הרובע) בתל אביב יפו. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.2.3.2 לעיל.

1.26.2.2 זכייה במכרז מקרקעין לבניית עד 500 יחידות דיור מוגן – הבית בנווה

איילון

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

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

בהתאם לתנאי המכרז, התחייבה השותפות לבצע ולסיים את הבנייה במקרקעין תוך 48 חודשים מיום 20 באוקטובר 2021. ביום 23 בפברואר 2026 נחתמה תוספת להסכם החכירה עם רשות מקרקעי ישראל, במסגרתה הוארכה התקופה להשלמת הבנייה במקרקעין ב-12 חודשים נוספים, קרי עד ליום 20 באוקטובר, 2026.

ביום 31 ביולי, 2023, קיבלה השותפות היתר חפירה, דיפון וביסוס לביצוע עבודות חפירה דיפון וביסוס בקשר למקרקעין ובסוף חודש אוקטובר 2023, החלו עבודות חפירה דיפון וביסוס במקרקעין, אשר הסתיימו נכון למועד הדוח. ביום 22 ביולי, 2025, קיבלה השותפות היתר בנייה כללי בקשר לבית בנווה איילון, אשר התייחס, בין היתר, להקמת 470 יחידות דיור, שטחים נלווים לדיור המוגן, משרדים ומסחר, מרכז החלמה ומחלקה סיעודית.

לפרטים נוספים, ראה דוחות מיידים של החברה מימים 24 באוקטובר 2021, 5 בינואר 2022, 31 ביולי, 2023 ו-22 ביולי, 2025 (מס' אסמכתאות: 2021-01-090541, 2022-01-002451, 2023-01-087285 ו-2025-01-054397, בהתאמה). האזכורים האמורים מובאים כהכללה על דרך ההפניה וכן סעיף 1.30.9 להלן.

ביום 17 בספטמבר, 2025, התקשרה השותפות בהסכם קבלן ראשי עם חברה בבעלותה המלאה של דניה סיבוס בע"מ ("הקבלן") עד להשלמת העבודות (למעט עבודות גמר של שטחי ציבור) וקבלת כלל האישורים הנדרשים ("העבודות") בקשר למקרקעין וזאת בתמורה פאושלית בסך של כ-550 מיליון ש"ח (צמודה למדד תשומות הבנייה ובתוספת מע"מ) אשר תשולם לקבלן במועדים אשר נקבעו בהסכם ובהתאם לקצב ביצוע העבודות.

העבודות יבוצעו על ידי הקבלן ממועד צו תחילת עבודה, אשר נקבע ליום 1 באוקטובר 2025 ובאופן רצוף ושוטף במשך 3 שנים ממועד צו תחילת העבודה.

לפרטים נוספים, ראו דוח מידי מיום 18 בספטמבר, 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-070426), האזכור האמור מובא כהכללה על דרך ההפניה.

ביום 10 בדצמבר, 2025 התקשרה השותפות עם תאגיד בנקאי בהסכם הלוואה להעמדת אשראי למימון הקמת הבית בנווה איילון בסך כולל של כ-973,000,000 ש"ח, אשר ניתנת לניצול החל מיום 12 בפברואר, 2026 ולמשך 78 חודשים ממועד חתימת הסכם הליווי. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.20.2 לעיל וכן דוח מידי מיום 10 בדצמבר, 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-098592), האזכור האמור מובא כהכללה על דרך ההפניה.

1.26.2.3 רכישת חברה המחזיקה בקרקע בתל אביב

ביום 31 בדצמבר, 2019, התקשרה החברה בהסכם לרכישת כל הון המניות המונפק והנפרע של חברת הופיין 4, אשר בעלי המניות בה אינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, ואשר התקשרה בעבר בהסכם לרכישת זכות חכירה מהוונת על פי חוזה חכירה מול רשות מקרקעי ישראל בחלק יחסי של 81.7% מתוך שטח של כ-1,243 מ"ר מהמקרקעין הידועים כחלקה 240 בגוש 6649 בתל אביב²³ (בסעיף זה: "המקרקעין"), וזאת בתמורה לסך כולל של כ-27 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין.

מימון רכישת המקרקעין נעשה באמצעות מקורותיה העצמיים של החברה. ביום 17 בדצמבר, 2025 התקבל אישור לבקשת היתר הבניה להקמת פרויקט דיור מוגן על המקרקעין, אשר כפוף לעמידה בתנאים שנקבעו בהחלטה. נכון לתאריך המאזן, החברה פועלת להשלים את התנאים שנקבעו בהחלטה.

לפרטים נוספים, ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בפרק ג' להלן.

²³ יצוין, כי הזכויות טרם נרשמו על שם החברה הנרכשת בלשכת רישום המקרקעין.

1.26.2.4 פתיחת בית הדיור המוגן ברחובות

בתחילת שנת 2025, לאחר קבלת אישור אכלוס (טופס 4) מעיריית רחובות בסוף שנת 2024, הבית ברחובות נפתח לאכלוס, כאשר נכון למועד הדוח, שווקו 79% מתוך 210 יחידות הדיור שהוצעו לשיווק בפועל בבית ברחובות, כאשר 40 יחידות הדיור הנותרות אשר היו בשלבי הקמה סופיים הוצעו לשיווק רק בסמוך לאחר מועד הדוח (שיעור התפוסה בבית ברחובות למועד הדוח עמד על 66% מתוך 250 יחידות הדיור הקיימות בבית ברחובות).

יצוין כי לאור איחור הקבלן במסירת הפרויקט (שלד ומערכות) ועל רקע ביצוע העבודות באופן רשלני, ביום 11 במאי, 2025, הגישה חברת רחובות תביעה כספית בבית המשפט המחוזי בתל אביב כנגד הקבלן בסך של כ-57 מיליון ש"ח. יצוין כי להערכת החברה, בכוונת הקבלן להגיש תביעה שכנגד בד ובד עם הגשת כתב ההגנה מטעם הקבלן.

לפרטים נוספים אודות התביעה של חברת רחובות כנגד הקבלן, ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בפרק ג' להלן. לפרטים נוספים אודות הבית ברחובות ראו סעיף 1.30.8 להלן.

הערכת החברה בדבר כוונת הקבלן להגיש תביעה שכנגד הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר נסמך, בין היתר, על הערכות החברה. אין כל וודאות, כי המידע המתואר בסעיף זה יתרחש בפועל, או כי תוצאות התרחשותו תהיינה לפי הערכת החברה.

1.26.2.5 הקמת שותפות – קרן טכנולוגית

ביום 29 במאי, 2017, החליט דירקטוריון החברה על הקמת קרן ייעודית לצורך ביצוע השקעות בחברות סטארט אפ ובמיזמים בתחומי החדשנות הטכנולוגית לגיל השלישי באמצעות מגדלי הים התיכון ונצ'רס²⁴. נכון למועד פרסום הדוח, מגדלי הים התיכון ונצ'רס השקיעה במספר חברות סטארט אפ בסכומים שאינם מהותיים לחברה. ההשקעות בחלק מהחברות נמחקו בספרי החברה, כשבאחת מהחברות כאמור, החזקת מגדלי הים התיכון ונצ'רס דוללה לכדי אחוז החזקה זניח. לפרטים נוספים, ראה ביאור 4 (4) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בפרק ג' להלן.

²⁴ מגדלי הים התיכון ונצ'רס בע"מ הינה השותף הכללי במגדלי הים התיכון קרן טכנולוגיות (שותפות מוגבלת) ("השותפות") ושיעור החזקותיה ברכוש השותפות, בנכסיה ובהונה הינו 1%. החברה הינה השותף המוגבל בשותפות, ושיעור החזקותיה ברכוש השותפות, בנכסיה ובהונה הינו 99%.

1.26.3 כניסה לאזורים גיאוגרפים חדשים

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

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

לפרטים אודות הסכם לרכישת מקרקעין והקמת בית דיור מוגן ברחובות, ראה סעיף 1.26.2.4 לעיל.

לפרטים אודות הסכם לרכישת חברת הופיין 4 המחזיקה בקרקע בתל אביב, ראה סעיף 1.26.2.3 לעיל.

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

לפרטים אודות זכייה במכרז מקרקעין לבניית עד 300 יחידות דיור מוגן בשדה דב, ראה סעיף 1.2.3.2 לעיל.

1.26.4 יצירת מרכזי רווח נוספים

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

לפרטים אודות הקמת קרן ייעודית לצורך ביצוע השקעות בחברות סטארט אפ ובמיזמים בתחומי החדשנות הטכנולוגית לגיל השלישי, ראה סעיף 1.26.2.5 לעיל.

1.26.5 התייעלות

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

1.26.6 שינויים משמעותיים במבנה ההון

לחברה אין יעדים לשינויים משמעותיים במבנה ההון הנוכחי שלה.

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

בשנה הקרובה בכוונת הקבוצה להתקדם עם הליכי אכלוס של בית הדיור המוגן ברחובות ולהמשיך עם שיווק הפרויקט לקהל היעד. לפרטים נוספים, ראה סעיף 1.26.2.4 לעיל.

בכוונת החברה לסיים את תהליכי התכנון של בית הדיור המוגן במקרקעין שהחברה רכשה בתל אביב ולפעול מול הרשויות לקבלת היתר להקמת הפרויקט כמפורט בסעיף 1.26.2.3.

בכוונת החברה לקדם בצורה משמעותית את בניית בית הדיור המוגן בהיקף של 470 יחידות דיור (הבית בנווה איילון) כמפורט בסעיף 1.26.2.1 לעיל.

כמו כן, בכוונת החברה לקדם הליכי תכנון לצורך הקמת פרויקט הדיור המוגן בשדה דב. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.2.3.2 לעיל.

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

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

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

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

1.28.1 גורמי סיכון הנובעים מסביבתו הכללית של התאגיד

א. המצב הביטחוני בישראל

לפרטים אודות השפעת המצב הביטחוני בישראל על פעילותה העסקית של החברה, ראה סעיף 1.1 בדוח הדירקטוריון בפרק ב' להלן.

ב. סביבה מקרו כלכלית

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

ג. האטה בשוק הנדל"ן

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

ד. שינויים במדד המחירים לצרכן

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

ה. שינוי בשיעור הריבית וריבית הפריים

שינויים בשיעורי הריבית בישראל ועליה בטווח ארוך של שיעורי הריבית במשק ובתנאי הגופים הממנים למתן אשראי, עשויים להשפיע על הוצאות המימון של החברה ועל התחייבויותיה הקיימות. עליה חדה בשיעור ריבית הפריים עלולה לפגוע בתוצאות העסקיות של הקבוצה, הואיל והלוואות למימון עלויות בנייה בדרך כלל צמודות לפריים ומושפעות משינוי שיעור ריבית הפריים. שיעור ריבית הפריים עלה במהלך שנת 2023 משיעור של 5.25% בתחילת 2023 לשיעור של 6% בסוף שנת 2024, זאת לאחר שמתחילת שנת 2015 ועד תחילת 2022 שיעור ריבית הפריים נע בין 1.6% לבין 1.75%. בחודש נובמבר 2025 ירד שיעור ריבית הפריים לשיעור של 5.75% ובחודש ינואר 2026 ירד שיעור ריבית הפריים פעם נוספת לשיעור של 5.5%.

ו. עליית שכר המינימום במשק ובתחום השמירה והניקיון

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

ז. עלייה בתוחלת החיים

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

ח. קיטון במקורות החיסכון של הדייר

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

1.28.2 גורמי סיכון הנובעים מהענף בו פועלת הקבוצה

א. התגברות ההיצע והביקוש למוצרים חליפיים

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

ב. תחרות

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

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

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

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

ג. פגיעה במוניטין

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

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

ד. סייבר ואבטחת מידע

פעילותה של החברה נשענת במידה רבה על מערכות מידע ממוחשבות, מערכות תקשורת ומאגרי מידע דיגיטליים (לרבות בסביבות ענן) המשמשים לניהול פעילותה העסקית השוטפת. במסגרת פעילות זו, החברה אוספת, מעבדת ושומרת מידע עסקי וכן מידע אישי ביחס לדיירי הרשת, עובדים, ספקים וגורמים נוספים עימם היא מצויה בקשר, והכל בהתאם לשימושים הנעשים במידע במסגרת פעילותה. בהתאם לכך, מערכות המידע והתשתיות הטכנולוגיות של החברה עלולות להיות חשופות לאיומי סייבר ואבטחת מידע, לרבות ניסיונות חדירה למערכות מידע, מתקפות כופרה, קוד זדוני (Malware), מתקפות דיוג (Phishing), מתקפות שרשרת אספקה, ניצול חולשות, גישה בלתי מורשית למידע, דליפת מידע, פגיעה בסודיות, בשלמות הנתונים או בזמינות המערכות או שיבוש פעילותן. סיכונים אלה עשויים להתממש, בין היתר, באמצעות חדירה למערכות המידע של החברה, דליפת מידע אישי או עסקי, פגיעה ברציפות התפעולית ותלות בספקים, בקבלני משנה ובמערכות צד ג'.

אירוע סייבר מהותי עלול לגרום, בין היתר, לשיבוש פעילות החברה (לרבות השבתה מלאה או חלקית), לפגיעה בזמינות מערכות המידע, לחשיפה או גניבה של מידע רגיש, לפגיעה במוניטין, להוצאות שיקום והתאוששות (לרבות תשלומי כופר, ככל שאלו יידרשו), לפגיעה בהתקשרויות מסחריות ואף לחשיפתה של החברה להליכים משפטיים, תביעות ודרישות פיצוי, חובות דיווח והשלכות רגולטוריות.

החברה מיישמת מגוון אמצעים ארגוניים וטכנולוגיים לצורך הגנה על מערכות המידע והתשתיות הדיגיטליות שלה, ובכלל זה לצמצום החשיפה לאיומי סייבר, לשיפור יכולות הגילוי והתגובה ולהגברת רציפות תפעולית.

בין היתר, פועלת החברה בתחומים הבאים (כאשר היקף היישום עשוי להשתנות מעת לעת בהתאם להערכת סיכונים ולצרכים העסקיים):

1. מיפוי שוטף של מערכות המידע והערכת החשיפה שלהן לאיומי סייבר ואבטחת מידע, לרבות זיהוי נכסים קריטיים ונקודות תורפה מרכזיות.
2. הטמעת נהלים ומדיניות ארגונית בתחום אבטחת המידע וניהול אירועי סייבר, לרבות הגדרת תפקידים, תהליכי הסלמה (Escalation) ושגרות דיווח.
3. שימוש באמצעי הגנה טכנולוגיים להגנה על רשתות המידע, שרתים, תחנות קצה וסביבות ענן, לרבות מנגנוני ניטור, סינון ובלימת איומים (ככל שמיושמים).
4. ניהול הרשאות גישה למערכות המידע בהתאם לעקרון "הצורך לדעת" ולפי מודל הרשאות ותיחום תפקידים, ובקרה על שימוש במידע ובמערכות.
5. יישום מנגנוני גיבוי ושחזור מידע לצורך שמירה על רציפות תפעולית, לרבות בדיקות שחזור תקופתיות (כמו כן, קיימת בחברה סביבה נפרדת של סביב של אתר חליפי (DR), כולל ביצוע תרגילי התאוששות אחת לשנה.
6. ביצוע סקרי סיכונים, בדיקות אבטחה ומבדקי חדירה מעת לעת, לעיתים בסיוע יועצים חיצוניים, וכן טיפול בממצאים בהתאם לתיעוד ולמשאבים.
7. הדרכות והעלאת מודעות לעובדי החברה בנושאי אבטחת מידע וזיהוי איומי סייבר, לרבות תרגולים והנחיות עבודה שוטפות.

אסטרטגיית אבטחת המידע והסייבר של החברה נועדה להבטיח רמת הגנה הולמת על נכסי המידע, המערכות והתהליכים העסקיים הקריטיים, תוך צמצום החשיפה לאיומי סייבר, שמירה על רציפות תפעולית, ושאיפה לצמצום ההשפעה האפשרית של אירועי אבטחת מידע על פעילות החברה, לקוחותיה ובעלי העניין שלה. האסטרטגיה מבוססת על גישת ניהול סיכונים, במסגרתה מבוצע תהליך שוטף של זיהוי, הערכה ותעדוף סיכונים, ובהתאם מיושמות בקורות מונעות, בקורות מגלות ומנגנוני תגובה והתאוששות. החברה מבצעת אחת למספר שנים (ולאחרונה בשנת 2025) סקר סיכונים נרחב על פי מתודולוגיה מקובלת בענף. הסקר בוצע על ידי חברת ייעוץ חיצונית ובלתי תלויה שזהו תחום התמחותה, ותוצריו משמשים, בין היתר, לעדכון תוכניות עבודה ותעדוף פעולות לצמצום סיכונים. מטרת האסטרטגיה אינה למנוע כל סיכון באופן מוחלט, אלא לנהל את החשיפה באופן מושכל, תוך יצירת שכבות הגנה, חיזוק הבקורות הארגוניות והטכנולוגיות, ושיפור מתמיד של מוכנות הארגון לאירועי סייבר, תוך התמקדות, בין היתר, בצירים הבאים: הגנה על מערכות ומידע קריטיים, צמצום הסתברות למימוש סיכון, צמצום היקף הפגיעה במקרה של אירוע, וחיזוק יכולות גילוי, תגובה והתאוששות, בשילוב בין היבטים טכנולוגיים, תהליכיים וניהוליים.

תחום אבטחת המידע וניהול סיכונים הסייבר בחברה מנוהל על ידי ממונה אבטחת מידע (CISO) המשמש כיועץ חיצוני בעל מומחיות בתחום. הממונה פועל בשיתוף עם מנהלת מערכות המידע של החברה ובפיקוח הנהלת החברה. ממונה אבטחת המידע ומנהלת מערכות המידע אחראים, כל אחד בתחום אחריותו, ליישום אסטרטגיית החברה בתחום אבטחת המידע, לצמצום החשיפה לאיומי סייבר, לקידום תהליכי בקרה ולהובלת פעולות כגון: בקרה, הקשחת מערכות, ניהול הרשאות, גיבויים, ניטור, העלאת מודעות ותרגול.

הנהלת החברה מקבלת מעת לעת עדכונים ביחס למצב הסיכונים בתחום הסייבר, ליישום תוכניות העבודה בתחום ולפעולות הננקטות לחיזוק מערך ההגנה הארגוני. בנוסף, מבקר הפנים של החברה מבצע מעת לעת ביקורות בתחום אבטחת המידע והסייבר, לרבות בסיוע מומחים חיצוניים, לצורך בחינת רמת ההיערכות של החברה והאפקטיביות של מנגנוני הבקרה הקיימים, ותיקון ממצאים בהתאם להחלטות ההנהלה.

בנוסף לאמור לעיל, החברה פועלת לחיזוק מוכנותה להתמודדות עם אירועי סייבר באמצעות קיום תרגילים תקופתיים המדמים אירועי אבטחת מידע, לצורך בחינת מוכנות הגורמים הרלוונטיים בחברה להתמודדות עם אירועים כאמור ולשיפור תהליכי התגובה וההתאוששות, לרבות הפקת לקחים והטמעתם.

כמו כן, החברה פועלת להחלת דרישות אבטחת מידע גם על ספקים ונותני שירות חיצוניים אשר עשויים להיות בעלי גישה למערכות המידע של החברה או למידע המצוי בהן, בין היתר באמצעות הוראות חוזיות והטמעת בקורות מתאימות, ובכלל זה בדיקות נאותות, תיחום הרשאות וגידור גישה.

החברה פועלת לעמידה בהוראות הדין והרגולציה החלות עליה בתחום הגנת הפרטיות ואבטחת המידע, ובכלל זה תקנות הגנת הפרטיות (אבטחת מידע), התשע"ז-2017, ומבצעת פעולות שונות לצורך שמירה על רמת הגנה נאותה על המידע המצוי במערכותיה, בהתאם לסיווגי המידע ולרמת הסיכון.

הנהלת החברה מעריכה כי מערך ניהול הסיכונים בתחום הסייבר ואבטחת המידע, הכולל מנגנוני ניהול, בקרה והגנה טכנולוגיים וארגוניים, מאפשר לחברה לצמצם את החשיפה לסיכונים בתחום זה ולשפר את יכולתה לזהות, להגיב ולהתמודד עם אירועי סייבר ככל שיתרחשו.

עם זאת, לא ניתן להבטיח כי אמצעים אלה ימנעו לחלוטין התרחשות של אירועי סייבר או פגיעה אפשרית במערכות המידע של החברה, וככל שיתרחש אירוע כאמור הוא עלול לגרום לחברה נזקים, לרבות מהסוגים המתוארים לעיל.

ה. אכיפה, רגולציה ופסיקה

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

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

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

ו. השקעות גבוהות בשירותים ובתשתיות בהתאם לשינוי בטעמי הדיירים ועליה ברמת החיים

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

ז. שינויים במדיניות הממשלה לגבי ענף הסיעוד

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

הסיעודיות לשלם את דמי השכירות שלהם לחברה. כמו כן, גורם סיכון זה כולל חשיפה של החברה לתביעות בגין רשלנות רפואית.

ח. סיכון נזילות

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

ט. סיכונים הכרוכים ברכישת נכסים

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

י. סיכונים הכרוכים בפיתוח והקמת נכסים

פיתוח והקמת נכסי מקרקעין (פרויקטים יזמיים והסבת נכסים קיימים), כרוך בסיכונים משמעותיים העלולים להשפיע לרעה על עסקי החברה, מצבה הכספי ותוצאות פעילותה. סיכונים אלו כוללים, בין היתר, חריגה תקציבית בהוצאות הפיתוח אשר עלולה להטיל הוצאות נוספות או עיכוב בפעולת הבנייה תוך יצירת הוצאה מוגדלת לשרות חוב ולבנייה ועיכובים בשיווק הנכסים; צורך בהשגת אישורים רגולטורים שונים (דוגמת אישורי ייעוד הנכסים, היתרי בנייה), אשר עשויים לגרום לעיכוב בפרויקטים ולהוצאות נוספות; אי עמידה ביעדים הנוגעים לשיווק נכסים או שיווק במחירים הנמוכים מהתכנון

התקציבי; ליקויים בבנייה העלולים למנוע קבלת אישורים רגולטורים שונים; ליקויי בניה חמורים שיגרמו לפגיעה בנפש ו/או רכוש; קושי בהשגת מימון קבוע לצרכי פיתוח בית דיור מוגן (הלוואת ליווי בנייה) וכן מימון להפעלת הנכס לאחר השלמת הבנייה; תביעות משפטיות מצידם של הדיירים במידה שהחברה לא תעמוד בהתחייבויות כלפיהם; סיכונים הכרוכים בניהול נכסים חדשים ופרק הזמן הנדרש לטובת הפעלתם היעילה.

יא. שינוי בתזרים המזומנים בגין תחלופת דירות

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

1.28.3 גורמי סיכון ייחודיים לקבוצה

א. סיום מוקדם של הסכמים עם דיירים

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

ב. דרישה להעמדת ביטחונות

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

ג. מימון באמצעות הלוואות וחוב

לקבוצה התחייבויות לבנקים ולגופים מוסדיים בהיקפים משמעותיים, בעיקר בגין אגרות חוב שהחברה הנפיקה לציבור (ללא ביטחונות). חלק מתזרים המזומנים המופק מנכסים בבעלות הקבוצה מיועד לפירעון חובות ההתחייבויות הנ"ל, ולא ניתן להבטיח שהקבוצה תמשיך להפיק מפעילותה תזרים מזומנים מספק לפירעון החובות התחייבות אלה. הקבוצה תהיה

חשופה לסיכונים הקשורים במימון באמצעות הלוואות, לרבות הסיכון שלא ניתן יהיה למחזר את חובותיה המובטחים על ידי נכסי הקבוצה או בערבויות כאמור, או שתנאי מחזור ההלוואות יהיו נחותים מבחינת הקבוצה מתנאי ההלוואות הנוכחיות. כמו כן, היה והקבוצה לא תוכל לעמוד בתשלומי משכנתא בגין נכס שבבעלותה, היא עלולה לספוג הפסדים כתוצאה ממימוש זכויות חילוט, מכירה או סעדים אחרים של המלווה. היה והקבוצה לא תעמוד בהתחייבויותיה מכוח חובות המשכנתאות או מסגרת האשראי המנוצלת שלה, הדבר עלול להשפיע על חלוקת דיבידנדים על ידי הקבוצה. מעבר לכך, פגיעה בתזרים המזומנים של הקבוצה עלול לפגוע ביכולת פירעון אגרות החוב.

ד. התחייבויות מגבילות

המשכנתאות ומסגרות האשראי של הקבוצה, וכן משכנתאות ומסגרות אשראי אותן תיטול הקבוצה בעתיד, כוללות התחייבויות שונות, לרבות מגבלות על יכולת הקבוצה ליטול הלוואות נוספות, למכור את נכסיה ולבצע מיזוגים ואיחודים וכן רכישות שונות. בנוסף לכך, משכנתאות ומסגרות אשראי אחרות עלולות לכלול מגבלות על יכולת הקבוצה להעביר או לשעבד את הנכסים הממושכנים ללא הסכמת המלווה. כמו כן, במסגרת הנפקת אגרות החוב, נטלה על עצמה החברה התניות פיננסיות. התחייבויות מגבילות אלו של הקבוצה עלולות להגביל את יכולתה של הקבוצה לקדם יוזמות עסקיות מסוימות העשויות להיות לטובתה, וכן עלולות לפגוע בנזילות של נכסי הקבוצה נוכח המגבלות ביחס למכירת נכסים. אי עמידה בהתחייבויות מגבילות של הקבוצה עלולה לגרום לאירוע הפרה של הסכמי המימון של הקבוצה, כולם או חלקם, או לגרום את העמדתם לפירעון מיידי, דבר שישפיע לרעה על הקבוצה.

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

לפרטים נוספים, ראה סעיף 1.23.2 (ב) לעיל.

1.28.4 טבלת גורמי סיכון

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

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

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

1.29 גילוי בהתאם להנחיית נדל"ן להשקעה

1.29.1 תמצית התוצאות

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

לשנה שנתיימה ביום			
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
223,770	243,999	255,588	סך הכנסות הפעילות (מאוחד) ⁽¹⁾
101,397	120,555	126,664	רווח גולמי (מאוחד) ⁽²⁾
358,730	403,620	581,467	רווחים (הפסדים) משערוכים (מאוחד) ⁽³⁾
102,776	120,549	126,662	NOI מנכסים זהים ⁽⁴⁾
90,036	106,613	111,411	NOI מנכסים זהים (חלק התאגיד) ⁽⁴⁾
102,776	120,549	126,662	סה"כ NOI (מאוחד) ⁽⁴⁾
90,036	106,613	111,411	סה"כ NOI (חלק התאגיד) ⁽⁴⁾

(1) סך ההכנסות בשנת 2025 אינו כולל את ההכנסות מהבית ברחובות הנמצא בתקופת ההרצה והאכלוס לראשונה, לפרטים נוספים בדבר הכנסות הבית ברחובות, ראה סעי' 1.30.8 להלן. סך ההכנסות אינו כולל הכנסות מפעילויות בתחום הגיל השלישי שאינן דיור מוגן ואשר אינן מוגדרות נדל"ן להשקעה.

(2) הרווח הגולמי בשנת 2025 אינו כולל הפסד גולמי בגין הבית ברחובות הנמצא בתקופת ההרצה והאכלוס לראשונה, לפרטים נוספים בדבר הפסד גולמי של הבית ברחובות ראה סעי' 1.30.8. הרווח הגולמי אינו כולל רווח גולמי מפעילויות בתחום הגיל השלישי שאינו דיור מוגן ואשר אינן מוגדרות נדל"ן להשקעה.

(3) רווחי השערוך לשנת 2025 כוללים הפסדים מירידת ערך בסך של כ- 25,572 אלפי ש"ח בגין נדל"ן להשקעה בהקמה הנובע בעיקר מתשלומי מס רכישה בגין נכס מקרקעין חדש שנרכש ראה סעיף 1.30.10 לעיל.

(4) ה- NOI בשנת 2025 אינו כולל את ההפסד מתקופת ההרצה והאכלוס לראשונה של הבית ברחובות, לפרטים נוספים בדבר ההפסד מהרצה של הבית ברחובות, ראה סעי' 1.30.8.

1.29.2 פילוח שטחי נדל"ן מניב

ליום 31 בדצמבר			
2024	2025		
198,801	233,801	במאוחד	שטחי נדל"ן מניב (מ"ר)
178,272	213,272	חלק התאגיד	
1,641	1,888	במאוחד	כמות יחידות דיור בנכסים המניבים ⁽¹⁾
1,473	1,720	חלק התאגיד	
100%	100%	במאוחד	אחוז מסך שטח הנכסים
100%	100%	חלק התאגיד	

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

ליום 31 בדצמבר				
2024	2025			
4,951,600	6,070,200	שווי הנכסים המניבים ⁽¹⁾	במאחד	שווי נדל"ן מניב*
2,461,725	2,821,274	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים ⁽²⁾		
2,489,875	3,248,926	שווי נטו, נכסים מניבים		
4,369,247	5,442,580	שווי הנכסים המניבים	חלק התאגיד	
2,168,194	2,523,360	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים ⁽²⁾		
2,201,053	2,919,220	שווי נטו, נכסים מניבים		
100%	100%	במאחד		אחוז מסך
100%	100%	חלק התאגיד		שווי הנכסים

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

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

1.29.4 פילוח NOI (באלפי ש"ח)⁽¹⁾

לשנה שנסיימה ביום 31 בדצמבר				
2023	2024	2025		
102,776	120,549	126,664	במאחד	NOI
90,036	106,613	111,411	חלק התאגיד	
156,681	170,798	178,525	במאחד	NOI לפי גישת הנהלה ⁽²⁾
138,174	149,738	156,254	חלק התאגיד	
100%	100%	100%	במאחד	אחוז מסך NOI ו- NOI לפי גישת הנהלה של הנכסים
100%	100%	100%	חלק התאגיד	

(1) הנתונים לשנת 2025 אינם כוללים תוצאות בגין הבית ברחובות אשר למועד הדוח נמצא בתהליך

הרצה ואכלוס לראשונה. הנתונים אינם כוללים תוצאות הנובעות מפעילות מפעילויות בתחום הגיל השלישי שאינו דור מוגן ואשר אינן מוגדרות נדל"ן להשקעה.

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

1.29.5 NOI גישת הנהלה⁽⁴⁾

לשנה שנסתיימה ביום 31		
2024	2025	
120,549	126,662	NOI במאוחד (אלפי ש"ח)
63,882	61,362	התאמת הכנסות מחילוט ⁽¹⁾
(16,134)	(15,359)	התאמת הכנסות משירותים לדיירים (תפעול) והכנסות מהשכרה ⁽²⁾
2,502	5,860	התאמת עלויות תפעול ⁽³⁾
170,798	178,525	NOI לפי גישת הנהלה במאוחד (אלפי ש"ח)

- (1) הכנסות מחילוט משקפות את התנאים המסחריים אשר התקיימו במעמד חתימת הסכמי הדייר ומבטאים בממוצע תנאי עסקה היסטוריים על פני תקופות של 10 שנים אחרונות.
- "התאמת הכנסות מחילוט" - כולל הפחתת הכנסות מחילוט פיקדונות בהתאם למופיע בדוחות הכספיים והוספת רכיב הכנסות מתחלופה המחושב בהתבסס על שווי דמי הפיקדון בהתאם למופיע בהערכות השווי, שיעור החילוט הממוצע ושיעור התפוסה ליום האחרון של כל תקופת דיווח וכן כולל גם התייחסות לדיירים השוהים פרקי זמן ארוכים מעבר לתקופת השחיקה החוזית שלהם.
- (2) כולל התאמות להכנסות משירותים לדיירים מעסקאות חודשיות ללא פיקדון וכן התאמות להכנסות תפעול והכנסות מהשכרה לשוכרי משנה מייצגות ופרמננטיות.
- (3) כולל התאמות למרכיב העלויות בהתאם להוצאות תפעול מייצגות, בעיקר התאמה בין עלויות שיפוצי דירות בפועל לעומת עלויות שיפוצי דירות מייצגות.
- (4) הנתונים לשנת 2025 אינם כוללים נתונים בגין הבית ברחובות אשר למועד הדוח נמצא בתהליך הרצה ואכלוס לראשונה.

1.29.6 פילוח רווחי (הפסדי) שערך (באלפי ש"ח)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2023	2024	2025		
295,035	340,142	565,995	במאוחד	רווחי (הפסדי) שערך
262,645	291,892	521,042	חלק התאגיד	
100%	100%	100%	במאוחד	אחוז מסך רווחי השערך
100%	100%	100%	חלק התאגיד	

1.29.7 פילוח תשלומי דיירים ממוצעים, שיעורי תפוסה ושיעורי תשואה (לפי שווי נטו

בסוף שנה, במאוחד)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2024	2025	
11,863	12,482	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח) ^(א)
16,580	17,649	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח) ^(א)
95.8%	93.5%	שיעורי תפוסה נכון למועד הדוח ^{*, **}
95.1%	92.9%	שיעורי תפוסה ממוצעים ^{**}
7	8	מספר נכסים מניבים
4.8%	4.5%	שיעורי תשואה ממוצעים בפועל ^{**}
6.9%	6.3%	שיעורי תשואה מותאמים ^{(3) **}

* יצוין כי שיעור התפוסה בהתחשב ביחידות דיור פנויות בלבד, נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 ו-

31 בדצמבר, 2024, הינו 94.2% ו-96.1% בהתאמה.

** לא כולל נתונים בגין הבית ברחובות אשר למועד הדוח נמצא בתהליך הרצה ואכלוס לראשונה

(1) "תשלומי דיירים" - כולל הכנסות מחילוט פיקדונות וכן תשלום דמי אחזקה חודשיים והכל

בהתאם לקבוע בהסכם עם הדייר. הנתון אינו כולל הכנסות מהשכרה של שטחים שאינם יחידות

דיור, לשוכרים שונים (בעיקר מחלקה סעודית). הנתון בשנים 2025 ו-2024 כולל גם הכנסות

מאירוח מפונים בני הגיל השלישי עקב מלחמת "חרבות ברזל". לפרטים נוספים ראה גם ה"ש 13

לעיל.

(2) הנתון אינו כולל התאמה לערך הכלכלי הנובע מקבלת תמורת הפיקדון המופקדת בידי החברה

עם ההתקשרות בהסכם הדייר.

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

תקופה.

1.29.8 הכנסות צפויות בגין חוזים חתומים ⁽³⁾

בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים				תקופת הכרה בהכנסה
אומדן מספר הסכמי שוכרים שיסתיימו ⁽¹⁾	אומדן מספר הסכמי דייר עם דיירים שיסתיימו ⁽²⁾	הכנסות משוכרים (אומדן) (באלפי ש"ח) ⁽¹⁾	הכנסות מדיירים (באלפי ש"ח) ⁽²⁾	
9	34	2,744	60,312	רבעון 1 – 2026
1	34	2,744	60,312	רבעון 2 – 2026
2	34	2,744	60,312	רבעון 3 – 2026
4	34	2,744	60,312	רבעון 4 – 2026
6	134	9,529	219,713	שנת 2027
4	127	4,558	198,763	שנת 2028
9	122	2,931	178,975	שנת 2029
4	1,012	7,752	1,027,000	שנת 2030 ואילך
39	1,531	35,746	1,865,697	סה"כ

- (1) תקופת ההכרה בהכנסה משוכרים הינה על בסיס הסכמים/הסכמות מול שוכרי המשנה.
 (2) תקופת ההכרה בהכנסות מדיירים הינה על בסיס תחזית הקבוצה לגבי תקופת סיום הסכמי הדייר.
 (3) לא כולל נתונים בגין הבית ברחובות אשר למועד הדוח נמצא בתהליך הרצה ואכלוס לראשונה.

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

1.29.9 שוכרים עיקריים

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

1.29.10 חשיפה לענף ספציפי

לקבוצה אין חשיפה לענף כלשהו.

1.29.11 נכסים בהקמה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
3	3	3	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה
125	125	125	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר)
138,694	158,153	73,781	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)
621,056	842,687	836,380	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)
189,244	137,506	381,080	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)
ל.ר.	1,036,573	1,667,892	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום התקופה) (אלפי ש"ח)
26.4%	42%	ל.ר.	שיעור מהיחידות המוקמות לגביהן נחתמו הסכמי דייר (%) ⁽¹⁾
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	הכנסה שנתית צמודה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)

(1) בשנים 2023 ו 2024 הנתון הינו בגין בית הדיור המוגן של החברה ברחובות. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.26.2.4 לעיל.

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

1.29.12 רכישת ומכירת נכסים (מצרפי)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
ל.ר.	ל.ר.	1	מספר נכסים שנרכשו בתקופה
ל.ר.	ל.ר.	418,518	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ללא עלויות עסקה, מס והתאמות לאכלוס
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי ש"ח)
ל.ר.	ל.ר.	32	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)

1.29.13 התאמות הנדרשות ברמת התאגיד - התאמה לרווחי FFO^(א)

FFO לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
באלפי ש"ח, מאוחד בלתי מבוקר			
245,576	308,764	414,368	רווח לתקופה (מאוחד)
התאמות:			
7,448	1,667	3,673	נטרול הפסד מפעילות משנית ⁽²⁾
651	432	-	פחת והפחתות
(358,730)	(403,620)	(581,467)	רווח משינוי בשווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
2,042	4,303	(8,862)	הוצאות (הכנסות) חד פעמיות או חריגות ⁽³⁾
(8,609)	-	-	ביטול הפסד מירידת ערך רכוש קבוע
(1,710)	-	-	הפסד (רווח) משינויים בשווי הוגן או ממכירה של מכשירים פיננסיים
76,865	64,410	130,877	השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל ⁽⁴⁾
(36,467)	(24,044)	(41,411)	FFO לפי גישת הרשות לניירות ערך
(950)	(2,728)	(6,281)	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ב- FFO
(37,417)	(26,772)	(47,692)	FFO לפי גישת הרשות לניירות ערך המיוחס לבעלי המניות של החברה
התאמות נוספות לפי גישת ההנהלה:			
78,717	82,162	62,725	הפחתת עלויות מימון בגין פיקדונות דיירים
(55,333)	(61,046)	(75,326)	בניכוי הכנסות מחילוט פיקדונות דיירים
49,252	97,771	230,185	תזרים בגין תקבול פיקדונות מדיירים בניכוי החזר פיקדונות לדיירים
304	585	284	בתוספת עלות תשלום מבוסס מניות
-	(1,045)	1,570	הוצאות (הכנסות) מסים ⁽⁴⁾
(160)	(163)	(206)	בניכוי מסים ששולמו
35,363	91,492	171,540	FFO לפי גישת ההנהלה (AFFO)
(5,734)	(15,285)	(5,227)	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה
29,629	76,207	166,313	FFO לפי גישת ההנהלה (AFFO) המיוחס לבעלי המניות של החברה

- (1) זאת בהתאם להנחיית הגילוי של הרשות לניירות ערך בנושא. יש להדגיש כי מדד ה- FFO אינו מייצג תזרים מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים ואינו משקף מזומנים שבידי החברה ואת יכולתה לחלקם ואינו מחליף את הרווח הנקי המדווח. כן מובהר כי נתון זה אינו נתון המבוקר על ידי רואה החשבון המבקר של החברה.
- (2) כולל נטרול תוצאות מפעילויות בתחום הגיל השלישי שאינו דיור מוגן והכנסות ריבית בגין הלוואה לבעל מניות בחברה מאוחדת.
- (3) בשנת 2025 כולל בעיקר הכנסה שנרשמה בגין חילוט ערבויות אוטונומיות שהועמדו על ידי הקבלן אשר ביצע את בניית בית הדיור המוגן ברחובות ("הפרויקט") במסגרת הפרויקט, לפרטים נוספים ראה ביאור 11 ד' (2) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025. בשנת 2024 כולל בעיקר הפחתת מלוא התמורה בסך 3,500 אלפי ש"ח ששולמה על ידי חברה בת בבעלות מלאה של החברה, עבור אופציה לרכישת זכויות במקרקעין בחיפה ("האופציה") וכן הפחתת מלוא העלויות שהושקעו לצורך מימוש האופציה וזאת בעקבות החלטת החברה על אי מימוש האופציה. בשנת 2023 כולל בעיקר הוצאות בסך 2,630 אלפי ש"ח בגין בחינת השקעה עתידית של החברה.
- (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 (הכנסות) מיסים". הנתונים לשנים שנסיימו בימים 31.12.2023 ו-31.12.2024 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).

1.29.14 טבלה מרכזת – בתי הדיור המוגן של הקבוצה (הנתונים בטבלה מוצגים לפי 100%)

שם הנכס	חלק התאגיד בנכס	מספר יח' דיור ליום 31.12.2025	שיעור תפוסה ליום 31.12.2025	שווי הנכס ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	יתרת פיקדונות הדיירים (1) ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	שווי נטו נכסים 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	סה"כ הכנסות לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	סה"כ NOI ל - שנה שנסתיימה ביום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)
הבית בבתי ים	דיור מוגן - נכס מניב	274	91.2%	539,400	210,028	329,272	34,050	14,587
הבית בכפר סבא	דיור מוגן - נכס מניב	284	91.9%	845,200	360,075	485,125	41,173	20,693
הבית בסביון	דיור מוגן - נכס מניב	137	87.6%	353,900	128,620	225,280	22,808	8,111
הבית ברמת השרון	דיור מוגן - נכס מניב	185	90.3%	749,900	394,490	355,410	31,264	14,581
הבית בנורדיה	דיור מוגן - נכס מניב	295	67%	1,008,600	429,461	579,139	46,112	24,003
הבית בירושלים	דיור מוגן - נכס מניב	116	94.8%	334,600	175,100	159,500	19,034	8,430
הבית בגני תקווה	דיור מוגן - נכס מניב	347	98.0%	1,457,100	773,800	683,300	61,148	36,259
הבית ברחובות⁽²⁾	דיור מוגן - נכס מניב	250	66.0%	781,500	349,700	431,800	19,294	(1,520)
הבית בתל אביב	דיור מוגן - נכס בהקמה	35 ⁽³⁾	100%	28,445	-	28,445	ל.ר.	ל.ר.
הבית באור יהודה	דיור מוגן - נכס בהקמה	470 ⁽³⁾	100%	353,000	-	353,000	ל.ר.	ל.ר.
הבית בשדה דב	דיור מוגן - נכס בהקמה	220 ⁽³⁾	51%	454,935	-	454,935	ל.ר.	ל.ר.
סה"כ	8 נכסי דיור מוגן מניבים ו-3 נכסים נוספים בהקמה	--	93.5%⁽⁴⁾	6,906,580	2,821,274	3,630,371	274,882	125,143

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

(2) הבית ברחובות נפתח לאכלוס בתחילת שנת 2025 ונמצא בתהליך הרצה ואכלוס לראשונה, לפרטים ראה סעיף 1.26.2.4 לעיל. נכון למועד הדוח הוצעו לשיווק 210 יחידות דיור בלבד ומתוכן שווקו 79%. כאשר 40 יחידות הדיור הנותרות אשר היו בשלבי הקמה סופיים הוצעו לשיווק רק בסמוך לאחר מועד הדוח.

(3) בשלבי תכנון ובהתאם להערכה.

(4) שיעור התפוסה של כלל הקבוצה אינו מתייחס לנתוני הבית ברחובות אשר נמצא בתהליך הרצה ואכלוס לראשונה נכון למועד הדוח. שיעור התפוסה של כלל הקבוצה, כולל נתוני הבית ברחובות, עומד על כ-89.9%.

1.30 הצגת נכסים מהותיים מאוד

1.30.1 הבית בבתי-ים

1.30.1.1 הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.2025	
שם הנכס:	הבית בבתי ים
מיקום הנכס:	הים 2, בתי ים
שטחי הנכס (שטח מבונה של כלל הנכסים):	32,000 מ"ר
סה"כ יחידות דיור בנכס:	274
מבנה האחזקה בנכס:	הנכס נמצא בבעלות מלאה של משכנות בתי ים, חברה בת (100%) של משכנות 82, שהינה חברה נכדה (100%) של החברה.
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:	100%
ציון שמות השותפים לנכס:	ל.ר.
תאריך רכישת הנכס:	18.4.2010
פרוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכד'):	בעלות
מצב רישום זכויות משפטיות:	הבעלות רשומה על שם החברה והנכס נרשם כבית משותף
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות:	אין
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד
פרטים על נכס שנמכר:	ל.ר.

1.30.1.2 נתונים עיקריים

נתונים לפי 100%. (חלק התאגיד בנכס - 100%)		שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	בתאריך רכישת הנכס
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	539,400	535,100	495,200	שווי הוגן ברכישה (באלפי ש"ח)	236,700
בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (באלפי ש"ח) ⁽¹⁾	210,028	216,148	212,500	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים ברכישה (באלפי ש"ח)	130,595
שווי נכס, נטו (באלפי ש"ח)	329,372	318,952	282,700	בנטו - "שווי זכויות החברה בנכס" (באלפי ש"ח)	106,105
רווחי (הפסדי) שערך (באלפי ש"ח)	2,753	38,758	41,762	מועד הרכישה	18/04/2010
שיעור תפוסה ממוצע (%) [*]	91.7%	94.0%	86.5%	שיעור תפוסה (%)	95.7%
מספר יחידות מאוכלסות בפועל (לסוף התקופה)	250	259	264		
סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)	34,050	33,588	27,941		
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)	10,024	9,605	8,481		
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)	13,709	12,549	12,622		
NOI (אלפי ש"ח)	14,587	15,880	11,102		
NOI לפי גישת הנהלה (אלפי ש"ח) ⁽²⁾	18,214	18,711	17,547		
שיעור תשואה בפועל (%)	4.43%	4.98%	3.93%		
שיעור תשואה מותאם (%) ⁽³⁾	5.53%	5.87%	6.21%		

* יצוין כי שיעור התפוסה בהתחשב ביחידות דיור פנויות בלבד, נכון ליום 31 בדצמבר, 2025, 31 בדצמבר, 2024 ו-31 בדצמבר, 2023, הינו 92%, 94.6% ו-96% בהתאמה.

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

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

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

1.30.1.3 פילוח מבנה הכנסות ועלויות (באלפי ש"ח)

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
הכנסות :			
5,286	5,585	5,914	משחיקת פיקדונות דיירים
19,670	24,936	24,928	משירותים לדיירים (תפעול)
2,985	3,067	3,208	מהשכרה (בעיקר מחלקה סיעודית)
27,941	33,588	34,050	סה"כ הכנסות
עלויות:			
15,152	15,500	16,805	ניהול, אחזקה ותפעול
1,687	2,208	2,658	הוצאות אחרות
16,839	17,708	19,463	סה"כ עלויות
11,102	15,880	14,587	רווח גולמי
11,102	15,880	14,587	NOI

1.30.1.4 שוכרים עיקריים בנכס - אין.

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

שנת 2030 ואילך	שנת 2029	שנת 2028	שנת 2027	שנת 2026	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
117,684	21,765	24,824	27,854	30,842	הכנסות מדיירים
7,704	2,819	2,951	3,088	3,162	הכנסות משוכרים
125,388	24,584	27,775	30,942	34,004	סה"כ

1.30.1.6 מימון ספציפי

לא קיים מימון ספציפי לבית בבת ים.

1.30.1.7 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

הסכום המובטח ע"י השעבוד 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג
ללא הגבלה בסכום.	לזכות הדיירים בבית הדיור המוגן נרשמה משכנתת נאמן בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.23.2 (א) לעיל. לפרטים נוספים אודות השעבודים על הבית בבת ים, ראה ביאור 11 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בפרק ג' להלן.	שעבודים

1.30.1.8 פרטים אודות הערכת שווי

שנת 2023		שנת 2024		שנת 2025		(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)	
495,200		535,100		539,400		השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	
משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות'						זהות מעריך השווי	
כן		כן		כן		האם המעריך בלתי תלוי?	
כן		כן		כן		האם קיים הסכם שיפוי?	
31/12/2023		31/12/2024		31/12/2025		תאריך התוקף של הערכת השווי	
היוון תזרים המזומנים העתידי						מודל הערכת השווי	
פרמטרים עיקריים שנלקחו בהערכת השווי :							
32,000 מ"ר		32,000 מ"ר		32,000 מ"ר		סה"כ שטחים מבונים של כלל הבית	
276		276		274		סה"כ יחידות הדיור	
96%		94%		91%		שיעור תפוסה ליום ההערכה	
212,500		216,148		210,028		יתרת פיקדונות בפועל (אלפי ש"ח)	
4.25		4.25		4.25		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה	
226,533		251,348		259,946		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה (אלפי ש"ח)	
7.75%		7.75%		7.75%		שיעור היוון להכנסות מתחלופת דיירים	
1%		1%		1%		שיעור צמיחה	
16,800		23,270		34,330		שווי דירות במלאי (אלפי ש"ח)	
10 שנים		10 שנים		10		תקופת שהות משוקללת בשנים	
3.5%		3.5%		3.5%		שיעור חילוט ממוצע	
15,624		17,140		17,450		עודף שנתי ממוצע מתחלופה בעתיד (אלפי ש"ח)	
2,750		3,000		3,010		הכנסה שנתית מדמ"ש משטחים מושכרים לחיצוניים (אלפי ש"ח)	
7.25%		7.25%		7.25%		שיעור היוון להכנסות משטחים מושכרים	
400		500		(300)		עודף (גרעון) מתפעול שוטף (אלפי ש"ח)	
1,560		1,680		1,680		פחת כלכלי (אלפי ש"ח)	
ניתוחי רגישות לשווי							
499,700		540,000		544,500		ירידה של שנה	תקופת שהות משוקללת בשנים
490,900		530,300		534,600		עליה של שנה	תקופת שהות משוקללת בשנים
480,100		518,400		522,400		עליה של 0.5%	שיעור היוון להכנסות מתחלופת דיירים
512,700		554,200		559,000		ירידה של 0.5%	שיעור היוון להכנסות מתחלופת דיירים

1.30.2 הבית בכפר סבא

1.30.2.1 הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.2025	
הבית בכפר סבא	שם הנכס:
אנצ'ו סירני 58, כפר סבא	מיקום הנכס:
27,195 מ"ר	שטחי הנכס (שטח בנוי) - פיצול לפי שימושים:
284	סה"כ יחידות דיור בנכס:
הנכס נמצא בבעלות מלאה בחלקים שווים של חצרות הדר ומשכנות כפר סבא, חברות בנות (100%) של משכנות 82, שהינה חברה נכדה (100%) של החברה.	מבנה האחזקה בנכס:
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:
ל.ר.	ציון שמות השותפים לנכס:
18.4.2010	תאריך רכישת הנכס:
בעלות	פרוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכד'):
הבעלות רשומה על שם החברה והנכס נרשם כבית משותף	מצב רישום זכויות משפטיות:
אין	זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות:
אין	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
ל.ר.	פרטים על נכס שנמכר:

1.30.2.2 נתונים עיקריים

נתונים לפי 100% חלק (התאגיד בנכס - 100%)		שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	בתאריך רכישת הנכס
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	845,200	800,600	765,800	387,800	שווי הוגן ברכישה (באלפי ש"ח)
בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (באלפי ש"ח) ^(א)	360,075	359,665	361,865	187,111	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים ברכישה (באלפי ש"ח)
שווי נכס, נטו (באלפי ש"ח)	485,125	440,935	403,935	200,689	בנטו - "שווי זכויות החברה בנכס" (באלפי ש"ח)
רווחי שערור (באלפי ש"ח)	43,880	33,204	43,166	18/04/2010	מועד הרכישה
שיעור תפוסה ממוצע (%) [*]	91.2%	94.6%	96.2%	93.7%	שיעור תפוסה (%)
מספר יחידות מאוכלסות בפועל (לסוף התקופה)	261	266	275		
סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)	41,173	38,979	37,564		
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)	12,559	11,460	10,857		
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)	17,248	17,278	16,030		
NOI (אלפי ש"ח)	20,693	19,232	17,714		
NOI לפי גישת הנהלה (אלפי ש"ח) ^(א)	28,155	27,797	27,287		
שיעור תשואה בפועל (%)	4.27%	4.36%	4.39%		
שיעור תשואה מותאם (%) ^(א)	5.80%	6.30%	6.76%		

* יצוין כי שיעור התפוסה בהתחשב ביחידות דיור פנויות בלבד, נכון ליום 31 בדצמבר, 2025, 31 בדצמבר, 2024 ו-31 בדצמבר, 2023, הינו 92.3%, 94% ו-97.5% בהתאמה.

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

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

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

1.30.2.3 פילוח מבנה הכנסות ועלויות (באלפי ש"ח)

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
הכנסות:			
10,030	10,109	11,663	משחיקת פיקדונות דיירים
26,372	27,683	28,298	משירותים לדיירים (תפעול)
*1,162	1,187	1,211	מהשכרה (בעיקר מחלקה סיעודית)
37,564	38,979	41,173	סה"כ הכנסות
עלויות:			
18,168	18,214	18,485	ניהול, אחזקה ותפעול
1,682	1,533	1,995	הוצאות אחרות
19,850	19,747	20,480	סה"כ עלויות
17,714	19,232	20,693	רווח גולמי
17,714	19,232	20,693	NOI

* המחלקה הסיעודית הופעלה בהפעלה עצמית עד ליום 1 ביולי, 2023.

1.30.2.4 שוכרים עיקריים בנכס – אין.

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

שנת 2030 ואילך	שנת 2029	שנת 2028	שנת 2027	שנת 2026	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
161,084	29,401	32,767	36,292	39,962	הכנסות מדיירים
0	0	454	907	907	הכנסות משוכרים
161,084	29,401	33,220	37,199	40,869	סה"כ

1.30.2.6 מימון ספציפי

לא קיים מימון ספציפי לבית בכפר סבא.

1.30.2.7 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

סוג	פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד 31.12.2025 (באלפי ש"ח)
שעבודים	לזכותם של חלק מהדיירים בבית הדיור המוגן נרשמה משכנתת נאמן בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן. כמו כן, לזכותם של חלק מהדיירים בבית הדיור המוגן רשום שעבוד ספציפי. לפרטים נוספים, ראה סעיף 1.23.2 (א) לעיל. לפרטים אודות השעבודים על הבית בכפר סבא, ראה ביאור 11 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בפרק ג' להלן.	ללא הגבלת סכום.
אחר	הערות אזהרה	לזכות חלק מהדיירים נרשמו הערות אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.

1.30.2.8 פרטים אודות הערכת השווי

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)	
765,800	800,600	845,200	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	
משרד פרידמן קפלנר שימקיץ דוד ושות'			זהות מעריך השווי	
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?	
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?	
31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	תאריך התוקף של הערכת השווי	
היוון תזרים המזומנים העתידי			מודל הערכת השווי	
פרמטרים עיקריים שנלקחו בהערכת השווי :				
27,195 מ"ר	27,195 מ"ר	27,195 מ"ר	סה"כ שטחים בנויים	
284	284	284	סה"כ יחידות הדיור	
96.8%	93.7%	91.9%	שיעור תפוסה ליום ההערכה	
361,865	359,665	360,075	יתרת פיקדונות בפועל (אלפי ש"ח)	
4.25	4.25	4.25	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה	
282,284	295,168	366,570	הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה (אלפי ש"ח)	
7.75%	7.75%	7.75%	שיעור היוון להכנסות מתחלופת דיירים	
1%	1%	1%	שיעור צמיחה	
17,260	41,050	47,950	שווי דירות במלאי (אלפי ש"ח)	
10 שנים	10 שנים	10 שנים	תקופת שהות משוקללת בשנים	
3.5%	3.5%	3.5%	שיעור חילוט ממוצע	
23,388	24,699	26,119	עודף שנתי ממוצע מתחלופה בעתיד (אלפי ש"ח)	
1,077	1,108	1,182	הכנסה שנתית מדמ"ש משטחים מושכרים לחיצוניים (אלפי ש"ח)	
7.25%	7.25%	7.25%	שיעור היוון להכנסות משטחים מושכרים	
5,000	5,300	4,800	עודף (גרעון) מתפעול שוטף (אלפי ש"ח)	
1,326	1,428	1,428	פחת כלכלי (אלפי ש"ח)	
ניתוחי רגישות לשווי				
772,500	807,700	852,700	ירידה של שנה	תקופת שהות משוקללת בשנים
759,300	793,800	838,000	עליה של שנה	תקופת שהות משוקללת בשנים
743,900	777,500	820,400	עליה של 0.5%	שיעור היוון להכנסות מתחלופת דיירים
791,100	827,300	873,800	ירידה של 0.5%	שיעור היוון להכנסות מתחלופת דיירים

1.30.3 הבית בצומת סביון

1.30.3.1 הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.2025	
הבית בצומת סביון	שם הנכס:
האיריס 9, אור יהודה	מיקום הנכס:
22,160 מ"ר	שטחי הנכס (שטח בנוי) – פיצול לפי שימושים:
137	סה"כ יחידות דיור בנכס:
הנכס נמצא בבעלות מלאה של צומת סביון, חברה בת (100%) של משכנות 82, שהינה חברה נכדה (100%) של החברה	מבנה האחזקה בנכס:
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:
ל.ר.	ציון שמות השותפים לנכס:
18.04.2010	תאריך רכישת הנכס:
חכירה	פרוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכד'):
חכירה מהוונת עם המועצה המקומית אור יהודה, בתוקף עד ליום 31.12.2096, עם אופציה להארכה ל-49 שנים נוספות.	מצב רישום זכויות משפטיות:
אין	זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות:
אין	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
ל.ר.	פרטים על נכס שנמכר:

1.30.3.2 נתונים עיקריים

נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%		שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023	בתאריך רכישת הנכס
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	353,900	330,900	306,700	שווי הוגן ברכישה (באלפי ש"ח)	178,800
בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (באלפי ש"ח) ⁽¹⁾	128,620	125,300	121,210	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים ברכישה (באלפי ש"ח)	102,918
שווי נכס, נטו (באלפי ש"ח)	225,280	205,600	185,490	בנטו - "שווי זכויות החברה בנכס" (באלפי ש"ח)	75,882
רווחי (הפסדי) שערך (באלפי ש"ח)	22,106	22,389	16,311	מועד הרכישה	18/04/2010
שיעור תפוסה ממוצע (%) [*]	89.2%	96.0%	85.6%	שיעור תפוסה (%)	85.8%
מספר יחידות מאוכלסות בפועל (לסוף התקופה)	120	132	129		
סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)	22,808	22,274	18,792		
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)	11,981	11,030	9,867		
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)	15,904	16,824	14,116		
NOI (אלפי ש"ח)	8,111	8,875	5,958		
NOI לפי גישת הנהלה (אלפי ש"ח) ⁽²⁾	11,087	11,199	9,934		
שיעור תשואה בפועל (%)	3.60%	4.32%	3.21%		
שיעור תשואה מותאם (%) ⁽³⁾	4.92%	5.45%	5.36%		

* יצוין כי שיעור התפוסה בהתחשב ביחידות דיור פנויות בלבד, נכון ליום 31 בדצמבר, 2025, 31 בדצמבר, 2024 ו-31 בדצמבר, 2023, הינו 89.1%, 96.4% ו-94.2% בהתאמה.

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

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

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

1.30.3.3 פילוח מבנה הכנסות ועלויות (באלפי ש"ח)

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
הכנסות:			
2,818	3,425	4,500	מחילוט פיקדונות דיירים
12,026	14,841	14,054	משירותים לדיירים (תפעול)
3,948	4,008	4,254	מהשכרה (בעיקר מחלקה סיעודית)
18,792	22,274	22,808	סה"כ הכנסות
עלויות:			
11,579	11,867	13,157	ניהול, אחזקה ותפעול
1,255	1,532	1,540	הוצאות אחרות
12,834	13,399	14,697	סה"כ עלויות
5,958	8,875	8,111	רווח גולמי
5,958	8,875	8,111	NOI

1.30.3.4 שוכרים עיקריים בנכס – אין.

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

שנת 2030 ואילך	שנת 2029	שנת 2028	שנת 2027	שנת 2026	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
66,179	12,378	14,368	16,382	18,554	הכנסות מדיירים
-	-	180	3,441	3,717	הכנסות משוכרים
66,179	12,378	14,548	19,823	22,271	סה"כ

1.30.3.6 מימון ספציפי

לא קיים מימון ספציפי לבית בצומת סביון.

1.30.3.7 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

סוג	פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד 31.12.2025 (באלפי ש"ח)
שעבודים	לזכות הדיירים בבית הדיור המוגן נרשמה משכנתת נאמן בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן. לפרטים נוספים, ראה סעיף 1.23.2 (א) לעיל. לפרטים נוספים אודות השעבודים על הבית בצומת סביון, ראה ביאור 11 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בפרק ג' להלן.	ללא הגבלה בסכום.

1.30.3.8 פרטים אודות הערכת השווי

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
306,700	330,900	353,900	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
משרד פרידמן קפלנר שימקיץ דוד ושות'			זהות מעריך השווי
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	תאריך התוקף של הערכת השווי
היוון תזרים המזומנים העתידי			מודל הערכת השווי
פרמטרים עיקריים שנלקחו בהערכת השווי:			
22,160 מ"ר	22,160 מ"ר	22,160 מ"ר	סה"כ שטחים בנויים
137	137	137	סה"כ יחידות הדיור
94%	96%	88%	שיעור תפוסה ליום ההערכה
121,210	125,300	128,620	יתרת פיקדונות בפועל (אלפי ש"ח)
4.25	4.25	4.25	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
150,125	169,566	164,510	הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה (אלפי ש"ח)
7.75%	7.75%	7.75%	שיעור היוון להכנסות מתחלופת דיירים
1%	1%	1%	שיעור צמיחה
20,900	15,400	39,700	שווי דירות במלאי (אלפי ש"ח)
10 שנים	10 שנים	10 שנים	תקופת שהות משוקללת בשנים
3.50%	3.50%	3.50%	שיעור חילוט ממוצע
10,362	10,967	11,724	עודף שנתי ממוצע מתחלופה בעתיד(אלפי ש"ח)
3,780	4,050	4,380	הכנסה שנתית מדמ"ש משטחים מושכרים לחיצוניים (אלפי ש"ח)
7.25%	7.25%	7.25%	שיעור היוון להכנסות משטחים מושכרים
(3,400)	(3,000)	(3,400)	עודף (גרעון) מתפעול שוטף (אלפי ש"ח)
787	848	848	פחת כלכלי (אלפי ש"ח)
ניתוחי רגישות לשווי			
309,700	334,000	357,300	ירידה של שנה תקופת שהות משוקללת בשנים
303,800	327,800	350,700	עליה של שנה תקופת שהות משוקללת בשנים
296,600	320,100	342,600	עליה של 0.5% שיעור היוון להכנסות מתחלופת דיירים
318,300	343,300	367,000	ירידה של 0.5% שיעור היוון להכנסות מתחלופת דיירים

1.30.4 הבית ברמת השרון

1.30.4.1 הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.2025	
הבית ברמת השרון	שם הנכס:
הנצח 23, רמת השרון	מיקום הנכס:
21,160 מ"ר	שטחי הנכס (שטח בנוי) – פיצול לפי שימושים:
185	סה"כ יחידות דיור בנכס:
הנכס נמצא בבעלות מלאה של החברה	מבנה האחזקה בנכס:
ל.ר.	חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:
ל.ר.	ציון שמות השותפים לנכס:
הוקם על ידי החברה בשנת 2006	תאריך רכישת הנכס:
חכירה	פרוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכד'):
חכירה מהוות מעיריית רמת השרון עד ליום 25 ביוני 2052, עם אופציית הארכה של החברה עד ליום 25 ביוני 2101.	מצב רישום זכויות משפטיות:
אין	זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות:
אין	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
ל.ר.	פרטים על נכס שנמכר:

1.30.4.2 נתונים עיקריים^(א)

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
681,600	700,200	749,900	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
401,430	393,440	394,490	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (באלפי ש"ח) ⁽²⁾
280,170	306,760	355,410	שווי נכס, נטו (באלפי ש"ח)
59,470	17,866	48,854	רווחי שערך (באלפי ש"ח)
95.0%	90.8%	89.0%	שיעור תפוסה ממוצע (%) [*]
178	167	167	מספר יחידות מאוכלסות בפועל (לסוף התקופה)
28,186	30,365	31,264	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
12,200	13,880	14,719	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)
19,633	21,373	22,153	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)
11,169	13,924	14,581	NOI (אלפי ש"ח)
22,559	22,078	23,517	NOI לפי גישת הנהלה (אלפי ש"ח) ⁽³⁾
3.99%	4.54%	4.10%	שיעור תשואה בפועל (%)
8.05%	7.20%	6.62%	שיעור תשואה מותאם (%) ⁽⁴⁾

* יצוין כי שיעור התפוסה בהתחשב ביחידות דיור פנויות בלבד, נכון ליום 31 בדצמבר, 2025, 31 בדצמבר, 2024 ו-31 בדצמבר, 2023, הינו 90.3%, 90.3% ו-96.2% בהתאמה.

(1) הבית ברמת השרון הוקם על ידי החברה.

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

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

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

1.30.4.3 פילוח מבנה הכנסות ועלויות (באלפי ש"ח)

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
הכנסות:			
6,851	8,807	9,690	משחיקת פיקדונות דיירים
20,216	20,379	20,368	משירותים לדיירים (תפעול)
*1,119	1,178	1,206	מהשכרה (בעיקר מחלקה סיעודית)
28,186	30,364	31,264	סה"כ הכנסות
עלויות:			
15,472	14,961	15,223	ניהול, אחזקה ותפעול
1,545	1,480	1,460	הוצאות אחרות
17,017	16,441	16,683	סה"כ עלויות
11,169	13,924	14,581	רווח גולמי
11,169	13,924	14,581	NOI

* המחלקה הסיעודית הופעלה בהפעלה עצמית עד ליום 1 ביולי, 2023.

1.30.4.4 שוכרים עיקריים בנכס - אין.

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

שנת 2030 ואילך	שנת 2029	שנת 2028	שנת 2027	שנת 2026	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
101,584	20,798	23,805	26,907	30,059	הכנסות מדיירים
-	64	383	971	1,035	הכנסות משוכרים
101,584	20,862	24,188	27,878	31,094	סה"כ

1.30.4.6 מימון ספציפי

לא קיים מימון ספציפי לבית ברמת השרון.

1.30.4.7 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

סוג	פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד 31.12.2025 (באלפי ש"ח)
שעבודים	לזכות הדיירים בבית הדיור המוגן נרשמה משכנתת נאמן בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן. לפרטים נוספים ראה, סעיף 1.23.2 (א) לעיל. לפרטים נוספים אודות השעבודים על הבית ברמת השרון, ראה ביאור 11 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בפרק ג' להלן.	ללא הגבלת סכום.

פרטים אודות הערכת השווי 1.30.4.8

שנת 2023		שנת 2024		שנת 2025		(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)	
681,600		700,200		749,900		השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	
משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות'						זהות מעריך השווי	
כן		כן		כן		האם המעריך בלתי תלוי?	
כן		כן		כן		האם קיים הסכם שיפוי?	
31/12/2023		31/12/2024		31/12/2025		תאריך התקוף של הערכת השווי	
היוון תזרים המזומנים העתידי						מודל הערכת השווי	
פרמטרים עיקריים שנלקחו בהערכת השווי:							
21,160 מ"ר		21,160 מ"ר		21,160 מ"ר		סה"כ שטחים בנויים	
186		186		185		סה"כ יחידות הדיור	
96%		90%		90%		שיעור תפוסה ליום ההערכה	
401,430		393,440		394,490		יתרת פקדונות בפועל (אלפי ש"ח)	
4.25		4.25		4.25		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה	
156,232		157,013		199,088		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה (אלפי ש"ח)	
7.75%		7.75%		7.75%		שיעור היוון להכנסות מתחלופת דיירים	
1%		1%		1%		שיעור צמיחה	
20,380		49,640		50,890		שווי דירות במלאי (אלפי ש"ח)	
10 שנים		10 שנים		10 שנים		תקופת שהות משוקללת בשנים	
3.5%		3.5%		3.5%		שיעור חילוט ממוצע	
20,509		21,636		22,971		עודף שנתי ממוצע מתחלופה בעתיד (אלפי ש"ח)	
1,077		1,172		1,208		הכנסה שנתית מדמ"ש משטחים מושכרים (לחיצוניים (אלפי ש"ח)	
7.25%		7.25%		7.25%		שיעור היוון להכנסות משטחים מושכרים	
3,500		3,300		3,500		עודף (גרעון) מתפעול שוטף (אלפי ש"ח)	
1,031		1,111		1,111		פחת כלכלי (אלפי ש"ח)	
ניתוחי רגישות לשווי							
687,700		706,500		756,500		ירידה של שנה	תקופת שהות משוקללת בשנים
675,900		694,300		743,600		עליה של שנה	תקופת שהות משוקללת בשנים
663,400		681,400		729,500		עליה של 0.5%	שיעור היוון להכנסות מתחלופת דיירים
703,000		772,100		773,700		ירידה של 0.5%	שיעור היוון להכנסות מתחלופת דיירים

1.30.5 הבית בנורדיה

1.30.5.1 הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.2025	
הבית בנורדיה	שם הנכס:
מושב נורדיה	מיקום הנכס:
32,486 מ"ר	שטחי הנכס (שטח בנוי) - פיצול לפי שימושים:
295	סה"כ יחידות דיור בנכס:
הנכס נמצא בבעלות מלאה של נורדיה, חברה בת (66.7%) של משכנות 82, שהינה חברה נכדה (100%) של החברה	מבנה האחזקה בנכס:
66.7%	חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:
מושב שיתופי נורדיה (מחזיק 33.3% מנורדיה)	ציון שמות השותפים לנכס:
18.04.2010	תאריך רכישת הנכס:
חכירה	פרוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכד'):
חכירה מהוונת מקרן קיימת לישראל – שלב א' עד ליום 24.11.2047; שלב ב' עד ליום 31.7.2055 עם אופציה להארכה (לכל שלב) ב-49 שנים.	מצב רישום זכויות משפטיות:
אין	זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות:
אין	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
ל.ר.	פרטים על נכס שנמכר:

1.30.5.2 נתונים עיקריים

נתונים לפי 100%.		שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023	בתאריך רכישת הנכס
חלק התאגיד בנכס 66.7%					
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	1,008,600	930,700	857,200	417,100	שווי הוגן ברכישה (באלפי ש"ח)
בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (באלפי ש"ח) ⁽¹⁾	429,461	418,472	387,966	195,478	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים ברכישה (באלפי ש"ח)
שווי נכס, נטו (באלפי ש"ח)	579,139	512,228	469,234	221,622	בנטו - "שווי זכויות החברה בנכס" (באלפי ש"ח)
רווחי (הפסדי) שערך (באלפי ש"ח)	77,096	72,829	55,254	18/04/2010	מועד ההקמה
שיעור תפוסה ממוצע (%) [*]	96.2%	97.1%	95.9%	82.3%	שיעור תפוסה (%)
מספר יחידות מאוכלסות בפועל (לסוף התקופה)	284	291	287		
סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)	46,112	43,171	40,783		
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)	12,537	11,604	11,026		
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)	15,991	16,189	17,445		
NOI (אלפי ש"ח)	24,003	21,086	18,721		
NOI לפי גישת הנהלה (אלפי ש"ח) ⁽²⁾	35,688	33,611	29,559		
שיעור תשואה בפועל (%)	4.14%	4.12%	3.99%		
שיעור תשואה מותאם (%) ⁽³⁾	6.16%	6.56%	6.30%		

* יצוין כי שיעור התפוסה בהתחשב ביחידות דיור פנויות בלבד, נכון ליום 31 בדצמבר, 2025, 31 בדצמבר, 2024 ו-31 בדצמבר, 2023, הינו 96.9%, 99% ו-97.3% בהתאמה.

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

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

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

1.30.5.3 פילוח מבנה הכנסות ועלויות (באלפי ש"ח)

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 66.7%)
הכנסות :			
9,671	10,690	12,422	מחילוט פיקדונות דיירים
28,413	29,788	30,923	משירותים לדיירים (תפעול)
2,699	2,693	2,767	מהשכרה (בעיקר מחלקה סיעודית)
40,783	43,171	46,112	סה"כ הכנסות
עלויות :			
20,188	20,232	20,160	ניהול, אחזקה ותפעול
50	51	49	פחת
1,824	1,802	1,900	הוצאות אחרות
22,062	22,085	22,109	סה"כ עלויות
18,721	21,086	24,003	רווח גולמי
18,721	21,086	24,003	NOI

1.30.5.4 שוכרים עיקריים בנכס - אין

1.30.5.5 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

שנת 2030 ואילך	שנת 2029	שנת 2028	שנת 2027	שנת 2026	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 66.7%)
188,950	32,800	35,779	39,556	43,345	הכנסות מדיירים
48	48	98	172	961	הכנסות משוכרים
188,998	32,848	35,877	39,728	44,306	סה"כ

1.30.5.6 מימון ספציפי

לא קיים מימון ספציפי לבית בנורדיה.

1.30.5.7 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

סוג	פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד
שעבודים	לזכות הדיירים בבית הדיור המוגן נרשמה משכנתת נאמן בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן כמפורט בסעיף 1.23.2 (א) לעיל. לפרטים נוספים אודות השעבודים על הבית בנורדיה, ראה ביאור 11 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בפרק ג' להלן.	ללא הגבלה בסכום.

פרטים אודות הערכת השווי 1.30.5.8

שנת 2023		שנת 2024		שנת 2025		(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 66.7%)	
857,200		930,700		1,008,600		השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	
משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות'						זהות מעריך השווי	
כן		כן		כן		האם המעריך בלתי תלוי?	
כן		כן		כן		האם קיים הסכם שיפוי?	
31/12/2023		31/12/2024		31/12/2025		תאריך התוקף של הערכת השווי	
היוון תזרים המזומנים העתידי						מודל הערכת השווי	
פרמטרים עיקריים שנלקחו בהערכת השווי :							
32,486 מ"ר		32,486 מ"ר		32,486 מ"ר		סה"כ שטחים בנויים	
295		295		295		סה"כ יחידות הדיור	
97%		99%		96%		שיעור תפוסה ליום ההערכה	
387,966		418,472		429,461		יתרת פיקדונות בפועל (אלפי ש"ח)	
4.25		4.25		4.25		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה	
360,896		377,810		411,708		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה (אלפי ש"ח)	
7.75%		7.75%		7.75%		שיעור היוון לתחלופת דיירים	
1%		1%		1%		שיעור צמיחה	
17,090		7,730		23,930		שווי דירות במלאי (אלפי ש"ח)	
10 שנים		10 שנים		10 שנים		תקופת שהות משוקללת בשנים	
3.5%		3.5%		3.5%		שיעור חילוט ממוצע	
27,379		28,979		30,861		עודף שנתי ממוצע מתחלופה (אלפי ש"ח)	
2,344		2,659		2,860		הכנסה שנתית מדמ"ש משטחים מושכרים לחיצוניים (אלפי ש"ח)	
7.25%		7.25%		7.25%		שיעור היוון להכנסות משטחים מושכרים	
2,900		5,300		6,200		עודף מתפעול שוטף (אלפי ש"ח)	
1,584		1,706		1,706		פחת כלכלי (אלפי ש"ח)	
ניתוחי רגישות לשווי							
865,100		939,100		1,017,500		ירידה של שנה	תקופת שהות משוקללת בשנים
849,700		922,800		1,000,100		עליה של שנה	תקופת שהות משוקללת בשנים
831,100		903,200		979,100		עליה של 0.5%	שיעור היוון להכנסות מתחלופת דיירים
887,300		962,500		1,042,600		ירידה של 0.5%	שיעור היוון להכנסות מתחלופת דיירים

1.30.6 הבית בירושלים

1.30.6.1 הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.2025	
שם הנכס:	הבית בירושלים
מיקום הנכס:	דניאל ינובסקי 4, ירושלים
שטחי הנכס (שטח בנוי) - פיצול לפי שימושים:	15,300 מ"ר
סה"כ יחידות דיור בנכס:	116
מבנה האחזקה בנכס:	הנכס נמצא בבעלות מלאה של ירושלים, חברה בת (100%) של החברה
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:	100%
ציון שמות השותפים לנכס:	ל.ר.
תאריך רכישת הנכס:	6.2.2014
פרוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכד'):	חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל, בתוקף עד ליום 3.12.2051
מצב רישום זכויות משפטיות:	הנכס נרשם כבית משותף
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות:	אין
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד
פרטים על נכס שנמכר:	ל.ר.

1.30.6.2 נתונים עיקריים

נתונים לפי 100%.		שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023	בתאריך רכישת הנכס
חלק התאגיד בנכס - 100%					
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)		334,600	293,500	257,600	עלות הרכישה ללא עלויות עסקה, מס והתאמות לאכלוס (באלפי ש"ח)
					103,000
בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (באלפי ש"ח) ⁽¹⁾		175,100	178,500	171,000	מועד הרכישה
					6.2.2014
שווי נכס, נטו (באלפי ש"ח)		159,500	115,000	86,600	שיעור תפוסה (%)
					0%
רווחי שערך (באלפי ש"ח)		40,857	35,227	9,288	
שיעור תפוסה ממוצע (%) [*]		95.0%	94.3%	94.4%	
מספר יחידות מאוכלסות בפועל (לסוף התקופה)		110	112	110	
סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)		19,034	16,809	15,832	
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)		13,713	12,137	11,430	
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)		18,836	13,986	15,225	
NOI (אלפי ש"ח)		8,430	7,016	5,612	
NOI לפי גישת הנהלה (אלפי ש"ח) ⁽²⁾		9,985	8,117	6,529	
שיעור תשואה בפועל (%)		5.28%	6.10%	6.48%	
שיעור תשואה מותאם (%) ⁽³⁾		6.26%	7.06%	7.54%	

* יצוין כי שיעור התפוסה בהתחשב ביחידות דיור פנויות בלבד, נכון ליום 31 בדצמבר, 2025, 31 בדצמבר, 2024 ו-31 בדצמבר, 2023, 95.7%, 96.6% ו-94.8% בהתאמה.

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

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

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

1.30.6.3 פילוח מבנה הכנסות ועלויות (באלפי ש"ח)

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
הכנסות:			
4,406	4,928	6,392	מחילוט פיקדונות דיירים
11,275	11,723	12,370	משירותים לדיירים (תפעול)
151	158	272	מהשכרה
15,832	16,809	19,034	סה"כ הכנסות
עלויות:			
8,903	8,460	9,126	ניהול, אחזקה ותפעול
1,317	1,333	1,478	הוצאות אחרות
10,220	9,793	10,604	סה"כ עלויות
5,612	7,016	8,430	רווח גולמי
5,612	7,016	8,430	NOI

1.30.6.4 שוכרים עיקריים בנכס - אין.

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

שנת 2030 ואילך	שנת 2029	שנת 2028	שנת 2027	שנת 2026	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
82,065	14,096	15,492	17,050	18,762	הכנסות מדיירים
-	-	-	-	198	הכנסות משוכרים
82,065	14,096	15,492	17,050	18,960	סה"כ

1.30.6.6 מימון ספציפי

לא קיים מימון ספציפי לבית בירושלים.

1.30.6.7 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

סוג	פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד 31.12.2025 (באלפי ש"ח)
שעבודים	לזכותם של חלק מהדיירים בבית הדיור המוגן נרשמה משכנתת נאמן בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן. כמו כן, לזכותם של חלק מהדיירים בבית הדיור המוגן רשום שעבוד ספציפי. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.23.2 (א) לעיל. לפרטים אודות השעבודים על הבית בירושלים ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בפרק ג' להלן.	ללא הגבלה בסכום.
אחר	הערות אזהרה	לזכות חלק מהדיירים בבית הדיור המוגן נרשמו הערות אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.

פרטים אודות הערכת השווי 1.30.6.8

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)	
257,600	293,500	334,600	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	
משרד פרידמן קפלנר שימקיץ דוד ושות'			זהות מעריך השווי	
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?	
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?	
31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	תאריך התוקף של הערכת השווי	
היוון תזרים המזומנים העתידי			מודל הערכת השווי	
פרמטרים עיקריים שנלקחו בהערכת השווי:				
15,300 מ"ר	15,300 מ"ר	15,300 מ"ר	סה"כ שטחים בנויים	
116	116	116	סה"כ יחידות הדיור	
95%	95%	95%	שיעור תפוסה ליום ההערכה	
171,000	178,500	175,100	יתרת פיקדונות בפועל (אלפי ש"ח)	
6.75	6.25	5.25	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה	
87,985	111,600	139,033	הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה (אלפי ש"ח)	
7.75%	7.75%	7.75%	שיעור היוון להכנסות מתחלופת דיירים	
1%	1%	1%	שיעור צמיחה	
14,900	10,000	16,500	שווי דירות במלאי (אלפי ש"ח)	
10 שנים	10 שנים	10 שנים	תקופת שהות משוקללת בשנים	
3%	3%	3.5%	שיעור חילוט ממוצע	
7,063	7,671	9,577	עודף שנתי ממוצע מתחלופה בעתיד (אלפי ש"ח)	
146	172	243	הכנסה שנתית מדמ"ש משטחים מושכרים (לחיצוניים) (אלפי ש"ח)	
7.25%	7.25%	7.25%	שיעור היוון להכנסות משטחים מושכרים	
(1,480)	(600)	(790)	עודף (גרעון) מתפעול שוטף (אלפי ש"ח)	
498	536	536	פחת כלכלי (אלפי ש"ח)	
ניתוחי רגישות לשווי				
259,300	295,500	337,400	ירידה של שנה	תקופת שהות משוקללת בשנים
255,900	291,600	332,000	עליה של שנה	תקופת שהות משוקללת בשנים
250,800	285,900	325,000	עליה של 0.5%	שיעור היוון להכנסות מתחלופת דיירים
265,300	302,200	345,600	ירידה של 0.5%	שיעור היוון להכנסות מתחלופת דיירים

1.30.7 הבית בגני תקווה

1.30.7.1 הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.2025	
הבית בגני תקווה	שם הנכס :
רחוב דרך הים 5 גני תקווה	מיקום הנכס :
9,140 מ"ר	שטח הקרקע :
48,551 מ"ר	שטחי הנכס – (שטח בנוי) - פיצול לפי שימושים :
347	סה"כ יחידות דיור בנכס :
הנכס נמצא בבעלות מלאה של גני תקווה, חברה בת (80%) של משכנות בת ים, חברה בת (100%) של משכנות 82, שהינה חברה נכדה (100%) של החברה	מבנה האחזקה בנכס :
80%	חלק התאגיד האפקטיבי בנכס :
צד שלישי בלתי קשור מחזיק ב 20% מחברת גני תקווה	ציון שמות השותפים לנכס :
18.04.2010	תאריך רכישת הנכס :
בעלות	פרוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכד') :
אין	זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות :
הבעלות רשומה על שם החברה והנכס נרשם כבית משותף	מצב רישום זכויות משפטיות :
אין	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב) :
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים :
ל.ר.	פרטים על מכירת הנכס :

1.30.7.2 נתונים עיקריים^(א)

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 80%)
1,240,200	1,360,600	1,457,100	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ₪)
749,900	770,200	773,800	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (באלפי ש"ח) ^(ב)
490,300	590,400	683,300	שווי נכס, נטו (באלפי ש"ח)
70,286	119,869	96,270	רווחי שערוד (באלפי ש"ח)
98.3%	98.9%	98.0%	שיעור תפוסה ממוצע (%) [*]
342	345	340	מספר יחידות מאוכלסות בפועל (לסוף התקופה)
56,053	58,806	61,148	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
12,566	13,099	13,760	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)
16,860	17,862	20,328	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)
32,501	34,536	36,259	NOI (אלפי ש"ח)
43,267	49,284	51,879	NOI לפי גישת הנהלה (אלפי ש"ח) ^(ג)
6.63%	5.85%	5.31%	שיעור תשואה בפועל (%)
8.82%	8.35%	7.59%	שיעור תשואה מותאם (%) ^(ד)

* יצוין כי שיעור התפוסה בהתחשב ביחידות דיור פנויות בלבד, נכון ליום 31 בדצמבר, 2025, 31 בדצמבר, 2024 ו-31 בדצמבר, 2023, הינו 98.8%, 99.4% ו-98.8% בהתאמה.

- (1) הבית בגני תקווה הוקם על ידי החברה.
- (2) יתרת פיקדונות דיירים הינה בניכוי מקדמות בגין הסכמים עתידיים ובתוספת ההתחייבות בגין הסכמים שנחתמו על אף שטרם שולם מלא הפיקדון.
- (3) "NOI לפי גישת הנהלה" - לפרטים נוספים ראה סעיף 1.29.5 לעיל.
- (4) "שיעור תשואה מותאם" - לפרטים נוספים ראה סעיף 1.29.7 לעיל.

1.30.7.3 פילוח מבנה הכנסות ועלויות (באלפי ש"ח)

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 80%)
הכנסות:			
16,228	17,495	18,266	מחילוט פיקדונות דיירים
38,486	39,945	41,457	משירותים לדיירים (תפעול)
*1,339	1,366	1,425	מהשכרה (בעיקר מחלקה סיעודית)
56,053	58,806	61,148	סה"כ הכנסות
עלויות			
20,601	21,205	21,680	ניהול, אחזקה ותפעול
2,951	3,065	3,209	הוצאות אחרות
23,552	24,270	24,889	סה"כ עלויות
32,501	34,536	36,259	רווח גולמי
32,501	34,536	36,259	NOI

* המחלקה הסיעודית הופעלה בהפעלה עצמית עד ליום 1 ביולי, 2023.

1.30.7.4 שוכרים עיקריים בנכס - אין.

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

שנת 2030 ואילך	שנת 2029	שנת 2028	שנת 2027	שנת 2026	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 80%)
309,454	47,738	51,728	55,673	59,723	הכנסות מדיירים
-	-	493	949	994	הכנסות משוכרים
309,454	47,738	52,221	56,622	60,717	סה"כ

1.30.7.6 מימון ספציפי - לא קיים מימון ספציפי לבית בגני תקווה.

1.30.7.7 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

סוג	פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד 31.12.2025 (באלפי ש"ח)
שעבודים	לזכות הדיירים בבית הדיור המוגן נרשמה משכנתת נאמן בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן כמפורט בסעיף 1.23.2 (א) לעיל. לפרטים נוספים אודות השעבודים על הבית בגני תקווה ראה ביאור 11 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בפרק ג' להלן.	ללא הגבלה בסכום.

פרטים אודות הערכת השווי 1.30.7.8

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 80%)
1,240,200	1,360,600	1,457,100	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
משרד פרידמן קפלנר שימקיץ דוד ושות'			זהות מעריך השווי
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	תאריך התקוף של הערכת השווי
היוון תזרים המזומנים העתידי			מודל הערכת השווי
פרמטרים עיקריים שנלקחו בהערכת השווי:			
48,551 מ"ר	48,551 מ"ר	48,551 מ"ר	סה"כ שטחים בנויים
347	347	347	סה"כ יחידות הדיור
99%	99%	98%	שיעור תפוסה ליום ההערכה
749,900	770,200	773,800	יתרת פיקדונות בפועל (אלפי ש"ח)
6.75	6.25	5.25	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
330,250	385,788	411,079	הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה (אלפי ש"ח)
7.75%	7.75%	7.75%	שיעור היוון להכנסות מתחלופת דיירים
1%	1%	1%	שיעור צמיחה
18,600	12,600	25,500	שווי דירות במלאי (אלפי ש"ח)
10 שנים	10 שנים	10 שנים	תקופת שהות משוקללת בשנים
3.5%	3.5%	3.5%	שיעור חילוט ממוצע
32,551	34,838	36,575	עודף שנתי ממוצע מתחלופה בעתיד (אלפי ש"ח)
1,008	1,058	1,058	הכנסה שנתית מדמ"ש משטחים מושכרים לחיצוניים (אלפי ש"ח)
7.25%	7.25%	7.25%	שיעור היוון להכנסות משטחים מושכרים
7,850	11,350	12,630	עודף מתפעול שוטף (אלפי ש"ח)
1,578	1,700	1,700	פחת כלכלי (אלפי ש"ח)
ניתוחי רגישות לשווי			
1,248,600	1,369,900	1,467,600	ירידה של שנה תקופת שהות משוקללת בשנים
1,232,200	1,351,700	1,447,000	עליה של שנה תקופת שהות משוקללת בשנים
1,210,500	1,328,000	1,422,400	עליה של 0.5% שיעור היוון להכנסות מתחלופת דיירים
1,274,500	1,398,200	1,497,100	ירידה של 0.5% שיעור היוון להכנסות מתחלופת דיירים

1.30.8 הבית ברחובות

1.30.8.1 הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.2025	
שם הנכס:	הבית ברחובות
מיקום הנכס:	הר הצופים 4 רחובות
שטח הקרקע:	5,971 מ"ר
שטחי הנכס – (שטח בנוי) - פיצול לפי שימושים:	35,000 מ"ר
סה"כ יחידות דיור בנכס:	250
מבנה האחזקה בנכס:	הנכס נמצא בבעלות מלאה של רחובות, חברה בת של החברה
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:	100%
ציון שמות השותפים לנכס:	ל.ר
תאריך רכישת הנכס:	4.12.2017
פרוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכד'):	בעלות
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות:	אין
מצב רישום זכויות משפטיות:	בעלות
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד
פרטים על מכירת הנכס:	ל.ר

1.30.8.2 נתונים עיקריים^(א)

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
378,232	533,770	781,500	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
ל.ר. בגישת החילוץ	ל.ר. בגישת החילוץ	349,700	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (באלפי ש"ח) ^(א)
		431,800	שווי נכס, נטו (באלפי ש"ח)
36,466	53,611	234,179	רווחי שערוד (באלפי ש"ח)
ל.ר.	ל.ר.	53.5%	שיעור תפוסה ממוצע (%) [*]
66	105	165	מספר יחידות מאוכלסות בפועל (לסוף התקופה)
ל.ר.	ל.ר.	19,294	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
ל.ר.	ל.ר.	9,902	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)
ל.ר.	ל.ר.	17,022	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)
ל.ר.	ל.ר.	(1,520)	NOI (אלפי ש"ח) ^(א)
ל.ר.	ל.ר.	22,813	NOI לפי גישת הנהלה (אלפי ש"ח) ^(א)
ל.ר.	ל.ר.	(0.35%)	שיעור תשואה בפועל (%) ^(א)
ל.ר.	ל.ר.	5.28%	שיעור תשואה מותאם (%) ^(א)

* יצוין כי שיעור התפוסה בהתחשב ביחידות דיור פנויות בלבד, נכון ליום 31 בדצמבר, 2025, הינו כ-66% וכ-79% מתוך 210 יחידות הדיור שהוצעו לשיווק בפועל בבית ברחובות, כאשר 40 יחידות הדיור הנותרות אשר היו בשלבי הקמה סופיים הוצעו לשיווק רק בסמוך לאחר מועד הדוח.

(1) הבית ברחובות הוקם על ידי החברה, נפתח לאכלוס בתחילת שנת 2025 ונמצא בתקופת הרצה ואכלוס לראשונה.

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

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

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

1.30.8.3 פילוח מבנה הכנסות ועלויות (באלפי ש"ח)

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
הכנסות:			
ל.ר.	ל.ר.	6,478	מחילוט פיקדונות דיירים
ל.ר.	ל.ר.	12,717	משירותים לדיירים (תפעול)
ל.ר.	ל.ר.	99	מהשכרה (בעיקר מחלקה סיעודית)
ל.ר.	ל.ר.	19,294	סה"כ הכנסות
עלויות			
ל.ר.	ל.ר.	19,482	ניהול, אחזקה ותפעול
ל.ר.	ל.ר.	1,333	הוצאות אחרות
ל.ר.	ל.ר.	20,815	סה"כ עלויות
ל.ר.	ל.ר.	*(1,520)	רווח (הפסד) גולמי
ל.ר.	ל.ר.	*(1,520)	NOI

* יצוין כי ברבעון הרביעי של שנת 2025, ה- NOI היה מאוזן וההפסד הגולמי התאפס.

1.30.8.4 שוכרים עיקריים בנכס - אין.

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

שנת 2030 ואילך	שנת 2029	שנת 2028	שנת 2027	שנת 2026	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
94,578	16,868	17,799	18,497	19,195	הכנסות מדיירים
2,132	1,161	1,213	1,175	831	הכנסות משוכרים
96,710	18,029	19,012	19,672	20,026	סה"כ

1.30.8.6 מימון ספציפי - לפרטים ראה סעיף 1.20.2 לעיל.

1.30.8.7 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

סוג	פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד 31.12.2025 (באלפי ש"ח)
שעבודים	לאחר מועד הדוח, לזכות הדיירים בבית הדיור המוגן נרשמה משכנתת נאמן בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן כמפורט בסעיף 1.23.2 (א) לעיל. לפרטים נוספים אודות השעבודים על הבית ברחובות ראה ביאור 11 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בפרק ג' להלן.	ללא הגבלה בסכום.

פרטים אודות הערכת השווי 1.30.8.8

שנת 2023		שנת 2024		שנת 2025		(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)	
378,232		530,770		781,500		השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	
משרד פרידמן קפלנר שימקיץ דוד ושות'						זהות מעריך השווי	
כן		כן		כן		האם המעריך בלתי תלוי?	
כן		כן		כן		האם קיים הסכם שיפוי?	
ל.ר.		ל.ר.		31/12/2025		תאריך התוקף של הערכת השווי	
גישת השווי השיורי – חילוץ שווי הנכס במצבו בהתבסס על שווי הפרויקט כבנוי ומוכן לאכלוס, בניכוי יתרת הרווח היזמי שטרם הוכר ויתרת עלויות ההקמה						מודל הערכת השווי	
						היוון תזרים המזומנים העתידי	
פרמטרים עיקריים שנלקחו בהערכת השווי:							
ל.ר.		ל.ר.		35,000 מ"ר		סה"כ שטחים בנויים	
250		250		250		סה"כ יחידות הדוור	
26.4%		42%		66%		שיעור תפוסה ליום ההערכה	
ל.ר.		ל.ר.		349,700		יתרת פיקדונות בפועל (אלפי ש"ח)	
ל.ר.		ל.ר.		8.00		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה	
ל.ר.		ל.ר.		159,800		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה (אלפי ש"ח)	
8.25%		8.25%		8.25%		שיעור היוון להכנסות מתחלופת דיירים	
ל.ר.		ל.ר.		1%		שיעור צמיחה	
ל.ר.		ל.ר.		220,900		שווי דירות במלאי (אלפי ש"ח)	
ל.ר.		ל.ר.		10 שנים		תקופת שהות משוקללת בשנים	
ל.ר.		ל.ר.		3.5%		שיעור חילוט ממוצע	
ל.ר.		ל.ר.		21,094		עודף שנתי ממוצע מתחלופה בעתיד (אלפי ש"ח)	
ל.ר.		ל.ר.		1,028		הכנסה שנתית מדמ"ש משטחים מושכרים לחיצוניים (אלפי ש"ח)	
ל.ר.		ל.ר.		7.25%		שיעור היוון להכנסות משטחים מושכרים	
ל.ר.		ל.ר.		5,800		עודף מתפעול שוטף (אלפי ש"ח)	
ל.ר.		ל.ר.		1,224		פחת כלכלי (אלפי ש"ח)	
ניתוחי רגישות לשווי							
ל.ר.		ל.ר.		785,900		ירידה של שנה	תקופת שהות משוקללת בשנים
ל.ר.		ל.ר.		777,300		עליה של שנה	תקופת שהות משוקללת בשנים
ל.ר.		ל.ר.		761,900		עליה של 0.5%	שיעור היוון להכנסות מתחלופת דיירים
ל.ר.		ל.ר.		804,000		ירידה של 0.5%	שיעור היוון להכנסות מתחלופת דיירים

1.30.9 הבית בנווה איילון (בהקמה)

1.30.9.1 הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.2025	
שם הנכס:	הבית בנווה איילון
מיקום הנכס:	שכונת נווה איילון, אור יהודה
שטח הקרקע:	כ-10,577 מ"ר
שטחי הנכס המתוכננים להיבנות, מפוצלים לפי שימושים:	88,250 מ"ר
סה"כ יחידות דיור המתוכננות להיבנות בנכס:	470
מבנה האחזקה בנכס:	הנכס נמצא בבעלות מלאה של אלדרלי גרופ, שותפות מוגבלת, תאגיד בבעלות מלאה של החברה.
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:	100%
ציון שמות השותפים לנכס:	ל.ר.
תאריך רכישת הקרקע:	21.10.2021
תאריך התחלת עבודות הקמה:	01.10.2025
פרוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכד'):	זכאות לחכירה
זכויות בנייה משמעותיות שצפויות להיות בלתי מנוצלות:	אין
מצב רישום זכויות משפטיות:	טרם נרשמו
ציון האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס	קיים מימון מתאגיד בנקאי לפרויקט. הון עצמי מקסימאלי נדרש 235 מיליון ש"ח, מלא ההון העצמי הושקע לפרטים נוספים ראה טבלת מימון ספציפי.
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד
זהות קבלן מבצע:	קבלן עבודות חפירה ודיפון גאו דניה בע"מ קבלן בנייה ראשי - פורמה פרויקטים בע"מ קבלן גמר - טרם נקבע
שיטת התחשבויות (פאושלי/כתב כמויות/אחר):	פאושלי
פרטים על מכירת הנכס	ל.ר.

1.30.9.2 נתונים עיקריים

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
141,273	141,273	141,273	עלות רכישה התחלתית (באלפי ש"ח)
11,271	58,733	34,758	עלות שוטפת שהושקעה בתקופה (אלפי ש"ח)
42,200	100,933	135,691	סה"כ עלות מצטברת לסוף תקופה (באלפי ש"ח)
215,000	283,600	353,000	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
27,229	9,867	42,142	רווחי שערך (באלפי ש"ח)
2028	2028	2028	מועד השלמה צפוי (כפי שדווח בסוף כל תקופה)
ל.ר.	980,000	1,082,000	עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) - לא כולל קרקע
ל.ר.	879,067	946,309	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח)
ל.ר.	10%	13%	שיעור השלמה תקציבי - לא כולל קרקע (%)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	NOI משימושי ביניים (בש"ח)

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

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

1.30.9.4 מימון ספציפי - לפרטים נוספים ראה סעיף 1.20.2 לעיל וטבלה להלן.

מימון ספציפי			
יתרות בדוח על המצב הכספי	31.12.2025	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	ל.ר.
	(אלפי ש"ח)	מוצג כהלוואות לזמן ארוך :	ל.ר.
	31.12.2025	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	ל.ר.
	(אלפי ש"ח)	מוצג כהלוואות לזמן ארוך :	ל.ר.
שווי הוגן ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח)		ל.ר.	
מסגרת אשראי שטרם נוצלה (אלפי ש"ח)		סך של 973,000 אלפי ש"ח אשר תנוצל כנגד מסגרת אשראי וערבויות בנקאיות	
שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31.12.2025 (%)		ל.ר.	
מועדי פירעון קרן וריבית		ריביות משולמות אחת לחודש, קרן ההלוואה תפרע עד ולא יאוחר מיום 10/06/2032	
התניות פיננסיות מרכזיות		לפרטים ראה סעיף 1.20.2 לעיל.	
התניות מרכזיות אחרות			
ציון האם הופרו התניות מרכזיות או אמות מידה פיננסיות לתום תקופת הדיווח		לא	
האם מסוג non-recourse (כן/לא)		לא	

1.30.9.5 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

סוג	פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד 31.12.2025 (באלפי ש"ח)
שעבודים	התחייבות לרישום משכנתא	ללא הגבלת סכום, לטובת בנק. לפרטים נוספים ראה ביאור 11(א)(3) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בפרק ג' להלן.

1.30.9.6 פרטים אודות הערכת השווי

(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)				שנת 2025		שנת 2024		שנת 2023			
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)				353,000		283,600		215,000			
זהות מעריך השווי				משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות'							
האם המעריך בלתי תלוי?				כן		כן		כן			
האם קיים הסכם שיפוי?				כן		כן		כן			
תאריך התוקף של הערכת השווי				31/12/2025		31/12/2024		31/12/2023			
מודל הערכת השווי				חילוץ		גישת השוואה					
הערכת השווי בגישת החילוץ	ההקמה (Construction)	מועד סיום הקמה משוער שנלקח בחשבון בהערכת השווי		סוף שנת 2028		הערכות שווי בגישת ההשוואה בלבד					
		סך השקעה הונית נדרשת להקמת הנכס, שטרם הוצאה (אלפי ש"ח)		946,173							
		שיעור מרווח יזמי שטרם הוכר (%)		35%							
		סכום המרווח היזמי שיוכר בהמשך תקופת ההקמה החל ממועד הערכת השווי ואילך (אלפי ש"ח)		454,724							
	לאחר ההקמה בגישת היוון תזרים המזומנים העתידי	סה"כ שטחים שייבנו (במ"ר)		כ- 88,000							
		סה"כ מספר יחידות הדיור על פי התכנון ¹³		470							
		עודף שנתי ממוצע מתחלופה (באלפי ש"ח)		50,289							
		שיעור היוון להכנסות מתחלופת דיירים		8.25%							
		הכנסה שנתית מדמ"ש משטחים מושכרים לחיצוניים (אלפי ש"ח)		2,582							
		שיעור היוון להכנסות משטחים מושכרים		8.0%							
		שווי פרויקט כפרויקט גמור (באלפי ש"ח)		1,753,937							
		שיעור חילוט ממוצע		3.5%							
		ניתוחי רגישות לשווי									
		שיעור היוון לתזרימי הפיקדונות		עליה של 0.5%						331,000	
		שיעור היוון לתזרימי הפיקדונות		ירידה של 0.5%						378,000	
		השפעת השווי הכולל של הפיקדונות		עליה של 5%						418,000	
		השפעת השווי הכולל של הפיקדונות		ירידה של 5%						288,000	

(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)				שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023
הערכת השווי בגישת ההשוואה (Sales Comparison) (Approach	פרמטרים מרכזיים :					
	הערכת שווי בגישת החילוץ בלבד			שווי למטר עיקרי (בש"ח)		
				סה"כ מספר יחידות הדיור עפ"י תכנון ⁽¹⁾		
				טווח מחירים למ"ר של קרקעות ברות השוואה (ש"ח)		
				מספר הקרקעות ברות השוואה		
				לגבי הקרקעות העיקריות שנלקחו לצורך ההשוואה (ככל שרלוונטי) יצוינו : שם/זיהוי, מיקום ושטח הקרקע		
				שווי מרכיב הקרקע בלבד (באלפי ש"ח)		
				שווי לפי גישת ההשוואה בלבד (קרקע כולל עלויות שהושקעו ואומדן רווח יזמי שהוכר) (אלפי ש"ח)		
	215,000	283,600		עד 500	עד 500	עד 500
	3,400-5,300	3,400-5,300		קרקע במודיעין בגודל 8,758 מ"ר, גוש 80072 חלקה 28	קרקע במודיעין בגודל 8,758 מ"ר, גוש 80072 חלקה 28	קרקע במודיעין בגודל 8,758 מ"ר, גוש 80072 חלקה 28
	6	6		175,707	195,230	175,707
	4,500	5,000		215,000	283,600	215,000

(1) בשלבי תכנון ובהתאם להערכה

1.30.10 הבית בשדה דב (בהקמה)

1.30.10.1 הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.2025	
שם הנכס :	הבית בשדה דב
מיקום הנכס :	שכונת שדה דב, תל אביב
שטח הקרקע :	כ-4,663 מ"ר
שטחי הנכס המתוכננים להיבנות, מפוצלים לפי שימושים :	כ-32,000 מ"ר
סה"כ יחידות דיור המתוכננות להיבנות בנכס :	בהתאם לתב"ע עד 300 יח"ד
מבנה האחזקה בנכס :	הנכס נמצא בבעלות מלאה של מגדלי הים התיכון ניהול נכסים, שותפות מוגבלת, תאגיד בשליטת החברה ²⁵ .
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס :	51%
ציון שמות השותפים לנכס :	גופים מקבוצת כלל חברה לביטוח בע"מ
תאריך רכישת הקרקע :	21.9.2025
תאריך התחלת עבודות הקמה :	טרם נקבע
פרוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכד') :	זכויות לחכירה
זכויות בנייה משמעותיות שצפויות להיות בלתי מנוצלות :	אין
מצב רישום זכויות משפטיות :	טרם נרשמו
ציון האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס	טרם נקבע
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב) :	יצוין כי על פי הודעה של המשרד להגנת הסביבה אשר נשלחה לרמ"י, בהתאם לממצאים ראשוניים, בדיגום מי תהום במתחם שדה דב התגלו חריגות במרכיבי PFAS בהשוואה לערכי הסף שנקבעו על ידי משרד הבריאות למי שתיה. בהתאם, רמ"י עדכנה כי הגורמים המוסמכים אצלה בוחנים את המידע שהתקבל ופועלים להבנת היקף העבודות הנדרשות ומשמעותן. למיטב ידיעת החברה, הודעה זו נשלחה בנוסח גנרי לכלל היוזמים במתחם שדה דב, ובשלב זה לא ידוע על רלוונטיות ו/או השפעה של נתונים אלה על הבית בשדה דב. יצוין כי בהתאם למסמכים שנשלחו לחברה מרמ"י, הבית בשדה דב, אשר הינו המגרש הצפוני ביותר במתחם שדה דב, נמצא מחוץ לאזור שבו אותרו החריגות.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים :	איחוד
זהות קבלן מבצע :	טרם נקבע
שיטת התחשבות (פאושלי/כתב כמויות/אחר) :	טרם נקבע
פרטים על מכירת הנכס	ל.ר.

²⁵ יצוין, כי השותפות הינה שותפות מוגבלת, נפרדת ועצמית אשר הוקמה בהתאם להסכם שיתוף פעולה והקמת מיזם משותף עם גופים מקבוצת כלל חברה לביטוח בע"מ. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.2.3.1 לעיל
א-120

1.30.10.2 נתונים עיקריים

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 51%)
-	-	418,518	עלות רכישה התחלתית (באלפי ש"ח)
-	-	36,417	עלות שוטפת שהושקעה בתקופה (אלפי ש"ח)*
-	-	36,417	סה"כ עלות מצטברת לסוף תקופה (באלפי ש"ח)*
-	-	454,935	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
-	-	(25,572)	רווחי (הפסדי) שערך (באלפי ש"ח)
-	-	ל.ר.	מועד השלמה צפוי (כפי שדווח בסוף כל תקופה)*
-	-	638,136	עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) - לא כולל קרקע
-	-	601,719	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח)
-	-	6%	שיעור השלמה תקציבי - לא כולל קרקע (%)
-	-	ל.ר.	NOI משימושי ביניים (בש"ח)

* נכון למועד הדוח החברה טרם החלה בתכנון הבית בשדה דב ולכן לא ניתן להעריך את מועד ההשלמה הצפוי בשלב זה. העלויות השוטפות שהוצגו משקפות בעיקר את עלויות הפיתוח אשר שולמו על ידי החברה בהתאם לתנאי המכרז, לפרטים נוספים ראה סעיף 1.2.3.2 לעיל וביאור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בפרק ג להלן.

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

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

1.30.10.4 מימון ספציפי - לפרטים בדבר המימון הספציפי ראה סעיף 1.20.2 לעיל.

1.30.10.5 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס - אין.

1.30.10.6 פרטים אודות הערכת השווי - למועד הדוח לא נערכו הערכות שווי לנכס והוא מוצג בהתאם לסכום אותו החברה שילמה על פי תנאי המכרז, בתוספת עלויות פיתוח ובתוספת עלויות מימון בנקאי שנצברו, לפרטים נוספים ראה סעיף 1.2.3.2 לעיל וביאור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בפרק ג להלן.



פרק ב - דו"ח הדירקטוריון לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד והקבוצה לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, בהתאם לתקנות הדוחות. דוח הדירקטוריון סוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה, אשר אירעו בתקופת הדוח ועד למועד פרסום הדוח. מובהר, כי התיאור הנכלל בדוח הדירקטוריון כולל רק מידע אשר לדעת החברה מהווה מידע מהותי והוא נערך בהנחה שבפני הקורא מצוי תיאור עסקי התאגיד כפי שנכלל בפרק א' לדוח תקופתי זה.

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

1.1 המצב הביטחוני בישראל והפעילות הכלכלית במשק הישראלי

צמיחת המשק בישראל במהלך תקופת הדוח התאפיינה בתנודתיות ניכרת, שנבעה במידה רבה מהתפתחויות גיאופוליטיות באזור. מבצע "עם כלביא" הוביל להאטה חדה ולהתכווצות משמעותית של הפעילות הכלכלית ברבעון השני של השנה. עם סיום המבצע נרשמה התאוששות הדרגתית, ובמחצית השנייה של השנה נצפתה האצה בקצב הצמיחה, שהייתה מהירה יחסית, והושפעה, בין היתר, גם מהסכם הפסקת האש (במסגרת מלחמת "חרבות ברזל" שפרצה ביום 7 באוקטובר, 2023) שנכנס לתוקף בחודש אוקטובר, 2025.

ביום 28 בפברואר 2026 חלה הסלמה משמעותית בזירה הבינלאומית, במסגרתה פתחו ארצות-הברית וישראל במתקפה באיראן במסגרת מבצע "שאגת הארי" ("המבצע"), מבצע רחב היקף שכלל תקיפות אוויריות נגד יעדים צבאיים, תשתיות ומפקדות בשטח איראן, אשר על פי פרסומים שונים נועדה לפגוע ביכולות הגרעין של איראן ולצמצם את איום הטילים הבליסטיים על מדינות האזור. כבר ביום הראשון ללחימה נפגעה הנהגת איראן, ובכלל זה דווח כי נהרג מנהיגה העליון, חמינאי.

בתגובה, ביצעה איראן מתקפת טילים נגדית לעבר מטרות בשטח ישראל ובסמוך לגבולותיה, אשר גבתה קורבנות בנפש וכן לעבר יעדים נוספים במזרח התיכון. במהלך התפתחות המבצע, הצטרף לעימות ארגון חיזבאללה, אשר שיגר רקטות לעבר שטח ישראל מלבנון. בתגובה לכך, ביצע צה"ל תקיפות נגד יעדי חיזבאללה בלבנון.

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.

יצוין כי במהלך תקופת הדו"ח, ועל אף ההתפתחויות השונות במצב הביטחוני בישראל, החברה המשיכה ואף ממשיכה נכון למועד פרסום הדוח בפעילותה השוטפת ללא פגיעה, בכפוף למגבלות והנחיות הניתנות על ידי הרשויות השונות, זאת תוך איזון זהיר בין מחויבות החברה לשמירה על ביטחון דייריה ועובדיה לבין הצורך בהמשכיות עסקית.

יצוין כי נכון למועד פרסום הדוח 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 מבתיים והתניידות לצורך הגעה לפגישות.

יחד עם זאת, להערכת החברה, ככל שהלחימה תימשך לאורך זמן, עשויה להיווצר הסתגלות הדרגתית למצב (במסגרת של מעין "שגרת לחימה"), ובכלל זאת קהל הלקוחות עשוי לשוב ולהגיע לפגישות בהיקפים גבוהים יותר, כפי שנצפה גם באירועים קודמים שהתארכו (כגון התפרצות מגפת הקורונה ובתחילת מלחמת "חרבות ברזל").

נכון למועד פרסום הדוח, הלחימה נמשכת, ועל כן בשלב זה אין ביכולת החברה להעריך את משכה והיקפה, או את מלוא השלכותיה האפשריות על הפעילות הכלכלית של החברה, לרבות ביחס לעלויות מאקרו-כלכליות, תנאי המימון במשק, רמות אי-הוודאות וכן שינויים ברמת הסיכון בשווקים הפיננסיים. יחד עם זאת, להערכת החברה, נכון למועד הדוח ולמועד פרסום הדוח, ובשים לב להערכת החברה כי אין מדובר באירוע ארוך טווח, 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.

להערכת החברה, ככל שיחולו החמרה או שינוי לרעה במצב הביטחוני בישראל, לרבות הסלמה, התרחבות לחזיתות נוספות, התמשכות אירועים ביטחוניים, או נקיטה באמצעים או מגבלות שיש בהם כדי להביא להשבתה כללית במדינה או לפגיעה משמעותית במשק, עלולות להיות לכך השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה הישראלית, ובכך אף לפגוע באופן משמעותי בפעילות החברה, לרבות ביכולתה לשווק יחידות דיור מוגן.

1.2 השפעת העלייה בשיעור האינפלציה והריבית

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

בשנת 2025 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ- 2.6% ו- 2.4% על בסיס "מדד בגין" ועל בסיס "מדד ידוע", בהתאמה, לעומת עליה בשיעור של כ- 3.2% ו- 3.4% על בסיס "מדד בגין" ועל בסיס "מדד ידוע", בהתאמה, בשנת 2024. 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 וינואר 2026 הפחית בנק ישראל את הריבית ב- 0.25% בכל מועד, כך שלמועד פרסום הדוח ריבית בנק ישראל עומדת על שיעור של 4%¹.

בהתאם לתחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל שפורסמה בתאריך 5 בינואר, 2026, שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון הרביעי של שנת 2026) צפוי לעמוד על 1.7% ובמהלך שנת 2027 הוא צפוי לעמוד על 2%. כמו כן, רמת הריבית ברבעון הרביעי של שנת 2026 צפויה לעמוד בממוצע על 3.5%².

¹ <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/23-2-26/>

² <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/5-1-25a/>

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

התחייבויות בגין דיירים אף הן צמודות למדד המחירים לצרכן וההשלכה התזרימית של עליית מדד המחירים לצרכן הינה ביום החזר הפיקדון לדייר ולפיכך בחינת ההשפעה מבוצעת על פני תקופת השהות של הדייר בבתי הרשת³. להערכת החברה אשר מתבססת על ציפיות לאינפלציה משוק ההון⁴, שיעור עליית מדד המחירים לצרכן בראייה ארוכת טווח לא יהיה שונה באופן מהותי ביחס לפרק זמן דומה בתקופות מקבילות.

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

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

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

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

1.3 תיאור התאגיד וסביבתו העסקית

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

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

⁴ <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/19-3-26/>

31.12.2024		31.12.2025		סעיף בדוח	סעיף במאזן
אחוז מסך המאזן	סכום באלפי ש"ח	אחוז מסך המאזן	סכום באלפי ש"ח		
100%	6,175,202	100%	7,339,905		סך המאזן
6%	360,234	5%	403,543	1.4.1	נכסים שוטפים
94%	5,814,968	95%	6,936,362	1.4.2	נכסים בלתי שוטפים
2%	153,874	2%	178,406	1.4.3	התחייבויות שוטפות (למעט התחייבויות בגין דיירים)
42%	2,568,704	38%	2,769,586	1.4.4	התחייבויות בגין דיירים
27%	1,685,030	30%	2,202,267	1.4.5	התחייבויות שאינן שוטפות
29%	1,767,594	30%	2,189,646	1.4.6	הון

1.4.1 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 (פקדונות בבנק לתקופה של חצי שנה) הסתכמה למועד הדוח בסך של כ- 384 מיליון ש"ח. העלייה בנכסים השוטפים למועד הדוח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2024 בסך של כ- 43 מיליון ש"ח נובעת בעיקר: (1) מהנפקה לציבור בתקופת הדוח של אגרות חוב (סדרה ז') של החברה בתמורה נטו בסך של כ- 545 מיליון ש"ח, לפרטים נוספים, ראה ביאור 10 (3) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025; (2) מביצוע פדיון מוקדם חלקי, ביוזמת החברה, של אגרות החוב (סדרה ה') של החברה בסך של 200 מיליון ש"ח; (3) מתשלום תקופתי בתקופת הדוח של קרן וריבית אגרות חוב של החברה בסך של כ- 80 מיליון ש"ח; (4) מתשלום דיבידנד בתקופת הדוח לבעלי מניות החברה בסך של 120 מיליון ש"ח; (5) מתשלום חלק מהתמורה בגין המכרז לרכישת קרקע בשדה דב, על ידי השקעה של החברה בסך של 104 מיליון ש"ח בשותפות בשליטת החברה אשר זכתה במכרז. לפרטים נוספים ראה ביאור 11 ד' (3) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025.

1.4.2 נכסים בלתי שוטפים

העלייה בנכסים הבלתי שוטפים למועד הדוח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2024, בסך של כ- 1,121 מיליון ש"ח נובעת בעיקר: (1) העמדת הלוואה בתקופת הדוח בסך של 10 מיליון ש"ח, על ידי חברת בת של החברה לבעל מניות באותה חברה; (2) מעלייה ביתרת הנדל"ן להשקעה בתקופת הדוח בסך של כ- 1,112 מיליון ש"ח, אשר נבעה בעיקר מהגורמים הבאים:

- גידול ביתרת נדל"ן להשקעה בסך של כ- 450 מיליון ש"ח, הנובע מזכייה של שותפות בשליטת החברה בחודש מרץ, 2025, במכרז פומבי שנערך על ידי רשות מקרקעי ישראל לרכישת מקרקעין הממוקמים בשדה דב צפון (צפון הרובע) בתל אביב יפו והשלמת תשלום מלוא התמורה בקשר לזכייה במכרז בחודש ספטמבר, 2025 וכן השקעות בתכנון ומימון הפרויקט בסך של כ- 5 מיליון ש"ח נוספים. לפרטים נוספים ראה ביאור 5 ב' (2) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025.

- תוספת שווי בסך של כ- 255 מיליון ש"ח, אשר מתוכם כ- 212 מיליון ש"ח הינם בגין עליית מחירי הפיקדונות של יחידות הדיור בבתי הרשת הפעילים (לא כולל הבית ברחובות בגינו ראה התייחסות נפרדת להלן) בהתאם להתייחסות מעריך השווי להשפעת העסקאות שנחתמו במהלך תקופת הדוח ובנוסף עלייה של כ- 43 מיליון ש"ח בגין עדכון הכנסות מחילוט.
 - עלייה בשווי ההוגן של הבית ברחובות בסך של כ- 251 מיליון ש"ח הינה בגין עליית מחירי הפיקדונות של יחידות הדיור בבית ברחובות, בהתאם להתייחסות מעריך השווי להשפעת העסקאות שנחתמו במהלך תקופת הדוח ושיקלולן עם עסקאות שלפני תקופת הדיווח בבית ברחובות וכן בגין הכרה ברווח היזמי עקב ההתקדמות בשיווק והתחלת האכלוס של הבית וכן בגין עדכון לראשונה של תחזית תוצאות התפעול הפרמנטיות של הבית ברחובות.
 - עלייה בשווי הוגן של הבית בנווה איילון בסך של כ- 70 מיליון ש"ח הנובעת מהמשך השקעות בביצוע הפרויקט בסך של כ- 27 מיליון ש"ח ומהכרה בחלק מהרווח היזמי בגין התקדמות הפרויקט בסך של כ- 42 מיליון ש"ח.
- החברה בוחנת את השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בניכוי התחייבויות בגין דיירים, זאת מאחר שהתחייבויות אלו הינן חלק בלתי נפרד ממרכיב השווי ההוגן של בית הדיור המוגן. להלן פירוט בדבר נדל"ן להשקעה, נטו בניכוי התחייבויות בגין דיירים (לא כולל נדל"ן להשקעה בהקמה):

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025	
נדל"ן מניב לדיור מוגן (באלפי ש"ח)		
4,951,600	6,070,200	שווי הנכסים המניבים
(2,461,725)	2,821,274	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים – נדל"ן להשקעה (*)
2,489,875	3,248,926	שווי נטו, נכסים מניבים

(*) מוצג בהתאם להערכות השווי.

1.4.3 התחייבויות שוטפות (למעט התחייבויות בגין דיירים)

העלייה בהתחייבויות שוטפות למועד הדוח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2024, בסך של כ- 25 מיליון ש"ח נובעת בעיקר: (1) מעלייה בסעיף אשראי מתאגידים בנקאיים, הנובעת מסיווג לחלויות שוטפות בתקופת הדוח של יתרת מסגרת אשראי בתאגיד בנקאי לצורכי ליווי בניה והקמת בית הדיור המוגן ברחובות בסך של 12 מיליון ש"ח. תוקפה של מסגרת האשראי הינו עד ליום 30 ביוני 2026; (2) מעלייה בסך של כ- 11 מיליון ש"ח בהתחייבות לזמן קצר בגין אופציות פאנטום לעובדים, לפרטים נוספים ראה ביאור 13 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025.

1.4.4 התחייבויות בגין דיירים

העלייה בהתחייבויות בגין דיירים למועד הדוח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2024 הסתכמה בסך של כ- 201 מיליון ש"ח אשר נובעת בעיקר: (1) מעלייה בשל קבלת פיקדונות, בניכוי החזר פיקדונות, בסך של כ- 230 מיליון ש"ח; (2) מעלייה בסך של כ- 63 מיליון ש"ח הנובעת משערך פיקדונות דיירים למדד המחירים לצרכן; (3) מירידה הנובעת מחילוט פיקדונות (כולל מע"מ) בסך של כ- 83 מיליון ש"ח.

העלייה בהתחייבויות שאינן שוטפות למועד הדוח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2024, בסך של כ- 517 מיליון ש"ח נובעת בעיקר: (1) מעלייה בסעיף אגרות החוב בסך של כ- 314 מיליון ש"ח, עקב הנפקת אגרות חוב (סדרה ז') של החברה וביצוע פדיון מוקדם חלקי, ביוזמת החברה, של אגרות החוב (סדרה ה') של החברה וכן תשלום תקופתי של קרן אגרות חוב (סדרה ה') של החברה. לפרטים נוספים ראה ביאורים 10 (1) ו- 10 (3) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025; (2) מעלייה בסעיף מסים נדחים בסך של כ- 130 מיליון ש"ח, בעיקר כתוצאה מיצירת עתודה למסים נדחים בשל העלייה בתקופת הדוח בשווי ההוגן של נדליין להשקעה; (3) מעלייה ביתרת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים בסך של 40 מיליון ש"ח, הנובעת מכך שלמועד הדוח נוצלה במלואה מסגרת אשראי מתאגיד בנקאי בסך של 250 מיליון ש"ח אשר נלקחה לצורך תשלום חלק מהתמורה בגין המכרז לרכישת קרקע בשדה דב. תוקפה של מסגרת האשראי הינו עד ליום 16 בספטמבר 2027. לפרטים נוספים ראה ביאור 9 א' (2) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025. בנוסף, בתקופת הדוח בוצע פירעון אשראי בסך של 198 מיליון ש"ח מתוך מסגרת אשראי שנוצלה בתאגיד בנקאי לצורכי ליווי בניה והקמת בית הדיור המוגן ברחובות ("מסגרת האשראי"), אשר אכלוסו החל בחודש ינואר 2025. כמו כן, בתקופת הדוח סווגה לחלויות שוטפות יתרת מסגרת האשראי בסך של 12 מיליון ש"ח, תוקפה של מסגרת האשראי הינו עד ליום 30 ביוני, 2026.

למועד הדוח, לקבוצה (בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה) ולחברה (בדוח הכספי הנפרד של החברה) הון חוזר חיובי (ללא התחייבויות בגין דיירים), שהסתכם לסך של כ- 225 מיליון ש"ח וכ- 132 מיליון ש"ח, בהתאמה, לעומת הון חוזר חיובי לקבוצה ולחברה (ללא התחייבויות בגין דיירים) ליום 31 בדצמבר 2024, שהסתכם לסך של כ- 206 מיליון ש"ח וכ- 75 מיליון ש"ח, בהתאמה. העלייה בהון החוזר החיובי של הקבוצה והחברה, נובעת בעיקר מכך, שהחברה בתקופת הדוח הנפיקה אגרות חוב לציבור (סדרה ז') בתמורה נטו בסך של כ- 545 מיליון ש"ח, ביצעה פדיון מוקדם חלקי, ביוזמת החברה, של אגרות החוב (סדרה ה') של החברה בסך של 200 מיליון ש"ח וכן ביצעה תשלום תקופתי של קרן וריבית אגרות חוב של החברה בסך של כ- 80 מיליון ש"ח. בנוסף, בתקופת הדוח שולם דיבידנד לבעלי מניות החברה בסך 120 מיליון ש"ח וכן החברה השקיעה סך של 104 מיליון ש"ח בשותפות בשליטת החברה, לצורך מימון חלק מתשלום התמורה בגין המכרז לרכישת קרקע בשדה דב אשר בוצע בחודש ספטמבר 2025. לפרטים נוספים ראה ביאור 11 ד' (3) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025. כמו כן, ההון החוזר של הקבוצה הושפע בתקופת הדוח, גם מסיווג לחלויות שוטפות בתקופת הדוח, של יתרת מסגרת אשראי בתאגיד בנקאי לצורכי ליווי בניה והקמת בית הדיור המוגן ברחובות בסך של 12 מיליון ש"ח, אשר תוקפה הינו עד ליום 30 ביוני 2026.

לקבוצה יחידות דיור זמינות לשיווק (ללא הבית ברחובות אשר אכלוסו החל בחודש ינואר 2025) הרשומות בסעיף נדליין להשקעה במסגרת הנכסים הלא שוטפים בשווי כולל של כ- 240 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- 221 מיליון ש"ח שלהערכת החברה חלקם ישווקו בתוך שנים עשר חודשים ממועד הדוח.

בנוסף, לקבוצה צפי תקבולים בסך של כ- 48 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- 2,544 מיליון ש"ח וכ- 264 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.

1.5 תוצאות הפעילות

לפרטים אודות תמצית דוחות על הרווח הכולל (מאוחד) לכל אחד מהרבעונים של שנת 2025, ראו גם תקנה 10א' לפרק ד'.

1.5.1 סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)

רבעון 1 2025	רבעון 2 2025	רבעון 3 2025	רבעון 4 2025	2025	2024
66,395	68,231	70,246	75,930	280,802	252,187

1.5.2

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

2024	2025	רבעון 4 2025	רבעון 3 2025	רבעון 2 2025	רבעון 1 2025
177,807	191,378	49,839	48,434	47,023	46,082

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- 12,350 אלפי ש"ח, כתוצאה בעיקר מהכנסות מדמי אחזקה מהבית ברחובות שאכלוסו החל בחודש ינואר 2025 וכן מעלייה בשיעור של כ- 2.4% במדד המחירים לצרכן הידוע בתקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.

1.5.3

הכנסות מחילוט פיקדונות (באלפי ש"ח)

2024	2025	רבעון 4 2025	רבעון 3 2025	רבעון 2 2025	רבעון 1 2025
61,046	75,326	22,488	18,252	17,729	16,857

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

העלייה בהכנסות חילוט במהלך תקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר מהכנסות חילוט פיקדונות בבית ברחובות שאכלוסו החל בחודש ינואר 2025, מעלייה בשיעור של כ- 2.4% במדד המחירים לצרכן הידוע בתקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 ומגידול בהכנסות חילוט מפיקדונות חדשים שנתקבלו ביחס להכנסות חילוט שנבעו מפיקדונות שהוחזרו.

1.5.4

הכנסות משוכרי משנה (באלפי ש"ח)

2024	2025	רבעון 4 2025	רבעון 3 2025	רבעון 2 2025	רבעון 1 2025
13,334	14,098	3,603	3,560	3,479	3,456

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

1.5.5 עלות ההכנסות (באלפי ש"ח)

2024	2025	רבעון 4 2025	רבעון 3 2025	רבעון 2 2025	רבעון 1 2025
130,943	156,739	40,802	42,546	38,306	35,085

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

העלייה בהוצאות התפעול בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר: (1) בתקופת הדוח נכללו לראשונה עלויות בסך של כ- 20,820 אלפי ש"ח בגין תפעול הבית ברחובות שאכלוסו החל בחודש ינואר 2025; (2) מגידול בהוצאות שכר עובדים, הנובע בעיקר מגידול במצבת העובדים, אופציות פאנטום ומעדכוני שכר; (3) מגידול בהוצאות רווחת עובדים ביחס לשנה המקבילה בה הייתה פעילות מצומצמת לאור המצב הביטחוני.

1.5.6 הוצאות מכירה ושיווק (באלפי ש"ח)

2024	2025	רבעון 4 2025	רבעון 3 2025	רבעון 2 2025	רבעון 1 2025
20,715	26,546	7,112	6,435	5,937	7,062

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

1.5.7 הוצאות הנהלה וכלליות (באלפי ש"ח)

2024	2025	רבעון 4 2025	רבעון 3 2025	רבעון 2 2025	רבעון 1 2025
32,821	49,013	19,587	8,912	10,004	10,510

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 בסך של כ- 8,050 אלפי ש"ח המיוחסות למענקים מבוססי מניות לנושאי משרה בקבוצה וזאת בגין הענקת אופציות פאנטום לנושאי משרה בקבוצה בהתאם לתוכנית שאושרה ביום 26 במרץ 2024 (עלייה זו נובעת מגידול בשווי ההון של אופציות הפאנטום על פי הערכת שווי שבוצעה למועד הדוח, זאת בעקבות עלייה בשער מניית החברה בבורסה במועד הדוח לעומת תקופה מקבילה אשתקד), לפרטים נוספים, ראה ביאור 13 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 וכן מעלייה בהוצאות שכר כתוצאה מגידול במצבת העובדים, בדגש על סמנכ"לים חדשים ברשת ועדכוני שכר. בנוסף, בתקופת הדוח ישנו גידול בעלויות

משפטיות הנובע מתביעה שהגישה חברת מגדלי הים התיכון רחובות בע"מ, חברת בת של החברה כנגד הקבלן אשר ביצע את בניית בית הדיור המוגן של החברה ברחובות, לפרטים נוספים ראה ביאור 11 ד' (2) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

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

1.5.8

2024	2025	רבעון 4 2025	רבעון 3 2025	רבעון 2 2025	רבעון 1 2025
(4,303)	8,862	107	(1,567)	10,322	-

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

הוצאות אחרות, נטו בתקופה המקבילה אשתקד, כללו בעיקר הפחתת מלוא התמורה בסך 3.5 מיליון ש"ח ששולמה על ידי חברה בת בבעלות מלאה של החברה, עבור אופציה לרכישת זכויות במקרקעין בחיפה ("האופציה") וכן הפחתת מלוא העלויות שהושקעו לצורך מימוש האופציה, זאת בעקבות החלטת החברה על אי מימוש האופציה, לפרטים נוספים ראה ביאור 11 ד' (1) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

הוצאות מימון, נטו (באלפי ש"ח)

1.5.9

2024	2025	רבעון 4 2025	רבעון 3 2025	רבעון 2 2025	רבעון 1 2025
94,896	92,018	(7,824)	44,143	40,902	14,797

הירידה בהוצאות המימון, נטו בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר: (1) מקיטון בהוצאות שערך פיקדונות דיירים מסך של 62,725 אלפי ש"ח שנוצרו בתקופת הדוח לעומת הוצאות שערך פיקדונות דיירים בסך של 82,162 אלפי ש"ח שנוצרו בתקופה המקבילה אשתקד, זאת בעיקר בשל עלייה במדד המחירים לצרכן הידוע בתקופת הדוח בשיעור של כ- 2.4% לעומת עלייה במדד המחירים לצרכן הידוע בשיעור של כ- 3.4% בתקופה המקבילה אשתקד, השפעה זו קווצה בחלקה על ידי גידול בהוצאות שערך פיקדונות דיירים בגין הבית ברחובות שאכלוסו החל בחודש ינואר 2025; (2) מגידול בהוצאות המימון בגין מסגרת אשראי בתאגיד בנקאי לצורכי ליווי בניה והקמת בית הדיור המוגן ברחובות בסך של כ- 6,330 אלפי ש"ח, מאחר והוצאות 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. לפרטים נוספים ראה ביאורים 10(1) ו- 10(3) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025.

1.5.10 הוצאות מסים על הכנסה (באלפי ש"ח)

רבעון 1 2025	רבעון 2 2025	רבעון 3 2025	רבעון 4 2025	2025	2024
14,109	30,930	3,861	83,547	132,447	63,365

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

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

1.6 נזילות ומקורות מימון

1.6.1 פעילות שוטפת

תזרים המזומנים החיובי מפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכם לסך של 220,362 אלפי ש"ח בהשוואה לתזרים חיובי בסך של 90,763 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

העלייה בתזרים החיובי נובעת בעיקר מתחלופת פיקדונות מדיירים, נטו (קבלת פיקדונות בניכוי החזרי פיקדונות) בבתי הדיור של הרשת, שהסתכמה בתקופת הדוח בסך של 230,185 אלפי ש"ח (בעיקר בגין הבית ברחובות אשר אכלוסו החל בחודש ינואר 2025) וזאת לעומת סך של 97,771 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

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

תזרימי מזומנים בגין קבלת פיקדונות, נטו בגין יחידות דיור ששווקו לראשונה (באלפי ש"ח)	
2025	2024
216,997	41,364

1.6.2 פעילות השקעה

תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה בתקופת הדוח הסתכם לסך של 638,665 אלפי ש"ח בהשוואה לתזרים מזומנים שנבע מפעילות השקעה בסך של 56,405 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

עיקר ההשקעות בתקופת הדוח, נבעו מהשקעה במזומן בסך של 545,792 אלפי ש"ח בנדל"ן להשקעה, אשר עיקרו נבע מתשלום מלוא התמורה בקשר למכרז לרכישת קרקע בשדה דב בסך של כ- 448,800 אלפי ש"ח בחודש ספטמבר, 2025 וכן תשלום מס רכישה בחודש אוגוסט, 2025 בסך של כ- 25,400 אלפי ש"ח, לפרטים נוספים ראה ביאור 5 ב' (2) לדוחות הכספיים המאוחדים

של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025, מהשקעות בפרויקט בהקמה ברחובות (נפתח לאכלוס בחודש ינואר 2025) בסך של כ- 21,070 אלפי ש"ח אשר כולל קיזוז חלק הערבות שחולט והוון לנכס בסך של כ- 11,000 אלפי ש"ח בגין חילוט ערבויות אוטונומיות שהועמדו על ידי הקבלן אשר ביצע את בניית בית הדיור המוגן ברחובות ("הפרויקט") במסגרת הפרויקט, לפרטים נוספים ראה ביאור 11 ד' (2) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025, מהשקעות בפרויקט בהקמה בשכונת נווה איילון באור יהודה בסך של כ- 37,600 אלפי ש"ח וכן מהשקעות בבתי הרשת הפעילים בהיקף של כ- 6,200 אלפי ש"ח. בנוסף, בשנת 2025, הופקדו בפיקדון בתאגיד בנקאי סך של 100,000 אלפי ש"ח, נטו לתקופה של חצי שנה וכן בתקופת הדוח הועמדה הלוואה על ידי חברת בת של החברה לבעל מניות באותה חברה בסך של 10,000 אלפי ש"ח. כמו כן, בתקופת הדוח, נבעו מזומנים בסך של כ- 13,670 אלפי ש"ח בגין ריבית שהתקבלה על פיקדונות של חברות הקבוצה המופקדים בתאגידים בנקאיים.

בתקופה המקבילה אשתקד, עיקר ההשקעות נבעו מהשקעה במזומן בסך של 143,109 אלפי ש"ח בנדל"ן להשקעה, אשר עיקרו נבע מהשקעות בפרויקט בהקמה ברחובות (נפתח לאכלוס בחודש ינואר 2025) בסך של כ- 89,000 אלפי ש"ח, מהשקעות בפרויקט בהקמה בשכונת נווה איילון באור יהודה בסך של כ- 47,000 אלפי ש"ח וכן מהשקעות בבתי הרשת הפעילים בהיקף של כ- 6,200 אלפי ש"ח. בנוסף, בחודש דצמבר 2024, הופקדו בפיקדון בתאגיד בנקאי סך של כ- 54,200 אלפי ש"ח לתקופה של חצי שנה. כמו כן, בתקופה המקבילה אשתקד, נבעו מזומנים בעיקר מהחזר הלוואה בסך 45,000 אלפי ש"ח שהועמדה על ידי חברת בת של החברה לבעל מניות באותה חברה, מפירעון פיקדון בתאגיד בנקאי בסך של 90,000 אלפי ש"ח, אשר הופקד בחודש ספטמבר 2023 לתקופה של שנה וכן מריבית בסך של כ- 18,131 אלפי ש"ח שהתקבלה על פיקדונות של חברות הקבוצה המופקדים בתאגידים בנקאיים.

פעילות מימון

1.6.3

תזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון בתקופת הדוח הסתכם לסך של 358,896 אלפי ש"ח בהשוואה לתזרים מזומנים ששימש לפעילות מימון בסך של 47,255 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

התזרים שנבע מפעילות מימון בתקופת הדוח כולל בעיקר: (1) קבלת תמורה נטו בסך של 197,470 אלפי ש"ח מהנפקת סדרה חדשה של אגרות חוב של החברה לציבור (סדרה ז') אשר שימשה לפירעון קרן וריבית אגרות חוב (סדרה ה') של החברה בסך של 201,249 אלפי ש"ח וזאת במסגרת ביצוע פדיון מוקדם חלקי, ביוזמת החברה, של אגרות החוב (סדרה ה'); (2) קבלת תמורה נטו בסך של 347,526 אלפי ש"ח מהנפקת אגרות חוב של החברה לציבור בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ז') של החברה; (3) ניצול מלוא מסגרת אשראי מתאגיד בנקאי בסך של 250,000 אלפי ש"ח, אשר נלקחה לצורך תשלום חלק מהתמורה בגין המכרז לרכישת קרקע בשדה דב ("התמורה"), לפרטים נוספים ראה ביאורים 5 ב' (2) ו- 9 א' (2) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025; (4) השקעה בסך של 156,000 אלפי ש"ח בשותפות בשליטת החברה ("השותפות") על ידי גופים מקבוצת כלל חברה לביטוח בע"מ השותפים בשותפות, לצורך מימון חלק מתשלום התמורה בגין המכרז לרכישת קרקע בשדה דב. לפרטים נוספים ראה ביאור 11 ד' (3) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025. בנוסף, התזרים אשר שימש לפעילות מימון בתקופת הדוח כולל בעיקר: (1) תשלום תקופתי של קרן אגרות חוב (סדרה

ה') של החברה בסך של 34,200 אלפי ש"ח וריבית אגרות חוב של החברה ("תשלום ריבית אגרות חוב") בסך של כ- 44,680 אלפי ש"ח (תשלום ריבית אגרות חוב בסך של כ- 12,320 אלפי ש"ח אשר הוונה לעלות נכס כשיר (בית דיור מוגן בהקמה), כלול בפעילות השקעה (ראה סעיף 1.6.2 לעיל) כחלק מהשקעה במזומן בפרויקטים בהקמה); (2) פירעון אשראי בסך של 198,000 אלפי ש"ח מתוך מסגרת אשראי שנוצלה בתאגיד בנקאי לצורכי ליווי בניה והקמת בית הדיור המוגן ברחובות, אשר אכלוסו החל בחודש ינואר 2025; (3) תשלום דיבידנד לבעלי מניות החברה בסך 120,000 אלפי ש"ח.

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

מדד ה- FFO (Funds From Operations)

1.6.4

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

לשנה שנתיימה ביום		באלפי ש"ח
31.12.2024	31.12.2025	
76,207	166,313	FFO - לפי גישת ההנהלה (AFFO) המיוחס לבעלי המניות של החברה

העלייה במדד ה- FFO בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר מעלייה בסך של כ- 175 מיליון ש"ח בתקבולי נטו מפיקדונות מדיירים שהתקבלו מהבית ברחובות בעקבות תחילת אכלוסו בחודש ינואר 2025. העלייה האמורה במדד ה- FFO, קווצה בחלקה כתוצאה בעיקר מירידה בסך של כ- 37 מיליון ש"ח בגין חלק החברה בתקבולי נטו מפיקדונות מדיירים ביתר בתי הרשת, זאת בעקבות גידול של כ- 27 מיליון ש"ח בהחזרי פיקדונות ומקיטון של כ- 10 מיליון ש"ח בקבלת תקבולי פיקדונות, בנוסף ישנו גידול בהכנסות (לא כולל הכנסות מחילוט פיקדונות דיירים אשר מתואמות כמצוין לעיל), בעלות ההכנסות, בהוצאות הנהלה

וכלליות, הוצאות מכירה ושיווק והוצאות מימון, נטו (לא כולל הוצאות שערך פיקדונות מדיירים אשר מתואמות כמצוין לעיל) של הקבוצה בתקופת הדוח ביחס לתקופה מקבילה אשתקד, כמפורט בסעיף 1.5 לעיל.

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

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

1.6.5 פרטים אודות מקורות המימון

31.12.2025	באלפי ש"ח	באחוזים
הון עצמי וזכויות מיעוט	2,189,646	34.4%
אגרות חוב	1,151,841	18.1%
אשראי מתאגידים בנקאיים	262,000	4.1%
פיקדונות מדיירים	2,769,586	43.4%
סה"כ	6,373,073	100%

מקורות המימון של הקבוצה למועד הדוח מתבססים בעיקר על קבלת פיקדונות מדיירים, אגרות חוב (לפרטים נוספים ראה סעיף 1.20.2 לפרק א' לעיל וכן סעיף 4 להלן), הלוואות מתאגידים בנקאיים והון עצמי. הקבוצה מממנת את פעילותה השוטפת, בעיקר, מההפרש שבין סכומי הפיקדונות שנתקבלו לסכומי הפיקדונות שנפרעו, תקבולי פיקדון ממתן זכות שימוש ביחידות דיור לראשונה וכן מהכנסות הנובעות מדמי אחזקה ודמי שכירות.

1.6.6 פרטים אודות אמות המידה הפיננסיות של הקבוצה

הגורם המלווה - ציבור (אגרות חוב (סדרה ה') ⁵)			
עמידה באמות מידה פיננסיות			
אמת המידה הפיננסית	תוצאות חישוב עמידת החברה בתניה נכון ליום 31.12.2025		
1 יחס הון עצמי	ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-500 מיליון ש"ח	כ- 2,190 מיליון ש"ח	
2 יחס של חוב פיננסי נטו ל-CAP	יחס של חוב פיננסי נטו ל-CAP (הון עצמי בצירוף חוב פיננסי נטו ומיסים נדחים) לא יעלה על 50%	25.68%	

⁵ אגרות החוב (סדרה ה') של החברה נרשמו למסחר ביום 8 בספטמבר, 2020. לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב (סדרה ה') של החברה ראה סעיף 4.1.1 להלן.

הגורם המלווה - ציבור (אגרות חוב (סדרה ו')) ⁶			
עמידה באמות מידה פיננסיות			
תוצאות חישוב עמידת החברה בתניה נכון ליום 31.12.2025	אמת המידה הפיננסית		
כ- 2,190 מיליון ש"ח	ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-675 מיליון ש"ח	יחס הון עצמי	1
25.68%	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
93.53%	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')) ⁷			
עמידה באמות מידה פיננסיות			
תוצאות חישוב עמידת החברה בתניה נכון ליום 31.12.2025	אמת המידה הפיננסית		
כ- 2,190 מיליון ש"ח	ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-750 מיליון ש"ח.	יחס הון עצמי	1
25.68%	יחס של חוב פיננסי נטו ל-CAP (הון עצמי בצירוף חוב פיננסי נטו ומיסים נדחים) לא יעלה על 52%	יחס של חוב פיננסי נטו ל-CAP	2
93.53%	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

⁶ אגרות החוב (סדרה ו') של החברה נרשמו למסחר ביום 28 באוגוסט, 2023. לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב (סדרה ו') של החברה ראה סעיף 4.1.2 להלן.

⁷ אגרות החוב (סדרה ז') של החברה נרשמו למסחר ביום 17 בפברואר 2025. בחודש יוני 2025 הנפיקה החברה לציבור, בדרך של הרחבת סדרה, 349,524,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ז'), וזאת על פי דוח הצעת מדף מיום 25 ביוני 2025. לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב (סדרה ז') של החברה, לרבות לעניין הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ז'), ראה סעיף 4.1.3 להלן.

2.1 ניהול נושאי סביבה, חברה וממשל תאגידי - ESG

הקבוצה רואה בשילוב היבטי סביבה, חברה וממשל תאגידי (ESG) בפעילותה העסקית מנוע צמיחה, שיביא ליצירת ערך ארוך טווח לקבוצה ולגורמים נוספים הקשורים לקבוצה. הקבוצה פועלת מתוך אמונה בערכים של אתיקה עסקית, אחריות סביבתית, קהילתית ותאגידית, ומאמינה כי תרבות זו מהווה חלק מהצלחתה העסקית. החברה מטפחת תרבות ארגונית שמקדמת ערכים של שקיפות, סביבת עבודה מאפשרת, תרומה לקהילה והוגנות בעסקים, כלפי כלל הגורמים הקשורים בקבוצה: דיירים, עובדים, שוכרים, ספקים, שותפים עסקיים ובעלי המניות.

תחום ה-ESG מאגד בתוכו מספר היבטים הגלומים בפעילויות ותהליכים המתקיימים בקבוצה. לצורך תכלול הנושא, שילובו באסטרטגיה העסקית ושיפור ביצועי הקבוצה במדדים השונים, לאחר תאריך הדוח, בשנת 2026 מינתה הקבוצה מנהלת תחום ESG בקבוצה, כחלק מהקצאת האחריות ברמת ההנהלה לטיפול בנושא.

להלן עיקרי הפעילות והנתונים של הקבוצה ליום 31.12.2025, כפי שנאספו ונבחנו על ידי הנהלת הקבוצה; מובהר כי חלק מהמידע מבוסס על אומדנים, הנחות ומקורות פנימיים, וכי הקבוצה פועלת לשיפור תהליכי איסוף, תיעוד ובקרה של נתוני ESG.

2.1.1 ניהול נושאים חברתיים

א. יחסי עבודה, בריאות ובטיחות

הקבוצה רואה בעובדיה משאב עיקרי ומשמעותי להצלחתה ופועלת ליצירת סביבת עבודה בריאה, יצרנית, הוגנת, שוויונית ומאפשרת, ומקדמת פיתוח אישי ומקצועי. הקבוצה מסייעת ומלווה את העובדים בנושא גיבוש תוכניות פרישה בגיל הפנסיה. הקבוצה מפנה את עובדיה להשתלמויות מקצועיות בהתאם לתפקידם ומקיימת ימי העשרה לעובדים. מתקיימות שיחות משותפות ובערכה שנתיות לעובדים.

החברה אף משקיעה משאבים רבים לטובת פעילויות רווחה ביניהן כנסים, וליווי העובדים במהלך אירועים חשובים בחייהם ומאפשרת לעובדים ליהנות ממתקני הקבוצה לפעילות רווחה, ספורט ובריאות. בנוסף החברה מעודדת את פורום מנהלי החברה לעבור סקר בריאות מדי שנה.

ב. העסקה מגוונת ותנאי העסקה של עובדי החברה

הקבוצה מחויבת לקדם העסקה מגוונת ולהבטיח שעובדיה מתוגמלים בצורה הוגנת ושוויונית עבור המיומנות המקצועית שהם מציגים, בהתאם לכישורים, ביצועים ועמידה ביעדים. בנוסף, הקבוצה בוחנת מעת לעת את מדיניות השכר והתגמול שלה ואת הליכי הקידום והגיוס, במטרה לצמצם פערים ולהבטיח שוויון הזדמנויות, ככל שרלוונטי ובהתאם לדין החל.

נשיא	אחוז נכון למועד הדוח (31.12.2025)
נשים בהנהלה	58.82%
נשים בחברה	62.02%

לחברה רוב נשי בין עובדי החברה ואף בהנהלה וכן ייצוג נשי גבוה בהנהלה הבכירה. החברה רואה עצמה כארגון מתקדם, המציב נתיב קריירה אמיתי לנשים ומעודד נשים להתקדם לתפקידי ניהול.

ברוב המוחלט של המקרים השכר המשולם על ידי הקבוצה עולה על שכר המינימום. מובהר כי מדיניות השכר של הקבוצה כפופה לכל דין חל, וכי הקבוצה פועלת לקידום תגמול הוגן ובחינת התאמות נדרשות במידת הצורך.

ג. התנהלות מול שוכרים וספקים

הקבוצה מקפידה על יחס הוגן, מתן שירות איכותי ותנאי שכירות מיטביים השומרים על עומסים נמוכים מבחינת השוכרים והספקים. לקבוצה שיתופי פעולה ארוכי טווח עם שוכרים וספקים היוצרים מערכת יציבה.

הקבוצה מבצעת בקרות כדי להבטיח שעובדי החברה ועובדי הקבלן העובדים אצלה באמצעות חברות קבלן מועסקים בהתאם להוראות החוק. בנוסף, החברה דואגת לרווחת עובדי הקבלן על דרך של צירופם לפעילויות רווחה שעורכת, השתתפותם בכנסים והנאה ממתקני הקבוצה לרווחתם ובריאותם. בנוסף, ובהתאם להיקף ההתקשרויות הרלוונטיות, הקבוצה בוחנת מנגנונים לצמצום סיכונים בשרשרת ההעסקה, לרבות באמצעות הוראות חוזיות, בקרה תקופתית ועמידה בדרישות בטיחות.

ד. סביבה בטוחה, מונגשת ושוויונית לדיירים ולעובדים

בטיחות הדיירים והעובדים היא ערך עליון והקבוצה מחויבת להקמה ותחזוקה של הבתים באופן שישמור על בטיחותם ובריאותם של דייריה ועובדיה. בנוסף, כלל הבתים מונגשים לאנשים עם מוגבלויות ובכלל זאת: חניות, מעליות, שירותים, שלטי זיהוי והכוונה ועוד. הקבוצה פועלת לקידום נגישות ושירות שוויוני בהתאם לדין ובאופן התואם את צרכי הדיירים והמבקרים.

לקבוצה ממונה נגישות ומתקיימות הדרכות להכרת תחום הנגישות, יצירת מודעות והקניית כלים מעשיים למתן שירות נגיש. אתר האינטרנט של הקבוצה מונגש גם כן. הקבוצה פועלת לניטור ושיפור ההנגשה מעת לעת, בהתאם לשינויים רגולטוריים, טכנולוגיים ולצרכי המשתמשים.

החברה מנהלת מדיניות של זיהוי סיכונים ועושה את המירב על מנת למנוע תאונות מראש. החברה אימצה נהלים מפורטים ומעמיקים ביחס להיבטי הבטיחות המנוהלים על ידה. הנהלים מפרטים בין היתר את המטרות, כללי העבודה, תחומי האחריות, תדריכים, אופן הטיפול בצידוד, הנחיות לפעולות מניעה ופעולות בעת חירום ודיווח. במקרה של אירוע בטיחות או תאונת עבודה, החברה פועלת על מנת שיבוצעו תחקירים לאיתור הגורמים לאירוע, ועל מנת שיבוצעו באופן מיידי פעולות מתקנות למניעת הישנות של האירוע או התאונה. מדי שנה מתבצעים תרגילים עיוניים (על מנת לצמצם סיכונים לדיירים) שמטרתם לזהות פערים, ככל שישנם, לשיפור ולהפחתת סיכונים. בנוסף, החברה פועלת לתיעוד אירועים חריגים מהותיים (ככל שאירעו), באופן המאפשר שיפור מתמיד ובקרה ניהולית.

ה. תרומה לקהילה, מעורבות חברתית והתנדבות

לצד פעילותה העסקית, הקבוצה רואה עצמה מחויבת לעשייה משמעותית למען החברה בישראל. הקבוצה שמה לעצמה יעד מרכזי לפעול למען הקהילה שהיא חלק ממנה. לצד הפעילות המקומית בבתי החברה, פעילות הקבוצה מתמקדת בעיקר באימוץ חטיבת לוחמים בצה"ל ותרומות ליחידות נוספות בצבא. הקבוצה תומכת בחטיבה בשווה כסף באמצעות מתן אפשרות לשימוש במתקני הקבוצה וכן בעריכת ימי גיבוש עבור החטיבה וצירוף לוחמים מצטיינים לכנס החברה בחו"ל. מובהר כי היקף הפעילות החברתית עשוי להשתנות מעת לעת בהתאם לצרכי הקהילה, לאירועים במשק ולהחלטות הנהלה.

בנוסף החברה נוהגת לרכוש מתנות לחגים מאת עמותות שונות המקדמות תעסוקה לבעלי מוגבלויות, נוער בסיכון, עסקים מהצפון והעוטף.

לחברה אין מדיניות מוגדרת למתן תרומות.

החברה מעודדת התנדבות בקרב עובדיה ודייריה. מדי שנה יוצאים עובדי החברה לפעילות התנדבות מגוונת. מנהלי ומנהלות הבתים מתנהלים בפתיחות והקשבה לצרכים ופניות בנושאים חברתיים במטרה לקדם ולעודד פרויקטים העולים בקנה אחד עם הערכים החברתיים של הקבוצה גם ברמה המקומית.

החברה פתחה את בתי הדיור שלה לשהיית מפונים החל מהימים הראשונים לפרוץ מלחמת חרבות ברזל. הקבוצה לקחה חלק פעיל בסיוע לתושבי העוטף בעת מלחמת חרבות ברזל ובחרה לאמץ קיבוץ מעוטף עזה, שכלל סיוע במציאת חלופות דיור והתאמתן לחברי הקיבוץ ויצירת פעולות רווחה וסיוע לחברי הקיבוץ עד ליום שבו חזרו להתגורר בקיבוץ. סיוע זה נמשך בליווי עסקי של החברה את חברי הקיבוץ במטרה לתמוך בשגשוג כלכלי לקיבוץ. מובהר כי פעילות זו בוצעה נוכח נסיבות מיוחדות וכי אין ודאות כי תימשך באותו היקף בעתיד.

הקבוצה תמכה בספקים מהצפון והדרום שעסקיהם נפגעו בעקבות מלחמת חרבות ברזל על ידי ביצוע רכישות ע"י החברה מעסקיהם וכן עריכת יריד לרכישת מוצריהם על ידי עובדי החברה. כמו כן נערכו שווקים בבתי הרשת לרכישת מוצריהם ע"י קהילת הבתים.

הקבוצה אירחה מאז מלחמת חרבות ברזל, ומארכת אף לאחר מועד הדוחות, מפונים בני הגיל השלישי בבתי הרשת, וזאת בתמורה חלקית בלבד המתקבלת ממשרד העבודה והרווחה, כאשר למעשה החברה נושאת בחלק הארי של העלויות הריאליות של השהות בביתה. מובהר כי היקף העלויות וההשפעה התפעולית של פעילות זו עשויים להשתנות בהתאם להנחיות ולמדיניות הגורמים הממשלתיים הרלוונטיים ולהתפתחויות בשטח.

הקבוצה מעודדת את דיירי בתי הדיור המוגן של הקבוצה, בסיוע עובדי הקבוצה להתנדב באופן שוטף. בין היתר, מתקיימות פעילויות התנדבות בפנימיית ילדים, לרבות אירוח ילדי הפנימייה; התנדבות במחלקות ילדים בבתי חולים, הכוללת קיום פעילויות פנאי שונות עם המטופלים; סיוע לימודי לתלמידי בתי ספר הסמוכים לבתי הדיור המוגן של הקבוצה; וחיבור לבית לחיילים בודדים, הכולל תמיכה באמצעות

תרומות כספיות ותרומות מזון. בנוסף, מתקיים איסוף כספים באמצעות מכירת חפצים יד שנייה, בין היתר לתמיכה בארגונים המסייעים למשפחות שכולות ולמיזמי "קמחא דפסחא" עבור משפחות מעוטות יכולת. יובהר כי בחלק מהמקרים המתוארים, בתי הדיור המוגן של הקבוצה משתתפים גם בעלויות הכספיות ומעמידים סיוע כספי נוסף.

לאחר תאריך הדוח, ולאור השפעות מבצע "שאגת הארי" על יישובי הצפון, התגייסה החברה לטובת מבוגרים המתגוררים בקו העימות, ופתחה בפניהם את בתי הרשת לאירוח במהלך חג הפסח, לרבות ליל הסדר, על חשבונה. כמובילה בתחום הדיור המוגן, החברה רואה לנכון לקחת חלק פעיל ולהתגייס למאמצים שונים לטובת אזרחים ותיקים, גם כאשר אין מדובר בדיירי הרשת.

2.1.2 ניהול נושאי סביבה ואקלים

בניה ירוקה ותפעול הבתים

החברה פועלת ליישום פתרונות התייעלות אנרגטית ולהשקעה באנרגיה מתחדשת בבניה. במסגרת זו, החברה משקיעה משאבים בטכנולוגיות המקדמות הפחתת שימוש בחשמל והגדלת שימוש באנרגיה חלופית ויעילות אנרגטית, ובכלל זה בדרך של רכישת חשמל מספק אנרגיה מתחדשת המספק פתרונות אנרגיה ירוקה, ושיתוף פעולה עם חברות טכנולוגיה ומוצרים מתקדמים. בחלק מבתי החברה קיימות חניות לרכבים חשמליים; מהלכים אלו תורמים לקידום השימוש באנרגיה נקייה ותומכים במעבר למשק אנרגיה דל-פחמן. החברה מקפידה להשקיע באופן שוטף בנכסיה הקיימים, תוך מתן דגש רב על התייעלות, חיסכון ושימור איכות הסביבה, במגוון דרכים: החלפת מערכות מיזוג אוויר ליעילות אנרגטית וידידותיות לסביבה; החלפת התאורה לתאורת LED חסכונית; התקנת מערכות מתקדמות לטיפול באוויר הצח; טיפול בשפכים ובפסולת - מתקיימת הקפדה על הפרדת פסולת ומחזור. החברה מעמידה בכל בניה מתקני מחזור קרטון ובחלק מהבתים הרלוונטיים אף מתקני איסוף פסולת אלקטרונית.

כמו כן החברה התקשרה בהסכם פיילוט לתכנון, הקמה, רישוי, הפעלה ותחזוקה של מתקן לאגירת חשמל בהספק של עד 16 מגה וואט באחד מבתיה כך שלאחר הגעתו של המתקן להפעלה מסחרית, הבית יוכל ליהנות מהנחה על תעריפי החשמל וליהנות מיעילות אנרגטית, ולאחר מכן לבחון אימוץ התקנת מתקנים מסוג זה בבתי חברה נוספים, בהתאם לתוצאות הפיילוט, היתכנות טכנית וכלכלית ואישורים רגולטוריים.

בנוסף הקבוצה פועלת לבנית נכסים חדשים לפי תקני בניה ירוקה (ת"י 5281). בכל אחד מהפרויקטים שמקימה החברה היא מפעילה יועצי הגנת הסביבה וקיימות ומקפידה על שמירת תקנות הגנת הסביבה וקיימות, מניעת רעש, קרינה, זיהום אוויר, טיפול בפסולת ותקנות התייעלות אנרגטית באתריה וטיפול מתאים בממצאים.

עוד יצוין, כי כחלק מפעילות הייזום והקמת פרויקטים, נדרשת החברה לקבל אישורים בתחום התכנון והבנייה, לרבות קבלת זכויות בנייה לשימושים שונים לפי תכניות בניין עיר (תב"ע), היתרי בנייה, חפירה ודיפון, וכן לצורך קבלת טופס 4 ותעודת גמר, הכפופים לעיתים לבחינה ובדיקה של השפעתם הסביבתית. לפיכך, החברה נדרשת לעמוד בתנאים סביבתיים,

תכנוניים ועירוניים, הניתנים לה על ידי הרשויות המקומיות המוסמכות, ובהתאם, התנאים עשויים לכלול עמידה בסטנדרטים של בנייה ירוקה בהתאם לתקנים שונים, ואף דרישה לביצוע סקר קרקע ו/או סקרי מי תהום ושיקום הקרקע במידת הצורך.

2.1.3 ניהול נושאי ממשל תאגידי

א. תכנית אכיפה וקוד אתי

החברה הינה חברה ציבורית אשר ניירות הערך שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל אביב וככזו מחויבת לעמוד בדרישות רגולטוריות שונות החלות עליה. על מנת לוודא עמידה בדרישות כאמור החברה בחרה לאמץ תכנית אכיפה פנימית בדיני ניירות ערך, הטמעה שלה ומעקב קפדני אחר עדכונה באופן שתמשיך להיות רלוונטית כל העת. מטרותיה העיקריות של תכנית האכיפה הינן אימוץ אמות מידה והתוויית עקרונות מנחים להתנהלות החברה, נושאי המשרה בה ועובדיה; חיזוק והטמעה של ערכי יסוד בדיני ניירות ערך ודיני חברות בקרב כל האורגנים בחברה, באופן שיבטיח את קיומם ואכיפתם בתחום פעילותה של הקבוצה; וקיום מערכת אכיפה פנימית, הכוללת ממונה על האכיפה, אשר אחראית, בין היתר, על הבקרה על פעולות נושאי המשרה ועובדי החברה, מתן תשובות והבהרות לשאלותיהם בנוגע למילוי הוראות תכנית האכיפה, בפרט, והוראות הדינים הרלוונטיים החלים בכלל, ודיווח לוועדת האכיפה ודירקטוריון החברה, בהתאם לנוהלי תכנית האכיפה. לתכנית האכיפה 8 נהלים המסדירים נושאים עקרוניים של התנהלות הקבוצה ובכללם עבודת הדירקטוריון, ניהול ושמירת מידע, אופן אישור עסקאות בעלי עניין, נוהל דיווחים מיידיים ותקופתיים, איסור שימוש במידע פנים, תרמית ומניפולציה ועוד.

לחברה קוד אתי פומבי הכולל את ערכי היסוד של הקבוצה ביניהם יושרה, הגינות, סביבת עבודה נעימה, וכן מספר נושאים מהותיים כגון ניגוד עניינים, שמירה על נכסי החברה, אתיקה עסקית, איסור שימוש במידע פנים, שמירה על החוק ואיסור קבלת טובות הנאה.

כל עובדי החברה מחויבים להכיר את הנהלים הרלוונטיים ביחס לתפקידם על פי תכנית האכיפה והקוד האתי של החברה. כל עובד חדש שמצטרף לחברה מאשר בחתימתו כי קרא והבין את המסמכים הנ"ל. מעת לעת מבוצעים ריענונים והדרכות הטמעה על ידי סמנכ"לית יועמ"ש ראשית, הממונה על האכיפה, בסיוע היועצים המשפטיים החיצוניים למזכירות החברה.

לקבוצה גישת ניהול מבוססת סיכון (Risk-based Approach) במסגרתה מבוצע סקר סיכונים אחת לארבע שנים לפחות או לפי הנדרש באורח שוטף אם היו התפתחויות מהותיות בחברה וסביבתה. סקר הסיכונים נערך על ידי חברת ייעוץ מובילה בתחום, במסגרתו נבחנים תהליכי העבודה המרכזיים בתחום דיני ניירות ערך בחברה במטרה לאתר תהליכים או שלבים בתהליכים ולזהות נקודות תורפה וצמתים החשופים להפרות פוטנציאליות של דיני ניירות ערך. כמו כן, נבחנות הבקורות הקיימות בתהליכים ואת ערוצי הפיקוח והבקרה הקיימים במסגרת תהליכי העבודה האמורים שבאמצעותם ניתן לצמצם את הפוטנציאל להפרות דיני ניירות ערך.

ב. סביבת עבודה בטוחה, נטולת אפליה, אלימות או הטרדה

הקבוצה פועלת למנוע ולמגר באופן מיידי כל סממן של אמירות פוגעניות או התנהגות מאיימת על רקע לאומני, דתי, גזעי, עדתי או מיני. עובדי הקבוצה נדרשים לפעול למניעת הטרדה מינית ולדווח באופן אישי לממונה על מניעת הטרדה מינית בקבוצה. הקבוצה פועלת בהתאם להוראות הדין הרלוונטיות, לרבות נהלים פנימיים. כל עובדי החברה עברו הדרכה בנושא וקיימת הקפדה לקיומן של הדרכות מעת לעת. הקבוצה פועלת לתיעוד ההדרכות והשתתפות העובדים בהתאם לנהלים הפנימיים. הקבוצה מינתה את מנהלת מחלקת משאבי אנוש כממונה על מניעת הטרדה מינית והתנכלות אשר עברה הכשרה מיוחדת לצורך מילוי התפקיד ופועלת על פי תהליך ברור לטיפול בתלונות ולנקיטת צעדים במקרה של הפרה.

2.2 דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

בהתאם לסעיף 92(א)(12) לחוק החברות, קבע דירקטוריון החברה ביום 27 במרץ, 2014, כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית יעמוד על 2 דירקטורים. לדעת החברה, מספר זה של דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית יאפשר לדירקטוריון לעמוד בחובות המוטלות עליו בהתאם לדין ולמסמכי ההתאגדות, ובמיוחד בהתייחס לאחריותו לבדיקת מצבה הכספי של החברה ולעריכת הדוחות הכספיים ואישורם. לפרטים אודות חברי דירקטוריון החברה, אשר הינם בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית, ראה תקנה 26 לפרק ד'.

2.3 דירקטורים בלתי תלויים

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

2.4 גילוי בדבר המבקר הפנימי בחברה

2.4.1 פרטי המבקר הפנימי

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

2.4.2 מינוי המבקר הפנימי

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

2.4.3 גילוי בקשר למבקר הפנימי

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

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

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

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

2.4.4 תכנית העבודה של המבקר הפנימי

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

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

2.4.5 אופן עריכת הביקורת

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

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

2.4.6 החזקות מהותיות בתאגידים

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

2.4.7 גישה למידע

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

2.4.8 דין וחשבון המבקר הפנימי

בימים 27.2.2025, 27.4.2025, 27.10.2025 ו-17.3.2026, התכנסה ועדת הביקורת של החברה לדיון בדוחות ביקורת של המבקר הפנימי בנושאים שירותי דיירים, פיקדונות, אכיפה פנימית, הוצאות הנהלה וכלליות, עסקאות מהותיות, בטיחות ונגישות ויישום ומעקב המלצות לדוחות מבקר הפנים משנים קודמות (בין היתר, בנושאי אבטחת מערכות מידע, כספים, מכירות וניהול מלאי, שכר וכ"א, שרות דיירים ופיקדונות), אשר הוגשו בכתב לחברי ועדת הביקורת.

2.4.9 הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר

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

2.4.10 היקף העסקה ותגמולים

היקף העסקת המבקר הפנימי נגזר מדרישות הביקורת הפנימית, לפי החלטת ועדת הביקורת של החברה. בשנת 2025, הועסק המבקר הפנימי בהיקף של כ-1,200 שעות ובשכר של כ-276 אלפי ש"ח. לדעת דירקטוריון החברה, התגמול סביר ולא יהיה בו כדי להשפיע על שיקול דעתו המקצועי של המבקר בבואו לבקר את החברה וזאת, בין היתר, בשים לב לאופן בו המבקר הפנימי מבצע את מלאכת ביקורת הפנים בחברה, ומידת הפירוט וההעמקה של דוחות ממצאי הביקורת שהוגשו על ידו עד כה.

2.5 פרטים בדבר רואה החשבון המבקר

2.5.1 שם רואה החשבון המבקר

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

2.5.2 שכר טרחה רואה החשבון המבקר

שנה/ תקופה	שכ"ט בגין ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ושירותי מס הקשורים לביקורת באלפי ש"ח	שכ"ט עבודה בגין שירותים אחרים באלפי ש"ח (*)
2024	517	225
2025	496	121

(*) בשנים 2024 ו- 2025 שירותים אחרים כללו שכ"ט בגין עבודות ייעוץ בנושאים שונים, בשנת 2024 בעיקר בתחום המדיה הדיגיטלית והמיסוי ובשנת 2025 בעיקר בתחום המדיה הדיגיטלית.

2.5.3 אופן קביעת שכר טרחה רואה חשבון מבקר

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

2.6 תכנית אכיפה פנימית

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

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

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

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

- א. בעסקאות לרכישת מוצרים - בהיקף כולל של עד 500 אלפי ש"ח לשנה.
- ב. בעסקאות לקבלת שירותי ייעוץ ו/או ניהול - בהיקף כולל של 200 אלפי ש"ח לשנה.
- ג. בעסקאות לקבלת שירותי תפעול שונים - בהיקף כולל של עד 500 אלפי ש"ח לשנה.
- ד. בעסקאות לקבלת שירותי שיפוף נכסים - בהיקף כולל של עד 1,000 אלפי ש"ח לשנה.
- ה. שי לחגים ו/או לאירועים אישיים, נופשים, השתלמויות, כפי שהחברה מעניקה לעובדיה ו/או שולחת אותם ו/או מממנת עבורם (לפי העניין) מעת לעת, בהיקף כולל שלא יעלה על 5,000 ש"ח בשנה עבור כל אחד מיחיד בעלי השליטה ו/או קרוביהם.
- ו. בעסקאות בהם מתקשרת החברה ו/או מי מחברות הבת שלה עם בעל שליטה ו/או קרוב של בעל שליטה בהסכם משתכן (הסכם דייר) שמכוחו מוענקת זכות שימוש ביחידת מגורים באחד מבתי הדיור המוגן של הקבוצה, ובלבד שיתקיימו כל אלה במצטבר:
 1. הסכם ההתקשרות יהיה בנוסח המקובל בחברה באותה עת;
 2. המתקשר ישלם לחברה פיקדון בסכום הקבוע במחירון החברה באותה עת ליחידת הדיור שבה ניתנת לו זכות שימוש;
 3. המתקשר ישלם לחברה דמי אחזקה ואת כל יתר התשלומים, כנהוג באותה עת בחברה;
 4. המתקשר לא יהיה זכאי לכל הנחה ו/או הטבה שאינה ניתנת באופן גלוי ופומבי לכל דייר שמעוניין להתקשר עם החברה באותה עת בהסכם משתכן (הסכם דייר);

בהתאם להוראות הנוהל, ביום 27 באוקטובר 2025, סקרה ועדת הביקורת של החברה את אופן יישום אמות המידה לבחינה ואישור של עסקאות עם בעלי עניין בחברה כעסקאות שאינן חריגות ואינן מהותיות, לגופן ואת מידת התאמתן לחברה, וכן את העסקאות אשר אושרו על ידי הנהלת החברה בהתאם לנוהל עד ליום 27 באוקטובר, 2025. לפרטים נוספים אודות עסקאות בעלי עניין אשר אושרו על ידי הנהלת החברה בהתאם לנוהל, ראה סעיף 10.2 לפרק ד' להלן.

2.7 גילוי בנוגע למעריך שווי מהותי מאוד

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

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

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

3. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של הקבוצה

3.1 נתונים כספיים המיוחסים לחברה כחברה אם

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

3.2 שימוש באומדנים חשבונאיים קריטיים

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

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

סדרת אגרות החוב	מועד הנפקת הסדרה	סך כל שווי הנקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)	השווי הנקוב בתאריך הדוח (באלפי ש"ח)	השווי הנקוב כשהוא מוערך לפי תנאי ההצמדה הדוח (באלפי ש"ח)	סכום הריבית הצבורה ליום 31 בדצמבר, 2025 (באלפי ש"ח)	השווי הבורסאי ליום 31 בדצמבר, 2025 (באלפי ש"ח)	סוג הריבית ושיעורה	מועדי תשלום הקרן	מועדי תשלום הריבית	בסיס ההצמדה ותנאיה	האם אגרות החוב ניתנות להמרה לנייר ערך אחר	זכות החברה לבצע מדיון מוקדם או המרה כפויה של אגרות החוב לניירות ערך האחרים והתנאים למימושה	תאור הנכסים המשוועבדים להבטחת ההתחייבות לתאריך הדוח
אגרות חוב (סדרה ה') ⁸	ספטמבר 2020	150,000	-	-	-	-	ריבית שנתית קבועה של 3.04% (שקלית) שאינה צמודה למדד המחירים לצרכן	5 תשלומים שנתיים (לא שווים), והם יישלמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2025 ועד 2029 (כולל).	פעמיים בשנה, בימים 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2021 ועד 2029 (כולל) ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2020 ועד 2028 (כולל).	-	לא	החברה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, בכל עת, אך לא לפני חלוף 60 ימים ממועד רישומן למסחר בבורסה של אגרות החוב, ובמקרה כאמור יחולו ההוראות הבאות, והכל בכפוף להנחיית רשות ניירות ערך ולחוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיחיו במועד הרלוונטי. הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב במקרה של פדיון מוקדם, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים: (1) שווי שוק של יתרת אגרות החוב שבמחזור, אשר ייקבע על-פי מחיר הסגירה הממוצע של אגרות החוב בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם; (2) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור, דהיינו קרן בתוספת ריבית, עד למועד הפדיון המוקדם בפועל; (3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית) כשהיא מהווה לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרתה בשטר נאמנות סדרה ה') בתוספת 1.35% לשנה. היוון אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב. יובהר, כי ככל שתהיה ריבית נוספת כאמור לעיל, מעל הערך ההתחייבותי, תשולם הריבית הנוספת על הערך הנקוב של החלק הנפדה בלבד.	אין. לפרטים אודות התחייבות החברה בנוגע לשעבוד שלילי, ראה סעיף 6.20 לסטר הנאמנות סדרה ה'.
	נובמבר 2020 (הורחבת סדרה)	392,003	307,803	307,803	-	298,476							
אגרות חוב (סדרה ו')	אוגוסט 2023	300,000	300,000	300,000	-	317,070	ריבית שנתית קבועה של 5.48% (שקלית) שאינה צמודה למדד המחירים לצרכן	5 תשלומים שנתיים (לא שווים), והם יישלמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2028 ועד 2032 (כולל).	פעמיים בשנה, בימים 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2024 ועד 2032 (כולל) ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023 ועד 2031 (כולל).	-	לא	החברה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, בכל עת, אך לא לפני חלוף 60 ימים ממועד רישומן למסחר בבורסה של אגרות החוב, ובמקרה כאמור יחולו ההוראות הבאות, והכל בכפוף להנחיית רשות ניירות ערך ולחוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיחיו במועד הרלוונטי. הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב במקרה של פדיון מוקדם, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים: (1) שווי שוק של יתרת אגרות החוב שבמחזור, אשר ייקבע על-פי מחיר הסגירה הממוצע של אגרות החוב בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם; (2) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור, דהיינו קרן בתוספת ריבית, עד למועד הפדיון המוקדם בפועל; (3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית) כשהיא מהווה לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרתה בשטר נאמנות סדרה ה') בתוספת 1.35% לשנה. היוון אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב. יובהר, כי ככל שתהיה ריבית נוספת כאמור לעיל, מעל הערך ההתחייבותי, תשולם הריבית הנוספת על הערך הנקוב של החלק הנפדה בלבד.	אין. לפרטים אודות התחייבות החברה בנוגע לשעבוד שלילי, ראה סעיף 6.20 לסטר הנאמנות סדרה ו'.

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

סדרת אגרות החוב	מועד הנפקת הסדרה	סך כל שויה הנקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)	השווי הנקוב בתאריך הדיוח (באלפי ש"ח)	השווי הנקוב כשהוא מוערך מחו"ש לפי תנאי ההצמדה לתאריך הדיוח (באלפי ש"ח)	סכום הריבית הצבורה ליום 31 בדצמבר, 2025 (באלפי ש"ח)	השווי המוגן של הסדרה כפי שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2025 (באלפי ש"ח)	השווי הבורסאי ליום 31 בדצמבר, 2025 (באלפי ש"ח)	סוג הריבית ושיעורה	מועדי תשלום הקרן	מועדי תשלום הריבית	בסיס ההצמדה ותנאיה	האם אגרות החוב ניתנות להמרה לגייר ערך אחר	זכות החברה לבצע מדיון מוקדם או המרה כפויה של אגרות החוב לניירות ערך האחרים והתנאים למימושה	תאור הנכסים המשועבדים להבטחת ההתחייבות לתאריך הדוח
אגרות חוב (סדרה ז')	פברואר 2025	200,000	200,000	200,000	-	197,711	210,040	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 5.29% (שקלית) צמודה למדד המחירים לצרכן	6 תשלומים שנתיים (לא שווים), והם יושלמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2030 ועד 2035 (כולל).	מעמיים בשנה, בימים 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2025 ועד 2035 (כולל ו- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 ועד 2034 (כולל).	-	לא	החברה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, בכל עת, אך לא לפני חלוף 60 ימים ממועד רישומן למסחר בבורסה של אגרות החוב, ובמקרה כאמור יחולו ההוראות הבאות, והכל בכפוף להנחיית רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שייחוי במועד הרלוונטי. הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב במקרה של פדיון מוקדם, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים: (1) שווי שוק של יתרת אגרות החוב שבמחזור, אשר ייקבע על-פי מחיר הסגירה הממוצע של אגרות החוב ב- 30 ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם; (2) הערך קרן בתוספת ריבית, עד למועד הפדיון המוקדם במעל; (3) יתרת תורים המיומנים של אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם (קרו בתוספת ריבית כפי שהיא במועד הפדיון המוקדם) כשהיא מחוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרתה בשטר נאמנות סדרה ז') בתוספת 1.35% לשנה. היוון אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב. יובהר, כי ככל שתהיה ריבית נוספת כאמור לעיל, מעל הערך ההתחייבותי, תשולם הריבית הנוספת על הערך הנקוב של החלק הנפדה בלבד.	אין. לפרטים אודות התחייבות החברה בנוגע לשעבוד שלילי, ראה סעיף 6.20 לשטר הנאמנות סדרה ז'.
	יוני 2025	349,524	349,524	349,524	-	347,619	367,070							

4.1 אגרות החוב

4.1.1 (סדרה ה')

- 4.1.1.1 אגרות החוב (סדרה ה') עומדות לפירעון בשנת 2029. לפרטים נוספים בנוגע לפדיון מוקדם חלקי של אגרות החוב (סדרה ה') של החברה אשר ביצעה החברה ביום 16 במרץ 2025, ראה דיווחים מיידיים מימים 12 בפברואר 2025 ו- 18 בפברואר 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-010329 ו- 2025-01-011483, בהתאמה), האזכורים האמורים מובאים כהכללה על דרך ההפניה.
- 4.1.1.2 החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות על-פי שטר הנאמנות מיום 6 בספטמבר 2020, ועד למועד פרסום הדוח, ולמיטב ידיעת החברה לא קיימת עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ה') לפירעון מיידי. בהתאם להוראות סעיף 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות, סדרה אגרות החוב (סדרה ה') הינה סדרה מהותית של החברה.
- 4.1.1.3 לפרטים בנוגע להתחייבות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות בהתאם לשטר הנאמנות (סדרה ה') ראה סעיף 1.6.6 בפרק זה לעיל.
- 4.1.1.4 לפרטים בנוגע למגבלות בקשר לחלוקה בהתאם לשטר הנאמנות (סדרה ה') ראה סעיף 1.5.2 בפרק א' לעיל.
- 4.1.1.5 לפרטים בנוגע לדירוג אגרות החוב (סדרה ה') שבמחזור, ראה סעיף 4.3 להלן.

4.1.2 (סדרה ו')

- 4.1.2.1 אגרות החוב (סדרה ו') עומדות לפירעון בשנת 2032.
- 4.1.2.2 החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות על-פי שטר הנאמנות מיום 27 באוגוסט 2023, ועד למועד פרסום הדוח, ולמיטב ידיעת החברה לא קיימת עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ו') לפירעון מיידי. בהתאם להוראות סעיף 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות, סדרה אגרות החוב (סדרה ו') הינה סדרה מהותית של החברה.
- 4.1.2.3 לפרטים בנוגע להתחייבות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות בהתאם לשטר הנאמנות (סדרה ו') ראה סעיף 1.6.6 בפרק זה לעיל.
- 4.1.2.4 לפרטים בנוגע למגבלות בקשר לחלוקה בהתאם לשטר הנאמנות (סדרה ו') ראה סעיף 1.5.2 בפרק א' לעיל.
- 4.1.2.5 לפרטים בנוגע לדירוג אגרות החוב (סדרה ו') שבמחזור, ראה סעיף 4.3 להלן.

4.1.3 (סדרה ז')

- 4.1.3.1 אגרות החוב (סדרה ז') עומדות לפירעון בשנת 2035.
- 4.1.3.2 החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות על-פי שטר הנאמנות מיום 16 בפברואר 2025, ועד למועד פרסום הדוח, ולמיטב ידיעת החברה לא קיימת עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ז') לפירעון מיידי. בהתאם להוראות סעיף

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

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

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

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

4.2 פרטים בדבר הנאמן לתעודות ההתחייבות - אגרות החוב (סדרה ה') אגרות החוב (סדרה ו') ואגרות החוב (סדרה ז')

(א) שם חברת הנאמנות – הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ
ח.פ. 510705197

(ב) שם האחראי על סדרת תעודות ההתחייבות בחברת מר דן אבנון, מנכ"ל משותף הנאמנות –

(ג) פרטי ההתקשרות – טלפון : 03-5544553
פקס : 03-5271736

(ד) כתובת למשלוח מסמכים - ששת הימים 30, בני ברק, מיקוד 63573

4.3 דירוג אגרות החוב שבמחזור

להלן פרטים אודות דירוג אגרות החוב שבמחזור במועד דוח זה:

תאריך	חברה מדרגת	דירוג עדכני	דירוג במועד ההנפקה	הסדרה
19.07.2020 22.10.2020 25.10.2020 29.10.2020 02.12.2021 08.12.2022 10.7.2023 21.8.2023 27.8.2023 1.1.2024 31.12.2024 2.2.2025 24.11.2025	מידרוג בע"מ	A2 stable	במועד ההנפקה המקורי- A2 positive במועד הרחבת הסדרה- A2 stable	אגרות חוב (סדרה ה')
10.7.2023 21.8.2023 27.8.2023	מידרוג בע"מ	A2 stable	A2 stable	אגרות חוב (סדרה ו')

1.1.2024 31.12.2024 2.2.2025 24.11.2025				
2.2.2025 24.6.2025 25.6.2025 24.11.2025	מידרוג בע"מ	A2 stable	A2 stable	אגרות חוב (סדרה ז')

לדוח הדירוג הראשוני והעדכני של מידרוג בקשר עם אגרות חוב (סדרה ה') אשר במסגרתו אשרר את הדירוג הקיים A2 Positive לאגרות החוב (סדרה ד') של החברה, ראה דוח מיידי של החברה מיום 19 ביולי, 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-076326). לדוח דירוג של מידרוג אשרר את הדירוג הקיים A2 לאגרות החוב (סדרה ד') ואגרות החוב (סדרה ה') וכן עדכן את אופק הדירוג מ- Positive ל- Stable, ראה דוח מיידי של החברה מיום 22 באוקטובר, 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-115644). לדוח הדירוג של מידרוג בקשר עם הרחבת אגרות החוב (סדרה ה') אשר במסגרתו אשרר גם את הדירוג הקיים A2 Positive לאגרות החוב (סדרה ד'), ראה דוחות מיידיים של החברה מימים 25 באוקטובר, 2020 ו- 29 באוקטובר, 2020 (מס' אסמכתאות: 2020-01-115644 ו- 2020-01-117312, בהתאמה). לדוח דירוג של מידרוג אשרר את הדירוג הקיים A2 באופק דירוג Stable לאגרות החוב (סדרה ד') ואגרות החוב (סדרה ה') של החברה, ראה דוח מיידי של החברה מיום 2 בדצמבר, 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-105967). לדוח דירוג של מידרוג אשרר את הדירוג הקיים A2 באופק דירוג Stable לאגרות החוב (סדרה ד') ואגרות החוב (סדרה ה') של החברה, ראה דוח מיידי של החברה מיום 8 בדצמבר, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-148624). לדוח הדירוג הראשוני והעדכני של מידרוג בקשר עם אגרות חוב (סדרה ו') וכן אשרר את הדירוג הקיים A2 באופק דירוג Stable לאגרות החוב (סדרה ד') ואגרות החוב (סדרה ה') של החברה, ראה דוח מיידי מיום 10 ביולי, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-078006). לדוח הדירוג של מידרוג אשרר את הדירוג הקיים A2 אגרות החוב (סדרה ה') של החברה וכן עדכן את פעולת הדירוג של אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, ראה דוח מיידי של החברה מיום 21 באוגוסט, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-096066). לדוח הדירוג של מידרוג אשרר את הדירוג הקיים A2 אגרות החוב (סדרה ה') של החברה וכן עדכן את פעולת הדירוג של אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, ראה דוח מיידי של החברה מיום 27 באוגוסט, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-098601). לדוח הדירוג של מידרוג אשרר את הדירוג הקיים A2 אגרות החוב (סדרה ה') ואגרות חוב (סדרה ו') של החברה, ראה דוח מיידי של החברה מיום 1 בינואר, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-000096). לדוח הדירוג של מידרוג אשרר את הדירוג הקיים A2 אגרות החוב (סדרה ה') ואגרות חוב (סדרה ו') של החברה, ראה דוח מיידי של החברה מיום 31 בדצמבר, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-629035). לדוח הדירוג הראשוני והעדכני של מידרוג בקשר עם אגרות החוב (סדרה ז') וכן אשרר את הדירוג הקיים A2 באופק דירוג Stable לאגרות (סדרה ה') ואגרות החוב (סדרה ו') של החברה, ראה דוח מיידי מיום 2 בפברואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-008004). כל האזכורים האמורים מובאים כהכללה על דרך ההפניה. לדוח הדירוג של מידרוג בקשר עם הרחבת אגרות החוב (סדרה ז') אשר במסגרתו אשרר גם את הדירוג הקיים A2 Positive לאגרות החוב (סדרה ה') ואגרות החוב (סדרה ו'), ראה דוחות מיידיים של החברה מימים 24 ביוני, 2025 ו- 25 ביוני, 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-044694 ו- 2025-01-045152, בהתאמה). לדוח הדירוג של מידרוג אשרר את הדירוג הקיים A2 לאגרות החוב (סדרה ה'), אגרות חוב (סדרה ו') ואגרות החוב (סדרה ז') של החברה, ראה דוח מיידי של מידרוג מיום 24 בנובמבר, 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-091138)

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

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

דורון ארנון, מנכ"ל

מוטי קירשנבאום, יו"ר הדירקטוריון

גני תקווה, 25 במרץ 2026.

מגדלי הים התיכון בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025

ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)

מגדלי הים התיכון בע"מ
דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025

תוכן העניינים

עמוד

1-5	דוח רואה החשבון המבקר על הדוחות הכספיים
6	דוח רואה החשבון המבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית
7-8	דוחות כספיים מאוחדים על המצב הכספי
9	דוחות כספיים מאוחדים על הרווח הכולל
10-12	דוחות כספיים מאוחדים על השינויים בהון
13-15	דוחות כספיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
16-75	ביאורים לדוחות הכספיים

דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי לבעלי המניות של מגדלי הים התיכון בע"מ

חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים המאוחדים של מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן: "החברה") הכוללים את הדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025, ואת הדוח המאוחד על הרווח הכולל, על השינויים בהון ועל תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך ואת הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות עיקרי המדיניות החשבונאית.

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים המוצגים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2025 ואת התוצאות הכספיות המאוחדות ותזרימי המזומנים המאוחדים לשנה שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. חובותינו על פי תקנים אלו מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים בדוח זה. אנו בלתי תלויים בחברה ובחברות המאוחדות שלה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

ענייני מפתח בביקורת

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

שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

החברה עוסקת בעצמה ובאמצעות חברות בשליטתה בעיקר בייזום והפעלה של נכסים המשמשים כבתי דיור מוגן לגיל השלישי, המסווגים כנדל"ן להשקעה. יתרת הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה ליום 31 בדצמבר 2025 הינו 6,906,581 אלפי ש"ח. עליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 מסתכם לכדי 607,039 אלפי ש"ח. כפי שמתואר בביאורים 2, ח2 ו-5 לדוחות הכספיים המאוחדים נדל"ן להשקעה נמדד בשווי הוגן בהתאם לתקן דווח כספי בינלאומי מספר 13- מדידת שווי הוגן.

נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד אף הוא לפי שווי הוגן החל מהמועד בו שווי ההוגן ניתן למדידה באופן מהימן. שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד. במדידת השווי של נדל"ן להשקעה משתמשת החברה ב"שיטת הוון תזרימי המזומנים" אשר כוללת שימוש באומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. במדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נעשה שימוש בהנחות רבות, בין היתר, באשר למחירי הפיקדונות, מועד תחלופה ראשונה, שיעור תחלופה פרמננטי, תוצאות תפעול הבית והשלכות הנובעות מהשקעות לפיתוח עתידי. ההנחות מביאות בחשבון נתונים (הסטורים, עדכניים ותחזיות) של הנכס המוערך וכן נתוני נדל"ן אחרים בעלי אופי ו/או מיקום הדומים לנכס המוערך.

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

האומדנים נעשים על ידי מערכי שווי בלתי תלויים בחברה בהתבסס על ניסיונם והיכרותם את הנכס המוערך ונכסים דומים, לרבות נתוני שוק, וכן תוך הסתמכות על נתונים שמתקבלים מגורמים שונים בחברה. תהליך זה של קביעת השווי ההוגן של נכסי החברה נתון לאי וודאות משמעותית ובהערכות סובייקטיביות ורגיש לשינויים בהנחות המשמשות ביישום השיטה. כמו כן, תהליך זה כרוך בהפעלת שיקול דעת משמעותי של ההנהלה. כפועל יוצא מכל האמור לעיל, שיקול הדעת של המבקר בביקורת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה היה מאתגר, סובייקטיבי ומורכב במיוחד. לאור זאת ולאור העובדה כי הנדל"ן להשקעה הינו סעיף מהותי בדוחות הכספיים של החברה, זיהינו את האומדנים והנחות ההנהלה המשמשים להערכת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה כעניין מפתח בביקורת.

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

- (1) השגנו הבנה לגבי התהליכים והנהלים הקיימים בחברה בהתייחס להערכות שווי של נכסי נדל"ן להשקעה, ביקרנו את התכנון, היישום והאפקטיביות התפעולית של בקורות רלוונטיות לביקורת.
- (2) בחרנו מדגם של נכסים על בסיס פרמטרים כמותיים ואיכותיים ובצענו, בין היתר, את הנהלים הבאים:
 - קבלנו הערכות שווי ובדקנו שתוצאותיהן השתקפו באופן נאות בדוחות הכספיים של החברה לרבות הגילוי שניתן בדוחות הכספיים לסעיף הנדל"ן להשקעה.
 - בדקנו כי מעריך השווי אובייקטיבי ובעל כישורים המתאימים לביצוע עבודה נשוא הערכות השווי ואתגרנו אותו לגבי הנתונים וההנחות ששימשו בבסיס הערכות השווי.
 - בדקנו את בסיסי הנתונים שהעבירה החברה למעריך השווי ושהם נעשה שימוש לצורך אומדן תזרימי המזומנים והשווינו אותם לנתונים החברה ששימשו לצורך הכנת הדוחות הכספיים ולמסמכים מבססים אחרים.
 - בצענו בדיקות אנליטיות ובדיקות מבססות אחרות לבחינת סבירות הנתונים וההנחות בהערכת השווי ובכלל זה מחירי פיקדונות, מועד התחלופה הראשונה, שיעור התחלופה הפרמננטי, שיעורי חילוט, תוצאות התפעול והשקעות נדרשות ומתוכננות.
 - בהערכת שווי של נדל"ן בהקמה, לגבי עלויות הקמה: בחנו את הנחות החברה לגבי עלות ההקמה בהערכת השווי למול תקציבי החברה ובצענו בחינה של נאותות הנחות אלו.
 - נעזרנו בשמאי מטעמנו לבחינת סבירות הערכת השווי בכללותה ונאותות המתודולוגיה והאומדנים ששימשו את החברה, בדגש על שיעורי ההיוון הרלבנטיים לנכס בהתאם למאפייניו.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה לדוחות הכספיים המאוחדים

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה נאותה של הדוחות הכספיים המאוחדים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (Accounting Standards IFRS) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010. וכן הם אחראים לבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת דוחות כספיים מאוחדים ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

בהכנת הדוחות הכספיים המאוחדים, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי וליישם בסיס חשבונאי של עסק חי, אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה, או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם אינם כוללים הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לבבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על ההחלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס דוחות כספיים מאוחדים אלו.

בביקורת המבוצעת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים המאוחדים, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים ניהול ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס את חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שוא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן ניהול ביקורת מתאימים בנסיבות העניין.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון והנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים בדוחות הכספיים המאוחדים או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחד בחוות דעתנו. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד דוח רואה החשבון המבקר שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של הדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות הגילויים, והאם הדוחות הכספיים המאוחדים משקפים את העסקאות והאירועים העומדים בבסיסם באופן המשיג הצגה נאותה.

אנו מתקשרים עם הדירקטוריון והנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.

כמו כן, אנו מספקים לדירקטוריון ולהנהלה הצהרה כי קיימנו את דרישות האתיקה הרלוונטיות בנוגע לאי תלותנו, וכן מתקשרים איתם את כל הקשרים ועניינים אחרים שעשויים להיחשב, באופן סביר, כמשפיעים על אי תלותנו, וכאשר רלוונטי, אמצעי הגנה שיושמו על מנת לבטל איומים מזהים על אי תלותנו.

מתוך העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, עם הדירקטוריון והנהלה קבענו את העניינים המשמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת ולכן הם ענייני המפתח בביקורת. אנו מתארים עניינים אלו בדוח רואה החשבון המבקר שלנו, אלא אם הוראות חוק או רגולציה מונעות גילוי לצדדים חיצוניים לגבי אותו עניין.

פסקת קישור

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, והדוח שלנו מיום 25 במרץ 2026 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

שותף ההתקשרות של הביקורת נשוא דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי הוא אלון טישלר.

תל אביב, 25 במרץ 2026.

זיו האפט

רואי חשבון

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

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן: "החברה") ליום 31 בדצמבר 2025. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמסובר להלן. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

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

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

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2025.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, והדוח שלנו, מיום 25 במרץ 2026, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

תל אביב, 25 במרץ 2026

זיו האפט

רואי חשבון

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

<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2025</u>	<u>ביאור</u>	
			נכסים
			נכסים שוטפים:
285,097	225,690	3	מזומנים ושווי מזומנים
56,736	159,013	4	נכסים פיננסיים אחרים
15,459	14,863	4	לקוחות ודיירים
<u>2,942</u>	<u>3,977</u>		חייבים ויתרות חובה
<u>360,234</u>	<u>403,543</u>		סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים:
5,842	4,852	4	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
1,271	912		חייבים ויתרות חובה
10,401	21,262	4	הלוואה לבעל מניות בחברה מאוחדת
3,165	2,755		רכוש קבוע, נטו
<u>5,794,289</u>	<u>6,906,581</u>	5	נדל"ן להשקעה
<u>5,814,968</u>	<u>6,936,362</u>		סה"כ נכסים לא שוטפים
<u><u>6,175,202</u></u>	<u><u>7,339,905</u></u>		

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

<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2025</u>	<u>ביאור</u>	
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות:			
-	12,000	9	אשראי מתאגידים בנקאיים
54,332	51,507	10	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
53,938	42,728	6	התחייבויות לספקים ונותני שירותים
45,604	72,171	7	זכאים ויתרות זכות
153,874	178,406		סה"כ התחייבויות שוטפות (למעט התחייבויות בגין דיירים)
2,568,704	2,769,586	8	התחייבויות בגין דיירים
2,722,578	2,947,992		סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות:			
-	28,600	11 ד' (3)	זכאים ויתרות זכות
3,526	7,536	13	התחייבות בגין אופציות לעובדים
210,000	250,000	9	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
786,037	1,100,334	10	אגרות חוב
683,310	813,723	15	מסים נדחים
2,157	2,074		התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
1,685,030	2,202,267		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
4,407,608	5,150,259		
הון:			
		12	הון המיוחס לבעלי מניות החברה:
1,505	1,510		הון מניות
152,727	154,177		פרמיות על מניות
126,606	125,429		קרנות הון
1,206,440	1,474,643		עודפים
1,487,278	1,755,759		סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה
280,316	433,887	12	הון מיוחס לזכויות שאין מקנות שליטה
1,767,594	2,189,646		סה"כ הון
6,175,202	7,339,905		

אופיר רוזנבוים סמנכ"ל כספים ומשנה למנכ"ל	דורון ארנון מנכ"ל	מוטי קירשנבאום יו"ר הדירקטוריון	25 במרץ, 2026 תאריך אישור הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מגדלי הים התיכון בע"מ

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום			ביאור	
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025		
240,790	252,187	280,802	14 א'	הכנסות
(140,413)	(130,943)	(156,739)	14 ב'	עלות ההכנסות
100,377	121,244	124,063		רווח גולמי
358,730	403,620	607,039	6 א'	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
-	-	(25,572)	6 א'	הוצאות עסקה בגין רכישת נכסים
358,730	403,620	581,467	6 א'	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
(25,351)	(20,715)	(26,546)	14 ג'	הוצאות מכירה ושיווק
(27,217)	(32,821)	(49,013)	14 ד'	הוצאות הנהלה וכלליות
(2,042)	(4,303)	8,862	14 ה'	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
8,609	-	-		ביטול הפסד מירידת ערך רכוש קבוע
413,106	467,025	638,833		רווח מפעולות רגילות
(105,439)	(111,497)	(109,088)	14 ו'	הוצאות מימון
14,774	16,601	17,070	14 ז'	הכנסות מימון
(90,665)	(94,896)	(92,018)		הוצאות מימון, נטו
322,441	372,129	546,815		רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה
(76,865)	(63,365)	(132,447)	15	מסים על הכנסה
245,576	308,764	414,368		רווח לתקופה
				רווח כולל אחר לאחר מסים בגין:
				פריטים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן
				לרווח או הפסד:
5,794	-	-		הערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו ממס
251,370	308,764	414,368		סה"כ רווח כולל לתקופה
				רווח לתקופה מיוחס ל:
220,579	267,105	388,203		בעלי מניות החברה
24,997	41,659	26,165		זכויות שאינן מקנות שליטה
245,576	308,764	414,368		
				סה"כ רווח כולל לתקופה מיוחס ל:
225,764	267,105	388,203		בעלי מניות החברה
25,606	41,659	26,165		זכויות שאינן מקנות שליטה
251,370	308,764	414,368		
			17	רווח למניה רגילה לבעלי מניות החברה (בש"ח):
1.47	1.77	2.58		רווח בסיסי למניה:
1.46	1.76	2.56		רווח מדולל למניה:

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מגדלי הים התיכון בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025:

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

ביאור	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע	עודפים	סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
יתרה ליום 1 בינואר 2025	1,505	152,727	116,272	5,045	(300)	5,589	1,206,440	1,487,278	280,316	1,767,594
שינויים במהלך שנת 2025:										
רווח לתקופה	-	-	-	-	-	-	388,203	388,203	26,165	414,368
דיבידנד שחולק	(4)12	-	-	-	-	-	(120,000)	(120,000)	-	(120,000)
השקעה בשותפות מאוחדת על ידי בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה	11 ד' (3)	-	-	-	-	-	-	-	127,400	127,400
מימוש אופציות למניות	(2)12	5	1,450	(1,455)	-	-	-	-	-	-
עלות תשלום מבוסס מניות	(2)12	-	-	278	-	-	-	278	6	284
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	1,510	154,177	116,272	3,868	(300)	5,589	1,474,643	1,755,759	433,887	2,189,646

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מגדלי הים התיכון בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024:

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מגדלי הים התיכון בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023:

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

ביאור	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע	עודפים	סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
יתרה ליום 1 בינואר 2023	1,503	151,919	116,272	4,978	(300)	407	858,753	1,133,532	213,039	1,346,571
שינויים במהלך שנת 2023:										
רווח לתקופה	-	-	-	-	-	-	220,579	220,579	24,997	245,576
רווח כולל אחר	-	-	-	-	-	5,185	-	5,185	609	5,794
סה"כ רווח כולל לתקופה	-	-	-	-	-	5,185	220,579	225,764	25,606	251,370
העברה מקרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע בשל פחת	-	-	-	-	-	(3)	3	-	-	-
דיבידנד שחולק	-	-	-	-	-	-	(60,000)	(60,000)	-	(60,000)
מימוש אופציות למניות	-	15	-	(15)	-	-	-	-	-	-
עלות תשלום מבוסס מניות	(2)12	-	-	304	-	-	-	304	-	304
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	1,503	151,934	116,272	5,267	(300)	5,589	1,019,335	1,299,600	238,645	1,538,245

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מגדלי הים התיכון בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום			ביאור	
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025		
245,576	308,764	414,368		תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
				רווח לתקופה
(55,333)	(61,046)	(75,326)		התאמות:
78,717	82,162	62,725		חילוט פיקדונות דיירים
1,157	5,087	616	14 ה' (2)	שיערוך פיקדונות מדיירים
304	6,363	15,651	12 (2), 13	פחת והפחתות
76,865	63,365	132,447	15	הוצאות בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
(19,346)	(23,685)	(19,422)		מסים על ההכנסה ברווח לתקופה
20,076	24,761	34,281	10	הכנסות מימון, נטו
(112)	16	990	4 (4)	הוצאות מימון בגין אגרות חוב
(8,609)	-	-		ירידת (עליית) ערך של נכסים פיננסיים בשווי
(358,730)	(403,620)	(581,467)	5 א'	הוגן דרך רווח והפסד
(19,435)	2,167	(15,137)		ביטול הפסד מירידת ערך רכוש
				קבוע
				התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
(835)	(5,862)	34		שינויים בסעיפי נכסים והתחייבות:
65	(56)	(1,173)		ירידה (עליה) בלקוחות
(10,287)	(790)	7,073		ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(11,724)	(1,799)	(331)		עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
244,602	274,592	442,848		ירידה בזכאים ויתרות זכות
(195,350)	(176,821)	(212,663)		קבלת פיקדונות מדיירים
(74)	(505)	(83)		החזר פיקדונות לדיירים
6,962	90,926	220,568		ירידה בהתחייבויות בשל הטבות
(160)	(163)	(206)		לעובדים, נטו
6,802	90,763	220,362		מס הכנסה ששולם
				מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מגדלי הים התיכון בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום			ביאור	
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025		
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:				
(146,572)	(143,109)	(545,792)	5 א'	השקעה בנדל"ן להשקעה
153	(2,463)	3,568		תקבול ממוסדות (תשלום למוסדות) בגין השקעה בנדל"ן להשקעה
-	(2,349)	2,349	(1) 4	מזומן מוגבל
(90,000)	(54,217)	(212,111)	(2) 4	הפקדה לפיקדון בתאגיד בנקאי
65	90,102	109,651	(2) 4	פירעון פיקדון בתאגיד בנקאי
66,286	-	-		מכירת ניירות ערך סחירים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו
(290)	-	-		השקעה בנכסים פיננסיים אחרים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
-	(500)	-		השקעה בנכסים אחרים
-	45,000	-		החזר הלוואה שנתנה לבעל מניות בחברה מאוחדת
(48,000)	(7,000)	(10,000)	(3) 4	מתן הלוואות לבעלי מניות בחברות מאוחדות
10,478	18,131	13,670		ריבית שהתקבלה
(207,880)	(56,405)	(638,665)		מזומנים, נטו, מפעילות השקעה
תזרימי מזומנים מפעילות מימון:				
152,000	58,000	250,000	9	קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
(2,172)	(560)	(198,000)	9	פירעון הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
(148)	(13)	(6,296)		ריבית ששולמה
296,482	-	544,996	10	הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
(141,983)	-	(234,200)	10	פירעון קרן אגרות חוב
(24,531)	(24,682)	(33,604)	10	ריבית ששולמה בגין אגרות חוב
-	-	127,400	(3) 11 ד'	השקעה בשותפות מאוחדת על ידי בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	28,600	(3) 11 ד'	זכאים ויתרות זכות בגין בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(60,000)	(80,000)	(120,000)	(4) 12	דיבידנד ששולם
219,648	(47,255)	358,896		מזומנים, נטו, מפעילות מימון
18,570	(12,897)	(59,407)		עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
279,424	297,994	285,097		יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
297,994	285,097	225,690		יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מגדלי הים התיכון בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

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

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
(3,264)	19,780	(18,283)	ספקים בגין רכישת נדל"ן להשקעה
1,372	1,652	2,863	הוצאות מימון שהווננו לנדל"ן להשקעה

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
30,500	46,416	57,484	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.

ביאור 1 - כללי:

א. מגדלי הים התיכון בע"מ ("החברה") עוסקת בעצמה ובאמצעות חברות בשליטתה, בייזום, הקמה והפעלה של בתי דיור לאוכלוסיית הגיל השלישי. החברה, בעצמה ובאמצעות חברות בשליטתה, היא הבעלים והמפעילה של רשת בת שמונה בתי דיור לאוכלוסיית הגיל השלישי וכן של מקרקעין להקמת בתי דיור נוספים, ראה ביאור 5 א' להלן. בנוסף, עוסקת החברה בתחומים שונים הקשורים בבני הגיל השלישי הכוללים: קרן טכנולוגיות להשקעה במיזמים לשיפור איכות החיים של בני הגיל השלישי ומועדון חברים לבני הגיל השלישי אשר פעילותו הופסקה לאחר תאריך המאזן. בעלי השליטה העיקריים בחברה הם קבוצת קירשנבאום, קבוצת לוי, דוד פתאל וזון למדן.

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 הנ"ל 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.

יצוין כי במהלך שנת 2025, ועל אף ההתפתחויות השונות במצב הביטחוני בישראל, החברה המשיכה ואף ממשיכה נכון למועד החתימה על הדוחות הכספיים בפעילותה השוטפת ללא פגיעה, בכפוף למגבלות והנחיות הניתנות על ידי הרשויות השונות, זאת תוך איזון זהיר בין מחויבות החברה לשמירה על ביטחון דייריה ועובדיה לבין הצורך בהמשכיות עסקית.

יצוין כי נכון למועד החתימה על הדוחות הכספיים 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 מבתיים והתניידות לצורך הגעה לפגישות.

יחד עם זאת, להערכת החברה, ככל שהלחימה תימשך לאורך זמן, עשויה להיווצר הסתגלות הדרגתית למצב (במסגרת של מעין "שגרת לחימה"), ובכלל זאת קהל הלקוחות עשוי לשוב ולהגיע לפגישות בהיקפים גבוהים יותר, כפי שנצפה גם באירועים קודמים שהתארכו (כגון התפרצות מגפת הקורונה ובתחילת מלחמת "חרבות ברזל").

נכון למועד החתימה על הדוחות הכספיים, הלחימה נמשכת, ועל כן בשלב זה אין ביכולת החברה להעריך את משכה והיקפה, או את מלוא השלכותיה האפשריות על הפעילות הכלכלית של החברה, לרבות ביחס לעלויות מאקרו-כלכליות, תנאי המימון במשק, רמות אי-הוודאות וכן שינויים ברמת הסיכון בשווקים הפיננסיים. יחד עם זאת, להערכת החברה, נכון למועד הדוחות הכספיים ולמועד החתימה על הדוחות הכספיים ובשים לב להערכת החברה כי אין מדובר באירוע ארוך טווח, 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.

להערכת החברה, ככל שיחולו החמרה או שינוי לרעה במצב הביטחוני בישראל, לרבות הסלמה, התרחבות לחזיתות נוספות, התמשכות אירועים ביטחוניים, או נקיטה באמצעים או מגבלות שיש בהם כדי להביא להשבתה כללית במדינה או לפגיעה משמעותית במשק, עלולות להיות לכך השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה הישראלית, ובכך אף לפגוע באופן משמעותי בפעילות החברה, לרבות ביכולתה לשווק יחידות דיור מוגן.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

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

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

ב. עקרונות עריכת דוחות כספיים:

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

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

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

ג. הנחות מפתח בהסתייעות באומדנים מהותיים:

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

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

בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדני ההנהלה. להלן מידע בדבר אומדנים ושיקולי דעת משמעותיים, שנערכו תוך יישום המדיניות החשבונאית ולשינוי בהערכות ובהנחות אלה יש פוטנציאל של השפעה מהותית על הדוחות הכספיים:

נושא	הנחות עיקריות	השלכות אפשריות	הפניה
נדל"ן להשקעה	קביעת שווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהתבסס, בין היתר, על שיעורי היוון, שיעורי תפוסה, שנות שהות ממוצעות של דיירים, שיעור צמיחה, מחירי מכירה ורווח (הפסד) הפעלה, ובנדל"ן להשקעה בהקמה, עלויות הבניה ושיעור רווח יזמי	שינוי ביתרת הנדל"ן להשקעה, בסעיף עליית (ירידת) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה והוצאות מסים על ההכנסה ברווח והפסד	ביאור 5
נכסי מסים נדחים	הנחה לגבי צפי למימוש הטבת המס בעתיד	הכרה או ביטול של נכס מס לרווח והפסד	ביאור 15

ד. תקופת מחזור תפעולי:

תקופת המחזור התפעולי של החברה הינה עד לתקופה של שנה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ה. מטבע פעילות ומטבע הצגה:

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

ו. דוחות כספיים מאוחדים:

1. חברות בנות:

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

הדוחות הכספיים המאוחדים מציגים את הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות שלה כדוחות כספיים של ישות כלכלית אחת החל מהמועד בו מושגת שליטה ועד למועד בו החברה מאבדת שליטה. לפיכך, יתרות הדדיות, הכנסות והוצאות, רווחים והפסדים, הנובעים מעסקאות בין הישויות של הקבוצה, בוטלו במלואם.

כמו כן, הדוחות הכספיים של החברות הבנות, ערוכים לתאריכים ולתקופות זמים והוכנו תוך שימוש במדיניות חשבונאית אחידה עם החברה לגבי עסקאות ואירועים דומים בנסיבות דומות.

2. זכויות שאינן מקנות שליטה:

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

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

ז. מכשירים פיננסיים:

פיקדונות ד"רים - לקבוצה פיקדונות מדירים המהווים התחייבות פיננסית שוטפת עם מאפיין דרישה ולפיכך שווים ההוגן במועד ההכרה הראשונית הינו הסכום לתשלום בעת הדרישה ולפיכך מוצגים בערכם הנומינלי במסגרת ההתחייבויות השוטפות בדוח על המצב הכספי.

ח. נדל"ן להשקעה:

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ח. נדל"ן להשקעה (המשך):

3. בהתאם ל- IFRS 13 החברה זוקפת לדוח רווח והפסד עלויות עסקה שהתהוו בעת רכישת נכסים חדשים.

ט. הפרשות:

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

י. חכירות:

הקבוצה כחוכר:

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

יא. עלויות אשראי:

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

יב. הכרה בהכנסה:

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יג. מסים על הכנסה:

1. החברה יוצרת נכס מס נדחה בגין הפרשים זמניים הניתנים לניכוי, אם צפויים רווחים חייבים במס שכנגדם ניתן יהיה לקזזם.
2. החברה יוצרת התחייבות מסים נדחים עבור נדל"ן להשקעה בגין הפרשים זמניים הנוצרים בין סכומי הנכסים המוצגים במאזן לבין בסיס המס שלהם הנמדד בסכומים מתואמים עד לסוף תקופת הדיווח.
3. החברה והחברות המאוחדות לא הכירו בהתחייבות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים שנוצרו בגין השקעה בחברות מוחזקות. הפרשים זמניים אלו עשויים להתחייב במס, במידה והחברה או חברות מאוחדות יממשו את ההשקעה בחברות מוחזקות. מכיוון שהשקעות אלה נרכשו כדי להחזיק בהן ולפתחן, והואיל ואין בכוונת החברה או החברות המאוחדות לממשן, לא הוכרה התחייבות כאמור.
4. מסים שוטפים ומסים נדחים מוכרים ברווח או הפסד, למעט אם הם נובעים מעסקה או ארוע אשר מוכרים, באותה תקופה או בתקופה אחרת מחוץ לרווח והפסד או כתוצאה מצרוף עסקים.
5. כל נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כנכסים לא שוטפים והתחייבויות לא שוטפות, בהתאמה, ומקוזזים אם קיימת זכות חוקית בת אכיפה המאפשרת קיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטף והמסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.
6. החברה שיקפה את ההשפעה של חוסר הודאות בקביעת רכיבי חישוב מסים שוטפים ונדחים כאשר אין זה צפוי (מעל 50%) שרשות המס תקבל טיפול מס לא ודאי. החברה שיקפה את ההשפעה של חוסר הודאות לכל טיפול מס לא ודאי באמצעות שיטת "הסכום הסביר ביותר" וזאת לאחר בחינה של כל מקרה לגופו כי השיטה הנ"ל תספק תחזיות טובות יותר בקשר לשיקוף חוסר הודאות. החברה קבעה אם להביא בחשבון טיפול מס לא ודאי בנפרד, או ביחד עם טיפול מס לא ודאי אחר אחד, או יותר, בהתאם לגישה שמספקת תחזיות טובות יותר בקשר להחלטה לגבי חוסר הודאות. כמו כן, מניחה החברה כי רשות המס תבדוק סכומים שיש לה זכות לבדוק ויהיה ברשותה ידע מלא של כל המידע המתייחס.

יד. תקנים חדשים בתקופה שלפני יישומם:

- IFRS 18 שפורסם באפריל 2024 נועד לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות של הדיווח על ביצועי החברות. התקן החדש מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1, הצגת דוחות כספיים ואינו עוסק בנושאי הכרה ומדידה של פריטים בדוחות הכספיים.
- להלן סקירה של עיקרי השינויים שיחולו בדוחות הכספיים עם יישום התקן החדש, ביחס להוראות ההצגה והגילוי החלות כיום:
- התקן החדש ישנה את מבנה הדוח על הרווח או הפסד ויכלול שלוש קטגוריות מוגדרות חדשות: תפעולית, השקעה ומימון וכן יוסיף שני סיכומי ביניים חדשים: רווח או הפסד תפעולי ורווח או הפסד לפני מימון ומסים על ההכנסה.
 - התקן החדש כולל הנחיות למתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על-ידי ההנהלה (Management-defined Performance Measures) (MPMs).

מגדלי הים התיכון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יד. תקנים חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך):

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

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

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

בהתאם להוראות IFRS 18, במועד זה, יישום מוקדם אפשרי תוך מתן גילוי לכך.

החברה בוחנת את ההשפעה האפשרית של IFRS 18 על הדוחות הכספיים, אולם בשלב זה אין ביכולתה להעריך השפעה כאמור.

ביאור 3 - מזומנים ושווי מזומנים:

הרכב:

<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2025</u>	שיעור ריבית מתואם
		<u>31.12.2025</u>
		<u>%</u>

בשקלים:

44	122		מזומנים בקופה ובבנקים
<u>285,053</u>	<u>225,568</u>	פריים מינוס 1.92-1.59	פיקדונות לזמן קצר בריבית משתנה (*)
<u>285,097</u>	<u>225,690</u>		סך-הכל

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

ביאור 4 - נכסים פיננסיים:

הרכב:

<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2025</u>
2,459	108
54,277	158,905
15,459	14,863
<u>529</u>	<u>553</u>
<u>72,724</u>	<u>174,429</u>

נכסים פיננסיים לזמן קצר:

מזומן מוגבל (1)
פיקדון בתאגיד בנקאי (2)
לקוחות ודיירים
חייבים ויתרות חובה
סך הכל נכסים פיננסיים לזמן קצר

מגדלי הים התיכון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 4 - נכסים פיננסיים (המשך):

הרכב (המשך):

31.12.2024 31.12.2025

נכסים פיננסיים לזמן ארוך:

הלוואה לבעל מניות בחברה מאוחדת (3)

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד (4)

חייבים ויתרות חובה

סך הכל נכסים פיננסיים לזמן ארוך

סך-הכל נכסים פיננסיים

10,401	21,262
5,842	4,852
1,271	912
<u>17,514</u>	<u>27,026</u>
<u>90,238</u>	<u>201,455</u>

(1) היתרה ליום 31 בדצמבר, 2024, כוללת פיקדונות שקליים לא צמודים בתאגיד בנקאי בסך של כ- 2.4 מיליון ש"ח אשר שמשו לפרויקט להקמת בית דיור מוגן ברחובות אשר אכלוסו החל בחודש ינואר, 2025 והיו מוגבלים לשימוש בפרויקט בלבד.

(2) היתרה ליום 31 בדצמבר, 2025, כוללת פיקדון בתאגיד בנקאי בסך של כ- 100 מיליון ש"ח, אשר הופקד בחודש יולי 2025 לתקופה של חצי שנה בריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.53% וכן פיקדון בתאגיד בנקאי בסך של כ- 57 מיליון ש"ח, אשר הופקד בחודש דצמבר 2025 לתקופה של חצי שנה בריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.4%. היתרה ליום 31 בדצמבר, 2024, כוללת פיקדון בתאגיד בנקאי בסך של כ- 54 מיליון ש"ח, אשר הופקד בחודש דצמבר 2024 לתקופה של חצי שנה בריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.51%, אשר נפרע במלואו במהלך חודש יוני 2025.

(3) במהלך השנים 2023, 2024 ו-2025, העמידה מגדלי הים התיכון נורדיה בע"מ, חברה בת של החברה ("חברת נורדיה"), הלוואות לבעל מניות בחברת נורדיה בסך של 3 מיליון ש"ח, 7 מיליון ש"ח ו-10 מיליון ש"ח, בהתאמה. ההלוואות נושאות ריבית בהתאם לפקודת מס הכנסה. קרן ההלוואות, בתוספת הריבית בגין יפרעו בהתאם למפורט להלן:

הלוואה מס'	מועד הפירעון	סכום הפירעון
1	15 בינואר, 2028	קרן ההלוואה בסך 3 מיליון ש"ח בתוספת הריבית בגינה
2	3 בינואר 2029	קרן ההלוואה בסך 3 מיליון ש"ח בתוספת הריבית בגינה
3	12 בדצמבר, 2029	קרן ההלוואה בסך 4 מיליון ש"ח בתוספת הריבית בגינה
4	30 באפריל, 2030	קרן ההלוואה בסך 10 מיליון ש"ח בתוספת הריבית בגינה

מגדלי הים התיכון בע"מ**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)****ביאור 4 - נכסים פיננסיים (המשך):**

(4) היתרה לימים 31 בדצמבר, 2025 ו- 31 בדצמבר, 2024 הינה בגין השקעות שביצעה מגדלי הים התיכון קרן טכנולוגיות, אשר הינה קרן הון סיכון המאוגדת כ- שותפות מוגבלת ("הקרן"), המוחזקת באופן מלא על ידי החברה. נכון לתאריך המאזן, הקרן מחזיקה בהשקעות שביצעה בארבע חברות הזנק בתחומי החדשנות הטכנולוגית לגיל השלישי.

הרכב ותנועה בהשקעות:

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2025					
31.12.2024	ירידת ערך שווי הוגן	השפעת שינויים בשער החליפין של הדולר (*)	המרת השקעה ב-SAFE	31.12.2025	
5,179	(347)	(570)	270	4,532	השקעה במניות
292		(22)	(270)	-	השקעה ב-SAFE
371	-	(51)	-	320	השקעה בכתבי אופציה
5,842	(347)	(643)	-	4,852	

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024				
31.12.2023	השפעת שינויים בשער החליפין של הדולר (*)	השקעה	31.12.2024	
5,151	28	-	5,179	השקעה במניות
290	2	-	292	השקעה ב-SAFE
399	(46)	18	371	השקעה בכתבי אופציה
5,840	(16)	18	5,842	

(*) ההשקעות בוצעו בדולר ארה"ב.

מגדלי הים התיכון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 5 - נדל"ן להשקעה:

א. הרכב ותנועה:

2024				2025			
סה"כ	נדל"ן להשקעה בהקמה רמה 2	נדל"ן להשקעה בהקמה רמה 3	נדל"ן להשקעה רמה 3	סה"כ	נדל"ן להשקעה בהקמה רמה 2	נדל"ן להשקעה בהקמה רמה 3	נדל"ן להשקעה רמה 3
5,225,358	27,825	593,233	4,604,300	5,794,289	28,318	814,371	4,951,600
-	-	-	-	-	-	(530,770)	530,770
-	-	-	-	25,572	25,572	-	-
165,311	493	157,659	7,159	505,253	456,158	27,260	21,835
403,620	-	63,479	340,141	581,467	(26,667)	42,139	565,995
5,794,289	28,318	814,371	4,951,600	6,906,581	483,381	353,000	6,070,200

יתרה ליום 1 בינואר

מעבר מנדל"ן

להשקעה בהקמה

לנדל"ן להשקעה (*)

עלויות רכישה ישירות

השקעות

התאמת שווי הוגן

נדל"ן להשקעה

יתרה לסוף תקופה

(*) בגין בית הדיור המוגן ברחובות ראה סעיף ב' 3 להלן.

ב. פרויקטים בשלבי הקמה, תכנון ויזום:

(1) בחודש אוקטובר, 2021, אלדרלי גרופ שותפות מוגבלת המוחזקת באופן מלא על ידי החברה ("השותפות"),

זכתה במכרז פומבי ("המכרז") שנערך על ידי רשות מקרקעי ישראל לרכישת זכויות חכירה מהוונות של 2 מגרשים בשטח כולל של כ- 10,577 מ"ר, הממוקמים בשכונה החדשה "נווה איילון" אשר מוקמת בסמיכות לצומת מסובים ("המקרקעין").

המקרקעין מיועדים להקמת בית דיור מוגן ("הבית בנווה איילון") בהיקף של עד 500 יחידות דיור, מחלקות סיעודיות, ושירותים נלווים וזאת בתמורה לסך של כ- 141 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ובתוספת סך של כ- 29 מיליון ש"ח עבור הוצאות פיתוח ("תמורת המכרז").

בתחילת חודש ינואר, 2022 השלימה השותפות את החתימה על החוזה לביצוע תשתיות ציבוריות (הסכם הפיתוח), חתמה על הסכם החכירה מול רשות מקרקעי ישראל והעבירה את יתרת התמורה בגין המכרז.

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

בחודש דצמבר, 2025 החלו עבודות הקבלן הראשי במקרקעין. לפרטים אודות התקשרות השותפות בהסכם קבלן ראשי ראה ביאור 11 ד' (4) להלן.

ביאור 5 - נדל"ן להשקעה (המשך):

ב. פרויקטים בשלבי הקמה, תכנון ויזום (המשך):

(2) בחודש מרץ, 2025, שותפות בשליטת החברה ("השותפות"), אשר הוקמה בהתאם להסכם שיתוף פעולה והקמת מיזם משותף עם גופים מקבוצת כלל חברה לביטוח בע"מ ("ההסכם" ו-"כלל", לפי העניין) (לפרטים נוספים ראה ביאור 11 ד' (3) להלן), זכתה במכרז פומבי ("המכרז") שנערך על ידי רשות מקרקעי ישראל לרכישת זכויות חכירה מהוונות של מגרש בשטח כולל של כ- 4,663 מ"ר, הממוקמים בשדה דב (צפון הרובע) בתל אביב יפו ("המקרקעין") לבניית פרויקט דיור מוגן בהיקף של עד 300 יחידות דיור בייעוד דיור מיוחד (דיור מוגן) וזאת בתמורה לסך של כ- 418 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ובתוספת סך של כ- 29 מיליון ש"ח עבור הוצאות פיתוח ("התמורה").

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

ביום 2 ביולי, 2025, התקבל אצל החברה אישור הזכייה הסופי במכרז מועדת המכרזים ברשות מקרקעי ישראל ובחודש ספטמבר, 2025 השלימה השותפות את החתימה על החוזה לביצוע תשתיות ציבוריות (הסכם הפיתוח), חתמה על הסכם החכירה מול רשות מקרקעי ישראל והעבירה את יתרת התמורה בגין המקרקעין. כמו כן, בחודש אוגוסט, 2025 שילמה השותפות מס רכישה בגין רכישת המקרקעין בסך של כ- 25 מיליון ש"ח ("מס הרכישה").

בכוונת החברה לפעול להקמת פרויקט דיור מוגן על המקרקעין.

(3) ביום 14 בנובמבר, 2024, קיבלה חברת מגדלי הים התיכון רחובות, חברה בת של החברה, מעיריית רחובות אישור אכלוס (טופס 4) בפרויקט להקמת בית דיור מוגן ברחובות ("הבית ברחובות"). בחודש ינואר, 2025 החל אכלוס הבית ברחובות. לפרטים נוספים ראה ביאור 11 ד' (2) להלן.

(4) ביום 31 בדצמבר, 2019, התקשרה החברה בהסכם לרכישת כל הון המניות המונפק והנפרע של חברה, אשר התקשרה בעבר מול רשות מקרקעי ישראל בהסכם לרכישת זכות חכירה מהוונת על פי חוזה חכירה בחלק יחסי של 81.7% מתוך שטח של כ- 1,243 מ"ר במקרקעין בתל אביב ("המקרקעין"), וזאת בתמורה לסך כולל של כ- 27 מיליון ש"ח, אשר שולמה נכון ל- 31 בדצמבר, 2019 ובתוספת מע"מ כדין. ביום 17 בדצמבר, 2025 התקבל אישור לבקשת היתר הבניה להקמת פרויקט דיור מוגן על המקרקעין אשר כפוף לעמידה בתנאים שנקבעו בהחלטה. נכון לתאריך המאזן, החברה פועלת להשלים את התנאים שנקבעו בהחלטה.

ביאור 5 - נדל"ן להשקעה (המשך):

ג. פרטים בדבר השווי ההוגן:

(1) טכניקות הערכה ונתונים ששימשו במדידות שווי הוגן:

הקבוצה מעריכה את השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מדי תקופת דיווח, לצורך כך מתבססת הקבוצה על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מעריך שווי חיצוני, בלתי תלוי, בעל כישורים מקצועיים רלוונטיים, ובעל ניסיון עדכני במיקום ובסוג הנדל"ן להשקעה הנמדד ועל ידי הנהלת הקבוצה שהינה בעלת ידע מקצועי נרחב. השווי ההוגן נמדד בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי מזומנים, המתבססות על אומדנים מהימנים של תזרימי מזומנים עתידיים, הנתמכים, בין היתר, על ידי הסכמים עם דיירים ושוכרים והערכות אקטואריות לגבי שנות שהות ממוצעות של דיירים. בנדל"ן להשקעה בהקמה נתמכים האומדנים, בין היתר, על תחשיבי עלויות צפויים ושיעורי רווח יזמי מקובלים. מעריך השווי החיצוני קובע את שיעור ההיוון, אשר משקף הערכות שוק שוטפות בדבר חוסר הוודאות לגבי הסיכון והעיתוי של תזרימי המזומנים, אשר על בסיסם מהוון תזרימי המזומנים לצורך קביעת השווי ההוגן.

(2) מידע כמותי לגבי מדידות שווי הוגן המסווגות ברמה 3:

א) נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה ששימשו במדידת השווי ההוגן:

ערך ליום 31 בדצמבר 2024	ערך ליום 31 בדצמבר 2025	נתונים לא נצפים	טכניקת הערכת שווי	נדל"ן להשקעה
18,8.2	18,8.2	שנות שהות ממוצעות של דיירים (*)	היוון תחזיות תזרימי מזומנים	
7.75%	8.25%, 7.75%	שיעור היוון		
1%	1%	שיעור צמיחה		
(*) מבוסס על תקופת שהות ממוצעת משוקללת של 10 שנים.				
5,000 ש"ח	-	שווי למ"ר עיקרי	גישת ההשוואה בתוספת עלויות שהושקעו ורווח יזמי	נדל"ן להשקעה בהקמה
10%	-	שיעור הרווח היזמי שהוכר		

ביאור 5 - נדל"ן להשקעה (המשך):

ג. פרטים בדבר השווי ההוגן (המשך):

(2) מידע כמותי לגבי מדידות שווי ההוגן המסווגות ברמה 3 (המשך):

(א) נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה ששימשו במדידת השווי ההוגן (המשך):

טכניקת הערכת שווי	נתונים לא נצפים	ערך ליום 31 בדצמבר 2025	ערך ליום 31 בדצמבר 2024	נדל"ן להשקעה בהקמה
בשנת 2025 - גישת "השווי השווי", דהיינו חילוץ שווי הנכס במצבו בהתבסס על שווי הפרויקט כבנוי ומוכן לאכלוס, בניכוי יתרת הרווח היזמי שטרם הוכר ויתרת עלויות ההקמה בשנת 2024 - גישת "השווי השווי", דהיינו חילוץ שווי הנכס במצבו בהתבסס על שווי הפרויקט כבנוי ומוכן לאכלוס, המוכפל במקדם הפחתה המשקלל בעיקר דחייה לשיווק המלאי שטרם שווק וכן את שיעור הרווח היזמי שטרם הוכר ("מקדם הפחתה"), בניכוי יתרת עלויות ההקמה.	שיעור היוון	8.25%	8.25%	
	שיעור הרווח היזמי שטרם הוכר	35%	-	
	מקדם הפחתה	-	11%	

ב) בשנים 2025 ו-2024 עיקר ההשפעות על השווי ההוגן נבעו מעליית מחירי הפיקדונות של יחידות הדיור בבתי הרשת הפעילים (בשנת 2025 כולל בית הדיור המוגן ברחובות אשר נפתח לאכלוס בחודש ינואר, 2025), בהתאם להתייחסות מעריך השווי להשפעת העסקאות שנחתמו במהלך תקופת הדוח ובשנת 2024, בהתאמה, עדכון רווח מהתפעול השוטף בבתי הדיור המוגן של הרשת (בשנת 2025 כולל בעיקר השפעה של עדכון לראשונה של אומדן תוצאות התפעול של בית הדיור המוגן ברחובות) וכן מהכרה ברווח היזמי בגין פרויקט בית הדיור המוגן ברחובות והפרויקט להקמת בית הדיור המוגן בנווה איילון. בנוסף, בשנת 2025, השפעה עיקרית נוספת על השווי ההוגן נבעה מעדכון הכנסות מחילוט. כמו כן, בשנת 2024, השפעה עיקרית נוספת על השווי ההוגן נבעה מהשקעות הוניות שבוצעו בפרויקטים להקמת בתי דיור מוגן ברחובות ובנווה איילון.

ג) רגישות מדידות השווי ההוגן לשינויים בנתונים לא נצפים:

שינויים בשיעורי ההיוון, שיעורי הצמיחה ושנות שהות ממוצעות של דיירים משפיעים על שווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, בנוסף, שינויים בשיעור הרווח היזמי משפיעים על שווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה. עליה/ירידה בשיעור ההיוון תוביל לירידה/עליה, בהתאמה, בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה.

מגדלי הים התיכון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 5 - נדל"ן להשקעה (המשך):

ג. פרטים בדבר השווי ההוגן (המשך):

(2) מידע כמותי לגבי מדידות שווי הוגן המסווגות ברמה 3 (המשך):

ג) רגישות מדידות השווי ההוגן לשינויים בנתונים לא נצפים (המשך):

עליה/ירידה בשיעור הצמיחה תוביל לעליה/ירידה, בהתאמה, בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה. עליה/ירידה בשנות שהייה ממוצעות של דיירים תוביל לירידה/עליה, בהתאמה, בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה. עליה/ירידה בשיעור הרווח היזמי תוביל לעליה/ירידה, בהתאמה, בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה.

ד. נדל"ן להשקעה, נטו בניכוי התחייבויות בגין דיירים:

להלן פירוט בדבר השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, נטו בניכוי התחייבויות בגין דיירים:

<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2025</u>	
4,951,600	6,070,200	שווי הוגן נדל"ן להשקעה
(2,481,350)	(2,769,586)	התחייבות בגין דיירים המיוחסת לנדל"ן להשקעה
<u>2,470,250</u>	<u>3,300,614</u>	סך-הכל (1)
842,689	836,381	שווי הוגן נדל"ן להשקעה בהקמה
(87,354)	-	מקדמות מדיירים בגין נדל"ן להשקעה בהקמה
<u>755,335</u>	<u>836,381</u>	סך-הכל

(1) החברה בוחנת את השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, בניכוי ההתחייבויות בגין דיירים (כמפורט בביאור 8 להלן) זאת מאחר שהתחייבויות אלו הינן חלק בלתי נפרד ממרכיב השווי ההוגן של הנכס.

ה. שעבודים - ליום 31 בדצמבר, 2025 לקבוצה נדל"ן להשקעה משועבד בשווי של 6,878,135 אלפי ש"ח, בנוסף ראה ביאור 11 א' להלן.

ביאור 6 - התחייבויות לספקים ונותני שירותים:

הרכב:

<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2025</u>	
40,760	25,000	חשבונות פתוחים
119	106	המחאות לפירעון
<u>13,059</u>	<u>17,622</u>	הוצאות לשלם
<u>53,938</u>	<u>42,728</u>	סך-הכל

מגדלי הים התיכון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 7 - זכאים ויתרות-זכות:

הרכב:

<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2025</u>	
9,557	10,995	התחייבויות לעובדים בשל שכר ומשכורת
4,319	5,019	התחייבות לעובדים בגין ימי חופשה והבראה
2,252	13,609	התחייבות בגין אופציות לעובדים (1)
20,361	28,807	מוסדות
8,173	9,583	הפרשה לתביעות, היטלים והתחייבויות תלויות נוספות
231	3,134	ריבית ועמלות אשראי לשלם
711	1,024	אחרים
<u>45,604</u>	<u>72,171</u>	סך-הכל

(1) ראה ביאור 13 להלן.

ביאור 8 - התחייבות בגין דיירים:

א. התחייבות לדיירים בגין פיקדונות שהפקידו עבור זכות שימוש ביחידת הדיור על פי הסכמים שנחתמו איתם ("הסכם דייר"). כמו כן, חתמו דיירים פוטנציאליים נוספים על הסכם המקנה אופציות לאכלוס יחידות דיור בעתיד. על פי הסכם הדייר מחולט הפיקדון באחוז מסוים (במרבית הסכמי הדייר, הקיימים נכון לתאריך המאזן, אחוז החילוט הוא 2.5 עד 3.5 אחוזים בתוספת מע"מ. לגבי רכיב המע"מ, בחלק מהסכמי הדייר שנחתמו החל משנת 2015, נקבע כי הוא משולם בפועל על ידי הדייר ואינו מחולט מהפיקדון) בכל שנה בה מתגורר הדייר בבית הדיור המוגן, כאשר תקופת החילוט הינה בדרך כלל 12-15 שנים שלאחריה נפסק החילוט של הפיקדון, וזאת גם אם הדייר יעשה שימוש ביחידת הדיור תקופה ארוכה יותר. עם סיום הסכם הדייר, זכאי הדייר או שאריו להחזר של יתרת הפיקדון, כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן.

כמו כן, קיימים גם הסכמים בהם מפקיד הדייר פיקדון מופחת ואשר במרביתם תקופת החילוט היא בת 4 שנים וגובה אחוז החילוט הינו 25% אחוז מהפיקדון לשנה. הדייר רשאי לעשות שימוש ביחידת הדיור גם לאחר חילוט מלוא הפיקדון. ככל שההסכם הסתיים לפני תום תקופת החילוט, זכאי הדייר או שאריו להחזר של יתרת הפיקדון, כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן.

בנוסף, קיימים גם הסכמים בהם מפקיד הדייר פיקדון מוגדל, שאינו מחולט ומוחזר (צמוד למדד) בתום תקופת השימוש ביחידת הדיור.

במרבית הסכמי הדייר והסכמי הפיקדון המוגדל שנחתמו החל משנת 2015, נקבע כי מסכום החזר יתרת הפיקדון, יופחת גם המע"מ בגין הריבית הרעיונית המיוחסת לפיקדון.

ב. ההתחייבויות לדיירים, המובטחות בערבות חברות הקבוצה, בעלי מניות (כנגד שיפוי מהחברה) ובעלי מניות לשעבר הסתכמו ליום 31 בדצמבר, 2025 לסך של כ- 342 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר, 2024, הסתכמו לסך של כ- 301 מיליון ש"ח).

ביאור 8 - התחייבות בגין דיירים (המשך):

ג. לצורך הבטחת התחייבות חברת רחובות לדיירים, בגין מקדמות שנתנו במסגרת הסכמים שנחתמו איתם בקשר עם פרויקט בית הדיור המוגן ברחובות, אשר אכלוסו החל בחודש ינואר, 2025, העמידה חברת רחובות לדיירים נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 וכן נכון לתאריך החתימה על הדוחות הכספיים, ערבויות בנקאיות בסך של כ-13.6 מיליון ש"ח וכ-5.7 מיליון ש"ח, בהתאמה (ליום 31 בדצמבר, 2024, כ-78.7 מיליון ש"ח), אשר יבוטלו לאחר אכלוס יחידות הדיור ומתן בטוחה להשבת הפיקדון בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן. לפרטים נוספים ראה ביאור 11 א' (4) ד' להלן.

ד. נכון למועד הדוחות הכספיים, העמידה הקבוצה לכל דיירי בתי הרשת הזכאים לקבלת בטוחה לפי חוק הדיור המוגן, משכנתאות (לא כולל בית הדיור המוגן ברחובות, אשר אכלוסו החל בחודש ינואר, 2025, שם נרשמה הערת אזהרה בדבר התחייבות לרישום משכנתא ולאחר תאריך המאזן נרשמה משכנתת נאמן, לפרטים נוספים ראה ביאור 11 א' (4) ד' להלן) אשר משמשות כבטוחה להשבת הפיקדון לדיירים וזאת בהתאם לחלופות הקבועות בחוק הדיור המוגן. לפרטים נוספים ראה ביאור 11 א' (4) ב' להלן.

יצוין, כי בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן, עלויות הבטחת הפיקדון יחולו על החברה, אשר לא תהיה רשאית להשית אותן על הדייר. הדייר לא יהיה רשאי לבחור שלא לקבל בטוחה לפיקדון כאמור לעיל. יצוין בנושא זה, שעלויות הכרוכות ברישום המשכנתאות שנתנו על ידי הקבוצה כאמור לעיל, אינן מהותיות.

ה. בהתבסס על ניסיונה של הקבוצה, בהערכה אקטוארית המתחשבת בגיל כניסת הדייר לבתי הדיור לאוכלוסיית הגיל השלישי של הרשת, בלוחות תמותה ובשיעורי העזיבה של הדיירים בפועל, צופה הקבוצה כי תקופת השהייה הצפויה הממוצעת לדייר בבתי הדיור לאוכלוסיית הגיל השלישי של הרשת הינה כ-10 שנים (שיעור העזיבה הממוצע הצפוי לטווח הארוך בכלל בתי הרשת הינו כ-10% לשנה). לאור האמור, צופה החברה כי תידרש לעמוד בהתחייבויות לדיירים כדלקמן:

31.12.2025

186,481

בתוך 12 חודשים

2,583,105

מעבר ל 12 חודשים

2,769,586

מגדלי הים התיכון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 9 - הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים:

א. הרכב:

פרטים	מועד העמדת הלוואה	יתרת הלוואה ליום 31.12.2025 באלפי ש"ח	יתרת הלוואה ליום 31.12.2024 באלפי ש"ח	בסיס הצמדה	ריבית ליום 31.12.2025	מועדי פירעון
מסגרת אשראי של חברת רחובות בתאגיד בנקאי, לצורכי ליווי בניה והקמת בית הדיור המוגן ברחובות ("הפרויקט") (1)	במהלך שנת 2023 - 152 מיליון ש"ח ובמהלך שנת 2024 - 58 מיליון ש"ח.	12,000	210,000	שקלי	פריים + 0.65%	תוקפה של מסגרת האשראי הינו עד ליום 30 ביוני, 2026.
מסגרת אשראי של שותפות בשליטת החברה בתאגיד בנקאי, לצורך תשלום עבור רכישת מקרקעין (2)	ספטמבר 2025	250,000	-	שקלי	פריים + 0.3%	תוקפה של מסגרת האשראי הינו עד ליום 16 בספטמבר, 2027.
חליות שוטפות בגין הלוואות לזמן ארוך		(12,000)	-		פריים + 0.65%	
סה"כ הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים		<u>250,000</u>	<u>210,000</u>			

ביאור 9 - הלוואות לזמן ארוך (המשך):

א. הרכב (המשך):

(1) תנאי מסגרת האשראי הנוספים הינם כמפורט להלן:

1. מסגרת האשראי ליום 31 בדצמבר, 2024 הייתה בסך כולל של עד 306 מיליון ש"ח (מתוכו עד 84 מיליון ש"ח ניתן היה לשימוש כערבויות בנקאיות לטובת דיירי הפרויקט). מסגרת זו הוקטנה לבקשת חברת רחובות במהלך שנת 2025 וכן לאחר תאריך המאזן. כך שנכון לתאריך המאזן, מסגרת האשראי הינה בסך של 35 מיליון ש"ח (מתוכו עד 20 מיליון ש"ח יכול לשמש כערבויות בנקאיות לטובת דיירי הפרויקט) ואילו לתאריך החתימה על הדוחות הכספיים, הינה בסך של 6 מיליון ש"ח אשר יכולה לשמש רק כערבויות בנקאיות לטובת דיירי הפרויקט.

2. הסכם מסגרת האשראי כולל עילות המקובלות בהסכמים מסוג זה לפירעון מיידי של האשראי.

3. בגין שעבודים וערבויות שרשמה הקבוצה בקשר למסגרת האשראי האמורה ראה ביאורים 11 א' (1) ו- 11 ב' (4) להלן. כמו כן, חברת רחובות התחייבה שלא יחול שינוי בשליטה בחברת רחובות.

נכון לתאריך המאזן, מסגרת האשראי שנוצלה הינה בסך של כ- 25.6 מיליון ש"ח, מתוכה כ- 13.6 מיליון ש"ח בגין ערבויות בנקאיות אשר ניתנו לדיירי הפרויקט (למועד החתימה על הדוחות הכספיים, מסגרת האשראי שנוצלה הינה בסך של כ- 5.7 מיליון ש"ח והינה בגין ערבויות בנקאיות אשר ניתנו לדיירי הפרויקט).

(2) תנאי מסגרת האשראי הנוספים הינם כמפורט להלן:

1. מסגרת האשראי הינה בסך של 250 מיליון ש"ח (נוצלה במלואה נכון לתאריך המאזן ומועד החתימה על הדוחות הכספיים).

2. הסכם מסגרת האשראי כולל עילות המקובלות בהסכמים מסוג זה לפירעון מיידי של האשראי.

3. בגין שעבודים וערבויות שרשמה הקבוצה בקשר למסגרת האשראי האמורה ראה ביאורים 11 א' (2) ו- 11 ב' (5) להלן.

מגדלי הים התיכון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 10 - אגרות חוב:

31.12.2025	שיעור ריבית נקובה 31.12.2025	שיעור ריבית אפקטיבית 31.12.2025	בסיס הצמדה	
307,803	3.04%	2.87%	לא צמוד	אגרות חוב סדרה ה'
1,383				בתוספת- יתרת פרמיה
(136)				בניכוי - יתרת הוצאות הנפקה
(51,507)				בניכוי - חלויות שוטפות
<u>257,543</u>				סך-הכל
300,000	5.48%	5.76%	לא צמוד	אגרות חוב סדרה ו'
(2,539)				בניכוי - יתרת הוצאות הנפקה
<u>297,461</u>				סך-הכל
200,000	5.29%	5.56%	לא צמוד	אגרות חוב סדרה ז'
(2,289)				בניכוי - יתרת הוצאות הנפקה
<u>197,711</u>				סך-הכל
349,524	5.29%	5.45%	לא צמוד	אגרות חוב סדרה ז' (הרחבה)
1,987				בתוספת- יתרת פרמיה
(3,892)				בניכוי - יתרת הוצאות הנפקה
<u>347,619</u>				סך-הכל
<u>1,100,334</u>				סך-הכל אגרות חוב

(1) **אגרות חוב- סדרה ה':**

בחודש ספטמבר, 2020 הנפיקה החברה לציבור בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ 150,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה') של החברה בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת בדרך של הנפקת סדרה חדשה. כמו כן, בחודש נובמבר, 2020 השלימה החברה הנפקה לציבור בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ בדרך של הצעת רכש חליפין, במסגרתה רכשה החברה 378,016,541 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') של החברה בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת בתמורה להנפקת 392,003,153 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה') של החברה בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה שנענו להצעת רכש החליפין. הנפקת אגרות החוב (סדרה ה') של החברה בוצעה בדרך של הרחבת סדרה.

אגרות החוב אינן צמודות ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 3.04%. קרן אגרות החוב תיפרע ב- 5 תשלומים שנתיים (לא שווים), והם ישולמו בהתאם למפורט להלן:

תשלום מס'	מועד התשלום	שיעור התשלום
1	30 ביוני, 2025	10%
2	30 ביוני, 2026	15%
3	30 ביוני, 2027	15%
4	30 ביוני, 2028	25%
5	30 ביוני, 2029	35%
	סה"כ	100%

ביאור 10 - אגרות חוב (המשך):

(1) אגרות חוב - סדרה ה' (המשך):

הריבית על אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה, בימים 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2021 ועד 2029 (כולל) ו- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2020 ועד 2028 (כולל), באופן שהתשלום הראשון של הריבית שולם ביום 31 בדצמבר 2020 ותשלום הריבית האחרון ישולם ביחד עם הפירעון האחרון של קרן אגרות החוב ביום 30 ביוני 2029.

סך התמורה (ברוטו) שהתקבלה בחברה בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה ה') בחודש ספטמבר, 2020, הסתכמה לסך של כ-150,000 אלפי ש"ח.

הוצאות ההנפקה בגין אגרות החוב (סדרה ה') ובגין הרחבת אגרות החוב (סדרה ה') הסתכמו בסך של כ-1,662 אלפי ש"ח ו-411 אלפי ש"ח, בהתאמה.

ביום 30 בינואר, 2025, החליט דירקטוריון החברה על ביצוע פדיון מוקדם חלקי ומותנה, ביוזמת החברה, של אגרות החוב (סדרה ה') של החברה ("הפדיון המוקדם") בסך של 200,000,000 ש"ח ע.ג., וזאת בהתאם לתנאי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ה') של החברה. בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה, ביצוע הפדיון המוקדם החלקי כאמור הותנה בהשלמת הנפקת אגרות חוב (סדרה ז') של החברה ("התנאי המתלה"). בהמשך להתקיימות התנאי המתלה כמפורט בסעיף 3 להלן, בוצע הפדיון המוקדם ביום 16 במרץ, 2025 ("מועד הפדיון המוקדם"). סכום הפדיון המוקדם ששולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') במועד הפדיון המוקדם עמד על כ-201,249 אלפי ש"ח ("סכום הפדיון המוקדם"), אשר כלל תשלום קרן אגרות החוב (סדרה ה') בסכום כולל של 200,000 אלפי ש"ח, כאשר יתרת סכום הפדיון המוקדם מיוחס לריבית שנצברה בגין אגרות החוב (סדרה ה') שנפדו וזאת עד למועד הפדיון המוקדם.

(2) אגרות חוב - סדרה ו':

בחודש אוגוסט, 2023 הנפיקה החברה לציבור בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ 300,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ו') של החברה בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת בדרך של הנפקת סדרה חדשה. אגרות החוב אינן צמודות ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 5.48%. קרן אגרות החוב תיפרע ב-5 תשלומים שנתיים (לא שווים), והם ישולמו בהתאם למפורט להלן:

תשלום מס'	מועד התשלום	שיעור התשלום
1	30 ביוני, 2028	10%
2	30 ביוני, 2029	15%
3	30 ביוני, 2030	15%
4	30 ביוני, 2031	25%
5	30 ביוני, 2032	35%
	סה"כ	100%

הריבית על אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה, בימים 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2024 ועד 2032 (כולל) ו- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023 ועד 2031 (כולל), באופן שהתשלום הראשון של הריבית שולם ביום 31 בדצמבר 2023 ותשלום הריבית האחרון ישולם ביחד עם הפירעון האחרון של קרן אגרות החוב ביום 30 ביוני 2032.

מגדלי הים התיכון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 10 - אגרות חוב (המשך):

(2) אגרות חוב - סדרה ו (המשך):

סך התמורה (ברוטו) שהתקבלה בחברה בגין הנפקת אגרות החוב הסתכמה לסך של כ-300,000 אלפי ש"ח. הוצאות ההנפקה בגין אגרות החוב הסתכמו בסך של כ-3,520 אלפי ש"ח.

(3) אגרות חוב - סדרה ז:

בחודש פברואר, 2025 הנפיקה החברה לציבור בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ 200,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז') של החברה בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת בדרך של הנפקת סדרה חדשה. בנוסף, בחודש יוני, 2025 הנפיקה החברה לציבור בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ 349,524,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז') של החברה בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ז') של החברה. אגרות החוב אינן צמודות ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 5.29%. קרן אגרות החוב תיפרע ב-6 תשלומים שנתיים (לא שווים), והם ישולמו בהתאם למפורט להלן:

תשלום מס'	מועד התשלום	שיעור התשלום
1	30 ביוני, 2030	10%
2	30 ביוני, 2031	15%
3	30 ביוני, 2032	15%
4	30 ביוני, 2033	15%
5	30 ביוני, 2034	20%
6	30 ביוני, 2035	25%
	סה"כ	100%

הריבית על אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה, בימים 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2025 ועד 2035 (כולל) ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 ועד 2034 (כולל), באופן שהתשלום הראשון של הריבית שולם ביום 30 ביוני 2025 ותשלום הריבית האחרון ישולם ביחד עם הפירעון האחרון של קרן אגרות החוב ביום 30 ביוני 2035. סך התמורה (ברוטו) שהתקבלה בחברה בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה ז') ובגין הרחבת אגרות החוב (סדרה ז') הסתכמה לסך של כ-200,000 אלפי ש"ח ו-351,621 אלפי ש"ח בהתאמה. הוצאות ההנפקה בגין אגרות החוב (סדרה ז') ובגין הרחבת אגרות החוב (סדרה ז') הסתכמו בסך של כ-2,600 אלפי ש"ח ו-4,095 אלפי ש"ח, בהתאמה.

(4) בהתאם להוראות שטרי הנאמנות של אגרות החוב החברה נדרשת לעמוד באמות מידה פיננסיות כמפורט

להלן:

אגרות חוב סדרה ה'

1. ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-500 מיליון ש"ח (סכום זה לא יוצמד למדד כלשהו).

2. יחס של חוב פיננסי נטו ל-CAP (הון עצמי בצירוף חוב פיננסי נטו ומיסים נדחים) לא יעלה על 50%.

ביאור 10 - אגרות חוב (המשך):

(4) בהתאם להוראות שטרי הנאמנות של אגרות החוב החברה נדרשת לעמוד באמות מידה פיננסיות כמפורט

להלן (המשך):

אגרות חוב סדרה ה' (המשך)

לעניין זה "חוב פיננסי נטו" הינו- כל חוב לתאגיד בנקאי וכן כל חוב לתאגיד פיננסי אחר (כולל אגרות החוב) וכן כל סדרת אגרות חוב שהנפיקה החברה או תנפיק בעתיד בין אם רשומה למסחר בבורסה ובין אם לא רשומה למסחר בבורסה, בניכוי מזומנים ושווה מזומנים ונכסים פיננסיים (נכסים פיננסיים הינם- בגין תקבולי מקדמות מדיירים בשלבי הקמת בתי דיור מוגן חדשים אשר משמשים לטובת ההקמה), למעט פיקדונות משועבדים שהועמדו כנגד ערבויות פיננסיות בבתי דיור מוגן שאינם בהקמה.

אגרות חוב סדרה ו'

1. ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-675 מיליון ש"ח (סכום זה לא יוצמד למדד כלשהו).

2. יחס של חוב פיננסי נטו ל-CAP (הון עצמי בצירוף חוב פיננסי נטו ומיסים נדחים) לא יעלה על 49%.

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

לעניין זה "חוב פיננסי נטו" הינו- כל חוב לתאגיד בנקאי וכן כל חוב לתאגיד פיננסי אחר (כולל אגרות החוב) וכן כל סדרת אגרות חוב שהנפיקה החברה או תנפיק בעתיד בין אם רשומה למסחר בבורסה ובין אם לא רשומה למסחר בבורסה, בניכוי מזומנים ושווה מזומנים ונכסים פיננסיים (נכסים פיננסיים הינם- בגין תקבולי מקדמות מדיירים בשלבי הקמת בתי דיור מוגן חדשים אשר משמשים לטובת ההקמה וככל שהינם מסווגים כנכסים שוטפים בדוחות הכספיים), למעט פיקדונות משועבדים שהועמדו כנגד ערבויות פיננסיות בבתי דיור מוגן שאינם בהקמה.

אגרות חוב סדרה ז'

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

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

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

ביאור 10 - אגרות חוב (המשך):

(4) בהתאם להוראות שטרי הנאמנות של אגרות החוב החברה נדרשת לעמוד באמות מידה פיננסיות כמפורט

להלן (המשך):

אגרות חוב סדרה ז (המשך)

לעניין זה "חוב פיננסי נטו" הינו- כל חוב לתאגיד בנקאי וכן כל חוב לתאגיד פיננסי אחר (כולל אגרות החוב) וכן כל סדרת אגרות חוב ו/או סדרת ניירות ערך מסחריים שהנפיקה החברה או תנפיק בעתיד בין אם רשומה למסחר בבורסה ובין אם לא רשומה למסחר בבורסה, בניכוי מזומנים ושווה מזומנים ונכסים פיננסיים (נכסים פיננסיים הינם - בגין תקבולי מקדמות מדיירים בשלבי הקמת בתי דיור מוגן חדשים אשר משמשים לטובת ההקמה וככל שהינם מסווגים כנכסים שוטפים בדוחות הכספיים), למעט פיקדונות משועבדים שהועמדו כנגד ערבויות פיננסיות בבתי דיור מוגן שאינם בהקמה, והכל בהתאם לדוחותיה הכספיים של החברה.

נכון למועד הדוחות הכספיים, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות שתוארו לעיל.

(5) התאמות בשיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב:

התאמות בשיעור הריבית בגין אי עמידה באמות המידה הפיננסיות:

שיעור הריבית השנתית שתשאנה אגרות החוב (סדרות ה', ו' ו-ז'), יותאם כך שיתווסף שיעור ריבית של 0.25% בגין כל חריגה מאמת מידה פיננסית וזאת עד לתוספת ריבית מקסימאלית בשיעור של 0.75% במצטבר וזאת בגין אי עמידה באמות המידה הפיננסיות כמפורט להלן:

אגרות חוב סדרה ה'

1. יחס של חוב פיננסי נטו ל-CAP (הון עצמי בצירוף חוב פיננסי נטו ומיסים נדחים) לא יעלה על 45%.
2. ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ- 525 מיליון ש"ח (סכום זה לא יוצמד למדד כלשהו).
3. אחוז התפוסה הממוצע בנכסים מאוכלסים לא יפחת מ-65% (לא יכללו בחישוב התפוסה הממוצעת בנכסים כאמור, נכסים אשר הינם בשלבי השיווק והאכלוס וזאת במשך תקופה של 48 חודשים החל ממועד קבלת טופס 4).

אגרות חוב סדרה ו'

1. יחס של חוב פיננסי נטו ל-CAP (הון עצמי בצירוף חוב פיננסי נטו ומיסים נדחים) לא יעלה על 45%.
2. ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ- 730 מיליון ש"ח (סכום זה לא יוצמד למדד כלשהו).
3. אחוז התפוסה הממוצע המאוחד של כלל הנכסים המאוכלסים של החברה בתום כל רבעון לא יפחת מ-70% (לא יכללו בחישוב התפוסה הממוצע כאמור, נכסים אשר הינם בשלבי השיווק והאכלוס וזאת במשך תקופה של 48 חודשים החל ממועד קבלת טופס 4).

ביאור 10 - אגרות חוב (המשך):

(5) התאמות בשיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב (המשך):

אגרות חוב סדרה ז

1. יחס של חוב פיננסי נטו ל-CAP (הון עצמי בצירוף חוב פיננסי נטו ומיסים נדחים) לא יעלה על 48%.
2. ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-800 מיליון ש"ח (סכום זה לא יוצמד למדד כלשהו).
3. אחוז התפוסה הממוצע המאוחד של כלל הנכסים המאוכלסים של החברה בתום כל רבעון לא יפחת מ-70% (לא יכללו בחישוב התפוסה הממוצע כאמור, נכסים אשר הינם בשלבי השיווק והאכלוס וזאת במשך תקופה של 48 חודשים החל ממועד קבלת טופס 4).

נכון למועד הדוחות הכספיים, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות שתוארו לעיל. יצוין כי העלאת שיעור הריבית עבור אגרות החוב (סדרות ה', ו' ו-ז') תיעשה רק פעם אחת עבור כל סדרה, בגין כל חריגה מאותה אמת מידה פיננסית, ככל שתהא חריגה כאמור, ושיעור הריבית לא יועלה פעם נוספת במקרה שהחריגה באותה אמת מידה פיננסית תימשך.

התאמות בשיעור הריבית בגין שינוי בדירוג אגרות החוב:

ככל שדירוג אגרות החוב (סדרות ה', ו' ו-ז') יעודכן על ידי חברת הדירוג במהלך תקופת ריבית כלשהי, כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב יהיה נמוך בדרגה (Notch) אחת או יותר מדירוג A2 Positive (בגין אגרות חוב (סדרה ה')) ומדירוג A2 (בגין אגרות חוב (סדרות ו' ו-ז')) (של חברת הדירוג מידרוג) אשר הינו דירוג אגרות החוב במועד הנפקתן ("דירוג הבסיס"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור ריבית של 0.25% בגין כל ירידה של דרגה (Notch) אחת מתחת לדירוג הבסיס עד לתוספת ריבית מקסימלית של 1% לשנה לכל היותר, קרי עד ירידה לדרגת דירוג Baa3, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדירוג החדש על ידי חברת הדירוג ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב.

ככל שתידרש התאמה של ריבית שתשאנה אגרות החוב (סדרות ה', ו' ו-ז') בהתאם למנגנון בגין אי עמידה באמות המידה הפיננסיות וכן על פי המנגנון בגין שינוי בדירוג אגרות החוב המתוארים לעיל, אזי בכל מקרה, השיעור המצטבר המקסימאלי של הריבית הנוספת, לא יעלה על 1.5% מעל שיעור הריבית השנתית של אגרות החוב (סדרות ה', ו' ו-ז').

(6) אגרות החוב (סדרות ה', ו' ו-ז') אינן מובטחות בבטוחות או בשעבודים כלשהם למעט שיעבוד שלילי.

(7) בשטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרות ה', ו' ו-ז') נקבעו עילות להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב על ידי המחזיקים באגרות החוב ואשר בגין הנאמן מחויב לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב אשר על סדר יומה תהיה החלטה בדבר העמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב.

(8) לחברה נתונה הזכות להקדמת מועד פירעון אגרות החוב (סדרות ה', ו' ו-ז') כמפורט בשטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרות ה', ו' ו-ז').

ביאור 10 - אגרות חוב (המשך):

(9) מגבלה על חלוקה:

בהתאם לשטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרות ה', ו' ו-ז'), התחייבה החברה שלא לבצע "חלוקה" כהגדרתה בחוק החברות (לרבות רכישה עצמית של מניות החברה) ("חלוקה"), בשיעור העולה על 50% מהרווחים הראויים לחלוקה (במצטבר) במועד הרלוונטי, בהתבסס על דוחות כספיים מאוחדים (רבעונים או שנתיים) אחרונים שפורסמו על ידי החברה עובר למועד החלוקה ובלבד שהחלוקה כאמור עומדת בהגבלות שנקבעו בשטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרות ה', ו' ו-ז') והוראות כל דין. בנוסף לאמור לעיל, התחייבה החברה שלא לבצע חלוקה כאמור במקרה בו יתקיים איזה מהאירועים הבאים: (א) לאחר חלוקה ההון העצמי המאוחד יפחת מ-550 מיליון ש"ח בגין אגרות חוב (סדרה ה'), מ-780 מיליון ש"ח בגין אגרות חוב (סדרה ו') ומ-850 מיליון ש"ח בגין אגרות חוב (סדרה ז') בהתבסס על דוחות כספיים מאוחדים אחרונים שפורסמו; (ב) החברה אינה עומדת באיזו מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 4 לעיל וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופת הריפוי וההמתנה המנויות בקשר עם אותן אמות מידה פיננסיות; (ג) התקיים אירוע לפירעון מיידי הקבוע בשטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרות ה', ו' ו-ז') או חשש לקיומה של עילה כאמור; (ד) החברה הפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרות ה', ו' ו-ז') שהתחייבה בהתאם להוראות שטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרות ה', ו' ו-ז'); (ה) כי במועד החלוקה מתקיימים סימני אזהרה כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, כנוסחם נכון למועד שטר הנאמנות של אגרות החוב (בגין אגרות חוב (סדרות ו' ו-ז')). נכון למועד הדוחות הכספיים לא בוצעה חלוקה בנסיבות שצוינו לעיל.

(10) ביום 24 בנובמבר, 2025, פרסמה חברת מידרוג בע"מ ("חברת המדרוג") הודעה על אשרור הדירוג הקיים A2 Stable לאגרות חוב קיימות של החברה (סדרות ה', ו' ו-ז').

ביאור 11 - שעבודים, ערבויות, התחייבויות תלויות והתקשרויות:

א. שעבודים:

1. בגין מסגרת אשראי מתאגיד בנקאי, לצורכי ליווי בניה והקמת בית הדיור המוגן ברחובות, ראה ביאור 9 א' (1) לעיל:

א) שעבוד קבוע ומשכון מדרגה ראשונה, והמחאה על דרך השעבוד על כל הזכויות של חברת רחובות בחשבון תאגיד בנקאי.

ב) שעבוד צף מדרגה ראשונה על כל הכספים, ניירות הערך והנכסים האחרים המופקדים במועד יצירת השעבוד או שיופקדו מעת לעת בחשבון תאגיד בנקאי של חברת רחובות ועל כל הזכויות, ההכנסות, הפירות והתמורות שיש ושתהיינה לחברת רחובות בגין ובקשר עם איזה מהכספים, ניירות הערך או הנכסים האחרים כאמור.

ג) שעבוד קבוע ומשכון, מדרגה ראשונה, והמחאה על דרך השעבוד על כל זכויות חברת רחובות לפטור, הקלה, הנחה, ניכוי או קיזוז המפחית מס כולל זכותה של חברת רחובות לעשות שימוש בהפסדים או לקיזוז הפסדים ממימוש השעבוד או הרכוש המשועבד או בכלל או ברירה אם לנצלם והכל כמפורט באגרת חוב.

ביאור 11 - שעבודים, ערבויות, התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך):

א. שעבודים (המשך):

1. בגין מסגרת אשראי לזמן ארוך מתאגיד בנקאי, לצורכי ליווי בניה והקמת בית הדיור המוגן ברחובות,

ראה ביאור 9 א' (1) לעיל (המשך):

ד) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה, על כל זכויות חברת רחובות לפי הסכמי התקשרות עם דיירים בפרויקט בית הדיור המוגן ברחובות, אשר נבנה על המקרקעין הידועים כגוש 5713 חלקה 101 ברחובות ("הפרויקט" ו-"המקרקעין", בהתאמה).

ה) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה, על כל זכויות חברת רחובות לפי ההסכמים עם הקבלן של הפרויקט והזכויות מכוח הערבויות שעליו לספק לחברת רחובות.

ו) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה, על כל זכויות חברת רחובות לפי הסכמים עם שוכרים קיימים או עתידיים של שטחים מסחריים בפרויקט.

ז) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה, על כל זכויות חברת רחובות כלפי קבלנים, ספקים, יועצים, מתכננים, אדריכלים ונותני שירותים בקשר לפרויקט, לרבות לפי הסכמים קיימים או עתידיים עימם ולפי כל ערבות בנקאית שתתקבל.

ח) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה, על כל זכויות חברת רחובות לפי פוליסות ביטוח קיימות או עתידיות לגבי הפרויקט.

ט) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה, על כל הנכסים, הכספים, הרכוש והזכויות מכל סוג שהוא ללא יוצא מן הכלל שיש לחברת רחובות כעת ושיהיו לה בעתיד בזמן כלשהו בכל אופן ודרך ולרבות תמורותיהם, דמי הפדיון, ההכנסות והפירות בגינם או הנובעים מאיזה מהם בקשר למקרקעין או הפרויקט.

י) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה, על הזכויות לפיצוי או לשיפוי זכויות אחרות בשל אובדן או נזק הרכוש המשועבד.

יא) משכנתא על מלוא זכויות חברת רחובות במקרקעין.

לאחר תאריך המאזן, נפרעה ההלוואה במלואה ובוטלו השעבודים והמשכנתא כאמור בסעיף זה.

2. בגין מסגרת אשראי מתאגיד בנקאי, לצורך תשלום עבור רכישת זכויות חכירה מהוונות של מגרש בשטח

כולל של כ- 4,663 מ"ר, הממוקמים בשדה דב (צפון הרובע) בתל אביב יפו, ראה ביאור 9 א' (2) לעיל:

א) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד של הזכויות לפי אישור הזכייה של שותפות בשליטת החברה ("השותפות"), במכרז פומבי שנערך על ידי רשות מקרקעי ישראל לחכירת מתחם לבניית עד 300 יח"ד לדיור מוגן בשדה דב תל אביב יפו, הידוע כמגרש מס' 150 ("המקרקעין"), לרבות זכויות השותפות בקשר עם הסכם פיתוח/חכירה של המקרקעין ("הסכם החכירה") ובין היתר, את כל זכויות השותפות מכל סוג שהוא בקשר למקרקעין.

ב) שיעבוד קבוע ומשכון מדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד על כל הזכויות לפיצוי או לשיפוי זכויות אחרות בשל אובדן או נזק ברכוש המשועבד.

ג) שיעבוד קבוע ומשכון מדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד על כל זכויות השותפות לפטור, הקלה, הנחה, ניכוי או קיזוז המפחית מס כולל הזכות לעשות שימוש בהפסדים או לקיזוז הפסדים ממימוש השעבוד.

ביאור 11 - שעבודים, ערבויות, התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך):

א. שעבודים (המשך):

2. בגין מסגרת אשראי מתאגיד בנקאי, לצורך תשלום עבור רכישת זכויות חכירה מהוונות של מגרש בשטח כולל של כ- 4,663 מ"ר, הממוקמים בשדה דב (צפון הרובע) בתל אביב יפו, ראה ביאור 9 א' (2) לעיל (המשך):

ד) לאחר תאריך המאזן פועלת השותפות לרישום שעבוד קבוע ומשכון מדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד על כל זכויות השותפות על פי הסכם החכירה וכן על זכות השותפות לקבל כספים מרשות מקרקעי ישראל במקרה של ביטול ההסכם וכן כל הזכויות לפיצוי או לשיפוי זכויות לפטור והקלה.

ה) לאחר תאריך המאזן פועלת השותפות לרישום התחייבות לרישום משכנתא על מלוא זכויות השותפות במקרקעין ברשות מקרקעי ישראל.

3. בגין מסגרת אשראי מתאגיד בנקאי, למימון הקמת בית הדיור המוגן בשכונת נווה אילון באור יהודה, ראה ביאור 11 ד' (5) להלן:

א) שעבוד קבוע ומשכון מדרגה ראשונה, והמחאה על דרך השעבוד על כל הזכויות של אלדדלי גרופ שותפות מוגבלת המוחזקת באופן מלא על ידי החברה ("השותפות") בחשבון תאגיד בנקאי ובכלל זה הזכות לקבלת כל ההכנסות, הזכויות, הפירות והתמורות בקשר עם החשבון.

ב) שעבוד קבוע בדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד, על מלוא זכויות השותפות, לפי הסכמי התקשרות עם דיירים, קיימים או עתידיים בקשר לפרויקט הנבנה על המקרקעין ("הפרויקט"). במקרקעין הידועים כמגרשים 401,402 בגוש 7263 לפי תכנית תמל/1046 באור יהודה ("המקרקעין").

ג) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד על כל זכויות השותפות לפי הסכמים עם שוכרים קיימים או עתידיים של שטחים מסחריים בפרויקט.

ד) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד על כל זכויות השותפות לפי ההסכם עם קבלן הביצוע של הפרויקט והזכויות מכוח הבטוחות והערבויות שתקבל השותפות לפי ההסכם.

ה) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד, על כל זכויות השותפות כלפי קבלנים, ספקים, יועצים, מתכננים, אדריכלים ונותני שירותים בקשר לפרויקט, לרבות לפי הסכמים קיימים או עתידיים עימם ולפי כל ערבות בנקאית שתתקבל.

ו) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד, על כל זכויות השותפות לפי פוליסות ביטוח קיימות או עתידיות לגבי הפרויקט.

ז) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד, על כל הנכסים, הכספים, הרכוש והזכויות מכל סוג שהוא ללא יוצא מן הכלל שיש לשותפות כעת ושיהיו לה בעתיד בזמן כלשהו בכל אופן ודרך ולרבות תמורותיהם, דמי הפדיון, ההכנסות והפירות בגינם או הנובעים מאיזה מהם בקשר למקרקעין או הפרויקט ולקבלת החזרי כספים בקשר לפרויקט מכל גוף וכן מענקים בקשר עם הפרויקט.

ח) לאחר תאריך המאזן נרשם שיעבוד קבוע מדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד על כל זכויות השותפות החוזיות והאחרות ביחס לאישור הזכייה, הסכם החכירה עם מדינת ישראל/רשות הפיתוח/קרן קיימת לישראל באמצעות רשות מקרקעי ישראל וכל הזכויות בקשר עם המקרקעין לרבות עתידיות וכן הכספים שיגיעו בגין זכויות לפיצוי או לשיפוי זכויות אחרות כגון דמי נזק, כספי ביטוח, דמי שכירות, הזכויות לפיצוי או לשיפוי זכויות אחרות בשל אובדן או נזק.

ביאור 11 - שעבודים, ערבויות, התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך):

א. שעבודים (המשך):

3. בגין מסגרת אשראי מתאגיד בנקאי, למימון הקמת בית הדיור המוגן בשכונת נווה אילון באור יהודה,

ראה ביאור 11 ד' (5) להלן (המשך):

ט) לאחר תאריך המאזן נרשמה התחייבות לרישום משכנתא על מלוא זכויות השותפות במקרקעין, הרשומה במרשמי רשות מקרקעי ישראל.

4. אחרים:

א) החברה וחברות סביון, בת ים ונורדיה רשמו שעבודים לטובת דיירים בבתי הדיור המוגן על זכויות עתידיות לקבלת כספים מדייר חלופי.

ב) לצורך מתן בטוחות להבטחת השבת הפיקדון לדיירים בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן, התשע"ב-2012 ("חוק הדיור המוגן"), נרשמה בכל אחד מבתי הדיור המוגן המופעלים על ידי חברות הקבוצה (לא כולל בית הדיור המוגן ברחובות, אשר אכלוסו החל בחודש ינואר, 2025, שם נרשמה משכנתת נאמן לאחר תאריך המאזן, לפרטים נוספים ראה סעיף ד' להלן), משכנתא ראשונה בדרגה לטובת נאמן ("נאמן הדיירים"), על זכויותיהן של חברות הקבוצה במקרקעין השונים עליהם בנויים בתי הדיור המוגן של חברות הקבוצה, למעט שטחים שניתן להחריג מהמשכנתא בהתאם לחוק הדיור המוגן ("משכנתת נאמן") ולמעט על מספר יחידות דיור כמפורט בסעיף ג' להלן.

ג) חברות ירושלים, כפר סבא וחצרות הדר, רשמו משכנתאות מדרגה ראשונה, על זכויותיהן בחלק מיחידות הדיור שעליהן לא רשומות משכנתות נאמן, הממוקמות בבתי הדיור המוגן בירושלים וכפר סבא, לטובת הדיירים המתגוררים ביחידות הדיור הללו, וזאת לצורך העמדת בטוחה להשבת הפיקדון לדיירים בהתאם לחלופות הקבועות בחוק הדיור המוגן.

ד) לצורך מתן בטוחות להבטחת כספי הפיקדון של הדיירים בבית הדיור המוגן ברחובות בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן, חלף ערבויות בנקאיות שניתנו לדיירים טרם אכלוסם כמפורט בביאור 8 ג' לעיל, נרשמו הערות אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתת נאמן (כמצוין בסעיף ב' לעיל) לטובת הדיירים המתאכלסים וזאת עד לרישום המשכנתא לטובת נאמן הדיירים, כולל מתן הודעה בכתב לדיירים אלו מאת תאגיד בנקאי לטובתו קיים שעבוד על בית הדיור המוגן ברחובות, לפיו השעבוד לטובתו לא ימומש מתוך יחידת הדיור של הדייר, כאמור בחוק הדיור המוגן. בנוסף, ביום 5 במאי, 2025 נרשמה הערה בדבר התחייבות לרישום משכנתא לנאמן הדיירים כך שממועד רישומה, חלף הערבויות הבנקאיות שניתנו לדיירים טרם אכלוסם כאמור, קיבלו דיירים אלו בטוחה באמצעות ההערה לטובת נאמן הדיירים כאמור וזאת עד לרישום המשכנתא לטובתו. לאחר תאריך המאזן, ביום 26 בפברואר, 2026 נרשמה משכנתת נאמן גם בבית הדיור המוגן ברחובות חלף ההערה שנרשמה לטובתו כאמור לעיל וכנגד מחיקת הערות האזהרה לדיירים שנרשמו בהתאם לאמור לעיל.

ביאור 11 - שעבודים, ערבויות, התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך):

ב. ערבויות:

1. ראה ביאורים 8 ב' ו- 8 ג' לעיל לעניין התחייבות בגין דיירים.
2. החברה העמידה ערבות מוגבלת בסכום עד לסך של כ- 1,500 אלפי ש"ח הצמודה למדד המחירים לצרכן לטובת תאגיד בנקאי, להבטחת הפירעון המלא של כל הסכומים המגיעים או שיגיעו לתאגיד הבנקאי מאת אלדדלי גרופ שותפות מוגבלת ("השותפות"), ובהם בין היתר בגין ערבות בנקאית בסך של כ- 890 אלפי ש"ח שהעמידה השותפות לטובת עיריית אור יהודה, להבטחת מילוי התחייבויות השותפות על פי חוזה לביצוע תשתיות עם עיריית אור יהודה, מכח המכרז שנערך על ידי רשות מקרקעי ישראל לרכישת זכויות חכירה מהוונות במקרקעין באור יהודה. (לפרטים נוספים ראה ביאור 5 ב' (1) לעיל). לאחר תאריך המאזן, עם כניסת הסכם מימון וליווי בנייה בקשר לפרויקט להקמת בית דיור מוגן בשכונת נווה אילון באור יהודה לתוקף (לפרטים נוספים ראה ביאור 11 ד' (5) להלן), הערבות בסך של כ- 1,500 אלפי ש"ח שהועמדה לטובת תאגיד בנקאי, בוטלה.
3. החברה התחייבה לטובת תאגיד בנקאי, בכתב ערבות ושיפוי מוגבל לסכום של 1,170 מיליון ש"ח הצמוד למדד המחירים לצרכן, להבטחת מסגרת אשראי שהועמדה על ידי התאגיד הבנקאי לאלדדלי גרופ שותפות מוגבלת, לצורכי הקמת בית הדיור המוגן בשכונת נווה אילון באור יהודה, ראה ביאור 11 ד' (5) להלן. לתאריך המאזן, לא קיימת יתרת חוב לו ערבה החברה.
4. החברה העמידה לטובת תאגיד בנקאי, ערבות מתמדת מוגבלת לסכום של כ- 410 מיליון ש"ח הצמוד למדד המחירים לצרכן, להבטחת מסגרת אשראי שהועמדה על ידי התאגיד הבנקאי לחברת רחובות, לצורכי ליווי בניה והקמת בית הדיור המוגן ברחובות, ראה ביאור 9 א' (1) לעיל. לתאריך המאזן, יתרת החוב לו ערבה החברה הינו כ- 25.6 מיליון ש"ח (מתוכו בגין ערבויות בנקאיות אשר ניתנו לדיירים בסך של כ- 13.6 מיליון ש"ח, ראה ביאור 8 ג' לעיל).
5. החברה התחייבה לטובת תאגיד בנקאי, בכתב ערבות ושיפוי מוגבל לסכום של 127.5 מיליון ש"ח הצמוד למדד המחירים לצרכן, להבטחת מסגרת אשראי שהועמדה על ידי התאגיד הבנקאי לשותפות בשליטת החברה, לצורך תשלום עבור רכישת זכויות חכירה מהוונות של מגרש בשטח כולל של כ- 4,663 מ"ר, הממוקמים בשדה דב (צפון הרובע) בתל אביב יפו, ראה ביאור 9 א' (2) לעיל. לתאריך המאזן, יתרת החוב לו ערבה החברה הינו כ- 127.5 מיליון ש"ח.

ג. התחייבויות תלויות:

- הקבוצה בוחנת כל תביעה שהוגשה ובעזרת יועציה המשפטיים מגיעה למסקנה, על סמך ניסיון העבר שלה ושלהם, האם יש להכיר בהפרשה בדוחות הכספיים. לדעת הנהלת החברה ובהסתמך על יועציה המשפטיים ההפרשה בדוחותיה הכספיים הינה נאותה.
- כנגד החברה וחברות בנות שלה הוגשו מספר תביעות משפטיות (ו/או הודעות צד שלישי) הנובעות בעיקר ממהלך עסקיהן הרגיל, אשר נכון לתאריך המאזן עומדות על סכום כולל של כ- 5.3 מיליון ש"ח.
- בנוסף, נכון לתאריך המאזן, אצל שתי חברות בנות של החברה, המפעילות בתי דיור מוגן, התקבלו דרישות תשלום מעריות בגין היטלי שצ"פ בסך מצטבר של כ- 5.3 מיליון ש"ח.

ביאור 11 - שעבודים, ערבויות, התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך):

ד. התקשרויות:

1. אי מימוש הסכם האופציה לרכישת זכויות במקרקעין בחיפה:

ביום 16 ביוני, 2020, התקשרה חברה בת בבעלות מלאה של החברה ("הרוכשת"), עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, בהסכם אופציה לרכישת זכויות המוכרת במקרקעין בעיר חיפה על הר הכרמל, הידועים כחלקה 171 בגוש 10806 (לשעבר חלקה 112 בגוש 10806) בשטח של כ- 7,754 מ"ר ("הסכם האופציה" ו-"המקרקעין", בהתאמה), לתקופה של עד 48 חודשים ממועד חתימת הסכם האופציה ("תקופת האופציה"), וזאת בתמורה לסך של 3 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ).

בתקופת האופציה קידמה החברה הליכי תכנון, וזאת לצורך הקמת בית דיור מוגן על המקרקעין. במהלך שנת 2024, הוארכה התקופה למימוש האופציה בהתאם להסכם האופציה מספר פעמים וזאת בתמורה לסך של 500 אלפי ש"ח, כאשר הארכה האחרונה הייתה עד ליום 31 בינואר, 2025 או חלוף 7 ימים מהמועד שבו תימסר לרוכשת החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה במחוז חיפה ("הוועדה המחוזית") בהתנגדויות שהוגשו לתוכנית מס' 304-1128396 בקשר למקרקעין ("ההתנגדויות"), לפי המוקדם. בעקבות החלטת הוועדה המחוזית בהתנגדויות לצמצם משמעותית את היקפי הבנייה בפרויקט, החליט דירקטוריון החברה ביום 6 בינואר, 2025, לא לממש את הסכם האופציה. בשנת 2024, בעקבות החלטת החברה על אי מימוש האופציה כמצוין לעיל, הופחתה במלואה תמורת האופציה.

2. התקשרות עם קבלן לביצוע עבודות בפרויקט להקמת בית דיור מוגן ברחובות:

בחודש מרץ, 2021 נחתם הסכם בין חברת מגדלי הים התיכון רחובות בע"מ, חברה בת של החברה ("חברת רחובות") לבין חברה קבלנית ("הקבלן") לביצוע עבודות שלד (הכוללות בין היתר: עבודות איטום, תשתית חשמל, תברואה ומסגרות) ("עבודות השלד") להקמת בית דיור מוגן ברחובות ("הפרויקט") וזאת בתמורה פאושלית בסך כולל של כ- 69 מיליון ש"ח בצירוף מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה (מדד בסיס הינו מדד בגין חודש אוקטובר 2020).

בנוסף, בחודש דצמבר, 2021, התקשרה חברת רחובות בהסכם עם הקבלן לביצוע עבודות גמר ומערכות בקשר לפרויקט ("עבודות הגמר והמערכות") וזאת בתמורה פאושלית בסך כולל של כ- 175 מיליון ש"ח בצירוף מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה (מדד בסיס הינו מדד בגין חודש אוקטובר 2020). יצוין כי במסגרת ההסכם ניתנה לחברת רחובות האופציה להגדלת היקף העבודות בפרויקט, בהתאם לכך, גדל היקף העבודות בפרויקט בסך של כ- 11.6 מיליון ש"ח.

הקבלן התחייב במסגרת הפרויקט להשלים את עבודות השלד לא יאוחר מתום 20 חודשים ממועד מסירת צו תחילת עבודה אשר ניתן בחודש מרץ, 2021. עם זאת ניתנה לקבלן תקופת גרייס בת 2 חודשים. כמו כן, הקבלן התחייב להשלים את עבודות הגמר והמערכות בקשר לפרויקט לא יאוחר מיום 1 בנובמבר, 2023. ביום 14 בנובמבר 2024, קיבלה חברת רחובות מעיריית רחובות אישור אכלוס (טופס 4) עבור בית הדיור המוגן ברחובות, אשר אכלוסו החל בחודש ינואר 2025.

ביאור 11 - שעבודים, ערבויות, התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך):

ד. התקשרויות (המשך):

2. התקשרות עם קבלן לביצוע עבודות בפרויקט להקמת בית דיור מוגן ברחובות (המשך):

ביום 11 במאי 2025, הגישה חברת רחובות תביעה כספית ("התביעה") בבית המשפט המחוזי בתל אביב כנגד הקבלן. התביעה הוגשה בגין הפרת חובותיו והתחייבויותיו של הקבלן כלפי חברת רחובות, בכל הנוגע לעבודות שביצע הקבלן בפרויקט. סכום התביעה משקף 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 שתיאלץ חברת רחובות לשאת במקום הקבלן לצורך השלמת כלל העבודות. ביום 8 ביוני, 2025 חולטו הערבויות האוטונומיות שהועמדו על ידי הקבלן במסגרת הפרויקט ואשר הופקדו אצל חברת רחובות בסך כולל של כ-17 מיליון ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה (כ-21 מיליון ש"ח נכון למועד מימוש הערבויות), אשר נוכחו מסך הנזקים שפורטו בתביעה. כ-10.4 מיליון ש"ח מסכום הערבויות האוטונומיות שחולטו נרשמו בסעיף הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו בדוח על הרווח הכולל ויתרת הסכום בסך של כ-10.6 מיליון ש"ח הוון לעלות נכס הנדל"ן המשמש כבית דיור מוגן ברחובות.

הליך בירור התביעה נמצא בשלב מקדמי ביותר בו טרם הוגשו כתבי טענות מטעם הקבלן וטרם בוצע הליך של גילוי מסמכים. בשלב זה, לאור ראשונות ההליכים, אין החברה יכולה להעריך את תוצאות ההליך המשפטי המתואר לעיל ולפיכך אין ביכולתה להעריך את השלכותיו על תוצאותיה הכספיות.

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

ביום 8 בינואר, 2024, חתמה החברה על הסכם לשיתוף פעולה והקמת מיזם משותף עם גופים מקבוצת כלל, אשר יפעל בתחום של ייזום, רכישת מקרקעין המיועדים בעיקרם להקמת בית דיור מוגן או רכישת בית דיור מוגן קיים, הקמה, הפעלה ניהול ואחזקה של בתי דיור מוגן בישראל והפעילויות הנלוות לכך ("המיזם המשותף", "ההסכם" ו-"תחום הפעילות", לפי העניין).

בהתאם להסכם, יפעלו הצדדים באמצעות שותפות מוגבלת שתוקם על ידי ידם לצורך איתור הזדמנויות להקמת פרויקטים של דיור מוגן או רכישת בתי דיור מוגן קיימים, בישראל, וזאת על פי קריטריונים שיקבעו על ידי החברה. כל פרויקט יבוצע באמצעות שותפות מוגבלת, נפרדת ועצמאית אשר תוקם על ידי הצדדים (להלן ביחד - "השותפויות").

המיזם המשותף הינו עבור זיהוי הזדמנויות עסקיות חדשות ולא יכלול נכסים פעילים של החברה או פרויקטים שכבר נרכשו על ידי החברה ונמצאים בשלבי הקמה או פרויקטים המצויים בשלבי בחינה מתקדמים.

הוסכם, כי היקף ההשקעה הכולל במיזם המשותף יעמוד על סך של 500 מיליון ש"ח, מתוכם כ-300 מיליון ש"ח השקעה של כלל ו-200 מיליון ש"ח השקעה של החברה, סכום ההשקעה יהווה את השקעת ההון העצמי הנדרש לפרויקטים חדשים אשר יוקמו במסגרת המיזם המשותף. בנוסף על סכום ההשקעה, הפרויקטים החדשים שיוקמו במסגרת המיזם המשותף ימומנו גם בחוב בשיעור של עד 85%.

בהתאם להסכם, החברה תחזיק ב-51% בזכויות ובהון השותפויות וכלל תחזיק ב-49% בזכויות ובהון השותפויות. הוסכם בין הצדדים על מנגנון חלוקת רווחים מבוסס ביצועים ותשואות בפועל, אשר על פיו תוכל

ביאור 11 - שעבודים, ערבויות, התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך):

ד. התקשרויות (המשך):

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

החברה להיות זכאית לחלוקות מהשותפות ביחס של 60% לחברה ו- 40% לכלל, לצד מנגנון התאמה להון העצמי המושקע בכפוף לתשואה מינימלית מוסכמת, כקבוע בהסכם.

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

הוסכם, כי תקופת ניצול סכום ההשקעה תהיה עד 4 שנים ממועד חתימת ההסכם.

ההסכם כולל, בין היתר, הסדרים מקובלים בהסכמים מסוג זה, כגון מנגנון ביחס להשקעות עתידיות נוספות, מדיניות חלוקת רווחי השותפויות, וכן הוראות בעניין אי תחרות של הצדדים. כן כולל ההסכם מצגים והתחייבויות אשר ניתנו על ידי הצדדים, כמקובל בעסקאות מסוג זה. בנוסף הוגדרו אירועי הפרה שבקורותם יהיה רשאי הצד הנפגע, בין היתר, לסיים לאלתר את ההתחייבות להשקעה ו/או לפעול להחלפת השותף הכללי ו/או לפעול למכירת אחזקותיו לצד ג' ו/או לפעול לפירוק השותפות.

בנוסף, נקבעו במסגרת ההסכם מגבלות על העברת זכויות בשותפויות שיוקמו מכוחו (כפוף להעברת זכויות לנעבר מורשה) ותנאים להעברה כאמור, כגון זכות הצעה ראשונה וכן זכות הצטרפות במקרים מסוימים כמקובל בעסקאות מסוג זה.

בהסכם נקבעו גם מספר נושאים שקבלת החלטה בהן תהיה רק בהסכמה פה אחד, כגון הנפקת זכויות על ידי השותפות, שינוי מבנה, הסדר עם נושי השותפות, סטייה ממדיניות ההשקעות, שינוי בתחום הפעילות, מכירת עיקר נכסי השותפות והתקשרות עם צד קשור לחברה. יצוין כי במסגרת ההסכם הוסכם, כי החברה תעניק לשותפויות שיוקמו מכוחו שירותים שונים בקשר עם תחום הפעילות, באמצעות נושאי משרה ועובדים של החברה, בתמורה להחזר הוצאות שישולם לחברה כאשר להחזר ההוצאות נקבע רף עליון מוסכם.

בהתאם להסכם והמיזם המשותף, הוקמה שותפות בשליטת החברה "השותפות" אשר זכתה במכרז פומבי ("המכרז") שנערך על ידי רשות מקרקעי ישראל לרכישת מקרקעין הממוקמים בשדה דב (צפון הרובע) בתל אביב יפו לבניית פרויקט דיור מוגן, לפרטים נוספים ראה ביאור 5 ב' (2) לעיל. לצורך תשלום תמורת המכרז ומס הרכישה, השקיעו כלל והחברה בשותפות סך של 156 מיליון ש"ח ו- 104 מיליון ש"ח, בהתאמה וזאת בהתאם לתנאי ההסכם (מתוך סך ההשקעה של כלל, סכום של 28.6 מיליון ש"ח סווג בדוח על המצב הכספי לסעיף זכאים ויתרות זכות במסגרת התחייבויות לא שוטפות וזאת בהתאם לתנאי ההסכם) ובנוסף התקשרה השותפות בחודש ספטמבר, 2025 בהסכם מסגרת אשראי עם תאגיד בנקאי בסך 250 מיליון ש"ח, אשר נוצלה במלואה נכון לתאריך המאזן ומועד החתימה על הדוחות הכספיים, לפרטים נוספים ראה ביאור 9 א' (2) להלן. בנוסף התקשרה השותפות בחודש ספטמבר, 2025 בהסכם מסגרת אשראי עם תאגיד בנקאי בסך של 71.8 מיליון ש"ח לצורך תשלום המע"מ עבור רכישת המקרקעין, מסגרת אשראי זו נוצלה במלואה בחודש ספטמבר, 2025 ונפרעה במלואה נכון לתאריך המאזן.

ביאור 11 - שעבודים, ערבויות, התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך):

ד. התקשרויות (המשך):

4. התקשרות בהסכם קבלן ראשי בקשר לפרויקט להקמת בית דיור מוגן בשכונת נווה איילון באור יהודה:

בחודש ספטמבר 2025, נחתם הסכם קבלן ראשי בין אלדרלי גרופ שותפות מוגבלת המוחזקת באופן מלא על ידי החברה ("השותפות") לבין חברה בבעלותה המלאה של דניה סיבוס בע"מ ("הקבלן") עד להשלמת העבודות (למעט עבודות גמר של שטחי ציבור) וקבלת כלל האישורים הנדרשים ("העבודות") בקשר למקרקעין בשכונת נווה איילון באור יהודה בשטח כולל של כ-90,000 מ"ר ואשר מיועדים להקמת בית הדיור המוגן של רשת מגדלי הים התיכון בהיקף של כ-470 יח"ד ושירותים נלווים וזאת בתמורה פאושלית בסך של כ-550 מיליון ש"ח (צמודה למדד תשומות הבנייה ובתוספת מע"מ) ("הפרויקט").

הקבלן התחייב במסגרת הפרויקט להשלים את העבודות לא יאוחר מתום 3 שנים ממועד צו תחילת עבודה אשר ניתן ביום 1 בחודש אוקטובר 2025.

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

5. התקשרות בהסכם מימון וליווי בנייה בקשר לפרויקט להקמת בית דיור מוגן בשכונת נווה איילון באור

יהודה:

ביום 10 בדצמבר, 2025 ("מועד חתימת ההסכם") התקשרה אלדרלי גרופ שותפות מוגבלת המוחזקת באופן מלא על ידי החברה ("השותפות") עם תאגיד בנקאי בהסכם הלוואה להעמדת מסגרת אשראי למימון הקמת בית הדיור המוגן בשכונת נווה איילון באור יהודה ("הפרויקט"), לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראה ביאורים 5 ב' (1) ו- 11 ד' (4) לעיל.

תנאי מסגרת האשראי הינם כמפורט להלן:

1. לשותפות יועמד אשראי בסך כולל של 973 מיליון ש"ח (מתוכו עד 150 מיליון ש"ח יוכל לשמש כערבויות בנקאיות לטובת דיירי הפרויקט ועד 2 מיליון ש"ח נוספים יוכל לשמש כערבויות בנקאיות שאינן לטובת דיירי הפרויקט).

2. מסגרת האשראי ניתנת לניצול החל מיום 12 לפברואר, 2026 ולמשך 78 חודשים ממועד חתימת ההסכם.

3. האשראי האמור נושא ריבית שנתית בשיעור של פריים + 0.3%, בנוסף לעמלות המקובלות בהסכמים מסוג זה.

4. ההסכם כולל עילות המקובלות בהסכמים מסוג זה לפירעון מידי של האשראי.

5. במסגרת ההסכם, השותפות התחייבה לאי נטילת מימון נוסף.

6. לבטוחות אשר מבטיחות את פירעון חובות והתחייבות השותפות בקשר למסגרת האשראי האמורה ראה ביאורים 11 א' (3) ו- 11 ב' (3) לעיל.

נכון לתאריך החתימה על הדוחות הכספיים, מסגרת האשראי שנוצלה הינה בסך של כ-16 מיליון ש"ח.

ביאור 11 - שעבודים, ערבויות, התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך):

ד. התקשרויות (המשך):

6. התקשרות החברה בהסכם מסגרת אשראי עם תאגיד בנקאי:

בחודש דצמבר, 2025, התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי בהסכם מסגרת אשראי לפיו יעמיד התאגיד הבנקאי לחברה מסגרת אשראי בסך של עד 100 מיליון ש"ח ("סכום מסגרת האשראי") שתוקפה עד ליום 13 בדצמבר, 2026. מסגרת האשראי המנוצלת תישא ריבית שנתית בשיעור של פריים+0.3%, כמו כן, תשולם עמלת הקצאת מסגרת אשראי בשיעור שנתי של 0.1% מסכום מסגרת האשראי. נכון לתאריך המאזן ולתאריך החתימה על הדוחות הכספיים מסגרת האשראי לא נוצלה.

בהתאם להסכם מסגרת האשראי, החברה נדרשת לעמוד באמות מידה פיננסיות כמפורט להלן:

1. ההון העצמי של החברה במאוחד (כולל זכויות מיעוט) – לא יפחת בכל עת מסכום של 750 מיליון ש"ח.

2. היחס בין החוב הפיננסי נטו ל - CAP לא יעלה בכל עת על 52%.

לעניין זה "חוב פיננסי נטו" הינו -חוב פיננסי, בניכוי נכסים פיננסיים.

"חוב פיננסי" הינו- כל חוב לתאגיד בנקאי וכן כל חוב לתאגיד פיננסי אחר (לרבות ומבלי למעט לבעלי אגרות החוב) וכן כל סדרת אגרות חוב ו/או סדרת ניירות ערך מסחריים שהנפיקה החברה או תנפיק בעתיד בין אם רשומה למסחר בבורסה ובין אם לא רשומה למסחר בבורסה.

"נכסים פיננסיים" הינם- מזומנים ושווה מזומנים ונכסים פיננסיים (נכסים פיננסיים הינם- בגין תקבולי מקדמות מדיירים בשלבי הקמת בתי דיור מוגן חדשים אשר משמשים לטובת ההקמה וכלל שהינם מסווגים כנכסים שוטפים בדוחות הכספיים), למעט פיקדונות משועבדים שהועמדו כנגד ערבויות פיננסיות בבתי דיור מוגן שאינם בהקמה.

CAP הינו- הסך המצטבר של (1) הון עצמי במאוחד בצירוף החלק המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה; וכן (2) התחייבויות בגין מסים נדחים; וכן (3) חוב פיננסי נטו.

נכון למועד הדוחות הכספיים, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות שתוארו לעיל.

ביאור 12 - הון עצמי:

הרכב הון המניות:

מונפק ונפרע בש"ח		רשום בש"ח		מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א
31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	
1,505,884	1,510,740	10,000,000	10,000,000	

1. התאמה בין מספר המניות הקיימות במחזור בתחילת השנה לבין מספר המניות הקיימות במחזור בסוף השנה:

2024	2025
מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג.	מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג.
מספר מניות	
150,396,405	150,588,384
191,979	485,627
150,588,384	151,074,011

יתרה ליום 1 בינואר
מימוש אופציות (סעיף 2 להלן)
יתרה לסוף התקופה

ביאור 12 - הון עצמי (המשך):

2. בשנת 2025, 2024 ו-2023 מומשו 680,536, 406,534 ו-8,000 אופציות, בהתאמה, אשר הוענקו לעובדים ונושאי משרה בקבוצה מכוח תוכנית להקצאת אופציות לעובדים ונושאי משרה בקבוצה אשר אושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 6 בפברואר, 2018.

בגין האופציות שהוקצו מכוח התוכנית שאושרה ביום 6 בפברואר, 2018, רשמה החברה בשנת 2025, בשנת 2024 ובשנת 2023 הוצאות שכר בסך של 284 אלפי ש"ח, 585 אלפי ש"ח ו-304 אלפי ש"ח בהתאמה, וכנגדן יצרה קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות.

3. לחברה קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה בסך של 116,272 אלפי ש"ח בגין שטרי הון שהונפקו בשנים קודמות על ידי חברות מאוחדות לבעלי שליטה. שטרי ההון היו בלתי ניתנים להעברה, עמדו לפירעון רק במועד פירוקה של החברה ואינם נשאו ריבית והצמדה. בתאריך 24 בפברואר, 2014 הסכימו בעלי המניות שקיבלו את שטרי ההון האמורים לעיל, להמיר כל שטר הון שברשותם למניות נדחות של חברות הבנות משכנות החזקות ומשכנות 82 שאינן מקנות לבעליהן זכות כלשהי בחברה, למעט לערכן הנקוב של המניות בפירוק.

4. להלן פרטים בדבר חלוקות דיבידנדים החל מיום 1 בינואר, 2023:

תאריך הכרזה	תאריך חלוקה	דיבידנד למניה (באגורות)	סכום (באלפי ש"ח)
26.11.2025	15.12.2025	13.24	20,000
24.03.2025	27.04.2025	66.41	100,000
26.03.2024	01.05.2024	53.16	80,000
26.03.2023	18.04.2023	39.89	60,000

5. בנוגע למגבלות על חלוקת דיבידנד בחברה ראה ביאור 10 (9) לעיל.

ביאור 13 - תשלום מבוסס מניות:

בחודש מרץ 2024, החברה אימצה תכנית תגמול הוני אשר הוגבלה לתגמול הוני המסולק במזומן מסוג אופציות פאנטום (אופציות הניתנות למימוש למענק כספי ולא לניירות ערך), אשר נכס הבסיס שלהן הוא מניות החברה, בכמות המשקפת עד כ- 4% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ("תכנית אופציות הפאנטום"). על פי תוכנית אופציות הפאנטום, עובדים ונושאי משרה בכירה בחברה ו/או בחברות בנות של החברה (להלן – "הניצעים" ו/או "הניצע", לפי העניין) יהיו זכאים לאופציות פאנטום אשר אינן ניתנות למימוש למניות, אך מקנות למחזיק בהן את הזכות לקבל את ההטבה הנובעת ממימושן בדמות מענק כספי בסכום השווה להפרש שבו עלה שער הנעילה של מניית החברה בבורסה ביום שקדם למועד מימוש אופציית הפאנטום (המועד בו תינתן הודעת מימוש על ידי הניצע) על מחיר המימוש שייקבע במועד הענקת אופציות הפאנטום, וזאת עבור כל אופציית פאנטום אחת שתמומש.

ביום 26 במרץ, 2024 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה מיום 19 במרץ, 2024, הענקה של 1,860,416 אופציות פאנטום למנכ"ל החברה (הענקה זו למנכ"ל החברה אושרה גם על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 5 במאי, 2024 ברוב הנדרש על פי דין) וכן סך של 1,517,124 אופציות פאנטום לנושאי משרה בכירה נוספים בקבוצה, בתנאים שעיקרם מפורטים להלן:

א. מחיר המימוש של כל אופציה אחת נקבע על פי הגבוה מבין השער הממוצע של שערי הנעילה של מניית החברה בבורסה במהלך 30 ימי המסחר שקדמו למועד ההענקה לבין שער הסגירה של מניית החברה ביום המסחר האחרון

ביאור 13 - תשלום מבוסס מניות (המשך):

א. (המשך):

שקדם למועד ההענקה. מחיר המימוש כפוף להתאמות בתקופה שבין מועד הענקת אופציות הפאנטום לבין מועד המימוש כתוצאה משינוי בהון החברה, לרבות (אך לא רק) במקרה שיונפקו זכויות או מניות הטבה או יחולק דיבידנד לבעלי המניות בחברה.

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

ג. ההטבה המקסימלית שתנבע ממימוש התגמול בגין כל אופציית פאנטום שהוענקה ("CAP"), לא תעלה על 100% ממחיר המימוש שנקבע לאופציות הפאנטום במועד ההענקה.

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

בנוסף, מכוח תכנית אופציות הפאנטום, החל מחודש מאי 2024 ועד לתאריך המאזן, אישרו האורגנים המוסמכים בחברה, הענקה של 2,088,926 אופציות פאנטום (מתוכם חולטו לתאריך המאזן 335,357 אופציות פאנטום) לנושאי משרה בכירה ועובדים נוספים בקבוצה בתנאים זהים לאופציות הפאנטום שהוענקו ביום 26, במרץ 2024 כמצוין לעיל, למעט התנאי הבא:

תקופות הבשלה - 50% מכמות האופציות שיוקצו לכל ניצע, תהיינה ניתנות למימוש החל מתום 24 חודשים ממועד הענקתן. 25% נוספים מכמות האופציות שיוקצו לכל ניצע תהיינה ניתנות למימוש החל מתום 36 חודשים ממועד הענקתן ו-25% הנותרים מכמות האופציות שהוענקו לכל ניצע, תהיינה ניתנות למימוש החל מתום 48 חודשים ממועד הענקתן. האופציות תהיינה ניתנות למימוש עד תום 6 שנים ממועד הענקתן.

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

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

מועד הענקה	מנה ראשונה	מנה שנייה	מנה שלישית	מנה רביעית
26.3.2024	6.40 ש"ח	6.42 ש"ח	6.12 ש"ח	5.64 ש"ח
15.5.2024	6.58 ש"ח	5.99 ש"ח	5.44 ש"ח	-
27.5.2024	6.63 ש"ח	6.01 ש"ח	5.45 ש"ח	-
28.11.2024	5.98 ש"ח	5.58 ש"ח	5.14 ש"ח	-
08.01.2025	5.89 ש"ח	5.51 ש"ח	5.08 ש"ח	-
15.10.2025	4.38 ש"ח	4.14 ש"ח	3.83 ש"ח	-

מגדלי הים התיכון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 13 - תשלום מבוסס מניות (המשך):

בחישוב השווי ההוגן נעשה שימוש במדדים הבאים:

מועד הענקה	מחיר מימוש	מחיר נכס הבסיס	CAP	שיעור ריבית חסרת סיכון	שיעור דיבידנד לחלוקה	שיעור תנודתיות צפויה	יתרת אורך חיי האופציה
26.3.2024	8.32 ש"ח	13.94 ש"ח	19.30 ש"ח	3.663%	0%	30.39%	4.23 שנים
15.5.2024	7.78 ש"ח	13.94 ש"ח	17.16 ש"ח	3.667%	0%	30.04%	4.37 שנים
27.5.2024	7.57 ש"ח	13.94 ש"ח	16.74 ש"ח	3.667%	0%	29.98%	4.40 שנים
28.11.2024	9.10 ש"ח	13.94 ש"ח	19.80 ש"ח	3.681%	0%	28.79%	4.91 שנים
08.01.2025	9.32 ש"ח	13.94 ש"ח	20.24 ש"ח	3.684%	0%	28.73%	5.02 שנים
15.10.2025	14.58 ש"ח	13.94 ש"ח	29.42 ש"ח	3.681%	0%	31.64%	5.79 שנים

בגין ההענקות האמורות לעיל, רשמה הקבוצה בשנת 2025 ובשנת 2024 הוצאות שכר בסך של 15,367 אלפי ש"ח ו- 5,778 אלפי ש"ח, בהתאמה.

מגדלי הים התיכון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 14 - פירוטים נוספים לסעיפי דוחות רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
א. הכנסות:			
156,522	169,337	185,114	הכנסות מדמי אחזקה מדיירים ושירותים אחרים
55,333	61,046	75,326	הכנסות מחילוט פיקדונות
11,731	13,334	14,098	הכנסות משוכרי משנה
8,723	-	-	הכנסות מדמי אשפוז מחלקה סיעודית (*)
8,481	8,470	6,264	הכנסות ממועדון חברים (**)
240,790	252,187	280,802	
ב. עלות ההכנסות: (*)			
45,615	42,236	50,666	שכר עבודה ונלוות
152	778	1,699	תשלום מבוסס מניות (1)
25,089	22,558	26,997	קבלני משנה, יועצים ונותני שירותים
10,804	11,554	13,269	אנרגיה ומים
4,818	4,649	5,651	מסים עירוניים
21,107	19,506	21,993	אחזקה ושמירה על הקיים
9,493	9,019	11,430	תרבות ורווחה
2,876	3,224	3,875	ביטוח
9,445	7,673	6,979	הוצאות בגין הפעלת מועדון חברים (**)
11,014	9,746	14,180	הוצאות תפעוליות אחרות
140,413	130,943	156,739	
ג. הוצאות מכירה ושיווק:			
8,207	8,033	9,388	שכר עבודה ונלוות
-	98	471	תשלום מבוסס מניות (1)
12,870	7,920	11,590	הוצאות פרסום
4,274	4,664	5,097	הוצאות מכירה אחרות
25,351	20,715	26,546	

(*) ההכנסות נבעו, מהפעלה באופן עצמאי על ידי שותפות מוגבלת ("השותפות") המוחזקת באופן מלא על ידי החברה, של המחלקות הסיעודיות בבית ברמת השרון, בבית בגני תקווה ובבית בכפר סבא ("המחלקות הסיעודיות"). בחודש מאי 2023, נחתם הסכם להעברת ניהול והפעלת המחלקות הסיעודיות לצד שלישי לא קשור ("צד שלישי") בתמורה לתשלום חד פעמי בסך השווה ל- 1.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ וכן תשלום דמי שכירות חודשיים בסך של כ- 227 אלפי ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן בתוספת מע"מ. ביום 1 ביולי, 2023 החלה ההפעלה והניהול של המחלקות הסיעודיות על ידי הצד השלישי. עלות ההכנסות המיוחסות לפעילות זו בשנת 2023 הסתכמה בכ- 8,792 אלפי ש"ח.

(**) בגין פעילות חברת החיים הטובים העוסקת בניהול מועדון חברים לבני הגיל השלישי אשר פעילותו הופסקה לאחר תאריך המאזן.

מגדלי הים התיכון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 14 - פירוטים נוספים לסעיפי דוחות רווח והפסד (המשך):

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
			ד. הוצאות הנהלה וכלליות:
15,935	15,395	21,844	שכר עבודה ונלוות
152	5,487	13,481	תשלום מבוסס מניות (1)
4,131	4,866	5,972	שכר מקצועי
1,954	2,044	2,074	דמי ניהול לבעלי עניין (2)
714	764	828	דמי ניהול לבעלי מניות בחברה מאוחדת
3,022	3,189	3,589	הוצאות משרד ומחשוב
1,309	1,076	1,225	אחרות
<u>27,217</u>	<u>32,821</u>	<u>49,013</u>	
			ה. הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו:
212	128	(1,553)	הפרשות לתביעות, היטלים והתחייבויות תלויות נוספות
-	(4,320)	-	הפחתות (3)
-	-	10,412	הכנסה בגין חילוט ערבויות אוטונומיות (4)
(2,635)	-	-	הוצאות בגין בחינת השקעה בפרויקט עתידי
1,500	-	-	הכנסה בגין העברת ניהול והפעלת המחלקות
(1,119)	(111)	3	הסיעודיות (5)
(2,042)	(4,303)	8,862	הוצאות אחרות, נטו (6)
			ו. הוצאות מימון:
622	934	214	הוצאות שונות ועמלות מתאגידים בנקאיים
5,684	12,651	14,457	ריבית בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים
79,924	83,872	62,725	שיערוך פיקדונות מדיירים
20,076	32,996	46,616	ריבית בגין אגרות חוב
4,584	4,366	4,459	מע"מ ריבית רעיונית
1,618	16	990	שינויים בשווי הוגן של נכסים פיננסיים
124	35	75	בשווי הוגן דרך רווח והפסד לזמן ארוך, נטו (7)
<u>112,632</u>	<u>134,870</u>	<u>129,536</u>	אחרות
(7,193)	(23,373)	(20,448)	סך-הכל הוצאות מימון
<u>105,439</u>	<u>111,497</u>	<u>109,088</u>	בניכוי עלויות אשראי שהוונו
			הוצאות מימון שנזקפו לרווח והפסד

מגדלי הים התיכון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 14 - פירוטים נוספים לסעיפי דוחות רווח והפסד (המשך):

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
11,306	16,001	15,961
1,710	-	-
806	-	-
736	401	862
216	199	247
<u>14,774</u>	<u>16,601</u>	<u>17,070</u>

ז. הכנסות מימון:

- הכנסות ריבית מפיקדונות בבנקים
- רווח משערוך ומכירת ניירות ערך סחירים, נטו
- ריבית בגין ניירות ערך סחירים
- ריבית בגין הלוואות לבעלי מניות בחברות מאוחדות (8)
- אחרות
- (1) לפרטים נוספים ראה ביאורים 12 (2) ו- 13 לעיל.
- (2) לפרטים נוספים ראה ביאורים 18 א' (1) ו- 18 ד' להלן.
- (3) ההוצאה עבור שנת 2024, הינה בגין הפחתת מלוא התמורה בסך 3.5 מיליון ש"ח ששולמה על ידי חברה בת בבעלות מלאה של החברה, עבור אופציה לרכישת זכויות במקרקעין בחיפה ("האופציה") וכן הפחתת מלוא העלויות שהושקעו לצורך מימוש האופציה וזאת בעקבות החלטת החברה על אי מימוש האופציה, לפרטים נוספים ראה ביאור 11 ד' (1) לעיל.
- (4) 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) לעיל.
- (5) לפרטים נוספים ראה (*) בסעיף א לעיל.
- (6) ההוצאות עבור השנים 2024 ו- 2023, כוללות גם הוצאות בסך של כ-400 אלפי ש"ח וכ- 500 אלפי ש"ח, בהתאמה, בגין סיוע הקשור למלחמת "חרבות ברזל".
- (7) בגין השקעות בחברות הזנק בתחומי החדשנות הטכנולוגית לגיל השלישי, שבוצעו על ידי שותפות מוגבלת המוחזקת על ידי החברה, שהינה קרן הון סיכון ("הקרן"). לפרטים נוספים אודות ההוצאה לשנים 2025 ו- 2024, ראה ביאור 4 (4) לעיל. ההוצאה לשנת 2023, נובעת בעיקר משערוך לשווי הוגן של השקעת הקרן באחת החברות בסך של כ- 2 מיליון ש"ח, זאת לאחר השלמת מיזוג אותה חברה עם חברה אחרת בחודש ספטמבר, 2023 וקביעת שווי הוגן לחברה הממוזגת. יתרת השערוך לשנת 2023 נובע משינויים בשער הדולר.
- (8) לפרטים נוספים ראה ביאור 4 (3) לעיל.

מגדלי הים התיכון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 15 - מסים על הכנסה:

א. הרכב ותנועה במסים נדחים:

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2025				
31.12.2024	תנועה שהוכרה ברוח או הפסד	תנועה אחרת	31.12.2025	
				מסים נדחים בגין:
911,077	145,249	-	1,056,326	נדל"ן להשקעה
1,893	-	-	1,893	רכוש קבוע
(206,112)	(8,611)	-	(214,723)	הפסדים לצורך מס
(2,740)	(3,510)	-	(6,250)	הטבות לעובדים
(2,294)	-	-	(2,294)	נכסים בלתי מוחשיים
(18,514)	(2,509)	(206)	(21,229)	אחרים
683,310	130,619	(206)	813,723	

המסים הנדחים בגין החברות מחושבים לפי שיעור מס חברות הצפוי לחול במועד ההיפוך ראה ביאור 15 ה' להלן.

ב. הפסדים לצרכי מס להעברה לשנים הבאות:

לקבוצה הפסדים לצרכי מס המועברים לשנים הבאות המגיעים ליום המאזן לכדי סכום של כ- 1,206 מיליוני ש"ח, הניתנים לקיזוז כנגד הכנסה חייבת במס שתהיה לאותן חברות בשנים הבאות (מתוך הפסדים אלו, סך של כ- 394 מיליוני ש"ח, הינם הפסדים לצרכי מס להעברה לשנים הבאות שנקבעו בהסכם פשרה של חלק מחברות הבנות של החברה וכן בהסכם פשרה של החברה, אשר קבעו בשומה סופית את ההכנסה החייבת בגין השנים הרלוונטיות ושבמחלוקת עד וכולל שנת 2013 ו-2015, בהתאמה).

ג. נכון ליום 31 בדצמבר, 2025, חברות בנות שהינן חברות החזקה וחברות בנות נוספות, לא רשמו מסים נדחים בגין הפסדים לצורכי מס בסך של כ- 92 מיליוני ש"ח וכ- 36 מיליוני ש"ח, בהתאמה (ליום 31 בדצמבר, 2024, חברות בנות שהינן חברות החזקה וחברות בנות נוספות, לא רשמו מסים נדחים בגין הפסדים לצורכי מס בסך של כ- 89 מיליוני ש"ח וכ- 30 מיליוני ש"ח, בהתאמה).

נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 ו- 2024 הקבוצה לא רשמה מסים נדחים בגין הפסדים הוניים שנוצרו בידה בעבר לצורכי מס בסך של כ- 8 מיליוני ש"ח.

ד. הרכב הוצאות מסים על הכנסה:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
-	-	(2,610)	הכנסות (הוצאות) מסים שוטפים:
-	1,045	782	בגין התקופה השוטפת
-	1,045	(1,828)	התאמות בגין שנים קודמות, נטו
			סך-הכל
(76,865)	(64,410)	(130,619)	הוצאות מסים נדחים:
(76,865)	(63,365)	(132,447)	יצירה והיפוך של הפרשים זמניים
			סך-הכל הוצאות מסים על הכנסה

מגדלי הים התיכון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 15 - מסים על הכנסה (המשך):

ה. שיעור המס ושינוי בשיעורי המס החלים על הקבוצה:

שיעור המס שחל על הקבוצה הוא 23%.

ו. המס התיאורטי:

להלן מובאת התאמה בין המס התיאורטי על הרווח לפני מסים על ההכנסה לבין הוצאות המסים:

לשנה שהסתיימה ביום

<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2025</u>	
<u>322,441</u>	<u>372,129</u>	<u>546,815</u>	רווח לתקופה לפני מסים על ההכנסה
<u>23%</u>	<u>23%</u>	<u>23%</u>	שיעורי המס הרגילים
74,161	85,590	125,768	המס התיאורטי
			תוספת (חסכון) במס בגין:
			הפרשי מדידה קבועים לצורכי מס שבגינם לא הוכרו
(9,511)	(9,955)	(6,119)	מסים נדחים בתקופה
			הפרשים זמניים והפסדים לצורכי מס שבגינם לא הוכרו
1,695	2,377	4,965	מסים נדחים בתקופה
			הטבה מתקופה קודמת שלא הוכרה בעבר ששימשה
(2,005)	(30,034)	(7,714)	להקטנת הוצאות מסים נדחים
<u>12,525</u>	<u>15,387</u>	<u>15,547</u>	הוצאות לא מוכרות (הכנסות פטורות) והכנסה רעיונית
<u>76,865</u>	<u>63,365</u>	<u>132,447</u>	סך-הכל

ז. הסכם שומות:

לחברה ולחברות הבנות שומות מס סופיות (או נחשבות כסופיות) עד וכולל שנת המס 2020, למעט חברות בנות שהוקמו לאחר שנת 2020.

ביאור 16 - מכשירים פיננסיים:

א. אופן קביעת השווי ההוגן:

בשל אופיים, השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים כגון מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות וחייבים לזמן קצר וספקים וזכאים לזמן קצר מהווה קירוב נאות לערכם בספרים.

נכסים והתחייבויות סחירים - בהתאם למחיר מצוטט בשוק פעיל ליום המאזן.
נכסים והתחייבויות בלתי סחירים לזמן - ערכם בספרים משקף את שוויים ההוגן לתאריך המאזן, מאחר ושיעור הריבית הממוצע לגביהם אינו שונה באופן מהותי משיעור הריבית המקובל בשוק לגבי פריטים דומים לתאריך המאזן.

נכסים והתחייבויות בריבית משתנה - השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות בריבית משתנה, אשר לא חלו שינויים מהותיים בגינם, נקבע בהתאם לתנאים החוזיים של המכשיר.

הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה - השווי ההוגן של הלוואות לזמן ארוך הנושאות ריבית קבועה מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית המקובל להלוואות דומות בעלות מאפיינים דומים.

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

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

הטבלה שלהלן מציגה ניתוח של המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן, בהתאם לשיטת הערכה.

31.12.2025			
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי ש"ח			

נכסים פיננסיים:

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

- 4,852 - 4,852

31.12.2024			
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי ש"ח			

נכסים פיננסיים:

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

- 5,842 - 5,842

(*) השקעות שבוצעו על ידי שותפות המוחזקת באופן מלא על ידי החברה, אשר הינה קרן הון סיכון, לפרטים נוספים ראה ביאור 4 (4) לעיל.

מגדלי הים התיכון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 16 - מכשירים פיננסיים (המשך):

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

31.12.2023		31.12.2024		31.12.2025		התחייבויות פיננסיות:
שווי הוגן (*)	ערך בספרים	שווי הוגן (*)	ערך בספרים	שווי הוגן (*)	ערך בספרים	
505,093	544,912	509,320	544,258	298,476	309,186	אגרות חוב סדרה ה' (כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם ובנטרול הוצאות נדחות)
301,440	300,000	302,760	300,000	317,070	300,000	אגרות חוב סדרה ו' (כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם ובנטרול הוצאות נדחות)
-	-	-	-	577,110	551,511	אגרות חוב סדרה ז' (כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם ובנטרול הוצאות נדחות)
806,533	844,912	812,080	844,258	1,192,656	1,160,697	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.

למעט היתרות הרשומות מעלה החברה מעריכה כי יתרת המכשירים הפיננסיים במאזני החברה מוצגים בקירוב לשויים ההוגן.

מגדלי הים התיכון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 16 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ד. מדיניות ניהול סיכונים:

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון: סיכון שוק (לרבות סיכון ריבית וסיכון מחיר אחר), סיכון אשראי וסיכון נזילות. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום מינימלי של השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

ה. סיכוני שוק:

סיכוני שוק נובעים מהסיכון שהשווי ההוגן או תזרימי המזומנים העתידיים של מכשיר פיננסי ישתנו כתוצאה משינויים במחירי שוק.

(1) להלן תנאי הצמדה של נכסים והתחייבויות פיננסיים:

מדד המחירים			לא צמוד	ליום 31 בדצמבר 2025	סך-הכל
לצרכן					
נכסים:					
נכסים שוטפים:					
225,690	-	225,690	מזומנים ושווי מזומנים		
159,013	-	159,013	נכסים פיננסיים אחרים		
14,863	-	14,863	לקוחות ודיירים		
553	-	553	חייבים ויתרות חובה		
400,119	-	400,119			
נכסים לא שוטפים:					
912	-	912	חייבים ויתרות חובה		
4,852	-	4,852	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד		
21,262	-	21,262	הלוואה לבעל מניות בחברה מאוחדת		
27,026	-	27,026			
התחייבויות:					
התחייבויות שוטפות:					
42,728	-	42,728	התחייבויות לספקים ונותני שירותים		
10,192	-	10,192	זכאים ויתרות זכות		
2,769,586	2,769,586	-	התחייבות בגין דיירים		
2,822,506	2,769,586	52,920			
התחייבויות לא שוטפות:					
28,600	-	28,600	זכאים ויתרות זכות		
265,134	-	265,134	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים (כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם)		
1,151,841	-	1,151,841	אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם)		
1,445,575	-	1,445,575			
(3,840,936)	(2,769,586)	(1,071,350)	סך-הכל חשיפה בדוח על המצב הכספי, נטו		

מגדלי הים התיכון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 16 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ה. סיכוני שוק (המשך):

(1) להלן תנאי הצמדה של נכסים והתחייבויות פיננסיים (המשך):

מדד המחירים			סך-הכל
לצרכן	לא צמוד		
ליום 31 בדצמבר 2024			
נכסים:			
נכסים שוטפים:			
285,097	-	285,097	מזומנים ושווי מזומנים
56,736	-	56,736	נכסים פיננסיים אחרים
15,459	-	15,459	לקוחות ודיירים
529	-	529	חייבים ויתרות חובה
357,821	-	357,821	
נכסים לא שוטפים:			
1,271	-	1,271	חייבים ויתרות חובה
5,842	-	5,842	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
10,401	-	10,401	הלוואה לבעל מניות בחברה מאוחדת
17,514	-	17,514	
התחייבויות:			
התחייבויות שוטפות:			
53,938	-	53,938	התחייבויות לספקים ונותני שירותים
8,770	-	8,770	זכאים ויתרות זכות
2,568,704	2,568,704	-	התחייבות בגין דיירים
2,631,412	2,568,704	62,708	
התחייבויות לא שוטפות:			
210,230	-	210,230	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים (כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם)
840,369	-	840,369	אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם)
1,050,599	-	1,050,599	
(3,306,676)	(2,568,704)	(737,972)	סך-הכל חשיפה בדוח על המצב הכספי, נטו

ביאור 16 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ה. סיכוני שוק (המשך):

(2) סיכוני מחיר אחרים:

הקבוצה חשופה לסיכון תזרים מזומנים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן עבור חוזים בהם פיקדון הדיירים בבתי הדיור צמוד למדד (לפרטים נוספים ראה ביאור 8 לעיל).
להלן ניתוח רגישות לשינוי במדד המחירים לצרכן שאליו חשופה הקבוצה, כאשר שאר המשתנים נשארים קבועים, והשפעתו על הרווח (הפסד) לפני מס:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				השפעה על הרווח או הפסד
השינוי במדד המחירים לצרכן				
-4%	-3%	+3%	+4%	
110,783	83,088	(83,088)	(110,783)	31.12.2025
102,748	77,061	(77,061)	(102,748)	31.12.2024

(3) סיכון ריבית:

סך ההתחייבויות הפיננסיות בריבית משתנה בקבוצה לתאריך המאזן הינן 262,000 אלפי ש"ח. יתרה זו כוללת הלוואות ליווי מתאגיד בנקאי בסך 12,000 אלפי ש"ח, אשר עלויות המימון בגינה הווננו לנדל"ן להשקעה בהקמה עד ליום 31 בדצמבר, 2024 וכן הלוואה מתאגיד בנקאי לרכישת מקרקעין בסך 250,000 אלפי ש"ח, אשר עלויות המימון בגינה מהוונות לנדל"ן להשקעה בהקמה. לאור זאת, גידול של 1% בריבית הפריים כאשר שאר המשתנים נשארים קבועים, יגרום לירידה ברווח לפני מס של הקבוצה בסך של כ- 120 אלפי ש"ח וכן יגרום לתוספת בעלויות המימון של הקבוצה המהוונות לנדל"ן להשקעה בסך של כ- 2,500 אלפי ש"ח, בהתאמה. על בסיס דומה, קיטון של 1% בריבית הפריים יגרום לעלייה ברווח לפני מס של הקבוצה בסך של כ- 120 אלפי ש"ח וכן יגרום לירידה בעלויות המימון של הקבוצה המהוונות לנדל"ן להשקעה בסך של כ- 2,500 אלפי ש"ח, בהתאמה.

סך הנכסים הפיננסיים בריבית משתנה בקבוצה לתאריך המאזן הינם 225,568 אלפי ש"ח והינם בגין פיקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים. לאור זאת, גידול של 1% בריבית הפריים כאשר שאר המשתנים נשארים קבועים, יגרום לעלייה ברווח לפני מס של הקבוצה בסך של כ- 2,256 אלפי ש"ח. על בסיס דומה, קיטון של 1% בריבית הפריים יגרום לירידה ברווח לפני מס של הקבוצה בסך של כ- 2,256 אלפי ש"ח.

ו. סיכון נזילות:

סיכוני נזילות נובעים מניהול ההון החוזר של הקבוצה וכן מהוצאות המימון והחזרי הקרן של מכשירי החוב של הקבוצה. סיכון נזילות הינו הסיכון שהקבוצה תתקשה לקיים מחויבויות הקשורות להתחייבויות פיננסיות שסילוקן יהיה על ידי מזומן או נכס פיננסי אחר.
הקבוצה שואפת להחזיק יתרות מזומנים (או קווי אשראי מתאימים), על מנת לענות על הדרישות החזויות, בהתבסס על תחזיות הקבוצה וניסיון העבר של הקבוצה.

מגדלי הים התיכון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 16 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ו. סיכון נזילות (המשך):

להלן ניתוח מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות בהתבסס, היכן שרלוונטי, על ערכים נומינליים לרבות תשלומי ריבית, לסוף תקופת הדיווח:

31.12.2025							
ביאורים	שנה ראשונה	שנה שניה	שנה שלישית	שנה רביעית ואילך	ללא מועד קבוע/ לפי דרישה	שיעור ריבית נקובה	סך הכל
<u>התחייבויות פיננסיות</u>							
התחייבויות לספקים ונותני שירותים	42,728	-	-	-	-	-	42,728
זכאים ויתרות זכות לזמן קצר	10,192	-	-	-	-	-	10,192
זכאים ויתרות זכות לזמן ארוך	-	-	-	28,600	-	-	28,600
התחייבות בגין דיירים	-	-	-	-	2,769,586	-	2,769,586
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם	30,000	260,289	-	-	-	5.80-6.15	290,289
אגרות חוב כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם	105,388	103,828	165,127	1,105,751	-	3.04-5.48	1,480,094
סך-הכל	188,308	364,117	165,127	1,134,351	2,769,586		4,621,489

מגדלי הים התיכון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 16 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ו. סיכון מזילות (המשך):

להלן ניתוח מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות בהתבסס, היכן שרלוונטי, על ערכים נומינליים לרבות תשלומי ריבית, לסוף תקופת הדיווח (המשך):

31.12.2024								
סך הכל	שיעור ריבית נקובה	ללא מועד קבוע/ לפי דרישה	שנה רביעית ואילך	שנה שלישית	שנה שניה	שנה ראשונה	ביאורים	
53,938		-	-	-	-	53,938	6	התחייבויות לספקים ונותני שירותים
8,770		-	-	-	-	8,770	7	זכאים ויתרות זכות
2,568,704		2,568,704	-	-	-	-	8	התחייבות בגין דיירים
231,120	6.65	-	-	-	216,925	14,195	9	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם
993,365	3.04-5.48	-	686,876	108,862	111,334	86,293	10	אגרות חוב כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם
<u>3,855,897</u>		<u>2,568,704</u>	<u>686,876</u>	<u>108,862</u>	<u>328,259</u>	<u>163,196</u>		סך-הכל

מגדלי הים התיכון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 16 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ז. סיכון אשראי:

לקבוצה אין סיכון אשראי מהותי.

ביאור 17 - רווח למניה- לבעלי מניות החברה:

א. רווח בסיסי למניה:

להלן נתוני הרווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה ומספר המניות שהובאו בחשבון לצורך חישוב הרווח המיוחס לבעלי מניה רגילה 0.01 ש"ח ערך נקוב של החברה, והתאמות שנערכו לצורך חישוב הרווח למניה בחישוב בסיסי.

לשנה שהסתיימה ביום

31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
<u>220,579,000</u>	<u>267,105,000</u>	<u>388,203,000</u>
<u>150,396,004</u>	<u>150,507,806</u>	<u>150,755,553</u>
<u>1.47</u>	<u>1.77</u>	<u>2.58</u>

חישוב רווח בסיסי למניה:

רווח לתקופה המיוחס לבעלי מניות החברה
(בש"ח)

ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות של החברה
ששימש בחישוב הרווח הבסיסי למניה

רווח בסיסי למניה (בש"ח)

ב. רווח מדולל למניה:

להלן נתוני הרווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה ומספר המניות שהובאו בחשבון לצורך חישוב הרווח המיוחס לבעלי מניה רגילה 0.01 ש"ח ערך נקוב של החברה, והתאמות שנערכו לצורך חישוב הרווח למניה בחישוב מדולל.

לשנה שהסתיימה ביום

31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
<u>220,579,000</u>	<u>267,105,000</u>	<u>388,203,000</u>
<u>151,166,548</u>	<u>151,368,253</u>	<u>151,778,081</u>
<u>1.46</u>	<u>1.76</u>	<u>2.56</u>

חישוב הרווח המדולל למניה:

רווח לתקופה המיוחס לבעלי מניות החברה
(בש"ח)

ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות של החברה
ששימש בחישוב הרווח המדולל למניה

רווח מדולל למניה (בש"ח)

ביאור 18 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

א. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין:

(1) הסכם ניהול עם יו"ר דירקטוריון החברה:

ביום 8 במרץ, 2026, אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 29 בינואר 2026, את הארכת תוקפה של התקשרות החברה בהסכם ניהול עם חברה בשליטתו של מר מוטי קירשנבאום ("מר קירשנבאום"), יו"ר דירקטוריון החברה ומבעלי השליטה בה ("הסכם הניהול" ו-"חברת הניהול", בהתאמה), וזאת לתקופה של שלוש שנים שתחילתה ביום 1 במרץ, 2026, באותם תנאים ומבלי שחל כל שינוי בתפקידו ובתנאי העסקתו של מר קירשנבאום.

על פי הסכם הניהול, מעמידה חברת הניהול שירותי ניהול, הכוללים את העמדת שירותיו של מר קירשנבאום כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה בהיקף של 80% משרה. במידה ובמהלך תקופת הסכם הניהול יחול שינוי שליטה (כהגדרתה בחוק ניירות ערך) בחברת הניהול, למעט העברת שליטה לקרוב משפחה מדרגה ראשונה וכל עוד מר קירשנבאום מוסיף לבצע באופן אישי את השירותים מטעם חברת הניהול, תהא רשאית החברה, באופן חד צדדי, להודיע לחברת הניהול בכתב על הפסק לאלתר של הסכם הניהול והחל מאותו המועד לא תהיה חברת הניהול זכאית לתמורה כלשהי בקשר עם הסכם הניהול. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תהא רשאית החברה לבטל את הסכם הניהול לאלתר וללא הודעה מוקדמת ו/או פיצוי כלשהו במקרים הקבועים בהסכם הניהול.

בהתאם להסכם הניהול, משלמת החברה לחברת הניהול דמי ניהול בסך של 147.5 אלפי ש"ח לחודש בתוספת מע"מ (צמוד למדד המחירים לצרכן לחודש ינואר, 2014), אשר נכון לתאריך המאזן הסתכמו בכ- 175 אלפי ש"ח לחודש. כמו כן, נושאת החברה בעלות האחזקה של טלפון נייד, הוצאות משרד ושרותי משרד, והוצאות טיסה ושהות בחו"ל כל עוד הינם בקשר לשרותי הניהול הניתנים על ידי חברת הניהול.

(2) תגמול מנכ"ל:

תנאי ההעסקה של מנכ"ל החברה מוסדרים בהסכם עבודה אישי מיום 23 במרץ 2010 וכפי שתוקן מעת לעת. בהתאם לעדכון האחרון להסכם העסקתו של מנכ"ל החברה אשר אושר על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 5 במאי 2024, לאחר קבלת אישורי דירקטוריון החברה וועדת התגמול של החברה בימים 26 במרץ 2024 ו-20 במרץ 2024, בהתאמה, החל מיום 1 באפריל, 2024 עודכן שכרו של מנכ"ל החברה לשכר חודשי בסך של 94 אלפי ש"ח (צמוד למדד המחירים לצרכן לחודש אפריל 2024, המתעדכן מדי רבעון) ועל כן נכון לתאריך המאזן השכר החודשי של מנכ"ל החברה עומד על סך של כ- 98.5 אלפי ש"ח. לאחר תאריך המאזן, ביום 25 במרץ, 2026, אישר דירקטוריון החברה, לאחר שנתקבל אישורה של ועדת התגמול של החברה ביום 18 במרץ, 2026, לעדכן את הסכם העסקתו של מנכ"ל החברה, כך שהחל מיום 1 באפריל, 2026, יהיה זכאי מנכ"ל החברה לשכר חודשי בסך של 105.5 אלפי ש"ח (צמוד למדד המחירים לצרכן לחודש אפריל 2026, המתעדכן מדי רבעון).

ביאור 18 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

א. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך):

(2) תגמול מנכ"ל (המשך):

החברה מבטחת את מנכ"ל החברה בביטוח מנהלים ומפרישה מדי חודש לקופת ביטוח המנהלים את כל ההפרשות המקובלות לרבות פיצויי פיטורין, קרן השתלמות, קופת תגמולים ואובדן כושר עבודה. בנוסף מעמידה החברה למנכ"ל החברה רכב מנהלים, מחשב נייד וטלפון סלולארי ונושאת בעלותם, לרבות גילום המס החל בגינם.

ביום 5 במאי, 2015 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה, לאחר שהתקבלו אישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בימים 15 בפברואר, 2015 ו- 22 במרץ, 2015 (בהתאמה), תיקון להסכם העסקתו של מנכ"ל החברה, כך שמנגנון המענק הקודם שהיה בהסכם יבוטל, ובמקומו יהיה זכאי מנכ"ל החברה לתגמול משתנה כמפורט להלן:

מענק שנתי- המתחלק ל-2 רכיבים:

(1) מענק בגין עמידה ביעדי חברה הכפופים לתנאי סף:

דירקטוריון החברה, בהמלצת ועדת התגמול של החברה, יהיה רשאי להחליט על הענקת מענק בגין עמידה ביעדי חברה הכפופים לתנאי סף לטובת מנכ"ל החברה. מנכ"ל החברה יהיה זכאי לקבל מענק בגין רכיב העמידה ביעדי החברה כאמור בהתאם לקבוע במדיניות התגמול של החברה, לרבות מועד קביעת יעד חברה רלוונטי, משקל כל יעד חברה, שיעור העמידה המינימאלי, עמידה בתנאי הסף המינימאלי, משקולת רכיב יעד החברה, ומנגנון חישוב ליעדי החברה.

(2) מענק בשיקול דעת:

דירקטוריון החברה, בהמלצת ועדת התגמול של החברה, יהיה רשאי להחליט על הענקת מענק בשיקול דעת לטובת מנכ"ל החברה, על פי קריטריונים שאינם ניתנים למדידה, ובהתחשב בתרומתו לחברה, והכול בהתאם ובכפוף למדיניות התגמול של החברה, כפי שתאושר מעת לעת. יובהר, כי תקרת המענק השנתי למנכ"ל החברה הינו בכפוף לקבוע במדיניות התגמול של החברה.

מענק מיוחד:

דירקטוריון החברה, בהמלצת ועדת התגמול של החברה, יהיה רשאי להחליט על הענקת מענק מיוחד לטובת מנכ"ל החברה, במקרה של ביצוע "עסקה" (בהתאם לקבוע במדיניות התגמול של החברה), והכול בהתאם ובכפוף למדיניות התגמול של החברה, כפי שתאושר מעת לעת.

הצדדים רשאים להביא את הסכם העסקתו של מנכ"ל החברה לידי סיום בכל עת ולאחר הודעה מוקדמת בת 90 יום ("תקופת ההודעה המוקדמת"). כמו כן, בהתאם להסכם, בתמורה להתחייבותו של מנכ"ל החברה שלא להתחרות בעסקי החברה במשך תקופת ההודעה המוקדמת ועד תום 6 חודשים לאחר תום תקופת ההודעה המוקדמת ("תקופת הצינון"), ובכפוף לכך שסיום העסקתו לא התרחש בנסיבות מיוחדות, מנכ"ל החברה יהיה זכאי לכך שהחברה תשלם לו דמי הסתגלות בסכום השווה לשכרו החודשי (כולל הפרשות לביטוח מנהלים, סוציאליות, דמי הבראה, חופשה וכיוב', אולם לא כולל מענקים מיוחדים ובנוספים) למשך ששת החודשים של תקופת הצינון.

ביום 1 במאי 2018, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישורי

ביאור 18 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

א. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך):

(2) תגמול מנכ"ל (המשך):

דירקטוריון החברה וועדת התגמול בימים 25 במרץ 2018 ו-18 במרץ, 2018, בהתאמה, להקצות למנכ"ל החברה 1,036,986 כתבי אופציות שאינם רשומים למסחר, אשר כל אחד מהם ניתן למימוש למניה רגילה אחת של החברה 0.01 ש"ח ע.נ., בהתאם לתכנית להקצאת אופציות לעובדים ונושאי משרה בחברה ובקבוצה אשר אושרה על ידי דירקטוריון החברה ("אופציות 2018"). ביום 4 בפברואר, 2024 החליט דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול מיום 21 בינואר, 2024 להאריך את תקופת המימוש של אופציות 2018 לתקופה של שנה נוספת, כך שאופציות 2018 תהיינה ניתנות למימוש עד תום שבע שנים ממועד ההקצאה, קרי עד ליום 25 במרץ, 2025. ביום 20 בינואר, 2025 החליט דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול מיום 12 בינואר, 2025, להאריך את תקופת המימוש של אופציות 2018 לתקופה של שנה נוספת, כך שאופציות 2018 תהיינה ניתנות למימוש עד תום שמונה שנים ממועד ההקצאה, קרי עד ליום 25 במרץ, 2026. יצוין כי הארכת תקופת המימוש של אופציות 2018 אושרה כשינוי לא מהותי על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בתנאי כהונה וההעסקה של מנכ"ל החברה (בהתאם להוראות סעיף 272(ד) לחוק החברות), והכול בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה. נכון לתאריך החתימה על הדוחות הכספיים מומשו כל האופציות הרשומות למסחר.

לפרטים אודות אופציות פאנטום ראה ביאור 13 להלן.

(3) בחודש דצמבר 2024, אישרה הנהלת החברה, את התקשרות החברה (וחברות בשליטת החברה) בהסכם לאספקת חשמל עם חברה בתחום, אשר דירקטור בחברה ומבעלי השליטה בה הוא סגן יושב ראש הדירקטוריון בה, כאשר עלות החיסכון על צריכת החשמל בהתאם להתקשרות האמורה לעיל ביחס לעלות החיסכון לפי התקשרות של החברה אשר הייתה קיימת במועד האישור ("עלות החיסכון בצריכת החשמל") הינו בהיקף לא מהותי.

ב. התחייבויות:

להלן פירוט יתרות החברה וחברות מאוחדות לבעלי עניין בחברה:

31.12.2024	31.12.2025	שיעור	בסיס הצמדה	
		ריבית נקוב %		
85	87	-	שקלי	התחייבויות שוטפות (*)

(*) לא כולל בגין האמור בסעיף א' (3) לעיל, מכיוון שלא ניתן להעריך במדויק את סכום עלות החיסכון בצריכת החשמל.

מגדלי הים התיכון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 18 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

ג. תגמול לאנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים):

לשנה שהסתיימה ביום					
31.12.2023		31.12.2024		31.12.2025	
מספר אנשים	אלפי ש"ח	מספר אנשים	אלפי ש"ח	מספר אנשים	אלפי ש"ח
3	5,025 (*)	6	13,258 (*)	6	21,296
8	809	8	973	8	1,290

שכר ונלוות כולל תשלום מבוסס מניות

שכר דירקטורים שאינם מועסקים בחברה

(*) כולל הוצאות שכר בגין תשלום מבוסס מניות בשנת 2025, 2024 ו-2023 בסך של 12,727 אלפי ש"ח, 5,287 אלפי ש"ח ו-152 אלפי ש"ח, בהתאמה, ראה ביאורים 12 (2) ו-13 לעיל.

לעניין תגמול ליו"ר הדירקטוריון ראה סעיף ד' להלן.

ד. תגמול לבעלי עניין:

תגמול לבעלי עניין שנתנה החברה:

לשנה שהסתיימה ביום						ביאור
31.12.2023		31.12.2024		31.12.2025		
מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	דמי ניהול יו"ר דירקטוריון החברה
אלפי	אלפי	אלפי	אלפי	אלפי	אלפי	
בעלי עניין	בעלי עניין	בעלי עניין	בעלי עניין	בעלי עניין	בעלי עניין	
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	
1,954	1	2,044	1	2,074	1	18 א' (1)

18 א' (1)

ה. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
580	536	565	הוצאות תפעול, מכירה ושיווק והנהלה וכלליות (*) (**)
198	198	198	שירותי ייעוץ בגין פרויקט בהקמה שקיבלה חברה בת של החברה מבעל עניין בחברה

(*) בגין עסקאות לא מהותיות שבוצעו במהלך השנה.

(**) לא כולל בגין האמור בסעיף א' (3) לעיל, מכיוון שלא ניתן להעריך במדויק את סכום עלות החיסכון בצריכת החשמל.

מגדלי הים התיכון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 19 - זכויות בישויות אחרות:

א. הרכב הקבוצה ליום 31 דצמבר, 2025:

שיעור ההחזקה (*)		מדינת ההתאגדות	חברה מחזיקה	בית דיור מוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי המוחזק על ידי החברה	שם החברה
בהון	בהצבעה				
המניות					
%	%				
חברות מאוחדות במישרין:					
					משכנות כלל החזקות בע"מ
100	100	ישראל	החברה	-	("חברת משכנות החזקות")
					מגדלי הים התיכון ארנונה בע"מ
100	100	ישראל	החברה	הבית בירושלים	("חברת ירושלים")
100	100	ישראל	החברה	-	מג'יקפיוצ'ר השקעות בע"מ
					מדיקיי'ר שירותי סיעוד
-	-	ישראל	(1)	-	(שותפות מוגבלת)
					מגדלי הים התיכון רחובות בע"מ
100	100	ישראל	החברה	הבית ברחובות	("חברת רחובות")
100	100	ישראל	החברה	-	מגדלי הים התיכון ונצ'רס בע"מ
					מגדלי הים התיכון קרן
-	-	ישראל	(2)	-	טכנולוגיות (שותפות מוגבלת)
					הבית ברמת
100	100	ישראל	החברה	אביב (בהקמה)	הופיין 4 החזקות בע"מ
100	100	ישראל	החברה	-	סיטי טאצ' בע"מ
					מגדלי הים התיכון חיפה בע"מ
100	100	ישראל	החברה	-	("חברת חיפה")
100	100	ישראל	החברה	-	שישים פלוס לייף סטייל בע"מ
					גולדן אייג' ישראל
-	-	ישראל	(3)	-	(שותפות מוגבלת)
100	100	ישראל	החברה	-	סיניור אלדרלי סנטר בע"מ
					אלדרלי גרופ (שותפות מוגבלת)
-	-	ישראל	(4)	הבית בנווה איילון (בהקמה)	מגדלי הים התיכון ניהול פרויקטים
100	100	ישראל	החברה	-	בע"מ
					מגדלי הים התיכון ניהול פרויקטים
-	-	ישראל	(5)	הבית בשדה דב (בהקמה)	דיור מוגן (שותפות מוגבלת)
חברות מאוחדות לא במישרין:					
					מגדלי הים התיכון משכנות כלל
100	100	ישראל	משכנות החזקות	-	(1982) בע"מ ("חברת משכנות 82")
					משכנות כלל כפר סבא בע"מ
100	100	ישראל	משכנות 82	-	("חברת כפר סבא")
100	100	ישראל	משכנות 82	-	חצרות הדר בע"מ ("חברת חצרות הדר")

מגדלי הים התיכון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 19 - זכויות בישויות אחרות (המשך):

א. הרכב הקבוצה ליום 31 דצמבר, 2025 (המשך):

שיעור ההחזקה (*)		מדינת ההתאגדות	חברה מחזיקה	בית דיור מוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי המוחזק על ידי החברה	שם החברה
בהון	בהצבעה				
%	%				
-	-	ישראל	(6)	הבית בכפר סבא	חברות מאוחדות לא במישרין (המשך):
					עסקה משותפת
					מגדלי הים התיכון נורדיה בע"מ ("חברת נורדיה")
66.66	66.66	ישראל	משכנות 82	הבית בנורדיה	מגדלי הים התיכון צומת סביון בע"מ ("חברת סביון")
100	100	ישראל	משכנות 82	הבית בצומת סביון	משכנות כלל מגדלי הים התיכון בע"מ ("חברת בת ים")
100	100	ישראל	משכנות 82	הבית בבית ים	מגדלי הים התיכון גני תקווה בע"מ ("חברת גני תקווה")
80	80	ישראל	בת ים גולדן אייג' ישראל (שותפות מוגבלת)	הבית בגני תקווה	החיים הטובים חמישים פלוס בע"מ ("חברת החיים הטובים")
100	100	ישראל	משכנות 82	-	ש.שחר בתי אבות בע"מ (7)

(*) שיעורי ההחזקה בחברות ובשותפויות הינו זהה לשנת 2024.

- (1) שותפות מוגבלת, המוחזקת על ידי החברה וחברת מג'יקפיוצ'ר השקעות בע"מ בשיעור של 99% ו- 1% בהתאמה.
- (2) שותפות מוגבלת, המוחזקת על ידי החברה וחברת מגדלי הים התיכון ונצ'רס בע"מ בשיעור של 99% ו- 1% בהתאמה.
- (3) שותפות מוגבלת, המוחזקת על ידי החברה וחברת שישים פלוס לייף סטייל בע"מ בשיעור של 99.5% ו- 0.5% בהתאמה.
- (4) שותפות מוגבלת, המוחזקת על ידי החברה וחברת סיניור אלדרלי סנטר בע"מ בשיעור של 99.5% ו- 0.5% בהתאמה.
- (5) שותפות מוגבלת, המוחזקת על ידי החברה וחברת מגדלי הים התיכון ניהול פרויקטים בע"מ בשיעור של 50.999% ו- 0.001% בהתאמה.
- (6) עסקה משותפת, המוחזקת בחלקים שווים על ידי חברת כפר סבא וחברת חצרות הדר.
- (7) החברה אינה פעילה.

ביאור 19 - זכויות בישויות אחרות (המשך):

ב. מידע פיננסי על זכויות שאינן מקנות שליטה:

להלן מידע פיננסי מתומצת על חברות בנות שיש להן זכויות שאינן מקנות שליטה שהן מהותיות. הסכומים הינם מתוך הדוחות המאוחדים של החברה לפני קיזוז עסקאות בין חברתיות:

31.12.2024	31.12.2025
חברת נורדיה	
33.33%	33.33%
59,421	20,411
941,328	1,071,389
426,430	433,536
139,108	159,356
435,211	498,908
145,070	166,303
לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2025
חברת נורדיה	
43,171	46,112
59,309	63,687
19,770	21,228
26,760	10,468
(5,854)	(49,443)
(185)	(372)
20,721	(39,347)

שיעור זכויות בהון המניות ובזכויות ההצבעה של הזכויות שאינן מקנות שליטה

נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

נכסים נטו

ערך בספרים של הזכויות שאינן מקנות שליטה

הכנסות

רווח לתקופה

רווח לתקופה המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

תזרים מזומנים לפעילות השקעה

תזרים מזומנים לפעילות מימון

תזרים מזומנים, נטו

מגדלי הים התיכון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 19 - זכויות בישויות אחרות (המשך):

ב. מידע פיננסי על זכויות שאינן מקנות שליטה (המשך):

להלן מידע פיננסי מתומצת על חברות בנות שיש להן זכויות שאינן מקנות שליטה שהן מהותיות. הסכומים הינם מתוך הדוחות המאוחדים של החברה לפני קיזוז עסקאות בין חברתיות (המשך):

31.12.2024	31.12.2025
חברת גני תקווה	
20%	20%
70,425	88,223
1,590,467	1,698,713
785,169	791,848
192,024	220,316
683,699	774,772
136,740	154,954

שיעור זכויות בהון המניות ובזכויות ההצבעה של הזכויות שאינן מקנות שליטה

נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

נכסים נטו

ערך בספרים של הזכויות שאינן מקנות שליטה

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2025
חברת גני תקווה	
58,806	61,148
109,774	91,061
21,955	18,212
21,299	14,663
(35,487)	200
(227)	-
(14,415)	14,863

הכנסות

רווח לתקופה

רווח לתקופה המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

תזרים מזומנים לפעילות השקעה

תזרים מזומנים לפעילות מימון

תזרים מזומנים, נטו

מגדלי הים התיכון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 19 - זכויות בישויות אחרות (המשך):

ב. מידע פיננסי על זכויות שאינן מקנות שליטה (המשך):

להלן מידע פיננסי מתומצת על חברות בנות שיש להן זכויות שאינן מקנות שליטה שהן מהותיות. הסכומים הינם מתוך הדוחות המאוחדים של החברה לפני קיזוז עסקאות בין חברתיות (המשך):

31.12.2024	31.12.2025
מגדלי הים התיכון ניהול פרויקטים דירור מוגן, שותפות מוגבלת	

49%	49%
-	30,725
-	454,935
-	2,614
-	250,000
-	233,046
-	114,193

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2025
מגדלי הים התיכון ניהול פרויקטים דירור מוגן, שותפות מוגבלת	

-	(26,955)
-	(13,208)
-	(1,740)
-	(479,786)
-	511,894
-	30,368

**שיעור זכויות בהון המניות ובזכויות ההצבעה של
הזכויות שאינן מקנות שליטה**

נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

נכסים נטו

ערך בספרים של הזכויות שאינן מקנות שליטה

הפסד לתקופה

הפסד לתקופה המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

תזרים מזומנים לפעילות השקעה

תזרים מזומנים לפעילות מימון

תזרים מזומנים, נטו

מגדלי הים התיכון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 20 - שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון:

להלן התאמה בין יתרות הפתיחה ובין יתרות הסגירה של התחייבויות שתזרימי המזומנים בגין סווג או יסווג בעתיד כתזרימי מזומנים מפעילות מימון בדוח על תזרימי המזומנים.

2025					
סך תזרים מפעילות מימון	ריבית לשלם (1)	התחייבויות פיננסיות אחרות	הלוואות מתאגידים בנקאיים	אגרות חוב	
	-	-	210,000	840,369	יתרה ליום 1 בינואר
544,996	-	-	-	544,996	הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
(234,200)	-	-	-	(234,200)	פירעון קרן אגרות חוב
(33,604)	(33,604)	-	-	-	ריבית ששולמה בגין אגרות חוב
28,600	-	28,600	-	-	זכאים ויתרות זכות בגין בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(6,296)	(6,296)	-	-	-	ריבית ששולמה בגין הלוואה מתאגיד בנקאי
250,000	-	-	250,000	-	קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
(198,000)	-	-	(198,000)	-	פירעון הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
351,496	(39,900)	28,600	52,000	310,796	סה"כ שינויים מתזרימי מזומנים מפעילות מימון
	39,949	-	-	-	שיערוך התחייבויות פיננסיות
	-	-	-	676	הפחתת פרמיה ונכיון
49	49	28,600	262,000	1,151,841	יתרה ליום 31 בדצמבר

(1) מוצג בדוח על המצב הכספי בסעיף "זכאים ויתרות זכות".

מגדלי הים התיכון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 20 - שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון (המשך):

להלן התאמה בין יתרות הפתיחה ובין יתרות הסגירה של התחייבויות שתזרימי המזומנים בגין סווגו או יסווגו בעתיד כתזרימי מזומנים מפעילות מימון בדוח על תזרימי המזומנים (המשך):

2024				
סך תזרימי מפעילות מימון	ריבית לשלם (1)	הלוואות מתאגידים בנקאיים	אגרות חוב	
	8	152,560	840,287	יתרה ליום 1 בינואר
(24,682)	(24,682)	-	-	ריבית ששולמה בגין אגרות חוב
(13)	(13)	-	-	ריבית ששולמה בגין הלוואה מתאגיד בנקאי
58,000	-	58,000	-	קבלת הלוואה מתאגיד בנקאי
(560)	-	(560)	-	פירעון הלוואה מתאגיד בנקאי
				סה"כ שינויים מתזרימי מזומנים מפעילות מימון
32,745	(24,695)	57,440	-	שיערוך התחייבויות פיננסיות
	24,687	-	-	הפחתת פרמיה ונכיון
	-	-	82	
	-	210,000	840,369	יתרה ליום 31 בדצמבר

(1) מוצג בדוח על המצב הכספי בסעיף "זכאים ויתרות זכות".

מגדלי הים התיכון בע"מ

מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2025

חברת מגדלי הים התיכון בע"מ

מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2025

לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

תוכן העניינים

עמוד

1-3	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד
4-5	סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
6	סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
7-9	סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
10-18	מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם

לכבוד: בעלי המניות של מגדלי הים התיכון בע"מ

א.ג.ב.,

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

חוות הדעת

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 של מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן: "החברה") ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך (להלן: "המידע הכספי הנפרד").

לדעתנו, המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. חובותינו על פי תקנים אלה מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד. אנו בלתי תלויים בחברה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה למידע הכספי הנפרד

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה של המידע הכספי הנפרד בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ולבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת מידע כספי נפרד ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

בהכנת המידע הכספי הנפרד, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי וליישם בסיס חשבונאי של עסק חי במידע הכספי הנפרד, אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה, או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

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

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי המידע הכספי הנפרד אינו כולל הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על ההחלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס המידע הכספי הנפרד.

בביקורת המבוצעת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזיהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוח הכספי הנפרד, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים ניהול ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן ניהול ביקורת מתאימים בנסיבות העניין, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר לאותות קביעת הדירקטוריון והנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח המיוחד שלנו לגילויים הקשורים למידע הכספי הנפרד או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחד של הדוח המיוחד. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד הדוח המיוחד שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של המידע הכספי הנפרד, לרבות הגילויים, והאם המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

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

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

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



אנו מתקשרים עם הדירקטוריון והנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.

תל אביב, 25 במרץ 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 **דואל:** bdo@bdo.co.il **בקר באתר שלנו:** www.bdo.co.il

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

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2025</u>	<u>ביאור</u>	נכסים
			נכסים שוטפים:
138,963	95,031		מזומנים ושווי מזומנים
1,080	105,318		נכסים פיננסיים אחרים
1,326	1,481		לקוחות ודיירים
174	203		חייבים ויתרות חובה
<u>141,543</u>	<u>202,033</u>		סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים:
1,684,159	2,255,319	8	יתרה בגין חברות מוחזקות, נטו
355,084	334,822	8,2	הלוואות לחברות מוחזקות
182,088	182,088	3	שטר הון לחברה מוחזקת
700,200	749,900	4	נדל"ן להשקעה
<u>2,921,531</u>	<u>3,522,129</u>		סה"כ נכסים לא שוטפים
<u><u>3,063,074</u></u>	<u><u>3,724,162</u></u>		

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2025</u>	<u>ביאור</u>	
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות:			
2,241	2,583		התחייבות לספקים ונותני שירותים
54,332	51,507		חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
10,263	16,060		זכאים ויתרות זכות
66,836	70,150		סה"כ התחייבויות שוטפות (למעט התחייבויות בגין דיירים)
407,040	395,482		התחייבות בגין דיירים
473,876	465,632		סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות:			
1,371	3,020		התחייבות בגין אופציות לעובדים
-	28,600	9 ד'	זכאים ויתרות זכות
786,037	1,100,334		אגרות חוב
251,055	300,312	8,5	הלוואות מחברות מוחזקות
63,310	70,413	7	מסים נדחים
147	92		התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
1,101,920	1,502,771		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
1,575,796	1,968,403		
הון:			
הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם:			
1,505	1,510		הון מניות
152,727	154,177		פרמיה על מניות
126,606	125,429		קרנות הון
1,206,440	1,474,643		עודפים
1,487,278	1,755,759		סה"כ הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
<u>3,063,074</u>	<u>3,724,162</u>		

אופיר רוזנבוים סמנכ"ל כספים ומשנה למנכ"ל	דורון ארנון מנכ"ל	מוטי קירשנבאום יו"ר הדירקטוריון	25 במרץ, 2026 תאריך אישור הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מגדלי הים התיכון בע"מ**סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה (באלפי ש"ח)**

לשנה שהסתיימה ביום			ביאור	
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025		
28,186	30,365	31,264		הכנסות
(17,017)	(16,441)	(16,683)		עלות ההכנסות
11,169	13,924	14,581		רווח גולמי
59,470	17,866	48,854	4 א'	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
(2,452)	(2,518)	(2,644)		הוצאות מכירה ושיווק
(3,052)	(4,234)	(4,001)		הוצאות הנהלה וכלליות
(2,661)	454	-		הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
5,085	-	-		ביטול הפסד מירידת ערך רכוש קבוע
67,559	25,492	56,790		רווח מפעולות רגילות
(39,596)	(59,987)	(70,769)		הוצאות מימון
17,011	27,087	28,169		הכנסות מימון
192,155	269,978	381,143		רווח בגין חברות מוחזקות, נטו
237,129	262,570	395,333		רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה
(16,550)	4,535	(7,130)	7	הטבת מס (מסים על הכנסה)
220,579	267,105	388,203		רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
				רווח כולל אחר לאחר מסים בגין:
				פריטים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:
368	-	-		הערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו ממס
4,817	-	-		חלק החברה ברווח כולל אחר של חברות מוחזקות, נטו
225,764	267,105	388,203		סה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מגדלי הים התיכון בע"מ**סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)**

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

220,579	267,105	388,203

התאמות בגין:

חילוט פיקדונות דיירים

(6,851)	(8,807)	(9,691)

שיערוך פיקדונות מדיירים

12,667	13,767	9,191

עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה

(59,470)	(17,866)	(48,854)

רווח בגין חברות מוחזקות, נטו

(192,155)	(269,978)	(381,143)

פחת

54	-	-

ביטול הפסד מירידת ערך רכוש קבוע

(5,085)	-	-

עליית ערך של נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

(1,730)	-	-

הוצאות בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות

-	2,836	6,525

מסים נדחים, נטו

16,550	(4,535)	7,130

הוצאות מימון בגין אגרות חוב

20,076	32,998	46,605

עלויות מימון, נטו

(10,361)	(15,924)	(15,505)

(5,726)	(404)	2,461

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:

עליה בלקוחות

(179)	(319)	(155)

ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה

1,280	(17)	(29)

עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים

(108)	(58)	291

עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

(1,547)	190	100

קבלת פיקדונות מדיירים

71,528	56,108	49,997

החזר פיקדונות לדיירים

(43,946)	(54,060)	(58,780)

עליה (ירידה) בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו

6	(101)	(55)

21,308	1,339	(6,170)

(14)	(15)	(27)

מס הכנסה ששולם

21,294	1,324	(6,197)

מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת**הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.**

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:
(445)	(570)	(795)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(90,000)	-	(100,000)	הפקדה לפיקדון בתאגיד בנקאי
-	90,000	-	פירעון פיקדון בתאגיד בנקאי
66,286	-	-	מכירת ניירות ערך סחירים הנמדדים בשווי
		(104,000)	הוגן דרך רווח והפסד, נטו
4,211	10,578	6,417	השקעה בשותפות מוחזקות
39,390	1,624	21,099	ריבית שהתקבלה
(37,638)	(20,084)	(40,481)	החזר אשראי שניתן לחברות מוחזקות
(18,196)	81,548	(217,760)	מתן אשראי לחברות מוחזקות
			מזומנים, נטו, לפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון:
(24,531)	(32,917)	(45,927)	ריבית ששולמה בגין אגרות חוב
(141,983)	-	(234,200)	פירעון קרן אגרות חוב
296,482	-	544,996	הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
(60,000)	(80,000)	(120,000)	דיבידנד ששולם
64,000	30,144	50,156	קבלת אשראי מחברות מוחזקות
(15,194)	(10,000)	(15,000)	החזר אשראי שהתקבל מחברות מוחזקות
118,774	(92,773)	180,025	מזומנים, נטו, מפעילות מימון
121,872	(9,901)	(43,932)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
26,992	148,864	138,963	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
148,864	138,963	95,031	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

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

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
(47)	164	51

ספקים וזכאים בגין רכישת נדל"ן להשקעה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ביאור 1 - פרטים על המידע הכספי הנפרד:

א. המידע הכספי הנפרד של מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן - "החברה") כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 9ג ולתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 בכפוף לאמור בסעיף זה לעיל ולמפורט בסעיף ב' להלן.

החברה אינה מציגה דוחות על השינויים בהון מפאת חוסר מהותיות.

ב. הטיפול בעסקאות בין חברתיות:

1. במידע הכספי הנפרד הוכרו ונמדדו עסקאות בין החברה לבין חברות מאוחדות אשר בוטלו בדוחות הכספיים המאוחדים. ההכרה והמדידה נעשתה בהתאם לעקרונות ההכרה והמדידה שנקבעו בתקני דיווח כספי בינלאומיים כך שעסקאות אלו טופלו כעסקאות שבוצעו מול צדדים שלישיים.

2. בדוחות הכלולים במידע הכספי הנפרד הוצגו יתרות בין חברתיות והכנסות והוצאות בגין עסקאות בין חברתיות, שבוטלו במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים, בנפרד מה"יתרה בגין חברות מוחזקות, נטו", מה"רווח (הפסד) בגין חברות מוחזקות, נטו" באופן שה"הון המיוחס לבעלים של חברת האם", שה"רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של חברת האם", על בסיס הדוחות המאוחדים של החברה, הינם זהים, בהתאמה, ל"הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם", ל"רווח (הפסד) לתקופה מיוחס לחברה עצמה כחברה אם" על בסיס המידע הכספי הנפרד של החברה.

3. במסגרת סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם מוצגים תזרימי המזומנים, נטו, בגין עסקאות עם חברות מאוחדות במסגרת פעילות שוטפת, פעילות השקעה או פעילות מימון, בהתאם לרלוונטיות.

4. האמור לעיל לא יחול על עסקאות שביצעה החברה עם צדדים שלישיים בהקשר עם חברות מאוחדות.

ביאור 2 - הלואות לחברות מוחזקות:

לפרטים אודות הרכב יתרת ההלוואות לחברות ושותפויות מוחזקות ליום 31 בדצמבר, 2025 ראה ביאור 8 להלן.

ביאור 3 - שטר הון לחברה מוחזקת:

שטר הון אשר הנפיקה חברה מוחזקת לחברה ביום 29 לדצמבר, 2016, אינו נושא ריבית והפרשי הצמדה, ולא נפרע לפני תום 5 שנים מיום הנפקתו. שטר ההון לא צפוי להיפרע בתוך 12 חודשים ממועד הדוח.

מגדלי הים התיכון בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 4 - נדל"ן להשקעה:

א. הרכב ותנועה:

2024	2025
נדל"ן להשקעה	נדל"ן להשקעה
רמה 3	רמה 3
681,600	700,200
734	846
17,866	48,854
18,600	49,700
700,200	749,900

יתרה ליום 1 בינואר

תוספות במהלך השנה:

השקעות

עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה

סה"כ תוספות במהלך השנה

יתרה לסוף תקופה

ב. פרטים על נדל"ן להשקעה:

החברה מעריכה את השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מדי תקופת דיווח, לצורך כך מתבססת החברה על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מעריך שווי חיצוני, בלתי תלוי, בעל כישורים מקצועיים רלוונטיים, ובעל ניסיון עדכני במיקום ובסוג הנדל"ן להשקעה הנמדד ועל ידי הנהלת החברה שהינה בעלת ידע מקצועי נרחב.

השווי ההוגן נמדד בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי מזומנים, המתבססות על אומדנים מהימנים של תזרימי מזומנים עתידיים, הנתמכים, בין היתר, על ידי הסכמים עם דיירים ושוכרים, והערכות אקטואריות לגבי שנות שהות ממוצעות של דיירים. מעריך השווי החיצוני קובע את שיעור ההיוון, אשר משקף הערכות שוק שוטפות בדבר חוסר הוודאות לגבי הסיכון והעיתוי של תזרימי המזומנים, אשר על בסיסם מהוון תזרימי המזומנים לצורך קביעת השווי ההוגן. שיעור ההיוון ליום 31 בדצמבר, 2025 ו- 2024 הינו 7.75%.

בשנים 2025 ו- 2024 עיקר ההשפעה על השווי ההוגן נבעה מעליית מחירי הפיקדונות של יחידות הדיור בבית הדיור המוגן ברמת השרון, בהתאם להתייחסות מעריך השווי להשפעת העסקאות שנחתמו במהלך תקופת הדוח ובשנת 2024, בהתאמה ומעדכון הכנסות מחילוט.

ביאור 5 - הלוואות מחברות מוחזקות:

בשנים 2025 ו- 2024 קיבלה החברה הלוואות מחברות מוחזקות בסך של 50 מיליון ש"ח ו- 30 מיליון ש"ח, בהתאמה, כאשר קרן ההלוואות בתוספת הפרשי הריבית בגין יפרעו בתשלום אחד ביום 31 בדצמבר, 2028 וביום 31 בדצמבר, 2027, בהתאמה. ההלוואות נושאות ריבית בהתאם לפקודת מס הכנסה.

מגדלי הים התיכון בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 6 - התחייבויות פיננסיות:

א. להלן תנאי הצמדה של התחייבויות פיננסיות:

סך-הכל	צמוד למדד המחירים לצרכן	לא צמוד
ליום 31 בדצמבר 2025		

התחייבויות:

התחייבויות שוטפות:

2,583	-	2,583
1,229	-	1,229
395,482	395,482	-
399,294	395,482	3,812

התחייבויות לספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
התחייבות בגין דיירים

התחייבויות לא שוטפות:

28,600	-	28,600
300,312	-	300,312
1,151,841	-	1,151,841
1,880,047	395,482	1,484,565

זכאים ויתרות זכות
הלוואות מחברות מוחזקות
אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם)
סה"כ התחייבויות פיננסיות

סך-הכל	צמוד למדד המחירים לצרכן	לא צמוד
ליום 31 בדצמבר 2024		

התחייבויות:

התחייבויות שוטפות:

2,241	-	2,241
1,140	-	1,140
407,040	407,040	-
410,421	407,040	3,381

התחייבויות לספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
התחייבות בגין דיירים

התחייבויות לא שוטפות:

251,055	-	251,055
840,369	-	840,369
1,091,424	-	1,091,424
1,501,845	407,040	1,094,805

הלוואות מחברות מוחזקות
אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם)
סה"כ התחייבויות פיננסיות

מגדלי הים התיכון בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 6 - התחייבויות פיננסיות (המשך):

ב. סיכון נזילות:

סיכוני נזילות נובעים מניהול ההון החוזר של החברה וכן מהוצאות המימון והחזרי הקרן של מכשירי החוב של החברה. סיכון נזילות הינו הסיכון שהחברה תתקשה לקיים מחויבויות הקשורות להתחייבויות פיננסיות שסילוקן יהיה על ידי מזומן או נכס פיננסי אחר. החברה שואפת להחזיק יתרות מזומנים (או קווי אשראי מתאימים), על מנת לענות על הדרישות החזיות, בהתבסס על תחזיות החברה וניסיון העבר של החברה. להלן ניתוח מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות בהתבסס, היכן שרלוונטי, על ערכים נומינליים (לרבות תשלומי ריבית) לסוף תקופת הדיווח:

ליום 31 בדצמבר 2025						
שנה ראשונה	שנה שניה	שנה שלישית	שנה רביעית ואילך	ללא מועד קבוע/ לפי דרישה	שיעור ריבית נקובה	סך הכל
התחייבויות פיננסיות						
2,583	-	-	-	-	-	2,583
1,229	-	-	-	-	-	1,229
-	-	-	28,600	-	-	28,600
-	41,787	282,165	18,804	-	5.02	342,756
-	-	-	-	395,482	-	395,482
105,388	103,828	165,127	1,105,751	-	3.04-5.48	1,480,094
109,200	145,615	447,292	1,153,155	395,482	-	2,250,744

מגדלי הים התיכון בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 6 - התחייבויות פיננסיות (המשך):

ב. סיכון נזילות (המשך):

ליום 31 בדצמבר 2024							
סך הכל	שיעור ריבית נקובה	ללא מועד קבוע/ לפי דרישה	שנה רביעית ואילך	שנה שלישית	שנה שניה	שנה ראשונה	
							<u>התחייבויות פיננסיות</u>
2,241		-	-	-	-	2,241	התחייבויות לספקים ונותני שירותים
1,140		-	-	-	-	1,140	זכאים ויתרות זכות
304,141	5.18	-	262,024	42,117	-	-	הלוואות מחברות מוחזקות
407,040		407,040	-	-	-	-	התחייבות בגין דיירים
993,365	3.04-5.48	-	686,876	108,862	111,334	86,293	אגרות חוב כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם
1,707,927		407,040	948,900	150,979	111,334	89,674	סה"כ

מגדלי הים התיכון בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 7 - מסים על ההכנסה:

א. הרכב יתרת מיסים נדחים:

לשנה שהסתיימה ביום				
31.12.2024	תנועה שהוכרה ברוח או הפסד	תנועה אחרת	31.12.2025	
				מסים נדחים בגין:
132,492	16,572	-	149,064	נדל"ן להשקעה
109	-	-	109	רכוש קבוע
(66,016)	(7,379)	-	(73,395)	הפסדים לצורך מס
(792)	(1,430)	-	(2,222)	הטבות לעובדים
(2,483)	(633)	(27)	(3,143)	אחרים
63,310	7,130	(27)	70,413	

המסים הנדחים בגין החברה, מחושבים לפי שיעור מס חברות הצפוי לחול במועד ההיפוך, ראה ביאור 7 ג' להלן.

ב. הפסדים לצרכי מס להעברה לשנים הבאות:

לחברה הפסדים לצרכי מס המועברים לשנה הבאה המגיעים ליום המאזן לכדי סכום של כ- 383 מיליוני ש"ח, הניתנים לקיזוז כנגד הכנסה חייבת במס שתהיה לחברה בשנים הבאות (מתוך הפסדים אלו, סך של כ- 136 מיליוני ש"ח הינם הפסדים לצרכי מס להעברה לשנים הבאות שנקבעו בהסכם פשרה, אשר קבע בשומה סופית את ההכנסה החייבת בגין השנים הרלוונטיות ושבמחלוקת עד וכולל שנת 2015).

ג. שיעור המס ושינוי בשיעורי המס החלים על החברה:

שיעור המס שחל על החברה הוא 23%.

ד. הרכב הטבת (הוצאות) מסים על הכנסה

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
(16,550)	4,535	(7,130)	הוצאות מסים נדחים
			יצירה והיפוך של הפרשים זמניים

ה. שומות מס:

לחברה שומות סופיות (או נחשבות כסופיות) עד וכולל שנת המס 2020.

מגדלי הים התיכון בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 8 - יתרות מול חברות מוחזקות:

31.12.2025

היקף השקעה	סכומים שהעמידה (קיבלה) החברה לחברה מוחזקת				שם החברה
	ערבויות בגין התחייבויות			שטרי הון	
בחברה	ערבויות אחרות	לדיירים	הלוואות (*)		
1,750,214	-	(1,066)	61,978	182,088	חברות מוחזקות במישרין:
					משכנות כלל החזקות בע"מ
					מגדלי הים התיכון
102,051	-	-	-	-	ארנונה בע"מ
9,479	-	-	24,383	-	הופיין 4 החזקות בע"מ
(774)	-	-	820	-	סיטי טאצ' בע"מ
					מגדלי הים התיכון
237,517	(**)25,579	155,582	149,098	-	רחובות בע"מ
					גולדן אייג' ישראל
336	-	-	-	-	(שותפות מוגבלת)
					מדיקייר שירותי סיעוד
(3,484)	-	-	-	-	(שותפות מוגבלת)
					מגדלי הים התיכון קרן
(8,702)	-	-	13,565	-	טכנולוגיות (שותפות מוגבלת)
294	-	-	-	-	מגדלי הים התיכון חיפה בע"מ
49,535	(***)1,500	-	84,978	-	אלדרלי גרופ (שותפות מוגבלת)
					מגדלי הים התיכון ניהול פרויקטים
118,853	(****)127,500	-	-	-	דיור מוגן (שותפות מוגבלת)
					חברות מוחזקות לא במישרין:
					מגדלי הים התיכון
-	(*****)203,240	546	(38,342)	-	גני תקווה בע"מ
					משכנות כלל מגדלי
-	-	-	(62,634)	-	הים התיכון בע"מ
-	-	-	(157,987)	-	עסקה משותפת
					מגדלי הים התיכון
-	-	1,428	(41,349)	-	נורדיה בע"מ
					מגדלי הים התיכון
-	-	595	-	-	צומת סביון בע"מ

(*) ההלוואות לחברות ושותפויות מוחזקות נושאות ריבית בהתאם לפקודת מס הכנסה.

(**) ראה ביאור 11ב' (4) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025.

(***) ראה ביאור 11ב' (2) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025.

(****) ראה ביאור 11ב' (5) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025.

(*****) החברה העמידה ערבות לטובת חברה בת של החברה ("חברה הבת"), להבטחת הלוואה שהועמדה על ידי חברה הבת לחברה אחרת בקבוצה.

ביאור 9 - אירועים ועסקאות מהותיות:

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

בחודש פברואר, 2025, הנפיקה החברה לציבור בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ 200,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז') של החברה בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת בדרך של הנפקת סדרה חדשה. סך התמורה (ברוטו) שהתקבלה בחברה בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה ז') הסתכמה לסך של כ- 200,000 אלפי ש"ח. הוצאות ההנפקה בגין אגרות החוב (סדרה ז') הסתכמו בסך של כ- 2,600 אלפי ש"ח. בנוסף, בחודש יוני, 2025 הנפיקה החברה לציבור בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ 349,524,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז') של החברה בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ז') של החברה.

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

למידע נוסף, ראה ביאור 10(3) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025.

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

ביום 16 במרץ, 2025, ביצעה החברה פדיון מוקדם חלקי ביוזמת החברה של אגרות החוב (סדרה ה') של החברה בסך של 200,000,000 ש"ח ע.ג. למידע נוסף, ראה ביאור 10(1) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025.

ג. חלוקת דיבידנד:

ביום 24 במרץ, 2025 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה בסך של 100,000 אלפי ש"ח. ביום 27 באפריל, 2025 שולם הדיבידנד האמור. כמו כן, ביום 26 בנובמבר, 2025 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד נוסף לבעלי מניותיה בסך של 20,000 אלפי ש"ח. ביום 15 בדצמבר, 2025 שולם הדיבידנד האמור.

ד. השקעה בשותפות בשליטת החברה:

לפרטים אודות השקעה של החברה בסך של 104 מיליון ש"ח בשותפות בשליטת החברה, ראה ביאור 11 ד' (3) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025.

ה. המצב הביטחוני בישראל:

לפרטים אודות השלכות המצב הביטחוני בישראל, ראה ביאור 1(ב) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025.

ביאור 9 - אירועים ועסקאות מהותיות (המשך):

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

25 במרץ, 2026

לכבוד:

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

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

2024, הנושא תאריך 31 במאי 2024

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן על בסיס תשקיף המדף:

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 25 במרץ 2026 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.
2. דוח רואה חשבון מבקר מיום 25 במרץ 2026 על ביקורת רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.
3. דוח רואה החשבון המבקר מיום 25 במרץ 2026 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

זיו האפט

רואי חשבון



פרק ד' - פרטים נוספים על החברה

1. תקנה 8ב'(ט) – הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד שביצעה החברה

לפרטים בדבר הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד שביצעה החברה, ראה סעיף 1.30 בפרק א'.

2. תקנה 10א' – תמצית דוחות על הרווח הכולל (מאוחד) לכל אחד מהרבעונים של שנת 2025 (באלפי ש"ח)

<u>שנתי 2025</u>	<u>רבעון רביעי 2025</u>	<u>רבעון שלישי 2025</u>	<u>רבעון שני 2025</u>	<u>רבעון ראשון 2025</u>	
280,802	75,930	70,246	68,231	66,395	הכנסות
(156,739)	(40,802)	(42,546)	(38,306)	(35,085)	עלות ההכנסות
124,063	35,128	27,700	29,925	31,310	רווח גולמי
581,467	354,447	36,967	145,220	44,833	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
(26,546)	(7,112)	(6,435)	(5,937)	(7,062)	הוצאות מכירה ושיווק
(49,013)	(19,587)	(8,912)	(10,004)	(10,510)	הוצאות הנהלה וכלליות
8,862	107	(1,567)	10,322	-	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
638,833	362,983	47,753	169,526	58,571	רווח מפעולות רגילות
(92,018)	7,824	(44,143)	(40,902)	(14,797)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
546,815	370,807	3,610	128,624	43,774	רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה
(132,447)	(83,547)	(3,861)	(30,930)	(14,109)	מסים על הכנסה
414,368	287,260	(251)	97,694	29,665	רווח (הפסד) לתקופה
					רווח (הפסד) לתקופה מיוחס ל
388,203	261,255	10,756	91,780	24,412	בעלי מניות החברה
26,165	26,005	(11,007)	5,914	5,253	זכויות שאינן מקנות שליטה
414,368	287,260	(251)	97,694	29,665	סך הכל רווח (הפסד) לתקופה

3. תקנה 10ג' – שימוש בתמורת ניירות ערך תוך התייחסות ליעדי התמורה על-פי תשקיף

3.1. במסגרת דוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 16 בפברואר 2025 (בסעיף זה בלבד - "דוח הצעת המדף") מכוח תשקיף המדף, הוצעו לציבור אגרות חוב (סדרה ז') בדרך של הנפקה ורישום למסחר בבורסה של סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ז') וביום 18 בפברואר, 2025, השלימה החברה את ההנפקה לציבור והרישום למסחר בבורסה של אגרות החוב (סדרה ז') כאמור, בהיקף של כ- 200,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ז'). במסגרת דוח הצעת המדף נקבע, כי בכוונת החברה להשתמש בתמורת אגרות החוב על פי דוח הצעת המדף לצורך מימון פעילותה השוטפת, ובכלל זה, ביצוע פדיון מוקדם חלקי של אגרות החוב (סדרה ה') של החברה¹ וכן לצורך מימון והעמדת הון עצמי לפרויקטים קיימים וחדשים כפי שיחליט דירקטוריון החברה מעת לעת. לפרטים נוספים ראה דוח הצעת המדף של החברה מיום 16 בפברואר, 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-010945). האזכור הנ"ל מהווה הכללה על דרך של הפנייה.

3.2. במסגרת דוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 25 ביוני, 2025, (בסעיף זה בלבד - "דוח הצעת המדף הרחבת סדרה ז'") מכוח תשקיף המדף, הוצעו לציבור אגרות חוב (סדרה ז') במסגרת של הרחבת סדרה נסחרת, וביום 26 ביוני, 2025, השלימה החברה את ההנפקה לציבור והרישום למסחר בבורסה של אגרות החוב (סדרה ז') במסגרת של הרחבת סדרה כאמור, בהיקף של כ-349,524,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ז') ובתמורה ברוטו בסך של כ-351,621,144 ש"ח. במסגרת דוח המדף הרחבת סדרה ז' נקבע, כי בכוונת החברה להשתמש בתמורת אגרות החוב על פי דוח הצעת המדף לצורך מימון פעילותה השוטפת, וכן לצורך מימון והעמדת הון עצמי לפרויקטים קיימים וחדשים כפי שיחליט דירקטוריון החברה מעת לעת.

לפרטים נוספים ראה דוח הצעת המדף של החברה מיום 25 ביוני, 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-045454). האזכור הנ"ל מהווה הכללה על דרך של הפנייה.

¹ לפרטים נוספים אודות ביצוע פדיון מוקדם חלקי של אגרות החוב (סדרה ה') של החברה ראה סעיף 20.1 בפרק ד' להלן.

4. תקנה 11 – רשימת ההשקעות בחברות בת ובחברות כלולות ליום 31 בדצמבר 2025

יתרת הלוואות (באלפי ש"ח)				שיעור החזקה על ידי החברה במישרין או בעקיפין (באחוזים)			שיעור המניות וניירות הערך ההמירים המוחזקים בידי החברה מתוך סך כל ניירות הערך המונפקים מסוג זה (באחוזים)	שערם של המניות וניירות הערך ההמירים הרשומים למסחר בבורסה נכון ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	ערך בדוח הכספי הנפרד (באלפי ש"ח)	שוויים הנקוב של ניירות הערך	מניות או ניירות ערך המירים		שם מחזיק	שם חברה
ריבית	בסיס הצמדה	מועד פרעון	יתרה	בסמכות למנות דירקטורים	בהצבעה	בהון					מספר ניירות הערך	סוג נייר הערך		
45.02%	--	לכל המאוחר 31.12.2028 ³	244,066 ²	100%	100%	100%	--	--	1,750,214	2,000	2,000	רגילה	החברה	משכנות כלל החזקות בע"מ
--	--	--	--	100%	100%	100%	--	--	--	69,321.06	69,321,060	רגילה	משכנות כלל החזקות בע"מ	משכנות כלל (1982) בע"מ

² מתוכה סך של 182,088 אלפי ש"ח בגין שטר הון והיתרה בגין הלוואה.

³ מועד הפירעון הינו רלוונטי רק לחלק של ההלוואה.

⁴ הריבית הינה רק בגין ההלוואה (ולא בגין שטר ההון אשר אינו נושא ריבית והפרשי הצמדה ולא נפרע לפני תום 5 שנים מיום הנפקתו).

יתרת הלוואות (באלפי ש"ח)				שיעור החזקה על ידי החברה במישרין או בעקיפין (באחוזים)			שיעור המניות וניירות הערך ההמירים המוחזקים בידי החברה מתוך סך כל ניירות הערך המונפקים מסוג זה (באחוזים)	שערם של המניות וניירות הערך ההמירים הרשומים למסחר בבורסה נכון ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	ערך בדוח הכספי הנפרד (באלפי ש"ח)	שוויים הנקוב של ניירות הערך	מניות או ניירות ערך המיירים		שם מחזיק	שם חברה
ריבית	בסיס הצמדה	מועד פרעון	יתרה	בהון	בהצבעה	בסמכות למנות דירקטורים					מספר ניירות הערך	סוג נייר הערך		
--	--	--	--	100%	100%	100%	--	--	--	23.5 20.195 0.00035 0.00015	235,000 40,390 7 3	רגילה (א) רגילה יסוד הנהלה	משכנות כלל (1982) בע"מ ⁵	חצרות הדר בע"מ
--	--	--	--	100%	100%	100%	--	--	--	100	100	רגילה	משכנות כלל (1982) בע"מ ומשכנות כלל מגדלי הים התיכון בע"מ ⁶	משכנות כלל כפר- סבא בע"מ

⁵ 2.81% מההון המונפק והנפרע של חצרות הדר מוחזק על ידי צדדים שלישיים אשר אינם זכאים בגין החזקותיהם לזכויות הצבעה, זכות לקבלת דיבידנד ו/או כל זכות אחרת, למעט קבלת הערך הנקוב של מניותיהם בעת פירוק חצרות הדר.

⁶ 99% מההון המונפק והנפרע של משכנות כפר סבא מוחזק באמצעות משכנות 82 ו- 1% מוחזק באמצעות משכנות כלל מגדלי הים התיכון.

יתרת הלוואות (באלפי ש"ח)				שיעור החזקה על ידי החברה במישרין או בעקיפין (באחוזים)			שיעור המניות וניירות הערך ההמירים המוחזקים בידי החברה מתוך סך כל ניירות הערך המונפקים מסוג זה (באחוזים)	שערם של המניות וניירות הערך ההמירים הרשומים למסחר בבורסה נכון ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	ערך בדוח הכספי הנפרד (באלפי ש"ח)	שוויים הנקוב של ניירות הערך	מניות או ניירות ערך המיירים		שם מחזיק	שם חברה
יתרה	מועד פרעון	בסיס הצמדה	ריבית								סוג נייר הערך	מספר ניירות הערך		
--	--	--	--	100%	100%	100%	--	--	--	43,299.611 5,412.451	43,299,611 5,412,451	רגילה (א) רגילה (ב)	משכנות כלל (1982) בע"מ	משכנות כלל - מגדלי הים התיכון בע"מ
--	--	--	--	66.6%	66.6%	66.6%	--	--	--	666	666	רגילה	משכנות כלל (1982) בע"מ וחצרות הדר בע"מ ⁷	מגדלי הים התיכון נורדיה בע"מ
--	--	--	--	100%	100%	100%	--	--	--	3.0661	3,066	רגילה (א) רגילה (ב)	משכנות כלל (1982) בע"מ	מגדלי הים התיכון צומת סביון בע"מ

⁷ 33.3% מההון המונפק והנפרע של נורדיה מוחזק באמצעות משכנות 82 ו- 33.3% מוחזק באמצעות חצרות הדר.

יתרת הלוואות (באלפי ש"ח)				שיעור החזקה על ידי החברה במישרין או בעקיפין (באחוזים)			שיעור המניות וניירות הערך ההמירים המוחזקים בידי החברה מתוך סך כל ניירות הערך המונפקים מסוג זה (באחוזים)	שערם של המניות וניירות הערך ההמירים הרשומים למסחר בבורסה נכון ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	ערך בדוח הכספי הנפרד (באלפי ש"ח)	שוויים הנקוב של ניירות הערך	מניות או ניירות ערך המירים		שם מחזיק	שם חברה
ריבית	בסיס הצמדה	מועד פרעון	יתרה								מספר ניירות הערך	סוג נייר הערך		
										12.1	12,110		וש.שחר בתי אבות בע"מ ⁸	
--	--	--	--	80%	80%	80%	--	--	--	800	800	רגילה	משכנות כלל מגדלי הים התיכון בע"מ ⁹	מגדלי הים התיכון גני תקווה בע"מ
--	--	--	--	100%	100%	100%	--	--	--	100	100	רגילה	החברה	מגייקפיוצ'ר השקעות בע"מ ¹⁰

⁸ 8.33% מההון המונפק והנפרע של צומת סביון מוחזק באמצעות חברת ש.שחר (חברה בשליטה מלאה של משכנות 82).

⁹ 20% מההון המונפק והנפרע של גני תקווה מוחזק על ידי מועדון צרכנים.

¹⁰ מג"קפיוצ'ר השקעות בע"מ הינה השותף הכללי במדיקייר שירותי סיעוד (שותפות מוגבלת) (בה"ש 10 זו: "השותפות") ושיעור החזקותיה ברכוש השותפות, בנכסיה ובהונה הינו 1%. החברה הינה השותף המוגבל בשותפות, ושיעור החזקותיה ברכוש השותפות, בנכסיה ובהונה הינו 99%.

יתרת הלוואות (באלפי ש"ח)				שיעור החזקה על ידי החברה במישרין או בעקיפין (באחוזים)			שיעור המניות וניירות הערך ההמירים המוחזקים בידי החברה מתוך סך כל ניירות הערך המונפקים מסוג זה (באחוזים)	שערם של המניות וניירות הערך ההמירים הרשומים למסחר בבורסה נכון ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	ערך בדוח הכספי הנפרד (באלפי ש"ח)	שוויים הנקוב של ניירות הערך	מניות או ניירות ערך הממירים		שם מחזיק	שם חברה
יתרה	מועד פרעון	בסיס הצמדה	ריבית	בסמכות למנות דירקטורים	בהצבעה	בהון				מספר ניירות הערך	סוג נייר הערך			
--	--	--	--	100%	100%	100%	--	--	102,051	100	100	רגילה	החברה	מגדלי הים התיכון ארנונה בע"מ
5.02%	--	לכל המאוחר 31.12.2027	149,098	100%	100%	100%	--	--	237,517	100	100	רגילה	החברה	מגדלי הים התיכון רחובות בע"מ
--	--	--	--	100%	100%	100%	--	--	(3,484)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מגייק פיוצר השקעות והחברה	מדיקייר שירותי סיעוד שותפות מוגבלת ¹¹

¹¹ ראה ה"ש 10 לעיל.

יתרת הלוואות (באלפי ש"ח)				שיעור החזקה על ידי החברה במישרין או בעקיפין (באחוזים)			שיעור המניות וניירות הערך ההמירים המוחזקים בידי החברה מתוך סך כל ניירות הערך המונפקים מסוג זה (באחוזים)	שערם של המניות וניירות הערך ההמירים הרשומים למסחר בבורסה נכון ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	ערך בדוח הכספי הנפרד (באלפי ש"ח)	שוויים הנקוב של ניירות הערך	מניות או ניירות ערך הממירים		שם מחזיק	שם חברה
יתרה	מועד פרעון	בסיס הצמדה	ריבית	בהון	בהצבעה	בסמכות למנות דירקטורים					סוג נייר הערך	מספר ניירות הערך		
--	--	--	--	100%	100%	100%	--	--	--	100	100	רגילה	החברה	מגדלי הים התיכון ונצ'רס בע"מ ¹²
5.02%	--	לכל המאוחר 31.12.2028	13,565	100%	100%	100%	--	--	(8,702)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מגדלי הים התיכון ונצ'רס בע"מ והחברה	מגדלי הים התיכון קרן טכנולוגיות שותפות מוגבלת ¹³

¹² מגדלי הים התיכון ונצ'רס בע"מ הינה השותף הכללי במגדלי הים התיכון קרן טכנולוגיות (שותפות מוגבלת) (בה"ש 12 זו: "השותפות") ושיעור החזקותיה ברכוש השותפות, בנכסיה ובהונה הינו 1%. החברה הינה השותף המוגבל בשותפות, ושיעור החזקותיה ברכוש השותפות, בנכסיה ובהונה הינו 99%.

¹³ ראה ה"ש 12 לעיל.

יתרת הלוואות (באלפי ש"ח)				שיעור החזקה על ידי החברה במישרין או בעקיפין (באחוזים)			שיעור המניות וניירות הערך ההמירים המוחזקים בידי החברה מתוך סך כל ניירות הערך המונפקים מסוג זה (באחוזים)	שערם של המניות וניירות הערך ההמירים הרשומים למסחר בבורסה נכון ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	ערך בדוח הכספי הנפרד (באלפי ש"ח)	שוויים הנקוב של ניירות הערך	מניות או ניירות ערך הממירים		שם מחזיק	שם חברה
יתרה	מועד פרעון	בסיס הצמדה	ריבית	בהון	בהצבעה	בסמכות למנות דירקטורים				מספר ניירות הערך	סוג נייר הערך			
--	--	--	--	100%	100%	100%	--	--	--	1,000	1,000	רגילה	החברה	שישים פלוס לייף סטייל בע"מ ¹⁴
--	--	--	--	100%	100%	100%	--	--	336	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שישים פלוס לייף סטייל בע"מ והחברה	גולדן אייג' איי.אל, שותפות מוגבלת ¹⁵
5.02%	--	לכל המאוחר 31.12.2028	24,383	100%	100%	100%	--	--	9,479	100	100	רגילה	החברה	הופיין 4 החזקות בע"מ

¹⁴ שישים פלוס לייף סטייל בע"מ הינה השותף הכללי בגולדן אייג' איי.אל (שותפות מוגבלת) (בה"ש 14 זו: "השותפות") ושיעור החזקותיה ברכוש השותפות, בנכסיה ובהונה הינו 0.5%. החברה הינה השותף המוגבל בשותפות, ושיעור החזקותיה ברכוש השותפות, בנכסיה ובהונה הינו 99.5%.

¹⁵ ראה ה"ש 14 לעיל.

יתרת הלוואות (באלפי ש"ח)				שיעור החזקה על ידי החברה במישרין או בעקיפין (באחוזים)			שיעור המניות וניירות הערך ההמירים המוחזקים בידי החברה מתוך סך כל ניירות הערך המונפקים מסוג זה (באחוזים)	שערם של המניות וניירות הערך ההמירים הרשומים למסחר בבורסה נכון ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	ערך בדוח הכספי הנפרד (באלפי ש"ח)	שוויים הנקוב של ניירות הערך	מניות או ניירות ערך הממירים		שם מחזיק	שם חברה
יתרה	מועד פרעון	בסיס הצמדה	ריבית								סוג נייר הערך	מספר ניירות הערך		
--	--	--	--	100%	100%	100%	--	--	294	100	100	רגילה	החברה	מגדלי הים התיכון חיפה בע"מ
--	--	--	--	100%	100%	100%	--	--	--	1,207.7	12,707	רגילה	גולדן אייג'י איי.אל, שותפות מוגבלת	החיים הטובים חמישים פלוס בע"מ
--	--	--	--	100%	100%	100%	--	--	--	10	100	רגילה	החברה	סיניור אלדרלי סנטר בע"מ ¹⁶

¹⁶ סיניור אלדרלי סנטר בע"מ הינה השותף הכללי באלדרלי גרופ (שותפות מוגבלת) (בה"ש 16 זו: "השותפות") ושיעור החזקותיה ברכוש השותפות, בנכסיה ובהונה הינו 0.5%. החברה הינה השותף המוגבל בשותפות, ושיעור החזקותיה ברכוש השותפות, בנכסיה ובהונה הינו 99.5%.

יתרת הלוואות (באלפי ש"ח)				שיעור החזקה על ידי החברה במישרין או בעקיפין (באחוזים)			שיעור המניות וניירות הערך ההמירים המוחזקים בידי החברה מתוך סך כל ניירות הערך המונפקים מסוג זה (באחוזים)	שערם של המניות וניירות הערך ההמירים הרשומים למסחר בבורסה נכון ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	ערך בדוח הכספי הנפרד (באלפי ש"ח)	שוויים הנקוב של ניירות הערך	מניות או ניירות ערך הממירים		שם מחזיק	שם חברה
ריבית	בסיס הצמדה	מועד פרעון	יתרה								בסמכות למנות דירקטורים	בהצבעה		
5.02%	--	לכל המאוחר 31.12.2028	84,978	100%	100%	100%	--	--	49,535	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	סיניור אלדדלי סנטר בע"מ והחברה	אלדדלי גרופ, שותפות מוגבלת ¹⁷
--	--	--	--	100%	100%	100%	--	--	--	10	100	רגילה	החברה	מגדלי הים התיכון ניהול פרויקטים בע"מ ¹⁸

¹⁷ ראה הי"ש 16 לעיל.

¹⁸ מגדלי הים התיכון ניהול פרויקטים בע"מ הינה השותף הכללי במגדלי הים התיכון ניהול פרויקטים דיור מוגן (שותפות מוגבלת) (בה"ש 18 זו: "השותפות") ושיעור החזקה ברכוש השותפות, בנכסיה ובהונה הינו 0.001%. החברה וחברות מקבוצת כלל חברה לביטוח בע"מ הינם השותפים המוגבלים בשותפות, ושיעור החזקה בהם המשותף ברכוש השותפות, בנכסיה ובהונה הינו 99.999%. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.2.3.1 בפרק א' לדוח תקופתי זה.

יתרת הלוואות (באלפי ש"ח)				שיעור החזקה על ידי החברה במישרין או בעקיפין (באחוזים)	שיעור המניות וניירות הערך ההמירים המוחזקים בידי החברה מתוך סך כל ניירות הערך המונפקים מסוג זה (באחוזים)	שערם של המניות וניירות הערך ההמירים הרשומים למסחר בבורסה נכון ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	ערך בדוח הכספי הנפרד (באלפי ש"ח)	שוויים הנקוב של ניירות הערך	מניות או ניירות ערך הממירים		שם מחזיק	שם חברה
יתרה	מועד פרעון	בסיס הצמדה	ריבית						סוג נייר הערך	מספר ניירות הערך		
--	--	--	--	לפרטים נוספים ראה סעיף 1.2.3.2 בפרק א' לדוח תקופתי זה.	--	--	118,853	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מגדלי הים התיכון ניהול פרויקטים דיור מוגן שותפות בע"מ והחברה	מגדלי הים התיכון ניהול פרויקטים דיור מוגן שותפות מוגבלת ¹⁹

¹⁹ ראה ה"ש 18 לעיל.

5. תקנה 12 – שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות בתקופת הדוח

בתקופת הדוח, למעט השקעת החברה בשותפות מגדלי הים התיכון ניהול פרויקטים דיור מוגן שותפות מוגבלת בהתאם להסכם שיתוף הפעולה עם כלל (כמפורט בביאור 11(ד)(3) לדוחות הכספיים המאוחדים בפרק ג' של החברה בדוח תקופתי זה), לא חלו שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות.

6. תקנה 13 – הכנסות של חברות בת וחברות כלולות והכנסות החברה מהן

לשנה שנתיימה ב- 31 בדצמבר 2025 (מיליוני ש"ח):

שם החברה	רווח (הפסד) לפני מס ופריטים מיוחדים	רווח (הפסד) נקי	דיבידנד	דיבידנד לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי	דמי ניהול	דמי ניהול לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי	ריבית
משכנות כלל החזקות בע"מ	(3)	(3)	-	-	-	-	3
משכנות כלל (1982) בע"מ	(0.1)	0.3	-	-	-	-	-
חצרות הדר בע"מ (כולל חלקה בעסקה המשותפת)	31.1	23.9	-	-	-	-	-
משכנות כלל כפר- סבא בע"מ (כולל חלקה בעסקה המשותפת)	29.3	22.1	-	-	-	-	-
משכנות כלל - מגדלי הים התיכון בע"מ	5.8	4.3	-	-	-	-	-
מגדלי הים התיכון נורדיה בע"מ	84.1	63.7	-	-	-	-	-
מגדלי הים התיכון צומת סביון בע"מ	16.7	12.7	-	-	-	-	-
מגדלי הים התיכון גני תקווה בע"מ	119.5	91.1	-	-	-	-	-
מגיקפיוציר השקעות בע"מ	-	-	-	-	-	-	-
מגדלי הים התיכון ארנונה בע"מ	39.1	30.0	-	-	-	-	-
מדיקייר שירותי סיעוד שותפות מוגבלת	(1.1)	(1.1)	-	-	-	-	0.8
מגדלי הים התיכון רחובות בע"מ	215.2	167.1	-	-	-	-	7.5
מגדלי הים התיכון קרן טכנולוגיות שותפות מוגבלת	(1.7)	(1.7)	-	-	-	-	0.7
מגדלי הים התיכון ונצ'רס בע"מ	-	-	-	-	-	-	-
גולדן אייג' איי.אל (שותפות מוגבלת)	(1.2)	(1.2)	-	-	-	-	2.3

שם החברה	רווח (הפסד) לפני מס ופריטים מיוחדים	רווח (הפסד) נקי	דיבידנד	דיבידנד לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי	דמי ניהול	דמי ניהול לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי	ריבית
שישים פלוס לייף סטייל בע"מ	-	-	-	-	-	-	-
החיים הטובים חמישים פלוס בע"מ	(4.9)	(4.9)	-	-	-	-	-
הופיין 4 החזקות בע"מ	-	0.2	-	-	-	-	1.2
מגדלי הים התיכון חיפה בע"מ	(0.3)	(0.3)	-	-	-	-	0.3
סיניור אלדרלי סנטר בע"מ	-	-	-	-	-	-	-
אלדרלי גרופ, שותפות מוגבלת	32.2	32.2	-	-	-	-	3.7
מגדלי הים התיכון ניהול פרויקטים בע"מ	-	-	-	-	-	-	-
מגדלי הים התיכון ניהול פרויקטים דיור מוגן שותפות מוגבלת	(26.7)	(26.7)	-	-	-	-	-

7. תקנה 20 – מסחר בבורסה

בתקופת הדוח לא הופסק המסחר בניירות הערך של החברה.

8. תקנה 21 – תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

8.1. להלן פירוט בדבר תגמולים שניתנו לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה ובתאגידים שבשליטתה, בקשר עם כהונתם בחברה או בתאגידים שבשליטתה, לפי העניין, על ידי החברה ועל ידי אחרים, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת הדיווח (הנתונים באלפי ש"ח):

פרטי מקבלי התגמולים														
תגמולים בעבור שירותים (סכומי התגמול מוצגים במונחי עלות לחברה) (אלפי ש"ח)														
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון החברה	שכר ⁽¹⁾	מענק	תשלום מבוסס מניות	אופציות פאנטום ⁽³⁾	דמי ניהול	דמי ייעוץ	עמלה	אחר	ריבית/ דמי שכירות	דמי פרישה	סה"כ (אלפי ש"ח)
מרדכי קירשנבאום	יו"ר הדירקטוריון	80%	20.82 ⁽²⁾	-	-	-	-	2,074	-	-	3	-	-	2,077
דורון ארנון	מנכ"ל	100%	-	1,876	1,182	120	5,957	-	-	-	-	-	-	9,135
אופיר רוזנבוים	משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים	100%	-	1,228	730	83	3,413	-	-	-	-	-	-	5,454
איציק ברק	סמנכ"ל תפעול	100%	-	883	336	29	1,445	-	-	-	-	-	-	2,693
עומר ברקין	סמנכ"ל פיתוח עסקי	100%	-	692	280	-	862	-	-	-	-	-	-	1,834

(1) השכר כולל משכורת חודשית, הוצאות נלוות לשכר, רכב, טלפון סלולרי, ביטוח מנהלים וקרן השתלמות.

(2) באמצעות החזקה ישירה של מר קירשנבאום בכ- 1.76% מהון המניות המונפק של החברה, באמצעות חברת ברט דיור מוגן בע"מ, חברה פרטית בה מחזיק מר קירשנבאום כ- 100%, המחזיקה בכ- 8.17% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, ובאמצעות חברת א.א.ק.מ השקעות בע"מ, בה מר קירשנבאום מחזיק בכ- 91.71%, המחזיקה בכ- 11.87% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

(3) משקף את העלות/קיטון בעלות שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת הדיווח לאחר עדכון אומדן השווי בהתאם לשינוי במחיר המניה וזאת ביחס להפרשות שנרשמו בשנים קודמות.

8.2. להלן פירוט בדבר תגמולים שניתנו לכל בעל עניין בחברה, שאינו נמנה בסעיף 1 לעיל, למעט חברה בת של החברה, אם התגמולים ניתנו לו על ידי החברה או על ידי תאגיד שבשליטתו בקשר עם שירותים שנתן כבעל תפקיד בחברה או בתאגיד בשליטתו, בין אם מתקיימים יחסי עובד- מעביד ובין אם לאו ואף אם בעל העניין אינו נושא משרה בכירה בחברה, בתקופת הדוח²⁰:

פרטי מקבלי התגמולים												
תגמולים בעבור שירותים (סכומי התגמול מוצגים במונחי עלות לחברה) (אלפי ש"ח)												
תגמולים אחרים (סכומי התגמול מוצגים במונחי עלות לחברה) (אלפי ש"ח)												
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון החברה	שכר	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	דמי ייעוץ	עמלה	אחר	ריבית/ דמי שכירות	דמי פרישה
יוסי לאור ⁽¹⁾	נותן שירותים	33%	0.33%	-	-	-	-	238	-	-	-	-
בוריס לוי ⁽²⁾	סגן יו"ר דירקטוריון	ראה סעיף 8.10 להלן.	13.61% ⁽³⁾	-	-	-	-	198	-	143 ⁽⁴⁾	-	-

- (1) מר לאור, מבעלי השליטה בחברה, מספק לחברה שירותי ייעוץ בענייני שיווק. לפרטים נוספים, ראה סעיף 10.1.2 להלן.
- (2) מר לוי, סגן יו"ר דירקטוריון החברה ומבעלי השליטה בה, מספק לחברה שירותי ייעוץ. לפרטים נוספים, ראה סעיף 8.10 להלן.
- (3) באמצעות החזקה ישירה של מר לוי בכ- 0.02% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (אשר נרכשו על ידי הגב' לרה לוי, ת.ז. 16340135, אשתו של מר לוי, הנחשבת כ"מחזיקה ביחד" עם מר לוי, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968), באמצעות חברת סנסבט בע"מ, חברה פרטית בה מחזיק מר לוי כ- 100%, המחזיקה בכ- 3.36% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, באמצעות חברת לב לוי ובניו בע"מ, חברה פרטית בה מחזיק מר לוי כ- 100%, המחזיקה בכ- 9.24% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, ובאמצעות חברת א.א.ק.מ השקעות בע"מ, בה מר לוי מחזיק בכ- 8.29%, המחזיקה בכ- 11.87% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.
- (4) בגין גמול שנתי וגמול השתתפות בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000. לפרטים נוספים, ראה סעיף 8.4 להלן.

²⁰ לפרטים אודות תשלום תגמול לדירקטורים של החברה (לרבות דירקטורים מקרב דבוקת השליטה בחברה), ראה סעיף 8.4 להלן.

ביום 5 במאי 2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, מדיניות תגמול מעודכנת לנושאי המשרה שלה, וזאת חלף מדיניות התגמול הקודמת של החברה, אשר פקעה ביום 9 במרץ 2024, בתום שלוש שנים ממועד אישורה (מדיניות התגמול המעודכנת תכונה להלן - "מדיניות התגמול"). ועדת התגמול ודירקטוריון החברה סברו כי מן הראוי לאמץ מדיניות תגמול חדשה ומעודכנת, אשר תשמור על העקרונות שעמדו בבסיס מדיניות התגמול הקודמת ותביא לידי ביטוי, בין היתר, את מאפייני החברה, יכולותיה, תחזיותיה העסקיות, היעדים והאסטרטגיה של החברה, וכן תייצר תמריצים ראויים ומאוזנים לנושאי המשרה בחברה להירתם להצלחתה, ובמקביל תעודכן על מנת, בין היתר, למלא אחר הצרכים המאפיינים את פעילות החברה והכול בהתאם לנושאים הקבועים בחלק א' לתוספת הראשונה לחוק החברות והוראות שחובה לקבוע במדיניות התגמול כאמור בחלק ב' לתוספת הראשונה לחוק החברות. לפרטים נוספים אודות מדיניות התגמול ראה דוחות מיידים של החברה מימים 27 במרץ 2024 ו- 6 במאי 2024 (מס' אסמכתאות: 2024-01-032688 ו- 2024-01-043567, בהתאמה). האזכורים הנ"ל מהווים הכללה על דרך של הפנייה.

תגמול לדירקטורים - פרטים נוספים

בהתאם לתקנה 7 לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות גמול דירקטורים"), ה"ה דן ללוז ונורית שיאון, הדירקטורים החיצוניים של החברה זכאים לגמול שנתי וגמול השתתפות בגובה "הסכום הקבוע" (וזאת חלף גמול שנתי וגמול השתתפות בגובה "הסכום המזערי" כמפורט להלן) בהתאם לתקנות גמול דירקטורים, לפי דרגתה של החברה, כפי שתהיה מעת לעת, וזאת בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

לפרטים בנוגע לתגמול למר מרדכי קירשנבאום, יו"ר דירקטוריון החברה, ראה סעיף 8.5 להלן.

לשאר הדירקטורים המכהנים של החברה, קרי ה"ה בוריס לוין, יאיר סרוסי, שמוליק כהן, יוסף שטיינמן, הילה אמסטרדם ושחר עקה, אושר גמול שנתי וגמול השתתפות בהתאם לתקנות גמול דירקטורים בגובה "הסכום הקבוע". לפרטים נוספים ראה דוח מידי של החברה מיום 29 באוגוסט 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-096493). האזכור האמור מובא כהכללה על דרך ההפניה.

סכום גמול ההשתתפות בשיבה וסכום הגמול השנתי ששילמה החברה לדירקטורים החיצוניים ולה"ה בוריס לוין, יאיר סרוסי, שמוליק כהן, יוסף שטיינמן, הילה אמסטרדם ושחר עקה בהתאם לתקנות הגמול כמפורט לעיל, בשנת 2025, הינו בסך של כ- 465 אלפי ש"ח וכ- 825 אלפי ש"ח, בהתאמה.

תגמול ליו"ר דירקטוריון החברה - פרטים נוספים

ביום 8 במרץ 2026, אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 29 בינואר 2026, את הארכת תוקפה של התקשרות החברה בהסכם ניהול עם חברת רון בן טל בע"מ (בסעיף זה: "חברת הניהול" ו- "הסכם הניהול"), חברה בשליטתו של מר מרדכי קירשנבאום (בסעיף זה: "מר קירשנבאום"), יו"ר דירקטוריון החברה ומבעלי השליטה בה, וזאת לתקופה של שלוש שנים שתחילתה ביום 1 במרץ 2026, באותם תנאים ומבלי שחל כל שינוי בתפקידו ובתנאי העסקתו של מר קירשנבאום.

על פי הסכם הניהול תעמיד חברת הניהול שירותי ניהול, הכוללים את העמדת שירותיו של מר קירשנבאום כיו"ר פעיל של החברה בהיקף של 80% משרה. בהתאם להסכם הניהול תהיה רשאית החברה לגרום למינויו של מר קירשנבאום כנושא משרה מטעמה בחברות הקבוצה. במידה ובמהלך תקופת הסכם הניהול יחול שינוי שליטה (כהגדרתה בחוק ניירות ערך) בחברת הניהול, למעט העברת שליטה לקרוב משפחה מדרגה ראשונה וכל עוד מר קירשנבאום מוסיף לבצע באופן אישי את השירותים מטעם חברת הניהול, תהא רשאית החברה, באופן חד צדדי, להודיע לחברת הניהול בכתב על הפסק לאלתר של הסכם הניהול והחל מאותו המועד לא תהיה חברת הניהול זכאית לתמורה כלשהי בקשר עם הסכם הניהול. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תהא רשאית החברה לבטל את הסכם הניהול לאלתר וללא הודעה מוקדמת ו/או פיצוי כלשהו במקרים הקבועים בהסכם הניהול.

בהתאם להסכם הניהול, משלמת החברה לחברת הניהול דמי ניהול בסך של 147.5 אלפי ש"ח לחודש בתוספת מע"מ (צמוד למדד חודש ינואר, 2014), אשר נכון למועד הדוח הסתכמו בכ- 174.6 אלפי ש"ח לחודש כמו כן, החברה נושאת בעלות האחזקה של טלפון נייד שבבעלות מר קירשנבאום.

עוד נקבע בהסכם הניהול, כי חברת הניהול תהיה זכאית לקבל מהחברה משרד ושירותי משרד לצורך ביצוע התחייבויותיה כלפי החברה על פי הסכם הניהול, ותישא בכל ההוצאות הקבועות והמשתנות הכרוכות בשימוש ובהחזקת המשרד ובמתן שירותי המשרד.

כמו כן, חברת הניהול תהיה זכאית להחזר הוצאות טיסה במחלקת עסקים, לינה ושהות בהתאם לקבלות שתמציא לה חברת הניהול כל עוד הינם בקשר לשירותי הניהול הניתנים על ידה.

למעט כאמור לעיל, ולמעט ביטוח, פטור ושיפוי בתנאים אשר לא יהיו טובים יותר מתנאי הביטוח, פטור והשיפוי של יתר הדירקטורים המכהנים בדירקטוריון החברה, לא היה מר קירשנבאום זכאי לכל תמורה אחרת מהחברה בקשר עם הסכם הניהול.

לפרטים נוספים ראה דוחות מיידיים של החברה מימים 29 בינואר 2026 ו- 9 במרץ 2026 (מס' אסמכתאות: 1011053-2026-01-020646-01 בהתאמה). האזכורים האמורים מובאים כהכללה על דרך ההפניה.

8.6. תגמול למנכ"ל החברה וחברות הבת שלה - פרטים נוספים

מנכ"ל החברה, מר דורון ארנון, החל לכהן בחברה ביום 1 באפריל 2004, ותנאי העסקתו מוסדרים בהסכם עבודה אישי שנערך ביום 23 במרץ 2010 וכפי שתוקן מעת לעת²¹. בהתאם להסכם העסקתו, זכאי מר ארנון לשכר חודשי בסך של 94 אלפי ש"ח (צמוד למדד המחירים לצרכן לחודש אפריל 2024, המתעדכן מדי רבעון ועל כן נכון למועד הדוח השכר החודשי של מר ארנון עומד על סך של כ- 98.5 אלפי ש"ח).

החברה מבטחת את מר ארנון בביטוח מנהלים ומפרישה מדי חודש לקופת ביטוח המנהלים את כל ההפרשות המקובלות בגין פיצויי פיטורין (8.33%), קופת תגמולים (5%) ואבדן כושר עבודה (2.5%).

²¹ עדכון השכר החודשי של מר ארנון אושר על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 5 במאי 2024, לאחר קבלת אישורי דירקטוריון החברה וועדת התגמול של החברה בימים 26 במרץ 2024 ו- 20 במרץ 2024, בהתאמה. לפרטים נוספים ראה דוחות מיידיים של החברה מימים 27 במרץ, 2024 ו- 6 במאי, 2024 (מס' אסמכתאות: 1011053-2026-01-032688 ו- 1011053-2026-01-043567, בהתאמה). האזכורים האמורים מובאים כהכללה על דרך ההפניה.

כמו כן, מפרישה החברה מדי חודש לקרן השתלמות סך השווה ל- 7.5% משכרו החודשי של מר ארנון. בנוסף, זכאי מר ארנון לדמי הבראה בסך של 500 ש"ח לחודש.

בהתאם להסכם ההעסקה עם מר ארנון, מעמידה לטובתו החברה רכב מנהלים, מחשב נייד וטלפון סלולארי ונושאת בעלותם, לרבות גילום המס החל בגינם.

הצדדים רשאים להביא את הסכם ההעסקה של מר ארנון לידי סיום בכל עת ולאחר הודעה מוקדמת בת 90 ימים ("תקופת ההודעה המוקדמת"). כמו כן, בתמורה להתחייבותו של מר ארנון שלא להתחרות בעסקי החברה במשך תקופת ההודעה המוקדמת ועד תום 6 חודשים לאחר תום תקופת ההודעה המוקדמת ("תקופת הצינון"), ובכפוף לכך שסיום העסקתו לא התרחש בנסיבות מיוחדות, מר ארנון יהיה זכאי לכך שהחברה תשלם לו דמי הסתגלות בסכום השווה לשכרו החודשי (כולל הפרשות לביטוח מנהלים, סוציאליות, דמי הבראה, חופשה וכיוב', אולם לא כולל מענקים מיוחדים ובנוספים) למשך ששת החודשים של תקופת הצינון.

ביום 1 במאי 2018, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישורי דירקטוריון החברה וועדת התגמול בימים 25 במרץ 2018 ו- 18 במרץ 2018, בהתאמה, להקצות למר ארנון 1,036,986 כתבי אופציות שאינם רשומים למסחר, אשר כל אחד מהם ניתן למימוש למניה רגילה אחת של החברה 0.01 ש"ח ע.ג., בהתאם לתכנית להקצאת אופציות לעובדים ונושאי משרה בחברה ובקבוצה אשר אושרה על ידי דירקטוריון החברה ("אופציות 2018 של מר ארנון"). לפרטים נוספים ראה ביאור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים בפרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2021. ביום 4 בפברואר 2024, החליט דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול מיום 21 בינואר 2024, להאריך את תקופת המימוש של אופציות 2018 של מר ארנון לתקופה של שנה נוספת, כך שאופציות 2018 של מר ארנון תהיינה ניתנות למימוש עד תום שבע שנים ממועד ההקצאה, קרי עד ליום 25 במרץ 2025. ביום 20 בינואר 2025 החליט דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול מיום 12 בינואר 2025, להאריך את תקופת המימוש של אופציות 2018 של מר ארנון לתקופה של שנה נוספת, כך שאופציות 2018 של מר ארנון תהיינה ניתנות למימוש עד תום שמונה שנים ממועד ההקצאה, קרי עד ליום 25 במרץ 2026. יצוין, כי הארכת תקופת המימוש של אופציות 2018 של מר ארנון אושרה כשינוי לא מהותי על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בתנאי כהונה וההעסקה של מנכ"ל החברה (בהתאם להוראות סעיף 272(ד) לחוק החברות), והכול בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה. לפרטים נוספים ראה דוחות מיידים של החברה מימים 4 בפברואר 2024 ו- 21 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2024-01-013128 ו- 2025-01-005724, בהתאמה). האזכורים הנ"ל מובאים כהכללה על דרך ההפניה.

ביום 5 במאי 2015, אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר שהתקבלו אישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בימים 15 בפברואר 2015 ו- 22 במרץ 2015 (בהתאמה), תיקון להסכם העסקתו של מר ארנון, כך שהמענק השנתי של מר ארנון בוטל, ובמקומו יהיה זכאי מר ארנון לתגמול משתנה כמפורט להלן:

מענק שנתי - המתחלק ל- 2 רכיבים

מענק בגין עמידה ביעדי חברה הכפופים לתנאי סף:

דירקטוריון החברה, בהמלצת ועדת התגמול של החברה, יהיה רשאי להחליט על הענקת מענק בגין עמידה ביעדי חברה הכפופים לתנאי סף לטובת מר ארנון. מר ארנון יהיה זכאי לקבל את רכיב יעדי החברה כאמור בהתאם לקבוע במדיניות התגמול של החברה, לרבות מועד קביעת יעד חברה רלוונטי,

משקל כל יעד חברה, שיעור העמידה המינימאלי, עמידה בתנאי הסף המינימאלי, משקולת רכיב יעד החברה, ומנגנון חישוב ליעדי החברה.

מענק בשיקול דעת:

דירקטוריון החברה, בהמלצת ועדת התגמול של החברה, יהיה רשאי להחליט על הענקת מענק בשיקול דעת לטובת מר ארנון, על פי קריטריונים שאינם ניתנים למדידה, ובהתחשב בתרומתו לחברה, והכול בהתאם ובכפוף למדיניות התגמול של החברה, כפי שתאושר מעת לעת.

יובהר, כי תקרת המענק השנתי למר ארנון הינו בכפוף לקבוע במדיניות התגמול.

מענק מיוחד

דירקטוריון החברה, בהמלצת ועדת התגמול של החברה, יהיה רשאי להחליט על הענקת מענק מיוחד לטובת מר ארנון, במקרה של ביצוע "עסקה" (בהתאם לקבוע במדיניות התגמול של החברה), והכול בהתאם ובכפוף למדיניות התגמול של החברה, כפי שתאושר מעת לעת.

ביום 5 במאי 2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישורי דירקטוריון החברה וועדת התגמול של החברה בימים 26 במרץ 2024 ו-20 במרץ 2024, בהתאמה, הענקת 1,860,416 אופציות פאנטום למר ארנון, אשר אינן ניתנות למימוש למניות, אך מקנות למר ארנון את הזכות לקבל את ההטבה הנובעת ממימושן. לפרטים נוספים אודות הקצאת אופציות הפאנטום למר ארנון, ראו סעיף 1.17.4 לפרק א' לעיל וכן דוח זימון אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה מיום 27 במרץ, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-032688). האזכור הנ"ל מובא כהכללה על דרך ההפניה.

ביום 25 במרץ, 2026, אישר דירקטוריון החברה, לאחר שנתקבל אישורה של ועדת התגמול ביום 18 במרץ, 2026, בהתאם למדיניות התגמול, להעניק למר ארנון מענק בגין שנת 2025 בסכום השווה ל- 12 משכורות (בין היתר בגין עמידה ביעד תזרים מתקבולי פיקדונות) והכול בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה וכן לעדכן את הסכם העסקתו של מר ארנון, כך שהחל מיום 1 באפריל, 2026, יהיה זכאי מר ארנון לשכר חודשי (צמוד למדד המחירים לצרכן לחודש אפריל 2026, המתעדכן מדי רבעון) בסך של 105,500 ש"ח²².

תגמול לסמנכ"ל הכספים ומשנה למנכ"ל של החברה - פרטים נוספים 8.7.

תנאי ההעסקה של סמנכ"ל הכספים ומשנה למנכ"ל של החברה וחברות הבת שלה, מר אופיר רוזנבוים, מוסדרים בהסכם עבודה אישי מיום 10 באפריל 2011, כפי שתוקן מעת לעת. בהתאם להסכם העסקתו, זכאי מר רוזנבוים לשכר חודשי בסך של 73 אלפי ש"ח (מתוכם סך של 8 אלפי ש"ח ללא הפרשות סוציאליות).

החברה מבטחת את מר רוזנבוים בביטוח מנהלים ומפרישה מדי חודש לקופת ביטוח המנהלים את כל ההפרשות המקובלות בגין פיצויי פיטורין (8.33%), קופת תגמולים (5%) ואבדן כושר עבודה (2.5%).

²² יצוין, כי עדכון שכרו החודשי של מר ארנון אושרה כשינוי לא מהותי על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בתנאי כהונה וההעסקה של מנכ"ל החברה (בהתאם להוראות סעיף 272(ד) לחוק החברות), והכול בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה.

כמו כן, מפרישה החברה מדי חודש לקרן השתלמות ע"ש מר רוזנבוים סך השווה ל- 7.5% משכרו החודשי.

בהתאם להסכם ההעסקה עם מר רוזנבוים, מעמידה לטובתו החברה רכב מנהלים, מחשב נייד וטלפון סלולארי ונושאת בעלותם, לרבות גילום המס החל בגינם.

כמו כן, זכאי מר רוזנבוים לקבלת מענקים שנתיים, בהתאם לקריטריונים שיקבעו על ידי החברה במסגרת מדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה.

הצדדים רשאים להביא את הסכם ההעסקה של מר רוזנבוים לידי סיום בכל עת ולאחר הודעה מוקדמת בת 90 ימים.

ביום 25 במאי 2018, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור וועדת התגמול ביום 18 במרץ, 2018, להקצות למר רוזנבוים 750,921 כתבי אופציות שאינם רשומים למסחר, אשר כל אחד מהם ניתן למימוש למניה רגילה אחת של החברה 0.01 ש"ח ע.ג., בהתאם לתכנית להקצאת אופציות לעובדים ונושאי משרה בחברה ובקבוצה אשר אושרה על ידי דירקטוריון החברה ("**אופציות 2018 של מר רוזנבוים**"). לפרטים נוספים ראה ביאור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים בפרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2021. ביום 4 בפברואר, 2024, החליט דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול מיום 21 בינואר, 2024, להאריך את תקופת המימוש של אופציות 2018 של מר רוזנבוים לתקופה של שנה נוספת, כך שאופציות 2018 של מר רוזנבוים תהיינה ניתנות למימוש עד תום שבע שנים ממועד ההקצאה, קרי עד ליום 25 במרץ, 2025. ביום 20 בינואר 2025 החליט דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול מיום 12 בינואר 2025, להאריך את תקופת המימוש של אופציות 2018 של מר רוזנבוים לתקופה של שנה נוספת, כך שאופציות 2018 של מר רוזנבוים תהיינה ניתנות למימוש עד תום שמונה שנים ממועד ההקצאה, קרי עד ליום 25 במרץ 2026. לפרטים נוספים ראה דוחות מיידיים של החברה מימים 4 בפברואר 2024 ו- 21 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 005724, בהתאמה). האזכורים הנ"ל מובאים כהכללה על דרך ההפניה.

ביום 26 במרץ, 2024, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ביום 20 במרץ, 2024, הענקת 1,065,935 אופציות פאנטום למר רוזנבוים, אשר אינן ניתנות למימוש למניות, אך מקנות למר רוזנבוים את הזכות לקבל את ההטבה הנובעת ממימושן. לפרטים בדבר תנאי הענקת אופציות הפאנטום למר רוזנבוים ראו סעיף 1.17.4 בפרק א' לעיל.

ביום 25 במרץ, 2026, אישר דירקטוריון החברה, לאחר שנתקבל אישורה של ועדת התגמול ביום 18 במרץ, 2026, בהתאם למדיניות התגמול, להעניק למר רוזנבוים מענק בגין שנת 2025 בסכום השווה לכ- 10 משכורות (בין היתר בגין עמידה ביעד תזרים מתקבולי פיקדונות) והכול בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה וכן לעדכן את הסכם העסקתו של מר רוזנבוים, כך שהחל מיום 1 באפריל, 2026, יהיה זכאי מר רוזנבוים לשכר חודשי בסך של 79,000 ש"ח.

תנאי ההעסקה של סמנכ"ל התפעול של הקבוצה, מר איציק ברק, מוסדרים בהסכם עבודה אישי מיום 4 בינואר 2022, כפי שתוקן מעת לעת²³. בהתאם להסכם העסקתו, זכאי מר ברק לשכר חודשי בסך של 48 אלפי ש"ח.

החברה מבטחת את מר ברק בביטוח מנהלים ומפרישה מדי חודש לקופת ביטוח המנהלים את כל ההפרשות המקובלות בגין פיצויי פיטורין (8.33%), קופת תגמולים (5%) ואבדן כושר עבודה (2.5%). כמו כן, מפרישה החברה מדי חודש לקרן השתלמות ע"ש מר ברק סך השווה ל- 7.5% משכרו החודשי.

בהתאם להסכם ההעסקה עם מר ברק, מעמידה לטובתו החברה רכב מנהלים, מחשב נייד וטלפון סלולארי ונושאת בעלותם, לרבות גילום המס החל בגינם. כמו כן, זכאי מר ברק לקבלת מענקים שנתיים, בהתאם לקריטריונים שיקבעו על ידי החברה במסגרת מדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה.

הצדדים רשאים להביא את הסכם ההעסקה של מר ברק לידי סיום בכל עת ולאחר הודעה מוקדמת בת 30 ימים.

ביום 21 במרץ 2022, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור וועדת התגמול ביום 14 במרץ, 2022 להקצות למר ברק 128,729 כתבי אופציות שאינם רשומים למסחר, אשר כל אחד מהם ניתן למימוש למניה רגילה אחת של החברה 0.01 ש"ח ע.ג., בהתאם לתכנית להקצאת אופציות לעובדים ונושאי משרה בחברה ובקבוצה אשר אושרה על ידי דירקטוריון החברה. יצוין כי טרם קבלת האישורים האמורים החזיק מר ברק בכ- 128,729 כתבי אופציות שאינם רשומים למסחר נוספים, כך שנכון למועד הדוח מחזיק מר ברק בכ- 257,458 כתבי אופציות שאינם רשומים למסחר. לפרטים נוספים ראה ביאור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים בפרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2021.

ביום 26 במרץ, 2024, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ביום 20 במרץ, 2024, הענקת 451,189 אופציות פאנטום למר ברק, אשר אינן ניתנות למימוש למניות, אך מקנות למר ברק את הזכות לקבל את ההטבה הנובעת ממימושו. לפרטים בדבר תנאי הענקת אופציות הפאנטום למר ברק ראו סעיף 1.17.4 בפרק א' לעיל.

ביום 25 במרץ, 2026, אישר דירקטוריון החברה, לאחר שנתקבל אישורה של ועדת התגמול ביום 18 במרץ, 2026, בהתאם למדיניות התגמול, להעניק למר ברק מענק בגין שנת 2025 בסכום השווה לכ- 7 משכורות והכול בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה וכן לעדכן את הסכם העסקתו של מר ברק, כך שהחל מיום 1 באפריל, 2026, יהיה זכאי מר ברק לשכר חודשי בסך של 53,000 ש"ח.

תנאי ההעסקה של סמנכ"ל הפיתוח העסקי של הקבוצה, מר עומר ברקין, מוסדרים בהסכם עבודה אישי מיום 1 במאי 2024.²⁴ בהתאם להסכם העסקתו, זכאי מר ברקין לשכר חודשי בסך של 40 אלפי ש"ח.

²³ יצוין כי טרם כניסתו לתפקיד סמנכ"ל התפעול של הקבוצה, מר ברק כיהן בתפקיד מנהל התפעול של הקבוצה.

החברה מבטחת את מר ברקין בביטוח מנהלים ומפרישה מדי חודש לקופת ביטוח המנהלים את כל ההפרשות המקובלות בגין פיצויי פיטורין (8.33%), קופת תגמולים (5%) ואבדן כושר עבודה (2.5%). כמו כן, מפרישה החברה מדי חודש לקרן השתלמות ע"ש מר ברקין סך השווה ל- 7.5% משכרו החודשי.

בהתאם להסכם ההעסקה עם מר ברקין, מעמידה לטובתו החברה רכב מנהלים, מחשב נייד וטלפון סלולארי ונושאת בעלותם, לרבות גילום המס החל בגינם. כמו כן, זכאי מר ברקין לקבלת מענקים שנתיים, בהתאם לקריטריונים שיקבעו על ידי החברה במסגרת מדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה.

הצדדים רשאים להביא את הסכם ההעסקה של מר ברקין לידי סיום בכל עת ולאחר הודעה מוקדמת בת 60 ימים.

ביום 27 במאי, 2024, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ביום 19 במאי, 2024, הענקת 270,714 אופציות פאנטום למר ברקין, אשר אינן ניתנות למימוש למניות, אך מקנות למר ברקין את הזכות לקבל את ההטבה הנובעת ממימושן. לפרטים בדבר תנאי הענקת אופציות הפאנטום למר ברקין ראו סעיף 1.17.4 בפרק א' לעיל.

ביום 25 במרץ, 2026, אישר דירקטוריון החברה, לאחר שנתקבל אישורה של ועדת התגמול ביום 18 במרץ, 2026, בהתאם למדיניות התגמול, להעניק למר ברקין מענק בגין שנת 2025 בסכום השווה לכ- 7 משכורות והכול בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה וכן לעדכן את הסכם העסקתו של מר ברקין, כך שהחל מיום 1 באפריל, 2026, יהיה זכאי מר ברקין לשכר חודשי בסך של 45,000 ש"ח.

8.10. תגמול למר בוריס לוין, סגן יושב ראש דירקטוריון החברה ומבעלי השליטה בה – פרטים נוספים

ביום 4 במאי, 2025, אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בימים 20 במרץ, 2025 ו- 24 במרץ, 2025, בהתאמה, את התקשרות החברה בהסכם לקבלת שירותי ייעוץ ממר בוריס לוין, סגן יושב ראש דירקטוריון החברה ומבעלי השליטה בה (בסעיף זה: "מר לוין") לחברת רחובות בקשר עם הבית ברחובות, למתן שירותים בקשר לקידום עבודות הקבלן המבוצעות בהשלמת הקמת הבית ברחובות וזאת לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 1 בינואר 2025, בתמורה חודשית בסך של 16,500 ש"ח.

התמורה החודשית המפורטת לעיל משקפת הערכה של 30 שעות חודשיות, כאשר הוסכם בין החברה למר לוין, כי לא יהיה שינוי בתמורה, בין אם היקף שעות שירותי הייעוץ יהיה יותר או פחות מ- 30 שעות חודשיות.

לפרטים נוספים ראה דוחות מיידיים של החברה מימים 25 במרץ, 2025 ו- 4 במאי, 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-020063 ו- 2025-01-031157, בהתאמה). האזכורים האמורים מובאים כהכללה על דרך ההפניה.

²⁴ יצוין כי טרם כניסתו לתפקיד סמנכ"ל פיתוח עסקי של הקבוצה, בין השנים 2021-2023, סיפק מר ברקין שירותי ייעוץ לקבוצה בענייני פיתוח עסקי שונים.

למיטב ידיעת החברה, בעלי השליטה בחברה הינם קבוצת קירשנבאום, המחזיקה כ- 20.75% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה²⁵, קבוצת לוין, המחזיקה כ- 13.57% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה²⁶, מר יאיר סרוסי, דירקטור בחברה, המחזיק כ- 0.51% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, מר יוסף שטיינמן, דירקטור בחברה, המחזיק כ- 0.28% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, ה"ה אמיר שטיינמן ורן שטיינמן, בניו של מר יוסף שטיינמן, אשר מחזיקים, כל אחד, כ- 0.33% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה²⁷, מר יוסי לאור, המחזיק כ- 0.33% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, מר חן למדן, המחזיק כ- 1.87% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה²⁸, הגב' הילה אמסטרדם, דירקטורית בחברה ובעלה מר יאיר אמסטרדם, המחזיקים כ- 0.14% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה²⁹ ומר דוד פתאל, המחזיק כ- 9% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה³⁰.

(ה"ה יאיר סרוסי, יוסף שטיינמן, אמיר שטיינמן ויוסי לאור יכוננו להלן: **"הצדדים הנוספים"**).

לפיכך, היחידים המפורטים לעיל הינם בעלי השליטה בחברה או יכול שייחשבו כבעלי השליטה בה.

בין בעלי השליטה הנ"ל קיים הסכם דבוקת השליטה בחברה המסדיר את יחסיהם בקשר עם החזקותיהם במניות דבוקת השליטה (**"הסכם דבוקת השליטה"**). נכון למועד דוח זה, מניות דבוקת השליטה מורכבות מהמניות המפורטות לעיל אשר מוחזקות על ידי בעלי השליטה הנ"ל. יצוין, כי בין הצדדים הנוספים למר קירשנבאום קיים הסכם שיתוף פעולה במסגרתו הוסכם כי מר קירשנבאום ייצג את כל הצדדים הנוספים

²⁵ באמצעות החזקה ישירה של מר קירשנבאום, יו"ר דירקטוריון החברה, בכ- 1.76% מהון המניות המונפק של החברה, באמצעות חברת ברט דיור מוגן בע"מ, חברה פרטית בה מחזיק מר קירשנבאום כ- 100%, המחזיקה בכ- 8.17% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, ובאמצעות חברת א.א.ק.מ השקעות בע"מ, בה מר קירשנבאום מחזיק בכ- 91.71%, המחזיקה בכ- 11.87% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

²⁶ באמצעות החזקה ישירה של מר לוין, סגן יו"ר דירקטוריון החברה, בכ- 0.02% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (אשר נרכשו על ידי הגב' לרה לוין, אשתו של מר לוין, הנחשבת כ"**מחזיקה ביחד**" עם מר לוין, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך), באמצעות חברת לב לוין ובניו בע"מ, המחזיקה כ- 9.24% מהון המניות המונפק של החברה, בה מחזיק מר לוין 100%, סנסבט בע"מ, המחזיקה כ- 3.36% מהון המניות המונפק של החברה, בה מחזיק מר לוין 100%, א.א.ק.מ השקעות בע"מ, המחזיקה כ- 11.87% מהון המניות המונפק של החברה, בה מחזיק מר לוין 8.29%.

²⁷ לפרטים נוספים ראה דוחות מיידים של החברה מיום 12 במאי, 2021 (מס' אסמכתאות: 2021-01-083646 ו- 2021-01-083649).

האזכורים האמורים מובאים כהכללה על דרך ההפניה.

²⁸ למיטב ידיעת החברה, אחזקתו של מר למדן בחברה הינה באמצעות חברת למדן אחזקות בע"מ, חברה פרטית המוחזקת במלואה (100%) כבעל שליטה יחיד על ידי מר חן למדן.

²⁹ למיטב ידיעת החברה, אחזקתם של הגב' הילה אמסטרדם ובעלה, מר יאיר אמסטרדם, הינה באמצעות עונומה ייעוץ בע"מ, חברת פרטית המוחזקת 50% על ידי כל אחד מבני הזוג. יצוין, כי למיטב ידיעת החברה, 28,900 מניות של החברה אשר מוחזקות על ידי עונומה ייעוץ בע"מ אינן כפופות להסכם דבוקת השליטה (כהגדרת מושג זה להלן) כך שהחזקת עונומה ייעוץ בע"מ תחת הסכם דבוקת השליטה עומד על כ- 0.12% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

³⁰ ביום 1 בינואר 2025, צרף מר דוד פתאל לגרעין השליטה בחברה 2,250,000 מניות נוספות של החברה, אשר לא נכללו מלכתחילה בגרעין השליטה, וזאת בנוסף ל- 11,432,758 מניות של החברה אשר היו כבר חלק מגרעין השליטה בחברה, כך שנכון למועד פרסום דוח תקופתי זה כלל המניות אשר מוחזקות על ידי מר דוד פתאל מהוות חלק ממניות גרעין השליטה בחברה. לפרטים נוספים, ראה דיווח מיידים של החברה מיום 1 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-000111) האזכור הנ"ל מהווה הכללה על דרך ההפניה.

בהסכם דבוקת השליטה והוא יהיה רשאי לתת בשמם כל הסכמה ו/או להחליט בשמם כל החלטה בקשר עם הסכם דבוקת השליטה ותחולת הוראותיו על מניות דבוקת השליטה המוחזקות על ידי הצדדים הנוספים. הסכם דבוקת השליטה כולל הוראות מקובלות לעניין מינוי דירקטורים לדירקטוריון החברה³¹, זכות הצעה ראשונה וזכות הצטרפות בין בעלי השליטה בינם לבין עצמם.

10. תקנה 22 – עסקאות עם בעל שליטה

10.1. עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות

10.1.1. הסכם ניהול עם יו"ר דירקטוריון החברה ומבעלי השליטה בה

לפרטים נוספים אודות הסכם שירותי הניהול בין החברה לבין מר קירשנבאום, ראה סעיף 8.5 לעיל.

10.1.2. אישור הארכת התקשרות החברה בהסכם לקבלת שירותי ייעוץ מחברת רדברי בע"מ

("רדברי"), חברה בשליטתו המלאה של מר יוסי לאור, מבעלי השליטה בחברה ("מר לאור"),

לתקופה של שלוש שנים שתחילתה ביום 1 בספטמבר, 2022

ביום 4 במאי, 2025, אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בימים 20 במרץ, 2025 ו- 24 במרץ, 2025, בהתאמה, את הארכת התקשרותה של החברה עם רדברי, חברה בשליטתו המלאה של מר לאור, בהסכם לקבלת שירותי ייעוץ בענייני שיווק (ובין היתר, נושאים הקשורים לבחינת אפקטיביות הפרסום, בניית תכנית שיווק ורכישות מדיה), למשך תקופה של שלוש שנים, החל מיום 1 בספטמבר, 2025, זאת באותם תנאים ומבלי שחל כל שינוי בתפקידו ובתנאי התגמול של מר לאור (**"הסכם שירותי הייעוץ"**).

על פי הסכם שירותי הייעוץ, תעמיד רדברי שירותי ייעוץ בתחום השיווק, הכוללים את העמדת שירותיו של מר לאור כיועץ לענייני שיווק בחברה בהיקף של כ- 60 שעות חודשיות על פי דרישה. במסגרת תפקידו זה, מר לאור יהיה כפוף למנכ"ל החברה ויהיה אחראי, בין היתר, על מחקר, ניתוח מאפיינים צרכניים, עסקיים וכלכליים בקשר לתחום השיווק בחברה, תוך בחינת הסיכונים והערכת הצרכים השיווקיים של החברה, נושאי הפרסום בחברה ובחינת האפקטיביות שלהם, בדיקת הצעות מחיר של תחום המדיה ובניית תכנית מדיה רשתית אשר ממנה ייגזרו רכישות מדיה וניהול משרד הפרסום של החברה.

יצוין, כי לחברה זכות לבטל את הסכם שירותי הייעוץ לאלתר וללא הודעה מוקדמת ו/או פיצוי כלשהו במקרים הקבועים בהסכם שירותי הייעוץ.

בתמורה למילוי התחייבויותיו של מר לאור על פי הסכם שירותי הייעוץ, תשלם החברה לרדברי דמי ייעוץ אשר יחושבו לפי תעריף שעתי של 330 ש"ח לשעת ייעוץ, בתוספת מע"מ, בהיקף משוער ממוצע של 60 שעות ייעוץ בחודש.

³¹ למיטב ידיעת החברה, בהתאם להסכמים בין בעלי השליטה בחברה, כל אחד מה"ה חן למדן ודוד פתאל יהיה זכאי למנות דירקטור אחד לדירקטוריון החברה, כל עוד הוא מחזיק לפחות בכ- 1.5% ו- 3% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, בהתאמה. נכון למועד פרסום הדוח, מינו כל אחד מה"ה חן למדן ודוד פתאל לדירקטורים מטעמם את ה"ה הילה אמסטרדם ושחר עקה, בהתאמה.

למעט כאמור לעיל, לא יהיו רדברי ו/או מר לאור זכאים לכל תמורה אחרת ו/או נוספת מהחברה בקשר עם הסכם שירותי הייעוץ.

לפרטים נוספים ראה דוחות מיידים של החברה מימים 25 במרץ, 2025 ו- 4 במאי, 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-020063 ו- 2025-01-031157, בהתאמה). האזכורים האמורים מובאים כהכללה על דרך ההפניה.

10.1.3. ערבויות לדיירים שניתנו על ידי קבוצת קירשנבאום וקבוצת לוי

נכון למועד הדוח, קיימות ערבויות של קבוצת קירשנבאום וקבוצת לוי לחלק מהדיירים בבית ברמת השרון, וזאת להבטחת השבת דמי הפיקדון שהופקדו על ידי אותם דיירים, בסך כולל של כ- 13 מיליון ש"ח כל אחת, ובסך הכול, כ- 26 מיליון ש"ח³². החל מיום 18 באפריל 2010, חדלו קבוצת קירשנבאום וקבוצת לוי להעמיד ערבויות לדיירים חדשים.

ביום 24 בדצמבר 2013, נחתמה על ידי החברה, בהסכמת כל בעלי המניות של החברה, התחייבות החברה כלפי קבוצת לוי וקבוצת קירשנבאום, שבהתאם לה התחייבה החברה לשפות את קבוצת לוי ו/או קבוצת קירשנבאום ו/או מי מטעמן בכל מקרה שבו מי מהן תידרש לשלם סכומים כלשהם ו/או לשאת בהוצאות כלשהן בגין ו/או בקשר עם הערבויות כאמור, ובלבד שהסכומים ו/או הערבויות ו/או ההוצאות כאמור לעיל, לא יעלו בכל מקרה על 90 מיליון ש"ח עבור כל אחת מקבוצות קירשנבאום ולוי כאמור (ובסך הכל, 180 מיליון ש"ח).

כמו כן, ביום 24 בפברואר 2014, הסכימו בעלי מניות של החברה כי בעלי העניין בה לא יעניקו ערבויות לדיירים והחברה לא תשפה בעלי עניין בה בגין ערבויות כאמור, מעבר לשיפוי שניתן לקבוצת קירשנבאום וקבוצת לוי כאמור לעיל.

10.1.4. פטור ושיפוי

ביום 8 במרץ 2026, אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 29 בינואר 2026, את התחייבות החברה לשיפוי של הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, לרבות דירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי השליטה בחברה ו/או מי מטעמם, המכהנים בחברה ו/או בחברות המצויות בשליטתה, במישרין ו/או בעקיפין, ובכלל זה לדירקטורים מקרב דבוקת השליטה בחברה³³, וזאת בהתאם להוראות סעיפים 270(4) ו- 275(א1)(1) לחוק החברות ובהתאם למדיניות התגמול של החברה.

סכום השיפוי המרבי שתשלם החברה לכל הדירקטורים ונושאי המשרה, במצטבר, לא יעלה על 25% מההון העצמי של החברה, על פי דוחותיה הכספיים האחרונים, כפי שיהיו נכון למועד תשלום השיפוי בפועל, בתוספת סכומים שיתקבלו מחברת ביטוח במסגרת ביטוח בו התקשרה החברה.

³² למועד פרסום הדוח, אין לבעלי עניין בחברה, במישרין ו/או בעקיפין, חובות לחברה.

³³ נכון למועד פרסום דוח תקופתי זה: ה"ה יאיר סרוסי, מוטי קירשנבאום, בוריס לוי, יוסי שטיינמן, הילה אמסטרדם ושחר עקה.

כתב השיפוי מותאם, בין היתר, לחוק ייעול הליכי אכיפה מנהלית ברשות ניירות ערך (תיקוני חקיקה), התשע"א-2011, ומאפשר לחברה לשפות נושאי משרה בה בקשר עם אירועים מסוימים הקשורים להליכי אכיפה כאמור.

כמו כן, ביום 8 במרץ 2026, אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 29 בינואר 2026, אישור הענקה של מתן התחייבות לפטור לדירקטורים ולנושאי המשרה בחברה, לרבות דירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי השליטה בחברה ו/או מי מטעמם, המכהנים בחברה ו/או בחברות המצויות בשליטתה, במישרין ו/או בעקיפין, והכול בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

לפרטים נוספים ראה דוחות מיידיים של החברה מימים 29 בינואר 2026 ו- 9 במרץ 2026 (מס' אסמכתאות: 2026-01-011053 ו- 2026-10-020646 בהתאמה). האזכורים האמורים מובאים כהכללה על דרך ההפניה.

10.1.5. ביטוח דירקטורים ונושאי משרה

ביום 27 בפברואר, 2025, ובהתאם לתקנה 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000, אישרה ועדת התגמול של החברה את התקשרותה של החברה בפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, לרבות דירקטורים ונושאי משרה שהם בעלי השליטה ו/או הנמנים עימם ועם מנכ"ל החברה, המכהנים ואשר יכהנו מעת לעת בחברה ובחברות הבת שלה, למשך 17 חודשים החל מיום 1 במרץ, 2025 וכלה ביום 31 ביולי, 2026 ("פוליסת 2025"), בתמורה לפרמיה שנתית שלא תעלה על 60 אלף דולר, בגבולות כיסוי אחריות של עד 15 מיליון דולר למקרה בתקופת הביטוח, ובהשתתפות עצמית לתביעה שלא תעלה על סך של 25 אלפי דולר סך הכל לאירוע, וסך של 50 אלפי דולר בגין תביעות המוגשות בצפון אמריקה ובסך של 75 אלף דולר בגין תביעות בקשר לניירות ערך בישראל. כמו כן, כוללת פוליסת 2025, כיסוי לחברה עצמה בתביעות ני"ע (Entity Cover) ונספח קדימות התשלום לנושאי המשרה והדירקטורים (Order of Payments). יצוין, כי בהתאם לעמדת רשות ניירות ערך³⁴, מדיניות התגמול של החברה כוללת אפשרות לאשר עליה בעלות פרמיית הביטוח (שנתית) וגובה ההשתתפות העצמית, בתנאי שיהיו בהתאם לתנאי השוק באותה השנה, כשעלות הפרמיה תהיה בסכום שאינו עשוי להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה.

10.2. עסקאות שאינן מנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות³⁵

10.2.1. הסכמים בין החברות בקבוצה

³⁴ עמדת סגל משפטית מס' 21-101 : מדיניות תגמול (Best Practice) של רשות ניירות ערך מחודש אוגוסט 2020.

³⁵ במהלך תקופת הדוח שולם לחברה הקשורה למר בוריס לוין, סגן יושב ראש הדירקטוריון ומבעלי השליטה בה, סכום זניח אשר אושר במסגרת נוהל איתור, אישור ודיווח עסקאות עם בעלי שליטה ונושאי משרה כחלק מתכנית האכיפה הפנימית של החברה.

במסגרת היחסים בין חברות הקבוצה לבין עצמן, מתקשרות חברות הקבוצה בין לבין עצמן בהסכמים שונים, לרבות הסכמי ניהול, הסכמי שכירות, הלוואות והסכמים למתן שירותים על ידי עובדים לבתי דיור מוגן אחרים בקבוצה.

שירותים הניתנים על ידי עובדים - שירותים מסוימים ניתנים על ידי עובדים של חברה אחת ליתר חברות הקבוצה, כמו גם שירותים המתקבלים בחברה אחת על ידי עובדים של חברות אחרות בחברות הקבוצה. עבור שירותים אלו מבוצעת התחשבות שוטפת בין חברות הקבוצה.

הלוואות - בין חברות הקבוצה ישנן הלוואות אשר נושאות ריבית והצמדה והינן צמודות למדד. כמו כן, בין חברות הקבוצה ישנן שטרי הון נדחים אשר לא נושאים ריבית.

החברה שוכרת שטח של כ- 800 מ"ר בגני תקווה, אשר משמש כמשרדי ההנהלה של החברה, מתוכו שטח בהיקף זניח מושכר לחברה בשליטתו של מר מרדכי קירשנבאום, יו"ר דירקטוריון החברה ומבעלי השליטה בה. התקשרות זו אושרה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה במסגרת נוהל העסקאות הזניחות של החברה (אשר היה בתוקף במועד אישור העסקה). לפרטים נוספים ראו סעיף 10.2.2 להלן.

10.2.2. אישור הסכם שכירות משנה למשרדי החברה לחברה פרטית בשליטתו של מר מרדכי קירשנבאום

ביום 7 במרץ 2017, החליט דירקטוריון החברה, לאחר שהתקבל אישור ועדת הביקורת של החברה באותו יום, לאשר הסכם שכירות משנה למשרדי החברה לחברה בשליטתו של מר מרדכי קירשנבאום, דירקטור בחברה ומבעלי השליטה בה, וזאת בהסתמך על הערכת שווי של שמאי חיצוני בקשר לסכום השכירות ודמי הניהול שיהיה על החברה בשליטתו של מר קירשנבאום לשלם לחברה. ההתקשרות כאמור אושרה במסגרת נוהל עסקאות זניחות של החברה, אשר היה בתוקף במועד אישור העסקה נשוא סעיף 10.2.2 זה, והוארכה על ידי הנהלת החברה ביום 15 בנובמבר 2021, בהתאם לנוהל נוהל איתור, אישור ודיווח עסקאות עם בעלי שליטה ונושאי משרה כחלק מתכנית האכיפה הפנימית של החברה, במסגרתו נקבעו אמות מידה לסיווג עסקאות ופעולות שאינן חריגות ואינן מהותיות. לפרטים נוספים ראה סעיף 2.6 בדוח הדירקטוריון (פרק ב') בדוח תקופתי זה.

10.2.3. אישור ואשרור התקשרות חברת בת בשליטת החברה בהסכם לרכישת מוצרי נופש (הכוללים אירוח מפגשי פעילות), עם חברות מקבוצת רשת פתאל, חברות אשר מר דוד פתאל, מבעלי השליטה בחברה, הוא בעל השליטה בהם

ביום 26 בפברואר 2025, אישרה הנהלת החברה, את התקשרות חברת בת בשליטת החברה בהתקשרות חד פעמית עם חברות מקבוצת רשת פתאל לאירוח חד פעמי של דיירי הרשת עד לאכלוסם בבית הדיור המוגן, כאשר ההיקף הכספי של ההתקשרות בין הצדדים עמדה על סך של כ- 39,000 ש"ח. יצוין, כי ההתקשרות כאמור אושרה במסגרת נוהל איתור, אישור ודיווח עסקאות עם בעלי שליטה ונושאי משרה כחלק מתכנית האכיפה הפנימית של החברה, במסגרתו נקבעו אמות מידה לסיווג עסקאות ופעולות שאינן חריגות ואינן מהותיות. לפרטים נוספים ראה סעיף 2.6 בדוח הדירקטוריון (פרק ב') בדוח תקופתי זה.

10.2.4. התקשרות של החברה עם הגב' אריאלה קירשנבאום

ביום 27 באוקטובר 2025, אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת של החברה מיום 26 בנובמבר 2025, את הארכת תוקפה של התקשרות החברה בהסכם לקבלת שירותי עיצוב מגב' אריאלה קירשנבאום, אשתו של יו"ר דירקטוריון החברה ומבעלי השליטה בה, מר מרדכי קירשנבאום (בסעיף זה: "**הגברת קירשנבאום**"), וזאת לתקופה שתחילתה ביום 1 בינואר 2026 ומסתיימת ביום 31 בדצמבר 2028. בהתאם להסכם, מעניקה הגברת קירשנבאום, שירותי עיצוב לשטחי הציבור של בתי הדיור המוגן וליחידות הדיור בבתי הדיור המוגן ("**שירותי העיצוב**"). בעבור שירותי העיצוב משלמת החברה לגברת קירשנבאום סך של כ- 30 אלפי ש"ח לחודש. כל צד רשאי לסיים את ההסכם בהודעה בת 30 ימים מראש.

10.2.5. התקשרות של החברה עם אנלייט אנטרפרייז שותפות מוגבלת מקבוצת אנלייט אנרגיה מתחדשת בע"מ, אשר מר יאיר סרוסי, דירקטור בחברה ומבעלי השליטה בה הוא סגן יושב ראש הדירקטוריון בה

בחודש דצמבר 2024, אישרה הנהלת החברה, את התקשרות החברה (וחברות בשליטת החברה) בהסכם לאספקת חשמל עם אנלייט אנטרפרייז שותפות מוגבלת מקבוצת אנלייט אנרגיה מתחדשת בע"מ, אשר מר יאיר סרוסי, דירקטור בחברה ומבעלי השליטה בה הוא סגן יושב ראש הדירקטוריון בה, כאשר עלות החיסכון על צריכת החשמל בהתאם להתקשרות הנ"ל ביחס לעלות החיסכון לפי התקשרות של החברה אשר הייתה קיימת במועד האישור הינו בהיקף לא מהותי. יצוין, כי ההתקשרויות כאמור אושרה במסגרת נוהל איתור, אישור ודיווח עסקאות עם בעלי שליטה ונושאי משרה כחלק מתכנית האכיפה הפנימית של החברה, במסגרתו נקבעו אמות מידה לסיווג עסקאות ופעולות שאינן חריגות ואינן מהותיות. לפרטים נוספים ראה סעיף 2.6 בדוח הדירקטוריון (פרק ב') בדוח תקופתי זה.

10.2.6. תשלום לדירקטורים מקרב דבוקת השליטה בחברה

לפרטים אודות תשלום תגמול לדירקטורים מקרב דבוקת השליטה בחברה, ראה סעיף 8.4 לעיל.

11. תקנה 24 – החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

לפרטים אודות החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה, ראה דיווח מיידי של החברה מיום 24 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-026578). האזכור הנ"ל מהווה כהכללה על דרך ההפניה.

12. תקנה 24א' – הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים נכון למועד הדוח

מספר המניות הכלולות בהון הרשום של החברה: 1,000,000,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת.

מספר המניות הכלולות בהון המונפק והנפרע של החברה: 152,057,513 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת.

מספר המניות הכלולות בהון המונפק והנפרע של החברה בניכוי המניות הרדומות: 152,057,513 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת.

13. תקנה 24ב' – מרשם בעלי מניות

לפרטים אודות מרשם בעלי המניות של החברה, ראה דוח מידי של החברה מיום 2 במרץ 2026 (מס' אסמכתא : 2026-01-019036). האזכור האמור מובא כהכללה על דרך ההפניה.

14. תקנה 25א' – מען רשום

כתובת : דרך הים 5, גני תקווה.

טלפון : 073-2266411, פקסימיליה : 073-2266410.

כתובת הדואר האלקטרוני : info@meditowers.co.il.

15. תקנה 26 – הדירקטורים של החברה

להלן פרטים על הדירקטורים המכהנים בדירקטוריון החברה נכון למועד הדוח :

שם :	מנדכי קירשנבאום	בוריס לוין	יאיר סרוסי	יוסף שטיינמן	הילה אמסטרדם	נורית שיאון	שמואל אבנר כהן	דן ללז	שחר עקה
מס' זהות:	054207501	013296694	053654927	07973456	024996399	022035851	55461198	022183321	28769099
תאריך לידה:	22.6.1957	26.12.1957	27.11.1955	16.02.1938	3.9.1970	30.9.1965	7.9.1958	30.11.1965	8.10.1971
מען:	גולדברג 5, תל אביב	ההגנה 11, נס ציונה	גדעון 10, רמת גן	השופטים 59, רמת השרון	קוסובסקי 10/11 תל אביב	אופירה 60, ראשון לציון	יהודה מרגוזה 52, תל אביב	לוי אשכול 48, תל אביב	יגאל אלון, 94, תל אביב
נתינות:	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית וצרפתית	ישראלית	ישראלית
חברות בועדות הדירקטוריון:	ועדה למיזמים חדשים	לא	ועדה למיזמים חדשים	ועדת שיווק וועדה למיזמים חדשים	לא	ועדת מאזן, ועדת ביקורת, ועדת תגמול, ועדת אכיפה	ועדת מאזן, ועדת ביקורת, ועדת תגמול, ועדת אכיפה	ועדת מאזן, ועדת ביקורת, ועדת תגמול, ועדת אכיפה	לא
בלתי תלוי/דירקטור חיצוני:	לא	לא	לא	לא	לא	דירקטורית חיצונית	לא	דירקטור חיצוני	לא
עובד התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין:	לא	לא	לא	לא	נותנת שירותי ניהול ללמדן אחזקות בע"מ, חברה בשליטת מר חן למדן, מבעלי השליטה בחברה	לא	לא	לא	סמנכ"ל כספים ודירקטור בחברות קבוצת פתאל החזקות (1998) בע"מ, קבוצת חברות בשליטת מר דוד פתאל, מבעלי השליטה בחברה
תחילת כהונה כדירקטור:	2.2.2003	18.12.2001	19.6.2017	14.4.13	29.5.2019	9.11.2021	24.11.2016	3.5.2023	15.8.2019

שם:	מרדכי קירשנבאום	בוריס לוין	יאיר סרוסי	יוסף שטיינמן	הילה אמסטרדם	נורית שיאון	שמואל אבנר כהן	דן ללוז	שחר עקה
השכלה:	B.A בחשבונאות וכלכלה, אוניברסיטת תל אביב.	B.A במנהל עסקים, המכללה למנהל.	תואר ראשון בכלכלה, האוניברסיטה העברית, ירושלים.	B.A בכלכלה ויחסים בינלאומיים, האוניברסיטה העברית בירושלים.	MBA במנהל עסקים, אוניברסיטת בן גוריון.	B.A בכלכלה ומנהל עסקים, אוניברסיטת חיפה. רואת חשבון מוסמכת, אוניברסיטת חיפה.	B.A בכלכלה ומדעי המדינה, האוניברסיטה העברית ירושלים.	B.A בכלכלה, אוניברסיטת תל אביב. M.B.A במנהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב.	B.A בחשבונאות וכלכלה, אוניברסיטת תל אביב.
		תואר ראשון במדעי המדינה, האוניברסיטה העברית, ירושלים.	M.B.A במנהל עסקים, האוניברסיטה העברית בירושלים.	בכלכלה M.A, ומנהל עסקים, אוניברסיטת בן גוריון.			M.A במנהל עסקים, האוניברסיטה העברית ירושלים.	M.B.A התמחות במימון, אוניברסיטת תל אביב.	
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	יועץ ומנהל, רון בן טל בע"מ	מנכ"ל רשת בתי חולים גראטריים, מנכ"ל חברת בניה פרטית.	סגן יו"ר דירקטוריון אנלייט אנרגיה מתחדשת בע"מ ו- יו"ר דירקטוריון צים שירותי ספנות משולבים בע"מ	משקיע ויועץ למשקיעים מחו"ל.	מנהלת עסקים ראשית למדן אחזקות בע"מ	משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים באריה פרשקובסקי גרופ בע"מ	יוזמות נדל"ן, שותף בחברות נדל"ן מניב, חברת ניהול נכסים בארה"ב ובחברה לעבודות בנייה	יו"ר דירקטוריון בחברת אלטשר סטוקס בע"מ. דירקטור חיצוני בחברת צרפתי צבי בע"מ. שותף ודירקטור בחברת גל – אור ד.ב. השקעות וייזום (2002) בע"מ. חבר בוועדת האשראי וההשקעות של הראל ביטוח.	סמנכ"ל כספים פתאל החזקות (1998) בע"מ ודירקטור בחברות קבוצת פתאל החזקות (1998) בע"מ

שם:	מרכזי קירשנבאום	בוריס לוין	יאיר סרוסי	יוסף שטיינמן	הילה אמסטרדם	נורית שיאון	שמואל אבנר כהן	דן ללוז	שחר עקה
תאגידים אחרים בהם הוא דירקטור:	דירקטור בחלק מחברות הקבוצה, טל בן רון בע"מ, רון בן טל בע"מ, א.א.ק.מ. השקעות בע"מ, ברט דיור מוגן בע"מ, מרתון ניהול נדל"ן בע"מ.	דירקטור בחלק מחברות הקבוצה. דירקטור בקבוצת לוין.	דירקטור בחלק מחברות הקבוצה, צים שירותי ספנות משולבים בע"מ, אמדיל אחזקות (1999) בע"מ, אמדיל י.ס. בע"מ, Stratasy Ltd, אנלייט אנרגיה מתחדשת בע"מ	דירקטור בחלק מחברות הקבוצה, קרן מידאס השקעות בע"מ, מצופית בע"מ, באובב סחר והשקעות בע"מ, אמירן א.ר.י השקעות בע"מ, מצופית בע"מ, דאונית בע"מ, Rosi Jama.2000 LTD, (PTC) LTD.	דירקטורית באוריין ש.מ. בע"מ.	דירקטורית בלתי תלויה בחברת וולקן תעשיות רכב בע"מ.	דירקטור בבית ברחוב אחד העם 58 ת"א בע"מ, דירקטור בחברת פוטו-טק (2002) בע"מ, דירקטור ב-GSH Group LLC בארה"ב	דירקטור בחברת גל – אור ד.ב. השקעות וייזום (2002) בע"מ. יו"ר דירקטוריון בחברת אלטשר סטוקס בע"מ. דירקטור חיצוני בחברת צרפתי צבי בע"מ.	דירקטור בחברות קבוצת פתאל החזקות (1998) בע"מ, דירקטור בפתאל אירופה נכסים בע"מ
בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד:	לא	לא	לא	כן, אביהם של רן ואמיר שטיינמן, מבעלי השליטה בחברה	לא	לא	לא	לא	לא
מיומנות חשבונאית ופיננסית (לרבות לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון):	כן	לא	כן	כן	כן	כן	כן	כן	כן

16. תקנה 26א' – נושאי משרה בכירה בחברה

להלן פרטי נושאי המשרה הבכירה של החברה, נכון למועד פרסום הדוח³⁶:

שם:	דורון ארנון	אופיר רוזנבוים	איציק ברק	עומר ברקין	שחר קארו הרלינג	בת אל דניאל	רונן פיורסקי	עדי נשרי	גיל אופדיסנו	נעה ברדוגו-פסטרנק	טלי גבאי בר	יעקב טקו	ענבר בן דור	כרמית טבלוב	ארז ברנוביץ	דגן כהן	גיל רוגוזינסקי
מס' זהות:	028573988	027451079	043401355	039321088	028139269	037996576	033820150	040138992	024107765	027913490	024360398	027361476	034921684	025151671	54608336	025428566	024572059
תאריך לידה:	5.9.1971	6.9.1974	25.9.1981	6.2.1984	11.5.1971	14.9.1985	26.5.1977	19.8.1980	30.7.1969	22.10.1970	5.4.1969	16.9.1974	10.12.1978	23.4.1973	3.12.1957	31.7.1973	18.01.1970
תאריך תחילת כהונה:	1.4.2004	10.4.2011	2.4.2022	1.5.2024	3.11.2024	1.11.2017	1.9.2010	1.12.2020	1.6.2023	1.7.2024	1.7.2020	16.6.2024	1.3.2026	17.2.2025	1.6.2022	1.7.2025	29.5.2014
תפקיד בחברה, חברה בת שלה, חברה קשורה שלה או בבעל עניין בה:	מנכ"ל הקבוצה, דירקטור בחברת שישים פלוס לייף סטייל בע"מ ובחברת החיים	משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים של הקבוצה דירקטור בחברת החיים הטובים חמישים	סמנכ"ל תפעול של הקבוצה	סמנכ"ל פיתוח עסקי של הקבוצה	סמנכ"לית, יועצת משפטית ראשית ומנהלת המחלקה המשפטית של הקבוצה	סמנכ"ל שיווק ומכירות של הקבוצה	חשב החברה	מנהלת הבית בצומת סביון ³⁷	מנהל הבית בבת ים	מנהלת הבית בירושלים	מנהלת הבית ברמת השרון	מנהל הבית ברחובות	מנהלת הבית בנורדיה	מנהלת הבית בכפר סבא	מנהל תחום ביטוי ואחזקה רשתי	מנהל ביטוי והנדסה	מבקר פנימי

³⁶ למעט הגב' ענבר בן דור, אשר צפויה להתחיל ככהונתה כמנהלת הבית בנורדיה ביום 1 באפריל 2026.

³⁷ ביום 1 בפברואר 2026 החלה הגב' עדי נשרי לכהן בנוסף בתפקיד מנהלת הבית בגני תקווה.

שם:	דורון ארנון	אופיר רוזנבוים	איציק ברק	עומר ברקין	שחר קארו הרלינג	בת אל דניאל	רונן פיורסקי	עדי נשרי	גיל אופדיסנו	נעה ברדוגו-פסטרנק	טלי גבאי בר	יעקב טקו	ענבר בן דור	כרמית טבלוב	ארז ברנוביץ	דגן כהן	גיל רוגוזינסקי
	הטובים חמישים פלוס בע"מ	פלוס בע"מ															
השכלה:	לימודי ראית חשבון, מכללת רמת גן.	מוסמך משפטים, אוניברסיטת בר אילן.	תעודת מנהל פרויקטיים, הטכניון	B.A במנהל עסקים, אוניברסיטת רייכמן.	L.L.B במשפטים, אוניברסיטת רייכמן.	MBA במשפטים, אוניברסיטת תל אביב.	תואר שני במנהל עסקים, EMBA, אוניברסיטת תל אביב	בוגרת תכנית ניהול מוסדות הגיל השלישי, אוניברסיטת בר אילן	בעל תעודה לניהול בתי אבות, אוניברסיטת בר אילן.	תעודת ניהול בתי אבות ודיר מוגן	L.L.B במשפטים, אוניברסיטת אנגליה.	MA במדיניות, ציבורית, האוניברסיטה העברית.	B.A. בפסיכולוגיה וקרימינולוגיה, אוניברסיטת בר אילן	M.A בגרונטולוגיה, אוניברסיטת בר אילן.	B.A במדעי הרוח, אוניברסיטת תל אביב.	BSC בהנדסה אורחית, הטכניון.	רואה חשבון. בוגר מנהל עסקים וחשבונאות המכללה למנהל. מבקר פנימי מוסמך (C.I.A) ורו"ח אמריקאי (C.P.A) מנהל סיכונים מוסמך (CRMA)

שם:	דורון ארנון	אופיר רוזנבוים	איציק ברק	עומר ברקין	שחר קארו הרלינג	בת אל דניאל	רונן פיורסקי	עדי נשרי	גיל אופדיסנו	נעה ברדוגו-פסטרנק	טלי גבאי בר	יעקב טקו	ענבר בן דור	כרמית טבלוב	ארז ברנוביץ	דגן כהן	גיל רוגוזינסקי
נסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	מנכ"ל הקבוצה	משנה לסמנכ"ל כספים בחברה	מנהל תפעול מערכות של הקבוצה	ייעוץ עסקי ויזמות נדל"ן בישראל ובחו"ל (מיקוד בדיור מוגן). ייעוץ עסקי ויזמות נדל"ן (מיקוד במלונאות – La-Terra. (אנגליה).	סמנכ"לית ויועצת משפטית, קבוצת בסט. יועצת משפטית, אפקון החזקות.	מנהלת פרויקטים ברשת מגדלי הים התיכון. מנהלת הבית בצומת סביון.	חשב בחברה	מנהלת חווית לקוח רשתית	מנהל תפעול בבית בגני תקווה	מנהלת מתנ"ס נחל שורק	מנהלת תפעול הבית ברמת השרון	מנהל תפעול מערכות של הקבוצה	מנכ"לית קאנטרי, ספורטן חיפה	מנהלת מהלך 100muni, עיריית בת ים; מנהלת פיתוח עסקי, עמותת לב זהב.	ניהול הקמה של מרכז רפואי גריאטרי, דיור מוגן ברחובות ומנהל תחום בינוי ואחזקה של הקבוצה	סמנכ"ל הנדסה, רני צים מרכזי קניות.	שותף מנהל תחום הביקורת הפנימית וייעוץ עסקי – פוקוס שרותי ייעוץ פיננסי תפעולי בע"מ. מבקר פנימי בחברות ציבוריות.
בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה או של בעל עניין בחברה:	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא

17. תקנה 26ב' – מורשה חתימה של החברה

אין לחברה מורשי חתימה עצמאיים.

18. תקנה 27 – רואי החשבון של החברה

שם המשרד: BDO ישראל

מען: בית אמות ביטוח בניין ב', דרך מנחם בגין
46-48, תל אביב

19. תקנה 28 – שינוי בתזכיר או בתקנון

בתקופת הדוח לא בוצעו שינויים בתקנון החברה.

לנוסח המלא של תקנון החברה, ראה דוח מיידי שפרסמה החברה מיום 19 ביוני 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-051286).

20. תקנה 29 – המלצות והחלטות הדירקטורים

20.1. החלטות הדירקטוריון בנושאים המפורטים בתקנה אשר אינן טעונות אישור האסיפה הכללית

לפרטים אודות החלטות הדירקטוריון החברה בדבר חלוקות דיבידנד ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים המאוחדים בפרק ג' של החברה בדוח תקופתי זה.

לפרטים אודות החלטות הדירקטוריון החברה בדבר ביצוע פדיון מוקדם חלקי לאגרות החוב (סדרה ה') של החברה ביום 16 במרץ, 2025 ("מועד הפדיון המוקדם החלקי") במסגרתו שולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') של החברה במועד הפדיון המוקדם החלקי סכום של 201,249,315 ש"ח³⁸, ראה ביאור 10 לדוחות הכספיים המאוחדים בפרק ג' של החברה בדוח תקופתי זה וכן דוחות מיידיים של החברה מימים 2 בפברואר, 2025 ו-18 בפברואר, 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-007998 ו-2025-01-011483, בהתאמה). האזכורים האמורים מובאים כהכללה על דרך ההפניה

20.2. החלטות אסיפה כללית שנתקבלו שלא בהתאם להמלצות הדירקטורים

לא התקבלו החלטות אסיפה כללית שלא בהתאם להמלצות הדירקטורים.

20.3. החלטות האסיפה הכללית המיוחדת

20.3.1. ביום 5 במאי 2025, אישרה האסיפה הכללית השנתית והמיוחדת של בעלי המניות של החברה את הנושאים הבאים:

³⁸ סכום הפדיון המוקדם החלקי הינו בגין יתרת קרן אגרות החוב (סדרה ה') הבלתי מסולקות (בסכום כולל של 200,000,000 ש"ח), כאשר יתרת סכום הפדיון המוקדם יוחסה לריבית הנצברת בגין אגרות החוב (סדרה ה') בסכום כולל של 1,249,315 ש"ח.

20.3.1.1. למנות מחדש את משרד רואי החשבון BDO, זיו האפט, כרואה החשבון המבקר של החברה לתקופה של עד למועד האסיפה השנתית הבאה, תוך קבלת דיווח בדבר שכרו, והסמכת דירקטוריון החברה לקבוע את שכרו.

20.3.1.2. לאשר את מינויו מחדש של הגברת הילה אמסטרדם כדירקטורית בחברה.

20.3.1.3. לאשר את מינויו מחדש של מר יאיר סרוסי כדירקטור בחברה.

20.3.1.4. לאשר את הארכת תוקפה של התקשרות החברה בהסכם שירותי הייעוץ עם רדברי בע"מ, חברה בשליטתו המלאה של מר יוסי לאור, מבעלי השליטה בחברה, לתקופה של שלוש שנים שתחילתה ביום 1 בספטמבר 2025.³⁹

20.3.1.5. לאשר את התקשרות החברה בהסכם לקבלת שירותי ייעוץ עם מר בוריס לוי, סגן יו"ר דירקטוריון החברה ומבעלי השליטה בה, לתקופה של שלוש שנים שתחילתה ביום 1 בינואר 2025.⁴⁰

לפרטים נוספים ראה דוחות מיידים של החברה מימים 25 במרץ, 2025 ו- 4 במאי, 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-020063 ו- 2025-01-031157, בהתאמה). האזכורים האמורים מובאים כהכללה על דרך ההפניה.

20.3.2. ביום 8 במרץ 2026, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה את הנושאים הבאים:

20.3.2.1. אישור הארכת תוקפה של התקשרות החברה בהסכם ניהול עם חברת רון בן טל בע"מ, חברה בשליטתו של מר מוטי קירשנבאום, יו"ר דירקטוריון החברה ומבעלי השליטה בה, לתקופה של שלוש שנים שתחילתה ביום 1 במרץ, 2026.⁴¹

20.3.2.2. אישור הענקה של מתן התחייבות לשיפוי לדירקטורים ולנושאי משרה בחברה שהינם בעלי שליטה בחברה ו/או מי מטעמם, המכהנים בחברה ו/או בחברות המצויות בשליטתה, במישרין ו/או בעקיפין.⁴²

20.3.2.3. אישור הענקה של מתן התחייבות לפטור לדירקטורים ולנושאי משרה בחברה שהינם בעלי שליטה בחברה ו/או מי מטעמם, המכהנים בחברה ו/או בחברות המצויות בשליטתה, במישרין ו/או בעקיפין.⁴³

³⁹ לפרטים נוספים ראו סעיף 10.1.2 לעיל.

⁴⁰ לפרטים נוספים ראו סעיף 8.10 לעיל.

⁴¹ לפרטים נוספים ראו סעיף 8.5 לעיל.

⁴² לפרטים נוספים ראו סעיף 10.1.4 לעיל.

⁴³ לפרטים נוספים ראו סעיף 10.1.4 לעיל.

לפרטים נוספים ראה דוחות מיידיים של החברה מימים 29 בינואר 2026 ו- 9 במרץ 2026 (מס' אסמכתאות: 2026-01-011053 ו- 2026-10-020646 בהתאמה). האזכורים האמורים מובאים כהכללה על דרך ההפניה.

21. תקנה 29א' – החלטות החברה

- 21.1. אישור פעולות לפי סעיף 255 לחוק החברות: אין.
 - 21.2. פעולה לפי סעיף 254(א) לחוק החברות אשר לא אושרה: אין.
 - 21.3. עסקאות חריגות הטעונות אישורים מיוחדים לפי סעיף 270(1) לחוק החברות: אין.
 - 21.4. פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי
- לפרטים אודות החלטות החברה בנושאי פטור ושיפוי וביטוח דירקטורים ונושאי משרה, ראה סעיפים 10.1.4 ו- 10.1.5 לעיל.

22. שאלון ממשל תאגידי

מצ"ב שאלון ממשל תאגידי לשנת 2025.

דורון ארנון, מנכ"ל

מרדכי קירשנבאום, יו"ר הדירקטוריון

גני תקווה, 25 במרץ 2026.

שאלון ממשל תאגידי

במסגרת שאלון זה תשומת לב כי –

1. השאלון ערוך במתכונת שבה תשובה "נכון" לגבי כל אחת מן השאלות מהווה אינדיקציה חיובית לקיומו של ממשל תאגידי תקין, ולהיפך. תשובה "נכון" תסומן במשבצת הרלוונטית באמצעות – $\sqrt{\quad}$ ותשובה "לא נכון" תסומן באמצעות – X; למען הסר ספק יובהר כי השאלון אינו בא למצות את כל היבטי הממשל התאגידי הרלוונטיים לתאגיד, אלא עוסק במספר היבטים בלבד; לצורך קבלת מידע נוסף (ולפי העניין), יש לעיין בדיווחים השוטפים של התאגיד;
2. "שנת הדיווח" משמעה מיום 1.1.2025 ועד ליום 31.12.2025;
3. במקרה שתאגיד מבקש להוסיף מידע העשוי להיות חשוב למשקיע סביר בקשר עם תשובותיו בשאלון, יוכל לעשות כן במסגרת הערות סיום לשאלון, תוך הפניה מן השאלה הרלוונטית אשר תסומן כך: "(*)";

עצמאות הדירקטוריון

לא נכון	נכון	
	✓	1. בכל שנת הדיווח כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו שני דירקטורים חיצוניים אינה עולה על 90 ימים, כאמור בסעיף 363א(ב)(10) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר בשנת הדיווח (ובכלל זה גם תקופת כהונה שאושרה בדיעבד, תוך הפרדה בין הדירקטורים החיצוניים השונים): דירקטור א': נורית שיאון, ת.ז. 022035851 ; דירקטור ב': דן ללוז, ת.ז. 022183321 ; מספר הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 2
		2. א. שיעור¹ הדירקטורים הבלתי תלויים² המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 2/9 ב. שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון החברה: _____ ☒ לא רלוונטי (לא נקבעה הוראה בתקנון).
	✓	3. בשנת הדיווח נערכה בדיקה עם הדירקטורים החיצוניים (והדירקטורים הבלתי תלויים) ונמצא כי הם קיימו בשנת הדיווח את הוראת סעיף 240(ב) ו- (ו) לחוק החברות לעניין היעדר זיקה של הדירקטורים החיצוניים (והבלתי תלויים) המכהנים בתאגיד וכן מתקיימים בהם התנאים הנדרשים לכהונה כדירקטור חיצוני (או בלתי תלוי) –

¹ בשאלון זה "שיעור" – מספר מסוים מתוך הסך הכל.

² לרבות "דירקטורים חיצוניים" כהגדרתם בחוק החברות.

4.		כל הדירקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, <u>אִנֶּם</u> כפופים³ למנהל הכללי, במישרין או בעקיפין (למעט דירקטור שהוא נציג עובדים, אם קיימת בתאגיד נציגות לעובדים). אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, הדירקטור כפוף למנהל הכללי כאמור) - יצוין שיעור הדירקטורים <u>שלא</u> עמדו במגבלה האמורה: _____.	✓	
5.		כל הדירקטורים שהודיעו על קיומו של ענין אישי שלהם באישור עסקה שעל סדר יומה של הישיבה, לא נכחו בדיון ולא השתתפו בהצבעה כאמור (למעט דיון ו/או הצבעה בנסיבות המתקיימות לפי סעיף 278(ב) לחוק החברות): אם תשובתכם הינה "לא נכון" – האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו בהתאם להוראות סעיף 278(א) סיפה: ☐ כן. ☐ לא. יצוין שיעור הישיבות בהם דירקטורים כאמור נכחו בדיון ו/או השתתפו בהצבעה למעט בנסיבות כאמור בס"ק א: _____.	✓	
6.		בעל השליטה (לרבות קרובו ו/או מי מטעמו), <u>שאינו</u> דירקטור או נושא משרה בכירה אחר בתאגיד, <u>לא נכח</u> בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל שליטה ו/או קרובו ו/או מי מטעמו שאינו חבר דירקטוריון ו/או נושא משרה בכירה בתאגיד נכח בישיבות הדירקטוריון כאמור) – יצוינו הפרטים הבאים לגבי נוכחות האדם הנוסף בישיבות הדירקטוריון כאמור: זהות: _____. תפקיד: _____. פירוט הזיקה לבעל השליטה (אם מי שנכח אינו בעל השליטה עצמו): _____. האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים: ☐ כן ☐ לא <i>(יש לסמן x במשבצת המתאימה).</i> שיעור נוכחותו⁴ בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח לשם הצגת נושא מסוים על ידו: _____, נוכחות אחרת: _____.	✓	

³ לעניין שאלה זו - עצם כהונה כדירקטור בתאגיד מוחזק הנמצא בשליטת החברה, לא ייחשב כ"כפיפות", מאידך, כהונת דירקטור בחברה המכהן כנושא משרה (למעט דירקטור) ו/או עובד בתאגיד המוחזק שבשליטת התאגיד ייחשב כ"כפיפות" לעניין שאלה זו.

⁴ תוך הפרדה בין בעל השליטה, קרובו ו/או מי מטעמו.

		☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		

בשירות וכישורי הדירקטורים				
לא נכון	נכון			
	✓	7. בתקנון התאגיד לא קיימת הוראה המגבילה את האפשרות לסיים מיידית את כהונתם של כלל הדירקטורים בתאגיד, שאינם דירקטורים חיצוניים (לעניין זה – קביעה ברוב רגיל אינה נחשבת מגבלה). אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, קיימת מגבלה כאמור) יצוין –		
		א. פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור: _____.		
		ב. הרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים: _____.		
		ג. מנין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים: _____.		
		ד. הרוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון: _____.		
x		8. התאגיד דאג לעריכת תוכנית הכשרה לדירקטורים חדשים, בתחום עסקי התאגיד ובתחום הדין החל על התאגיד והדירקטורים, וכן דאג לתכנית המשך להכשרת דירקטורים מכהנים, המותאמת, בין השאר, לתפקיד שהדירקטור ממלא בתאגיד. אם תשובתכם הינה "נכון" – יצוין האם התוכנית הופעלה בשנת הדיווח: ☐ כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה).		
	✓	9. א. בתאגיד נקבע מספר מזערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. אם תשובתכם הינה "נכון" – יצוין המספר המזערי שנקבע: 2		

ב.	מספר הדירקטורים שניהנו בתאגיד נכון למועד הדוח : 9 בעלי כשירות חשבונאית ופיננסית ⁵ : 8. בעלי כשירות מקצועית ⁶ : 1 במקרה שהיו שינויים במספר הדירקטורים כאמור בשנת הדיווח, יינתן הנתון של המספר הנמוך ביותר (למעט בתקופת זמן של 60 ימים מקרות השינוי) של דירקטורים מכל סוג שניהנו בשנת הדיווח.		
ג.	בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משני המינים. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין פרק הזמן (בימים) בו לא התקיים האמור : בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא היה דירקטורים משני המינים אינה עולה על 60 ימים, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא היה בתאגיד דירקטורים משני המינים : _____.	✓	
ד.	מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה : גברים : 7, נשים : 2		

ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)			
לא נכון	נכון		
		10. א.	מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח (לא כולל החלטות בכתב אשר התקבלו על ידי דירקטוריון החברה בשנת הדיווח) : רבעון ראשון (שנת 2025) : 4 רבעון שני : 2 רבעון שלישי : 1 רבעון רביעי : 3
		ב..	לצד כל אחד משמות הדירקטורים שניהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור ⁷ השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (בס"ק זה - לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון בהן הוא חבר, וכמצוין להלן) שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתייחס לתקופת כהונתו) : (יש להוסיף שורות נוספות לפי מספר הדירקטורים).

⁵ בהתאם להוראות תקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו-2005.

⁶ ראה הערת שוליים 6 לעיל.

⁷ ראה הערת שוליים 2 לעיל.

		שם הדירקטור	שיעור השתתפותו בשיבות הדירקטוריון	שיעור השתתפותו בשיבות ועדת ביקורת (לגבי דירקטור החבר בוועדה זו)	שיעור השתתפותו בשיבות הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (לגבי דירקטור החבר בוועדה זו)	שיעור השתתפותו בשיבות ועדת תגמול (לגבי דירקטור החבר בוועדה זו)	שיעור השתתפותו בשיבות ועדות דירקטוריון נוספות בהן הוא חבר (תוך ציון שם הוועדה) אשר התכנסו בשנת הדיווח		
		מוטי קירשנבאום	100%	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.		
		יאיר סרוסי	90%	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.		
		בוריס לוין	90%	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.		
		הילה אמסטרדם	100%	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.		
		שחר עקה	90%	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.		
		יוסף שטיינמן	100%	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.		
		שמואל כהן	100%	100%	100%	100%	ל.ר.		
		נורית שיאון	100%	100%	100%	100%	ל.ר.		
		דן ללוז	100%	100%	100%	100%	ל.ר.		
11.		בשנת הדיווח קיים הדירקטוריון דיון אחד לפחות לעניין ניהול עסקי התאגיד בידי המנהל הכללי ונושאי המשרה הכפופים לו, בלא נוכחותם, לאחר שניתנה להם הזדמנות להביע עמדתם.						✓	

הפרדה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון			
לא נכון	נכון		
	✓	בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון אינה עולה על 60 ימים כאמור בסעיף 363א(2) (לחוק החברות), ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון כאמור : _____.	12.
	✓	בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד מנהל כללי. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל אינה עולה על 90 ימים כאמור בסעיף 363א(6) (לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל כאמור : _____.	13.
		בתאגיד בו מכהן יו"ר הדירקטוריון גם כמנכ"ל התאגיד ו/או מפעיל את סמכויותיו, כפל הכהונה אושר בהתאם להוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות. ☒ לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד כפל כהונה כאמור).	14.
	✓	המנכ"ל אינו קרוב של יו"ר הדירקטוריון. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, המנכ"ל הנו קרוב של יו"ר הדירקטוריון) –	15.
_____	_____	תצוין הקרבה המשפחתית בין הצדדים : _____.	א.
_____	_____	הכהונה אושרה בהתאם לסעיף 121(ג) לחוק החברות : ☐ כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה).	ב.
	✓	בעל שליטה או קרובו אינו מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטור. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	16.

ועדת הביקורת		
לא נכון	נכון	
		17. בוועדת הביקורת לא כיהן בשנת הדיווח –
	✓	א. בעל השליטה או קרובו. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).
	✓	ב. יו"ר הדירקטוריון.
	✓	ג. דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.
	✓	ד. דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.
	✓	ה. דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).
	✓	18. מי שאינו רשאי להיות חבר בוועדת ביקורת, ובכלל זה בעל שליטה או קרובו, לא נכח בשנת הדיווח בישיבות ועדת הביקורת, למעט בהתאם להוראות סעיף 115(ה) לחוק החברות.
	✓	19. מניין חוקי לדיון ולקבלת החלטות בכל ישיבות ועדת הביקורת שהתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי הועדה, כאשר רוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ואחד מהם לפחות היה דירקטור חיצוני. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין שיעור הישיבות בהן לא התקיימה הדרישה כאמור : _____.
	✓	20. ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר ובלא נוכחות של נושאי משרה בתאגיד שאינם חברי הוועדה, לעניין ליקויים בניהול העסקי של התאגיד.
	✓	21. בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו רשאי להיות חבר הועדה, היה זה באישור יו"ר הועדה ו/או לבקשת הועדה (לגבי היועץ המשפטי ומזכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרובו).
	✓	22. בשנת הדיווח היו בתוקף הסדרים שקבעה ועדת הביקורת לגבי אופן הטיפול בתלונות של עובדי התאגיד בקשר לליקויים בניהול עסקיו ולגבי ההגנה שתינתן לעובדים שהתלוננו כאמור.
	✓	23. ועדת הביקורת (ו/או הועדה לבחינת הדוחות הכספיים) הניחה את דעתה כי היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ושכר טרחתו ביחס לדוחות הכספיים בשנת הדיווח, היו נאותים לשם ביצוע עבודת ביקורת וסקירה ראויים.

תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן – הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים			
לא נכון	נכון		
		24. א. יצוין פרק הזמן (בימים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות הועדה לקראת הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: 4 ימים.	
		ב. מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת ההמלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים:	
		דוח רבעון ראשון (שנת 2025): - 8	
		דוח רבעון שני: - 7	
		דוח רבעון שלישי: - 11	
		דוח שנתי: - 7	
		ג. מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיטות הדוחות הכספיים לדירקטורים למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים:	
		דוח רבעון ראשון (שנת 2025): - 8	
		דוח רבעון שני: - 7	
		דוח רבעון שלישי: - 11	
		דוח שנתי: - 7	
	✓	25. רואה החשבון המבקר של התאגיד השתתף בכל ישיבות הועדה והדירקטוריון, בה נדונו הדוחות הכספיים של התאגיד המתייחסים לתקופות הנכללות בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון", יצוין שיעור השתתפותו: _____	
		26. בוועדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפרסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן:	
	✓	א. מספר חבריה לא פחת משלושה (במועד הדיון בוועדה ואישור הדוחות כאמור).	
	✓	ב. התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-(ג) לחוק החברות (לעניין כהונת חברי ועדת ביקורת).	
	✓	ג. יו"ר הועדה הוא דירקטור חיצוני.	
	✓	ד. כל חבריה דירקטורים ורוב חבריה דירקטורים בלתי תלויים.	
	✓	ה. לכל חבריה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.	
	✓	ו. חברי הוועדה נתנו הצהרה עובר למינוים.	

	✓	המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בוועדה היה רוב חבריה ובלבד שרוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ובהם דירקטור חיצוני אחד לפחות.	ז.	
27.		אם תשובתכם הנה "לא נכון" לגבי אחד או יותר מסעיפי המשנה של שאלה זו, יצוין ביחס לאיזה דוח (תקופתי/רבעוני) לא התקיים התנאי האמור וכן התנאי שלא התקיים: _____.		

ועדת תגמול				
לא נכון	נכון			
	✓	הועדה מנתה, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדיון בוועדה).	28.	
		☐ לא רלוונטי (לא התקיים דיון).		
	✓	תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת הגמול בשנת הדיווח הינם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.	29.	
		בוועדת התגמול לא כיהן בשנת הדיווח -	30.	
	✓	א. בעל השליטה או קרובו. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		
	✓	ב. יו"ר הדירקטוריון.		
	✓	ג. דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.		
	✓	ד. דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.		
	✓	ה. דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		
	✓	31. בעל שליטה או קרובו לא נכחו בשנת הדיווח בישיבות ועדת התגמול, למעט אם קבע יו"ר הועדה כי מי מהם נדרש לשם הצגת נושא מסוים.		
	✓	32. ועדת התגמול והדירקטוריון לא עשו שימוש בסמכותם לפי סעיפים 267א(ג), 272(ג)(3) ו-272(ג)(1)(1) (ג) לאישור עסקה או מדיניות תגמול, למרות התנגדותה של האסיפה הכללית.		

		אם תשובתכם הנה "לא נכון" יצוין – סוג העסקה שאושרה כאמור: _____ מספר הפעמים בהן נעשה שימוש בסמכותם בשנת הדיווח: _____		

מבקר הפנים				
לא נכון	נכון			
	✓	יו"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד.	33.	
	✓	יו"ר הדירקטוריון או ועדת הביקורת אישרו את תכנית העבודה בשנת הדיווח. בנוסף, יפורטו נושאי הביקורת בהם עסק המבקר הפנימי בשנת הדיווח: ראה סעיף 2.4.8 לדוח הדירקטוריון לעיל.	34.	
_____	_____	היקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות ⁸): ראה סעיף 2.4.10 לדוח הדירקטוריון לעיל.	35.	
	✓	בשנת הדיווח התקיים דיון (בוועדת הביקורת או בדירקטוריון) בממצאי המבקר הפנימי.	36.	
	✓	המבקר הפנימי אינו בעל ענין בתאגיד, קרובו, רוי"ח מבקר או מי מטעמו וכן אינו מקיים קשרים עסקיים מהותיים עם התאגיד, בעל השליטה בו, קרובו או תאגידים בשליטתם.	37.	

עסקאות עם בעלי עניין				
לא נכון	נכון			
x		בעל השליטה או קרובו (לרבות חברה שבשליטתו) אינו מועסק על-ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל השליטה או קרובו מועסק על ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול) יצוין – - מספר הקרובים (לרבות בעל השליטה) המועסקים על-ידי התאגיד נכון לשנת הדיווח (לרבות חברות בשליטתם ו/או באמצעות חברות ניהול): 4.	38.	

⁸ כולל שעות עבודה שהושקעו בתאגידים מוחזקים ובביקורת מחוץ לישראל, ולפי העניין.

		- האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגים הקבועים בדין: ☒ כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה). ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). _____.		
	✓	למיטב ידיעת התאגיד, לבעל השליטה אין עסקים נוספים בתחום פעילותו של התאגיד (בתחום אחד או יותר). אם תשובתכם הינה "לא נכון" – יצוין האם נקבע הסדר לתיחום פעילויות בין התאגיד ובעל השליטה בו: ☐ כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה). ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	39.	

יו"ר הועדה לבחינת דוחות כספיים: נורית שיאון

יו"ר ועדת הביקורת: דן ללוז

יו"ר הדירקטוריון: מוטי קירשנבאום

משה פרידמן

מהנדס ושמאי מקרקעין

נעמי קפלר

שמאית מקרקעין

מיכל שימקיץ

שמאית מקרקעין

רענן דוד

כלכלן [M.A.] ושמאי מקרקעין

יוכל ארבל

מהנדס תעשייה וניהול, מוסמך מנהל עסקים

[M.B.A.] ושמאי מקרקעין

אלון דולב

כלכלן, בוגר מנהל עסקים [B.A.]

ושמאי מקרקעין

לימור גוטפריד

כלכלנית [B.A.], מוסמכת מנהל עסקים

[M.B.A.] ושמאית מקרקעין

עידו כהן

כלכלן [B.A.], שמאי מקרקעין

ומוסמך בלימודי משפט [M.A.]

שרון רומי

כלכלן [B.A.], שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים [M.B.A.]

יונתן הלחמי

בוגר מדעי המחשב [B.Sc.] ושמאי מקרקעין

שיי סנדר

כלכלן [B.A.], שמאי מקרקעין,

M.B.A. בהתמחות מימון

דורון יזכירוביץ'

כלכלן [B.A.] ושמאי מקרקעין

אורי לוי

כלכלן [B.A.], מוסמך מנהל עסקים [M.B.A.]

ושמאי מקרקעין

דורית גבר רוט

עורכת דין [LL.B.] ושמאית מקרקעין

אבנר גופר

כלכלן ושמאי מקרקעין

אלי כהן

כלכלן, שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים [M.B.A.]

רונו רוזנטל

כלכלן [B.A.] ושמאי מקרקעין

גיא יופה

כלכלן [B.A.] ושמאי מקרקעין

יקיר עמר

כלכלן, שמאי מקרקעין

ומוסמך במשפטים [M.A.]

ילנה אפשטיין

מהנדסת אדריכלות [M.E.] ושמאית מקרקעין

מתן משה חמאי

כלכלן [B.A.] ושמאי מקרקעין

מתן יעקב

בוגר מנהל עסקים [B.A.] ושמאי מקרקעין

ניר טולדנו

כלכלן [B.A.], שמאי מקרקעין

ומוסמך בלימודי משפטים [M.A.]

יעלה יהודאי

כלכלנית [B.A.] ושמאית מקרקעין

מירי ברק

כלכלנית [B.A.] ושמאית מקרקעין

אור אביטן שלו

כלכלנית [B.A.] ושמאית מקרקעין

שי סבג

כלכלן [B.A.] ושמאי מקרקעין

יניב רוזנפלד

כלכלן [B.A.] ושמאי מקרקעין

אור אברבך

שמאי מקרקעין

דוד לונסי

בוגר מנהל עסקים ומימון [B.A.]

ושמאי מקרקעין

נעכל ששון

משפטנית [LL.B.] ושמאית מקרקעין

ירין קופר

כלכלנית [B.A.], משפטנית [M.A.]

ושמאית מקרקעין

עדי אוריילי גרוסקופף

שמאית מקרקעין

ומוסמכת במנהל עסקים [M.B.A.]

ליהיא מנור

שמאית מקרקעין

מוסא עווד

מהנדס מבנים [B.Sc.], שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים [M.B.A.]

ברוך וולף

כלכלן [B.A.] ושמאי מקרקעין

יעל פרידמן

שמאית מקרקעין

ניר פדידה

שמאי מקרקעין

שיר פרימר

כלכלנית [B.A.]

זהבה זריהון

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים [B.A.]

מור דיין

כלכלנית [B.A.]

עיינב גרוס

כלכלנית [B.A.]

נעמה מלכא

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים [B.A.]

הדס בורוכוב

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים [B.A.]

מאור בן משה

כלכלן [B.A.]

עמית סוליתן

כלכלן [B.A.]

לירון בן חיון

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים [B.A.]

שומת מקרקעין מקיפה

בית דיור מוגן

"מגדלי הים התיכון – נורדיה"

(חלקות 10 ו- 11 בגוש 8221)



הערכה ליום 31.12.2025

22 פברואר 2026
מספרנו: 34578.63/30.414

לכבוד
מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.נ,

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

1. מטרת הערכה

התבקשנו על ידי מר אופיר רוזנבוים – סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן: "**החברה**"), להעריך את שווי הנכס הנדון – כמפורט בסעיף 5 להלן – במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון.

ההערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות (להלן: "**החברות**").

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

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי הערכתנו זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברה, וכן תפורסם לציבור.

2. המועד הקובע

המועד הקובע להערכה זו הינו – 31.12.2025.

3. פרטי המשרד והשמאים המעריכים

משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' פעיל מאז שנת 1998. המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח. הערכת השווי לצורך חוות דעת זו נערכה ע"י שמאי המקרקעין ה"ה רענן דוד וגיא יופה. להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

רענן דוד – שותף במשרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין. שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה (MA) מהאוניברסיטה העברית בירושלים משנת 2000.

בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ - הטכניון משנת 2005. עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005 (רישיון מס' 1389).

גיא יופה – שמאי מקרקעין, בעל תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות מהמרכז האקדמי רופין משנת 2007.

מוסמך כרואה חשבון על ידי מועצת רואי החשבון בישראל (רישיון מס' 110445). בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ – הטכניון משנת 2011. עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2011 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2012 (רישיון מס' 1902).

4. פרטי ההתקשרות בין החברה לשמאים

א. ההתקשרות בין החברה לבין משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' (להלן: "**משרדנו**") בוצעה ביום 5.1.2026.

ב. הננו להבהיר, כי שכר טרחתו של משרדנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.

ג. במסגרת ההתקשרות ניתן למשרדנו ע"י החברה כתב התחייבות לשיפוי, בכפוף לתנאים מוסכמים, במסגרתו אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך.

ד. הננו מצהירים בזאת, כי משרדנו מספק שירותי שמאות מקרקעין לחברה, ואולם אין למשרדנו עניין אישי או תלות (לרבות על פי עמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך) בחברה.

5. פרטי הנכס

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

6. מועד הביקור במקום

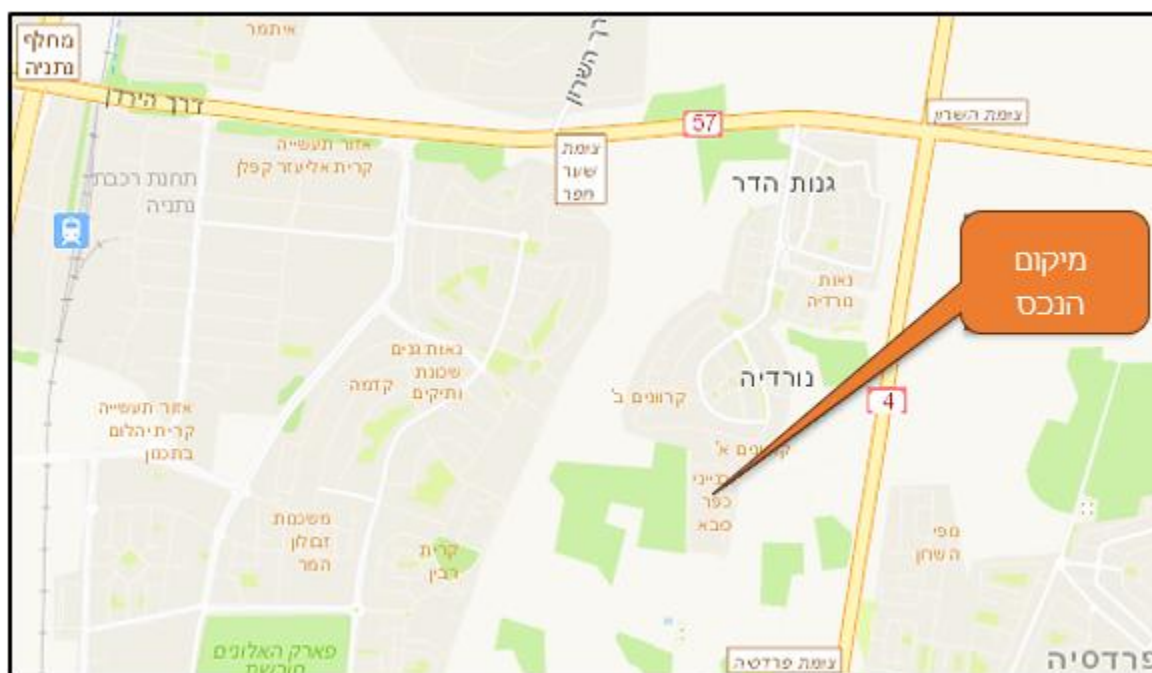
ביקור במקום נערך ע"י גיא יופה – שמאי מקרקעין (הח"מ), ביום 19.2.2026.

7. תיאור הסביבה

בית דיור מוגן "מגדלי הים התיכון - נורדיה" ממוקם בחלקו הדרומי של המושב נורדיה, ממערב לכביש מס' 4 ולצומת פרדסיה, מדרום לכביש מס' 57 ומדרום - מערב לצומת השרון. ממערב לנכס ממוקמת העיר נתניה וממזרח - מעבר לכביש מס' 4 ממוקמים הישובים פרדסיה וצור משה.

בסביבה פיתוח ותשתית עירונית חלקית.

תרשים הסביבה עם סימון מיקום הנכס



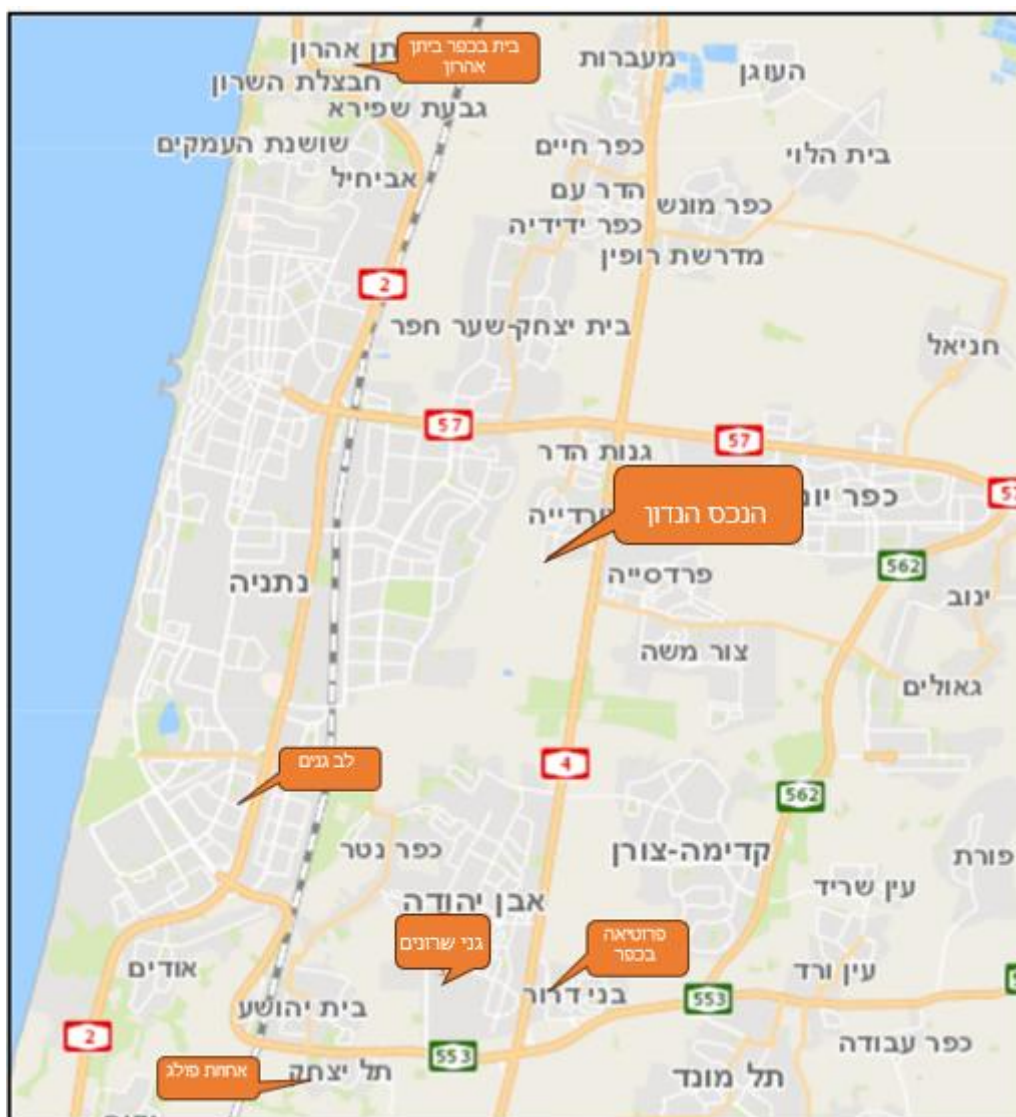
8. הסביבה העסקית

בית הדיור המוגן הנדון פועל בסביבה עסקית הכוללת מספר בתים מתחרים, כמפורט להלן:

- "אחוזת פולג" מרשת "אחוזות רובינשטיין" הממוקם בקיבוץ תל יצחק, המהווה בית יוקרתי הכולל מגוון קוטג'ים ודירות 2 ו-3 חדרים, ובסה"כ 310 יח"ד, מחלקה סיעודית ומרכז ספורט עם חדר כושר ובריכה.
- בית דיור מוגן "גני שרונים" הממוקם בחלקה הדרומי של שכונת "נווה הדר" ביישוב אבן יהודה וכולל כ- 200 יח"ד, מחלקה סיעודית, חדר כושר, חניון תת-קרקעי וכן שטחים מסחריים וציבוריים לרווחת הדיירים.
- כפר גימלאים "פרוטיאה בכפר" מרשת "פרוטיאה" הממוקם במושב בני דרור ובנוי בסטנדרט בניה טוב הכולל כ- 270 יח"ד, מחלקת דיור תומך ומחלקה סיעודית.
- "בית בכפר ביתן אהרון" מרשת "בית בכפר" הממוקם ביישוב בת-חן ובנוי בסטנדרט בניה טוב מאוד הכולל כ- 240 יח"ד, מחלקה סיעודית עם 36 מיטות, לובי מפואר, בריכת שחייה מקורה וחדר כושר.
- בית דיור מוגן "לב גנים" הממוקם בשכונת "קריית נורדאו" בנתניה ובנוי בסטנדרט בניה טוב הכולל כ- 120 יח"ד בשני אגפים (לפני מספר שנים הוקם אגף חדש בבית הכולל 40 יח"ד) ומחלקה סיעודית עם 24 מיטות.

- בחלקו הדרומי של אזור השרון קיימים מספר גדול של בתי דיור מוגן המהווים מתחרים לבית הנדון: "הבית בכפר סבא" (כ- 290 יח"ד) של רשת "מגדלי הים התיכון", "בית בכפר סבא" (הכולל כ- 140 יח"ד ופרויקט הרחבה בשלבי הקמה סופיים לקראת אכלוס אשר יוסיף לבית עוד כ- 90 יחידות דיור ושטחים ציבוריים נוספים), "בית בכפר הדריס" בכפר סבא (כ- 230 יח"ד), "בית גיל פז – כפר סבא" (כ- 250 יח"ד), "פאלאס רעננה" (כ- 330 יח"ד) של קבוצת עזריאלי והבית בהוד השרון של רשת עד 120.

תרשים הסביבה העסקית – מרכז וצפון השרון



9. תיאור הנכס

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

הכפר נבנה בשני שלבים: שלב א' שבנייתו הושלמה לפני כ- 22 שנים ושלב ב' שבנייתו הושלמה לפני כ- 16 שנים.

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).

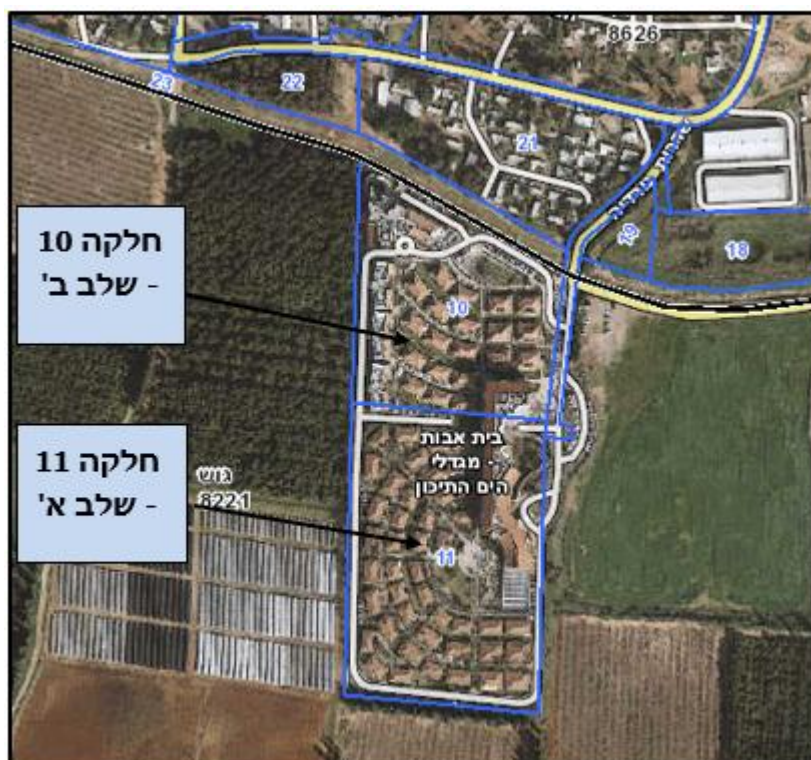
שלב א' כולל 167 יחידות דיור, חלקן במבנה המרכזי (בניה רוויה) וחלקן במבנים דו משפחתיים צמודי קרקע, בשטח בנוי כולל של כ- 16,400 מ"ר.

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 וחלק מחלקה 11 בגוש 8221).

שלב ב' כולל 128 יחידות דיור, חלקן במבנה המרכזי (בניה רוויה) וחלקן במבנים בבניה רוויה המכונים "מבני כפר סבא" ובמבנים דו משפחתיים צמודי קרקע, בשטח בנוי כולל של כ- 16,070 מ"ר.

כמו כן כולל שלב ב' מחלקה סיעודית המכילה 96 מיטות.

תשריט החלקות ע"ג תצלום אוויר



תיאור חלקי הבנוי בשלב א':

ריכוז שטחי הבניה בשלב א':

מבנה	אופי המבנה	סה"כ שטח בניה במ"ר
בניין מרכזי	בניה רוויה	10,681
מבנים צמודי קרקע דו-משפחתיים	בניה צמודת קרקע	5,734
סה"כ		16,415

הבניין המרכזי:

מבנה בן 4 קומות מעל קומת קרקע תחתונה (מפלס 1-).

קומה 1 – הקומה כוללת חדר אוכל ומטבח, מועדון כושר, מסעדה, מרפאה, מספרה, אולם אירועים, מחסנים ואולמות תעסוקה. בנוסף, כוללת הקומה שטח ששימש בעבר כמחלקה הסיעודית הישנה וכיום נמצא בשימוש חלקי למטרות חדרי חוגים, אחסנה, אולם אירועים ומרפאה.

במפלס הקומה ובצמוד למבנה קיימת בריכת שחיה מקורה.

קומה 1 – קומת הכניסה לבניין המרכזי – כוללת קפיטריה, עמדת קבלה, משרדים, חדר מועדון ודירות מגורים.

קומה 2 – הקומה כוללת משרדים, בית כנסת, אולם הרצאות, ספרייה ודירות מגורים.

קומות 3-4 – קומות טיפוסיות הכוללות דירות מגורים.

דירות המגורים הינן בנות 2.5 ו- 3.5 חדרים כל אחת.

במבנה שתי מעליות נוסעים ומעלית שירות.

מבנים צמודי קרקע:

44 מבנים צמודי קרקע דו-משפחתיים חד קומתיים עם גג רעפים משופע, מכילים בסה"כ 88 יחידות דיור.

תיאור חלקי הבנוי בשלב ב':

ריכוז שטחי הבניה בשלב ב':

מבנה	אופי המבנה	כמות מיטות	סה"כ שטח בניה במ"ר
בניין מרכזי	בניה רוויה		4,822
מבנים צמודי קרקע דו-משפחתיים	בניה צמודת קרקע		3,658
מבני כפר סבא	בניה רוויה		3,988
בנין סיעודי	מחלקה סיעודית	96	3,604
סה"כ		96	16,072

כמו כן כולל מגרש שלב ב' מגרש כדורת וקפיטריה הממוקמים בחלקו הצפון - מזרחי.

הבניין המרכזי:

מבנה בן 4 קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף (מפלס -1).

קומת מרתף (-1) – הקומה בנויה ברמת מעטפת הכוללת אולם וחדרים טכניים. מקומת המרתף קיים מעבר תת קרקעי המוליך למבנני כפר סבא.

קומת קרקע – הקומה כוללת מחסנים ושני אולמות הבנויים ברמת גימור מעטפת.

קומות 1-4 – קומות טיפוסיות הכוללות דירות מגורים.

דירות המגורים הינן בנות 2.5 ו- 3.5 חדרים כל אחת.

במבנה שתי מעליות נוסעים ומעלית שירות.

מבנים צמודי קרקע:

20 מבנים צמודי קרקע דו-משפחתיים בני שתי קומות, עם גג רעפים משופע המכילים יחידות דיור.

מבנני כפר סבא:

בחלקו המערבי של מגרש שלב ב', ממוקמים שלושה מבנים מקושרים המכונים "מבנני כפר סבא" המכילים יחידות דיור במבנים בני שלוש קומות, להם שלוש כניסות נפרדות, בכל כניסה מעלית אחת.

המחלקה הסינודית:

המחלקה הסינודית ממוקמת בחלקו הצפון - מערבי של מגרש שלב ב', בבניין בן 3 קומות מעל קומת מרתף ומכילה בסה"כ 96 מיטות.

קומת המרתף כוללת שטח לפריקה והעמסה של משאיות, מלתחות גברים ונשים וארונות חשמל.

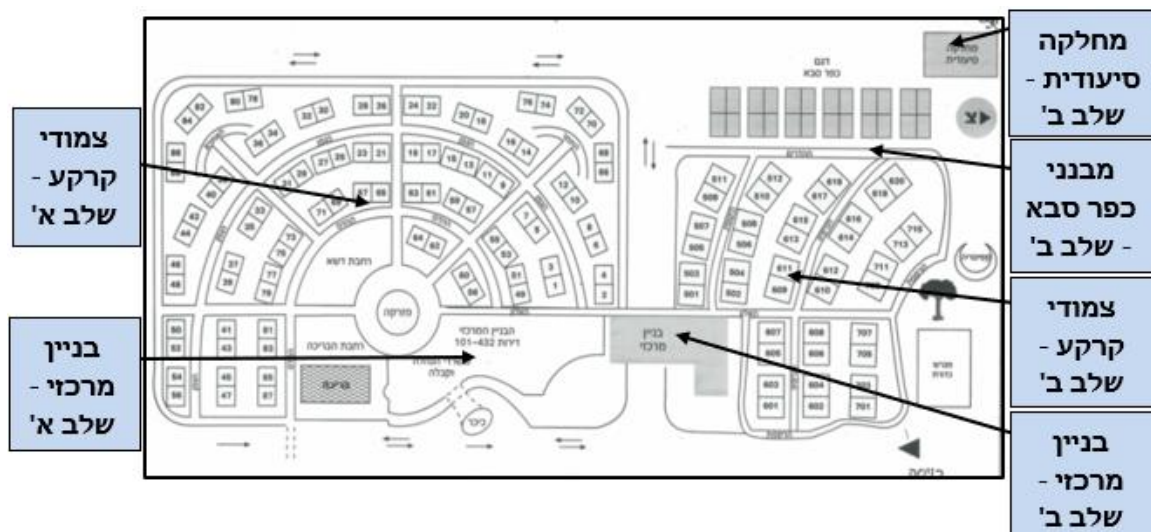
קומות 1-3 כוללות מטבח, חדר אוכל, עמדת קבלה, חדר אחיות, מרפסת (בקומה 3 קיימות 2 מרפסות), משרדים וממ"ד.

בבניין 2 מעליות נוסעים ומעלית שירות אחת.

הפרויקט בנוי ברמת גימור טובה מאוד הכוללת לובי מפואר עם ריצוף שיש, חלל המקורה בכיפת תאורה שקופה (SKY LIGHT), דלתות עץ, שטיחים מקיר לקיר במסדרונות קומות המגורים וכיוצ"ב.

בחצר קיים פיתוח ברמה גבוהה הכולל גדר היקפית, תאורת חצר, כיכר מגוננת בחזית, מערכת אבטחה הכוללת מצלמות וחיישנים, גיבון חצר, אלמנט מים דקורטיבי וכיוצ"ב.

מפת התמצאות



תמונות מייצגות

חזית שלב ב'



חזית שלב א'



תצלום פנים של יח"ד לדוגמא



מבני כפר סבא



10. המצב התכנוני

10.1 תכניות בניין עיר¹

תכנית **צש/במ/4-22/12**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 4024 מיום 9.7.1992, חלה על חלק מחלקה (ישנה) 4 בגוש 8221, בשטח של כ- 34 דונם. בתכנית נקבע מגרש א' בשטח של כ- 30,000 מ"ר², בייעוד לשטח מיוחד לבית אבות. על המגרש מותר לבנות מבנה לדיור מוגן בן 210 דירות, בשטח דירה של 30-50 מ"ר. המבנה כולל קומת קרקע ושתי קומות מגורים, בשטח כולל של 13,200 מ"ר, המהווים 44% משטח המגרש.

זכויות הבניה יתחלקו בקומות המבנה לפי תכנית באישור הועדה המקומית.

תכסית מירבית 25%.

בנוסף, ניתן לבנות שטחי עזר כמו מחסנים חדרי מכונות, חדרי חשמל, חדרי קירור, חדרי אשפה ופירי מעליות, בשטח מירבי של 600 מ"ר. שטח זה לא ייכלל במניין אחוזי הבניה.

ניתן יהיה למקם מבני עזר בקומת מרתף או בכל קומה אחרת.

סה"כ שטח בניה – 13,800 מ"ר.

בתכנית נקבעה פרוגרמה לפרויקט דיור מוגן כדלקמן:

השימוש	מס' יח"ד	שטח במ"ר
דירות לזוג - טיפוס A	78	3,276
דירות לבודדים - טיפוס B	132	3,696
פינות ישיבה ומסדרונות		1,544
אגף סיעודי	39 מיטות	960
אגף מינהלה		410
אגף שירותי בריאות לבית		100
אגף תרבות וטיפול יום		1,305
אגף משק		1,203
קירות, מדרגות וכו'		1,306
סה"כ השטח		13,800
מקלט דו תכליתי		430

תכנית מפורטת מס' **צש/22/4/25**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 5463 מיום 28.11.2005, מהווה שינוי לתכנית מס' מש"מ 131, ולתכנית מתאר מס' צש/0/2/0, ותכנית משלימה לתכנית מפורטת מס' צש/במ/4-22/12.

התכנית חלה על שטח כולל של 28,065 מ"ר, הכולל את חלקות 10 ו-12 וחלק מחלקות 9 ו-11 בגוש 8221.

¹ עפ"י מידע שנאסף על ידנו מאתרי האינטרנט של הוועדה המקומית לב השרון, רשות מקרקעי ישראל ומשרד האוצר.

² מגרש א' נרשם, לאחר ביצוע פרצלציה, כחלקה חדשה 11 בגוש 8221 בשטח של 32,590 מ"ר.

מטרות התכנית הן:

- שינוי יעוד מחקלאי לשטח מיוחד לבית אבות, לדרך ולשביל עם זכות מעבר לציבור.
- קביעת הוראות זכויות בניה לבית אבות שלב ב'.
- קביעת קווי בניין.
- קביעת הוראות לפיתוח ותשתיות.

עיקרי הוראות התכנית:

בחלקה קיימת מס' 10 תותר בניית מבנן שלב ב' בית אבות לעצמאיים הכולל 124 יחידות. היחידות לעצמאיים חלקן במבנים צמודי קרקע וחלקן בבניינים ובהם קומת מרתף, קומת קרקע, קומה א', קומה ב' וקומת גג למערכות טכניות.

בנוסף, מתירה התכנית הקמת מבנן שלב ב' מרכזי ובו קומת מרתף, קומת קרקע, קומת כניסה, קומות א+ב לתשומים ולקליניקות לרופאים מתמחים בנושא גריאטריה, וקומת גג למערכות טכניות.

מבנן זה ישלים את מבנן שלב א' בשירותים ושימושים.

השימושים המותרים בבניין המרכזי כוללים אולם אירועים, מינימרקט, חדרי תעסוקה, אולם קולנוע, מחלקות לטיפול בתשומים וסיעודיים, קליניקות לרופאים וכל יעוד אחר שישמש את דיירי הכפר. זכויות והוראות הבניה יהיו בהתאם לטבלת זכויות הבניה.

להלן פרוט זכויות בניה בשטח המיועד לבית אבות:

שטח בניה עיקרי במ"ר	אחוזי בניה	שטחי שרות לבניה במ"ר	מס' יח"ד	סה"כ שטח במ"ר	מס' קומות מקסימלי
10,781	44%	3,761 מעל לקרקע 1,530 מתחת	124	16,072	3 קומות + קומת מרתף וגג למערכות טכניות
10,781		5,291	124	16,072	

הערות:

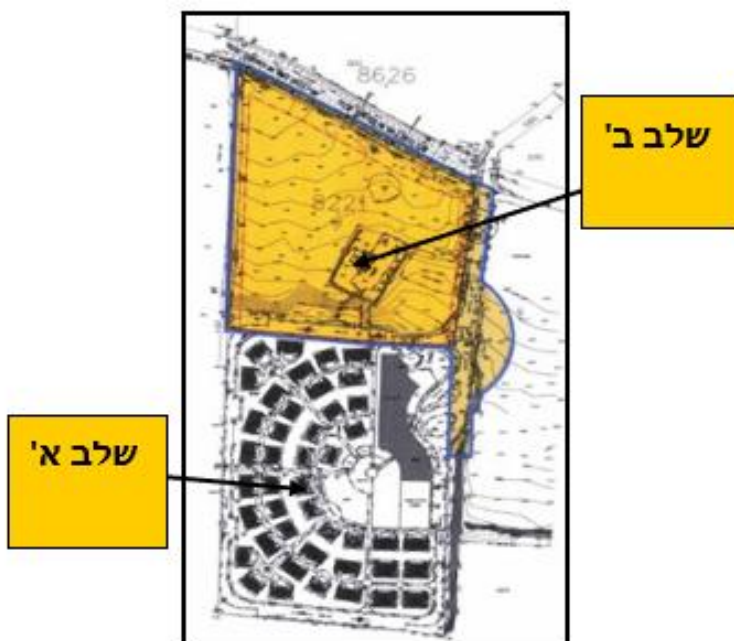
- במידת הצורך, תותר קומת מרתף נוספת.
- שטח מקסימלי ליח"ד 80 מ"ר.
- בנוסף, מותרת בניה של 15 מ"ר עבור ביתן שומר, כולל היטל קרניז הביתן על הקרקע, ו- 45 מ"ר עבור היטל הגשר בכניסה לכפר על הקרקע.

תכנית מס' **צש/מק/4-22/30** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 5789 מיום 26.3.2008, הוכנה במטרה לאפשר הגדלת מס' היחידות במגרש שלב ב' מ-124 ל-152, ע"י פיצול היחידות הקיימות ללא תוספת בניה וללא שינוי בבינוי המאושר ושינוי ביטול סעיף גודל היחידות המקסימאליות מהוראות תכנית מס' צש/4/25.

להלן פרוט זכויות בניה בשטח המיועד למגורים מיוחד:

מס' קומות	מס' יח"ד	אחוזי בניה כוללים	סה"כ שטח במ"ר	שטחי שרות לבניה במ"ר	שטח בניה עיקרי במ"ר	שטח קרקע במ"ר	מס' תא שטח
4 קומות מעל לכניסה קובעת + 3 קומות מתחת לכניסה קובעת	152	260%	16,072	3,761 מעל לקרקע 1,530 מתחת לקרקע	10,781	24,939	101

תשריט התכנית



10.2 רישוי הבניה

מעיון בתיק הבניין לפרויקט בוועדה המקומית לתכנון ובניה לב השרון, נמצאו מסמכי רישוי הבניה המפורטים להלן:

שלב א':

היתרי בניה:

מס' היתר בניה	תאריך קבלת ההיתר	מהות
364	13.09.1998	לביצוע עבודות עפר, מצעים, תשתיות ומערכות תת קרקעיות, קירות תומכים ומעביר מים.
127	24.05.1999	לבניין הכולל: 88 יח"ד + מחלקה סיעודית עם כניסה נפרדת 6,350.17 מ"ר + ממ"מ 328.46 מ"ר + מתקנים ומערכות טכניות 274.90 מ"ר + אחסנה 166.98 מ"ר + חנייה 417.83 מ"ר + מבואות וחדרי מדרגות 2,229.79 מ"ר + קומת עמודים מפולשת 784.22 מ"ר + רשות מוסמכת 129.02 מ"ר + משטחים לא מקורים 352.6 מ"ר + גדרות 710 מ"א + פרגולות 1,200.54 מ"ר.
128	24.05.1999	לבניית דיור מוגן: 44 בתים דו משפחתיים (סה"כ 88 יח"ד) ב - 5 טיפוסים בתים דו משפחתיים בשטח של 4,924.24 מ"ר + ממ"ד 660 מ"ר + מעברים 149.6 מ"ר + פרגולות 929.96 מ"ר. ההיתר כולל הקלה לצורך שינוי בתמהיל גדלי יח"ד: 69 יחידות גדולות מ - 50 מ"ר ללא תוספת בשטחים עיקריים בסה"כ.

טפסי 4:

תאריך קבלת טופס 4	מתייחס להיתר מס'	הערות
12.02.2001	127	למערכות בלבד
25.06.2001	128	
09.08.2001	2000220	אישור אכלוס

סיכום שטחי בניה - שלב א':

להלן ריכוז שטחי הבניה בשלב א' - עפ"י ההיתרים:

המבנה	שטח עיקרי במ"ר	שטחי שירות במ"ר	סה"כ שטח בנוי במ"ר
מבנן מרכזי	6,350	4,330	10,681
צמודי קרקע	4,924	810	5,733
סה"כ	11,274	5,140	16,414

שלב ב':

היתרי בניה:

מס' היתר בניה	תאריך קבלת ההיתר	מהות
20060212	15.01.2007	לדיוור מוגן - 20 בתים דו משפחתיים סה"כ 40 יח"ד בשטח של 2,311.74 מ"ר + נקודת שרות 18.60 מ"ר + ממ"דים 300 מ"ר + אחסנה 7.90 מ"ר + מבואות וחדרי מדרגות 165.60 מ"ר + פרגולה 23.50 מ"ר + פרגולות 716.32 מ"ר.
20060219	15.01.2007	לדיוור מוגן - 36 יח"ד בשטח של 3,113.93 מ"ר + ממ"דים 110.36 מ"ר + מתקנים ומערכות טכניות 170.69 מ"ר + אחסנה 451.74 מ"ר + מבואות וחדרי מדרגות 161.18 מ"ר + מעברים לכלל הציבור 892.14 מ"ר + מרפסות 261.38 מ"ר + מנהרה 469.56 מ"ר.
20060222	18.01.2007	לדיוור מוגן - בניין מס' 1: 20 יח"ד + ממ"דים + מתקנים ומערכות טכניות + מבואות וחדרי מדרגות + מעברים לכלל הציבור + מרפסות.
20060221	08.10.2007	לדיוור מוגן מבנים מס' 12 - 3: יח"ד בשטח של 805.36 + ממ"דים 90 מ"ר + מתקנים ומערכות טכניות 48.37 מ"ר + אחסנה 138.24 מ"ר + מבואות וחדרי מדרגות 54 מ"ר + מעברים לכלל הציבור 237.75 מ"ר + מרפסות 138.02 מ"ר + חניות 161.90 מ"ר.
20060220	08.10.2007	לדיוור מוגן מבנים מס' 16 - 2: יח"ד בשטח של 844.48 מ"ר + ממ"דים 120 מ"ר + מתקנים ומערכות טכניות 48.37 מ"ר + אחסנה 69.12 מ"ר + מבואות וחדרי מדרגות 54 מ"ר + מעברים לכלל הציבור 237.75 מ"ר + מרפסות 138 מ"ר + חניות 161.90 מ"ר.
20060218	08.10.2007	לדיוור מוגן בניין סיעודי: שתי מחלקות סיעודיות ומחלקת תשושי נפש (סה"כ 96 מיטות) בשטח של 2,494.07 + ממ"מים 254.43 מ"ר + מתקנים ומערכות טכניות 180.78 מ"ר + אחסנה 134.89 מ"ר + מבואות וחדרי מדרגות 186.98 מ"ר + קומת עמודים מפולשת 319.98 מ"ר + מעברים לכלל הציבור 668.38 מ"ר + מרפסות 252.29 מ"ר.
20070165	10.10.2007	לביתן שומר א' בשטח של 7.40 מ"ר + ביתן שומר ב' 8.41 מ"ר + שער כניסה + אלמנט אמנותי בכניסה 72.70 מ"ר.
141/09	29.07.2009	לתכנית שינויים להיתר מס' 222/06 מיום 18.1.2007 - דיוור מוגן בניין מס' 1: 20 יח"ד שינויים והגדלת מרפסות + העברת חניות מקומת המרתף למיקום כמסומן בנספח החנייה.
20090139	27.07.2009	לתכנית שינויים להיתר מס' 220/06 מיום 8.10.2007 עבור דיוור מוגן בניין מס' 2: הגדלה של 4 יח"ד - 20 יח"ד במקום 16 יח"ד ע"י חלוקה פנימית + ממ"דים 120.56 מ"ר + הגדלת מרפסות 23.68 מ"ר + הריסות כמסומן בתשריט.
20090140	29.07.2009	לתכנית שינויים להיתר מס' 221/06 מיום 8.10.2007 עבור דיוור מוגן בנין מס' 3: הגדלה של 8 יח"ד - 20 יח"ד במקום 12 יח"ד ע"י חלוקה פנימית + ממ"דים 150.56 מ"ר + הגדלת מרפסות 23.68 מ"ר + הריסות כמסומן בתכנית.
20090146	17.08.2009	לתכנית שינויים להיתר בניה מס' 223/06 מיום 15.1.2007 עבור דיוור מוגן: 20 בתים דו משפחתיים - שינויים פנימיים וחיצוניים, גובה חלונות, הגבהת הגגות, הכשרת קומת עליית גג לקומה רגילה ע"ח שטחים מתפנים מהבניה הרוויה בסה"כ 854.24 מ"ר + הריסות כמסומן בתכנית.
20100028	28.03.2010	לתכנית שינויים להיתר מס' 219/06 מיום 15.1.2007 עבור דיוור מוגן בנין מרכזי ב': הגדלה של 16 יח"ד ל- 52 יח"ד במקום 36 יח"ד ע"י חלוקה פנימית + הגדלת מרפסות 142.70 מ"ר + הריסות כמסומן בתכנית.

טפסי 4:

תאריך קבלת טופס 4	מתייחס להיתר מס'	הערות
21.09.2008	20060223	
16.06.2009	141/09	בניין 1
16.06.2009	20090139	בניין 2
16.06.2009	20090140	בניין 3
21.01.2010	20060218	
25.03.2010	20060219	

סיכום שטחי בניה – שלב ב':

להלן ריכוז שטחי הבניה בשלב ב' – עפ"י טבלת ריכוז שטחי הבניה בהיתרים השונים:

המבנה	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ שטח בנוי במ"ר
צמודי קרקע	3,185	474	3,658
בנין מגורים 1	793	536	1,329
בנין מגורים 2	793	536	1,329
בנין מגורים 3	793	536	1,329
בנין סיעודי	2,494	1,110	3,604
בנין מרכזי	2,723	2,099	4,822
סה"כ	10,781	5,291	16,072

10.3 סיכום זכויות הבניה

סיכום המצב התכנוני בשלב א':

עפ"י תכנית צש/מק/4-12/22 שטח הבניה העיקרי המותר בשלב א' הינו 13,200 מ"ר. עפ"י היתרי בניה שנמצאו בתיק הבניין של הנכס הנדון שטח הבניה העיקרי המנוצל בשלב א' הינו 11,274 מ"ר.

עפ"י מידע שנמסר לנו בע"פ בוועדה, לנכס הוצאו שלושה היתרים נוספים שלא נמצאו בתיקי הבניין ומספרם: **2006223, 220** ו- **93-207**³.

סיכום המצב התכנוני בשלב ב':

עפ"י תכנית צש/מק/4-30/22, שטח הבניה העיקרי המותר בשלב ב' הינו 10,781 מ"ר. עפ"י היתרי בניה שנמצאו בתיק הבניין של הנכס הנדון לא קיימת יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלת בשלב ב'.

³ כפועל יוצא, עד לאיתור המסמכים או לחילופין עד לעריכת מדידה עדכנית אנו לא יכולים לקבוע האם קיימת יתרת זכויות בניה.

11. המצב המשפטי

11.1 הרישום בלשכת רישום המקרקעין

חלקה 10 בגוש 8221

עפ"י דף מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין בנתניה, שהונפק באמצעות האינטרנט בתאריך 28.1.2026, רשומה חלקה 10 בגוש 8221, ששטחה הרשום הינו 23,010 מ"ר, כדלקמן:

בעלות: קרן קיימת לישראל - בשלמות.

חכירה: על הבעלים רשומה חכירה לטובת מגדלי הים התיכון נורדיה בע"מ לתקופה של 49 שנים שסיומה ביום 31.7.2055.

משכנתא: על החוכרים רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (לא כולל שטחים מסחריים ומחלקה סיעודית).

חלקה 11 בגוש 8221

עפ"י דף מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין בנתניה, שהונפק באמצעות האינטרנט בתאריך 28.1.2026, רשומה חלקה 11 בגוש 8221, ששטחה הרשום הינו 32,590 מ"ר, כדלקמן:

בעלות: קרן קיימת לישראל - בשלמות.

חכירה: על החלקה רשומה חכירה לטובת מגדלי הים התיכון נורדיה בע"מ לתקופה של 49 שנים שסיומה ביום 24.11.2047. שכירות מהוונת.

משכנתא: על החוכרים רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ.

11.2 חוזה חכירה

שלב א'

עפ"י חוזה חכירה (בניה נמוכה, או תעשיה, או מסחר, או תיירות) מהוון מיום 17.2.2002 בין מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "המחכיר") לבין מגדלי הים התיכון נורדיה בע"מ (להלן: "החוכר") עולים הפרטים הבאים:

גוש: 8221
חלקה: 11 (בשלמות)
השטח: כ- 32,590 מ"ר
מגרש: מגרש מס' א לפי תכנית מפורטת מס' צש/במ/12/22/4
תקופת החכירה: 49 שנים, החל מיום אישור העסקה דהיינו מ- 25.11.1998 ועד 24.11.2047, ובנוסף תקופת חכירה נוספת של 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.
מטרת החכירה: רווחה וסעד – בית אבות.
קיבולת בניה: 13,800 מ"ר מבונים.
היעוד: שטח למוסד.

עם חתימת ההסכם יוצא השטח ממשבצת מושב נורדיה. היטלי השבחה יחולו על הים. ידוע ליזם כי הינו מתחייב להכין תכנית לצרכי רישום בגין השטח האמור. ידוע ליזם כי התשלום ששולם בגין המוכר הינו בעבור 176 יחידות דיור מחצית בבניין המרכזי ומחצית בצמודי קרקע, שטח בניה כולל של 16,855 מ"ר. החוכר מתחייב לבקש הסכמתו של המחכיר מראש ובכתב אם ירצה לבצע הגדלת קיבולת הבניה האמורה או בניה נוספת מעבר לקיבולת הבניה האמורה, לרבות בניה נוספת במגרש או שינוי במבנים או בתוספות שהוקמו עליהם או במבנים הנוספים שהוקמו על המגרש או הוספה עליהם.

שלב ב'

עפ"י חוזה חכירה (מסחר ושרותים – אגודה – ישוב חקלאי) מהוון מיום 8.8.2011 בין מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "המחכיר") לבין מגדלי הים התיכון נורדיה בע"מ (להלן: "החוכר") עולים הפרטים הבאים:

גוש: 8221
חלקה: 10 (בשלמות)
השטח: כ- 23,010 מ"ר
לפי תכנית מפורטת מס' צש/במ/25/22/4
תקופת החכירה: 49 שנים, החל מיום אישור העסקה דהיינו מ- 1.8.2006 ועד 31.7.2055, ובנוסף תקופת חכירה נוספת של 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.
מטרת החכירה: שטח מיוחד לבית אבות.
קיבולת בניה: 15,107.5 מ"ר מבונים.

שטח עיקרי: 10,134 מ"ר.

שטח שרות: 4,973.5 מ"ר.

היעוד: בית אבות.

עם חתימת ההסכם יוצא השטח ממשבצת מושב נורדיה.

ידוע לחוכר כי למרות האמור במבוא לחוזה החכירה, זכויות הבניה בשטח נשוא העסקה הינם בהתאם לפרוט כדלקמן:

9,667.09 מ"ר שטח שירות עיקרי עילי.

899.93 מ"ר שטח עיקרי תת קרקעי.

4,871.90 מ"ר שטח שירות עילי.

2,425.59 מ"ר שטח שירות תת קרקעי.

בגין כל מ"ר בניה שיבקש החוכר לבנות מעבר לפירוט כאמור לעיל, יחויב החוכר בתשלום דמי היתר בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל שיהיו בתוקף במועד הגשת הבקשה להיתר.

12. ענף הדיור המוגן

כללי

ענף הדיור המוגן החל להתפתח בארץ החל משנות השמונים, בעקבות תמורות רבות שחלו במערך השירותים לאוכלוסייה לגיל השלישי.

מטרת הדיור המוגן הינה פתרון בעיות הדיור של האוכלוסייה המבוגרת, וזאת לאור הגידול שחל במספרם של אוכלוסיית הגיל השלישי בישראל והעלייה בתוחלת החיים.

בית דיור מוגן כולל מבנה או קבוצת מבנים עם יחידות דיור בנות חדר אחד עד ארבעה חדרים, בהן מתגוררת אוכלוסייה מבוגרת ועצמאית. הבתים נועדו להעניק מסגרת סביבתית שלמה, נוחה ומקלה לאדם מבוגר ועצמאי, הכוללת סל שירותים מגוון ורחב. בהתאם לכך, בתי דיור מוגן מציעים לדייריהם לגור בקומפלקסים מפוארים עם שטחים ציבוריים נרחבים, כאשר הדייר נהנה ממכלול שירותי נוחות כלליים, משירותים רפואיים מסוימים, מחיי חברה ותרבות עשירים וממתקנים כגון בריכת שחיה, ספא וחדרי כושר.

מרבית בתי הדיור המוגן ממוקמים באזור גוש דן, אזור השרון ואזורים נוספים עד לגבול דרום ראשון לציון. הענף מחולק לשוק ציבורי ולשוק פרטי.

השוק הציבורי מיועד בעיקרו לאוכלוסייה מבוגרת שזכאית לסיוע מהמדינה ובולטות בו חברות ממשלתיות.

השוק הפרטי מיועד בעיקרו לאוכלוסייה מבוגרת מבוססת כלכלית ומטרתו מתן פתרון דיור נח, ושיפור איכות החיים של האדם בגיל השלישי.

ההבדל העיקרי בין השוק הציבורי לפרטי הוא בסל השירותים, בסטנדרט המבנה ויחידות הדיור ובגורם המממן.

הבחנה בין בית אבות לבית דיור מוגן

ההבחנה בין בית אבות לבין בית דיור מוגן נסובה בעיקר סביב יכולתו של הדייר לנהל אורח חיים עצמאי. בית אבות פונה בעיקר לדיירים המזקקים בראש ובראשונה לעזרה תפקודית יומיומית (ובשל כך נדרשים לקבל שירותים רבים), לעומת בית דיור מוגן המאכלס בדיירים עצמאיים. בשל כך, התשלומים בבתי אבות נגבים, בדרך כלל, על בסיס חודשי, בהתאם לשהות בפועל בבית האבות, בעוד שבבתי הדיור המוגן יש הפרדה בין תשלום הפיקדון, המהווה את התשלום בגין הזכות להשתמש ביחידת הדיור, לבין התשלומים עבור השירותים השונים (דמי אחזקה). קהל המטרה בבתי אבות מהווה אשכולות חברתיים כלכליים נמוכים ובינוניים, כאשר בבתי דיור מוגן קהל המטרה מהווה לרוב אוכלוסייה בעשירונים 7 ומעלה.

רמת השירותים בבית אבות הינה בסיסית הכוללת שירותי רפואה ודגש על אוכלוסייה סיעודית ולינה בחדרים משותפים. בבתי דיור מוגן רמת השירותים גבוהה הרבה יותר וכוללת, בין היתר, מערך פעילות חברתית ותרבותית, שירותי רפואה, מתקני ספורט, שירותי הסעדה, חוגים ולינה בדירות פרטיות.

לאור השוני בדיירים בין בית האבות לבין בית הדיור המוגן הרי שתקופת השהייה הממוצעת של דיירים בכל אחד מהסדרים אלו הינה שונה (בבית אבות תקופת השהייה הממוצעת קצרה יותר) ובשל כך בבית אבות אין לשהיה במקום שום זכות קניינית ו/או רישומית כזאת או אחרת, על היחידה בה הוא שוהה, וזאת בניגוד לדייר בבית הדיור המוגן המקבל זכות שימוש ביחידה ואף יש לו אפשרות לרשום לטובתו הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין זכות זו.

הביקוש וההיצע בענף

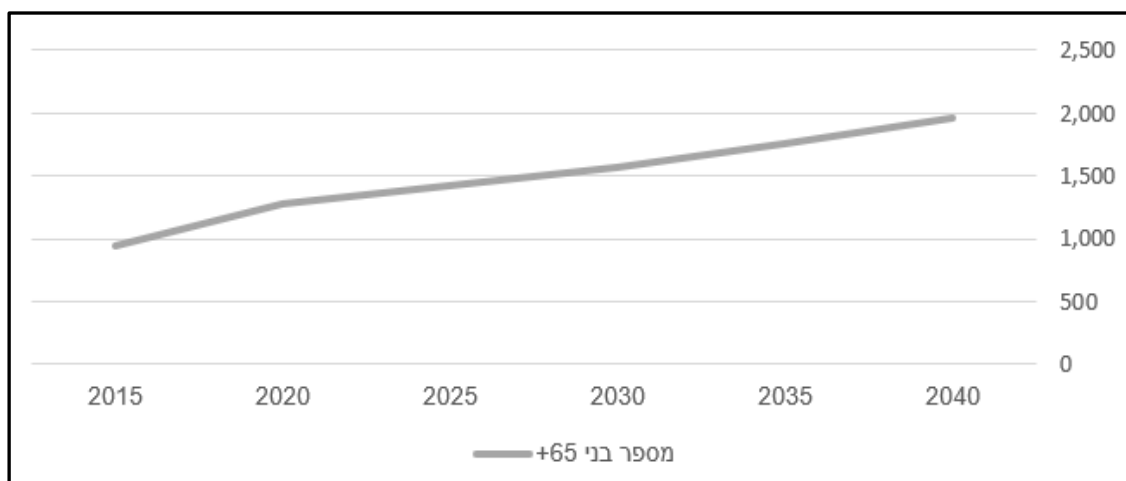
הגיל השלישי בישראל הינו פלח אוכלוסייה משמעותי אשר מצוי במגמת גידול כתוצאה מהעלייה בתוחלת החיים וברמת החיים, לאור התחזקות מתמשכת ברמת השירותים הרפואיים הזמינים וכתוצאה מכך, שיפור כללי במצב הבריאותי של האוכלוסייה.

עפ"י נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בסוף שנת 2024 מנתה אוכלוסיית האזרחים הוותיקים בישראל (בני 65 ומעלה) למעלה ממיליון איש (כ- 1,280 אלף תושבים), המהווים כ- 13.1% מתושבי המדינה. כ- 45% מהאזרחים הוותיקים מעל גיל 75 וכ- 13% מעל גיל 85.

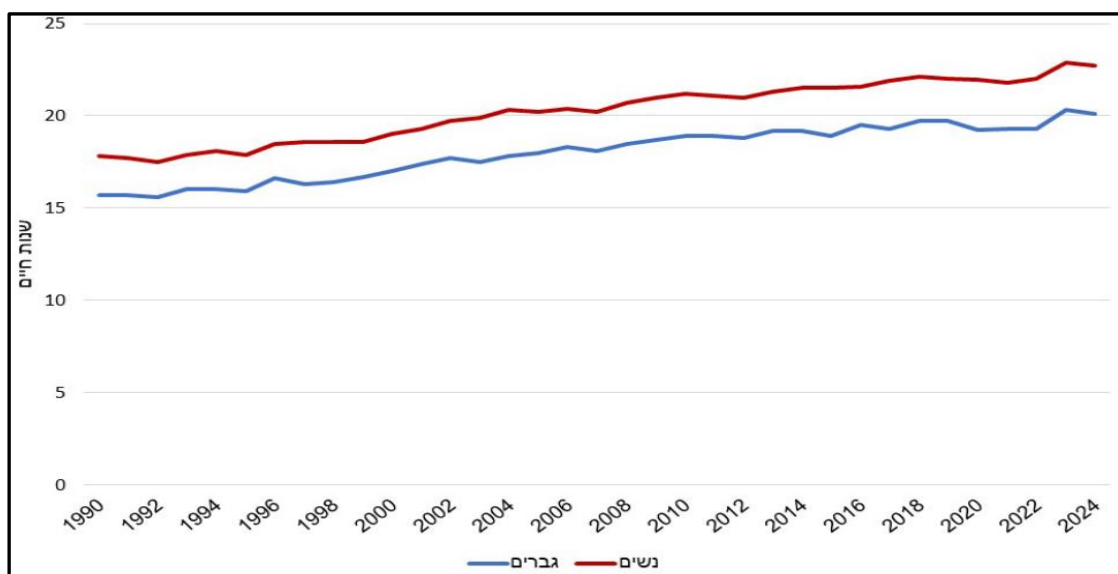
על פי התחזיות עד שנת 2040 חלקם באוכלוסייה יהיה כ- 14% וצפוי למנות כ- 1.9 מיליון איש, ובשנת 2045 צפוי למנות כ- 2.1 מיליון. פירוש הדבר שאוכלוסיית הקשישים כמעט ותכפיל את עצמה תוך פחות מ- 20 שנה.

מתוך סה"כ אוכלוסיית הקשישים (בני 65 ומעלה) כ- 4% התגוררו בשנת 2024 במוסדות (מהם כ- 66% בבתי אבות ובתי דיוור מוגן, כ- 31% במוסדות אשפוז והוסטלים וכ- 3% במוסדות אחרים).

תחזית של מספר בני 65+ בישראל (באלפים) עד שנת 2040



תוחלת חיים בגיל 65 בין השנים 1990 - 2024



התחרות בענף הפרטי

התפתחות הענף, אשר נבעה מעלייה ברמת החיים הכוללת בארץ ועלייה בשיעור האוכלוסייה המבוגרת בעלת היכולות מכלל האוכלוסייה, הביאה לפתיחה של בתי דיור מוגן חדשים ברחבי הארץ ולתחרות בין רשתות הדיור המוגן השונות.

שוק הדיור המוגן הפרטי בישראל כולל כ-100 בתי דיור מוגן פרטיים בהם כ-15,000 יח"ד, ומאופיין במבנה בעלויות מבוצר עם מספר רב של חברות שפעילות בשוק, כאשר החלק הארי של יח"ד המוגן הפרטי (כ-65%) מוחזק ע"י הגופים הגדולים ביותר הפעילים בענף, כמפורט להלן: רשת "משען" (כ-2,420 יח"ד), רשת "מגדלי הים התיכון" (כ-1,890 יח"ד), רשת "אחוזות רובינשטיין" (כ-1,250 יח"ד), רשת "פאלאס" מקבוצת עזריאלי (כ-1,140 יח"ד), רשת "בית בכפר" (כ-900 יח"ד), רשת "בית בלב" (כ-720 יח"ד), רשת "עד 120" (כ-640 יח"ד) ורשת "פרוטיאה" (כ-640 יח"ד)⁴.

נציין, כי בשנים הקרובות צפויה תוספת מואצת של היצע של בתי דיור מוגן בישראל עם ההקמה של בתים חדשים באור יהודה, באר יעקב, ראשון לציון, ירושלים, גבעתיים, מודיעין, חולון, אלקנה וכן הרחבה של מספר בתי דיור מוגן קיימים.

התחרות בשוק הדיור המוגן

בשנים האחרונות החליטו מספר חברות בענף הנדל"ן להרחיב את פעילותן ולשלב בהן את תחום הדיור המוגן. נציין מתוכן את קבוצת עזריאלי, חברת שפיר, חברת קנדה-ישראל וקבוצת ביג.

חוק הדיור המוגן

בשנת 2012 פורסם ברשומות חוק הדיור המוגן, התשע"ב - 2012 (להלן: "החוק"), שעיקרו הסדרת רישוי בתי דיור מוגן, הסדרת נושאים והוראות לגבי עריכת הסכמי התקשרות בין בעל הרישיון לבין מי שמבקש להיות דייר בבית, העמדת בטוחות לדיירים להבטחת השבת כספי פיקדון, תנאים לפינוי דייר, הגדרת סל שירותי החובה שיש לספק לדיירי הבית, הוראות לגבי מנגנוני העלאת גובה דמי האחזקה השוטפים, הסדרת מנגנוני אחריות, פיקוח, אכיפה וענישה, הפעלת מחלקה סיעודית בבתי עם 250 יח"ד ומעלה וכיו"ב.

בשנת 2018, חוקק תיקון לסעיף 27 בחוק הדיור המוגן העוסק בבטוחות שעל בעל רישיון להפעלת בית דיור מוגן להעמיד לדייר כנגד דמי פיקדון המופקדים בידיו.

שיטת השיווק בענף הדיור המוגן

באופן עקרוני, תשלומי הדייר בבתי של דיור מוגן כוללים שני מרכיבים:

- תשלום חד פעמי במועד הכניסה

- דמי אחזקה חודשיים

שלושת מסלולי ההתקשרות הנפוצים בענף הינם: מסלול פיקדון, מסלול דמי כניסה ומסלול דמי אחזקה מוגדלים, כאשר שתי השיטות הראשונות הינן הנפוצות ביותר, ועיקרן כמפורט להלן:

שיטת דמי הפיקדון – בשיטה זו הדייר משלם את מלוא מחיר הדירה כפיקדון. תמורת הפיקדון הדייר זכאי לגור בדירה לכל ימי חייו. סכום הפיקדון מוחזר לדייר או ליורשיו עם עזיבת הדירה,

⁴ מקור הנתונים: דיווח דן אנד ברדסטריט - דיור מוגן לפי מספר יחידות דיור לשנת 2025. לגבי מספר יחידות הדיור ברשת מגדלי הים התיכון – לפי נתונים בפועל (במעגל).

כולל הפרשי הצמדה⁵, ובניכוי שחיקה שנתית בשיעור מסוים (בד"כ סביב 3% - 3.5% לשנה) המוגבלת למספר שנים (בד"כ 12-15 שנים). במידה והדייר ממשיך להתגורר בבית מעבר לתקופה שנקבעה בהסכם כתקופה שלאורכה יחושבו דמי השחיקה, תפסק השחיקה של הפיקדון.

מחירי המכירה של זכויות השימוש ביחידות הדיור נקבעים עפ"י תנאי שוק, בהתחשב, בין היתר, בגורמים הבאים – מיקומו של הבית, גודל יחידת הדיור וכיוצ"ב.

בנוסף, בשוק הדיור המוגן קיימת בד"כ אופציה להעניק לדיירים פוטנציאליים גמישות שיווקית המאפשרת המרה בין מחיר הפקדון לתשלום חודשי שמתווסף לדמי האחזקה שמשלם הדייר ("חלף פקדון").

שיטת דמי הכניסה – בשיטה זו הדייר משלם בין 50% ל- 60% ממחיר הדירה תמורת הזכות לגור בדירה כל ימי חייו. בשיטה זו השחיקה השנתית של דמי הכניסה הינה גבוהה (20% עד 25% לשנה), כך שלאחר תקופה של 4-5 שנים נשחק מלוא הסכום ששולם כדמי כניסה.

דמי אחזקה – בשתי השיטות הנ"ל משלם הדייר בנוסף דמי אחזקה חודשיים קבועים בגין שירותים מוגדרים שונים להם זכאי הדייר. השירותים העיקריים הנכללים בדמי אחזקה אלה כוללים: שירותי תחזוקה וניקיון בסיסי, שירותי שמירה, שירותים רפואיים מסוימים, חוגים, פעילות תרבות וחברה מסוימות, שירותי פקיד קבלה, וכן שימוש במתקנים הציבוריים המצויים בבית. גובהם של דמי האחזקה משתנה לפי אופי הבית, גודל הדירה ומספר הדיירים בדירה (יחיד או זוג).

בנוסף, קיימת בד"כ אופציה של תשלום על בסיס חודשי (במקום דמי פיקדון – "מסלול ללא פקדון").

⁵ בעבר, כשבשוק הנדל"ן בישראל היה נהוג לקיים עסקאות בדולרים, היו פיקדונות אלו צמודים לשער החליפין של הדולר. בעקבות כניסתו לתוקף של חוק הדיור המוגן סכום הפיקדונות צמוד למדד המחירים לצרכן.

13. הפעילות הכלכלית בפרויקט

13.1 מסגרת ההתקשרות בין החברה לדיירים

בעת כניסתו של הדייר לבית הדיור המוגן נחתם הסכם בין הדייר לבין החברה, המקנה לדייר זכות שימוש ביחידת דיור ושירותים נוספים, וכן זכות שימוש במתקנים השונים במסגרת השטחים הציבוריים בפרויקט, בתמורה לסכום חד פעמי וכן תשלומים חודשיים שוטפים – כמפורט בהמשך.

השירותים אותם מספק הבית כוללים, בין היתר, ארגון פעילויות חברתיות (כגון הרצאות, טיולים, הקרנת סרטים, הופעות אמנים וכיוצ"ב), ארגון חוגים בתחומים שונים, שרותי מרפאה ורופא, ניקיון הדירות, שמירה ותחזוקה כללית.

כמו כן קיימת מחלקה המספקת שירותי סיעוד ושירותי החלמה במידת הצורך.

הדייר זכאי לקבל מהחברה בעלת הנכס בטוחות להבטחת השבת יתרת הפיקדון בהתאם לחוק הדיור המוגן, תשע"ב- 2012 כפי שתוקן ביום 25 ביולי 2018. לצורך כך, החברה ביצעה רישום משכנתא מדרגה ראשונה על זכויות החברה במקרקעין על שמו של הנאמן, שנבחר ע"י אסיפת הדיירים, עבור הדיירים שיהיו מוטבים של המשכנתא בהתאם לחוק.

הגם שההסכם בין החברה לדייר אינו קצוב בזמן, ניתן לסיים את ההסכם ע"י הדייר בכל עת בהודעה מוקדמת. החברה רשאית אף היא, במקרים קיצוניים, להביא לכדי סיומו של ההסכם בהודעה מוקדמת.

13.2 השיווק בפרויקט הנדון

כפי שנמסר לנו, מדיניות החברה העדכנית הינה לשיווק של הדירות עפ"י מסלול דמי פיקדון עם שיעור שחיקה שנתי של 3.5% בתוספת מע"מ, ולתקופת שחיקה של 12 שנים (להלן: "מסלול פיקדון פוחת סטנדרטי").

יחד עם זאת, החברה משווקת גם מספר מסלולים נוספים, אשר מציעים תמחיל שונה בין דמי הפיקדון עם שיעור שחיקה שנתי לבין תשלום חודשי חלף פיקדון. במסגרת המסלולים החלופיים ביחס למסלול פיקדון פוחת סטנדרטי, החברה מקצה מחדש בין הרכיבים בחוזה (דמי פיקדון, שיעור שחיקה, תשלום חודשי) בהתאם למפתח המרה המקובל בשוק. מפתח ההמרה מהווה גמישות שיווקית המקובלת בשוק הדיור המוגן שמטרתה להעניק לדיירים פוטנציאליים אפשרות המרה בין מחיר הפיקדון לתשלום החודשי שמתווסף לדמי האחזקה שמשלם הדייר. מפתח זה מהווה פיצוי בגין אובדן שחיקה ומימון אלטרנטיבי. במסגרת זו קיים אף מסלול שבו לא משולמים דמי פיקדון כלל, אלא תשלום חודשי מוגדל – "מסלול ללא פקדון".

מחירון דירות ומכירות בפועל – הוצג בפנינו מחירון דירות עדכני של החברה, לפיו משווקות הדירות בפרויקט. כמו כן, הועברו לידינו נתוני מכירות של דירות בפרויקט.

מהנתונים עולה, כי מרבית הדירות ששווקו במהלך התקופה האחרונה הינן במסלול דמי פיקדון, עם שיעור שחיקה של 3.5% בתוספת מע"מ, לתקופה של 12 שנים.

יצוין, כי קיימים מספר מצומצם יחסית של חוזים במסלול ללא פקדון ביחס לכלל החוזים בנכס.

דמי שירותים ואחזקה – עפ"י ההסכם, הדייר מתחייב לשלם סכום חודשי קבוע בגין שירותים ואחזקה. דמי השירותים צמודים למדד, כאשר החברה רשאית להגדיל את דמי השירותים מעבר לעליית המדד עקב גידול בעלויות אספקת השירותים הכלליים.

13.3 נתונים כלכליים

להלן ריכוז הנתונים הכלכליים של תפעול הפרויקט, כפי שנמסרו לנו ע"י הנהלת החברה, נכון למועד הקובע לחוות הדעת:

סעיף	סה"כ בפרויקט
דירות לשיווק	295
דירות פנויות	11
יתרת פיקדונות	כ- 429,461 א' ₪
הכנסה שנתית משחיקה ⁶ וחלף שחיקה ⁷	כ- 16,508 א' ₪
רווח שנתי מפעילות הניהול	כ- 6,200 א' ₪

13.4 שכירויות

הוצגו בפנינו הסכמי שכירות ותוספות להם, שנערכו במהלך השנים בין מגדלי הים התיכון – נורדיה בע"מ ("המשכירה/החברה") לבין שוכרים/זכיינים שונים בפרויקט.

עפ"י נתוני החברה, ההכנסות השנתיות משכירות הינן בסך של כ- 2,860 אלפי ₪, כאשר מרבית ההכנסה הינה מהמחלקה הסיעודית.

⁶ פעולת השחיקה הינה פעולה חשבונאית המתבצעת בספרי החברה, בהתאם לחוזים שנחתמו עם הדיירים. סכום השחיקה כולל מע"מ.
⁷ "חלף שחיקה" – חלק יחסי בהכנסה המתקבלת מדיירים אשר נמצאים במסלול ללא פקדון, כחלף תשלום שחיקה במסלול פקדון רגיל.

14. מצב השוק

המחצית הראשונה של שנת 2025 התנהלה על רקע המשך ההתאוששות מהשלכות מלחמת "חרבות ברזל", שהחלה באוקטובר 2023, ולאחר מבצע "עם כלביא" שהתרחש ברבעון השני של השנה. בסוף חודש יוני הושגה הפסקת אש בין ישראל לאיראן, אשר תרמה לירידה ברמת המתיחות האזורית. בגזרת עזה הושגה באוקטובר 2025 הפסקת אש. בהתאם לכך, ניכרת ירידה מסוימת באי-וודאות הגיאופוליטית, והמשק המקומי מגלה סימני התאוששות, עם שיפור בפעילות הכלכלית, התחזקות השקל ועליות במדדי המניות בבורסה בתל-אביב.

בהתאם לתחזית בנק ישראל שפורסמה בחודש ינואר 2026, ההערכה הינה כי התוצר צמח בשנת 2025 בשיעור של 2.8% וצפוי לצמוח בשנת 2026 ב-5.2% וב-4.3% בשנת 2027. במהלך שנת 2025 עמד קצב האינפלציה השנתי על 2.4%, בתוך יעד האינפלציה. במהלך ארבעת הרבעונים הבאים שיעור האינפלציה צפוי לעמוד על 1.7% ובמהלך שנת 2027 על 2%.

בנובמבר 2025 הפחית בנק ישראל את הריבית בשיעור של 0.25% לרמה של 4.25%, ובינואר 2026 הפחית בנק ישראל את הריבית פעם נוספת בשיעור של 0.25% לרמה של 4.0%, וזאת על רקע ההתפתחויות הגיאופוליטיות האמורות, הפעילות הכלכלית במשק שהתאוששה בחדות, והתמתנות האינפלציה והתכנסותה לתוך תחום היעד. עפ"י תחזית בנק ישראל, הריבית צפויה לרדת עוד ולעמוד על 3.5% בממוצע ברבעון הרביעי של 2026.

יחד עם זאת, בעניין הנכסים המניבים נציין, כי בתקופה האחרונה נערכו מעט עסקאות לרכישת נכסים מניבים, ובהן לא ניכר שינוי מהותי בשיעורי התשואה, וטרם פורסמו עסקאות תשואה לרכישת נכסים מניבים לאחר הורדות הריבית.

15. עקרונות השומה

בית דיור מוגן הינו נכס המיועד (עפ"י תב"ע) ובבנה עפ"י פרוגרמה התואמת שימוש של בית דיור לאוכלוסייה המבוגרת. בית דיור מוגן פעיל הינו נכס עסקי המופעל ע"י הנהלה מרכזית, ולפיכך הדרך הנכונה להערכת שווי הינו **היוון תזרים המזומנים העתידי**.

לצורך חישוב תזרים המזומנים יש להביא בחשבון את המרכיבים המפורטים להלן:

☒ תזרים המזומנים החיובי בעת החלפת דייר (תקבול בערך דירה מלא מדייר נכנס מול החזר פיקדון לאחר שחיקה לדייר יוצא).

☒ הכנסה צפויה מדירות פנויות.

☒ הכנסות משטחים מושכרים לזכיינים חיצוניים.

☒ תזרים מפעילות ניהול ואחזקה שוטפת.

☒ פחת כלכלי – הוצאה הנאמדת בשיעור מסוים מעלות בניה ישירה המוערכת של המבנים (הינה למעשה הגורם האחראי ליצירת מקור כספי עתידי לחידוש ציוד ותחזוקה פיסית של הבניינים לאורך השנים).

☒ הוצאות מע"מ:

- שחיקת הפיקדון מהווה הכנסה המחויבת בתשלום מע"מ.
- עפ"י פסיקת בית המשפט העליון, קיימת חבות לתשלום מע"מ בגין ריבית רעיונית בשיעור של 3.25% (כולל מע"מ) על הפיקדונות (יתרת החוב לדיירים)⁸.
- יצוין, כי בהתאם למרבית החוזים שנחתמו בתקופה האחרונה וכן בהתאם למדיניות החברה, הדייר מחויב בתשלום מע"מ ריבית רעיונית.

קביעת שיעורי ההיוון:

ככלל, שיעור ההיוון (Cap Rate) משקף את התשואה הדרושה, כדי להוות כוח משיכה להשקעת הון. מכאן, שבחירת השער המתאים מהווה גורם מכריע בקביעת השווי.

שיעורי ההיוון לתזרים הצפוי להתקבל מהנכס הינם פועל יוצא של שיעורי ההיוון המקובלים כיום לנכסים מניבי תשואה, כאשר שיעור ההיוון המקובל בשוק נקבע בנקודת זמן מסוימת, לסוג נכסים מסוים, ובהקשר של שיעור הריבית והציפיות האינפלציוניות במשק באותה עת.

יובהר, כי שיעור התשואה תלוי גם ברמת הפעילות הכלכלית בנכס עצמו.

לצורך קביעת שיעורי ההיוון למרכיבי ההכנסה השונים הצפויים להתקבל בנכס משתמשים בגישת ההשוואה – לפיה בוחנים עסקאות לנכסים מניבים בעלי מאפיינים דומים, ככל הניתן, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

השוק מאופיין במגבלה גדולה של שקיפות המידע, שכן על מנת לנתח באופן מהימן עסקאות רכישה של נכסים מניבים יש צורך במידע רב על הפעילות הכלכלית של הנכס הנרכש.

נדגיש, כי המושג "שיעור ההיוון" בפרקטיקה השמאית מתייחס ל"שיעור ההיוון הכולל", שהוא מעין "מכפיל", המשמש לקביעת שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות, והוא מבטא את היחס

⁸ ע"א 6722/99 מנהל מס ערך מוסף תל-אביב נ' משכנות כלל מגדלי הים התיכון בע"מ מיום 7.1.2004. הרציונל שעומד מאחורי הפסיקה: חברת דיור מוגן לגיל הזהב מקבלת פיקדון דולרי מאת הדיירים. פיקדון זה מוחזר לדייר, בנסיבות מסוימות, כשהוא צמוד לדולר בלבד וללא ריבית. הריבית הרעיונית שצומחת לחברת הדיור המוגן מן הפיקדון האמור חייבת במס ערך מוסף (הריבית הרעיונית היא הריבית המתבטאת בחסכון הריבית שהחברה היתה משלמת אילו נזקקה להלוואה בתנאי שוק).

שבין ההכנסות הצפויות מהשכרת הנכס לבין שווי, והוא מגלם מרכיבים שונים, כגון ריבית חסרת סיכון, פרמיה בגין סיכון ואי וודאות, פרמיה בגין מזילות נמוכה, פחת, אינפלציה ועוד.

בקשר להערכות שווי של בתי דיור מוגן, הואיל ומדובר בהיוון הכנסות של הסכמי דיירים ארוכי טווח (ממוצע 10 שנים ומעלה), הפועל היוצא הוא שהשפעתם של אירועים קצרי טווח אינם מביאים לשינויים בשיעורי ההיוון. נדגיש, כי שיעורי ההיוון בהם אנו משתמשים במודל הערכת השווי הינם ברף הגבוה של טווח עסקאות ההשוואה (כפי שיפורטו בהמשך), וזאת בהתחשב במרכיב הסיכון ואי הוודאות בביצוע הערכות שווי לנכסים מסוג זה. עוד נבהיר, כי שיעור ההיוון שנקבע מביא בחשבון גם פיצוי בגין תקופות של אי תפוסה וכן השקעות הוניות שנדרשות לאורך השנים. בהקשר זה נציין, כי בעסקאות ההשוואה מגולם מרכיב הפחת הכלכלי ב"שיעור ההיוון הכולל" לנכס, לעומת מודל הערכת השווי המיושם בו מרכיב פחת נוסף המחושב בנפרד ומופחת משווי הכולל של הנכס, ולפיכך מתקבל, למעשה, שיעור היוון אפקטיבי גבוה מהשיעור שנקבע.

כאמור, בשנים האחרונות נערכו שלוש עסקאות רכישה של בתים פעילים, כאשר בשתי עסקאות הרוכשים הם שחקנים חדשים בענף, וזאת כהמשך המגמה של כניסה לענף ע"י חברות המבקשות לגוון את הפעילות העסקית שלהן.

מעבר לאמור נציין, כי לא נצפה שינוי מהותי במחירים, בשיעורי התפוסה ובביקושים בענף הדיור המוגן. יחד עם זאת, ההאטה בענף הדיור למגורים עשויה להיות בעלת השפעה שלילית על ענף הדיור המוגן, כפועל יוצא של התארכות משך זמן המכירה של דירות מגורים בשוק יד שנייה, בעיקר לאלו שנדרשים למכור את דירתם לצורך מעבר לדיור מוגן.

עסקאות לרכישת נכסים מניבים:

להלן מספר עסקאות מכר של נכסים מניבים שנערכו במהלך התקופה האחרונה:

בתי דיור מוגן:

בית גיל פז – כפר סבא:

עפ"י פרסום מחודש דצמבר 2024, רכשה רשת בתי הדיור המוגן "עד 120" את בית הדיור המוגן "בית גיל פז" בכפר סבא. התמורה (כך על פי הפרסום) נקבעה בסך של 126 מיליון ₪.

"בית גיל פז", אשר ניצב במזרח העיר כפר סבא בסמיכות לתחנת הרכבת "נורדאו" כולל כ- 240 יח"ד, מחלקה סיעודית, מועדון ספורט, בריכת שחייה, שטחים מסחריים ושטחים ציבוריים, בבניין המורכב משלושה אגפים, בשטח בנוי כולל של כ- 26,000 מ"ר. הבית הוקם בשנת 1997 ע"י יוצאי חיל האוויר.

נבהיר, כי הואיל ולא פורסמו נתונים כלכליים של הבית קיים קושי לנתח את העסקה ולהפיק ממנה נתוני השוואה ו/או פרמטרים לביסוס המודל התחשיבי המיושם על ידנו.

בית שבעה כוכבים – הרצליה:

עפ"י דיווח של חב' בית הזהב בע"מ מתאריך 26.9.2023, החברה התקשרה בהסכם מכר מותנה עם חברת ביג מגורים למכירת מלוא הון המניות המונפק ונפרע של חברת שבעת הכוכבים דיור מוגן בע"מ, המחזיקה בזכויות בבית הדיור המוגן "שבעה כוכבים" בהרצליה פיתוח. כפי שנמסר בדיווח, התמורה נקבעה בהתבסס על השווי ההוגן של הנכס בספרי החברה, בניכוי ההתחייבויות לפיקדונות נכון ליום 31.12.2022 [הנכס הוערך על ידנו עבור בית הזהב למועד 31.12.2022].

שיעור ההיוון הבסיסי בחוות הדעת המקיפה שנערכה על ידנו לתזרימי מזומנים הנובעים מתנועת פיקדונות והכנסות חלף פקדונות הינו **7.75%**. כמו כן, בהערכת השווי הובא בחשבון גידול ריאלי של שווי הפיקדונות ("שיעור צמיחה") בשיעור של **1%⁹**.

אוונגרד חידנס – חיפה:

עפ"י פרסום בעיתונות מיום 3.12.2023, רכשה קבוצת מנו ספנות את חב' אוונגרד חידנס, אשר מחזיקה בזכויות הבעלות בבית הדיור המוגן "אוונגרד חידנס", הממוקם במרכז הכרמל בעיר חיפה. התמורה (כך על פי הפרסום) נקבעה בסך של 170 מיליון ₪.

אינפורמציה נוספת:

הבית הינו בית דיור מוגן יוקרתי, בשטח בנוי כולל של כ- 12,600 מ"ר וכולל כ- 90 יח"ד, אשר בנייתו הושלמה בשנת 2019.

הנכס הוערך על ידנו עבור חב' אוונגרד חידנס לצורך דוחותיה הכספיים למועד 31.12.2022. הואיל והערכת השווי לא פורסמה לציבור, ומפאת סודיות עסקית, נתונים מלאים לגבי השווי שנקבע על-ידנו ושיעורי התשואה הנגזרים מהעסקה אינם מוצגים בחוות דעת זו. יחד עם זאת, נציין, כי התמורה בעסקה דומה בקירוב לשווי שנקבע על ידנו בהערכת השווי.

בית אבות סיעודי:

עפ"י דיווח של חב' מניבים מיום 12.5.2022, החברה התקשרה עם רוכש נוסף לרכישת מלוא זכויות הבעלות של המוכרות במבנה בשטח בנוי של כ- 4,200 מ"ר הממוקם בשכונת המושבה הגרמנית בחיפה.

המבנה משמש כבית חולים סיעודי הכולל כ-130 מיטות גריאטריה סיעודית וכן מופעל במבנה מכון דיאליזה. הרוכש הנוסף הינו השוכר של הנכס בהתאם להסכם שכירות שבתוקף עד אוקטובר 2042.

התמורה הינה בסך של 23.25 מ' ₪ וה- NOI השנתי מהשכרת חלקה של הרוכשת בממכר מוערך בכ- 1.47 מ' ₪ (משקף תשואה של **6.32%**). הסכם השכירות כולל מנגנון עליית דמי השכירות לאורך תקופת השכירות ותחזוקת הממכר מבוצעת באחריות השוכר ועל חשבוננו.

⁹ תוספת מרכיב שיעור הצמיחה לתחשיב השווי שקול בתחשיב לשימוש בשיעור היוון אפקטיבי של 6.75% (6.75%-1%)

(7.75%) להכנסה הפרמנטית.

עסקאות לרכישת נכסים מניבים אחרים:

מרכזים מסחריים:

תאריך העסקה / הפרסום	הנכס	סכום הרכישה (באלפי ₪)	שיעור התשואה
05/2023	רכישת מרכז מסחרי בראשון לציון	58,000	6.67%
08/2023	רכישת מרכז מסחרי במחוז המרכז	138,820	6.45% ⁽¹⁾
10/2023	רכישת מרכז מסחרי ב"א.ת עקרון 2000" של חב' "מישורים"	45,850	6.76%
05/2024	רכישת מרכז מסחרי שכונתי חדש בשלבי אכלוס בפריפריה	130,000	6.87% ⁽¹⁾
08/2024	רכישת מרכז מסחרי שכונתי במחוז מרכז	94,860	6.57% ⁽¹⁾
12/2024	רכישת מרכז מסחרי הכולל משרדים, "שבעת הכוכבים" בראשון לציון	112,000	7.38%
12/2024	מכירת שלושה מרכזים מסחריים בבאר שבע, הרצליה (גליל ים) וראשל"צ	203,500	6.73% ⁽¹⁾

הערות:

(1) משרדנו ליווה את העסקה ומפאת סודיות העסקה לא נוכל לחשוף את פרטיה המלאים.

משרדים ותעשייה:

תאריך העסקה / הפרסום	הנכס	סכום הרכישה (באלפים)	שיעור התשואה
01/2023	מכירת בית "מישורים" באזור התעשייה קרית אריה בפתח תקווה	22,000 ₪	6.20%
02/2023	רכישת מבנה תעשייה באזור התעשייה יבנה, מושכר לשוכר יחיד	30,000 ₪	5.67%
05/2023	מכירת שני מבני תעסוקה באזור התעסוקה הצפוני של לוד	131,500 ₪	6.92%
08/2023	רכישת מבנה תעשייה באזור התעשייה אלון תבור "מתחם זנלכל"	154,000 ₪	6.50% ⁽¹⁾
09/2023	רכישת מבנה תעשייה, הכולל חדרי קירור, באזור מישור החוף	176,000 ₪	5.88% ⁽²⁾
12/2023	רכישת פרויקט "רב-ברייח" הכולל מבנה לוגיסטיקה (שלב א') ומגרש (שלב ב') באשקלון	250,000 ₪	6.00% ⁽³⁾
12/2023	רכישת מבנה תעשייה באזור התעשייה דימונה "עלבד משואות יצחק"	40,000 ₪	7.50% ⁽⁴⁾
01/2024	רכישת מבנה לוגיסטיקה "דנשר" באזור התעשייה "פארק אפק" בראש העין	89,800 ₪	6.46%
01/2024	מכירת מחצית מבניין משרדים בחיפה "מגדל הארמון"	103,750 ₪	6.85% ⁽⁵⁾
05/2024	מחצית ממבנה לוגיסטיקה "אורשר" באזור התעשייה "ניר גלים" סמוך לאשדוד	102,000 ₪	5.88% ⁽⁶⁾
09/2024	רכישת מבנה תעשייה בקרית אריה פ"ת בעסקת Sale & Lease Back	60,000 ₪	6.63% ⁽⁷⁾
11/2024	רכישת מבנה תעשייה בפארק תעשיות, עמק חפר	36,650 ₪	6.15% ⁽⁸⁾
12/2024	רכישת מבנה לוגיסטיקה באזור התעשייה "חבל מודיעין"	50,000 ₪	6.30%
02/2025	רכישת מבנה תעשייה באזור התעשייה "ברקן" בתפוסה מלאה	90,700 ₪	6.34%
02/2025	רכישת מבנה תעשייה באזור התעשייה הצפוני בבאר שבע	40,000 ₪	7.23% ⁽⁹⁾
03/2025	רכישת 25% נוספים מהזכויות בפרויקט משרדים ומסחר "סינטרו" ברחובות	97,000 ₪	6.50% ⁽¹⁰⁾
04/2025	מכירה מבנה משרדים בבנימינה	39,400 ₪	6.73%

הערות:

- (1) הנכס נרכש ע"י קרן הריט "מניבים" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 15 שנים + אופציה לעוד 9 שנים ו- 11 חודשים.
- (2) הנכס כולל זכויות בניה נוספות, תשלום של שוכרים עבור שירותי קירור והבטחת תשואה ל- 10 שנים. המידע נמסר ע"י הרוכשים ומפאת סודיות, לא נוכל לפרט את פרטי העסקה המלאים.
- (3) שלב א': העסקה כוללת רכישת מבנה לוגיסטיקה בשטח של כ- 41 א' מ"ר המושכר לחב' "רב בריח" בשכירות ארוכת טווח, מחיר העסקה כ- 200 מיליון ₪, משקף תשואה של כ- 6%.
- (4) שלב ב': כחלק מהעסקה נרכשו הזכויות בשלב ב' הכולל מגרש בשטח של כ- 38 דונם עליו עתיד לקום מבנה בשטח של כ- 34 א' מ"ר אשר יושכר גם הוא לחב' "רב בריח" בשכירות ארוכת טווח, דמי השכירות שנקבעו ישקפו תשואה של כ- 6% מעלויות הקמת המבנה. בעת הרכישה שולמו כ- 50 מיליון ₪ המהווים החזר הוצאות ששולמו ע"י המוכר עד כה בגין שלב זה. יצוין, כי הנכס טופל ע"י משרדנו.
- (4) הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן בע"מ" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 10 שנים + אופציה לעוד 10 שנים.
- (5) ביולי 2024, נרכשו 25% חלקים נוספים בבניין לפי תשואה של 6.85%.

השלמת העסקה כפופה להתקיימותו של תנאי מתלה, לפיו תשלום המוכרת התקשרות עם שוכר מהותי להשכרה של שטחי משרדים ומק' חניה במגדל. נציין, כי משרדנו ביצע את הערכת השווי עבור המוכרת.

(6) הנכס נרכש ע"י חב' "מגדל חברה לביטוח" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 12 שנים + שתי תקופות אופציה בנות 5 שנים כ"א.

(7) הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן מניב בע"מ" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 8 שנים + שלוש תקופות אופציה בנות שנתיים כל אחת למעט האופציה השלישית שנה אחת בלבד. דמי השכירות השנתיים בתקופת השכירות נקבעו על סך של 3.9 מיליון ₪ לשנתיים הראשונות ו- 4 מיליון ₪ לשש השנים האחרונות. שיעור התשואה לעיל מבטא ממוצע של דמי השכירות לאורך תקופת השכירות.

(8) הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן מניב בע"מ". הנכס מושכר לשוכר יחיד לתקופה של 5 שנים המסתיימת במרץ 2028. לשוכר אופציה להארכת תקופת השכירות לחמש שנים נוספות. נציין, כי משרדנו ביצע את הערכת השווי עבור הרכוש.

(9) הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן מניב בע"מ" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 12 שנים + שתי תקופות אופציה בנות 4 שנים כל אחת. דמי השכירות השנתיים בתקופת השכירות נקבעו על סך של 2.85 מיליון ₪ לשש השנים הראשונות ו- 2.935 מיליון ₪ לשש השנים האחרונות. שיעור התשואה לעיל מבטא ממוצע של דמי השכירות לאורך תקופת השכירות.

(10) בהתאם לדיווח של חב' "מניבים", התקשרה החברה עם חב' פרשקובסקי מניבים בע"מ בהסכם לרכישת מלוא זכויותיה בפרויקט "סנטרו" ברחובות, המהווים 25% מזכויות הבעלות של המוכרת (במושע) במקרקעין וזכויות ההחזקה בפרויקט הבנוי עליהם, למעט זכויות בניה נוספות, ככל שתאושרנה (כמפורט בדיווח). יצוין, כי בחודש אפריל 2017, רכשה החברה מאת המוכרת וצד ג' 50% מהזכויות בפרויקט שהיה באותו מועד בשלבי הקמה סופיים.

התייחסות לקביעת שיעורי ההיוון לנכס הנדון:

לאור האמור לעיל, ובהתחשב במיוחד בעסקאות רכישת בתי הדיור המוגן שנערכו בתקופה האחרונה (כמפורט לעיל), שיעורי ההיוון למרכיבי התזרים השונים בנכס הנדון נקבעו כדלקמן:

- שיעור היוון בסיסי של **7.75%** לתזרימי מזומנים הנובעים מתנועת פיקדונות והכנסות חלף פיקדונות.
- שיעור היוון בסיסי של **8.0%** לתזרימי מזומנים מפעילות הניהול ותשלומי מע"מ ופחת כלכלי.
- שיעור ההיוון להכנסות משטחים מושכרים לזכיינים חיצוניים – **7.25%**.

כפי שפורט לעיל, לאחרונה בנק ישראל הפחית את הריבית בשתי פעימות ובשיעור מצטבר של 0.5%. יחד עם זאת נציין, כי בתקופה האחרונה נערכו מעט עסקאות לרכישת נכסים מניבים, ובהן לא ניכר שינוי מהותי בשיעורי התשואה. לנוכח האמור, לא שינינו את שיעורי ההיוון ביחס להערכות השווי הקודמות.

שיעור צמיחה:

בהערכת השווי יובא בחשבון גידול ריאלי של שווי הפיקדונות ("שיעור צמיחה") בשיעור של **1%**, במתבסס על שיעור הצמיחה של האוכלוסייה בכלל, ואוכלוסיית המבוגרים בפרט, עפ"י התחזית העדכנית של הלמ"ס¹⁰, וכן על גידול בשווי הפיקדונות, אשר משפיעים על ההכנסה הצפויה הנובעת מתחלופת דיירים בעתיד, בהתבסס על עליית מחירי הדיור בשנים האחרונות בכלל ועליית מחירי הפיקדונות ברשת "מגדלי הים התיכון" בעשור האחרון בפרט.

¹⁰ "תחזית אוכלוסיית ישראל עד שנת 2065" (הודעה לתקשורת מיום 21.5.2017) ונתונים מעודכנים שפורסמו במהלך השנים ע"י הלמ"ס.

16. גורמים ושיקולים בהערכה

- בבואנו להעריך את שווי הנכס הנדון התחשבנו, בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:
- א. הנכס הנדון הינו בית דיור מוגן, הממוקם בחלקו הדרומי של המושב נורדיה, ממערב לכביש מס' 4 ולצומת פרדסיה, מדרום לכביש מס' 57 ומדרום-מערב לצומת השרון.
 - ב. הפרויקט כולל 295 דירות לשיווק, 96 מיטות במחלקה הסיעודית, וכן שטחים ציבוריים לרווחת ולשימוש הדיירים ואורחיהם.
 - ג. זכויות הבניה והשימושים המותרים עפ"י תכניות בניין-עיר מאושרות ועפ"י היתרים שניתנו לפרויקט.
 - ד. בנוסף, קיימים שטחים המושכרים לצדדים שלישיים הכוללים, בין היתר: מחלקה סיעודית, מינימרקט, חדר אוכל ומספרה.
 - ה. סטנדרט הבניה, רמת הגימור ומצב התחזוקה.
 - ו. כאמור, הערכת השווי תבוצע בשיטת היוון ההכנסות, בהתאם למרכיבי ההכנסה וההוצאה המפורטים לעיל.
 - ז. תפעול הפרויקט – הובאו בחשבון הנתונים של הפעילות הכלכלית של הפרויקט המפורטים לעיל, בכפוף להנחות העבודה ולביאורים שיפורטו במסגרת התחשיב.
 - ח. הזכויות המשפטיות – חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל. תקופת החכירה מסתיימת ביום 24.11.2047 עבור הקרקע עליה ניצב שלב א', עם אופציה להארכת השכירות לתקופה נוספת של 49 שנים. תקופת החכירה עבור הקרקע עליה ניצב שלב ב', מסתיימת ביום 31.7.2055 עם אופציה להארכת השכירות לתקופה נוספת של 49 שנים. הובא בחשבון הערך הנוכחי של אומדן תשלום דמי היוון לרשות הצפוי בעת חידוש החכירה.
 - ט. הזכויות המוערכות – זכויותיה של חב' מגדלי הים התיכון נורדיה בע"מ בפרויקט בתוספת התחייבויות החברה כלפי הדיירים (יתרת הפיקדונות הבלתי מחולטת).

17. תחשיב השווי

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:

באור

	295
	284
1	11
2	429,461,000
1	16,508,000
1	2,860,000
1	6,200,000

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

פרמטרים לתחשיב:

3	3.5%	שיעור שחיקה ממוצע (ללא מע"מ; עפ"י חוזים)
1	12	תקופה מקסימלית של שנות שחיקה
4	10	תקופת שהייה ממוצעת של דייר
5	18%	שיעור דיירים שעברו את שנות השחיקה ("דיירים ותיקים")
5	18	שנות שהייה ממוצעות של דיירים ותיקים
6	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
7	1.00%	שיעור צמיחה

אומדנים:

8	794,940,000	סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)
8	23,930,000	סה"כ שווי דירות במלאי

ביאורים:

- 1) עפ"י נתוני החברה נכון למועד הקובע.
- 2) יתרת פיקדונות בפועל נכון למועד הקובע.
לצורך חישוב מע"מ ריבית רעיונית הבאנו בחשבון רק חלק מיתרת הפיקדונות וזאת לאור העובדה שבהסכמי הדייר הישנים החברה נושאת בעלות מע"מ ריבית רעיונית, ובמרבית הסכמי הדייר החדשים מחויב הדייר בתשלום המע"מ, וזאת בהתאם למרבית הסכמי הדייר שנחתמו בתקופה האחרונה וכן בהתאם למדיניות החברה.
- 3) שיעור השחיקה הינו בהתאם לשיעור השחיקה במרבית החוזים שנחתמו בתקופה האחרונה, וכן בהתאם למדיניות החברה בעניין שיווק הדירות.
- 4) עפ"י דו"ח אקטואריה שהוצג בפנינו לגבי תקופת השהייה הממוצעת לאורך השנים, ועל פי מיטב ניסיונו המקצועי בפרויקטים אחרים, אנו מעריכים לצורך התחשיב כי תקופת השהייה הממוצעת של דייר הינה כ- 10 שנים.
- 5) עפ"י נתוני החברה עבור הבתים הוותיקים ברשת (הבתים בכפר סבא ובבת ים).
- 6) תקופה זו נקבעה על ידנו, בהתחשב בגיל הממוצע הנוכחי של הדיירים בפרויקט, ובהתבסס על דו"ח האקטואריה שהוצג בפנינו.
- 7) נבחר, כי תוספת מרכיב שיעור הצמיחה לתחשיב השווי שקול בתחשיב לשימוש בשיעור היוון אפקטיבי של 6.75% ($6.75\% = 1\% - 7.75\%$) להכנסה הפרמננטית.
- 8) שווי הפרויקט והדירות במלאי נקבע על ידנו בהתחשב במחירי מכירה בפועל בפרויקט.

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

429,461,000	(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
359,302,000	(A+B=C)	יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה
771,010,000		סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)
(359,302,000)	(C)	בניכוי יתרת פיקדונות לאחר שחיקה
411,708,000		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה
4.25		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
7.75%		שיעור היוון
299,789,122		ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

11	סה"כ דירות במלאי
23,930,000	שווי דירות במלאי
95%	מקדם הפחתה לשיווק
22,733,500	סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

דיירים ותיקים	כלל הדיירים	
18%	82%	התפלגות דיירים
143,089,200	651,850,800	שווי הפיקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה
18	8.24	שנות שהות ממוצעות (*)
5.6%	12.1%	אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעות/1
7,949,400	79,070,659	קבלת פיקדונות בשנה
50.4%	66.0%	שיעור החזר פיקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה
4,009,677	52,149,221	החזר פיקדונות בשנה
7,949,400	79,070,659	קבלת פיקדונות בשנה
(4,009,677)	(52,149,221)	החזר פיקדונות בשנה
3,939,723	26,921,438	עודף שנתי
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
1.00%	1.00%	בניכוי שיעור צמיחה
58,366,261	398,836,119	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
19,409,172	190,885,389	ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים
210,294,561		סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים

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

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)
(2,705,604)	מע"מ בגין שחיקה שנתית (על פקדונות בפועל)
(1,064,554)	מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)
6,200,000	רווח שנתי מפעילות הניהול
(1,705,500)	פחת כלכלי
724,342	סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי
8.00%	שיעור היוון
9,054,274	ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי
ו. סיכום התחשיב	
299,789,122	(א) הכנסות מהחלפה קרובה
22,733,500	(ב) הכנסות מדירות במלאי
210,294,561	(ג) הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים
39,448,276	(ד) הכנסות משטחים מושכרים
9,054,274	(ה) פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי
(2,200,000)	הפחתת ע.ג של אומדן דמי היוון להארכת תק' חכירה (*)
579,119,733	סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט
429,461,000	בתוספת יתרת פקדונות
1,008,580,733	סה"כ שווי הנכס
1,008,600,000	ובמעוגל

ניתוחי רגישות

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

שיעור יוון לתזרימי הכנסה/הוצאה					ה	
7.25%	7.50%	7.75%	8.00%	8.25%	תקופת	
1,061,800	1,043,600	1,026,800	1,011,000	996,300	8.0	שהייה
1,052,000	1,034,100	1,017,500	1,002,000	987,500	9.0	ממוצעת
1,042,600	1,024,900	1,008,600	993,300	979,100	10.0	של דייר
1,033,500	1,016,200	1,000,100	985,100	971,100	11.0	(בשנים)
1,024,900	1,007,800	992,000	977,200	963,500	12.0	

18. הערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון – בשוק החופשי, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט רוכשי זכויות שימוש ביחידות דיור והשוכרים החופשיים – בסך של **1,008,600,000 ₪ (מיליארד שמונה מיליון ושש מאות אלף שקלים חדשים)**.

הערות:

- א. השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.
- ב. הערכה זו הוכנה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית).

19. נתונים נוספים

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

למועד 31.12.2022	801,200 אלפי ₪
למועד 31.03.2023	835,500 אלפי ₪
למועד 30.06.2023	843,600 אלפי ₪
למועד 30.09.2023	846,600 אלפי ₪
למועד 31.12.2023	857,200 אלפי ₪
למועד 31.03.2024	870,200 אלפי ₪
למועד 30.06.2024	883,900 אלפי ₪
למועד 30.09.2024	892,900 אלפי ₪
למועד 31.12.2024	930,700 אלפי ₪
למועד 31.03.2025	939,600 אלפי ₪
למועד 30.06.2025	955,800 אלפי ₪
למועד 30.09.2025	960,500 אלפי ₪

- ב. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, לא בוצעו הערכות שווי ע"י שמאים אחרים בשלוש השנים האחרונות.
- ג. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, לא בוצעו עסקאות מכר זכויות בנכס הנדון בשלוש שנים האחרונות, למעט מכירת זכויות דיור.
- ד. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 30.9.2025 בסך של 960,500 אלפי ₪.

20. 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 (BA) ושמאי מקרקעין

משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלר
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
לימור גוטפריד
כלכלנית [B.A.], מוסמכת מנהל עסקים [M.B.A.] ושמאית מקרקעין
עידו כהן
כלכלן [B.A.], שמאי מקרקעין ומוסמך בלימודי משפט [M.A.]
שרון רומי
כלכלן [B.A.], שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים [M.B.A.]
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב [B.sc.] ושמאי מקרקעין
שיי טנרי
כלכלן [B.A.], שמאי מקרקעין, M.B.A. בהתמחות מימון
דורון זיכרוביץ
כלכלן [B.A.] ושמאי מקרקעין
אורי לוי
כלכלן [B.A.], מוסמך מנהל עסקים [M.B.A.] ושמאי מקרקעין
דורית גבר דוט
עורכת דין [L.L.B.] ושמאית מקרקעין
אבנר גופן
כלכלן ושמאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים [M.B.A.]
רון רוזנטל
כלכלן [B.A.] ושמאי מקרקעין
גיא ירפה
כלכלן [B.A.] ושמאי מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין ומוסמך במשפטים [M.A.]
ילנה אפשטיין
מהנדסת אדריכלות [M.E.] ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאי
כלכלן [B.A.] ושמאי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים [B.A.] ושמאי מקרקעין
ניר טולדנו
כלכלן [B.A.], שמאי מקרקעין ומוסמך בלימודי משפטים [M.A.]
יעלה יהודאי
כלכלנית [B.A.] ושמאית מקרקעין
מירי ברקו
כלכלנית [B.A.] ושמאית מקרקעין
אור אביטן שלו
כלכלנית [B.A.] ושמאית מקרקעין
שיי סבג
כלכלן [B.A.] ושמאי מקרקעין
יניב רוזנפלד
כלכלן [B.A.] ושמאי מקרקעין
אור אברך
שמאי מקרקעין
דוד לונסי
בוגר מנהל עסקים ומימון [B.A.] ושמאי מקרקעין
ענבל ששון
משפטנית [L.L.B.] ושמאית מקרקעין
ירין קופר
כלכלנית [B.A.], משפטנית [M.A.] ושמאית מקרקעין
עדי אוריאל גרוסקופף
שמאית מקרקעין ומוסמכת במנהל עסקים [M.B.A.]
ליהיא מנור
שמאית מקרקעין
מוסא עוזר
מהנדס מבנים [B.Sc.], שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים [M.B.A.]
ברוך וולף
כלכלן [B.A.] ושמאי מקרקעין
יעל פרידמן
שמאית מקרקעין
ניר פדידה
שמאי מקרקעין
שיר פרימר
כלכלנית [B.A.]
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים [B.A.]
מור דיין
כלכלנית [B.A.]
עינב גרוס
כלכלנית [B.A.]
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים [B.A.]
הדס בורוכוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים [B.A.]
מאור בן משה
כלכלן [B.A.]
עמית סולמן
כלכלן [B.A.]
לירון בן חיון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים [B.A.]

שומת מקרקעין מקיפה

בית דיור מוגן

"מגדלי הים התיכון – כפר סבא"

רח' אנצ'ו סירני 58, כפר סבא

[חלקות 9 (חלק) ו- 516 בגוש 6427]



הערכה ליום 31.12.2025

17 פברואר 2026
מספרנו: 34580.63/30.414

לכבוד
מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.נ,

הערכת שווי מקרקעין בית דיור מוגן
"מגדלי הים התיכון – השרון כפר סבא"
רח' אנצ'ו סירני 58, כפר סבא
[חלקות 9 (חלק) ו- 516 בגוש 6427]

1. מטרת הערכה

התבקשנו על ידי מר אופיר רונבויס – סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן – "**החברה**") להעריך את שווי הנכס הנדון – כמפורט בסעיף 5 להלן – במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון.

ההערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות (להלן "**החברות**").

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

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי הערכתנו זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות ויפורסם לציבור.

2. המועד הקובע

המועד הקובע להערכה זו הינו – 31.12.2025.

3. פרטי המשרד והשמאים המעריכים

משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' פעיל מאז שנת 1998. המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח. הערכת השווי לצורך חוות דעת זו נערכה ע"י שמאי המקרקעין ה"ה רענן דוד וגיא יופה. להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

רענן דוד – שותף במשרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין. שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה (MA) מהאוניברסיטה העברית בירושלים משנת 2000. בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ - הטכניון משנת 2005. עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005 (רישיון מס' 1389).

גיא יופה – שמאי מקרקעין, בעל תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות מהמרכז האקדמי רופין משנת 2007. מוסמך כרואה חשבון על ידי מועצת רואי החשבון בישראל (רישיון מס' 110445). בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ – הטכניון משנת 2011. עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2011 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2012 (רישיון מס' 1902).

4. פרטי ההתקשרות בין החברה לשמאים

- א. ההתקשרות בין החברה לבין משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' (להלן: "**משרדנו**") בוצעה ביום 5.1.2026.
- ב. הננו להבהיר, כי שכר טרחתו של משרדנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.
- ג. במסגרת ההתקשרות ניתן למשרדנו ע"י החברה כתב התחייבות לשיפוי, בכפוף לתנאים מוסכמים, במסגרתו אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך.
- ד. הננו מצהירים בזאת, כי משרדנו מספק שירותי שמאות מקרקעין לחברה, ואולם אין למשרדנו עניין אישי או תלות (לרבות על פי עמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך) בחברה.

5. פרטי הנכס

גוש:	6427
חלקות:	9 (חלק), 516
מגרש:	מס' 1 בתכנית כס/מק/4/9/21
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 בפריקט בתוספת התחייבויות החברה כלפי הדיירים (יתרת הפיקדונות הבלתי מחולטת).

6. מועד הביקור במקום

ביקור במקום נערך ע"י גיא יופה – שמאי מקרקעין (הח"מ), ביום 17.2.2026.

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

7. תיאור הסביבה

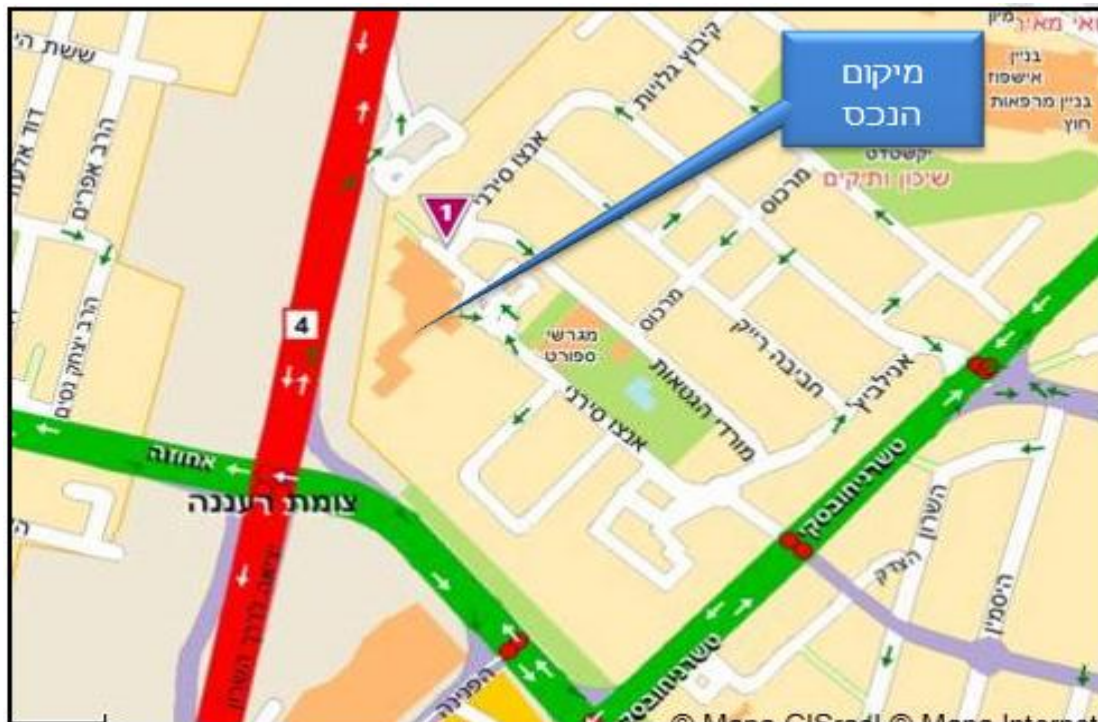
בית הדיור מוגן "מגדלי הים התיכון – השרון כפר סבא" ממוקם בחלקה הדרום-מערבי של העיר כפר סבא, בשוליה המערביים של שכונת "שיכון ותיקים".

שכונת "שיכון ותיקים" הינה משכונותיה הוותיקות של העיר, הוקמה בשנות ה- 50, ומאופיינת בעיקרה בבניה צמודת קרקע של בתים בבניה ותיקה, לצד בניה חדשה ויוקרתית.

בשכונות מסוימות בכפר סבא קיימת מגמה של התחדשות עירונית, הן במסגרת שיפוץ והרחבת בניינים מגורים קיימים והן במסגרת הריסה והקמה מחדש של מבני מגורים ישנים. בסה"כ קיימים בעיר כ- 15 מתחמי התחדשות עירונית בשלבים שונים אשר כוללים תוספת צפויה של כ- 6,000 יח"ד.

בסביבה פיתוח ותשתית עירונית מלאים.

תרשים הסביבה עם סימון מיקום הנכס



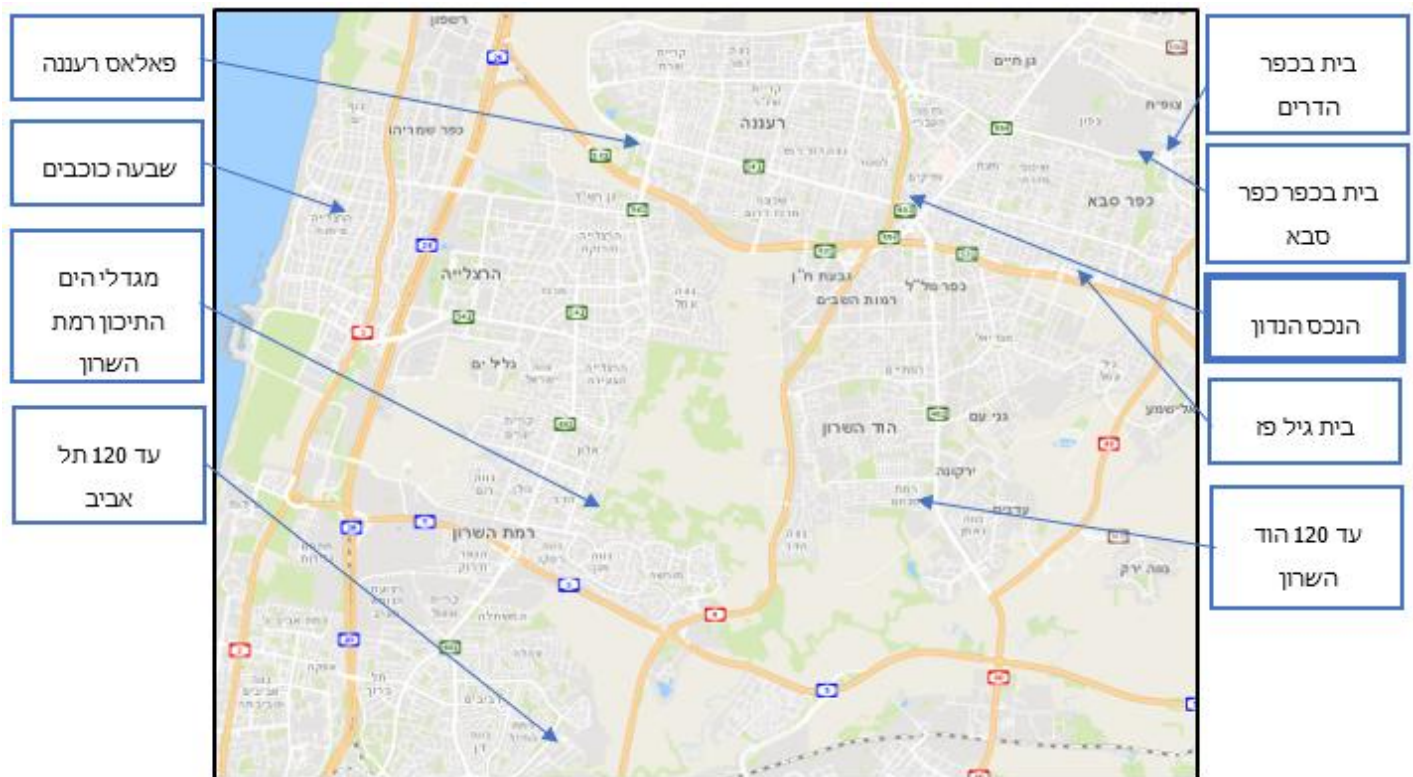
8. הסביבה העסקית

הנכס הנדון פועל בסביבה עסקית תחרותית הכוללת מספר רב יחסית של בתי דיור מוגן בנויים מתחרים, ביניהם ניתן למנות במעגל הקרוב את בתי הדיור המוגן הבאים:

- **"בית בכפר הדרים"** – בית דיור מוגן מרשת בית בכפר הממוקם צפונית-מזרחית לנכס הנדון. הבית כולל כ- 230 יח"ד ומחלקה סיעודית.
- **"בית בכפר כפר סבא"** - בית דיור מוגן מרשת בית בכפר הממוקם צפונית-מזרחית לנכס הנדון. הבית הקיים כולל כ- 140 יח"ד ופרויקט הרחבה בשלבי הקמה סופיים לקראת אכלוס אשר יוסיף לבית הקיים עוד כ- 90 יח"ד ושטחים ציבוריים נוספים.
- **"בית גיל פז"** – בית דיור מוגן הממוקם מזרחית לנכס הנדון. הבית כולל כ- 240 יח"ד ומחלקה סיעודית.
- **"פאלאס רעננה"**: בית דיור מוגן המנוהל ע"י רשת בתי הדיור המוגן "פאלאס" מקבוצת עזריאלי. הבית כולל כ- 330 יח"ד ומחלקות רפואיות וממוקם במערב העיר רעננה מערבית לנכס הנדון.
- **"עד 120 הוד השרון"**: בית דיור מוגן המנוהל ע"י רשת "עד 120". הבית כולל כ- 240 יח"ד ומחלקה סיעודית.

במעגל הרחוק יותר קיימים בתי דיור מוגן נוספים כגון "הבית ברמת השרון" של רשת מגדל הים הים התיכון, בית "שבעה כוכבים" בהרצליה, ובית "עד 120 תל אביב" ברמת החייל.

מיפוי בתי דיור מוגן בסביבה



9. תיאור הנכס

הפרויקט ניצב על חלקות 9 ו- 516 בגוש 6427, ששטחן הרשום הינו 24,878 מ"ר, אשר אוחדו למגרש מס' 1 לפי תכנית מס' כס/מק/49/21, בשטח קרקע נטו של 20,660 מ"ר (לאחר הפרשה לצורכי ציבור, וכולל שפ"פ).

המגרש הינו בעל צורה אי רגולארית, גובל ממערב - בשוליים של כביש ארצי מס' 4, מדרום - בבנייני מגורים צמודי קרקע ומעבר להם בנינים בבנייה רוויה, ממזרח - במתחם הספורט הכולל את מגרשי הטניס ובריכת השחייה העירונית.

ממערב ובצמוד לפרויקט קיים שטח חקלאי (חלקות 514 ו-515 בגוש 6427), עליו הוקם גן ציבורי. שטח זה הינו בבעלות עיריית כפר סבא ואיננו מהווה חלק מהפרויקט.

תצלום אוויר של הפרויקט

(סימון סכמטי של השלבים)



תיאור הבניי:

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

בשנת 2009 נבנתה תוספת בניה הכוללת 8 יח"ד (שלב ג'), המהווה חלק מהמבנה שנבנה בשלב א'.

בחלק המזרחי של המגרש, ובצמוד למבנה המרכזי, בנויה בריכת שחיה ומסביבה גינה מטופחת. הפרויקט כולל נכון למועד הקובע 284 יח"ד.

הבניינים בנויים משלד בטון עם קירות בלוקים מחופים אבן וגג בטון שטוח, ובנויים ברמת גימור טובה מאד הכוללת, בין היתר, לובי מעוצב המרוצף שיש טרוורטין, במעברים הציבוריים בקומות המגורים - שטיחים מקיר לקיר, מערכות מיזוג אוויר מרכזיות, מערכות גילוי וכיבוי אש וכיוצ"ב.

חזית הפרויקט



שלב א':

מבנה מרכזי הכולל שתי קומות מעל קומת כניסה ומעל קומת קרקע תחתונה, בשטח בנוי כולל של כ- 12,000 מ"ר (כולל התוספת שנבנתה).

בנייתו של המבנה הסתיימה בשנת 1992. המבנה בנוי משני אגפי מגורים וביניהם אגף ציבורי, ומכיל יחידות דיור, ושטחים ציבוריים.

קומת הקרקע התחתונה – הקומה כוללת חדר אוכל דו-תכליתי המשמש גם כאולם אירועים, חדר כושר, חדרי חוגים, מחסני דיירים, מקלט, מלתחות, חדר כביסה, מרפאה ומחלקה סיעודית הכוללת 36 מיטות אשר עברה במהלך שנת 2017 שיפוץ מקיף.

יצוין, כי עקב שיפועו הטופוגרפי של רחוב סירני, קומת הקרקע התחתונה הינה קומה מוארת במפלס הרחוב.

קומת הכניסה – הקומה כוללת שטחים ציבוריים: לובי, דלפק קבלה, מינימרקט, משרדי הנהלה, בית כנסת, אולם אירועים, קפיטריה, מספרה, חדר מחשב, חדר משחקים וחדר טלוויזיה.

כמו כן, כוללת הקומה דירות מגורים רגילות ושתי דירות גן, שנבנו בתחום חצר המשק, עם גישה ישירה לרחוב.

שתי הקומות העליונות – כוללות דירות מגורים, בנות 1-3 חדרים.

שלב ב':

חמישה מבנים בני 3-4 קומות, אשר נבנו על החלק הדרומי של המגרש. המבנים כוללים יחידות דיור ומעט שטחים ציבוריים בשטח בנוי כולל של כ- 15,200 מ"ר.

בנייתו של שלב זה הסתיימה בשנת 1998 והוא בנוי בשני טורי מבנים מקבילים, ביניהם שבילים מרוצפים, מדשאות וגינון.

טור המבנים הדרומי כולל שני מבנים בני 4 קומות (כולל קומת קרקע), והטור הצפוני כולל שלושה מבנים בני 3 קומות (כולל קומת קרקע).

המבנים הינם טיפוסיים ובנויים בשני אגפים, ביניהם בנוי גרעין מרכזי הכולל מבואה, מעלית וחדר מדרגות.

מתחת למבנים בנויה חניה מקורה וכן מעבר תת-קרקעי המאפשר מעבר חופשי לכל חלקי הפרויקט.

יחידות הדיור:

יחידות הדיור הינן בנות 1-3 חדרים מטיפוסים שונים. בכל יחידה מטבחון וחדר רחצה הכולל מקלחת ושירותים.

החדרים ברמת גימור הכוללת, בין היתר: ריצוף באריחי קרמיקה, וחלק בפרקט; רצפת חדר האמבטיה וקירותיו מחופים באריחי קרמיקה; מערכת מיזוג אוויר; מערכת כיבוי אש, כאשר הדירות בשלב ב' כוללות גם מערכת גילוי אש.

המטבחון כולל ארונות, מקרר וכיריים.

כפי שנמסר לנו ע"י החברה, דירות שמתפנות עוברות שיפוץ בהתאם לגיל ולמצב הדירה.

תמונות מייצגות

לובי כניסה



חדר אוכל



יח"ד לדוגמא - משופץ



בריכת שחייה



10. המצב התכנוני

10.1 תכניות בניין עיר²

להלן ריכוז התכניות החלות על הנכס נשוא חוות הדעת:

מס' תוכנית	ילקוט פרסומים	תאריך פרסום מתן תוקף	מהות התוכנית
כס/1/1 - שינוי	1636	18.06.1970	תוכנית שינוי מתאר הקובעת את יעוד החלקות הנדונות לאזור מגורים
כס/9/21/א'	2891	10.02.1983	שינוי ייעוד ממגורים למגרש מיוחד
כס/9/21/ב'	3393	28.10.1986	הרחבת דרכים קיימות, קביעת יעוד השטח המיוחד לבית אבות ואיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים
כס/4/9/21/4	3766	13.05.1990	חלה על חלקה 9 בגוש 6417, קובעת חלוקה של השטח הכולל בה למגרשים לאזור מגורים ב', אזור מסחרי, שטח לספורט ודרכים
כס/4/9/21/ב'	4418	16.06.1996	שינוי יעוד בחלקה 9 ממגורים למגרש מיוחד לבית אבות ו/או לזקנים עצמאיים
כס/4/9/21/ג'	4467	12.12.1996	איחוד מגרשים וקביעת זכויות בניה
כס/4/9/21/ד'	4794	12.08.1999	איחוד החלקות הכלולות בתכנית וקביעת החלוקה בין שטחי שרות לשטחים עיקריים ללא שינוי בסה"כ השטחים המותרים

תכנית **כס/מק/9/21/ד'** הוכנה ביוזמת החברות משכנות כלל כפר סבא בע"מ וחצרות הדר בע"מ, חלה על שטח של 20,660 מ"ר הכולל את חלקה 516 וחלק מחלקה 9 (מגרש מס' 1 בתכנית כס/מק/9/21/ג').

עפ"י התכנית, מגרש מס' 1 מהווה איחוד של חלקות 516 וחלק מחלקה 9 בשטח של 20,660 מ"ר.

זכויות הבניה הינן כדלקמן (במ"ר):

שטח עיקרי עילי	שטח עיקרי תת"ק	שטח שירות עילי	שטח שירות תת"ק	סה"כ
13,906	2,000	6,083	5,574	27,564

² עפ"י מידע שאספנו באתרי האינטרנט של הוועדה המקומית כפר סבא ומשרד האוצר.

תשריט המגרש (מסומן בכתום)



10.2 רישוי הבניה

מעיון בתיק הבניין לפרויקט בועדה המקומית לתכנון ובניה – כפר סבא נמצאו מסמכי רישוי הבניה המפורטים להלן:

היתר בניה מס'	תאריך מתן היתר	מהות
10865	05.10.1989	לתוספת מבנה למגורים לאוכלוסייה מבוגרת (בית אבות)
11240	08.08.1990	תוספת בניה במסגרת תכנית שינויים
970184	22.09.1997	תכנית שינויים למבנה לדיור מוגן - הגבהת קירות על גג הבניין
970236	09.04.1998	תוספת מחסן בקומת מרתף בשטח 977 מ"ר + מחסן נוסף בקומת קרקע בשטח 84.4 מ"ר
980137	19.03.2000	תוספת מחלקה רפואית, הגדלת סופרמרקט והגבהת קירות לשילוט על גג בית אבות קיים
20060124	20.07.2008	תוספת מחלקה סיעודית והגדלת מבואה ע"ח שטחים קיימים, ותוספת יחידות דיור בבית אבות מגדלי הים התיכון
20090024	13.03.2011	ביטול המחלקה הסיעודית (כולל ביטול ממ"מ סיעודי וממ"מ נוסף), הגדלת לובי ותוספת 2 דירות בקומת מרתף, שינוי פנים בקומת הקרקע, מסתור צ'ילרים בקומת הגג ושילוט בגג עליון

ביום 3.8.2000 ניתנה **תעודת גמר** למבנה שנבנה לפי היתר בניה מס' 970184 מיום 22.9.1997.

להלן שטחי הבניה בפרויקט לפי תכנית היתר בניה מס' 20090024:

-12-

קומה	שטחים עיקריים (מ"ר)	שטחי שירות (מ"ר)	סה"כ שטחים (מ"ר)
מרתף	1,999	5,260	7,259
קרקע, א', ב' וגג	13,860	6,076	19,936
סה"כ	15,859	11,336	27,195

10.3 סיכום המצב התכנוני

להלן ריכוז שטחי הבניה – המותרים עפ"י תב"ע, עפ"י היתר בניה ושטחים שנוצלו בבניה קיימת (עפ"י תכנית בקשה להיתר בניה):

יתרת זכויות ביחס לבנוי בפועל (מ"ר)	עפ"י היתר בניה (מ"ר)	עפ"י תב"ע (מ"ר)	
46	13,860	13,907	שטחים עיקריים - עיליים
1	1,999	2,000	שטחים עיקריים – תת"ק
48	15,859	15,907	סה"כ שטחים עיקריים
7	6,076	6,083	שטחי שרות - עיליים
315	5,260	5,575	שטחי שרות – תת"ק
322	11,336	11,658	סה"כ שטחי שרות
370	27,195	27,564	סה"כ שטחים ברוטו

11. המצב המשפטי

11.1 הרישום בלשכת רישום המקרקעין

עפ"י דפי מידע מפנקס בתים משותפים המתנהלים בלשכת רישום מקרקעין פתח תקווה, שהופקו באמצעות האינטרנט בתאריך 8.1.2026, רשומות חלקות המשנה של חלקה 9, במשותף עם חלקה 516, בגוש 6427, כדלקמן:

בעלים: חצרות הדר בע"מ 1/2
משכנות כלל כפר-סבא בע"מ 1/2

הרכוש המשותף הינו בשטח של 24,878 מ"ר. קיים תקנון מוסכם.

בחלק מתתי החלקות רשומות הערות אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין לטובת דיירים שונים בפרויקט.

בחלק מתתי החלקות גם רשומות משכנתאות מדרגה ראשונה לטובת רוכשי זכויות ביחידות דיור בפרויקט.

כמו כן, רשומה משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, על חלק מתתי החלקות במקרקעין אשר לא רשומות עליהן משכנתא מדרגה ראשונה לטובת רוכשי זכויות ביחידות הדיור בפרויקט או הערות אזהרה כאמור לעיל, ולמעט תתי החלקות של השטחים המסחריים והמחלקה הסיעודית.

להלן פירוט חלקות המשנה ותיאורן:

אגף	חלקות משנה	מספר קומות באגף	תיאור סוג חלקות המשנה באגף
1	1-179	4	דירות ואולמות
2	180-204	4	דירות ואולם
3	205-232	4	דירות
4	233-260	4	דירות
5	261-280	3	דירות
6	281-300	3	דירות

11.2 תקנון מוסכם של בתים משותפים לחלקות 9 ו-516 בגוש 6427

עפ"י התקנון המוסכם, כל אחד מבעלי היחידות יישא בחלק יחסי של הוצאות הרכוש המשותף, בהתאם לחלק היחסי של היחידה ברכוש המשותף.

בנוסף, בעלי היחידות יהיו אחראים למימנם של השירותים שיסופקו לבית, וזאת בין אם נתנו הסכמתם להספקת השירותים ובין אם לאו, בין אם עשו שימוש בשירותים או בחלק מהם ובין אם לאו, בין אם עשו שימוש ביחידתם ובין אם לאו.

12. ענף הדיור המוגן

כללי

ענף הדיור המוגן החל להתפתח בארץ החל משנות השמונים, בעקבות תמורות רבות שחלו במערך השירותים לאוכלוסייה לגיל השלישי.

מטרת הדיור המוגן הינה פתרון בעיות הדיור של האוכלוסייה המבוגרת, וזאת לאור הגידול שחל במספרם של אוכלוסיית הגיל השלישי בישראל והעלייה בתוחלת החיים.

בית דיור מוגן כולל מבנה או קבוצת מבנים עם יחידות דיור בנות חדר אחד עד ארבעה חדרים, בהן מתגוררת אוכלוסייה מבוגרת ועצמאית. הבתים נועדו להעניק מסגרת סביבתית שלמה, נוחה ומקלה לאדם מבוגר ועצמאי, הכוללת סל שירותים מגוון ורחב. בהתאם לכך, בתי דיור מוגן מציעים לדייריהם לגור בקומפלקסים מפוארים עם שטחים ציבוריים נרחבים, כאשר הדייר נהנה ממכלול שירותי נוחות כלליים, משירותים רפואיים מסוימים, מחיי חברה ותרבות עשירים וממתקנים כגון בריכת שחיה, ספא וחדרי כושר.

מרבית בתי הדיור המוגן ממוקמים באזור גוש דן, אזור השרון ואזורים נוספים עד לגבול דרום ראשון לציון. הענף מחולק לשוק ציבורי ולשוק פרטי.

השוק הציבורי מיועד בעיקרו לאוכלוסייה מבוגרת שזכאית לסיוע מהמדינה ובולטות בו חברות ממשלתיות.

השוק הפרטי מיועד בעיקרו לאוכלוסייה מבוגרת מבוססת כלכלית ומטרתו מתן פתרון דיור נח, ושיפור איכות החיים של האדם בגיל השלישי.

ההבדל העיקרי בין השוק הציבורי לפרטי הוא בסל השירותים, בסטנדרט המבנה ויחידות הדיור ובגורם המממן.

הבחנה בין בית אבות לבית דיור מוגן

ההבחנה בין בית אבות לבין בית דיור מוגן נסובה בעיקר סביב יכולתו של הדייר לנהל אורח חיים עצמאי. בית אבות פונה בעיקר לדיירים הנזקקים בראש ובראשונה לעזרה תפקודית יומיומית (ובשל כך נדרשים לקבל שירותים רבים), לעומת בית דיור מוגן המאכלס בדיירים עצמאיים. בשל כך, התשלומים בבתי אבות נגבים, בדרך כלל, על בסיס חודשי, בהתאם לשהות בפועל בבית האבות, בעוד שבבתי הדיור המוגן יש הפרדה בין תשלום הפיקדון, המהווה את התשלום בגין הזכות להשתמש ביחידת הדיור, לבין התשלומים עבור השירותים השונים (דמי אחזקה). קהל המטרה בבתי אבות מהווה אשכולות חברתיים כלכליים נמוכים ובינוניים, כאשר בבתי דיור מוגן קהל המטרה מהווה לרוב אוכלוסייה בעשירונים 7 ומעלה.

רמת השירותים בבית אבות הינה בסיסית הכוללת שירותי רפואה ודגש על אוכלוסייה סיעודית ולינה בחדרים משותפים. בבתי דיור מוגן רמת השירותים גבוהה הרבה יותר וכוללת, בין היתר, מערך פעילות חברתית ותרבותית, שירותי רפואה, מתקני ספורט, שירותי הסעדה, חוגים ולינה בדירות פרטיות.

לאור השוני בדיירים בין בית האבות לבין בית הדיור המוגן הרי שתקופת השהייה הממוצעת של דיירים בכל אחד מהסדרים אלו הינה שונה (בבית אבות תקופת השהייה הממוצעת קצרה יותר) ובשל כך בבית אבות אין לשהיה במקום שום זכות קניינית ו/או רישומית כזאת או אחרת, על היחידה בה הוא שוהה, וזאת בניגוד לדייר בבית הדיור המוגן המקבל זכות שימוש ביחידה ואף יש לו אפשרות לרשום לטובתו הערת אזהרה בלשכת רשום המקרקעין בגין זכות זו.

הביקוש וההיצע בענף

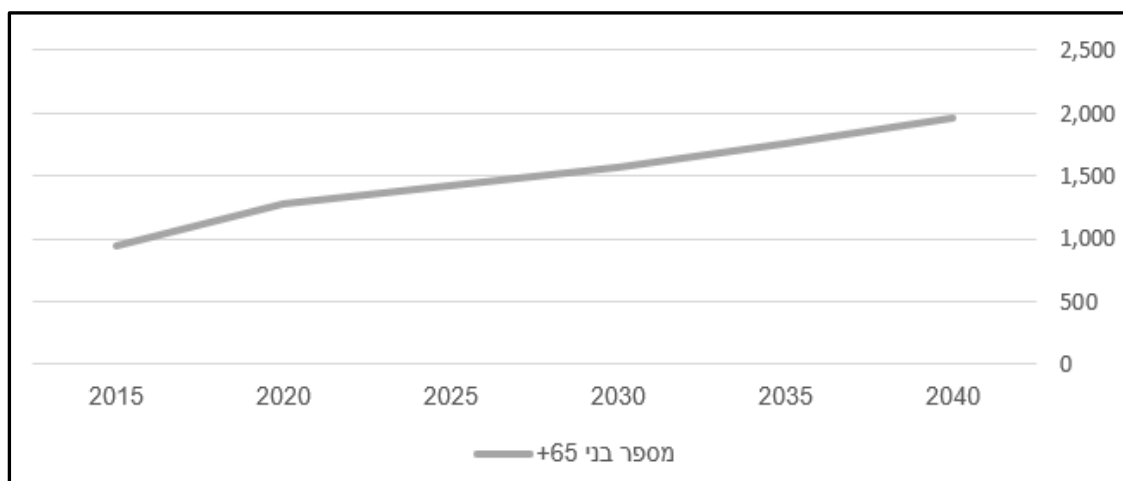
הגיל השלישי בישראל הינו פלח אוכלוסייה משמעותי אשר מצוי במגמת גידול כתוצאה מהעלייה בתוחלת החיים וברמת החיים, לאור התחזקות מתמשכת ברמת השירותים הרפואיים הזמינים וכתוצאה מכך, שיפור כללי במצב הבריאותי של האוכלוסייה.

עפ"י נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בסוף שנת 2024 מנתה אוכלוסיית האזרחים הוותיקים בישראל (בני 65 ומעלה) למעלה ממיליון איש (כ- 1,280 אלף תושבים), המהווים כ- 13.1% מתושבי המדינה. כ- 45% מהאזרחים הוותיקים מעל גיל 75 וכ- 13% מעל גיל 85.

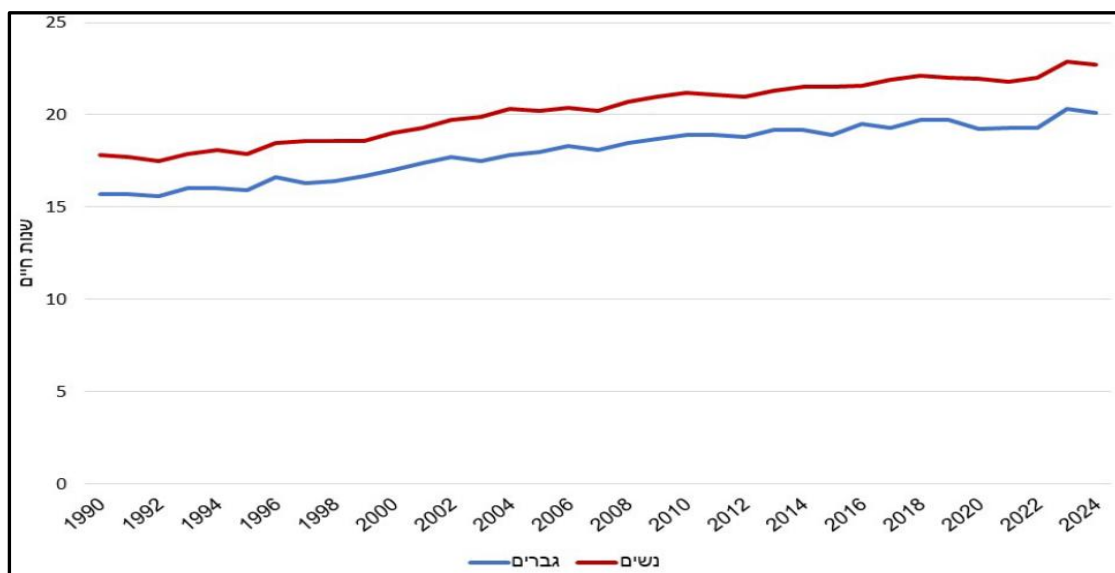
על פי התחזיות עד שנת 2040 חלקם באוכלוסייה יהיה כ- 14% וצפוי למנות כ- 1.9 מיליון איש, ובשנת 2045 צפוי למנות כ- 2.1 מיליון. פירוש הדבר שאוכלוסיית הקשישים כמעט ותכפיל את עצמה תוך פחות מ- 20 שנה.

מתוך סה"כ אוכלוסיית הקשישים (בני 65 ומעלה) כ- 4% התגוררו בשנת 2024 במוסדות (מהם כ- 66% בבתי אבות ובתי דיור מוגן, כ- 31% במוסדות אשפוז והוסטלים וכ- 3% במוסדות אחרים).

תחזית של מספר בני 65+ בישראל (באלפים) עד שנת 2040



תוחלת חיים בגיל 65 בין השנים 1990 - 2024



התחרות בענף הפרטי

התפתחות הענף, אשר נבעה מעלייה ברמת החיים הכוללת בארץ ועלייה בשיעור האוכלוסייה המבוגרת בעלת היכולות מכלל האוכלוסייה, הביאה לפתיחה של בתי דיור מוגן חדשים ברחבי הארץ ולתחרות בין רשתות הדיור המוגן השונות.

שוק הדיור המוגן הפרטי בישראל כולל כ-100 בתי דיור מוגן פרטיים בהם כ-15,000 יח"ד, ומאופיין במבנה בעלויות מבוצר עם מספר רב של חברות שפעילות בשוק, כאשר החלק הארי של יח"ד המוגן הפרטי (כ-65%) מוחזק ע"י הגופים הגדולים ביותר הפעילים בענף, כמפורט להלן: רשת "משען" (כ-2,420 יח"ד), רשת "מגדלי הים התיכון" (כ-1,890 יח"ד), רשת "אחוזות רובינשטיין" (כ-1,250 יח"ד), רשת "פאלאס" מקבוצת עזריאלי (כ-1,140 יח"ד), רשת "בית בכפר" (כ-900 יח"ד), רשת "בית בלב" (כ-720 יח"ד), רשת "עד 120" (כ-640 יח"ד) ורשת "פרוטיאה" (כ-640 יח"ד)³.

נציין, כי בשנים הקרובות צפויה תוספת מואצת של היצע של בתי דיור מוגן בישראל עם ההקמה של בתים חדשים באור יהודה, באר יעקב, ראשון לציון, ירושלים, גבעתיים, מודיעין, חולון, אלקנה וכן הרחבה של מספר בתי דיור מוגן קיימים.

התחרות בשוק הדיור המוגן

בשנים האחרונות החליטו מספר חברות בענף הנדל"ן להרחיב את פעילותן ולשלב בהן את תחום הדיור המוגן. נציין מתוכן את קבוצת עזריאלי, חברת שפיר, חברת קנדה-ישראל וקבוצת ביג.

חוק הדיור המוגן

בשנת 2012 פורסם ברשומות חוק הדיור המוגן, התשע"ב - 2012 (להלן: "החוק"), שעיקרו הסדרת רישוי בתי דיור מוגן, הסדרת נשאים והוראות לגבי עריכת הסכמי התקשרות בין בעל הרישיון לבין מי שמבקש להיות דייר בבית, העמדת בטוחות לדיירים להבטחת השבת כספי פיקדון, תנאים לפינוי דייר, הגדרת סל שירותי החובה שיש לספק לדיירי הבית, הוראות לגבי מנגנוני העלאת גובה דמי האחזקה השוטפים, הסדרת מנגנוני אחריות, פיקוח, אכיפה וענישה, הפעלת מחלקה סיעודית בבתיים עם 250 יח"ד ומעלה וכיו"ב.

בשנת 2018, חוק תיקון לסעיף 27 בחוק הדיור המוגן העוסק בבטוחות שעל בעל רישיון להפעלת בית דיור מוגן להעמיד לדייר כנגד דמי פיקדון המופקדים בידיו.

שיטת השיווק בענף הדיור המוגן

באופן עקרוני, תשלומי הדייר בבתיים של דיור מוגן כוללים שני מרכיבים:

- תשלום חד פעמי במועד הכניסה

- דמי אחזקה חודשיים

שלושת מסלולי ההתקשרות הנפוצים בענף הינם: מסלול פיקדון, מסלול דמי כניסה ומסלול דמי אחזקה מוגדלים, כאשר שתי השיטות הראשונות הינן הנפוצות ביותר, ועיקרן כמפורט להלן:

שיטת דמי הפיקדון – בשיטה זו הדייר משלם את מלוא מחיר הדירה כפיקדון. תמורת הפיקדון הדייר זכאי לגור בדירה לכל ימי חייו. סכום הפיקדון מוחזר לדייר או ליורשיו עם עזיבת הדירה,

³ מקור הנתונים: דיווח דן אנד ברדסטריט - דיור מוגן לפי מספר יחידות דיור לשנת 2025. לגבי מספר יחידות הדיור ברשת מגדלי הים התיכון – לפי נתונים בפועל (במעגל).

כולל הפרשי הצמדה⁴, ובניכוי שחיקה שנתית בשיעור מסוים (בד"כ סביב 3% - 3.5% לשנה) המוגבלת למספר שנים (בד"כ 12-15 שנים). במידה והדייר ממשיך להתגורר בבית מעבר לתקופה שנקבעה בהסכם כתקופה שלאורכה יחושבו דמי השחיקה, תפסק השחיקה של הפיקדון.

מחירי המכירה של זכויות השימוש ביחידות הדיור נקבעים עפ"י תנאי שוק, בהתחשב, בין היתר, בגורמים הבאים – מיקומו של הבית, גודל יחידת הדיור וכיוצ"ב.

בנוסף, בשוק הדיור המוגן קיימת בד"כ אופציה להעניק לדיירים פוטנציאליים גמישות שיווקית המאפשרת המרה בין מחיר הפקדון לתשלום חודשי שמתווסף לדמי האחזקה שמשלם הדייר ("**חלף פקדון**").

שיטת דמי הכניסה – בשיטה זו הדייר משלם בין 50% ל- 60% ממחיר הדירה תמורת הזכות לגור בדירה כל ימי חייו. בשיטה זו השחיקה השנתית של דמי הכניסה הינה גבוהה (20% עד 25% לשנה), כך שלאחר תקופה של 4-5 שנים נשחק מלוא הסכום ששולם כדמי כניסה.

דמי אחזקה – בשתי השיטות הנ"ל משלם הדייר בנוסף דמי אחזקה חודשיים קבועים בגין שירותים מוגדרים שונים להם זכאי הדייר. השירותים העיקריים הנכללים בדמי אחזקה אלה כוללים: שירותי תחזוקה וניקיון בסיסי, שירותי שמירה, שירותים רפואיים מסוימים, חוגים, פעילות תרבות וחברה מסוימות, שירותי פקיד קבלה, וכן שימוש במתקנים הציבוריים המצויים בבית. גובהם של דמי האחזקה משתנה לפי אופי הבית, גודל הדירה ומספר הדיירים בדירה (יחיד או זוג).

בנוסף, קיימת בד"כ אופציה של תשלום על בסיס חודשי (במקום דמי פיקדון – "מסלול ללא פקדון").

⁴ בעבר, כשבשוק הנדל"ן בישראל היה נהוג לקיים עסקאות בדולרים, היו פיקדונות אלו צמודים לשער החליפין של הדולר. בעקבות כניסתו לתוקף של חוק הדיור המוגן סכום הפיקדונות צמוד למדד המחירים לצרכן.

13. הפעילות הכלכלית בפרויקט

13.1 מסגרת ההתקשרות בין החברה לדיירים

בעת כניסתו של הדייר לבית הדיור המוגן נחתם הסכם בין הדייר לבין החברה, המקנה לדייר זכות שימוש ביחידת דיור ושירותים נוספים, וכן זכות שימוש במתקנים השונים במסגרת השטחים הציבוריים בפרויקט, בתמורה לסכום חד פעמי וכן תשלומים חודשיים שוטפים – כמפורט בהמשך.

השירותים אותם מספק הבית כוללים, בין היתר, ארגון פעילויות חברתיות (כגון: הרצאות, טיולים, הקרנת סרטים, הופעות אמנים וכיוצ"ב), ארגון חוגים בתחומים שונים, שרותי מרפאה ורופא, ניקיון הדירות, שמירה ותחזוקה כללית.

כמו כן, קיימת מחלקה המספקת שירותי סיעוד ושירותי החלמה במידת הצורך.

הדייר זכאי לקבל מהחברה בעלת הנכס בטוחות להבטחת השבת יתרת הפיקדון בהתאם לחוק הדיור המוגן, תשע"ב- 2012 כפי שתוקן ביום 25 ביולי 2018. לצורך כך, החברה ביצעה רישום משכנתא מדרגה ראשונה על זכויות החברה במקרקעין על שמו של הנאמן, שנבחר ע"י אסיפת הדיירים, עבור הדיירים שיהיו מוטבים של המשכנתא בהתאם לחוק. נכון למועד עריכת חוות הדעת לחלק מהדיירים נרשמה משכנתא ספציפית.

הגם שההסכם בין החברה לדייר אינו קצוב בזמן, ניתן לסיים את ההסכם ע"י הדייר בכל עת בהודעה מוקדמת. החברה רשאית אף היא, במקרים קיצוניים, להביא לכדי סיומו של ההסכם בהודעה מוקדמת.

13.2 השיווק בפרויקט הנדון

כפי שנמסר לנו, מדיניות החברה העדכנית הינה לשיווק של הדירות עפ"י מסלול דמי פיקדון עם שיעור שחיקה שנתי של 3.5% בתוספת מע"מ, ולתקופת שחיקה של 12 שנים (להלן: "מסלול פיקדון פוחת סטנדרטי").

יחד עם זאת, החברה משווקת גם מספר מסלולים נוספים, אשר מציעים תמחיל שונה בין דמי הפיקדון עם שיעור שחיקה שנתי לבין תשלום חודשי חלף פיקדון. במסגרת המסלולים החלופיים ביחס למסלול פיקדון פוחת סטנדרטי, החברה מקצה מחדש בין הרכיבים בחוזה (דמי פיקדון, שיעור שחיקה, תשלום חודשי) בהתאם למפתח המרה המקובל בשוק. מפתח ההמרה מהווה גמישות שיווקית המקובלת בשוק הדיור המוגן שמטרתה להעניק לדיירים פוטנציאליים אפשרות המרה בין מחיר הפיקדון לתשלום החודשי שמתווסף לדמי האחזקה שמשלם הדייר. מפתח זה מהווה פיצוי בגין אובדן שחיקה ומימון אלטרנטיבי. במסגרת זו קיים אף מסלול שבו לא משולמים דמי פיקדון כלל, אלא תשלום חודשי מוגדל – "מסלול ללא פקדון".

מחירון דירות ומכירות בפועל – הוצג בפנינו מחירון דירות עדכני של החברה לפיו משווקות הדירות בפרויקט. כמו כן, הועברו לידינו נתוני מכירות של דירות בפרויקט.

מהנתונים עולה, כי מרבית הדירות ששווקו במהלך התקופה האחרונה הינן במסלול דמי פיקדון, עם שיעור שחיקה של 3.5% בתוספת מע"מ, לתקופה של 12 שנים.

יצוין, כי קיימים מספר מצומצם יחסית של חוזים במסלול ללא פקדון ביחס לכלל החוזים בנכס.

דמי שירותים ואחזקה – עפ"י ההסכם, הדייר מתחייב לשלם סכום חודשי קבוע בגין שירותים ואחזקה. דמי השירותים צמודים למדד, כאשר החברה רשאית להגדיל את דמי השירותים מעבר לעליית המדד עקב גידול בעלויות אספקת השירותים הכלליים.

13.3 נתונים כלכליים

להלן ריכוז הנתונים הכלכליים של תפעול הפרויקט, כפי שנמסרו לנו ע"י הנהלת החברה, נכון למועד הקובע לחוות הדעת:

סעיף	סה"כ בפרויקט
דירות לשיווק	284
דירות פנויות	23
יתרת פיקדונות	כ- 360,075 א' ₪
הכנסה שנתית משחיקה ⁵ וחלף שחיקה ⁶	כ- 16,893 א' ₪
רווח שנתי מפעילות הניהול	כ- 4,800 א' ₪

13.4 שכירויות

הוצגו בפנינו הסכמי שכירות ותוספות להם, שנערכו במהלך השנים בין משכנות כלל – מגדלי הים התיכון בע"מ ("המשכירה/החברה") לבין שוכרים/זכיינים שונים בפרויקט. עפ"י נתוני החברה, ההכנסות השנתיות משכירות הינן בסך של כ- 1,180 א' ₪, כאשר מרבית ההכנסה הינה מהמחלקה הסיעודית.

⁵ פעולת השחיקה הינה פעולה חשבונאית המתבצעת בספרי החברה, בהתאם לחוזים שנחתמו עם הדיירים. סכום השחיקה כולל מע"מ.

⁶ "חלף שחיקה" – חלק יחסי בהכנסה המתקבלת מדיירים אשר נמצאים במסלול ללא פקדון, כחלף תשלום שחיקה במסלול פקדון רגיל.

14. מצב השוק

המחצית הראשונה של שנת 2025 התנהלה על רקע המשך ההתאוששות מהשלכות מלחמת "חרבות ברזל", שהחלה באוקטובר 2023, ולאחר מבצע "עם כלביא" שהתרחש ברבעון השני של השנה. בסוף חודש יוני הושגה הפסקת אש בין ישראל לאיראן, אשר תרמה לירידה ברמת המתיחות האזורית. בגזרת עזה הושגה באוקטובר 2025 הפסקת אש. בהתאם לכך, ניכרת ירידה מסוימת באי-וודאות הגיאופוליטית, והמשק המקומי מגלה סימני התאוששות, עם שיפור בפעילות הכלכלית, התחזקות השקל ועליות במדדי המניות בבורסה בתל-אביב.

בהתאם לתחזית בנק ישראל שפורסמה בחודש ינואר 2026, ההערכה הינה כי התוצר צמח בשנת 2025 בשיעור של 2.8% וצפוי לצמוח בשנת 2026 ב-5.2% וב-4.3% בשנת 2027. במהלך שנת 2025 עמד קצב האינפלציה השנתי על 2.4%, בתוך יעד האינפלציה. במהלך ארבעת הרבעונים הבאים שיעור האינפלציה צפוי לעמוד על 1.7% ובמהלך שנת 2027 על 2%.

בנובמבר 2025 הפחית בנק ישראל את הריבית בשיעור של 0.25% לרמה של 4.25%, ובינואר 2026 הפחית בנק ישראל את הריבית פעם נוספת בשיעור של 0.25% לרמה של 4.0%, וזאת על רקע ההתפתחויות הגיאופוליטיות האמורות, הפעילות הכלכלית במשק שהתאוששה בחדות, והתמתנות האינפלציה והתכנסותה לתוך תחום היעד. עפ"י תחזית בנק ישראל, הריבית צפויה לרדת עוד ולעמוד על 3.5% בממוצע ברבעון הרביעי של 2026.

יחד עם זאת, בעניין הנכסים המניבים נציין, כי בתקופה האחרונה נערכו מעט עסקאות לרכישת נכסים מניבים, ובהן לא ניכר שינוי מהותי בשיעורי התשואה, וטרם פורסמו עסקאות תשואה לרכישת נכסים מניבים לאחר הורדות הריבית.

15. עקרונות השומה

בית דיור מוגן הינו נכס המיועד (עפ"י תב"ע) ונבנה עפ"י פרוגראמה התואמת שימוש של בית דיור לאוכלוסייה המבוגרת. בית דיור מוגן פעיל הינו נכס עסקי המופעל ע"י הנהלה מרכזית, ולפיכך הדרך הנכונה להערכת שווי הינו **היוון תזרים המזומנים העתידי**.

לצורך חישוב תזרים המזומנים יש להביא בחשבון את המרכיבים המפורטים להלן:

- ☒ תזרים המזומנים החיובי בעת החלפת דייר (תקבול בערך דירה מלא מדייר נכנס מול החזר פיקדון לאחר שחיקה לדייר יוצא).
- ☒ הכנסה צפויה מדירות פנויות.
- ☒ הכנסות משטחים מושכרים לזכיינים חיצוניים.
- ☒ תזרים מפעילות ניהול ואחזקה שוטפת.
- ☒ פחת כלכלי – הוצאה הנאמדת בשיעור מסוים מעלות בניה ישירה המוערכת של המבנים (הינה למעשה הגורם האחראי ליצירת מקור כספי עתידי נוסף לחידוש ציוד ותחזוקה פיסית של הבניינים לאורך השנים).
- ☒ הוצאות מע"מ:

- שחיקת הפיקדון מהווה הכנסה המחויבת בתשלום מע"מ.
- עפ"י פסיקת בית המשפט העליון, קיימת חבות לתשלום מע"מ בגין ריבית רעיונית בשיעור של 3.25% (כולל מע"מ) על הפיקדונות (יתרת החוב לדיירים)⁷.
- יצוין, כי בהתאם למרבית החוזים שנחתמו בתקופה האחרונה וכן בהתאם למדיניות החברה, הדייר מחויב בתשלום מע"מ ריבית רעיונית.

קביעת שיעורי ההיוון:

ככלל, שיעור ההיוון (Cap Rate) משקף את התשואה הדרושה, כדי להוות כוח משיכה להשקעת הון. מכאן, שבחירת השער המתאים מהווה גורם מכריע בקביעת השווי. שיעורי ההיוון לתזרים הצפוי להתקבל מהנכס הינם פועל יוצא של שיעורי ההיוון המקובלים כיום לנכסים מניבי תשואה, כאשר שיעור ההיוון המקובל בשוק נקבע בנקודת זמן מסוימת, לסוג נכסים מסוים, ובהקשר של שיעור הריבית והציפיות האינפלציוניות במשק באותה עת. יובהר, כי שיעור התשואה תלוי גם ברמת הפעילות הכלכלית בנכס עצמו. לצורך קביעת שיעורי ההיוון למרכיבי ההכנסה השונים הצפויים להתקבל בנכס משתמשים בגישת ההשוואה – לפיה בוחנים עסקאות לנכסים מניבים בעלי מאפיינים דומים, ככל הניתן, תוך ביצוע התאמות נדרשות. השוק מאופיין במגבלה גדולה של שקיפות המידע, שכן על מנת לנתח באופן מהימן עסקאות רכישה של נכסים מניבים יש צורך במידע רב על הפעילות הכלכלית של הנכס הנרכש.

⁷ ע"א 6722/99 מנהל מס ערך מוסף תל-אביב נ' משכנות כלל מגדלי הים התיכון בע"מ מיום 7.1.2004. הרציונל שעומד מאחורי הפסיקה: חברת דיור מוגן לגיל הזהב מקבלת פיקדון דולרי מאת הדיירים. פיקדון זה מוחזר לדייר, בנסיבות מסוימות, כשהוא צמוד לדולר בלבד וללא ריבית. הריבית הרעיונית שצומחת לחברת הדיור המוגן מן הפיקדון האמור חייבת במס ערך מוסף (הריבית הרעיונית היא הריבית המתבטאת בחסכון הריבית שהחברה הייתה משלמת אילו נזקקה להלוואה בתנאי שוק).

נדגיש, כי המושג "שיעור ההיוון" בפרקטיקה השמאית מתייחס ל"שיעור ההיוון הכולל", שהוא מעין "מכפיל", המשמש לקביעת שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות, והוא מבטא את היחס שבין ההכנסות הצפויות מהשכרת הנכס לבין שווי, והוא מגלם מרכיבים שונים, כגון ריבית חסרת סיכון, פרמיה בגין סיכון ואי וודאות, פרמיה בגין נזילות נמוכה, פחת, אינפלציה ועוד.

בקשר להערכות שווי של בתי דיור מוגן, הואיל ומדובר בהיוון הכנסות של הסכמי דיירים ארוכי טווח (ממוצע 10 שנים ומעלה), הפועל היוצא הוא שהשפעתם של אירועים קצרי טווח אינם מביאים לשינויים בשיעורי ההיוון. נדגיש, כי שיעורי ההיוון בהם אנו משתמשים במודל הערכת השווי הינם ברף הגבוה של טווח עסקאות ההשוואה (כפי שיפורטו בהמשך), וזאת בהתחשב במרכיב הסיכון ואי הוודאות בביצוע הערכות שווי לנכסים מסוג זה. עוד נבהיר, כי שיעור ההיוון שנקבע מביא בחשבון גם פיצוי בגין תקופות של אי תפוסה וכן השקעות הוניות שנדרשות לאורך השנים. בהקשר זה נציין, כי בעסקאות ההשוואה מגולם מרכיב הפחת הכלכלי ב"שיעור ההיוון הכולל" לנכס, לעומת מודל הערכת השווי המיושם בו מרכיב פחת נוסף המחושב בנפרד ומופחת משווי הכולל של הנכס, ולפיכך מתקבל, למעשה, שיעור היוון אפקטיבי גבוה מהשיעור שנקבע.

כאמור, בשנים האחרונות נערכו שלוש עסקאות רכישה של בתים פעילים, כאשר בשתי עסקאות הרוכשים הם שחקנים חדשים בענף, וזאת כהמשך המגמה של כניסה לענף ע"י חברות המבקשות לגוון את הפעילות העסקית שלהן.

מעבר לאמור נציין, כי לא נצפה שינוי מהותי במחירים, בשיעורי התפוסה ובביקושים בענף הדיור המוגן. יחד עם זאת, ההאטה בענף הדיור למגורים עשויה להיות בעלת השפעה שלילית על ענף הדיור המוגן, כפועל יוצא של התארכות משך זמן המכירה של דירות מגורים בשוק יד שנייה, בעיקר לאלו שנדרשים למכור את דירתם לצורך מעבר לדיור מוגן.

עסקאות לרכישת נכסים מניבים:

להלן מספר עסקאות מכר של נכסים מניבים מסחריים שנערכו במהלך התקופה האחרונה:

בתי דיור מוגן:

בית גיל פז – כפר סבא:

עפ"י פרסום מחודש דצמבר 2024, רכשה רשת בתי הדיור המוגן "עד 120" את בית הדיור המוגן "בית גיל פז" בכפר סבא. התמורה (כך על פי הפרסום) נקבעה בסך של 126 מיליון ₪.

"בית גיל פז", אשר ניצב במזרח העיר כפר סבא בסמיכות לתחנת הרכבת "נורדאו" כולל כ- 240 יח"ד, מחלקה סיעודית, מועדון ספורט, בריכת שחייה, שטחים מסחריים ושטחים ציבוריים, בבניין המורכב משלושה אגפים, בשטח בנוי כולל של כ- 26,000 מ"ר. הבית הוקם בשנת 1997 ע"י יוצאי חיל האוויר.

נבהיר, כי הואיל ולא פורסמו נתונים כלכליים של הבית קיים קושי לנתח את העסקה ולהפיק ממנה נתוני השוואה ו/או פרמטרים לביסוס המודל התחשיבי המיושם על ידנו.

בית שבעה כוכבים – הרצליה:

עפ"י דיווח של חב' בית הזהב בע"מ מתאריך 26.9.2023, החברה התקשרה בהסכם מכר מותנה עם חברת ביג מגורים למכירת מלוא הון המניות המונפק ונפרע של חברת שבעת הכוכבים דיור מוגן בע"מ, המחזיקה בזכויות בבית הדיור המוגן "שבעה כוכבים" בהרצליה פיתוח. כפי שנמסר בדיווח, התמורה נקבעה בהתבסס על השווי ההוגן של הנכס בספרי החברה, בניכוי ההתחייבויות לפיקדונות נכון ליום 31.12.2022 [הנכס הוערך על ידנו עבור בית הזהב למועד 31.12.2022].

שיעור ההיוון הבסיסי בחוות הדעת המקיפה שנערכה על ידנו לתזרימי מזומנים הנובעים מתנועת פיקדונות והכנסות חלף פקדונות הינו **7.75%**. כמו כן, בהערכת השווי הובא בחשבון גידול ריאלי של שווי הפיקדונות ("שיעור צמיחה") בשיעור של **1%⁸**.

אוונגרד רזידנס – חיפה:

עפ"י פרסום בעיתונות מיום 3.12.2023, רכשה קבוצת מנו ספנות את חב' אוונגרד רזידנס, אשר מחזיקה בזכויות הבעלות בבית הדיור המוגן "אוונגרד רזידנס", הממוקם במרכז הכרמל בעיר חיפה. התמורה (כך על פי הפרסום) נקבעה בסך של 170 מיליון ₪.

אינפורמציה נוספת:

הבית הינו בית דיור מוגן יוקרתי, בשטח בנוי כולל של כ- 12,600 מ"ר וכולל כ- 90 יח"ד, אשר בנייתו הושלמה בשנת 2019.

הנכס הוערך על ידנו עבור חב' אוונגרד רזידנס לצורך דוחותיה הכספיים למועד 31.12.2022. הואיל והערכת השווי לא פורסמה לציבור, ומפאת סודיות עסקית, נתונים מלאים לגבי השווי שנקבע על-ידנו ושיעורי התשואה הנגזרים מהעסקה אינם מוצגים בחוות דעת זו. יחד עם זאת נציין, כי התמורה בעסקה דומה בקירוב לשווי שנקבע על ידנו בהערכת השווי.

בית אבות סיעודי:

עפ"י דיווח של חב' מניבים מיום 12.5.2022, החברה התקשרה עם רוכש נוסף לרכישת מלוא זכויות הבעלות של המוכרות במבנה בשטח בנוי של כ- 4,200 מ"ר הממוקם בשכונת המושבה הגרמנית בחיפה.

המבנה משמש כבית חולים סיעודי הכולל כ- 130 מיטות גריאטריה סיעודית וכן מופעל במבנה מכון דיאליזה. הרוכש הנוסף הינו השוכר של הנכס בהתאם להסכם שכירות שבתוקף עד אוקטובר 2042.

התמורה הינה בסך של 23.25 מ' ₪ וה- NOI השנתי מהשכרת חלקה של הרוכשת בממכר מוערך בכ- 1.47 מ' ₪ (משקף תשואה של **6.32%**). הסכם השכירות כולל מנגנון עליית דמי השכירות לאורך תקופת השכירות ותחזוקת הממכר מבוצעת באחריות השוכר ועל חשבוננו.

⁸ תוספת מרכיב שיעור הצמיחה לתחשיב השווי שקול בתחשיב לשימוש בשיעור היוון אפקטיבי של 6.75% (6.75%=1%-7.75%) להכנסה הפרמנטית.

עסקאות לרכישת נכסים מניבים אחרים:

מרכזים מסחריים:

תאריך העסקה / הפרסום	הנכס	סכום הרכישה (באלפי ₪)	שיעור התשואה
05/2023	רכישת מרכז מסחרי בראשון לציון	58,000	6.67%
08/2023	רכישת מרכז מסחרי במחוז המרכז	138,820	6.45% ⁽¹⁾
10/2023	רכישת מרכז מסחרי ב"א.ת. עקרון 2000" של חב' "מישורים"	45,850	6.76%
05/2024	רכישת מרכז מסחרי שכונתי חדש בשלבי אכלוס בפריפריה	130,000	6.87% ⁽¹⁾
08/2024	רכישת מרכז מסחרי שכונתי במחוז מרכז	94,860	6.57% ⁽¹⁾
12/2024	רכישת מרכז מסחרי הכולל משרדים, "שבעת הכוכבים" בראשון לציון	112,000	7.38%
12/2024	מכירת שלושה מרכזים מסחריים בבאר שבע, הרצליה (גליל ים) וראשל"צ	203,500	6.73% ⁽¹⁾

הערות:

1. משרדנו ליווה את העסקה ומפאת סודיות העסקה לא נוכל לחשוף את פרטיה המלאים.

משרדים ותעשייה:

תאריך העסקה / הפרסום	הנכס	סכום הרכישה (באלפים)	שיעור התשואה
01/2023	מכירת בית "מישורים" באזור התעשייה קרית אריה בפתח תקווה	22,000 ₪	6.20%
02/2023	רכישת מבנה תעשייה באזור התעשייה יבנה, מושכר לשוכר יחיד	30,000 ₪	5.67%
05/2023	מכירת שני מבני תעסוקה באזור התעסוקה הצפוני של לוד	131,500 ₪	6.92%
08/2023	רכישת מבנה תעשייה באזור התעשייה אלון תבור "מתחם זנלכל"	154,000 ₪	6.50% ⁽¹⁾
09/2023	רכישת מבנה תעשייה, הכולל חדרי קירור, באזור מישור החוף	176,000 ₪	5.88% ⁽²⁾
12/2023	רכישת פרויקט "רב-בריה" הכולל מבנה לוגיסטיקה (שלב א') ומגרש (שלב ב') באשקלון	250,000 ₪	6.00% ⁽³⁾
12/2023	רכישת מבנה תעשייה באזור התעשייה דימונה "עלבד משואות יצחק"	40,000 ₪	7.50% ⁽⁴⁾
01/2024	רכישת מבנה לוגיסטיקה "דנשר" באזור התעשייה "פארק אפק" בראש העין	89,800 ₪	6.46%
01/2024	מכירת מחצית מבניין משרדים בחיפה "מגדל הארמון"	103,750 ₪	6.85% ⁽⁵⁾
05/2024	מחצית ממבנה לוגיסטיקה "אורשר" באזור התעשייה "ניר גלים" סמוך לאשדוד	102,000 ₪	5.88% ⁽⁶⁾
09/2024	רכישת מבנה תעשייה בקרית אריה פ"ת בעסקת Sale & Lease Back	60,000 ₪	6.63% ⁽⁷⁾
11/2024	רכישת מבנה תעשייה בפארק תעשיות, עמק חפר	36,650 ₪	6.15% ⁽⁸⁾
12/2024	רכישת מבנה לוגיסטיקה באזור התעשייה "חבל מודיעין"	50,000 ₪	6.30%
02/2025	רכישת מבנה תעשייה באזור התעשייה "ברקן" בתפוסה מלאה	90,700 ₪	6.34%
02/2025	רכישת מבנה תעשייה באזור התעשייה הצפוני בבאר שבע	40,000 ₪	7.23% ⁽⁹⁾
03/2025	רכישת 25% נוספים מהזכויות בפרויקט משרדים ומסחר "סנטרו" ברחובות	97,000 ₪	6.50% ⁽¹⁰⁾
04/2025	מכירה מבנה משרדים בבנימינה	39,400 ₪	6.73%

הערות:

- (1) הנכס נרכש ע"י קרן הריט "מניבים" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 15 שנים + אופציה לעוד 9 שנים ו- 11 חודשים.
- (2) הנכס כולל זכויות בניה נוספות, תשלום של שוכרים עבור שירותי קירור והבטחת תשואה ל- 10 שנים. המידע נמסר ע"י הרוכשים ומפאת סודיות, לא נוכל לפרט את פרטי העסקה המלאים.
- (3) שלב א': העסקה כוללת רכישת מבנה לוגיסטיקה בשטח של כ- 41 א' מ"ר המושכר לחב' "רב בריח" בשכירות ארוכת טווח, מחיר העסקה כ- 200 מיליון ₪, משקף תשואה של כ- 6%. שלב ב': כחלק מהעסקה נרכשו הזכויות בשלב ב' הכולל מגרש בשטח של כ- 38 דונם עליו עתיד לקום מבנה בשטח של כ- 34 א' מ"ר אשר יושכר גם הוא לחב' "רב בריח" בשכירות ארוכת טווח, דמי השכירות שנקבעו יסקפו תשואה של כ- 6% מעלויות הקמת המבנה. בעת הרכישה שולמו כ- 50 מיליון ₪ המהווים החזר הוצאות ששולמו ע"י המוכר עד כה בגין שלב זה. יצוין, כי הנכס טופל ע"י משרדנו.
- (4) הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן בע"מ" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 10 שנים + אופציה לעוד 10 שנים.
- (5) ביולי 2024, נרכשו 25% חלקים נוספים בבניין לפי תשואה של 6.85%.
- (6) השלמת העסקה כפופה להתקיימותו של תנאי מתלה, לפיו תשלום המוכרת התקשרות עם שוכר מהותי להשכרה של שטחי משרדים ומק' חניה במגדל. נציין, כי משרדנו ביצע את הערכת השווי עבור המוכרת.
- (7) הנכס נרכש ע"י חב' "מגדל חברה לביטוח" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 12 שנים + שתי תקופות אופציה בנות 5 שנים כ"א.

(7) הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן מניב בע"מ" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 8 שנים + שלוש תקופות אופציה בנות שנתיים כל אחת למעט האופציה השלישית שנה אחת בלבד. דמי השכירות השנתיים בתקופת השכירות נקבעו על סך של 3.9 מיליון ₪ לשנתיים הראשונות ו- 4 מיליון ₪ לשש השנים האחרונות. שיעור התשואה לעיל מבטא ממוצע של דמי השכירות לאורך תקופת השכירות.

(8) הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן מניב בע"מ". הנכס מושכר לשוכר יחיד לתקופה של 5 שנים המסתיימת במרץ 2028. לשוכר אופציה להארכת תקופת השכירות לחמש שנים נוספות. נציין, כי משרדנו ביצע את הערכת השווי עבור הרכוש.

(9) הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן מניב בע"מ" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 12 שנים + שתי תקופות אופציה בנות 4 שנים כל אחת. דמי השכירות השנתיים בתקופת השכירות נקבעו על סך של 2.85 מיליון ₪ לשש השנים הראשונות ו- 2.935 מיליון ₪ לשש השנים האחרונות. שיעור התשואה לעיל מבטא ממוצע של דמי השכירות לאורך תקופת השכירות.

(10) בהתאם לדיווח של חב' "מניבים", התקשרה החברה עם חב' פרשקובסקי מניבים בע"מ בהסכם לרכישת מלוא זכויותיה בפרויקט "סנטרו" ברחובות, המהווים 25% מזכויות הבעלות של המוכרת (במושע) במקרקעין וזכויות ההחזקה בפרויקט הבנוי עליהם, למעט זכויות בניה נוספות, ככל שתאושרנה (כמפורט בדיווח). יצוין, כי בחודש אפריל 2017, רכשה החברה מאת המוכרת וצד ג' 50% מהזכויות בפרויקט שהיה באותו מועד בשלבי הקמה סופיים.

התייחסות לקביעת שיעורי ההיוון לנכס הנדון:

לאור האמור לעיל, ובהתחשב במיוחד בעסקאות רכישת בתי הדיור המוגן שנערכו בתקופה האחרונה (כמפורט לעיל), שיעורי ההיוון למרכיבי התזרים השונים בנכס הנדון נקבעו כדלקמן:

- שיעור היוון בסיסי של **7.75%** לתזרימי מזומנים הנובעים מתנועת פיקדונות והכנסות חלף פקדונות.
- שיעור היוון בסיסי של **8.0%** לתזרימי מזומנים מפעילות הניהול ותשלומי מע"מ ופחת כלכלי.
- שיעור ההיוון להכנסות משטחים מושכרים לזכיינים חיצוניים – **7.25%**.

כפי שפורט לעיל, לאחרונה בנק ישראל הפחית את הריבית בשתי פעימות ובשיעור מצטבר של 0.5%. יחד עם זאת נציין, כי בתקופה האחרונה נערכו מעט עסקאות לרכישת נכסים מניבים, ובהן לא ניכר שינוי מהותי בשיעורי התשואה. לנוכח האמור, לא שינינו את שיעורי ההיוון ביחס להערכות השווי הקודמות.

שיעור צמיחה:

בהערכת השווי יובא בחשבון גידול ריאלי של שווי הפיקדונות ("שיעור צמיחה") בשיעור של **1%**, בהתבסס על שיעור הצמיחה של האוכלוסייה בכלל, ואוכלוסיית המבוגרים בפרט, עפ"י התחזית העדכנית של הלמ"ס⁹, וכן על גידול בשווי הפיקדונות, אשר משפיעים על ההכנסה הצפויה הנובעת מתחלופת דיירים בעתיד, בהתבסס על עליית מחירי הדיור בשנים האחרונות בכלל ועליית מחירי הפיקדונות ברשת "מגדלי הים התיכון" בעשור האחרון בפרט.

⁹ "תחזית אוכלוסיית ישראל עד שנת 2065" (הודעה לתקשורת מיום 21.5.2017) ונתונים מעודכנים שפורסמו במהלך השנים ע"י הלמ"ס.

16. גורמים ושיקולים בהערכה

- בבואנו להעריך את שווי הנכס הנדון התחשבנו, בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:
- א. הנכס הנדון הינו בית דיור מוגן, הנמצא בחלקה הדרום-מערבי של העיר כפר סבא, בשוליה של שכונת מגורים המאופיינת בבניה צמודת קרקע.
 - ב. זכויות הבניה והשימושים המותרים עפ"י תכניות בנין-עיר מאושרות.
 - ג. רישוי הבניה – הפרויקט בנוי עפ"י תכניות מאושרות להיתרי הבניה שניתנו במהלך השנים.
 - ד. יתרת זכויות בניה – קיימת יתרת זכויות בניה לניצול, בשטח של כ- 370 מ"ר, ובכלל זה כ- 48 מ"ר לשימושים עיקריים. לאור הבינוי הקיים, ולאור העובדה ששטחים אלו לא נוצלו בבקשה להיתר האחרונה, להערכתנו, תרומת יתרת זכויות הבניה לשווי הכולל של הנכס הינה זניחה.
 - ה. הפרויקט כולל 284 דירות לשיווק וכן שטחים ציבוריים לרווחת ולשימוש הדיירים ואורחיהם.
 - בנוסף, קיימים שטחים המושכרים לצדדים שלישיים הכוללים, בין היתר: מחלקה סיעודית, מינימרקט, בריכת שחייה, חדר אוכל ומספרה.
 - ו. סטנדרט הבניה, רמת הגימור ומצב התחזוקה. נציין, כי עפ"י מדיניות החברה, הדירות המתפנות עוברות שיפוץ.
 - ז. כאמור, הערכת שווי תבוצע בשיטת היוון ההכנסות, בהתאם למרכיבי ההכנסה וההוצאה המפורטים לעיל.
 - ח. תפעול הפרויקט – הובאו בחשבון הנתונים של הפעילות הכלכלית של הפרויקט המפורטים לעיל, בכפוף להנחות העבודה ולביאורים שיפורטו במסגרת התחשיב.
 - ט. זכויות המשפטיות – מגרש מס' 1 לפי תכנית בנין-עיר כס/מק/49/21' טרם נרשם בלשכת רישום המקרקעין כיחידה נפרדת. כפועל יוצא, טרם נרשמו זכויות הבעלות של החברות המחזיקות במגרש בלשכת רישום המקרקעין.
 - בהתבסס על רישום זכויות החברות כבעלים רשומים בחלקות 9 ו- 516 בגוש 6427, מהן נוצר המגרש, אנו מניחים שאין מניעה להשלמת הליכי הרפרצלציה ורישום הבעלות בלשכת רישום המקרקעין.
 - י. הזכויות המוערכות – זכויות החברות בפרויקט בתוספת התחייבויות החברות כלפי הדיירים (יתרת הפיקדונות הבלתי מחולטת).

17. תחשיב השווי

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:

באור

	284	מספר יח"ד כולל
	231	מספר יח"ד משווק
1	23	יתרת מלאי
2	360,075,000	יתרת פיקדונות בפועל
1	16,893,000	שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
1	1,182,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות
1	4,800,000	רווח שנתי מפעילות הניהול

פרמטרים לתחשיב:

3	3.5%	שיעור שחיקה ממוצע (ללא מע"מ; עפ"י חוזים)
1	12	תקופה מקסימלית של שנות שחיקה
4	10	תקופת שהייה ממוצעת של דייר
5	18%	שיעור דיירים שעברו את שנות השחיקה ("דיירים ותיקים")
5	18	שנות שהייה ממוצעות של דיירים ותיקים
6	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
7	1.00%	שיעור צמיחה

אומדנים:

8	672,800,000	סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)
8	47,950,000	סה"כ שווי דירות במלאי

ביאורים:

- 1) עפ"י נתוני החברה נכון למועד הקובע.
- 2) יתרת פיקדונות בפועל נכון למועד הקובע.
- לצורך חישוב מע"מ ריבית רעיונית הבאנו בחשבון רק חלק מיתרת הפיקדונות וזאת לאור העובדה שבהסכמי הדייר הישנים החברה נושאת בעלות מע"מ ריבית רעיונית, ובמרבית הסכמי הדייר החדשים מחויב הדייר בתשלום המע"מ, וזאת בהתאם למרבית הסכמי הדייר שנחתמו בתקופה האחרונה וכן בהתאם למדיניות החברה.
- 3) שיעור השחיקה הינו בהתאם לשיעור השחיקה במרבית החוזים שנחתמו בתקופה האחרונה, וכן בהתאם למדיניות החברה בעניין שיווק הדירות.
- 4) עפ"י דו"ח אקטואריה שהוצג בפנינו לגבי תקופת השהייה הממוצעת לאורך השנים, ועל פי מיטב ניסיונו המקצועי בפרויקטים אחרים, אנו מעריכים לצורך התחשיב כי תקופת השהייה הממוצעת של דייר הינה כ- 10 שנים.
- 5) עפ"י נתוני החברה עבור הבתים הוותיקים ברשת (הבית בבית ים והבית הנדון).
- 6) תקופה זו נקבעה על ידנו, בהתחשב בגיל הממוצע הנוכחי של הדיירים בפרויקט, ובהתבסס על דו"ח האקטואריה שהוצג בפנינו.
- 7) נבחר, כי תוספת מרכיב שיעור הצמיחה לתחשיב השווי שקול בתחשיב לשימוש בשיעור היוון אפקטיבי של 6.75% ($6.75\% = 1\% - 7.75\%$) להכנסה הפרמננטית.
- 8) שווי הפרויקט והדירות במלאי נקבע על ידנו בהתחשב במחירי מכירה בפועל בפרויקט.

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

360,075,000	(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
288,279,750	(A+B=C)	יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה
624,850,000		סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)
(288,279,750)	(C)	בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה
336,570,250		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה
4.25		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
7.75%		שיעור היוון
245,076,850		ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

23	סה"כ דירות במלאי
47,950,000	שווי דירות במלאי
90%	מקדם הפחתה לשיווק
43,155,000	סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

דיירים ותיקים	כלל הדיירים	
18%	82%	התפלגות דיירים
121,104,000	551,696,000	שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה
18	8.24	שנות שהות ממוצעות (*)
5.6%	12.1%	אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעות/1
6,728,000	66,921,704	קבלת פקדונות בשנה
50.4%	66.0%	שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה
3,393,603	44,136,659	החזר פקדונות בשנה
6,728,000	66,921,704	קבלת פקדונות בשנה
(3,393,603)	(44,136,659)	החזר פקדונות בשנה
3,334,397	22,785,045	עודף שנתי
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
1.00%	1.00%	בניכוי שיעור צמיחה
49,398,471	337,556,219	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
16,427,015	161,556,456	ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים
177,983,471		סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים

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

ד. הכנסות נוספות

1,182,000	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)
(2,268,473)	מע"מ בגין שחיקה שנתית (על פקדונות בפועל)
(714,047)	מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)
4,800,000	רווח שנתי מפעילות הניהול
(1,427,700)	פחת כלכלי
389,780	סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי
8.00%	שיעור היוון
4,872,256	ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

ו. סיכום התחשיב

245,076,850	(א)	הכנסות מהחלפה קרובה
43,155,000	(ב)	הכנסות מדירות במלאי
177,983,471	(ג)	הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים
16,303,448	(ד)	הכנסות משטחים מושכרים
4,872,256	(ה)	פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי
(2,290,000)		אומדן השקעות בשיפוץ דירות בערכים נוכחיים
485,101,026		סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט
360,075,000		בתוספת יתרת פקדונות
845,176,026		סה"כ שווי הנכס
845,200,000		ובמעגל

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						
7.25%	7.50%	7.75%	8.00%	8.25%	תקופת	
890,000	874,800	860,600	847,300	835,000	8.0	שהייה
881,700	866,700	852,700	839,700	827,500	9.0	ממוצעת
873,800	858,900	845,200	832,400	820,400	10.0	של דייר
866,100	851,500	838,000	825,400	813,600	11.0	(בשנים)
858,800	844,400	831,100	818,700	807,200	12.0	

18. הערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון – בשוק החופשי, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט רוכשי זכויות שימוש ביחידות דיור והשוכרים החופשיים – בסך של **845,200,000 ₪ (שמונה מאות ארבעים וחמישה מיליון ומאתיים אלף שקלים חדשים)**.

הערות:

- א. השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.
- ב. הערכה זו הוכנה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית).

19. נתונים נוספים

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

למועד 31.12.2022	-	721,800 אלפי ₪
למועד 31.03.2023	-	729,400 אלפי ₪
למועד 30.06.2023	-	756,900 אלפי ₪
למועד 30.09.2023	-	761,100 אלפי ₪
למועד 31.12.2023	-	765,800 אלפי ₪
למועד 31.03.2024	-	780,700 אלפי ₪
למועד 30.06.2024	-	775,200 אלפי ₪
למועד 30.09.2024	-	778,300 אלפי ₪
למועד 31.12.2024	-	800,600 אלפי ₪
למועד 31.03.2025	-	802,800 אלפי ₪
למועד 30.06.2025	-	812,600 אלפי ₪
למועד 30.09.2025	-	817,100 אלפי ₪

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

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

- ד. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 30.9.2025 בסך של 817,100 אלפי ₪.

20. 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 (BA) ושמאי מקרקעין

משה פרידמן

מהנדס ושנאי מקרקעין

נעמי קפלר

שנאית מקרקעין

מיכל שימקיץ

שנאית מקרקעין

רענן דוד

כלכלן (M.A.) ושנאי מקרקעין

יוכל ארבל

מהנדס תעשייה וניהול, מוסמך מנהל עסקים

(M.B.A.) ושנאי מקרקעין

אלון דולב

כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A.)

ושנאי מקרקעין

לימור גוטפריד

כלכלנית (B.A.), מוסמכת מנהל עסקים

(M.B.A.) ושנאית מקרקעין

עידו כהן

כלכלן (B.A.), שנאי מקרקעין

ומוסמך בלימודי משפט (M.A.)

שרון רומי

כלכלן (B.A.), שנאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)

יונתן הלחמי

בוגר מדעי המחשב (B.Sc.) ושנאי מקרקעין

שיי סנדי

כלכלן (B.A.), שנאי מקרקעין,

M.B.A. בהתמחות מימון

דורון זיכרוביץ'

כלכלן (B.A.) ושנאי מקרקעין

אורי לוי

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

ושנאי מקרקעין

דורית גבר רוט

עורכת דין (LL.B.) ושנאית מקרקעין

אבנר גופר

כלכלן ושנאי מקרקעין

אלי כהן

כלכלן, שנאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)

רונוי רוזנטל

כלכלן (B.A.) ושנאי מקרקעין

גיא יופה

כלכלן (B.A.) ושנאי מקרקעין

יקיר עמר

כלכלן, שנאי מקרקעין

ומוסמך במשפטים (M.A.)

ילנה אפשטיין

מהנדסת אדריכלות (M.E.) ושנאית מקרקעין

מתן משה חמאי

כלכלן (B.A.) ושנאי מקרקעין

מתן יעקב

בוגר מנהל עסקים (B.A.) ושנאי מקרקעין

ניר טולדנו

כלכלן (B.A.), שנאי מקרקעין

ומוסמך בלימודי משפטים (M.A.)

יעלה יהודאי

כלכלנית (B.A.) ושנאית מקרקעין

מירי ברקו

כלכלנית (B.A.) ושנאית מקרקעין

אור אביטן שלו

כלכלנית (B.A.) ושנאית מקרקעין

שי סבג

כלכלן (B.A.) ושנאי מקרקעין

יניב רוזנפלד

כלכלן (B.A.) ושנאי מקרקעין

אור אברבך

שנאי מקרקעין

דוד לוסי

בוגר מנהל עסקים ומימון (B.A.)

ושנאי מקרקעין

נעכל ששון

משפטנית (LL.B.) ושנאית מקרקעין

ירין קופר

כלכלנית (B.A.), משפטנית (M.A.)

ושנאית מקרקעין

עדי אוריילי גרוסקופף

שנאית מקרקעין

ומוסמכת במנהל עסקים (M.B.A.)

ליהיא מנור

שנאית מקרקעין

מוסא עווד

מהנדס מבנים (B.Sc.), שנאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)

ברוך וולף

כלכלן (B.A.) ושנאי מקרקעין

יעל פרידמן

שנאית מקרקעין

ניר פדידה

שנאי מקרקעין

שיר פרימר

כלכלנית (B.A.)

זהבה זריהון

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)

מור דיין

כלכלנית (B.A.)

עיינב גרוס

כלכלנית (B.A.)

נעמה מלכא

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)

הדס בורוכוב

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)

מאור בן משה

כלכלן (B.A.)

עמית סוליתן

כלכלן (B.A.)

לירון בן חיון

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)

שומת מקרקעין מקיפה

בית דיור מוגן

"מגדלי הים התיכון – בת ים"

(חלקה 312 בגוש 7146)



הערכה ליום 31.12.2025

19 פברואר 2026
מספרנו: 34471.63/30.414

לכבוד
מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.נ,

הערכת שווי מקרקעין
בית דיור מוגן "מגדלי הים התיכון – בת ים"
רח' הים 2 בבת ים
(חלקה 312 בגוש 7146)

1. מטרת הערכה

התבקשנו על ידי מר אופיר רוזנבוים – סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן – "**החברה**") להעריך את שווי הנכס הנדון – כמפורט בסעיף 5 להלן – במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון.

ההערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות (להלן "**החברות**").

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

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי הערכתנו זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברה, וכן תפורסם לציבור.

2. המועד הקובע

המועד הקובע להערכה זו הינו – 31.12.2025.

3. פרטי המשרד והשמאים המעריכים

משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' פעיל מאז שנת 1998. המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח. הערכת השווי לצורך חוות דעת זו נערכה ע"י שמאי המקרקעין ה"ה רענן דוד וגיא יופה. להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

רענן דוד – שותף במשרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין. שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה (MA) מהאוניברסיטה העברית בירושלים משנת 2000.

בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ - הטכניון משנת 2005. עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005 (רישיון מס' 1389).

גיא יופה – שמאי מקרקעין, בעל תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות מהמרכז האקדמי רופין משנת 2007.

מוסמך כרואה חשבון על ידי מועצת רואי החשבון בישראל (רישיון מס' 110445).

בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ – הטכניון משנת 2011. עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2011 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2012 (רישיון מס' 1902).

4. פרטי ההתקשרות בין החברה לשמאים

א. ההתקשרות בין החברה לבין משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' (להלן: "**משרדנו**") בוצעה ביום 5.1.2026.

ב. הננו להבהיר, כי שכר טרחתו של משרדנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.

ג. במסגרת ההתקשרות ניתן למשרדנו ע"י החברה כתב התחייבות לשיפוי, בכפוף לתנאים מוסכמים, במסגרתו אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך.

ד. הננו מצהירים בזאת, כי משרדנו מספק שרותי שמאות מקרקעין לחברה, ואולם אין למשרדנו עניין אישי או תלות (לרבות על פי עמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך) בחברה.

5. פרטי הנכס

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

6. מועד הביקור במקום

ביקור במקום נערך ע"י גיא יופה – שמאי מקרקעין (הח"מ), ביום 19.2.2026.

7. תיאור הסביבה

בית דיור מוגן "מגדלי הים התיכון – בת ים" ממוקם בחלקה הצפון-מערבי של העיר בת ים, בסמוך וממזרח לטיילת החוף.

הסביבה היא אזור עם שימושים של מלונאות, מסחר ומגורים.

בסביבה פיתוח ותשתית עירונית מלאים.

בשנים האחרונות החל תהליך של שינוי לטובה בתדמיתה של העיר בת ים, הנובע בעיקרו ממהלכים שיזמה עיריית בת ים, שנועדו לטפל בתדמיתה של העיר ולשנות את מאזן ההגירה השלילי של העיר, תוך שיפור פני העיר ע"י עבודות פיתוח מואצות, בעיקר באזור הטיילת.

בסביבה קיימת מגמה של התחדשות עירונית הן במסגרת שיפוץ והרחבת בניינים מגורים קיימים והן במסגרת הריסה והקמה מחדש של מבני מגורים ישנים.

במהלך חודש אוגוסט 2023 החל לפעול "הקו האדום" של הרכבת הקלה, אשר משפר את נגישותה של העיר בת ים לתל-אביב, רמת גן, בני ברק ופתח תקווה. נציין כי התחנה הקרובה ביותר לנכס ("תחנת רוטשילד") ממוקמת דרומית לנכס במרחק של כ- 500 מטר.

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

תרשים הסביבה עם סימון מיקום הנכס



8. הסביבה העסקית

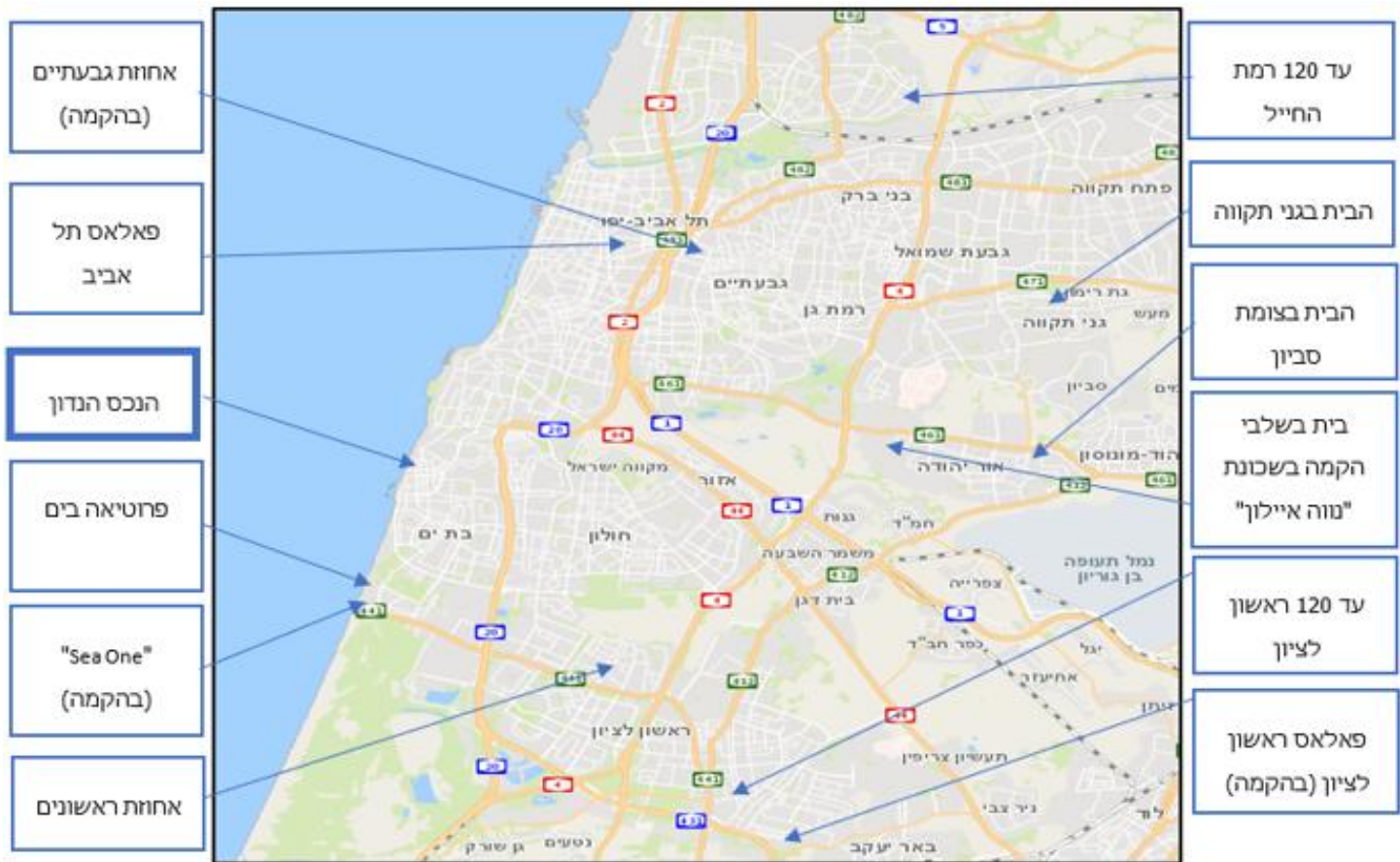
הנכס הנדון פועל בסביבה עסקית הכוללת מספר בתי דיוור מוגן ובשולי הקמה ביניהם ניתן למנות במעגל הקרוב את בתי הדיוור המוגן הבאים:

- **"אחוזת ראשונים"**: בית דיוור מוגן הפועל משנת 1996, המכיל כ- 340 יח"ד ומנוהל ע"י רשת בתי הדיוור המוגן רובינשטיין. ממוקם בראשון לציון דרומית-מזרחית לנכס הנדון.
- **"עד 120 ראשון לציון"**: בית דיוור מוגן הפועל משנת 1992, המכיל כ- 170 יח"ד. ממוקם בראשון לציון דרומית-מזרחית לנכס הנדון.
- **"פרוטיאה בים"** - פרויקט דיוור מוגן של רשת בתי הדיוור המוגן "פרוטיאה". הפרויקט ממוקם בראשון לציון דרומית לנכס הנדון וכולל כ- 280 יח"ד וכן מחלקות אשפוז סיעודיות. הפרויקט הושלם ונמצא בשלבי אכלוס ראשוניים.
- **"Sea One" (בהקמה)** - פרויקט דיוור מוגן של קבוצת אורנים. הפרויקט ממוקם בראשון לציון דרומית לנכס הנדון ועתיד לכלול כ- 270 יח"ד וכן מחלקת אשפוז סיעודית וקומת מסחר. הפרויקט נמצא לקראת סיום בניה וצפוי לאכלוס במהלך החודשים הקרובים.
- **"פאלאס תל-אביב"**: בית דיוור מוגן הפועל משנת 2006, מנוהל ע"י רשת בתי הדיוור המוגן "פאלאס" מקבוצת עזריאלי. ממוקם במרכז תל-אביב בסמיכות לבית החולים "איכילוב" צפונית לנכס הנדון.

במעגל הרחוק יותר קיימים בתי דיוור מוגן נוספים כגון "הבית בצומת סביון" ו- "הבית בגני תקווה" של רשת מגדל הים התיכון, בית דיוור מוגן בשלבי הקמה של רשת מגדלי הים התיכון בשכונת "נווה איילון" באור יהודה הבית "עד 120 רמת החייל" בתל אביב, בית דיוור מוגן בשלבי הקמה סופיים לקראת אכלוס "אחוזת גבעתיים" בגבעתיים ובית דיוור מוגן נוסף בשלבי הקמה סופיים לקראת אכלוס של רשת "פאלאס" בשכונת גבעת הרקפות במזרח העיר ראשון לציון.

-6-

מיפוי בתי דיור מוגן בסביבה



9. תיאור הנכס

הפרויקט ניצב על חלקה 312 בגוש 7146, בשטח קרקע רשום של 6,516 מ"ר, מכיל 274 יחידות דיור בשני בניינים (להלן: "בניין א'" ו"בניין ב'") בני 12 ו-13 קומות מגורים מעל קומת ביניים, קומת קרקע, ושתי קומות מרתף.

החלקה הינה בעלת צורה אי רגולארית, וגבולותיה כדלקמן: החלקה פונה בחזית מערבית רחבה לרח' הים ומעברו הטיילת; מדרום גובלת ברח' הלפר ומעברו בניין מגורים רב-קומות; ממזרח גובלת ברח' פיינשטיין ומעברו בנייני מגורים בני 5-6 קומות ע"ע, וכן מבנה חד-קומתי המשמש גן ילדים, בנויים בבניה ותיקה יחסית; מצפון גובלת בהמשך רח' הים ומעברו שצ"פ.

תשריט החלקה ע"ג תצלום אוויר



תיאור הבנוי:

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

כמו כן, בשטח הכלוא בין הבניינים בנויה בריכת שחיה ומעברי יציאה.

הבניינים בנויים משלד בטון עם קירות בלוקים מחופים פסיפס וגג בטון שטוח ובנויים ברמת גימור טובה מאד הכוללת, בין היתר, לובי מעוצב המרוצף שיש טרוורטין, במעברים הציבוריים בקומות המגורים שטיחים מקיר לקיר, מערכות מיזוג אוויר מרכזיות, מערכות גילוי וכיבוי אש וכיוצ"ב.

הפרויקט (תצלום אוויר)



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, ומכיל יחידות דיור ושטחים ציבוריים.

תיאור המבנה:

כללי – במבנה גרעין מרכזי הכולל חדר מדרגות ושלושה פירי מעליות נוסעים. כמו כן, בחלקו המזרחי גרעין משני הכולל גרם מדרגות, פיר מעלית משא וחדרים טכניים.

קומת מרתף B2 – הקומה כוללת חניון רכבים, חדר שנאים ושטחי שירות נוספים.

קומת מרתף B1 – הקומה כוללת חניון רכבים, מחסנים, נגריה, משרדי תפעול, חדר מרכזיה, חדרי מכונות מ"א ושטחי שירות נוספים.

קומת הקרקע – הקומה כוללת לובי כניסה ראשי עם עמדת קבלה ופינות המתנה, משרד קבלה, חדר כושר, מינימרקט, חדר אוכל מרכזי ומשרדי תפעול.

קומת גלריה חלקית (M1) – הקומה הינה קומה ציבורית, הכוללת לובי עליון עם חלון פנורמי לים, חדר פעילות, בית כנסת, מרפאה, שני אולמות אירועים ומשרד עו"ס. בחלק הצפוני של הקומה קיימת יציאה למרפסת גג פתוחה.

קומה ציבורית (M2) – הקומה כוללת מספרה, חדר כביסה ושטחי משרדים.

קומות מגורים 1-2 – קומות מגורים ייחודיות המשמשות מחלקת דיור משלים הכוללת 33 יחידות דיור (מהווה מחלקת ביניים בין מחלקה סיעודית לדיור העצמאי, והינה חלק מהשטחים המושכרים למפעיל חיצוני המנהל גם את המחלקה הסיעודית בבניין ב').

קומות מגורים 3-12 – קומות טיפוסיות. קומה טיפוסית מחולקת ליחידות דיור בגדלים שונים. בקצה המערבי של כל קומה מצויה פינת ישיבה עם חלון פנורמי המשקיף לים, ובקצה המזרחי של כל קומה שטחי שירות הכוללים חדר חשמל, חדר אשפה ומעלית משא. במרכז הקומה בנוי מקלט.

קומת הגג – קומה המיועדת לשימושים טכניים – מגדלי קירור, חדרי מכונות למעליות וכיוצ"ב.

בניין ב':

הבניין הדרומי הינו בניין בן 13 קומות מגורים מעל קומת גלריה, קומת קרקע, ושתי קומות מרתף, בשטח בנוי כולל של 15,227 מ"ר, ומכיל יחידות דיור, מחלקה סיעודית ושטחים ציבוריים.

תיאור המבנה:

כללי – במבנה גרעין מרכזי הכולל חדר מדרגות ושלושה פירי מעליות נוסעים. כמו כן, בחלקו המזרחי גרעין משני הכולל גרם מדרגות, פיר מעלית משא וחדרים טכניים.

בנוסף, קיים פיר מעלית המקשר בין קומת המרתף עד לקומה M1, בשימוש המחלקה הסיעודית.

קומת מרתף B2 – הקומה כוללת שלושה אולמות אירועים (אחד גדול ושניים קטנים), מחסני דיירים, חדר פעילות לדיירים ומשרדי תפעול.

קומת מרתף B1 – הקומה כוללת מכבסה, שתי יחידות משרדים וחדרי שירות נוספים.

קומת הקרקע – הקומה כוללת לובי כניסה עם עמדת קבלה ופינות המתנה, משרד מכירות, ספריית דיירים.

קומת גלריה חלקית (M1) – הקומה כוללת את משרדי ההנהלה, משרד הנה"ח, ומחלקה סיעודית המנוהלת ע"י מפעיל חיצוני עם כניסה נפרדת בקומת הקרקע.

קומה (M2) – קומת מגורים הכוללת חמש יחידות דיור מהן קיימת גישה למרפסת משותפת.

קומות מגורים 1-12 – קומות טיפוסיות. קומה טיפוסית מחולקת ליחידות דיור בגדלים שונים. בקצה המערבי של כל קומה מצויה פינת ישיבה עם חלון פנורמי המשקיף לים, ובקצה המזרחי של כל קומה שטחי שירות הכוללים ממ"מ, חדר חשמל, חדר אשפה ומעלית משא.

קומת הגג – קומה המיועדת לשימושים טכניים (מערכת מיזוג אוויר, חדרי מכונות למעליות וכיוצ"ב).

יחידות הדיור:

יחידות הדיור הינן בנות 1-4 חדרים מטיפוסים שונים. בכל יחידה מטבחון וחדר רחצה הכולל מקלחת ושירותים. במרבית יחידות הדיור יציאה למרפסת מקורה המשקיפה לים.

החדרים ברמת גימור הכוללת, בין היתר: רצפת החדרים מחופה בשטיחים מקיר לקיר; רצפת חדר האמבטיה וקירותיו מחופים באריחי קרמיקה; מערכת מיזוג אוויר; מערכת לחצני מצוקה.

בבניינים מותקנות בחדרים מערכות גילוי וכיבוי אש.

המטבחון כולל ארונות, מקרר וכיריים קרמיות.

כפי שנמסר לנו ע"י החברה, דירות שמתפנות עוברות שיפוץ יסודי הכולל, בין היתר, החלפת ריצוף לאריחי קרמיקה, ארונות מטבח חדשים.

החניון:

לפרויקט חניון תת-קרקעי הנמצא בבניין א' וממוקם בחלק מקומות המרתף B1 ו-B2.

בקומת המרתף התחתונה (B2) קיימים 51 מקומות חניה ובקומת המרתף העליונה (B1) קיימים 15 מקומות חניה.

החניון משמש את דיירי הפרויקט ועובדי החברה.²

² כפי שנמסר לנו, לכל דייר בעל רכב ניתנה זכות שימוש במק' חניה, כאשר הדיירים מקבלים עדיפות על פני העובדים.

תמונות מייצגות

בריכת שחייה



לובי כניסה



יחידת דיור לדוגמא - משופצת



10. המצב התכנוני

10.1 תכניות בניין עיר³

תכנית מתאר מס' **344**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3573 מיום 27.7.1988, חלה על שטח של כ- 7,253 מ"ר, ובה נקבע יעוד הקרקע הנדונה כאזור מיוחד: "מרכז מגורים לאוכלוסייה המבוגרת ושטח ציבורי פתוח" במקום אזור מגורים מיוחד ושביל.

מטרות התכנית: איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים; קביעת הוראות ותקנות בניה, לפיהן ניתן יהיה לבנות בניין נוסף לבניין הקיים במקום חלק הבניין שטרם נבנה עפ"י תכנית 177א'; השלמת הפרויקט ע"י בניין נוסף בן 14 קומות וגלריה מעל שתי קומות תת קרקעיות ובתוספת מתקנים על הגג.

שטח הרצפות הכולל של הבניין הנוסף הינו 10,320 מ"ר, בחלוקה ל- 149 יחידות דיור לאוכלוסייה מבוגרת ומחלקה גריאטרית של כ- 58 מיטות.

בתכנית נקבע, כי לא תאושר כל הקלה של תוספות שטחי רצפות מעבר לנקבע בתכנית זו. הגדלת השטח תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.

באזור "מרכז מגורים לאוכלוסייה מבוגרת" מותר לבנות בית אבות ומחלקה גריאטרית והשירותים הנלווים להם כמפורט בתשריט כגון: חדר אוכל, אולם אירועים לדיירי המקום, מטבח, משרדי קבלה ושימושים אחרים כיו"ב, חנויות פנימיות ובית מרקחת לשרות המתאכסנים.

להלן שטחי הבניה המותרים עפ"י המפורט בהוראות התכנית:

שטחי בניין קיים (במ"ר)⁴:

קומה	שטח לחישוב כולל מרפסות מקורות	פרוודורים קומתיים	גלריות
קומת קרקע מסעדה	1,116		
מזנון קיים, הברכה	77		
קומה ציבורית	961		
גלריה			316
קומות א - ג	1,463	210	
קומות ד - יב	4,722	678	
סה"כ	8,339	888	316

³ עפ"י מידע שנאסף באתרי האינטרנט של עיריית בת ים ומשרד האוצר.

⁴ בניין א', כמתואר לעיל.

-12-

סה"כ השטחים הנחשבים באחוזי הבניה בבניין א' הם 9,544 מ"ר. בנוסף סך השטחים שאינם נחשבים באחוזי הבניה, הכוללים מרפסות לא מקורות, שטחי מדרגות, מעליות, חדרי מכונות ושטחי מרתפים בבנין א' כ- 7,240 מ"ר.

שטחי בניין מתוכנן וסיכום (במ"ר):

קומה	שטח לחישוב כולל מרפסות מקורות	פרוזדורים קומתיים	גלריות
מרתף תחתון			
מרתף עליון			
קומת קרקע	1,147		
מעברים בקומת הקרקע		140	
גלריה			225
קומה ראשונה	1,046		
קומה טיפוסית א'	524	73	
קומה טיפוסית ב' - יב'	6,359	807	
סה"כ	9,076	1,021	225
סה"כ לשני הבניינים	17,416	1,909	541

סך השטחים הנחשבים באחוזי הבניה בבניין ב' הם 10,322 מ"ר. בנוסף סך השטחים שאינם נחשבים באחוזי הבניה, הכוללים מרפסות לא מקורות, שטחי מדרגות, מעליות, חדרי מכונות ושטחי מרתפים בבניין הם כ- 4,905 מ"ר.

עפ"י הטבלאות לעיל, סה"כ שטח שני הבניינים לצורך חישוב אחוזי הבניה הינו כ- 19,866 מ"ר. סך הצפיפות המותרת בפרויקט כולו הינה 326 יח"ד.

תשריט המגרש (מסומן בצהוב)



⁵ בניין ב', כמתואר לעיל.

מעיון בתיק הבניין לפרויקט בוועדה המקומית לתכנון ובניה – בת ים נמצאו מסמכי רישוי הבניה המפורטים להלן:

סוג המסמך	תאריך קבלת המסמך	מהות
היתר בניה מס' 2542	10.10.1988	לבניית מבנה לאוכלוסייה המבוגרת ומחלקות סיעודיות.
היתר בניה מס' 463	14.02.1989	לבניית בניין שיכלול שתי קומות מרתף, קומה טכנית, קומת קרקע, קומת גלריה, קומה ראשונה ו - 12 קומות למגורים ושינויים פנימיים, כאשר שתי הקומות למרתף הן המשך לשתי הקומות הנמצאות בבניה לפי היתר בניה מס' 257 מיום 23.11.1987.
תעודת גמר חלקית	10.03.1991	עבור בניין המגורים והמחלקה הגריאטרית בלבד - לבניה לפי היתרי בניה מס' 257 ו - 463. בשלב זה, לא התקבלה תעודת גמר לשטחים הציבוריים.
היתר בניה מס' 154	21.01.1993	לשימוש חורג מאולם אירועים לדיירי הבניין לאולם אירועים לציבור הרחב. כפי שנמסר לנו ע"י אדריכל הפרויקט, אולם האירועים משמש בפועל רק את דיירי הבניין.
היתר בניה מס' 4724	06.09.1995	לתוספת בניה חדשה על הגג התחתון.
היתר בניה מס' 392	09.07.1995	להקמת מתקן תקשורת זמני הכולל תורן לאנטנה אחת בגובה של 9 מ' + ארבע אנטנות נמוכות בגובה של 2.5 מ'.
היתר בניה מס' 20030974	09.12.2003	להקמת אנטנת תקשורת סלולרית ומבנה יביל המיועד לתפעול האנטנה בלבד.
בקשה להיתר בניה מס' 20090068	07.04.2009	לאישור חיזוק תקרת "פל - קל" בתקרות החניון בתחום בין המגדלים - ללא תוספת שטח. הבקשה נדונה בוועדה המקומית בישיבתה מס' 20091704 ואושרה בכפוף לתנאים (בעיקרם דרישות טכניות). בטופס אישור הבקשה נכתב כי "התקבלה חוות דעת איג' מיכאל שטרן מנהל מבנים מסוכנים כי החיזוק נעשה בפועל וכי הוא תקין".
היתר בניה מס' 20141372	28.01.2019	שימוש חורג להיתר בחלק מקומת הכניסה מ"מסחר" ל"חדר כושר" לתקופה של 10 שנים, תוספת מחסן 8.24 מ"ר ושינויים. תוקף ההיתר 3 שנים מיום נתינתו.

-14-

להלן שטחי הבניה (במ"ר) בפרויקט כמפורט בתכנית היתר בניה מס' 20141372:

עילי\תת קרקעי	שטח עיקרי	שטחי שירות	סה"כ
סה"כ עילי	19,866	3,249	23,115
סה"כ תת קרקע	0	7,912	7,912
סה"כ	19,866	11,160	31,026

10.3 סיכום זכויות הבניה

להלן ריכוז שטחי הבניה (במ"ר) בפרויקט – המותרים עפ"י תב"ע, עפ"י היתר בניה ושטחים שנוצלו בבניה קיימת (עפ"י תכנית בקשה להיתר בניה):

סעיף	עפ"י תב"ע	עפ"י היתר	יתרת זכויות בניה
שטח עיקרי	19,866	19,866	0
שטחי שירות	12,145	11,160	984

11. המצב המשפטי

הרישום בלשכת רישום המקרקעין

עפ"י דף מידע מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 18.2.2026, עבור חלקה 312 בגוש 7146⁶, רשומות חלקות המשנה של חלקה כדלקמן:

בעלים	החלק בנכס
משכנות כלל – מגדלי הים התיכון בע"מ	72.51%
חברת חלקה 16 בגוש 7146 בע"מ ⁷	11.62%
חברת חלקה 17 בגוש 7146 בע"מ ⁷	8.04%
חברת חלקה 18 בגוש 7146 בע"מ ⁷	7.83%

הרכוש המשותף הינו בשטח של 6,516 מ"ר.

קיים תקנון מוסכם.

רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ בתתי חלקות 168-2,37, 316-170, 168-2,37 [לא כולל שטחים מסחריים ומחלקה סעודית, תתי חלקות מספר: 1, 3, 4-169].

רשומה הערה על הפקדת תכנית לפי סעיף 123 לחוק התו"ב מיום 1.1.1969 לפי מס' שטר 100748/1969. הערות: קיימת תכנית מפורטת מס' 87 בת-ים מיום 15.1.1969.

להלן פירוט חלקות המשנה ותיאורן:

אגף	חלקות משנה	תיאור סוג חלקות המשנה באגף
1	1-168	גג ודירות
2	169-316	דירות

⁶ המספרים הישנים של החלקה: 309, 307, 287, 23, 15-20 בגוש 7146.

⁷ החברה הינה בשליטת החברות משכנות כלל – מגדלי הים התיכון ומשכנות כלל (1982) בע"מ.

12. ענף הדיור המוגן

כללי

ענף הדיור המוגן החל להתפתח בארץ החל משנות השמונים, בעקבות תמורות רבות שחלו במערך השירותים לאוכלוסייה לגיל השלישי.

מטרת הדיור המוגן הינה פתרון בעיות הדיור של האוכלוסייה המבוגרת, וזאת לאור הגידול שחל במספרם של אוכלוסיית הגיל השלישי בישראל והעלייה בתוחלת החיים.

בית דיור מוגן כולל מבנה או קבוצת מבנים עם יחידות דיור בנות חדר אחד עד ארבעה חדרים, בהן מתגוררת אוכלוסייה מבוגרת ועצמאית. הבתים נועדו להעניק מסגרת סביבתית שלמה, נוחה ומקלה לאדם מבוגר ועצמאי, הכוללת סל שירותים מגוון ורחב. בהתאם לכך, בתי דיור מוגן מציעים לדייריהם לגור בקומפלקסים מפוארים עם שטחים ציבוריים נרחבים, כאשר הדייר נהנה ממכלול שירותי נוחות כלליים, משירותים רפואיים מסוימים, מחיי חברה ותרבות עשירים וממתקנים כגון בריכת שחיה, ספא וחדרי כושר.

מרבית בתי הדיור המוגן ממוקמים באזור גוש דן, אזור השרון ואזורים נוספים עד לגבול דרום ראשון לציון. הענף מחולק לשוק ציבורי ולשוק פרטי.

השוק הציבורי מיועד בעיקרו לאוכלוסייה מבוגרת שזכאית לסיוע מהמדינה ובולטות בו חברות ממשלתיות.

השוק הפרטי מיועד בעיקרו לאוכלוסייה מבוגרת מבוססת כלכלית ומטרתו מתן פתרון דיור נח, ושיפור איכות החיים של האדם בגיל השלישי.

ההבדל העיקרי בין השוק הציבורי לפרטי הוא בסל השירותים, בסטנדרט המבנה ויחידות הדיור ובגורם המממן.

הבחנה בין בית אבות לבית דיור מוגן

ההבחנה בין בית אבות לבין בית דיור מוגן נסובה בעיקר סביב יכולתו של הדייר לנהל אורח חיים עצמאי. בית אבות פונה בעיקר לדיירים הנזקקים בראש ובראשונה לעזרה תפקודית יומיומית (ובשל כך נדרשים לקבל שירותים רבים), לעומת בית דיור מוגן המאכלס בדיירים עצמאיים. בשל כך, התשלומים בבתי אבות נגבים, בדרך כלל, על בסיס חודשי, בהתאם לשהות בפועל בבית האבות, בעוד שבבתי הדיור המוגן יש הפרדה בין תשלום הפיקדון, המהווה את התשלום בגין הזכות להשתמש ביחידת הדיור, לבין התשלומים עבור השירותים השונים (דמי אחזקה). קהל המטרה בבתי אבות מהווה אשכולות חברתיים כלכליים נמוכים ובינוניים, כאשר בבתי דיור מוגן קהל המטרה מהווה לרוב אוכלוסייה בעשירונים 7 ומעלה.

רמת השירותים בבית אבות הינה בסיסית הכוללת שירותי רפואה ודגש על אוכלוסייה סיעודית ולינה בחדרים משותפים. בבתי דיור מוגן רמת השירותים גבוהה הרבה יותר וכוללת, בין היתר, מערך פעילות חברתית ותרבותית, שירותי רפואה, מתקני ספורט, שירותי הסעדה, חוגים ולינה בדירות פרטיות.

לאור השוני בדיירים בין בית האבות לבין בית הדיור המוגן הרי שתקופת השהייה הממוצעת של דיירים בכל אחד מהסדרים אלו הינה שונה (בבית אבות תקופת השהייה הממוצעת קצרה יותר) ובשל כך בבית אבות אין לשהיה במקום שום זכות קניינית ו/או רישומית כזאת או אחרת, על היחידה בה הוא שוהה, וזאת בניגוד לדייר בבית הדיור המוגן המקבל זכות שימוש ביחידה ואף יש לו אפשרות לרשום לטובתו הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין זכות זו.

הביקוש וההיצע בענף

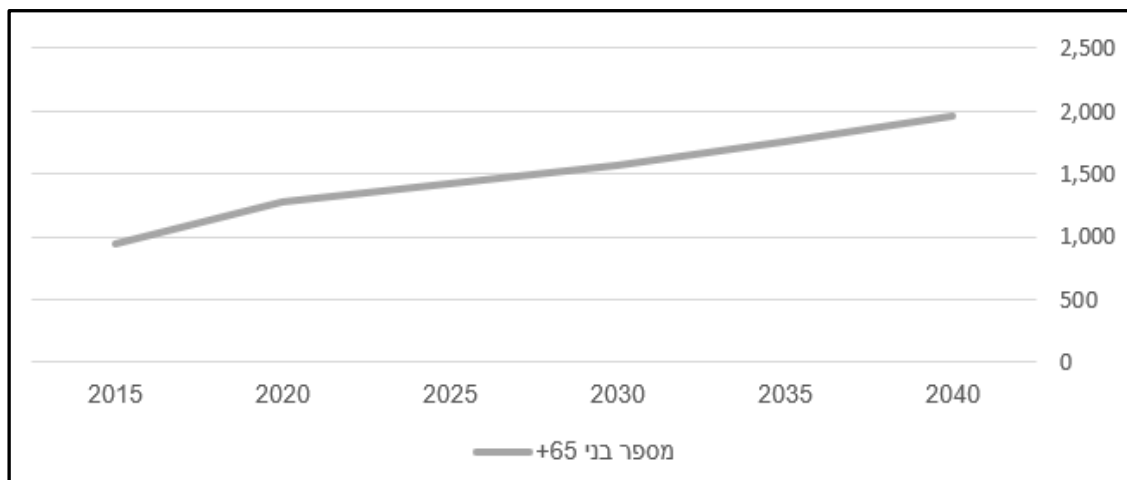
הגיל השלישי בישראל הינו פלח אוכלוסייה משמעותי אשר מצוי במגמת גידול כתוצאה מהעלייה בתוחלת החיים וברמת החיים, לאור התחזקות מתמשכת ברמת השירותים הרפואיים הזמינים וכתוצאה מכך, שיפור כללי במצב הבריאותי של האוכלוסייה.

עפ"י נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בסוף שנת 2024 מנתה אוכלוסיית האזרחים הוותיקים בישראל (בני 65 ומעלה) למעלה ממיליון איש (כ- 1,280 אלף תושבים), המהווים כ- 13.1% מתושבי המדינה. כ- 45% מהאזרחים הוותיקים מעל גיל 75 וכ- 13% מעל גיל 85.

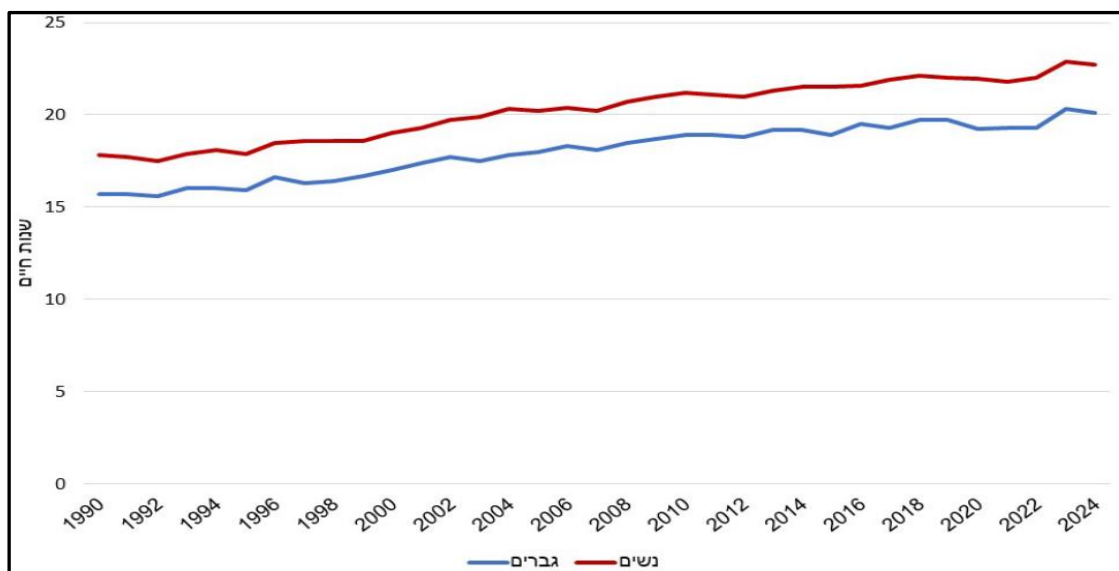
על פי התחזיות עד שנת 2040 חלקם באוכלוסייה יהיה כ- 14% וצפוי למנות כ- 1.9 מיליון איש, ובשנת 2045 צפוי למנות כ- 2.1 מיליון. פירוש הדבר שאוכלוסיית הקשישים כמעט ותכפיל את עצמה תוך פחות מ- 20 שנה.

מתוך סה"כ אוכלוסיית הקשישים (בני 65 ומעלה) כ- 4% התגוררו בשנת 2024 במוסדות (מהם כ- 66% בבתי אבות ובתי דיוור מוגן, כ- 31% במוסדות אשפוז והוסטלים וכ- 3% במוסדות אחרים).

תחזית של מספר בני 65+ בישראל (באלפים) עד שנת 2040



תוחלת חיים בגיל 65 בין השנים 1990 - 2024



התחרות בענף הפרטי

התפתחות הענף, אשר נבעה מעלייה ברמת החיים הכוללת בארץ ועלייה בשיעור האוכלוסייה המבוגרת בעלת היכולות מכלל האוכלוסייה, הביאה לפתיחה של בתי דיור מוגן חדשים ברחבי הארץ ולתחרות בין רשתות הדיור המוגן השונות.

שוק הדיור המוגן הפרטי בישראל כולל כ-100 בתי דיור מוגן פרטיים בהם כ-15,000 יח"ד, ומאופיין במבנה בעלויות מבוצע עם מספר רב של חברות שפעילות בשוק, כאשר החלק הארי של יח"ד המוגן הפרטי (כ-65%) מוחזק ע"י הגופים הגדולים ביותר הפעילים בענף, כמפורט להלן: רשת "משען" (כ-2,420 יח"ד), רשת "מגדלי הים התיכון" (כ-1,890 יח"ד), רשת "אחוזות רובינשטיין" (כ-1,250 יח"ד), רשת "פאלאס" מקבוצת עזריאלי (כ-1,140 יח"ד), רשת "בית בכפר" (כ-900 יח"ד), רשת "בית בלב" (כ-720 יח"ד), רשת "עד 120" (כ-640 יח"ד) ורשת "פרוטיאה" (כ-640 יח"ד)⁸.

נציין, כי בשנים הקרובות צפויה תוספת מואצת של היצע של בתי דיור מוגן בישראל עם ההקמה של בתים חדשים באור יהודה, באר יעקב, ראשון לציון, ירושלים, גבעתיים, מודיעין, חולון, אלקנה וכן הרחבה של מספר בתי דיור מוגן קיימים.

התחרות בשוק הדיור המוגן

בשנים האחרונות החליטו מספר חברות בענף הנדל"ן להרחיב את פעילותן ולשלב בהן את תחום הדיור המוגן. נציין מתוכן את קבוצת עזריאלי, חברת שפיר, חברת קנדה-ישראל וקבוצת ביג.

חוק הדיור המוגן

בשנת 2012 פורסם ברשומות חוק הדיור המוגן, התשע"ב - 2012 (להלן: "החוק"), שעיקרו הסדרת רישוי בתי דיור מוגן, הסדרת נושאים והוראות לגבי עריכת הסכמי התקשרות בין בעל הרישיון לבין מי שמבקש להיות דייר בבית, העמדת בטוחות לדיירים להבטחת השבת כספי פיקדון, תנאים לפינוי דייר, הגדרת סל שירותי החובה שיש לספק לדיירי הבית, הוראות לגבי מנגנוני העלאת גובה דמי האחזקה השוטפים, הסדרת מנגנוני אחריות, פיקוח, אכיפה וענישה, הפעלת מחלקה סיעודית בבתיים עם 250 יח"ד ומעלה וכיו"ב.

בשנת 2018, חוקק תיקון לסעיף 27 בחוק הדיור המוגן העוסק בבטוחות שעל בעל רישיון להפעלת בית דיור מוגן להעמיד לדייר כנגד דמי פיקדון המופקדים בידיו.

שיטת השיווק בענף הדיור המוגן

באופן עקרוני, תשלומי הדייר בבתיים של דיור מוגן כוללים שני מרכיבים:

- תשלום חד פעמי במועד הכניסה

- דמי אחזקה חודשיים

שלושת מסלולי ההתקשרות הנפוצים בענף הינם: מסלול פיקדון, מסלול דמי כניסה ומסלול דמי אחזקה מוגדלים, כאשר שתי השיטות הראשונות הינן הנפוצות ביותר, ועיקרן כמפורט להלן:

שיטת דמי הפיקדון – בשיטה זו הדייר משלם את מלוא מחיר הדירה כפיקדון. תמורת הפיקדון הדייר זכאי לגור בדירה לכל ימי חייו. סכום הפיקדון מוחזר לדייר או ליורשיו עם עזיבת הדירה, כולל הפרשי הצמדה⁹, ובניכוי שחיקה שנתית בשיעור מסוים (בד"כ סביב 3% - 3.5% לשנה)

⁸ מקור הנתונים: דירוג דן אנד ברדסטריט - דיור מוגן לפי מספר יחידות דיור לשנת 2025. לגבי מספר יחידות הדיור ברשת מגדלי

הים התיכון – לפי נתונים בפועל (במעגל).

⁹ בעבר, כשבשוק הנדל"ן בישראל היה נהוג לקיים עסקאות בדולרים, היו פיקדונות אלו צמודים לשער החליפין של הדולר. בעקבות כניסתו לתוקף של חוק הדיור המוגן סכום הפיקדונות צמוד למדד המחירים לצרכן.

-19-

המוגבלת למספר שנים (בד"כ 12-15 שנים). במידה והדייר ממשיך להתגורר בבית מעבר לתקופה שנקבעה בהסכם כתקופה שלאורכה יחושבו דמי השחיקה, תפסק השחיקה של הפיקדון.

מחירי המכירה של זכויות השימוש ביחידות הדיור נקבעים עפ"י תנאי שוק, בהתחשב, בין היתר, בגורמים הבאים – מיקומו של הבית, גודל יחידת הדיור וכיוצ"ב.

בנוסף, בשוק הדיור המוגן קיימת בד"כ אופציה להעניק לדיירים פוטנציאליים גמישות שיוקית המאפשרת המרה בין מחיר הפיקדון לתשלום חודשי שמתווסף לדמי האחזקה שמשלם הדייר ("**חלף פקדון**").

שיטת דמי הכניסה – בשיטה זו הדייר משלם בין 50% ל- 60% ממחיר הדירה תמורת הזכות לגור בדירה כל ימי חייו. בשיטה זו השחיקה השנתית של דמי הכניסה הינה גבוהה (20% עד 25% לשנה), כך שלאחר תקופה של 4-5 שנים נשחק מלוא הסכום ששולם כדמי כניסה.

דמי אחזקה – בשתי השיטות הנ"ל משלם הדייר בנוסף דמי אחזקה חודשיים קבועים בגין שירותים מוגדרים שונים להם זכאי הדייר. השירותים העיקריים הנכללים בדמי אחזקה אלה כוללים: שירותי תחזוקה וניקיון בסיסי, שירותי שמירה, שירותים רפואיים מסוימים, חוגים, פעילות תרבות וחברה מסוימות, שירותי פקיד קבלה, וכן שימוש במתקנים הציבוריים המצויים בבית. גובהם של דמי האחזקה משתנה לפי אופי הבית, גודל הדירה ומספר הדיירים בדירה (יחיד או זוג).

בנוסף, קיימת בד"כ אופציה של תשלום על בסיס חודשי (במקום דמי פיקדון – "מסלול ללא פקדון").

13. הפעילות הכלכלית בפרויקט

13.1 מסגרת ההתקשרות בין החברה לדיירים

בעת כניסתו של הדייר לבית הדיור המוגן נחתם הסכם בין הדייר לבין החברה, המקנה לדייר זכות שימוש ביחידת דיור ושירותים נוספים, וכן זכות שימוש במתקנים השונים במסגרת השטחים הציבוריים בפרויקט, בתמורה לסכום חד פעמי וכן תשלומים חודשיים שוטפים – כמפורט בהמשך.

השירותים אותם מספק הבית כוללים, בין היתר, ארגון פעילויות חברתיות (כגון: הרצאות, טיולים, הקרנת סרטים, הופעות אמנים וכיוצ"ב), ארגון חוגים בתחומים שונים, שרותי מרפאה ורופא, ניקיון הדירות, שמירה ותחזוקה כללית.

כמו כן, קיימת מחלקה המספקת שירותי סיעוד ושירותי החלמה במידת הצורך.

הדייר זכאי לקבל מהחברה בעלת הנכס בטוחות להבטחת השבת יתרת הפיקדון בהתאם לחוק הדיור המוגן, תשע"ב- 2012 כפי שתוקן ביום 25 ביולי 2018. לצורך כך, החברה ביצעה רישום משכנתא מדרגה ראשונה על זכויות החברה במקרקעין על שמו של הנאמן, שנבחר ע"י אסיפת הדיירים, עבור הדיירים שיהיו מוטבים של המשכנתא בהתאם לחוק.

הגם שההסכם בין החברה לדייר אינו קצוב בזמן, ניתן לסיים את ההסכם ע"י הדייר בכל עת בהודעה מוקדמת. החברה רשאית אף היא, במקרים קיצוניים, להביא לכדי סיומו של ההסכם בהודעה מוקדמת.

13.2 השיווק בפרויקט הנדון

כפי שנמסר לנו, מדיניות החברה העדכנית הינה לשיווק של הדירות עפ"י מסלול דמי פיקדון עם שיעור שחיקה שנתי של 3.5% בתוספת מע"מ, ולתקופת שחיקה של 12 שנים (להלן: "מסלול פיקדון פוחת סטנדרטי").

יחד עם זאת, החברה משווקת גם מספר מסלולים נוספים, אשר מציעים תמחיל שונה בין דמי הפיקדון עם שיעור שחיקה שנתי לבין תשלום חודשי חלף פיקדון. במסגרת המסלולים החלופיים ביחס למסלול פיקדון פוחת סטנדרטי, החברה מקצה מחדש בין הרכיבים בחוזה (דמי פיקדון, שיעור שחיקה, תשלום חודשי) בהתאם למפתח המרה המקובל בשוק. מפתח ההמרה מהווה גמישות שיווקית המקובלת בשוק הדיור המוגן שמטרתה להעניק לדיירים פוטנציאליים אפשרות המרה בין מחיר הפיקדון לתשלום החודשי שמתווסף לדמי האחזקה שמשלם הדייר. מפתח זה מהווה פיצוי בגין אובדן שחיקה ומימון אלטרנטיבי. במסגרת זו קיים אף מסלול שבו לא משולמים דמי פיקדון כלל, אלא תשלום חודשי מוגדל – "מסלול ללא פקדון".

מחירון דירות ומכירות בפועל – הוצג בפנינו מחירון דירות עדכני של החברה, לפיו משווקות הדירות בפרויקט. כמו כן, הועברו לידינו נתוני מכירות של דירות בפרויקט.

יצוין, כי קיימים מספר מצומצם יחסית של חוזים במסלול ללא פקדון ביחס לכלל החוזים בנכס.

דמי שירותים ואחזקה – עפ"י ההסכם, הדייר מתחייב לשלם סכום חודשי קבוע בגין שירותים ואחזקה. דמי השירותים צמודים למדד, כאשר החברה רשאית להגדיל את דמי השירותים מעבר לעליית המדד עקב גידול בעלויות אספקת השירותים הכלליים.

13.3 נתונים כלכליים

להלן ריכוז הנתונים הכלכליים של תפעול הפרויקט, כפי שנמסרו לנו ע"י הנהלת החברה, נכון למועד הקובע לחוות הדעת:

סעיף	מהות
דירות לשיווק	274
דירות פנויות	24
יתרת פיקדונות	כ- 210,028 א' ₪
הכנסה שנתית משחיקה ¹⁰ וחלף שחיקה ¹¹	כ- 12,895 א' ₪
גרעון שנתי מפעילות הניהול	כ- 300 א' ₪

13.4 שכירויות

הוצגו בפנינו הסכמי שכירות ותוספות להם, שנערכו במהלך השנים בין משכנות כלל – מגדלי הים התיכון בע"מ ("המשכירה/החברה") לבין שוכרים/זכיינים שונים בפרויקט.

עפ"י נתוני החברה, ההכנסות השנתיות משכירות הינן בסך של כ- 3,000 א' ₪, ובכלל זה הכנסה בסך של כ- 290 א' ₪ מחברות התקשורת.

מרבית ההכנסות משכירות מתקבלות מהשכרת המחלקה הסיעודית וכן דיור משלים. המחלקה הסיעודית המכילה 60 מיטות, כוללת 2 קומות מעל למרתף, חדר מדרגות, הזכות להשתמש במעלית, וכן זכות שימוש לצורך עריכת פיזיותרפיה למאושפזי המחלקה הסיעודית בשטח הנמצא במרתף. דיור משלים – הינה מחלקה ובה 33 יחידות דיור, המספקת שירותים שונים העומדים לרשות לקוחות הדיור המשלים.

¹⁰ פעולת השחיקה הינה פעולה חשבונאית המתבצעת בספרי החברה, בהתאם לחוזים שנחתמו עם הדיירים. סכום השחיקה כולל מע"מ.

¹¹ "חלף שחיקה" – חלק יחסי בהכנסה המתקבלת מדיירים אשר נמצאים במסלול ללא פקדון, כחלף תשלום שחיקה במסלול פקדון רגיל.

14. מצב השוק

המחצית הראשונה של שנת 2025 התנהלה על רקע המשך ההתאוששות מהשלכות מלחמת "חרבות ברזל", שהחלה באוקטובר 2023, ולאחר מבצע "עם כלביא" שהתרחש ברבעון השני של השנה. בסוף חודש יוני הושגה הפסקת אש בין ישראל לאיראן, אשר תרמה לירידה ברמת המתיחות האזורית. בגזרת עזה הושגה באוקטובר 2025 הפסקת אש. בהתאם לכך, ניכרת ירידה מסוימת באי-וודאות הגיאופוליטית, והמשק המקומי מגלה סימני התאוששות, עם שיפור בפעילות הכלכלית, התחזקות השקל ועליות במדדי המניות בבורסה בתל-אביב.

בהתאם לתחזית בנק ישראל שפורסמה בחודש ינואר 2026, ההערכה הינה כי התוצר צמח בשנת 2025 בשיעור של 2.8% וצפוי לצמוח בשנת 2026 ב-5.2% וב-4.3% בשנת 2027. במהלך שנת 2025 עמד קצב האינפלציה השנתי על 2.4%, בתוך יעד האינפלציה. במהלך ארבעת הרבעונים הבאים שיעור האינפלציה צפוי לעמוד על 1.7% ובמהלך שנת 2027 על 2%.

בנובמבר 2025 הפחית בנק ישראל את הריבית בשיעור של 0.25% לרמה של 4.25%, ובינואר 2026 הפחית בנק ישראל את הריבית פעם נוספת בשיעור של 0.25% לרמה של 4.0%, וזאת על רקע ההתפתחויות הגיאופוליטיות האמורות, הפעילות הכלכלית במשק שהתאוששה בחדות, והתמתנות האינפלציה והתכנסותה לתוך תחום היעד. עפ"י תחזית בנק ישראל, הריבית צפויה לרדת עוד ולעמוד על 3.5% בממוצע ברבעון הרביעי של 2026.

יחד עם זאת, בעניין הנכסים המניבים נציין, כי בתקופה האחרונה נערכו מעט עסקאות לרכישת נכסים מניבים, ובהן לא ניכר שינוי מהותי בשיעורי התשואה, וטרם פורסמו עסקאות תשואה לרכישת נכסים מניבים לאחר הורדות הריבית.

15. עקרונות השומה

בית דיור מוגן הינו נכס המיועד (עפ"י תב"ע) ונבנה עפ"י פרוגרמה התואמת שימוש של בית דיור לאוכלוסייה המבוגרת. בית דיור מוגן פעיל הינו נכס עסקי המופעל ע"י הנהלה מרכזית, ולפיכך הדרך הנכונה להערכת שווי הינו **היוון תזרים המזומנים העתידי**.

לצורך חישוב תזרים המזומנים יש להביא בחשבון את המרכיבים המפורטים להלן:

☒ תזרים המזומנים החיובי בעת החלפת דייר (תקבול בערך דירה מלא מדייר נכנס מול החזר פיקדון לאחר שחיקה לדייר יוצא).

☒ הכנסה צפויה מדירות פנויות.

☒ הכנסות משטחים מושכרים לזכיינים חיצוניים.

☒ תזרים מפעילות ניהול ואחזקה שוטפת.

☒ פחת כלכלי – הוצאה הנאמדת בשיעור מסוים מעלות בניה ישירה המוערכת של המבנים (הינה למעשה הגורם האחראי ליצירת מקור כספי עתידי נוסף לחידוש ציוד ותחזוקה פיסית של הבניינים לאורך השנים).

☒ הוצאות מע"מ:

- שחיקת הפיקדון מהווה הכנסה המחויבת בתשלום מע"מ.
- עפ"י פסיקת בית המשפט העליון, קיימת חבות לתשלום מע"מ בגין ריבית רעיונית בשיעור של 3.25% (כולל מע"מ) על הפיקדונות (יתרת החוב לדיירים)¹².
- יצוין, כי בהתאם למרבית החוזים שנחתמו בתקופה האחרונה וכן בהתאם למדיניות החברה, הדייר מחויב בתשלום מע"מ ריבית רעיונית.

קביעת שיעורי ההיוון:

ככלל, שיעור ההיוון (Cap Rate) משקף את התשואה הדרושה, כדי להוות כוח משיכה להשקעת הון. מכאן, שבחירת השער המתאים מהווה גורם מכריע בקביעת השווי.

שיעורי ההיוון לתזרים הצפוי להתקבל מהנכס הינם פועל יוצא של שיעורי ההיוון המקובלים כיום לנכסים מניבי תשואה, כאשר שיעור ההיוון המקובל בשוק נקבע בנקודת זמן מסוימת, לסוג נכסים מסוים, ובהקשר של שיעור הריבית והציפיות האינפלציוניות במשק באותה עת.

יובהר, כי שיעור התשואה תלוי גם ברמת הפעילות הכלכלית בנכס עצמו.

לצורך קביעת שיעורי ההיוון למרכיבי ההכנסה השונים הצפויים להתקבל בנכס משתמשים בגישת ההשוואה – לפיה בוחנים עסקאות לנכסים מניבים בעלי מאפיינים דומים, ככל הניתן, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

השוק מאופיין במגבלה גדולה של שקיפות המידע, שכן על מנת לנתח באופן מהימן עסקאות רכישה של נכסים מניבים יש צורך במידע רב על הפעילות הכלכלית של הנכס הנרכש.

נדגיש, כי המושג "שיעור ההיוון" בפרקטיקה השמאית מתייחס ל"שיעור ההיוון הכולל", שהוא מעין "מכפיל", המשמש לקביעת שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות, והוא מבטא את היחס שבין ההכנסות הצפויות מהשכרת הנכס לבין שווי, והוא מגלם מרכיבים שונים, כגון ריבית חסרת סיכון, פרמיה בגין סיכון ואי וודאות, פרמיה בגין מזילות נמוכה, פחת, אינפלציה ועוד.

¹² ע"א 6722/99 מנהל מס ערך מוסף תל-אביב נ' משכנות כלל מגדלי הים התיכון בע"מ מיום 7.1.2004. הרציונל שעומד מאחורי הפסיקה: חברת דיור מוגן לגיל הזהב מקבלת פיקדון דולרי מאת הדיירים. פיקדון זה מוחזר לדייר, בנסיבות מסוימות, כשהוא צמוד לדולר בלבד וללא ריבית. הריבית הרעיונית שצומחת לחברת הדיור המוגן מן הפיקדון האמור חייבת במס ערך מוסף (הריבית הרעיונית היא הריבית המתבטאת בחסכון הריבית שהחברה היתה משלמת אילו נזקה להלוואה בתנאי שוק).

-24-

בקשר להערכות שווי של בתי דיור מוגן, הואיל ומדובר בהיוון הכנסות של הסכמי דיירים ארוכי טווח (ממוצע 10 שנים ומעלה), הפועל היוצא הוא שהשפעתם של אירועים קצרי טווח אינם מביאים לשינויים בשיעורי ההיוון. נדגיש, כי שיעורי ההיוון בהם אנו משתמשים במודל הערכת השווי הינם ברף הגבוה של טווח עסקאות ההשוואה (כפי שיפורט בהמשך), וזאת בהתחשב במרכיב הסיכון ואי הוודאות בביצוע הערכות שווי לנכסים מסוג זה. עוד נבהיר, כי שיעור ההיוון שנקבע מביא בחשבון גם פיצוי בגין תקופות של אי תפוסה וכן השקעות הוניות שנדרשות לאורך השנים. בהקשר זה נציין, כי בעסקאות ההשוואה מגולם מרכיב הפחת הכלכלי ב"שיעור ההיוון הכולל" לנכס, לעומת מודל הערכת השווי המיושם בו מרכיב פחת נוסף המחושב בנפרד ומופחת משווי הכולל של הנכס, ולפיכך מתקבל, למעשה, שיעור היוון אפקטיבי גבוה מהשיעור שנקבע.

כאמור, בשנים האחרונות נערכו שלוש עסקאות רכישה של בתים פעילים, כאשר בשתי עסקאות הרוכשים הם שחקנים חדשים בענף, וזאת כהמשך המגמה של כניסה לענף ע"י חברות המבקשות לגוון את הפעילות העסקית שלהן.

מעבר לאמור נציין, כי לא נצפה שינוי מהותי במחירים, בשיעורי התפוסה ובביקושים בענף הדיור המוגן. יחד עם זאת, ההאטה בענף הדיור למגורים עשויה להיות בעלת השפעה שלילית על ענף הדיור המוגן, כפועל יוצא של התארכות משך זמן המכירה של דירות מגורים בשוק יד שנייה, בעיקר לאלו שנדרשים למכור את דירתם לצורך מעבר לדיור מוגן.

עסקאות לרכישת נכסים מניבים:

להלן מספר עסקאות מכר של נכסים מניבים שנערכו במהלך התקופה האחרונה:

בתי דיור מוגן:

בית גיל פז – כפר סבא:

עפ"י פרסום מחודש דצמבר 2024, רכשה רשת בתי הדיור המוגן "עד 120" את בית הדיור המוגן "בית גיל פז" בכפר סבא. התמורה (כך על פי הפרסום) נקבעה בסך של 126 מיליון ₪.

"בית גיל פז", אשר ניצב במזרח העיר כפר סבא בסמיכות לתחנת הרכבת "נורדאו" כולל כ- 240 יח"ד, מחלקה סיעודית, מועדון ספורט, בריכת שחייה, שטחים מסחריים ושטחים ציבוריים, בבניין המורכב משלושה אגפים, בשטח בנוי כולל של כ- 26,000 מ"ר. הבית הוקם בשנת 1997 ע"י יוצאי חיל האוויר.

נבהיר, כי הואיל ולא פורסמו נתונים כלכליים של הבית קיים קושי לנתח את העסקה ולהפיק ממנה נתוני השוואה ו/או פרמטרים לביסוס המודל התחשיבי המיושם על ידנו.

בית שבעה כוכבים – הרצליה:

עפ"י דיווח של חב' בית הזהב בע"מ מתאריך 26.9.2023, החברה התקשרה בהסכם מכר מותנה עם חברת ביג מגורים למכירת מלוא הון המניות המונפק ונפרע של חברת שבעת הכוכבים דיור מוגן בע"מ, המחזיקה בזכויות בבית הדיור המוגן "שבעה כוכבים" בהרצליה פיתוח. כפי שנמסר בדיווח, התמורה נקבעה בהתבסס על השווי ההוגן של הנכס בספרי החברה, בניכוי ההתחייבויות לפיקדונות נכון ליום 31.12.2022 [הנכס הוערך על ידנו עבור בית הזהב למועד 31.12.2022].

-25-

שיעור ההיוון הבסיסי בחוות הדעת המקיפה שנערכה על ידנו לתזרימי מזומנים הנובעים מתנועת פיקדונות והכנסות חלף פקדונות הינו **7.75%**. כמו כן, בהערכת השווי הובא בחשבון גידול ריאלי של שווי הפיקדונות ("שיעור צמיחה") בשיעור של **1%¹³**.

אוונגרד רזידנס – חיפה:

עפ"י פרסום בעיתונות מיום 3.12.2023, רכשה קבוצת מנו ספנות את חב' אוונגרד רזידנס, אשר מחזיקה בזכויות הבעלות בבית הדיור המוגן "אוונגרד רזידנס", הממוקם במרכז הכרמל בעיר חיפה. התמורה (כך על פי הפרסום) נקבעה בסך של 170 מיליון ₪.

אינפורמציה נוספת:

הבית הינו בית דיור מוגן יוקרתי, בשטח בנוי כולל של כ- 12,600 מ"ר וכולל כ- 90 יח"ד, אשר בנייתו הושלמה בשנת 2019.

הנכס הוערך על ידנו עבור חב' אוונגרד רזידנס לצורך דוחותיה הכספיים למועד 31.12.2022. הואיל והערכת השווי לא פורסמה לציבור, ומפאת סודיות עסקית, נתונים מלאים לגבי השווי שנקבע על-ידנו ושיעורי התשואה הנגזרים מהעסקה אינם מוצגים בחוות דעת זו. יחד עם זאת נציין, כי התמורה בעסקה דומה בקירוב לשווי שנקבע על ידנו בהערכת השווי.

בית אבות סיעודי:

עפ"י דיווח של חב' מניבים מיום 12.5.2022, החברה התקשרה עם רוכש נוסף לרכישת מלוא זכויות הבעלות של המוכרות במבנה בשטח בנוי של כ- 4,200 מ"ר הממוקם בשכונת המושבה הגרמנית בחיפה.

המבנה משמש כבית חולים סיעודי הכולל בסה"כ 130 מיטות גריאטריה סיעודית וכן מופעל במבנה מכון דיאליזה. הרוכש הנוסף הינו השוכר של הנכס בהתאם להסכם שכירות שבתוקף עד אוקטובר 2042.

התמורה הינה בסך של 23.25 מ' ₪ וה- NOI השנתי מהשכרת חלקה של הרוכשת בממכר מוערך בכ- 1.47 מ' ₪ (משקף תשואה של **6.32%**). הסכם השכירות כולל מנגנון עליית דמי השכירות לאורך תקופת השכירות ותחזוקת הממכר מבוצעת באחריות השוכר ועל חשבוננו.

¹³ תוספת מרכיב שיעור הצמיחה לתחשיב השווי שקול בתחשיב לשימוש בשיעור היוון אפקטיבי של 6.75% (7.75%-1%=6.75%) להכנסה הפרמנגטית.

עסקאות לרכישת נכסים מניבים אחרים:

מרכזים מסחריים:

תאריך העסקה / הפרסום	הנכס	סכום הרכישה (באלפי ₪)	שיעור תשואה
05/2023	רכישת מרכז מסחרי בראשון לציון	58,000	6.67%
08/2023	רכישת מרכז מסחרי במחוז המרכז	138,820	6.45% ⁽¹⁾
10/2023	רכישת מרכז מסחרי ב"א.ת. עקרון 2000" של חב' "מישורים"	45,850	6.76%
05/2024	רכישת מרכז מסחרי שכונתי חדש בשלבי אכלוס בפריפריה	130,000	6.87% ⁽¹⁾
08/2024	רכישת מרכז מסחרי שכונתי במחוז מרכז	94,860	6.57% ⁽¹⁾
12/2024	רכישת מרכז מסחרי הכולל משרדים, "שבעת הכוכבים" בראשון לציון	112,000	7.38%
12/2024	מכירת שלושה מרכזים מסחריים בבאר שבע, הרצליה (גליל ים) וראשל"צ	203,500	6.73% ⁽¹⁾

הערות:

1. משרדנו ליווה את העסקה ומפאת סודיות העסקה לא נוכל לחשוף את פרטיה המלאים.

משרדים ותעשייה:

תאריך העסקה / הפרסום	הנכס	סכום הרכישה (באלפים)	שיעור תשואה
01/2023	מכירת בית "מישורים" באזור התעשייה קרית אריה בפתח תקווה	22,000 ₪	6.20%
02/2023	רכישת מבנה תעשייה באזור התעשייה יבנה, מושכר לשוכר יחיד	30,000 ₪	5.67%
05/2023	מכירת שני מבני תעסוקה באזור התעסוקה הצפוני של לוד	131,500 ₪	6.92%
08/2023	רכישת מבנה תעשייה באזור התעשייה אלון תבור "מתחם זנלכל"	154,000 ₪	6.50% ⁽¹⁾
09/2023	רכישת מבנה תעשייה, הכולל חדרי קירור, באזור מישור החוף	176,000 ₪	5.88% ⁽²⁾
12/2023	רכישת פרויקט "רב-בריה" הכולל מבנה לוגיסטיקה (שלב א') ומגרש (שלב ב') באשקלון	250,000 ₪	6.00% ⁽³⁾
12/2023	רכישת מבנה תעשייה באזור התעשייה דימונה "עלבד משואות יצחק"	40,000 ₪	7.50% ⁽⁴⁾
01/2024	רכישת מבנה לוגיסטיקה "דנשר" באזור התעשייה "פארק אפק" בראש העין	89,800 ₪	6.46%
01/2024	מכירת מחצית מבניין משרדים בחיפה "מגדל הארמון"	103,750 ₪	6.85% ⁽⁵⁾
05/2024	מחצית ממבנה לוגיסטיקה "אורשר" באזור התעשייה "ניר גלים" סמוך לאשדוד	102,000 ₪	5.88% ⁽⁶⁾
09/2024	רכישת מבנה תעשייה בקרית אריה פ"ת בעסקת Sale & Lease Back	60,000 ₪	6.63% ⁽⁷⁾
11/2024	רכישת מבנה תעשייה בפארק תעשיות, עמק חפר	36,650 ₪	6.15% ⁽⁸⁾
12/2024	רכישת מבנה לוגיסטיקה באזור התעשייה "חבל מודיעין"	50,000 ₪	6.30%
02/2025	רכישת מבנה תעשייה באזור התעשייה "ברקן" בתפוסה מלאה	90,700 ₪	6.34%
02/2025	רכישת מבנה תעשייה באזור התעשייה הצפוני בבאר שבע	40,000 ₪	7.23% ⁽⁹⁾
03/2025	רכישת 25% נוספים מהזכויות בפרויקט משרדים ומסחר "סנטרו" ברחובות	97,000 ₪	6.50% ⁽¹⁰⁾
04/2025	מכירה מבנה משרדים בבנימינה	39,400 ₪	6.73%

הערות:

- (1) הנכס נרכש ע"י קרן הריט "מניבים" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 15 שנים + אופציה לעוד 9 שנים ו- 11 חודשים.
- (2) הנכס כולל זכויות בניה נוספות, תשלום של שוכרים עבור שירותי קירור והבטחת תשואה ל- 10 שנים. המידע נמסר ע"י הרוכשים ומפאת סודיות, לא נוכל לפרט את פרטי העסקה המלאים.
- (3) שלב א': העסקה כוללת רכישת מבנה לוגיסטיקה בשטח של כ- 41 א' מ"ר המושכר לחב' "רב בריח" בשכירות ארוכת טווח, מחיר העסקה כ- 200 מיליון ₪, משקף תשואה של כ- 6%.
- (4) שלב ב': כחלק מהעסקה נרכשו הזכויות בשלב ב' הכולל מגרש בשטח של כ- 38 דונם עליו עתיד לקום מבנה בשטח של כ- 34 א' מ"ר אשר יושכר גם הוא לחב' "רב בריח" בשכירות ארוכת טווח, דמי השכירות שנקבעו יסקפו תשואה של כ- 6% מעלויות הקמת המבנה. בעת הרכישה שולמו כ- 50 מיליון ₪ המהווים החזר הוצאות ששולמו ע"י המוכר עד כה בגין שלב זה. יצוין, כי הנכס טופל ע"י משרדנו.
- (5) הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן בע"מ" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 10 שנים + אופציה לעוד 10 שנים.
- (6) ביולי 2024, נרכשו 25% חלקים נוספים בבניין לפי תשואה של 6.85%.
- (7) השלמת העסקה כפופה להתקיימותו של תנאי מתלה, לפיו תשלום המוכרת התקשרות עם שוכר מהותי להשכרה של שטחי משרדים ומק' חניה במגדל. נציין, כי משרדנו ביצע את הערכת השווי עבור המוכרת.
- (8) הנכס נרכש ע"י חב' "מגדל חברה לביטוח" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 12 שנים + שתי תקופות אופציה בנות 5 שנים כ"א.

-27-

(7) הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן מניב בע"מ" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 8 שנים + שלוש תקופות אופציה בנות שנתיים כל אחת למעט האופציה השלישית שנה אחת בלבד. דמי השכירות השנתיים בתקופת השכירות נקבעו על סך של 3.9 מיליון ₪ לשנתיים הראשונות ו- 4 מיליון ₪ לשש השנים האחרונות. שיעור התשואה לעיל מבטא ממוצע של דמי השכירות לאורך תקופת השכירות.

(8) הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן מניב בע"מ". הנכס מושכר לשוכר יחיד לתקופה של 5 שנים המסתיימת במרץ 2028. לשוכר אופציה להארכת תקופת השכירות לחמש שנים נוספות. נציין, כי משרדנו ביצע את הערכת השווי עבור הרכוש.

(9) הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן מניב בע"מ" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 12 שנים + שתי תקופות אופציה בנות 4 שנים כל אחת. דמי השכירות השנתיים בתקופת השכירות נקבעו על סך של 2.85 מיליון ₪ לשש השנים הראשונות ו- 2.935 מיליון ₪ לשש השנים האחרונות. שיעור התשואה לעיל מבטא ממוצע של דמי השכירות לאורך תקופת השכירות.

(10) בהתאם לדיווח של חב' "מניבים", התקשרה החברה עם חב' פרשקובסקי מניבים בע"מ בהסכם לרכישת מלוא זכויותיה בפרויקט "סנטרו" ברחובות, המהווים 25% מזכויות הבעלות של המוכרת (במושע) במקרקעין וזכויות ההחזקה בפרויקט הבנוי עליהם, למעט זכויות בניה נוספות, ככל שתאושרנה (כמפורט בדיווח). צוין, כי בחודש אפריל 2017, רכשה החברה מאת המוכרת וצד ג' 50% מהזכויות בפרויקט שהיה באותו מועד בשלבי הקמה סופיים

התייחסות לקביעת שיעורי ההיוון לכנס הנדון:

לאור האמור לעיל, ובהתחשב במיוחד בעסקאות רכישת בתי הדיור המוגן שנערכו בתקופה האחרונה (כמפורט לעיל), שיעורי ההיוון למרכיבי התזרים השונים בנכס הנדון נקבעו כדלקמן:

- שיעור היוון בסיסי של **7.75%** לתזרימי מזומנים הנובעים מתנועת פיקדונות והכנסות חלף פקדונות.
- שיעור היוון בסיסי של **8.0%** לתזרימי מזומנים מפעילות הניהול ותשלומי מע"מ ופחת כלכלי.
- שיעור ההיוון להכנסות משטחים מושכרים לזכיינים חיצוניים – **7.25%**.
- שיעור ההיוון להכנסות מחברות התקשורת (שימוש בגג) – **10%**.

כפי שפורט לעיל, לאחרונה בנק ישראל הפחית את הריבית בשתי פעימות ובשיעור מצטבר של 0.5%. יחד עם זאת נציין, כי בתקופה האחרונה נערכו מעט עסקאות לרכישת נכסים מניבים, ובהן לא ניכר שינוי מהותי בשיעורי התשואה. לנוכח האמור, לא שינינו את שיעורי ההיוון ביחס להערכות השווי הקודמות.

שיעור צמיחה:

בהערכת השווי יובא בחשבון גידול ריאלי של שווי הפיקדונות ("שיעור צמיחה") בשיעור של **1%**, בהתבסס על שיעור הצמיחה של האוכלוסייה בכלל, ואוכלוסיית המבוגרים בפרט, עפ"י התחזית העדכנית של הלמ"ס¹⁴, וכן על גידול בשווי הפיקדונות, אשר משפיעים על ההכנסה הצפויה הנובעת מתחלופת דיירים בעתיד, בהתבסס על עליית מחירי הדיור בשנים האחרונות בכלל ועליית מחירי הפיקדונות ברשת "מגדלי הים התיכון" בעשור האחרון בפרט.

¹⁴ "תחזית אוכלוסיית ישראל עד שנת 2065" (הודעה לתקשורת מיום 21.5.2017) ונתונים מעודכנים שפורסמו במהלך השנים

ע"י הלמ"ס.

16. גורמים ושיקולים בהערכה

- בבואנו להעריך את שווי הנכס הנדון התחשבנו, בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:
- א. הנכס הנדון הינו בית דיור מוגן, הנמצא בחלקה הצפון-מערבי של העיר בת ים, בסמוך וממזרח לטיילת החוף, עם נוף הנשקף לכיוון הים.
 - ב. זכויות הבניה והשימושים המותרים עפ"י תכניות בניין-עיר מאושרות ועפ"י היתרים שניתנו לפרויקט.
 - ג. הפרויקט כולל 274 דירות לשיווק וכן שטחים ציבוריים לרווחת ולשימוש הדיירים ואורחיהם. בנוסף, קיימים שטחים המושכרים לצדדים שלישיים הכוללים: מחלקה סיעודית ומחלקת דיור משלים, מינימרקט וכן זכות לשימוש בשטחי הגג לצורך מתקני תקשורת.
 - ד. סטנדרט הבניה, רמת הגימור ומצב התחזוקה. נציין, כי עפ"י מדיניות החברה, הדירות המתפנות עוברות שיפוץ יסודי.
 - ה. כאמור, הערכת שווי תבוצע בשיטת היוון ההכנסות, בהתאם למרכיבי ההכנסה וההוצאה המפורטים לעיל.
 - ו. תפעול הפרויקט – הובאו בחשבון הנתונים של הפעילות הכלכלית של הפרויקט המפורטים לעיל, בכפוף להנחות העבודה ולביאורים שיפורטו במסגרת התחשיב.
 - ז. הזכויות המשפטיות – בעלות פרטית.
 - ח. הזכויות המוערכות – זכויות החברה בפרויקט בתוספת התחייבויות החברה כלפי הדיירים (יתרת הפיקדונות הבלתי מחולטת).

17. תחשיב השווי

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:

באור

	274	מספר יח"ד כולל
	250	מספר יח"ד משווק
1	24	יתרת מלאי
2	210,028,000	יתרת פיקדונות בפועל
1	12,895,000	שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
1	2,720,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות (ללא שימוש בגג)
1	290,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות – שימוש בגג
1	(300,000)	גרעון שנתי מפעילות הניהול

פרמטרים לתחשיב:

3	3.5%	שיעור שחיקה ממוצע (ללא מע"מ; עפ"י חוזים)
1	12	תקופה מקסימלית של שנות שחיקה
4	10	תקופת שהייה ממוצעת של דייר
5	18%	שיעור דיירים שעברו את שנות השחיקה ("דיירים ותיקים")
5	18	שנות שהייה ממוצעות של דיירים ותיקים
6	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
7	1.00%	שיעור צמיחה

אומדנים:

8	449,500,000	סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)
8	34,330,000	סה"כ שווי דירות במלאי

ביאורים:

- 1) עפ"י נתוני החברה נכון למועד הקובע.
- 2) יתרת פיקדונות בפועל נכון למועד הקובע.
- לצורך חישוב מע"מ ריבית רעיונית הבאנו בחשבון רק חלק מיתרת הפיקדונות וזאת לאור העובדה שבהסכמי הדייר הישנים החברה נושאת בעלות מע"מ ריבית רעיונית, ובמרבית הסכמי הדייר החדשים מחויב הדייר בתשלום המע"מ, וזאת בהתאם למרבית הסכמי הדייר שנחתמו בתקופה האחרונה וכן בהתאם למדיניות החברה.
- 3) שיעור השחיקה הינו בהתאם לשיעור השחיקה במרבית החוזים שנחתמו בתקופה האחרונה, וכן בהתאם למדיניות החברה בעניין שיווק הדירות.
- 4) עפ"י דו"ח אקטואריה שהוצג בפנינו לגבי תקופת השהייה הממוצעת לאורך השנים, ועל פי מיטב ניסיונו המקצועי בפרויקטים אחרים, אנו מעריכים לצורך התחשיב כי תקופת השהייה הממוצעת של דייר הינה כ- 10 שנים.
- 5) עפ"י נתוני החברה עבור הבתים הוותיקים ברשת (הבית הנדון והבית בכפר סבא).
- 6) תקופה זו נקבעה על ידנו, בהתחשב בגיל הממוצע הנוכחי של הדיירים בפרויקט, ובהתבסס על דו"ח האקטואריה שהוצג בפנינו.
- 7) נבהיר, כי תוספת מרכיב שיעור הצמיחה לתחשיב השווי שקול בתחשיב לשימוש בשיעור היוון אפקטיבי של 6.75% ($6.75\% - 1\% = 5.75\%$) להכנסה הפרמננטית.
- 8) שווי הפרויקט והדירות במלאי נקבע על ידנו בהתחשב במחירי מכירה בפועל בפרויקט.

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

210,028,000	(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
155,224,250	(A+B=C)	יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה
415,170,000		סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)
(155,224,250)	(C)	בניכוי יתרת פיקדונות לאחר שחיקה
259,945,750		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה
4.25		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
7.75%		שיעור היוון
189,281,987		ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

24	סה"כ דירות במלאי
34,330,000	שווי דירות במלאי
90%	מקדם הפחתה לשיווק
30,897,000	סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

דיירים ותיקים	כלל הדיירים בניכוי הדיירים הוותיקים	
18%	82%	התפלגות דיירים
80,910,000	368,590,000	שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה
18	8.24	שנות שהות ממוצעות (*)
5.6%	12.1%	אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעות/1
4,495,000	44,710,621	קבלת פקדונות בשנה
50.4%	66.0%	שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה
2,267,278	29,487,854	החזר פקדונות בשנה
4,495,000	44,710,621	קבלת פקדונות בשנה
(2,267,278)	(29,487,854)	החזר פקדונות בשנה
2,227,722	15,222,767	עודף שנתי
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
1.00%	1.00%	בניכוי שיעור צמיחה
33,003,289	225,522,474	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
10,974,945	107,936,426	ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים
118,911,371		סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים

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

-31-

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
10.00%	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)
(1,323,176)	מע"מ בגין שחיקה שנתית (על פקדונות בפועל)
(520,620)	מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)
(300,000)	גרעון שנתי מפעילות הניהול
(1,680,000)	פחת כלכלי
(3,823,797)	סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי
8.00%	שיעור היוון
(47,797,458)	ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

ו. סיכום התחשיב

189,281,987	(א)	הכנסות מהחלפה קרובה
30,897,000	(ב)	הכנסות מדירות במלאי
118,911,371	(ג)	הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים
40,417,241	(ד)	הכנסות משטחים מושכרים
(47,797,458)	(ה)	פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי
(2,290,000)		אומדן השקעות בשיפוץ דירות בערכים נוכחיים
329,420,141		סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט
210,028,000		בתוספת יתרת פקדונות
539,448,141		סה"כ שווי הנכס
539,400,000		ובמעגל

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	
7.25%	7.50%	7.75%	8.00%	8.25%		
569,900	559,500	549,700	540,700	532,100	8.0	שהייה
564,400	554,100	544,500	535,500	527,200	9.0	ממוצעת
559,000	548,900	539,400	530,600	522,400	10.0	של דייר
553,900	543,900	534,600	526,000	517,900	11.0	(בשנים)
549,100	539,200	530,100	521,500	513,600	12.0	

18. הערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון – בשוק החופשי, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט רוכשי זכויות שימוש ביחידות דיור והשוכרים החופשיים – בסך של **539,400,000 ₪ (חמש מאות שלושים ותשעה מיליון וארבע מאות אלף שקלים חדשים)**.

הערות:

- א. השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.
- ב. הערכה זו הוכנה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית).

19. נתונים נוספים

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

למועד 31.12.2022	-	452,400 אלפי ₪
למועד 31.03.2023	-	457,300 אלפי ₪
למועד 30.06.2023	-	471,900 אלפי ₪
למועד 30.09.2023	-	476,600 אלפי ₪
למועד 31.12.2023	-	495,200 אלפי ₪
למועד 31.03.2024	-	505,700 אלפי ₪
למועד 30.06.2024	-	500,400 אלפי ₪
למועד 30.09.2024	-	503,800 אלפי ₪
למועד 31.12.2024	-	535,100 אלפי ₪
למועד 31.03.2025	-	540,800 אלפי ₪
למועד 30.06.2025	-	543,100 אלפי ₪
למועד 30.09.2025	-	547,800 אלפי ₪

- ב. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, לא בוצעו הערכות שווי ע"י שמאים אחרים בשלוש השנים האחרונות.
- ג. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, לא בוצעו עסקאות מכר זכויות בנכס הנדון בשלוש שנים האחרונות, למעט מכירת זכויות דיור.
- ד. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 30.9.2025 בסך של 547,800 אלפי ₪.

20. 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 (BA) ושמאי מקרקעין

משה פרידמן

מהנדס ושמאי מקרקעין

נעמי קפלר

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

לימור גוטפריד

כלכלנית (B.A.), מוסמכת מנהל עסקים

(M.B.A.) ושמאית מקרקעין

עידו כהן

כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין

ומוסמך בלימודי משפט (M.A.)

שרון רומי

כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)

יונתן הלחמי

בוגר מדעי המחשב (B.Sc.) ושמאי מקרקעין

שיי טנרי

כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין,

M.B.A. בהתמחות מימון

דורון יזכירוביץ'

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

אורי לוי

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

ושמאי מקרקעין

דורית גבר רוט

עורכת דין (LL.B.) ושמאית מקרקעין

אבנר גזפן

כלכלן ושמאי מקרקעין

אלי כהן

כלכלן, שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)

רונו רוזנטל

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

גיא יופה

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

יקיר עמר

כלכלן, שמאי מקרקעין

ומוסמך במשפטים (M.A.)

ילנה אפשטיין

מהנדסת אזרחית (M.E.) ושמאית מקרקעין

מתן משה חמאי

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

מתן יעקב

בוגר מנהל עסקים (B.A.) ושמאי מקרקעין

ניר טולדנו

כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין

ומוסמך בלימודי משפטים (M.A.)

יעלה יהודאי

כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין

מירי ברקו

כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין

אור אביטן שלז

כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין

שי סבג

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

יניב רוזנפלד

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

אור אברבך

שמאי מקרקעין

דוד לונסי

בוגר מנהל עסקים ומימון (B.A.)

ושמאי מקרקעין

ענבל ששון

משפטנית (LL.B.) ושמאית מקרקעין

ירין קופר

כלכלנית (B.A.), משפטנית (M.A.)

ושמאית מקרקעין

עדי אוריילי גרוסקופף

שמאית מקרקעין

ומוסמכת במנהל עסקים (M.B.A.)

ליהיא מנור

שמאית מקרקעין

מוסא עוזר

מהנדס מבנים (B.Sc.), שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)

ברוך וולף

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

יעל פרידמן

שמאית מקרקעין

ניר פדידה

שמאי מקרקעין

שיר פרימר

כלכלנית (B.A.)

זהבה זריהון

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)

מור דיין

כלכלנית (B.A.)

עייב גרוס

כלכלנית (B.A.)

נעמה מלכא

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)

הדס בורוכוב

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)

מאור בן משה

כלכלן (B.A.)

עמית סוליון

כלכלן (B.A.)

לירון בן חיון

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)

שומת מקרקעין מקיפה

בית דיור מוגן

"מגדלי הים התיכון – צומת סביון"

רח' האיריס 9, אור יהודה

(חלקה 116 בגוש 7218)



הערכה ליום 31.12.2025

19 פברואר 2026
מספרנו: 30.414/65.34577

לכבוד
מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.נ,

**הערכת שווי מקרקעין בית דיור מוגן
"מגדלי הים התיכון – צומת סביון"
רח' האירים 9, אור יהודה**
(חלקה 116 בגוש 7218)

1. מטרת הערכה

התבקשנו על ידי מר אופיר רוזנבוים – סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן – "**החברה**"), להעריך את שווי הנכס הנדון – כמפורט בסעיף 5 להלן – במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון.

ההערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות (להלן – "**החברות**").

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

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי הערכתנו זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות ויפורסם לציבור.

2. המועד הקובע

המועד הקובע להערכה זו הינו – 31.12.2025.

3. פרטי המשרד והשמאים המעריכים

משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' פעיל מאז שנת 1998. המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח. הערכת השווי לצורך חוות דעת זו נערכה ע"י שמאי המקרקעין ה"ה רענן דוד וגיא יופה. להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

רענן דוד – שותף במשרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין. שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה (MA) מהאוניברסיטה העברית בירושלים משנת 2000. בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ - הטכניון משנת 2005. עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005 (רישיון מס' 1389).

גיא יופה – שמאי מקרקעין, בעל תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות מהמרכז האקדמי רופין משנת 2007. מוסמך כרואה חשבון על ידי מועצת רואי החשבון בישראל (רישיון מס' 110445). בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ – הטכניון משנת 2011. עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2011 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2012 (רישיון מס' 1902).

4. פרטי ההתקשרות בין החברה לשמאים

- א. ההתקשרות בין החברה לבין משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' (להלן: "**משרדנו**") בוצעה ביום 5.1.2026.
- ב. הננו להבהיר, כי שכר טרחתו של משרדנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.
- ג. במסגרת ההתקשרות ניתן למשרדנו ע"י החברה כתב התחייבות לשיפוי, בכפוף לתנאים מוסכמים, במסגרתו אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך.
- ד. הננו מצהירים בזאת, כי משרדנו מספק שרותי שמאות מקרקעין לחברה, ואולם אין למשרדנו עניין אישי או תלות (לרבות על פי עמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך) בחברה.

5. פרטי הנכס

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

6. מועד הביקור במקום

ביקור במקום נערך ע"י גיא יופה – שמאי מקרקעין (הח"מ), ביום 19.2.2026.

7. תיאור הסביבה

בית הדיור המוגן "מגדלי הים התיכון – צומת סביון" ממוקם בכניסה המזרחית של העיר אור יהודה, בסמוך לעיר יהוד מונסון.

הגישה למתחם דרך כביש מס' 461 הידוע כ"דרך לוד", המחבר בין כביש מס' 4 מכיוון מערב לכביש מס' 40 ממזרח.

הסביבה מאופיינת בבניינים ישנים בני 3 קומות מעל קומת עמודים, חלקם בהליך של התחדשות עירונית.

בשנים האחרונות מקודמים באור יהודה פרויקטים לפינוי בינוי כגון מתחם "הסביון", מתחם "הכלנית" (שנמצא בסמיכות לנכס הנדון) ומתחם "המלבן". בעיר קיימים סה"כ כ- 17 מתחמי התחדשות עירונית בשלבים שונים, כאשר במתחמים אלו קיימים כ- 4,000 יח"ד, אשר יתרחבו לכ- 14,000 יח"ד בעשור הקרוב.

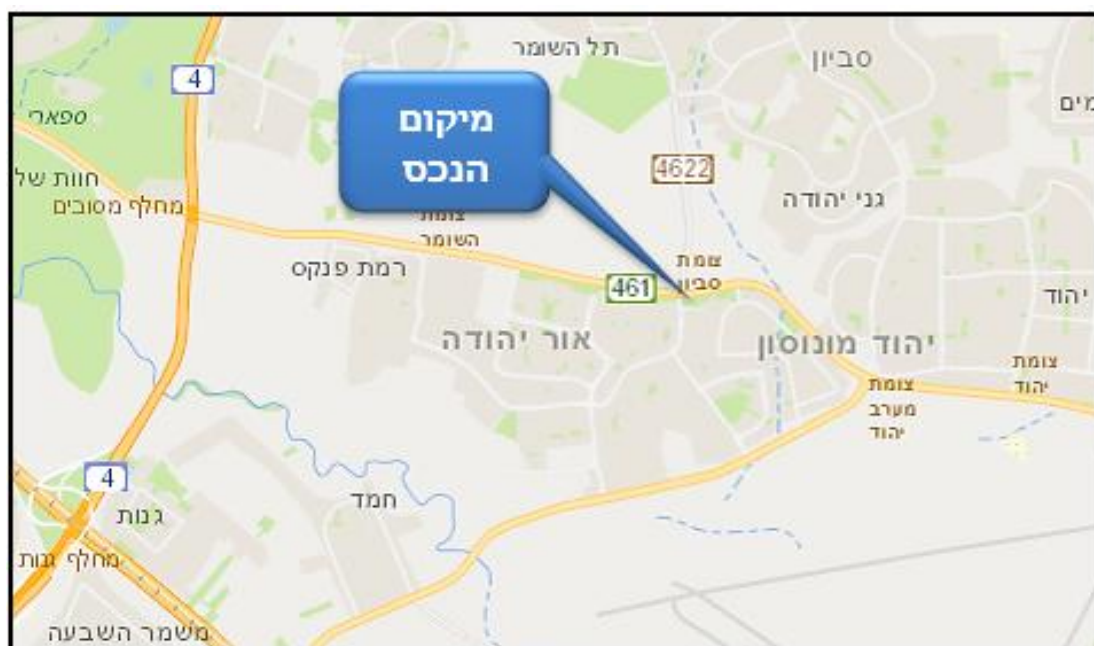
הפרויקט נמצא בליבו של "פארק אשכול" המשמש ריאה ירוקה לתושבי האזור. נכון למועד הביקור מבוצעים עבודות תשתית בפארק.

צפונית לכביש 461 ומזרחית לכביש 4622, בסמיכות לצומת סביון נמצאת בהקמה ואכלוס שכונה חדשה המכונה "אונז פארק" אשר צפויה להכיל כ- 4,500 יח"ד, פארקים, גני ילדים, בתי ספר ופארק עסקים.

מצפון לנכס הנדון, על ציר תנועה מספר 461, צפויה להיסלל רצועת מתע"ן - הקו הסגול (ת"א - יהוד), וכן תוקם באזור הצומת תחנת הרק"ל "צומת סביון". הקו הסגול, אשר צפוי להיפתח במהלך שנת 2028 יחבר את החלקים המזרחיים של מטרופולין תל אביב (יהוד-מונוסון, אור יהודה וגבעת שמואל), דרך רמת גן וגבעתיים ועד למרכז תל אביב.

בסביבה פיתוח ותשתית עירונית מלאים.

תרשים הסביבה עם סימון מיקום הנכס



תשריט תוואי הקו הסגול עם סימון מיקום הנכס



8. הסביבה העסקית

באזור בקעת אבנו קיים פרויקט נוסף של בית דיור מוגן בבעלות רשת "מגדלי הים התיכון" בעיר גני תקווה. הבית בגני תקווה מהווה בית דיור מוגן חדיש בסטנדרט גבוה הכולל 347 יחידות דיור בגדלים וטיפוסים שונים וכן מחלקה סיעודית.

בשכונת "נווה איילון", בחלק המערבי של העיר אור יהודה, נמצא בשלבי הקמה ראשוניים בית דיור מוגן נוסף של רשת "מגדלי הים התיכון" אשר צפוי לכלול כ- 500 יח"ד, מחלקות סיעודיות ושירותים נלווים.

במעגל הרחוק יותר קיימים בתי דיור מוגן נוספים כגון "פאלאס תל-אביב" של קבוצת עזריאלי, "עד 120 רמת החייל" בתל אביב, "מגדלי הים התיכון – בת ים", "אחוזת ראשונים" ו"עד 120 ראשון לציון".

כמו כן, במעגל הרחוק יותר קיימים מספר בתי דיור מוגן בשלבי בניה מתקדמים/אכלוס: בית דיור מוגן "אחוזת גבעתיים", שני בתים הממוקמים בשוליים המערביים של שכונת "שער הים" בראשון לציון – "פרוטיאה בים" ו- "Sea one" של חברת אורנים ובית נוסף של רשת "פאלאס" בשכונת גבעת הרקפות במזרח העיר ראשון לציון.



מגדל ב.ס.ר. 1, דרך בן גוריון 2 רמת גן 5257334, טל. 03.7553111, פקס. 03.7553100
office@bfks.co.il **www.bfks.co.il**

תצלום אוויר של החלקה (בצהוב)



תיאור הבנוי:

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

הכניסה לאגף המגורים מהלובי הצפוני של הבניין, הכניסה לאגף הסיעודי מהלובי הדרומי, בין האגפים מחבר מסדרון משותף.

הבניינים בנויים משלד בטון עם קירות בלוקים המחופים לוחות אבן, בשילוב זכוכית במסגור אלומיניום. הגג שטוח ובנוי מבטון.

סטנדרט הבניה ורמת הגימור טובה מאד וכוללת, בין היתר: לובי מעוצב המרוצף שיש טרוורטין, במעברים הציבוריים בקומות המגורים שטיחים מקיר לקיר, מערכות מיזוג אוויר מרכזיות, מערכות גילוי וכיבוי אש וכיוצ"ב.

אגף א':

האגף הצפוני הינו מבנה בן 13 קומות מגורים מעל קומת כניסה ושתי קומות מרתף.

בחלקו הדרומי של האגף, בין קומת הכניסה לקומה החמישית, קיימת תקרת "Skylight" עגולה המאפשרת חדירת אור טבעי לחלל הקומות ומיועדת לשמש בעתיד כפינות ישיבה לדיירים.

המבנה מכיל 137 יחידות דיור, שטחים ציבוריים וחניון תת קרקעי.

חזית הפרויקט (אגף א')



תיאור המבנה:

כללי – במבנה גרעין מרכזי הכולל חדר מדרגות ושלושה פירי מעליות נוסעים. כמו כן, בחלקו הדרומי גרעין משני הכולל גרם מדרגות, פיר מעלית משא וחדרים טכניים.

קומת מרתף ח2 – הקומה כוללת חניון רכבים, מכבסה, מרפאה, מינימרקט, מספרה, מועדון ושטחי שירות נוספים.

קומת מרתף ח1 – הקומה כוללת חדר כושר, כיתת מחשבים, משרדים, בית כנסת ושטחי ציבור נוספים.

קומת הקרקע – הקומה כוללת לובי כניסה ראשי עם עמדת קבלה ופינות המתנה, משרד קבלה, חדר אוכל מרכזי ומשרדי תפעול.

קומות מגורים 1-13 – קומות טיפוסיות. קומה טיפוסית מחולקת ליחידות דיור בגדלים שונים. בקצה הצפוני של הקומה מצויה פינת ישיבה עם חלון פנורמי, ובקצה הדרומי של הקומה שטחי שירות, מעליות ופינת ישיבה נוספת.

קומת הגג – קומה המיועדת לשימושים טכניים (מערכת מיזוג אוויר, חדרי מכונות למעליות, חדר שנאים וכיוצ"ב).

יחידות הדיור:

יחידות הדיור הינן בנות 1-3 חדרים מארבעה טיפוסים שונים. בכל יחידה מטבחון וחדר רחצה הכולל מקלחת ושירותים.

החדרים ברמת גימור הכוללת, בין היתר: רצפת החדרים, חדר האמבטיה וקירותיו מחופים באריחי קרמיקה; רצפת חדר השינה מחופה שטיח מקיר לקיר; מערכת מיזוג אוויר; מערכת גילוי וכיבוי אש; מערכת לחצני מצוקה.

המטבחון כולל ארונות, מקרר וכיריים.

אגף ב':

האגף הדרומי הינו מבנה בן 4 קומות מעל קומת הכניסה וקומת מרתף הכוללת חדר פיזיותרפיה וחדרי משק ואחזקה של הפרויקט.

האגף שבנייתו הושלמה לפני כ- 13 שנים מכיל 79 חדרים סיעודיים.

חזית הפרויקט (אגף ב')



תיאור המבנה:

כללי – במבנה גרעין מרכזי הכולל חדר מדרגות ושני פירי מעליות נוסעים. כמו כן, בחלקו הצפוני גרעין משני הכולל גרם מדרגות, פיר מעלית משא וחדרים טכניים.

בנוסף, קיים פיר מעלית משא המשמשת את שני האגפים.

קומת הקרקע – הקומה כוללת לובי כניסה עם עמדת קבלה, פינות המתנה ושטחים ציבוריים נוספים.

קומות מגורים 1 - 4 – קומות טיפוסיות. קומה טיפוסית בנויה לאורך מסדרון אשר משני צדדיו חדרים סיעודיים ובכ"א שתי מיטות.

סטנדרט הבניה בחדרים מותאם לצרכי הדיירים וכולל, בין היתר, ארון קיר; מערכת מיזוג אוויר; מערכת גילוי וכיבוי אש; מערכת לחצני מצוקה. בכל חדר שירותים ומקלחת.

קומת הגג – קומה המיועדת לשימושים טכניים (מערכת מיזוג אוויר, חדרי מכונות למעליות, חדר שנאים וכיוצ"ב).

החניון:

לפרויקט חניון תת קרקעי הנמצא במבנה א' וממוקם בחלק מקומות המרתף ח2 וחניון עילי. בחניון התת קרקעי הותקנו מכפילי חניה, וזאת על מנת לעמוד בהתחייבויות המפורטות בהיתר הבניה – כמפורט בהמשך.

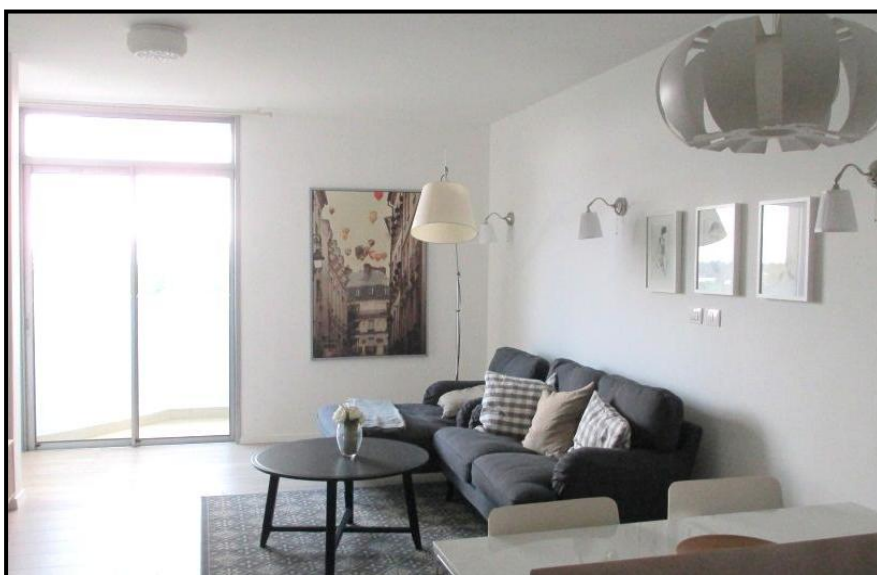
לובי כניסה



קומת מרתף עליון



יחידת דיור לדוגמא



10. המצב התכנוני

10.1 תכניות בניין עיר¹

להלן עיקרי הוראות התכניות הרלוונטיות החלות על החלקה הנדונה:

בתכנית מתאר מס' **מא/210א'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4996 מיום 5.6.2001, המהווה שינוי לתכנית מס' מא/מק/1006, מסומן המתחם כמגרש מס' 1, המסווג כמגרש ציבורי מיוחד המיועד לבית אבות.

מטרות התכנית: לאפשר תוספת קומות מ- 8 קומות ל- 14 קומות, ללא תוספת שטחים עיקריים, לאפשר העברת 1,700 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים, לבנייתם מעל פני הקרקע.

עפ"י הוראות התכנית גובה הבניין לא יעלה על 48.77 מ' מעל פני השטח, ולא יותר מ- 86.07 מ' מעל פני הים.

תכנית מס' **מא/210ה'** – "בית אבות – צומת סביון", שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6025 מיום 26.11.2009, הינה תכנית נקודתית למגרש הנדון, אשר הוכנה ביוזמת חב' מגדלי הים התיכון בע"מ.

התכנית נועדה לאפשר ביצוע שינויים בבית דיוור מוגן, בהתאם לניסיון שנצבר למתכננים בהכנת פרוגרמה והצרכים של האוכלוסייה המבוגרת. הפתרון התכנוני לפרוגרמה החדשה דורש מספר שינויים ועדכונים בתקנון התב"ע הקיימת, ובכלל זה, איחוד דירות ליחידות גדולות יותר כתוצאה מדרישות פרוגרמטיות של דיירים, הוספת שימושים מותרים בקומת המרתף כגון: ספא, בית כנסת, אולם אירועים, חדרי חוגים וכו'.

התכנית מסווגת את מגרש מס' 1 עליו ניצב הפרויקט כאזור מגורים מיוחד.

מטרות התכנית: הוספת שטח שירות על גג אגף דרומי (סיעודי) ומתן אפשרות לשימוש בגג כחצר פתוחה; תוספת חניה בחצר האחורית; תוספת בליטות בחזית המערבית של הבניין; הגדרת יעודים במרתפים לשימושים עיקריים ושטחי שירות והוספת מחלקה סיעודית בקומת המרתף העליון על חשבון שטחי המחסנים.

עיקרי הוראות התכנית:

- הגדלת השטחים העיקריים המותרים מ- 10,000 מ"ר ל- 10,800 מ"ר מעל פני הקרקע ומ- 0 מ"ר ל- 2,200 מ"ר מתחת לפני הקרקע.
- הקטנת שטחי השירות המותרים מ- 8,000 מ"ר ל- 5,600 מ"ר מתחת לפני הקרקע.
- שינויים בקווי הבניין המותרים לפי המפורט בתשריט.
- שינויים בבינוי שעיקרם: השמשת הגג על האגף הסיעודי.
- הקטנת מס' היחידות המותרות בבית האבות מ- 250 ל- 136 יחידות לעצמאיים + 75 חדרים לסעודיים.
- תוספת מחלקה סיעודית בקומת הכניסה של האגף הדרומי.

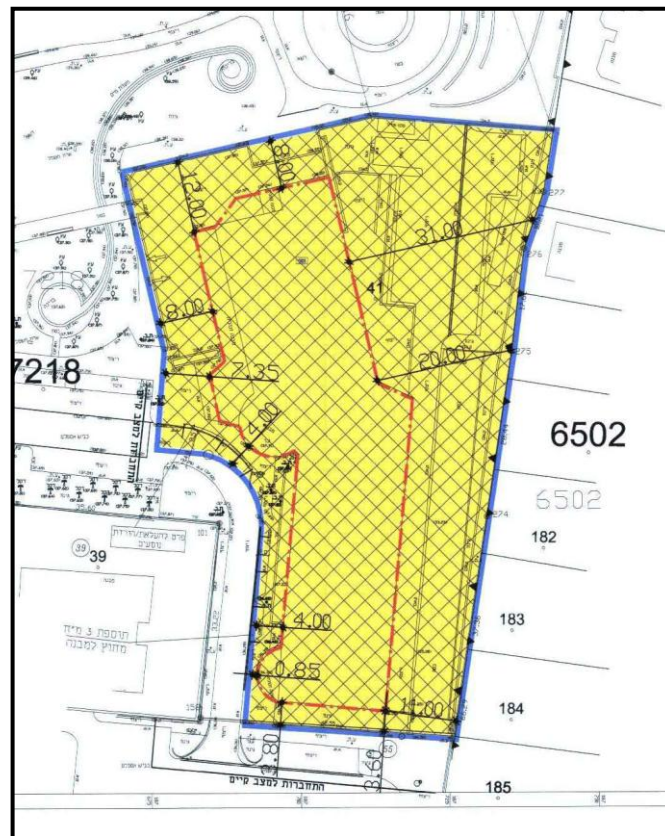
¹ עפ"י מידע שנאסף על ידנו מאתרי האינטרנט של הוועדה המקומית אור יהודה, רשות מקרקעי ישראל ומשרד האוצר.

באזור מגורים מיוחד ניתן לבנות יחידות דיור לאוכלוסייה המבוגרת, שימושים נלווים לדיירי בית האבות, כגון מועדון, חדר אוכל ומטבח, חדרי חוגים, משרדי ניהול, חדרי רופא וטיפולים, חדר פיזיותרפיה ומחלקה סיעודית.

להלן פירוט זכויות הבניה:

גודל מגרש (מ"ר)	שטח עיקרי עילי (מ"ר)	שטח שירות עילי (מ"ר)	שטח עיקרי תת"ק (מ"ר)	שטח שירות תת"ק (מ"ר)	סה"כ שטחי בניה (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד
5,100	10,800	5,200	2,200	5,000	23,200	455	212

תשריט מגרש מס' 1 (מסומן בצהוב)



10.2 רישוי הבניה

מעיון בתיק הבניין לפרויקט בוועדה המקומית לתכנון ובניה – אור יהודה נמצאו מסמכי רישוי הבניה המפורטים להלן:

מס' היתר בניה	תאריך קבלת ההיתר	מהות
980017	28.10.1998	הקמת בית אבות – שלב א'.
20010096	03.06.2001	הקמת יחידת דיור חדשה צמודת קרקע והקמת בית אבות – שלב ב' (ההיתר שנמצא אינו חתום, אולם מוזכר כמאושר בהיתר שניתן אחריו).
20060040	04.02.2007	שינויים פנימיים בכל הקומות והגדלת המרתפים: תוספת שטחים עיקריים ותוספת שטחי שירות כלפי היתר מס' 20010096 משנת 2001; הפחתת המספר הכולל של יחידות הדיור בבית האבות ל- 130; הפחתת מספר מקומות החניה הכולל לרכב פרטי בהתאמה ל- 49 ושינויים קלים בחזיתות.
20060094	10.02.2008	תוספת שטח שירות בקומה 5 בבית אבות קיים; תוספת מעקה בגובה 2 מ' ולהשמשת הגג כמרפסת פתוחה לדיירים הסיעודיים.
20090083	30.12.2010	תוספת שטחים עיקריים ע"ח שטחי השירות, ב-2 קומות המרתף ובקומת הקרקע, לרבות: תוספת מחלקה סיעודית במרתף העליון; הסדרת מגרש חניה במרווח המזרחי של הבניין; פרוק סגירת הגבס ל- 67 חדרים באגף העצמאיים; הקמת פרגולות במגרש החניה, במרווח המערבי של הבניין ועל גג האגף הדרומי (המח' הסיעודית).
20130097	16.09.2013	החלפת דלת הכניסה הקיימת לדלת צילינדר עגולה לצורך שיפור הגישה לבניין ותוספת דלת יציאת חירום מלובי קיים.

להלן שטחי הבניה בפרויקט כמפורט בתכנית היתר בניה מס' 20090083:

קומה	שטחים עיקריים במ"ר	שטחי שירות במ"ר	סה"כ שטחים במ"ר
מרתף תחתון	610	3,737	4,346
מרתף עליון	1,526	1,132	2,658
כניסה	911	785	1,696
1-13	9,147	4,210	13,357
גג	0	104	104
סה"כ	12,193	9,968	22,161

10.3 סיכום זכויות הבניה

להלן ריכוז שטחי הבניה (במ"ר) – המותרים עפ"י תב"ע ועפ"י השטחים המאושרים בהיתרי הבניה:

סעיף	שטח עיקרי עילי	שטח שירות עילי	שטח עיקרי תת"ק	שטח שירות תת"ק	סה"כ שטחי בניה
עפ"י תכנית מס' מאא/210ה	10,800	5,200	2,200	5,000	23,200
עפ"י בקשה להיתר	10,058	5,099	2,135	4,869	22,161
יתרת זכויות לניצול	742	101	65	131	1,039

11. המצב המשפטי

11.1 הרישום בלשכת רישום המקרקעין

עפ"י דף מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין בחולון, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 28.1.2026, רשומה חלקה 116² בגוש 7218, בשטח של 5,102 מ"ר – בבעלות עיריית אור יהודה – בשלמות.

חכירה:

על הבעלים רשומה חכירה לטובת **מגדלי הים התיכון צומת סביון בע"מ**, בתנאי שטר מקורי: 4150/2020/2. תאריך סיום החכירה: 31.12.2096. החלק בזכות: בשלמות.

הערה:

רשומה הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 מיום 9.10.2013 בדבר שימוש בבית אבות בלבד ואיסור מכירה לפרטיים/אי פיצול בעלויות, בתנאי שטר מקורי: 6363/2011/1.

משכנתא:

על החוכרים רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (לא כולל שטחים מסחריים ומחלקה סיעודית).

11.2 חוזה חכירה

מהעתק חוזה חכירה שהוצג בפנינו, אשר נחתם³ בין עיריית אור יהודה ("המחכיר"), לבין מגדלי הים התיכון צומת סביון בע"מ ("החוכר"), עולים הפרטים הבאים:

- מטרת החכירה – מרכז מגורים לאוכלוסייה המבוגרת, בית אבות, אגף סיעוד.
- תקופת החכירה – החל מיום 31.12.1998 ועד ליום 31.12.2096.
- החוכר זכאי להארכת החכירה לתקופה נוספת של ארבעים ותשע שנים. תנאי החכירה בתקופת החכירה הנוספת יהיו כנהוג אז לגבי החכרת מקרקעין מסוג זה בסביבה.
- דמי השימוש המהווים שהופקדו בידי המחכיר לפני חתימתו של חוזה חכירה זה, נחשבים כתשלום דמי החכירה המהווים.
- שינוי ייעוד המגרש, חלוקתו או הגדלת קיבולת הבניה בו מחייבים את הסכמתו של המחכיר.
- רישום זכות החכירה וכל הפעולות הדרושות לצורך זה ייעשו על ידי החוכר ועל חשבונו.

² חלק מחלקה ישנה מס' 41 בגוש 7218.

³ החוזה שהוצג בפנינו אינו נושא מועד חתימה.

12. ענף הדיור המוגן

כללי

ענף הדיור המוגן החל להתפתח בארץ החל משנות השמונים, בעקבות תמורות רבות שחלו במערך השירותים לאוכלוסייה לגיל השלישי.

מטרת הדיור המוגן הינה פתרון בעיות הדיור של האוכלוסייה המבוגרת, וזאת לאור הגידול שחל במספרם של אוכלוסיית הגיל השלישי בישראל והעלייה בתוחלת החיים.

בית דיור מוגן כולל מבנה או קבוצת מבנים עם יחידות דיור בנות חדר אחד עד ארבעה חדרים, בהן מתגוררת אוכלוסייה מבוגרת ועצמאית. הבתים נועדו להעניק מסגרת סביבתית שלמה, נוחה ומקלה לאדם מבוגר ועצמאי, הכוללת סל שירותים מגוון ורחב. בהתאם לכך, בתי דיור מוגן מציעים לדייריהם לגור בקומפלקסים מפוארים עם שטחים ציבוריים נרחבים, כאשר הדייר נהנה ממכלול שירותי נוחות כלליים, משירותים רפואיים מסוימים, מחיי חברה ותרבות עשירים וממתקנים כגון בריכת שחיה, ספא וחדרי כושר.

מרבית בתי הדיור המוגן ממוקמים באזור גוש דן, אזור השרון ואזורים נוספים עד לגבול דרום ראשון לציון. הענף מחולק לשוק ציבורי ולשוק פרטי.

השוק הציבורי מיועד בעיקרו לאוכלוסייה מבוגרת שזכאית לסיוע מהמדינה ובולטות בו חברות ממשלתיות.

השוק הפרטי מיועד בעיקרו לאוכלוסייה מבוגרת מבוססת כלכלית ומטרתו מתן פתרון דיור נח, ושיפור איכות החיים של האדם בגיל השלישי.

ההבדל העיקרי בין השוק הציבורי לפרטי הוא בסל השירותים, בסטנדרט המבנה ויחידות הדיור ובגורם המממן.

הבחנה בין בית אבות לבית דיור מוגן

ההבחנה בין בית אבות לבין בית דיור מוגן נסובה בעיקר סביב יכולתו של הדייר לנהל אורח חיים עצמאי. בית אבות פונה בעיקר לדיירים הנזקקים בראש ובראשונה לעזרה תפקודית יומיומית (ובשל כך נדרשים לקבל שירותים רבים), לעומת בית דיור מוגן המאכלס בדיירים עצמאיים. בשל כך, התשלומים בבתי אבות נגבים, בדרך כלל, על בסיס חודשי, בהתאם לשהות בפועל בבית האבות, בעוד שבבתי הדיור המוגן יש הפרדה בין תשלום הפיקדון, המהווה את התשלום בגין הזכות להשתמש ביחידת הדיור, לבין התשלומים עבור השירותים השונים (דמי אחזקה). קהל המטרה בבתי אבות מהווה אשכולות חברתיים כלכליים נמוכים ובינוניים, כאשר בבתי דיור מוגן קהל המטרה מהווה לרוב אוכלוסייה בעשירונים 7 ומעלה.

רמת השירותים בבית אבות הינה בסיסית הכוללת שירותי רפואה ודגש על אוכלוסייה סיעודית ולינה בחדרים משותפים. בבתי דיור מוגן רמת השירותים גבוהה הרבה יותר וכוללת, בין היתר, מערך פעילות חברתית ותרבותית, שירותי רפואה, מתקני ספורט, שירותי הסעדה, חוגים ולינה בדירות פרטיות.

לאור השוני בדיירים בין בית האבות לבין בית הדיור המוגן הרי שתקופת השהייה הממוצעת של דיירים בכל אחד מהסדרים אלו הינה שונה (בבית אבות תקופת השהייה הממוצעת קצרה יותר) ובשל כך בבית אבות אין לשהיה במקום שום זכות קניינית ו/או רישומית כזאת או אחרת, על היחידה בה הוא שוהה, וזאת בניגוד לדייר בבית הדיור המוגן המקבל זכות שימוש ביחידה ואף יש לו אפשרות לרשום לטובתו הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין זכות זו.

הביקוש וההיצע בענף

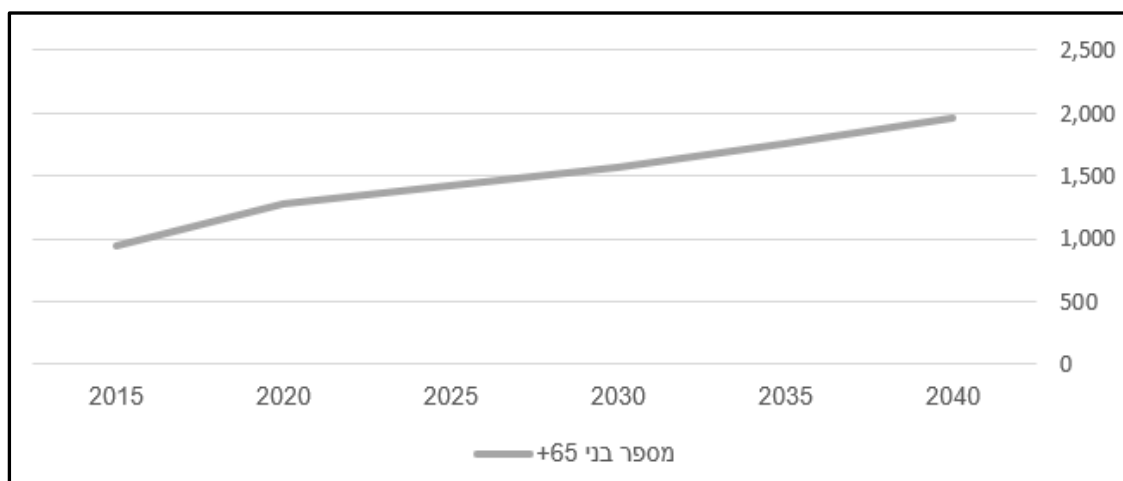
הגיל השלישי בישראל הינו פלח אוכלוסייה משמעותי אשר מצוי במגמת גידול כתוצאה מהעלייה בתוחלת החיים וברמת החיים, לאור התחזקות מתמשכת ברמת השירותים הרפואיים הזמינים וכתוצאה מכך, שיפור כללי במצב הבריאותי של האוכלוסייה.

עפ"י נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בסוף שנת 2024 מנתה אוכלוסיית האזרחים הוותיקים בישראל (בני 65 ומעלה) למעלה ממיליון איש (כ- 1,280 אלף תושבים), המהווים כ- 13.1% מתושבי המדינה. כ- 45% מהאזרחים הוותיקים מעל גיל 75 וכ- 13% מעל גיל 85.

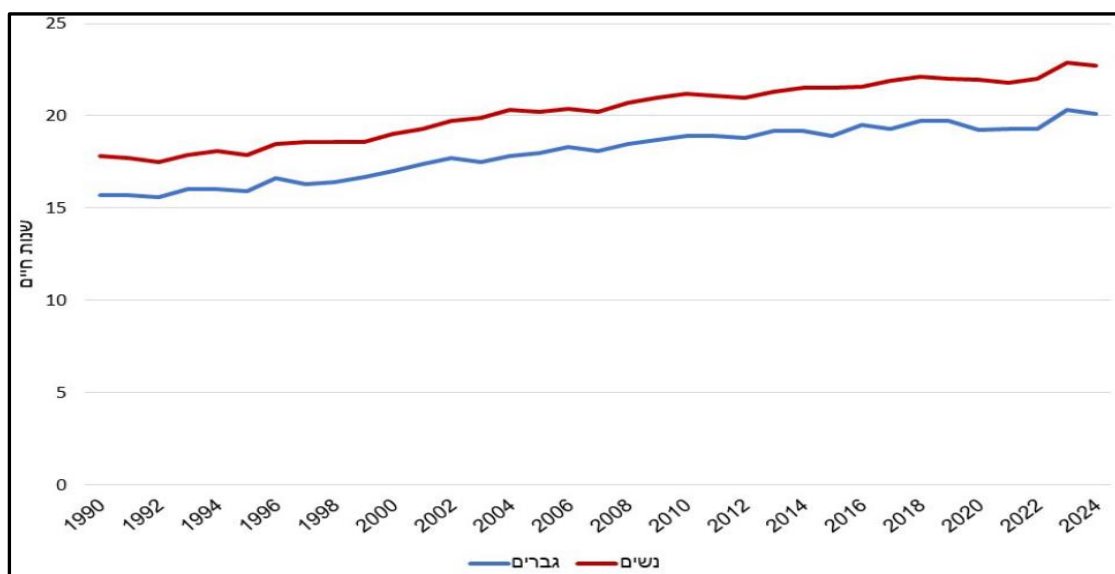
על פי התחזיות עד שנת 2040 חלקם באוכלוסייה יהיה כ- 14% וצפוי למנות כ- 1.9 מיליון איש, ובשנת 2045 צפוי למנות כ- 2.1 מיליון. פירוש הדבר שאוכלוסיית הקשישים כמעט ותכפיל את עצמה תוך פחות מ- 20 שנה.

מתוך סה"כ אוכלוסיית הקשישים (בני 65 ומעלה) כ- 4% התגוררו בשנת 2024 במוסדות (מהם כ- 66% בבתי אבות ובתי דיוור מוגן, כ- 31% במוסדות אשפוז והוסטלים וכ- 3% במוסדות אחרים).

תחזית של מספר בני 65+ בישראל (באלפים) עד שנת 2040



תוחלת חיים בגיל 65 בין השנים 1990 - 2024



התחרות בענף הפרטי

התפתחות הענף, אשר נבעה מעלייה ברמת החיים הכוללת בארץ ועלייה בשיעור האוכלוסייה המבוגרת בעלת היכולות מכלל האוכלוסייה, הביאה לפתיחה של בתי דיור מוגן חדשים ברחבי הארץ ולתחרות בין רשתות הדיור המוגן השונות.

שוק הדיור המוגן הפרטי בישראל כולל כ-100 בתי דיור מוגן פרטיים בהם כ-15,000 יח"ד, ומאופיין במבנה בעלויות מבוצר עם מספר רב של חברות שפעילות בשוק, כאשר החלק הארי של יח"ד המוגן הפרטי (כ-65%) מוחזק ע"י הגופים הגדולים ביותר הפעילים בענף, כמפורט להלן: רשת "משען" (כ-2,420 יח"ד), רשת "מגדלי הים התיכון" (כ-1,890 יח"ד), רשת "אחוזות רובינשטיין" (כ-1,250 יח"ד), רשת "פאלאס" מקבוצת עזריאלי (כ-1,140 יח"ד), רשת "בית בכפר" (כ-900 יח"ד), רשת "בית בלב" (כ-720 יח"ד), רשת "עד 120" (כ-640 יח"ד) ורשת "פרוטיאה" (כ-640 יח"ד)⁴.

נציין, כי בשנים הקרובות צפויה תוספת מואצת של היצע של בתי דיור מוגן בישראל עם ההקמה של בתים חדשים באור יהודה, באר יעקב, ראשון לציון, ירושלים, גבעתיים, מודיעין, חולון, אלקנה וכן הרחבה של מספר בתי דיור מוגן קיימים.

התחרות בשוק הדיור המוגן

בשנים האחרונות החליטו מספר חברות בענף הנדל"ן להרחיב את פעילותן ולשלב בהן את תחום הדיור המוגן. נציין מתוכן את קבוצת עזריאלי, חברת שפיר, חברת קנדה-ישראל וקבוצת ביג.

חוק הדיור המוגן

בשנת 2012 פורסם ברשומות חוק הדיור המוגן, התשע"ב - 2012 (להלן: "החוק"), שעיקרו הסדרת רישוי בתי דיור מוגן, הסדרת נושאים והוראות לגבי עריכת הסכמי התקשרות בין בעל הרישיון לבין מי שמבקש להיות דייר בבית, העמדת בטוחות לדיירים להבטחת השבת כספי פיקדון, תנאים לפינוי דייר, הגדרת סל שירותי החובה שיש לספק לדיירי הבית, הוראות לגבי מנגנוני העלאת גובה דמי האחזקה השוטפים, הסדרת מנגנוני אחריות, פיקוח, אכיפה וענישה, הפעלת מחלקה סיעודית בבתיים עם 250 יח"ד ומעלה וכיו"ב.

בשנת 2018, חוק תיקון לסעיף 27 בחוק הדיור המוגן העוסק בבטוחות שעל בעל רישיון להפעלת בית דיור מוגן להעמיד לדייר כנגד דמי פיקדון המופקדים בידיו.

שיטת השיווק בענף הדיור המוגן

באופן עקרוני, תשלומי הדייר בבתיים של דיור מוגן כוללים שני מרכיבים:

- תשלום חד פעמי במועד הכניסה

- דמי אחזקה חודשיים

שלושת מסלולי ההתקשרות הנפוצים בענף הינם: מסלול פיקדון, מסלול דמי כניסה ומסלול דמי אחזקה מוגדלים, כאשר שתי השיטות הראשונות הינן הנפוצות ביותר, ועיקרן כמפורט להלן:

שיטת דמי הפיקדון – בשיטה זו הדייר משלם את מלוא מחיר הדירה כפיקדון. תמורת הפיקדון הדייר זכאי לגור בדירה לכל ימי חייו. סכום הפיקדון מוחזר לדייר או ליורשיו עם עזיבת הדירה,

⁴ מקור הנתונים: דיווח דן אנד ברדסטריט - דיור מוגן לפי מספר יחידות דיור לשנת 2025. לגבי מספר יחידות הדיור ברשת מגדלי הים התיכון – לפי נתונים בפועל (במעגל).

כולל הפרשי הצמדה⁵, ובניכוי שחיקה שנתית בשיעור מסוים (בד"כ סביב 3% - 3.5% לשנה) המוגבלת למספר שנים (בד"כ 12-15 שנים). במידה והדייר ממשיך להתגורר בבית מעבר לתקופה שנקבעה בהסכם כתקופה שלאורכה יחושבו דמי השחיקה, תפסק השחיקה של הפיקדון.

מחירי המכירה של זכויות השימוש ביחידות הדיור נקבעים עפ"י תנאי שוק, בהתחשב, בין היתר, בגורמים הבאים – מיקומו של הבית, גודל יחידת הדיור וכיוצ"ב.

בנוסף, בשוק הדיור המוגן קיימת בד"כ אופציה להעניק לדיירים פוטנציאליים גמישות שיווקית המאפשרת המרה בין מחיר הפקדון לתשלום חודשי שמתווסף לדמי האחזקה שמשלם הדייר ("**חלף פקדון**").

שיטת דמי הכניסה – בשיטה זו הדייר משלם בין 50% ל- 60% ממחיר הדירה תמורת הזכות לגור בדירה כל ימי חייו. בשיטה זו השחיקה השנתית של דמי הכניסה הינה גבוהה (20% עד 25% לשנה), כך שלאחר תקופה של 4-5 שנים נשחק מלוא הסכום ששולם כדמי כניסה.

דמי אחזקה – בשתי השיטות הנ"ל משלם הדייר בנוסף דמי אחזקה חודשיים קבועים בגין שירותים מוגדרים שונים להם זכאי הדייר. השירותים העיקריים הנכללים בדמי אחזקה אלה כוללים: שירותי תחזוקה וניקיון בסיסי, שירותי שמירה, שירותים רפואיים מסוימים, חוגים, פעילות תרבות וחברה מסוימות, שירותי פקיד קבלה, וכן שימוש במתקנים הציבוריים המצויים בבית. גובהם של דמי האחזקה משתנה לפי אופי הבית, גודל הדירה ומספר הדיירים בדירה (יחיד או זוג).

בנוסף, קיימת בד"כ אופציה של תשלום על בסיס חודשי (במקום דמי פיקדון – "מסלול ללא פקדון").

⁵ בעבר, כשבשוק הנדל"ן בישראל היה נהוג לקיים עסקאות בדולרים, היו פיקדונות אלו צמודים לשער החליפין של הדולר. בעקבות כניסתו לתוקף של חוק הדיור המוגן סכום הפיקדונות צמוד למדד המחירים לצרכן.

13. הפעילות הכלכלית בפרויקט

13.1 מסגרת ההתקשרות בין החברה לדיירים

בעת כניסתו של הדייר לבית הדיור המוגן נחתם הסכם בין הדייר לבין החברה, המקנה לדייר זכות שימוש ביחידת דיור ושירותים נוספים, וכן זכות שימוש במתקנים השונים במסגרת השטחים הציבוריים בפרויקט, בתמורה לסכום חד פעמי וכן תשלומים חודשיים שוטפים – כמפורט בהמשך.

השירותים אותם מספק הבית כוללים, בין היתר, ארגון פעילויות חברתיות (כגון: הרצאות, טיולים, הקרנת סרטים, הופעות אמנים וכיוצ"ב), ארגון חוגים בתחומים שונים, שרותי מרפאה ורופא, ניקיון הדירות, שמירה ותחזוקה כללית.

כמו כן קיימת מחלקה המספקת שירותי סיעוד ושירותי החלמה במידת הצורך.

הדייר זכאי לקבל מהחברה בעלת הנכס בטוחות להבטחת השבת יתרת הפיקדון בהתאם לחוק הדיור המוגן, תשע"ב- 2012 כפי שתוקן ביום 25 ביולי 2018. לצורך כך, החברה ביצעה רישום משכנתא מדרגה ראשונה על זכויות החברה במקרקעין על שמו של הנאמן, שנבחר ע"י אסיפת הדיירים, עבור הדיירים שיהיו מוטבים של המשכנתא בהתאם לחוק.

הגם שההסכם בין החברה לדייר אינו קצוב בזמן, ניתן לסיים את ההסכם ע"י הדייר בכל עת בהודעה מוקדמת. החברה רשאית אף היא, במקרים קיצוניים, להביא לכדי סיומו של ההסכם בהודעה מוקדמת.

13.2 השיווק בפרויקט הנדון

כפי שנמסר לנו, מדיניות החברה העדכנית הינה לשיווק של הדירות עפ"י מסלול דמי פיקדון עם שיעור שחיקה שנתי של 3.5% בתוספת מע"מ, ולתקופת שחיקה של 12 שנים (להלן: "מסלול פיקדון פוחת סטנדרטי").

יחד עם זאת, החברה משווקת גם מספר מסלולים נוספים, אשר מציעים תמהיל שונה בין דמי הפיקדון עם שיעור שחיקה שנתי לבין תשלום חודשי חלף פיקדון. במסגרת המסלולים החלופיים ביחס למסלול פיקדון פוחת סטנדרטי, החברה מקצה מחדש בין הרכיבים בחוזה (דמי פיקדון, שיעור שחיקה, תשלום חודשי) בהתאם למפתח המרה המקובל בשוק. מפתח ההמרה מהווה גמישות שיווקית המקובלת בשוק הדיור המוגן שמטרתה להעניק לדיירים פוטנציאליים אפשרות המרה בין מחיר הפיקדון לתשלום החודשי שמתווסף לדמי האחזקה שמשלם הדייר. מפתח זה מהווה פיצוי בגין אובדן שחיקה ומימון אלטרנטיבי. במסגרת זו קיים אף מסלול שבו לא משולמים דמי פיקדון כלל, אלא תשלום חודשי מוגדל – "מסלול ללא פקדון".

מחירון דירות ומכירות בפועל – הוצג בפנינו מחירון דירות עדכני של החברה לפיו משווקות הדירות בפרויקט. כמו כן, הועברו לידינו נתוני מכירות של דירות בפרויקט.

מהנתונים עולה, כי מרבית הדירות ששווקו בתקופה האחרונה הינן במסלול דמי פיקדון, עם שיעור שחיקה של 3.5% בתוספת מע"מ, לתקופה של 12 שנים.

יצוין, כי קיימים מספר מצומצם יחסית של חוזים במסלול ללא פקדון ביחס לכלל החוזים בנכס.

דמי שירותים ואחזקה – עפ"י ההסכם, הדייר מתחייב לשלם סכום חודשי קבוע בגין שירותים ואחזקה. דמי השירותים צמודים למדד, כאשר החברה רשאית להגדיל את דמי השירותים מעבר לעליית המדד עקב גידול בעלויות אספקת השירותים הכלליים.

13.3 נתונים כלכליים

להלן ריכוז הנתונים הכלכליים של תפעול הפרויקט, כפי שנמסרו לנו ע"י הנהלת החברה, נכון למועד הקובע לחוות הדעת:

סעיף	סה"כ בפרויקט
דירות לשיווק	137
דירות פנויות	17
יתרת פיקדונות	כ- 128,620 א' ₪
הכנסה שנתית משחיקה ⁶ וחלף שחיקה ⁷	כ- 7,250 א' ₪
גרעון שנתי מפעילות הניהול	כ- 3,400 א' ₪

13.4 שכירויות

עפ"י נתוני החברה, ההכנסות השנתיות משכירות לזכיינים שונים הינן בסך של כ- 4,380 אלפי ₪, כאשר מרבית ההכנסה הינה מהמחלקה הסיעודית.

13.5 חניה

כאמור לעיל, בחניון התת קרקעי הותקנו מכפילי חניה. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, נדרשים עוד 2 מכפילי חניה על מנת לעמוד בהתחייבויות המפורטות בהיתר הבניה. העלות המוערכת להשלמת המכפילים החסרים הינה בסך של כ- 500 א' ₪.

⁶ פעולת השחיקה הינה פעולה חשבונאית המתבצעת בספרי החברה, בהתאם לחוזים שנחתמו עם הדיירים. סכום השחיקה כולל מע"מ.

⁷ "חלף שחיקה" – חלק יחסי בהכנסה המתקבלת מדיירים אשר נמצאים במסלול ללא פקדון, כחלף תשלום שחיקה במסלול פקדון רגיל.

14. מצב השוק

המחצית הראשונה של שנת 2025 התנהלה על רקע המשך ההתאוששות מהשלכות מלחמת "חרבות ברזל", שהחלה באוקטובר 2023, ולאחר מבצע "עם כלביא" שהתרחש ברבעון השני של השנה. בסוף חודש יוני הושגה הפסקת אש בין ישראל לאיראן, אשר תרמה לירידה ברמת המתיחות האזורית. בגזרת עזה הושגה באוקטובר 2025 הפסקת אש. בהתאם לכך, ניכרת ירידה מסוימת באי-וודאות הגיאופוליטית, והמשק המקומי מגלה סימני התאוששות, עם שיפור בפעילות הכלכלית, התחזקות השקל ועליות במדדי המניות בבורסה בתל-אביב.

בהתאם לתחזית בנק ישראל שפורסמה בחודש ינואר 2026, ההערכה הינה כי התוצר צמח בשנת 2025 בשיעור של 2.8% וצפוי לצמוח בשנת 2026 ב-5.2% וב-4.3% בשנת 2027. במהלך שנת 2025 עמד קצב האינפלציה השנתי על 2.4%, בתוך יעד האינפלציה. במהלך ארבעת הרבעונים הבאים שיעור האינפלציה צפוי לעמוד על 1.7% ובמהלך שנת 2027 על 2%.

בנובמבר 2025 הפחית בנק ישראל את הריבית בשיעור של 0.25% לרמה של 4.25%, ובינואר 2026 הפחית בנק ישראל את הריבית פעם נוספת בשיעור של 0.25% לרמה של 4.0%, וזאת על רקע ההתפתחויות הגיאופוליטיות האמורות, הפעילות הכלכלית במשק שהתאוששה בחדות, והתמתנות האינפלציה והתכנסותה לתוך תחום היעד. עפ"י תחזית בנק ישראל, הריבית צפויה לרדת עוד ולעמוד על 3.5% בממוצע ברבעון הרביעי של 2026.

יחד עם זאת, בעניין הנכסים המניבים נציין, כי בתקופה האחרונה נערכו מעט עסקאות לרכישת נכסים מניבים, ובהן לא ניכר שינוי מהותי בשיעורי התשואה, וטרם פורסמו עסקאות תשואה לרכישת נכסים מניבים לאחר הורדות הריבית.

15. עקרונות השומה

בית דיור מוגן הינו נכס המיועד (עפ"י תב"ע) ובבנה עפ"י פרוגרמה התואמת שימוש של בית דיור לאוכלוסייה המבוגרת. בית דיור מוגן פעיל הינו נכס עסקי המופעל ע"י הנהלה מרכזית, ולפיכך הדרך הנכונה להערכת שווי הינו **היוון תזרים המזומנים העתידי**.

לצורך חישוב תזרים המזומנים יש להביא בחשבון את המרכיבים המפורטים להלן:

- תזרים המזומנים החיובי בעת החלפת דייר (תקבול בערך דירה מלא מדייר נכנס מול החזר פיקדון לאחר שחיקה לדייר יוצא).
- הכנסה צפויה מדירות פנויות.
- הכנסות משטחים מושכרים לזכיינים חיצוניים.
- תזרים מפעילות ניהול ואחזקה שוטפת.
- פחת כלכלי – הוצאה הנאמדת בשיעור מסוים מעלות בניה ישירה המוערכת של המבנים (הינה למעשה הגורם האחראי ליצירת מקור כספי עתידי לחידוש ציוד ותחזוקה פיסית של הבניינים לאורך השנים).
- הוצאות מע"מ:

- שחיקת הפיקדון מהווה הכנסה המחויבת בתשלום מע"מ.
- עפ"י פסיקת בית המשפט העליון, קיימת חבות לתשלום מע"מ בגין ריבית רעיונית בשיעור של 3.25% (כולל מע"מ) על הפיקדונות (יתרת החוב לדיירים)⁸.
- יצוין, כי בהתאם למרבית החוזים שנחתמו בתקופה האחרונה וכן בהתאם למדיניות החברה, הדייר מחויב בתשלום מע"מ ריבית רעיונית.

קביעת שיעורי ההיוון:

ככלל, שיעור ההיוון (Cap Rate) משקף את התשואה הדרושה, כדי להוות כוח משיכה להשקעת הון. מכאן, שבחירת השער המתאים מהווה גורם מכריע בקביעת השווי. שיעורי ההיוון לתזרים הצפוי להתקבל מהנכס הינם פועל יוצא של שיעורי ההיוון המקובלים כיום לנכסים מניבי תשואה, כאשר שיעור ההיוון המקובל בשוק נקבע בנקודת זמן מסוימת, לסוג נכסים מסוים, ובהקשר של שיעור הריבית והציפיות האינפלציוניות במשק באותה עת. יובהר, כי שיעור התשואה תלוי גם ברמת הפעילות הכלכלית בנכס עצמו. לצורך קביעת שיעורי ההיוון למרכיבי ההכנסה השונים הצפויים להתקבל בנכס משתמשים בגישת ההשוואה – לפיה בוחנים עסקאות לנכסים מניבים בעלי מאפיינים דומים, ככל הניתן, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

⁸ ע"א 6722/99 מנהל מס ערך מוסף תל-אביב נ' משכנות כלל מגדלי הים התיכון בע"מ מיום 7.1.2004. הרציונל שעומד מאחורי הפסיקה: חברת דיור מוגן לגיל הזהב מקבלת פיקדון דולרי מאת הדיירים. פיקדון זה מוחזר לדייר, בנסיבות מסוימות, כשהוא צמוד לדולר בלבד וללא ריבית. הריבית הרעיונית שצומחת לחברת הדיור המוגן מן הפיקדון האמור חייבת במס ערך מוסף (הריבית הרעיונית היא הריבית המתבטאת בחסכון הריבית שהחברה הייתה משלמת אילו נזקקה להלוואה בתנאי שוק).

השוק מאופיין במגבלה גדולה של שקיפות המידע, שכן על מנת לנתח באופן מהימן עסקאות רכישה של נכסים מניבים יש צורך במידע רב על הפעילות הכלכלית של הנכס הנרכש.

נדגיש, כי המושג "שיעור ההיוון" בפרקטיקה השמאית מתייחס ל"שיעור ההיוון הכולל", שהוא מעין "מכפיל", המשמש לקביעת שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות, והוא מבטא את היחס שבין ההכנסות הצפויות מהשכרת הנכס לבין שווי, והוא מגלם מרכיבים שונים, כגון ריבית חסרת סיכון, פרמיה בגין סיכון ואי וודאות, פרמיה בגין נזילות נמוכה, פחת, אינפלציה ועוד.

בקשר להערכות שווי של בתי דיור מוגן, הואיל ומדובר בהיוון הכנסות של הסכמי דיירים ארוכי טווח (ממוצע 10 שנים ומעלה), הפועל היוצא הוא שהשפעתם של אירועים קצרי טווח אינם מביאים לשינויים בשיעורי ההיוון. נדגיש, כי שיעורי ההיוון בהם אנו משתמשים במודל הערכת השווי הינם ברף הגבוה של טווח עסקאות ההשוואה (כפי שיפורטו בהמשך), וזאת בהתחשב במרכיב הסיכון ואי הודאות בביצוע הערכות שווי לנכסים מסוג זה. עוד נבהיר, כי שיעור ההיוון שנקבע מביא בחשבון גם פיצוי בגין תקופות של אי תפוסה וכן השקעות הוניות שנדרשות לאורך השנים. בהקשר זה נציין, כי בעסקאות ההשוואה מגולם מרכיב הפחת הכלכלי ב"שיעור ההיוון הכולל" לנכס, לעומת מודל הערכת השווי המיושם בו מרכיב פחת נוסף המחושב בנפרד ומופחת משווי הכולל של הנכס, ולפיכך מתקבל, למעשה, שיעור היוון אפקטיבי גבוה מהשיעור שנקבע.

כאמור, בשנים האחרונות נערכו שלוש עסקאות רכישה של בתים פעילים, כאשר בשתי עסקאות הרוכשים הם שחקנים חדשים בענף, וזאת כהמשך המגמה של כניסה לענף ע"י חברות המבקשות לגוון את הפעילות העסקית שלהן.

מעבר לאמור נציין, כי לא נצפה שינוי מהותי במחירים, בשיעורי התפוסה ובביקושים בענף הדיור המוגן. יחד עם זאת, ההאטה בענף הדיור למגורים עשויה להיות בעלת השפעה שלילית על ענף הדיור המוגן, כפועל יוצא של התארכות משך זמן המכירה של דירות מגורים בשוק יד שנייה, בעיקר לאלו שנדרשים למכור את דירתם לצורך מעבר לדיור מוגן.

עסקאות לרכישת נכסים מניבים:

להלן מספר עסקאות מכר של נכסים מניבים שנערכו במהלך התקופה האחרונה:

בתי דיור מוגן:

בית גיל פז – כפר סבא:

עפ"י פרסום מחודש דצמבר 2024, רכשה רשת בתי הדיור המוגן "עד 120" את בית הדיור המוגן "בית גיל פז" בכפר סבא. התמורה (כך על פי הפרסום) נקבעה בסך של 126 מיליון ₪.

"בית גיל פז", אשר ניצב במזרח העיר כפר סבא בסמיכות לתחנת הרכבת "נורדאו" כולל כ- 240 יח"ד, מחלקה סיעודית, מועדון ספורט, בריכת שחייה, שטחים מסחריים ושטחים ציבוריים, בבניין המורכב משלושה אגפים, בשטח בנוי כולל של כ- 26,000 מ"ר. הבית הוקם בשנת 1997 ע"י יוצאי חיל האוויר.

נבהיר, כי הואיל ולא פורסמו נתונים כלכליים של הבית קיים קושי לנתח את העסקה ולהפיק ממנה נתוני השוואה ו/או פרמטרים לביסוס המודל התחשיבי המיושם על ידנו.

בית שבעה כוכבים – הרצליה:

עפ"י דיווח של חב' בית הזהב בע"מ מתאריך 26.9.2023, החברה התקשרה בהסכם מכר מותנה עם חברת ביג מגורים למכירת מלוא הון המניות המונפק ונפרע של חברת שבעת הכוכבים דיור מוגן בע"מ, המחזיקה בזכויות בבית הדיור המוגן "שבעה כוכבים" בהרצליה פיתוח. כפי שנמסר בדיווח, התמורה נקבעה בהתבסס על השווי ההוגן של הנכס בספרי החברה, בניכוי ההתחייבויות לפיקדונות נכון ליום 31.12.2022 [הנכס הוערך על ידנו עבור בית הזהב למועד 31.12.2022].

שיעור ההיוון הבסיסי בחוות הדעת המקיפה שנערכה על ידנו לתזרימי מזומנים הנובעים מתנועת פיקדונות והכנסות חלף פקדונות הינו **7.75%**. כמו כן, בהערכת השווי הובא בחשבון גידול ריאלי של שווי הפיקדונות ("שיעור צמיחה") בשיעור של **1%**⁹.

אוונגרד רזידנס – חיפה:

עפ"י פרסום בעיתונות מיום 3.12.2023, רכשה קבוצת מנו ספנות את חב' אוונגרד רזידנס, אשר מחזיקה בזכויות הבעלות בבית הדיור המוגן "אוונגרד רזידנס", הממוקם במרכז הכרמל בעיר חיפה. התמורה (כך על פי הפרסום) נקבעה בסך של 170 מיליון ₪.

אינפורמציה נוספת:

הבית הינו בית דיור מוגן יוקרתי, בשטח בנוי כולל של כ- 12,600 מ"ר וכולל כ- 90 יח"ד, אשר בנייתו הושלמה בשנת 2019.

הנכס הוערך על ידנו עבור חב' אוונגרד רזידנס לצורך דוחותיה הכספיים למועד 31.12.2022. הואיל והערכת השווי לא פורסמה לציבור, ומפאת סודיות עסקית, נתונים מלאים לגבי השווי שנקבע על-ידנו ושיעורי התשואה הנגזרים מהעסקה אינם מוצגים בחוות דעת זו. יחד עם זאת נציין, כי התמורה בעסקה דומה בקירוב לשווי שנקבע על ידנו בהערכת השווי.

בית אבות סיעודי:

עפ"י דיווח של חב' מניבים מיום 12.5.2022, החברה התקשרה עם רוכש נוסף לרכישת מלוא זכויות הבעלות של המוכרות במבנה בשטח בנוי של כ- 4,200 מ"ר הממוקם בשכונת המושבה הגרמנית בחיפה.

המבנה משמש כבית חולים סיעודי הכולל בסה"כ 130 מיטות גריאטריה סיעודית וכן מופעל במבנה מכון דיאליזה. הרוכש הנוסף הינו השוכר של הנכס בהתאם להסכם שכירות שבתוקף עד אוקטובר 2042.

התמורה הינה בסך של 23.25 מ' ₪ וה- NOI השנתי מהשכרת חלקה של הרוכשת בממכר מוערך בכ- 1.47 מ' ₪ (משקף תשואה של **6.32%**). הסכם השכירות כולל מנגנון עליית דמי השכירות לאורך תקופת השכירות ותחזוקת הממכר מבוצעת באחריות השוכר ועל חשבוננו.

⁹ תוספת מרכיב שיעור הצמיחה לתחשיב השווי שקול בתחשיב לשימוש בשיעור היוון אפקטיבי של 6.75% (6.75%=1%-7.75%)

(7.75%) להכנסה הפרמנטית.

עסקאות לרכישת נכסים מניבים אחרים:

מרכזים מסחריים:

תאריך העסקה / הפרסום	הנכס	סכום הרכישה (באלפי ₪)	שיעור התשואה
05/2023	רכישת מרכז מסחרי בראשון לציון	58,000	6.67%
08/2023	רכישת מרכז מסחרי במחוז המרכז	138,820	6.45% ⁽¹⁾
10/2023	רכישת מרכז מסחרי ב"א.ת. עקרון 2000" של חב' "מישורים"	45,850	6.76%
05/2024	רכישת מרכז מסחרי שכונתי חדש בשלבי אכלוס בפריפריה	130,000	6.87% ⁽¹⁾
08/2024	רכישת מרכז מסחרי שכונתי במחוז מרכז	94,860	6.57% ⁽¹⁾
12/2024	רכישת מרכז מסחרי הכולל משרדים, "שבעת הכוכבים" בראשון לציון	112,000	7.38%
12/2024	מכירת שלושה מרכזים מסחריים בבאר שבע, הרצליה (גליל (ים) וראשל"צ	203,500	6.73% ⁽¹⁾

הערות:

(1) משרדנו ליווה את העסקה ומפאת סודיות העסקה לא נוכל לחשוף את פרטיה המלאים.

משרדים ותעשייה:

תאריך העסקה / הפרסום	הנכס	סכום הרכישה (באלפים)	שיעור תשואה
01/2023	מכירת בית "מישורים" באזור התעשייה קרית אריה בפתח תקווה	22,000 ₪	6.20%
02/2023	רכישת מבנה תעשייה באזור התעשייה יבנה, מושכר לשוכר יחיד	30,000 ₪	5.67%
05/2023	מכירת שני מבני תעסוקה באזור התעסוקה הצפוני של לוד	131,500 ₪	6.92%
08/2023	רכישת מבנה תעשייה באזור התעשייה אלון תבור "מתחם זנלכל"	154,000 ₪	6.50% ⁽¹⁾
09/2023	רכישת מבנה תעשייה, הכולל חדרי קירור, באזור מישור החוף	176,000 ₪	5.88% ⁽²⁾
12/2023	רכישת פרויקט "רב-בריח" הכולל מבנה לוגיסטיקה (שלב א') ומגרש (שלב ב') באשקלון	250,000 ₪	6.00% ⁽³⁾
12/2023	רכישת מבנה תעשייה באזור התעשייה דימונה "עלבד משואות יצחק"	40,000 ₪	7.50% ⁽⁴⁾
01/2024	רכישת מבנה לוגיסטיקה "דנשר" באזור התעשייה "פארק אפק" בראש העין	89,800 ₪	6.46%
01/2024	מכירת מחצית מבניין משרדים בחיפה "מגדל הארמון"	103,750 ₪	6.85% ⁽⁵⁾
05/2024	מחצית ממבנה לוגיסטיקה "אורשר" באזור התעשייה "ניר גלים" סמוך לאשדוד	102,000 ₪	5.88% ⁽⁶⁾
09/2024	רכישת מבנה תעשייה בקרית אריה פ"ת בעסקת Sale & Lease Back	60,000 ₪	6.63% ⁽⁷⁾
11/2024	רכישת מבנה תעשייה בפארק תעשיות, עמק חפר	36,650 ₪	6.15% ⁽⁸⁾
12/2024	רכישת מבנה לוגיסטיקה באזור התעשייה "חבל מודיעין"	50,000 ₪	6.30%
02/2025	רכישת מבנה תעשייה באזור התעשייה "ברקן" בתפוסה מלאה	90,700 ₪	6.34%
02/2025	רכישת מבנה תעשייה באזור התעשייה הצפוני בבאר שבע	40,000 ₪	7.23% ⁽⁹⁾
03/2025	רכישת 25% נוספים מהזכויות בפרויקט משרדים ומסחר "סנטרו" ברחובות	97,000 ₪	6.50% ⁽¹⁰⁾
04/2025	מכירה מבנה משרדים בבנימינה	39,400 ₪	6.73%

הערות:

- (1) הנכס נרכש ע"י קרן הריט "מניבים" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 15 שנים + אופציה לעוד 9 שנים ו-11 חודשים.
- (2) הנכס כולל זכויות בניה נוספות, תשלום של שוכרים עבור שירותי קירור והבטחת תשואה ל-10 שנים. המידע נמסר ע"י הרוכשים ומפאת סודיות, לא נוכל לפרט את פרטי העסקה המלאים.
- (3) שלב א': העסקה כוללת רכישת מבנה לוגיסטיקה בשטח של כ-41 א' מ"ר המושכר לחב' "רב בריח" בשכירות ארוכת טווח, מחיר העסקה כ-200 מיליון ₪, משקף תשואה של כ-6%.
- (4) שלב ב': כחלק מהעסקה נרכשו הזכויות בשלב ב' הכולל מגרש בשטח של כ-38 דונם עליו עתיד לקום מבנה בשטח של כ-34 א' מ"ר אשר יושכר גם הוא לחב' "רב בריח" בשכירות ארוכת טווח, דמי השכירות שנקבעו ישקפו תשואה של כ-6% מעלויות הקמת המבנה. בעת הרכישה שולמו כ-50 מיליון ₪ המהווים החזר הוצאות ששולמו ע"י המוכר עד כה בגין שלב זה. יצוין, כי הנכס טופל ע"י משרדנו.
- (5) הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן בע"מ" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 10 שנים + אופציה לעוד 10 שנים.
- (6) ביולי 2024, נרכשו 25% חלקים נוספים בבניין לפי תשואה של 6.85%.
- (7) השלמת העסקה כפופה להתקיימותו של תנאי מתלה, לפיו תשלום המוכרת התקשרות עם שוכר מהותי להשכרה של שטחי משרדים ומק' חניה במגדל. נציין, כי משרדנו ביצע את הערכת השווי עבור המוכרת.
- (8) הנכס נרכש ע"י חב' "מגדל חברה לביטוח" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 12 שנים + שתי תקופות אופציה בנות 5 שנים כ"א.

(7) הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן מניב בע"מ" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 8 שנים + שלוש תקופות אופציה בנות שנתיים כל אחת למעט האופציה השלישית שנה אחת בלבד. דמי השכירות השנתיים בתקופת השכירות נקבעו על סך של 3.9 מיליון ₪ לשנתיים הראשונות ו- 4 מיליון ₪ לשש השנים האחרונות. שיעור התשואה לעיל מבטא ממוצע של דמי השכירות לאורך תקופת השכירות.

(8) הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן מניב בע"מ". הנכס מושכר לשוכר יחיד לתקופה של 5 שנים המסתיימת במרץ 2028. לשוכר אופציה להארכת תקופת השכירות לחמש שנים נוספות. נציין, כי משרדנו ביצע את הערכת השווי עבור הרכוש.

(9) הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן מניב בע"מ" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 12 שנים + שתי תקופות אופציה בנות 4 שנים כל אחת. דמי השכירות השנתיים בתקופת השכירות נקבעו על סך של 2.85 מיליון ₪ לשש השנים הראשונות ו- 2.935 מיליון ₪ לשש השנים האחרונות. שיעור התשואה לעיל מבטא ממוצע של דמי השכירות לאורך תקופת השכירות.

(10) בהתאם לדיווח של חב' "מניבים", התקשרה החברה עם חב' פרשקובסקי מניבים בע"מ בהסכם לרכישת מלוא זכויותיה בפרויקט "סנטרו" ברחובות, המהווים 25% מזכויות הבעלות של המוכרת (במושע) במקרקעין וזכויות ההחזקה בפרויקט הבנוי עליהם, למעט זכויות בניה נוספות, ככל שתאושרנה (כמפורט בדיווח). יצוין, כי בחודש אפריל 2017, רכשה החברה מאת המוכרת וצד ג' 50% מהזכויות בפרויקט שהיה באותו מועד בשלבי הקמה סופיים.

התייחסות לקביעת שיעורי ההיוון לנכס הנדון:

לאור האמור לעיל, ובהתחשב במיוחד בעסקאות רכישת בתי הדיור המוגן שנערכו בתקופה האחרונה (כמפורט לעיל), שיעורי ההיוון למרכיבי התזרים השונים בנכס הנדון נקבעו כדלקמן:

- שיעור היוון בסיסי של **7.75%** לתזרימי מזומנים הנובעים מתנועת פיקדונות והכנסות חלף פקדונות.

- שיעור היוון בסיסי של **8.0%** לתזרימי מזומנים מפעילות הניהול ותשלומי מע"מ ופחת כלכלי.

- שיעור ההיוון להכנסות משטחים מושכרים לזכיינים חיצוניים – **7.25%**.

כפי שפורט לעיל, לאחרונה בנק ישראל הפחית את הריבית בשתי פעימות ובשיעור מצטבר של 0.5%. יחד עם זאת נציין, כי בתקופה האחרונה נערכו מעט עסקאות לרכישת נכסים מניבים, ובהן לא ניכר שינוי מהותי בשיעורי התשואה. לנוכח האמור, לא שינינו את שיעורי ההיוון ביחס להערכות השווי הקודמות.

שיעור צמיחה:

בהערכת השווי יובא בחשבון גידול ריאלי של שווי הפיקדונות ("שיעור צמיחה") בשיעור של **1%**, בהתבסס על שיעור הצמיחה של האוכלוסייה בכלל, ואוכלוסיית המבוגרים בפרט, עפ"י התחזית העדכנית של הלמ"ס¹⁰, וכן על גידול בשווי הפיקדונות, אשר משפיעים על ההכנסה הצפויה הנובעת מתחלופת דיירים בעתיד, בהתבסס על עליית מחירי הדיור בשנים האחרונות בכלל ועליית מחירי הפיקדונות ברשת "מגדלי הים התיכון" בעשור האחרון בפרט.

¹⁰ "תחזית אוכלוסיית ישראל עד שנת 2065" (הודעה לתקשורת מיום 21.5.2017) ונתונים מעודכנים שפורסמו במהלך השנים

ע"י הלמ"ס.

16. גורמים ושיקולים בהערכה

- בבואנו להעריך את שווי הנכס הנדון התחשבנו, בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:
- א. הנכס הנדון הינו בית דיור מוגן, הנמצא בחלקה הצפון-מזרחי של העיר אור יהודה, בסמוך לצומת סביון הנמצאת על כביש מס' 461 הידוע כ"דרך לוד".
 - ב. המצב התכנוני – זכויות הבניה והשימושים המותרים עפ"י תכניות בניין-עיר מאושרות ובהתאם להיתרים שניתנו לפרויקט.
 - ג. יתרת זכויות בניה – קיימת יתרת זכויות בניה לניצול. לאור הבינוי הקיים, ולאור העובדה ששטחים אלו לא נוצלו בהיתר האחרון, להערכתנו, תרומת יתרת זכויות הבניה לשווי הכולל של הנכס הינה זניחה.
 - ד. הפרויקט כולל 137 דירות לשיווק וכן שטחים ציבוריים לרווחת ולשימוש הדיירים ואורחיהם.
 - ה. בנוסף, קיימים שטחים המושכרים לצדדים שלישיים הכוללים, בין היתר, מחלקה סיעודית, מינימרקט, מספרה וחדרי טיפולים.
 - ו. סטנדרט הבניה, רמת הגימור ומצב התחזוקה.
 - ז. כאמור, הערכת שווי תבוצע בשיטת היוון ההכנסות, בהתאם למרכיבי ההכנסה וההוצאה המפורטים לעיל.
 - ח. תפעול הפרויקט – הובאו בחשבון הנתונים של הפעילות הכלכלית של הפרויקט המפורטים לעיל, בכפוף להנחות העבודה ולביאורים שיפורטו במסגרת התחשיב.
 - ט. הובאה בחשבון הפחתה בגין העלות המוערכת להשלמת מכפילי חניה חסרים, כאמור לעיל.
 - י. הזכויות המשפטיות – חכירה מהוונת מעיריית אור יהודה.
 - יא. הזכויות המוערכות – זכויות חב' מגדלי הים התיכון צומת סביון בע"מ בפרויקט בתוספת התחייבויות החברה כלפי הדיירים (יתרת הפיקדונות הבלתי מחולטת).

17. תחשיב השווי

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:

באור

	137	מספר יח"ד כולל
	120	מספר יח"ד משווק
1	17	יתרת מלאי
2	128,620,000	יתרת פיקדונות בפועל
1	7,254,000	שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
1	4,380,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות
1	(3,400,000)	גרעון שנתי מפעילות הניהול

פרמטרים לתחשיב:

3	3.5%	שיעור שחיקה ממוצע (ללא מע"מ; עפ"י חוזים)
1	12	תקופה מקסימלית של שנות שחיקה
4	10	תקופת שהייה ממוצעת של דייר
5	18%	שיעור דיירים שעברו את שנות השחיקה ("דיירים ותיקים")
5	18	שנות שהייה ממוצעות של דיירים ותיקים
6	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
7	1.00%	שיעור צמיחה

אומדנים:

8	302,000,000	סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)
8	39,700,000	סה"כ שווי דירות במלאי

ביאורים:

- עפ"י נתוני החברה נכון למועד הקובע.
- יתרת פיקדונות בפועל נכון למועד הקובע.
- לצורך חישוב מע"מ ריבית רעיונית הבאנו בחשבון רק חלק מיתרת הפיקדונות וזאת לאור העובדה שבהסכמי הדייר הישנים החברה נושאת בעלות מע"מ ריבית רעיונית, ובמרבית הסכמי הדייר החדשים מחויב הדייר בתשלום המע"מ, וזאת בהתאם למרבית הסכמי הדייר שנחתמו בתקופה האחרונה וכן בהתאם למדיניות החברה.
- שיעור השחיקה הינו בהתאם לשיעור השחיקה במרבית החוזים שנחתמו בתקופה האחרונה, וכן בהתאם למדיניות החברה בעניין שיווק הדירות.
- עפ"י דו"ח אקטואריה שהוצג בפנינו לגבי תקופת השהייה הממוצעת לאורך השנים, ועל פי מיטב ניסיונו המקצועי בפרויקטים אחרים, אנו מעריכים לצורך התחשיב כי תקופת השהייה הממוצעת של דייר הינה כ- 10 שנים.
- עפ"י נתוני החברה עבור הבתים הוותיקים ברשת (הבתים בכפר סבא ובבת ים).
- תקופה זו נקבעה על ידנו, בהתחשב בגיל הממוצע הנוכחי של הדיירים בפרויקט, ובהתבסס על דו"ח האקטואריה שהוצג בפנינו.
- נבהיר, כי תוספת מרכיב שיעור הצמיחה לתחשיב השווי שקול בתחשיב לשימוש בשיעור היוון אפקטיבי של 6.75% ($6.75\% = 1\% - 7.75\%$) להכנסה הפרמננטית.
- שווי הפרויקט והדירות במלאי נקבע על ידנו בהתחשב במחירי מכירה בפועל בפרויקט.

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

128,620,000	(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
97,790,500	(A+B=C)	יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה
262,300,000		סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)
(97,790,500)	(C)	בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה
164,509,500		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה
4.25		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
7.75%		שיעור היוון
119,789,168		ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

17	סה"כ דירות במלאי
39,700,000	שווי דירות במלאי
85%	מקדם הפחתה לשיווק
33,745,000	סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

כלל הדיירים	דיירים ותיקים	
82%	18%	התפלגות דיירים
247,640,000	54,360,000	שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה
8.24	18	שנות שהות ממוצעות (*)
12.1%	5.6%	אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל), שנות שהות ממוצעות/1
30,039,172	3,020,000	קבלת פקדונות בשנה
66.0%	50.4%	שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה
19,811,640	1,523,288	החזר פקדונות בשנה
30,039,172	3,020,000	קבלת פקדונות בשנה
(19,811,640)	(1,523,288)	החזר פקדונות בשנה
10,227,532	1,496,712	עודף שנתי
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
1.00%	1.00%	בניכוי שיעור צמיחה
151,518,993	22,173,511	הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)
5.75	5.75	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה – תחלופת יח"ד
4.12	9	מחצית שנות שהות ממוצעות
9.87	14.75	תקופה להיוון הכנסה פרמננטית
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
72,517,910	7,373,601	ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים
79,891,510		סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים

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

ד. הכנסות נוספות

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)
(810,306)	מע"מ בגין שחיקה שנתית (על פקדונות בפועל)
(382,590)	מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)
(3,400,000)	גרעון שנתי מפעילות הניהול
(848,250)	פחת כלכלי
(5,441,146)	סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי
8.00%	שיעור היוון
(68,014,325)	ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

ו. סיכום התחשיב

119,789,168	(א)	הכנסות מהחלפה קרובה
33,745,000	(ב)	הכנסות מדירות במלאי
79,891,510	(ג)	הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים
60,413,793	(ד)	הכנסות משטחים מושכרים
(68,014,325)	(ה)	פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי
(500,000)		בניכוי אומדן עלות להסדרת שימושים
225,325,146		סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט
128,620,000		בתוספת יתרת פקדונות
353,945,146		סה"כ שווי הנכס
353,900,000		ובמעוגל

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	
7.25%	7.50%	7.75%	8.00%	8.25%		
374,300	367,300	360,900	354,800	349,200	8.0	שהייה
370,500	363,700	357,300	351,400	345,800	9.0	ממוצעת
367,000	360,200	353,900	348,100	342,600	10.0	של דייר
363,500	356,900	350,700	345,000	339,600	11.0	(בשנים)
360,300	353,700	347,600	342,000	336,700	12.0	

18. הערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון – בשוק החופשי, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט רוכשי זכויות שימוש ביחידות דיור והשוכרים החופשיים – בסך של **353,900,000 ₪ (שלוש מאות חמישים ושלושה מיליון ותשע מאות אלף שקלים חדשים)**.

הערות:

- א. השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.
- ב. הערכה זו הוכנה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית).

19. נתונים נוספים

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

למועד 31.12.2022	-	288,700 אלפי ₪
למועד 31.03.2023	-	291,500 אלפי ₪
למועד 30.06.2023	-	294,700 אלפי ₪
למועד 30.09.2023	-	294,500 אלפי ₪
למועד 31.12.2023	-	306,700 אלפי ₪
למועד 31.03.2024	-	311,400 אלפי ₪
למועד 30.06.2024	-	322,700 אלפי ₪
למועד 30.09.2024	-	324,500 אלפי ₪
למועד 31.12.2024	-	330,900 אלפי ₪
למועד 31.03.2025	-	343,100 אלפי ₪
למועד 30.06.2025	-	339,900 אלפי ₪
למועד 30.09.2025	-	342,200 אלפי ₪

- ב. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, לא בוצעו הערכות שווי ע"י שמאים אחרים בשלוש השנים האחרונות.
- ג. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, לא בוצעו עסקאות מכר זכויות בנכס הנדון בשלוש שנים האחרונות, למעט מכירת זכויות דיור.
- ד. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 30.9.2025 בסך של 342,200 אלפי ₪.

20. 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 (BA) ושמאי מקרקעין

משה פרידמן

מהנדס ושומאי מקרקעין

נעמי קפלר

שומאית מקרקעין

מיכל שימקיץ

שומאית 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

לימור גוטפריד

כלכלנית [B.A], מוסמכת מנהל עסקים

[M.B.A] ושומאית מקרקעין

עידו כהן

כלכלן [B.A], שמאי מקרקעין

ומוסמך בלימודי משפט [M.A]

שרון רומי

כלכלן [B.A], שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים [M.B.A]

יונתן הלחמי

בוגר מדעי המחשב [B.Sc] ושומאי מקרקעין

שי סנדר

כלכלן [B.A], שמאי מקרקעין,

M.B.A בהתמחות מימון

דורון יזכירוביץ'

כלכלן [B.A] ושומאי מקרקעין

אורי לוי

כלכלן [B.A], מוסמך מנהל עסקים [M.B.A]

ושומאי מקרקעין

דורית גבר רוט

עורכת דין [LL.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

גיא יופה

כלכלן [B.A] ושומאי מקרקעין

יקיר עמר

כלכלן, שמאי מקרקעין

ומוסמך במשפטים [M.A]

ילנה אפשטיין

מהנדסת אדריכלות [M.E] ושומאית מקרקעין

מתן משה חמאי

כלכלן [B.A] ושומאי מקרקעין

מתן יעקב

בוגר מנהל עסקים [B.A] ושומאי מקרקעין

ניר טולדנו

כלכלן [B.A], שמאי מקרקעין

ומוסמך בלימודי משפטים [M.A]

יעלה יהודאי

כלכלנית [B.A] ושומאית מקרקעין

מירי ברקו

כלכלנית [B.A] ושומאית מקרקעין

אור אביטן שלו

כלכלנית [B.A] ושומאית מקרקעין

שי סבג

כלכלן [B.A] ושומאי מקרקעין

יניב רוזנפלד

כלכלן [B.A] ושומאי מקרקעין

אור אברבך

שמאי מקרקעין

דוד לוטסי

בוגר מנהל עסקים ומימון [B.A]

ושומאי מקרקעין

נעכל ששון

משפטנית [LL.B] ושומאית מקרקעין

ירין קופר

כלכלנית [B.A], משפטנית [M.A]

ושומאית מקרקעין

עדי אוריילי גרוסקופף

שמאית מקרקעין

ומוסמכת במנהל עסקים [M.B.A]

ליהיא מנור

שמאית מקרקעין

מוסא עווד

מהנדס מבנים [B.Sc], שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים [M.B.A]

ברוך וולף

כלכלן [B.A] ושומאי מקרקעין

יעל פרידמן

שמאית מקרקעין

ניר פדידה

שמאי מקרקעין

שיר פרימר

כלכלנית [B.A]

זהבה זריהון

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים [B.A]

מור דיין

כלכלנית [B.A]

עינב גרוס

כלכלנית [B.A]

נעמה מלכא

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים [B.A]

הדס בורוכוב

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים [B.A]

מאור בן משה

כלכלן [B.A]

עמית סולימן

כלכלן [B.A]

לירון בן חיון

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים [B.A]

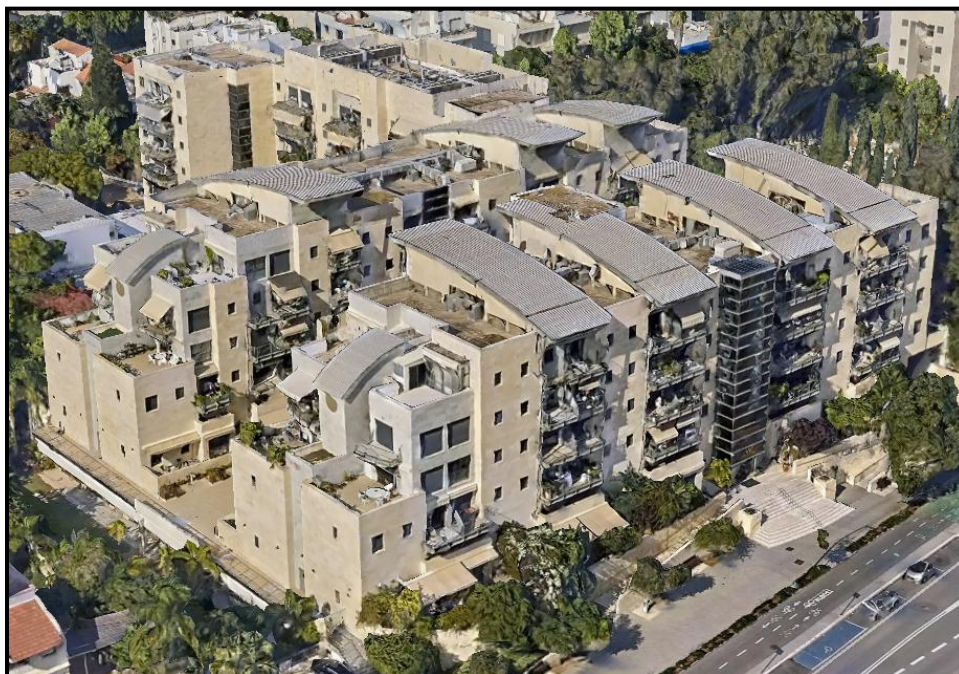
שומת מקרקעין מקיפה

בית דיור מוגן

"מגדלי הים התיכון – הבית ברמת השרון"

רח' הנצח 23, רמת השרון

(חלק מחלקה 505 בגוש 6418)



הערכה ליום 31.12.2025

19 פברואר 2026
מספרנו: 34576.64/30.414

לכבוד
מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.נ,

**הערכת שווי מקרקעין בית דיור מוגן
"מגדלי הים התיכון – הבית ברמת השרון"
רח' הנצח 23, רמת השרון
(חלק מחלקה 505 בגוש 6418)**

1. מטרת הערכה

התבקשנו ע"י מר אופיר רוזנבוים – סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן – **"החברה"**), להעריך את שווי הנכס הנדון – כמפורט בסעיף 5 להלן – במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון.

ההערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות (להלן **"החברות"**).

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

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי הערכתנו זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות ויפורסם לציבור.

2. המועד הקובע

המועד הקובע להערכה זו הינו – 31.12.2025.

3. פרטי המשרד והשמאים המעריכים

משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' פעיל מאז שנת 1998. המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח. הערכת השווי לצורך חוות דעת זו נערכה ע"י שמאי המקרקעין ה"ה רענן דוד וגיא יופה. להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

רענן דוד – שותף במשרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין. שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה (MA) מהאוניברסיטה העברית בירושלים משנת 2000. בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ - הטכניון משנת 2005. עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005 (רישיון מס' 1389).

גיא יופה – שמאי מקרקעין, בעל תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות מהמרכז האקדמי רופין משנת 2007. מוסמך כרואה חשבון על ידי מועצת רואי החשבון בישראל (רישיון מס' 110445). בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ – הטכניון משנת 2011. עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2011 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2012 (רישיון מס' 1902).

4. פרטי ההתקשרות בין החברה לשמאים

- א. ההתקשרות בין החברה לבין משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' (להלן: "**משרדנו**") בוצעה ביום 5.1.2026.
- ב. הננו להבהיר, כי שכר טרחתו של משרדנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.
- ג. במסגרת ההתקשרות ניתן למשרדנו ע"י החברה כתב התחייבות לשיפוי, בכפוף לתנאים מוסכמים, במסגרתו אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך.
- ד. הננו מצהירים בזאת, כי משרדנו מספק שרותי שמאות מקרקעין לחברה, ואולם אין למשרדנו עניין אישי או תלות (לרבות על פי עמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך) בחברה.

5. פרטי הנכס

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

6. מועד הביקור במקום

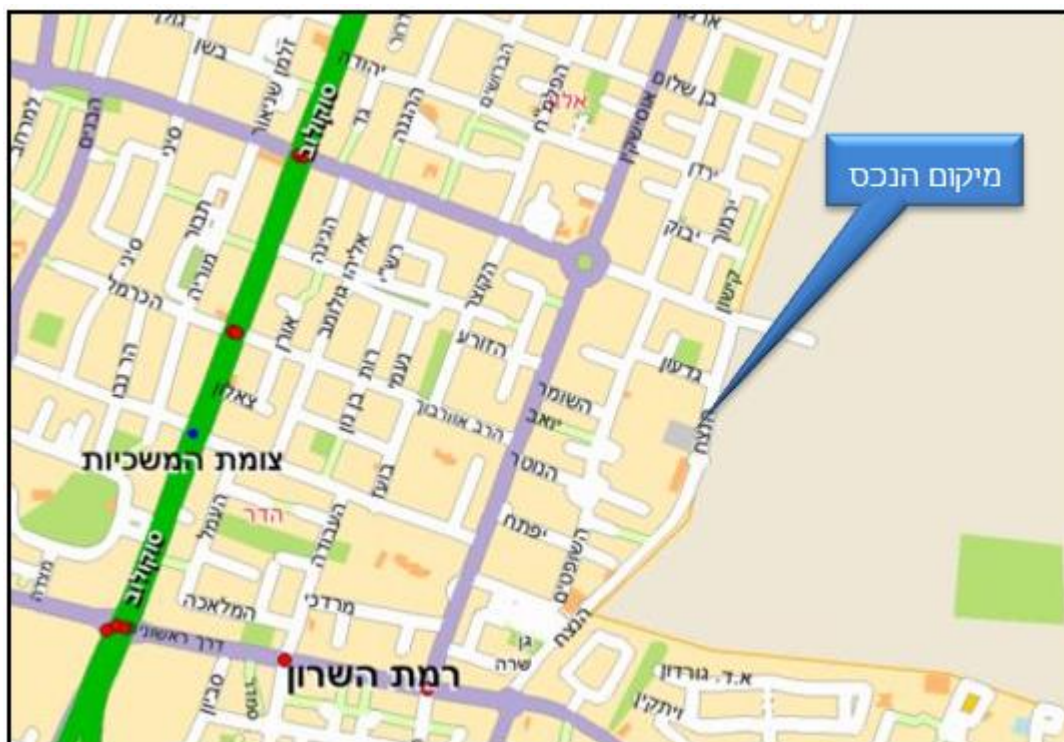
ביקור במקום נערך ע"י גיא יופה – שמאי מקרקעין (הח"מ), ביום 19.2.2026.

¹ עפ"י חוזה חכירה.

7. תיאור הסביבה

בית הדיור המוגן "הבית ברמת השרון" ממוקם בחלקה הצפון-מזרחי של העיר רמת השרון. הסביבה היא אזור המאופיין בבניה רוויה למגורים. בסביבה קיימת מגמה של התחדשות עירונית הן במסגרת שיפוץ והרחבת בניינים מגורים קיימים והן במסגרת הריסה והקמה מחדש של מבני מגורים ישנים. בסמוך וממזרח לנכס ממוקם פארק ציבורי ירוק לרווחת התושבים ומעברו מתחם תע"ש. הפארק כולל מתקנים מיוחדים לבעלי צרכים מיוחדים, מתחם אמפיתיאטרון, אגם מלאכותי, מתחמים מיוחדים לגמלאים וגינות ציבוריות. מצפון לנכס ממוקם בית קברות. מדרום לנכס בהמשך רח' הנצח ממוקם סניף של קופת החולים "מכבי". בסמוך וממערב לנכס ממוקם קומפלקס חינוך "ביה"ס אור השחר".

תרשים הסביבה עם סימון מיקום הנכס

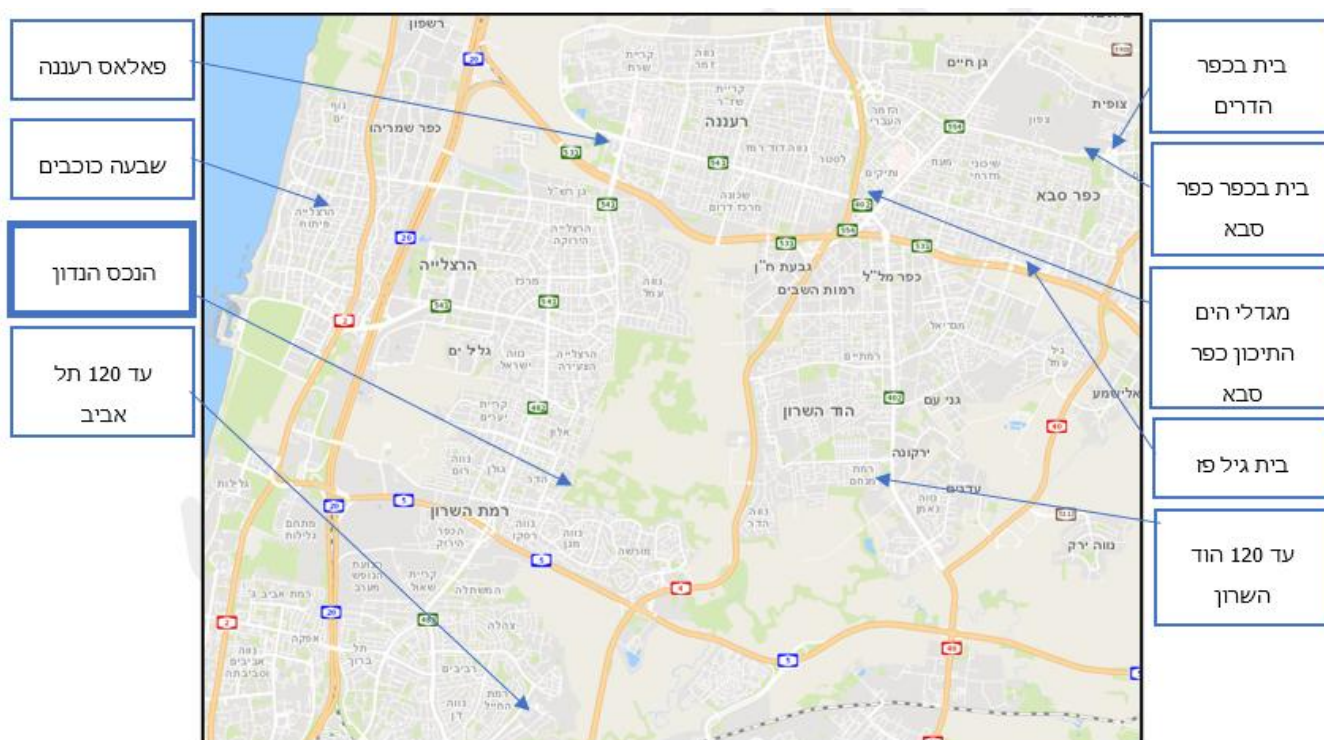


8. הסביבה העסקית

הנכס הנדון פעול בסביבה עסקית הכוללת מספר בתי דיור מוגן מתחרים, ביניהם ניתן למנות את בתי הדיור המוגן הבאים:

- **"עד 120 הוד השרון":** בית דיור מוגן המנוהל ע"י רשת "עד 120" הממוקם בדרום העיר הוד השרון מזרחית לנכס הנדון. הבית כולל כ- 240 יחידות דיור ומחלקה סיעודית.
- **"פאלאס רעננה":** בית דיור מוגן המנוהל ע"י רשת בתי הדיור המוגן "פאלאס" מקבוצת עזריאלי. הבית כולל כ- 330 יחידות דיור ומחלקות רפואיות וממוקם במערב העיר רעננה צפונית לנכס הנדון.
- **"בית שבעה כוכבים":** בית דיור מוגן הממוקם בשכונת "הרצליה פיתוח" צפונית לנכס הנדון. הבית כולל כ- 100 יח"ד ומחלקה סיעודית.
- **"עד 120 רמת החייל":** בית דיור מוגן הממוקם בשכונת "רמת החייל" בתל-אביב דרומית לנכס הנדון. הבית כולל כ- 290 יח"ד ומחלקות סיעודיות. לאחרונה הושלמה הרחבה של הבית ע"י תוספת של שתי קומות חדשות ע"ג גג המבנה הקיים.
- **"הבית בכפר סבא" –** בית דיור מוגן של רשת "מגדלי הים התיכון" הממוקם צפונית-מזרחית לנכס הנדון. הבית כולל כ- 284 יח"ד ומחלקה סיעודית.
- **"בית בכפר הדורים" –** בית דיור מוגן מרשת בית בכפר הממוקם צפונית-מזרחית לנכס הנדון. הבית כולל כ- 230 יח"ד ומחלקה סיעודית.
- **"בית בכפר כפר סבא" –** בית דיור מוגן מרשת בית בכפר הממוקם צפונית-מזרחית לנכס הנדון. הבית הקיים כולל כ- 140 יח"ד ופרויקט הרחבה בשלבי הקמה סופיים לפני מסירה אשר יוסיף לבית הקיים עוד כ- 90 יחידות דיור ושטחים ציבוריים נוספים.
- **"בית גיל פז" –** בית דיור מוגן הממוקם בכפר סבא צפונית-מזרחית לנכס הנדון. הבית כולל כ- 240 יח"ד ומחלקה סיעודית.

מיפוי בתי דיור מוגן בסביבה



9. תיאור הנכס

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

הפרויקט מכיל 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.

המגרש עליו ניצב הפרויקט הינו בעל צורה אי-רגולרית, וגבולותיו כדלקמן:

ממערב - גובל בצידו הצפוני במגרשים עליהם מבני מגורים צמודי קרקע ובצידו הדרומי בביה"ס (ביה"ס ממוקם על חלקו הדרום-מערבי של המגרש), שמעברם רח' השופטים.

מדרום - גובל מדרום במבני מגורים צמודי קרקע ומעברם ברח' הנוטר.

ממזרח - חזית לרח' הנצח ומעברו בשטח המשמש פארק ציבורי.

מצפון - גובל בבית קברות ובשצ"פ.

תשריט מגרש מס' 2 (ארעי) ע"ג תצלום אוויר

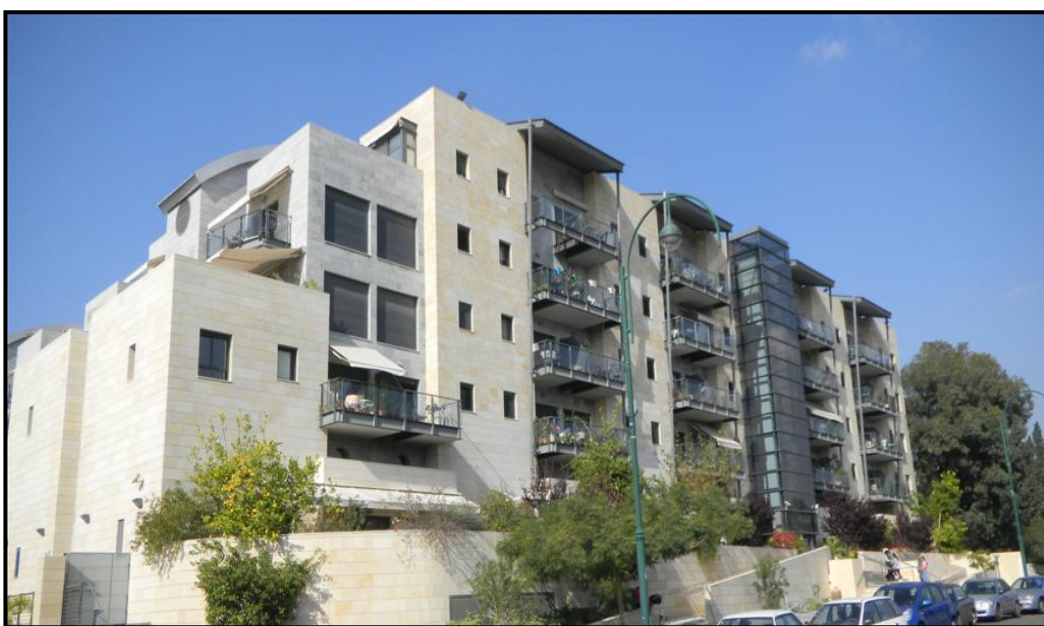


תיאור הבנוי:

הפרויקט שבנייתו הושלמה לפני כ- 19 שנים כולל בניין מזרחי (בניין "מיתר") ובניין מערבי (בניין "ענבל"), כאשר בין הבניינים מחבר מעבר מקורה הכולל חדר אוכל, פינת ישיבה ומרפסת.

הבניינים בנויים משלד בטון עם קירות בלוקים מחופים באבן וגג בטון שטוח, ובנויים ברמת גימור טובה מאד הכוללת, בין היתר: לובי מעוצב המרוצף שיש, במעברים הציבוריים בקומות המגורים שטיחים מקיר לקיר, מערכות מיזוג אוויר מרכזיות, מערכות גילוי וכיבוי אש וכיוצ"ב.

חזית הפרויקט מכיוון רח' הנצח



בניין מיתר:

הבניין המזרחי הינו בניין בצורת מלבן, בן 4 קומות מגורים מעל קומת קרקע, המשמשת בחלקה למגורים ובחלקה לשימושים ציבוריים ושתי קומות מרתף.

הבניין כולל יחידות דיור ושטחים ציבוריים.

תיאור המבנה:

כללי – במבנה גרעין מרכזי הכולל חדר מדרגות ושני פירי מעליות נוסעים.

קומת מרתף (2-) – הקומה כוללת מחסנים המוצמדים לדיירי הפרויקט, מחסני משק בית, חדר משאבות וחדר דודים.

קומת חניה ופנאי – הקומה הינה משותפת לקומת החניה שמתחת לבניין ענבל.

הקומה כוללת חניון רכבים, מטבח תחתון וחדרי חשמל. המטבח כולל חדרי קירור ומעלית משא.

חלקה הדרומי של הקומה כולל משרדי הנהלה, בריכה וג'קוזי, חדרי חוגים וסדנאות, ספרייה, חדר כושר, מספרה, חדר כביסה, מיני-מרקט, חדר פעילות המשמש כבית כנסת בסופ"ש, חדרי צוות, חדר אוכל, חדר מחשבים ושטחים ציבוריים נוספים. בחלקה המערבי של הקומה קיים פטיו.

קומת הקרקע – הקומה כוללת לובי כניסה ראשי עם עמדת קבלה, פינות המתנה, חדר אוכל, מטבח עליון ויחידות דיור.

קומות מגורים 1-4 – קומות טיפוסיות המחולקות ליחידות דיור בגדלים שונים.

קומת הגג – קומה המיועדת לשימושים טכניים.

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.

תיאור המבנה:

כללי – במבנה גרעין מרכזי הכולל חדר מדרגות ושני פירי מעליות נוסעים.

בנוסף, בחלקו המזרחי של הבניין קיימת מעלית המקשרת את המחלקה הסיעודית לשאר קומות הבניין.

קומת מרתף (1-) – הקומה כוללת מחסנים המוצמדים לדיירי הפרויקט וחדר כביסה.

קומת חניה – כאמור, הקומה הינה משותפת לקומת החניה שמתחת לבניין מיתר.

מחלקה סיעודית – המחלקה הסיעודית הינה יחידה עצמאית שהגישה אליה הינה מקומת הקרקע של בניין ענבל. המחלקה כוללת 19 חדרים (חלקם עם מיטה אחת וחלקם עם שתי מיטות) – בסה"כ 36 מיטות, משרד, חדרי צוות, עמדת קבלה, חדר אוכל, מטבחון, שירותים ומרפסת.

קומת קרקע – הקומה כוללת יחידות מגורים, מרפאה, אולם ומרפסת.

קומת מגורים 1 – חלקה המזרחי של הקומה מחולק ליחידות דיור בגדלים שונים. חלקה המערבי של הקומה מחולק ליחידות דיור משלים. יחידת הדיור המזרחית של האגף הוסבה לחדר מטפלת.

קומות מגורים 2-4 – קומות טיפוסיות המחולקות ליחידות דיור בגדלים שונים. במסדרונות הקומות שטחים מקיר לקיר.

קומת הגג – קומה המיועדת לשימושים טכניים (מפוחים וצ'ילרים)

החניון:

לפרויקט חניון תת קרקעי. חלק ממקומות החניה כוללים מכפילי חניה.

החניון משמש את דיירי הפרויקט ועובדי החברה.

יחידות הדיור:

יחידות הדיור הינן בנות 1-3 חדרים מטיפוסים שונים. בכל יחידה מטבחון וחדר רחצה הכולל מקלחת ושירותים. מיחידות הדיור יציאה למרפסת צמודה.

סטנדרט הגימור בדירות כולל, בין היתר: ריצוף חדרים באריחי קרמיקה, ריצוף וחיפוי קירות חדר האמבטיה באריחי קרמיקה, מטבחון הכולל ארונות, מקרר וכיריים חשמליות ומערכת מיזוג אוויר.

יצוין כי בחלק מיחידות הדיור בוצעו עבודות התאמה על ידי דיירי הפרויקט.

תמונות מייצגות

בריכה



לובי כניסה



חדר טיפוס במחלקה הסיעודית



תצלום פנים של יח"ד



10. המצב התכנוני

10.1 תכניות בניין עיר²

להלן ריכוז התכניות החלות על הנכס נשוא חוות הדעת:

מס' תוכנית	ילקוט פרסומים	תאריך פרסום מתן תוקף	מהות התוכנית
רש/210א' (*)	1708	18.3.1971	תכנית מתאר הקובעת תכליות לבניין ציבורי והוראות בניה במגרש לבניין ציבורי: שטח בניה מקסימאלי - 35% בשלוש קומות
457	2478	12.11.1978	שינוי יעוד למתחם נשוא השומה המסומן בתכנית כמגרש III המוגדר כאזור לבניין ציבורי - המיועד לבית ספר
רש/457א'	2730	23.7.1981	חלוקה (בהסכמת בעלים), הפקעה והרחבת דרכים בהתאם לתכנית מס' 457
רש/679	4186	27.1.1994	הקמת מרתפים (כתוספת לאחוזי בנייה) למקלטים, לחניה, למתקנים הנדסיים, לאחסנה כשטחי שירות בבניין
רש/781	4736	11.3.1999	הוראות למרתפים
רש/מק/821	4788	26.7.1999	תכנית נקודתית - הוספת שימושים

(*) עפ"י החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון בישיבה מס' **2003003** מיום 9.2.2003 (**הסבה רש/210א/1**), אושרה תוספת שטחי שרות מעל פני הקרקע לתכנית רש/210א', בשטח לבניין ציבורי, בשיעור 50% משטח המגרש.

תכנית מס' **רש/מק/821** הינה תכנית נקודתית החלה על שטח של 12,285 מ"ר, ומטרתה לקבוע תכליות נוספות בשטח לבניין ציבור מבלי לשנות זכויות בניה: שטח רצפות, גובה בניה, קווי בניה וכו'.

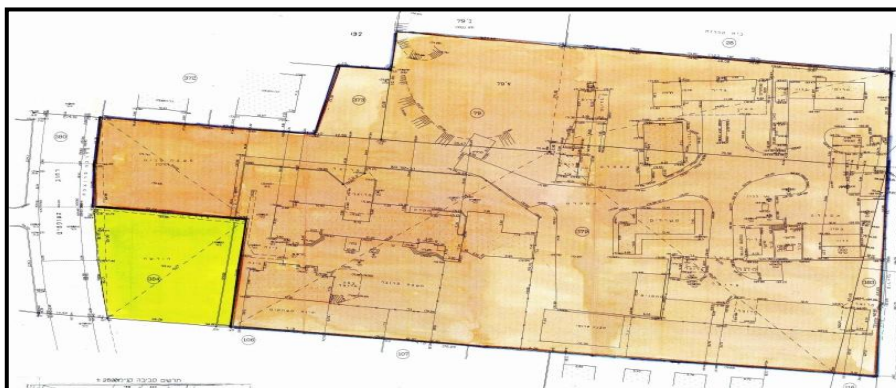
עפ"י התכנית, בשטח לבניין ציבורי ניתן יהיה להשתמש בנוסף לביה"ס, בכל השימושים המוגדרים כבניין ציבורי לרבות בית מנוחה לזקנים (בית אבות, דיור מוגן וכו') בתכנית המתאר מס' 210א'.

בנוסף התכנית קובעת כי מעבר כלי רכב יתבצע מרח' הנצח בלבד. מעבר הולכי רגל יהיה גם מרחוב השופטים.

על תכנית זו תחולנה לעניין זכויות הבניה וגובה הבניה – הוראות תכניות מתאר רש/457, רש/457א', רש/210א' ו- רש/679.

² עפ"י מידע שנאסף על ידנו מאתרי האינטרנט של הועדה המקומית רמת השרון, רשות מקרקעי ישראל ומשרד האוצר.

תשריט תכנית רש/מק/821



10.2 רישוי הבניה

מעיון בתיק הבניין לפרויקט בוועדה המקומית לתכנון ובניה - רמת השרון נמצאו מסמכי רישוי הבניה המפורטים להלן:

סוג מסמך	תאריך קבלת המסמך	מהות
היתר בניה מס' 20030426	11.1.2004	לביצוע עבודות חפירות ודיפון בשלבים
היתר בניה מס' 20040216	25.8.2004	לבניית דיפון יסודות ורצפת קומת מרתף תחתונה לבניין לדיור מוגן
היתר בניה מס' 20040667	21.2.2005	לבניית 3 קומות מרתפים של מבנה לדיור מוגן בשטח של 1,165.5 מ"ר לשימוש עיקרי + 4,808.62 מ"ר שטחי שירות
היתר בניה מס' 20040216	3.5.2005	לבניית מבנה לדיור מוגן הכולל 212 יחידות דיור ומחלקה סיעודית הכוללת 36 מיטות מעל 2 קומות מרתף קיימות בשטח כדלקמן: 9,867.78 מ"ר שטח עיקרי למטרת דיור מוגן + 5,381.68 מ"ר שטחי שרות מעל פני הקרקע
היתר בניה מס' 20050389	9.10.2005	לפיתוח שטח ציבורי, כמפורט בתשריט שצורף
טופס 4	20.12.2006	למבנה שנבנה לפי היתר בניה מס' 20040216
תעודת גמר	12.4.2010	למבנה שנבנה לפי היתר בניה מס' 20040216
היתר בניה מס' 20120425	3.12.2012	לבניית קיר זכוכית פלדה ואלומיניום לפני הכניסה המערבית למבנה
היתר בניה מס' 20130543	4.12.2013	להתקנת דלת כפולה בכניסה המערבית למבנה

להלן סיכום טבלת השטחים בתכנית ההגשה להיתר בניה מס' 20130543:

קומה	שטחים עיקריים (מ"ר)	שטחי שירות (מ"ר)	סה"כ שטחים (מ"ר)
מרתף תחתונה	-	598	598
מרתף עליונה	1,055	3,774	4,828
גלריית מחסנים	-	495	495
קומת כניסה	2,598	1,439	4,037
קומה 1	1,970	1,048	3,018
קומה 2	1,813	986	2,799
קומה 3	1,845	913	2,759
קומה 4	1,721	865	2,585
קומת גג	-	67	67
סה"כ	11,002	10,183	21,185

11. המצב המשפטי

11.1 הרישום בלשכת רישום המקרקעין

עפ"י דף מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו שהונפק באמצעות האינטרנט בתאריך 28.1.2026, רשומה חלקה 505 בגוש 6418 בבעלות – עיריית רמת השרון – בשלמות.
שטח החלקה – 12,286 מ"ר.

על החלקה רשומה חכירה לטובת **מגדלי הים התיכון בע"מ** לרבות הבניין המתוחם בצבע כחול בתשריט א'1 וכן התשריט המפרט את יחידות הדיור בבנין ומסומן א'2.
החלק בנכס – 77/122.
תאריך סיום החכירה – 25.6.2052.

על החוכרים רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (לא כולל שטחים מסחריים ומחלקה סיעודית).

11.2 חוזה שכירות לתקופה ארוכה

עפ"י חוזה שכירות לתקופה ארוכה שנחתם בתאריך 3.12.2003 בין המועצה המקומית רמת השרון (להלן: "המועצה") לבין מג'יקפיוצ'ר בע"מ³ (להלן: "היזם"), השכירה המועצה ליזם חלק ממגרש מס' 2 (ארעי) עפ"י תכנית 343 המהווה חלק מחלקות 373, 379 ו- 79 בגוש 6418.

עפ"י החוזה, מוגדר המגרש כשטח של 7,927.77 מ"ר המסומן בתשריט המצורף כחלק ה' של מסמכי המכר, וכן שטח של 461.82 מ"ר המסומן בתשריט זה (סה"כ 8,389.59 מ"ר).

הפרויקט – הקמת כל המבנים, המתקנים והשטחים המפורטים בתכנית המאושרת, לרבות השטחים שישמשו את המועצה⁴, כמפורט בחוזה הפיתוח ובהתאם לקיבולת הבניה בחוזה זה, ובהתאם לדרישות חוק הפיקוח.

קיבולת הבניה – עפ"י חוזה הפיתוח⁵, קיבולת הבניה הינה כדלקמן: 9,680 מ"ר שטחים עיקריים (בכלל זה כ- 209 מ"ר מתחת לפני הקרקע) ו- 8,738 מ"ר שטחי שירות (בכלל זה כ- 5,685 מ"ר מתחת לפני הקרקע). בכפוף לקבלת היתרים, יהיה היזם רשאי לנצל עוד כ- 1,520 מ"ר שטח עיקרי כך שקיבולת הבניה המקסימאלית תהיה 11,200 מ"ר שטח עיקרי.

תקופת השכירות – התקופה החלה במועד אישור העסקה ומסתיימת כעבור 49 שנה. היזם זכאי להארכת תקופת שכירות נוספת בת 49 שנים, ובתנאי שיודיע למועצה על כך לא יאוחר משנתיים לפני תום תקופת השכירות.

היזם לא יהיה רשאי להקנות כל זכויות קנייניות במגרש, אלא להרשות את השימוש ביחידות שיבנו על המגרש אך ורק בהתאם ליעוד כקבוע בחוזה.

³ הוצג בפנינו תעודה על שינוי שם החברה מ-מג'יקפיוצ'ר בע"מ ל-מגדלי הים התיכון בע"מ.

⁴ שטח המועצה – חדר בשטח של כ- 25 מ"ר שיוקצה לשימוש המועצה בהתאם למפרט הטכני שצורף למסמכי המכר.

⁵ חוזה הפיתוח נחתם ביום 21.7.2002.

בכל מקרה שעל פי חוק הפיקוח על היזם להקים בפרויקט מחלקה סיעודית, מתחייב היזם לתת עדיפות על בסיס מקום פנוי, לגבי 10 מיטות סיעודיות מתוך המחלקה הסיעודית למי שאושר בכתב על ידי מחלקת הרווחה של המועצה כזקן סיעודי כהגדרתו בחוק הפיקוח.

היזם אינו רשאי להעביר זכויות שבחזוה אלא בהסכמתה של המועצה מראש ובכתב. בתום תקופת השכירות, יחזיר היזם למועצה את המגרש על הבנוי עליו כאשר המגרש פנוי. המועצה לא תשלם ליזם כל תמורה עבור ביצוע השקעותיו במגרש במשך תקופת הפיתוח או תקופת השכירות והיזם לא יהיה זכאי לקבל מהמועצה כל תשלום שהוא.

הערה: עפ"י חוזה הפיתוח, התמורה בגין השכירות שולמה מראש לכל תקופת השכירות.

מחלוקת עם עיריית רמת השרון

עפ"י מידע שנמסר לנו ע"י החברה, בסוף שנת 2012 הוגשה תביעה על ידי עיריית רמת השרון כנגד החברה שעניינה תשלום עבור תוספת בניה מעבר לקיבולת המעוגנת בהסכם הפיתוח.

בהסכמת הצדדים נקבע, כי הנושא ידון בבוררות.

כמו כן נמסר לנו, כי החברה ביצעה הפרשה בדו"ח הכספי בגין המחלוקת.

יצוין, כי עפ"י מידע עדכני שנמסר לנו מהחברה, מאז חודש מרץ 2013 לא הותנעו ההליכים בתיק זה ואלה הוקפאו בו הלכה למעשה.

12. ענף הדיור המוגן

כללי

ענף הדיור המוגן החל להתפתח בארץ החל משנות השמונים, בעקבות תמורות רבות שחלו במערך השירותים לאוכלוסייה לגיל השלישי.

מטרת הדיור המוגן הינה פתרון בעיות הדיור של האוכלוסייה המבוגרת, וזאת לאור הגידול שחל במספרם של אוכלוסיית הגיל השלישי בישראל והעלייה בתוחלת החיים.

בית דיור מוגן כולל מבנה או קבוצת מבנים עם יחידות דיור בנות חדר אחד עד ארבעה חדרים, בהן מתגוררת אוכלוסייה מבוגרת ועצמאית. הבתים נועדו להעניק מסגרת סביבתית שלמה, נוחה ומקלה לאדם מבוגר ועצמאי, הכוללת סל שירותים מגוון ורחב. בהתאם לכך, בתי דיור מוגן מציעים לדייריהם לגור בקומפלקסים מפוארים עם שטחים ציבוריים נרחבים, כאשר הדייר נהנה ממכלול שירותי נוחות כלליים, משירותים רפואיים מסוימים, מחיי חברה ותרבות עשירים וממתקנים כגון בריכת שחיה, ספא וחדרי כושר.

מרבית בתי הדיור המוגן ממוקמים באזור גוש דן, אזור השרון ואזורים נוספים עד לגבול דרום ראשון לציון. הענף מחולק לשוק ציבורי ולשוק פרטי.

השוק הציבורי מיועד בעיקרו לאוכלוסייה מבוגרת שזכאית לסיוע מהמדינה ובולטות בו חברות ממשלתיות.

השוק הפרטי מיועד בעיקרו לאוכלוסייה מבוגרת מבוססת כלכלית ומטרתו מתן פתרון דיור נח, ושיפור איכות החיים של האדם בגיל השלישי.

ההבדל העיקרי בין השוק הציבורי לפרטי הוא בסל השירותים, בסטנדרט המבנה ויחידות הדיור ובגורם המממן.

הבחנה בין בית אבות לבית דיור מוגן

ההבחנה בין בית אבות לבין בית דיור מוגן נסובה בעיקר סביב יכולתו של הדייר לנהל אורח חיים עצמאי. בית אבות פונה בעיקר לדיירים הנזקקים בראש ובראשונה לעזרה תפקודית יומיומית (ובשל כך נדרשים לקבל שירותים רבים), לעומת בית דיור מוגן המאכלס בדיירים עצמאיים. בשל כך, התשלומים בבתי אבות נגבים, בדרך כלל, על בסיס חודשי, בהתאם לשהות בפועל בבית האבות, בעוד שבבתי הדיור המוגן יש הפרדה בין תשלום הפיקדון, המהווה את התשלום בגין הזכות להשתמש ביחידת הדיור, לבין התשלומים עבור השירותים השונים (דמי אחזקה). קהל המטרה בבתי אבות מהווה אשכולות חברתיים כלכליים נמוכים ובינוניים, כאשר בבתי דיור מוגן קהל המטרה מהווה לרוב אוכלוסייה בעשירונים 7 ומעלה.

רמת השירותים בבית אבות הינה בסיסית הכוללת שירותי רפואה ודגש על אוכלוסייה סיעודית ולינה בחדרים משותפים. בבתי דיור מוגן רמת השירותים גבוהה הרבה יותר וכוללת, בין היתר, מערך פעילות חברתית ותרבותית, שירותי רפואה, מתקני ספורט, שירותי הסעדה, חוגים ולינה בדירות פרטיות.

לאור השוני בדיירים בין בית האבות לבין בית הדיור המוגן הרי שתקופת השהייה הממוצעת של דיירים בכל אחד מהסדרים אלו הינה שונה (בבית אבות תקופת השהייה הממוצעת קצרה יותר) ובשל כך בבית אבות אין לשהיה במקום שום זכות קניינית ו/או רישומית כזאת או אחרת, על היחידה בה הוא שוהה, וזאת בניגוד לדייר בבית הדיור המוגן המקבל זכות שימוש ביחידה ואף יש לו אפשרות לרשום לטובתו הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין זכות זו.

הביקוש וההיצע בענף

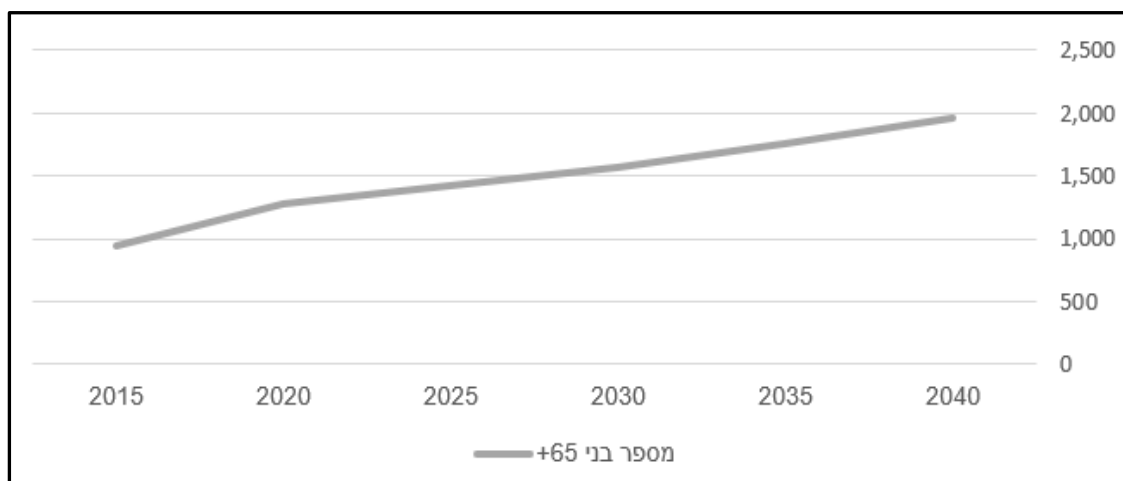
הגיל השלישי בישראל הינו פלח אוכלוסייה משמעותי אשר מצוי במגמת גידול כתוצאה מהעלייה בתוחלת החיים וברמת החיים, לאור התחזקות מתמשכת ברמת השירותים הרפואיים הזמינים וכתוצאה מכך, שיפור כללי במצב הבריאותי של האוכלוסייה.

עפ"י נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בסוף שנת 2024 מנתה אוכלוסיית האזרחים הוותיקים בישראל (בני 65 ומעלה) למעלה ממיליון איש (כ- 1,280 אלף תושבים), המהווים כ- 13.1% מתושבי המדינה. כ- 45% מהאזרחים הוותיקים מעל גיל 75 וכ- 13% מעל גיל 85.

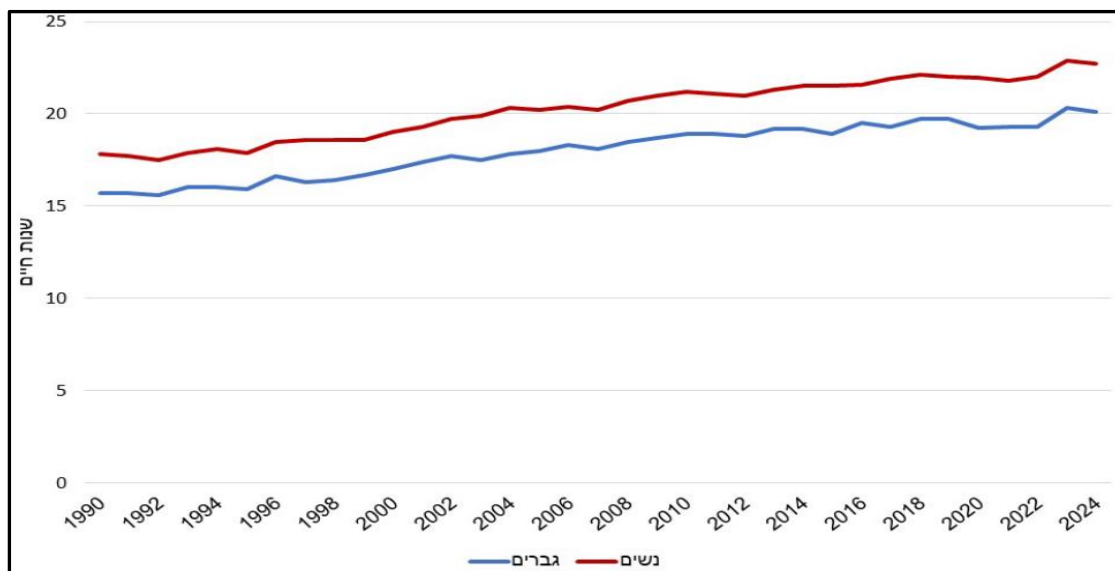
על פי התחזיות עד שנת 2040 חלקם באוכלוסייה יהיה כ- 14% וצפוי למנות כ- 1.9 מיליון איש, ובשנת 2045 צפוי למנות כ- 2.1 מיליון. פירוש הדבר שאוכלוסיית הקשישים כמעט ותכפיל את עצמה תוך פחות מ- 20 שנה.

מתוך סה"כ אוכלוסיית הקשישים (בני 65 ומעלה) כ- 4% התגוררו בשנת 2024 במוסדות (מהם כ- 66% בבתי אבות ובתי דיור מוגן, כ- 31% במוסדות אשפוז והוסטלים וכ- 3% במוסדות אחרים).

תחזית של מספר בני 65+ בישראל (באלפים) עד שנת 2040



תוחלת חיים בגיל 65 בין השנים 1990 - 2024



התחרות בענף הפרטי

התפתחות הענף, אשר נבעה מעלייה ברמת החיים הכוללת בארץ ועלייה בשיעור האוכלוסייה המבוגרת בעלת היכולות מכלל האוכלוסייה, הביאה לפתיחה של בתי דיור מוגן חדשים ברחבי הארץ ולתחרות בין רשתות הדיור המוגן השונות.

שוק הדיור המוגן הפרטי בישראל כולל כ-100 בתי דיור מוגן פרטיים בהם כ-15,000 יח"ד, ומאופיין במבנה בעלויות מבוצר עם מספר רב של חברות שפעילות בשוק, כאשר החלק הארי של יח"ד המוגן הפרטי (כ-65%) מוחזק ע"י הגופים הגדולים ביותר הפעילים בענף, כמפורט להלן: רשת "משען" (כ-2,420 יח"ד), רשת "מגדלי הים התיכון" (כ-1,890 יח"ד), רשת "אחוזות רובינשטיין" (כ-1,250 יח"ד), רשת "פאלאס" מקבוצת עזריאלי (כ-1,140 יח"ד), רשת "בית בכפר" (כ-900 יח"ד), רשת "בית בלב" (כ-720 יח"ד), רשת "עד 120" (כ-640 יח"ד) ורשת "פרטיאה" (כ-640 יח"ד).⁶

נציין, כי בשנים הקרובות צפויה תוספת מואצת של היצע של בתי דיור מוגן בישראל עם ההקמה של בתים חדשים באור יהודה, באר יעקב, ראשון לציון, ירושלים, גבעתיים, מודיעין, חולון, אלקנה וכן הרחבה של מספר בתי דיור מוגן קיימים.

התחרות בשוק הדיור המוגן

בשנים האחרונות החליטו מספר חברות בענף הנדל"ן להרחיב את פעילותן ולשלב בהן את תחום הדיור המוגן. נציין מתוכן את קבוצת עזריאלי, חברת שפיר, חברת קנדה-ישראל וקבוצת ביג.

חוק הדיור המוגן

בשנת 2012 פורסם ברשומות חוק הדיור המוגן, התשע"ב - 2012 (להלן: "החוק"), שעיקרו הסדרת רישוי בתי דיור מוגן, הסדרת נושאים והוראות לגבי עריכת הסכמי התקשרות בין בעל הרישיון לבין מי שמבקש להיות דייר בבית, העמדת בטוחות לדיירים להבטחת השבת כספי פיקדון, תנאים לפינוי דייר, הגדרת סל שירותי החובה שיש לספק לדיירי הבית, הוראות לגבי מנגנוני העלאת גובה דמי האחזקה השוטפים, הסדרת מנגנוני אחריות, פיקוח, אכיפה וענישה, הפעלת מחלקה סיעודית בבתיים עם 250 יח"ד ומעלה וכיו"ב.

בשנת 2018, חוק תיקון לסעיף 27 בחוק הדיור המוגן העוסק בבטוחות שעל בעל רישיון להפעלת בית דיור מוגן להעמיד לדייר כנגד דמי פיקדון המופקדים בידיו.

שיטת השיווק בענף הדיור המוגן

באופן עקרוני, תשלומי הדייר בבתיים של דיור מוגן כוללים שני מרכיבים:

- תשלום חד פעמי במועד הכניסה

- דמי אחזקה חודשיים

שלושת מסלולי ההתקשרות הנפוצים בענף הינם: מסלול פיקדון, מסלול דמי כניסה ומסלול דמי אחזקה מוגדלים, כאשר שתי השיטות הראשונות הינן הנפוצות ביותר, ועיקרן כמפורט להלן:

שיטת דמי הפיקדון – בשיטה זו הדייר משלם את מלוא מחיר הדירה כפיקדון. תמורת הפיקדון הדייר זכאי לגור בדירה לכל ימי חייו. סכום הפיקדון מוחזר לדייר או ליורשיו עם עזיבת הדירה,

⁶ מקור הנתונים: דיווח דן אנד ברדסטריט - דיור מוגן לפי מספר יחידות דיור לשנת 2025. לגבי מספר יחידות הדיור ברשת מגדלי הים התיכון – לפי נתונים בפועל (במעגל).

כולל הפרשי הצמדה⁷, ובניכוי שחיקה שנתית בשיעור מסוים (בד"כ סביב 3% - 3.5% לשנה) המוגבלת למספר שנים (בד"כ 12-15 שנים). במידה והדייר ממשיך להתגורר בבית מעבר לתקופה שנקבעה בהסכם כתקופה שלאורכה יחושבו דמי השחיקה, תפסק השחיקה של הפיקדון.

מחירי המכירה של זכויות השימוש ביחידות הדיור נקבעים עפ"י תנאי שוק, בהתחשב, בין היתר, בגורמים הבאים – מיקומו של הבית, גודל יחידת הדיור וכיוצ"ב.

בנוסף, בשוק הדיור המוגן קיימת בד"כ אופציה להעניק לדיירים פוטנציאליים גמישות שיווקית המאפשרת המרה בין מחיר הפקדון לתשלום חודשי שמתווסף לדמי האחזקה שמשלם הדייר ("**חלף פקדון**").

שיטת דמי הכניסה – בשיטה זו הדייר משלם בין 50% ל- 60% ממחיר הדירה תמורת הזכות לגור בדירה כל ימי חייו. בשיטה זו השחיקה השנתית של דמי הכניסה הינה גבוהה (20% עד 25% לשנה), כך שלאחר תקופה של 4-5 שנים נשחק מלוא הסכום ששולם כדמי כניסה.

דמי אחזקה – בשתי השיטות הנ"ל משלם הדייר בנוסף דמי אחזקה חודשיים קבועים בגין שירותים מוגדרים שונים להם זכאי הדייר. השירותים העיקריים הנכללים בדמי אחזקה אלה כוללים: שירותי תחזוקה וניקיון בסיסי, שירותי שמירה, שירותים רפואיים מסוימים, חוגים, פעילות תרבות וחברה מסוימות, שירותי פקיד קבלה, וכן שימוש במתקנים הציבוריים המצויים בבית. גובהם של דמי האחזקה משתנה לפי אופי הבית, גודל הדירה ומספר הדיירים בדירה (יחיד או זוג).

בנוסף, קיימת בד"כ אופציה של תשלום על בסיס חודשי (במקום דמי פיקדון – "מסלול ללא פקדון").

⁷ בעבר, כשבשוק הנדל"ן בישראל היה נהוג לקיים עסקאות בדולרים, היו פיקדונות אלו צמודים לשער החליפין של הדולר. בעקבות כניסתו לתוקף של חוק הדיור המוגן סכום הפיקדונות צמוד למדד המחירים לצרכן.

13. הפעילות הכלכלית בפרויקט

13.1 מסגרת ההתקשרות בין החברה לדיירים

בעת כניסתו של הדייר לבית הדיור המוגן נחתם הסכם בין הדייר לבין החברה, המקנה לדייר זכות שימוש ביחידת דיור ושירותים נוספים, וכן זכות שימוש במתקנים השונים במסגרת השטחים הציבוריים בפרויקט, בתמורה לסכום חד פעמי וכן תשלומים חודשיים שוטפים – כמפורט בהמשך.

השירותים אותם מספק הבית כוללים, בין היתר, ארגון פעילויות חברתיות (כגון הרצאות, טיולים, הקרנת סרטים, הופעות אמנים וכיוצ"ב), ארגון חוגים בתחומים שונים, שרותי מרפאה ורופא, ניקיון הדירות, שמירה ותחזוקה כללית.

כמו כן קיימת מחלקה המספקת שירותי סיעוד ושירותי החלמה במידת הצורך.

הדייר זכאי לקבל מהחברה בעלת הנכס בטוחות להבטחת השבת יתרת הפיקדון בהתאם לחוק הדיור המוגן, תשע"ב- 2012 כפי שתוקן ביום 25 ביולי 2018. לצורך כך, החברה ביצעה רישום משכנתא מדרגה ראשונה על זכויות החברה במקרקעין על שמו של הנאמן, שנבחר ע"י אסיפת הדיירים, עבור הדיירים שיהיו מוטבים של המשכנתא בהתאם לחוק.

הגם שההסכם בין החברה לדייר אינו קצוב בזמן, ניתן לסיים את ההסכם ע"י הדייר בכל עת בהודעה מוקדמת. החברה רשאית אף היא, במקרים קיצוניים, להביא לכדי סיומו של ההסכם בהודעה מוקדמת.

13.2 השיווק בפרויקט הנדון

כפי שנמסר לנו, מדיניות החברה העדכנית הינה לשיווק של הדירות עפ"י מסלול דמי פיקדון עם שיעור שחיקה שנתי של 3.5% בתוספת מע"מ, ולתקופת שחיקה של 12 שנים (להלן: "מסלול פיקדון פוחת סטנדרטי").

יחד עם זאת, החברה משווקת גם מספר מסלולים נוספים, אשר מציעים תמהיל שונה בין דמי הפיקדון עם שיעור שחיקה שנתי לבין תשלום חודשי חלף פיקדון. במסגרת המסלולים החלופיים ביחס למסלול פיקדון פוחת סטנדרטי, החברה מקצה מחדש בין הרכיבים בחוזה (דמי פיקדון, שיעור שחיקה, תשלום חודשי) בהתאם למפתח המרה המקובל בשוק. מפתח ההמרה מהווה גמישות שיווקית המקובלת בשוק הדיור המוגן שמטרתה להעניק לדיירים פוטנציאליים אפשרות המרה בין מחיר הפיקדון לתשלום החודשי שמתווסף לדמי האחזקה שמשלם הדייר. מפתח זה מהווה פיצוי בגין אובדן שחיקה ומימון אלטרנטיבי. במסגרת זו קיים אף מסלול שבו לא משולמים דמי פיקדון כלל, אלא תשלום חודשי מוגדל – "מסלול ללא פקדון".

מחירון דירות ומכירות בפועל – הוצג בפנינו מחירון דירות עדכני של החברה, לפיו משווקות הדירות בפרויקט. כמו כן, הועברו לידינו נתוני מכירות של דירות בפרויקט.

מהנתונים עולה, כי מרבית הדירות ששווקו בתקופה האחרונה הינן במסלול דמי פיקדון, עם שיעור שחיקה של 3.5% בתוספת מע"מ, לתקופה של 12 שנים.

יצוין, כי קיימים מספר מצומצם יחסית של חוזים במסלול ללא פקדון ביחס לכלל החוזים בנכס.

דמי שירותים ואחזקה – עפ"י ההסכם, הדייר מתחייב לשלם סכום חודשי קבוע בגין שירותים ואחזקה. דמי השירותים צמודים למדד, כאשר החברה רשאית להגדיל את דמי השירותים מעבר לעליית המדד עקב גידול בעלויות אספקת השירותים הכלליים.

13.3 נתונים כלכליים

להלן ריכוז הנתונים הכלכליים של תפעול הפרויקט, כפי שנמסרו לנו ע"י הנהלת החברה, נכון למועד הקובע לחוות הדעת:

סעיף	סה"כ בפרויקט
דירות לשיווק	185
דירות פנויות	18
יתרת פיקדונות	כ- 394,490 א' ₪
הכנסה שנתית משחיקה ⁸ וחלף שחיקה ⁹	כ- 12,416 א' ₪
רווח שנתי מפעילות הניהול	כ- 3,500 א' ₪

13.4 שכירויות

הוצגו בפנינו הסכמי שכירות ותוספות להם, שנערכו במהלך השנים בין החברה לבין שוכרים/זכיינים שונים בפרויקט.

עפ"י נתוני החברה, ההכנסות השנתיות משכירות הינן בסך של כ- 1,200 אלפי ₪, כאשר מרבית ההכנסה הינה מהמחלקה הסיעודית.

⁸ פעולת השחיקה הינה פעולה חשבונאית המתבצעת בספרי החברה, בהתאם לחוזים שנחתמו עם הדיירים. סכום השחיקה כולל מע"מ.

⁹ "חלף שחיקה" – חלק יחסי בהכנסה המתקבלת מדיירים אשר נמצאים במסלול ללא פקדון, כחלף תשלום שחיקה במסלול פקדון רגיל.

14. מצב השוק

המחצית הראשונה של שנת 2025 התנהלה על רקע המשך ההתאוששות מהשלכות מלחמת "חרבות ברזל", שהחלה באוקטובר 2023, ולאחר מבצע "עם כלביא" שהתרחש ברבעון השני של השנה. בסוף חודש יוני הושגה הפסקת אש בין ישראל לאיראן, אשר תרמה לירידה ברמת המתיחות האזורית. בגזרת עזה הושגה באוקטובר 2025 הפסקת אש. בהתאם לכך, ניכרת ירידה מסוימת באי-וודאות הגיאופוליטית, והמשק המקומי מגלה סימני התאוששות, עם שיפור בפעילות הכלכלית, התחזקות השקל ועליות במדדי המניות בבורסה בתל-אביב.

בהתאם לתחזית בנק ישראל שפורסמה בחודש ינואר 2026, ההערכה הינה כי התוצר צמח בשנת 2025 בשיעור של 2.8% וצפוי לצמוח בשנת 2026 ב-5.2% וב-4.3% בשנת 2027. במהלך שנת 2025 עמד קצב האינפלציה השנתי על 2.4%, בתוך יעד האינפלציה. במהלך ארבעת הרבעונים הבאים שיעור האינפלציה צפוי לעמוד על 1.7% ובמהלך שנת 2027 על 2%.

בנובמבר 2025 הפחית בנק ישראל את הריבית בשיעור של 0.25% לרמה של 4.25%, ובינואר 2026 הפחית בנק ישראל את הריבית פעם נוספת בשיעור של 0.25% לרמה של 4.0%, וזאת על רקע ההתפתחויות הגיאופוליטיות האמורות, הפעילות הכלכלית במשק שהתאוששה בחדות, והתמתנות האינפלציה והתכנסותה לתוך תחום היעד. עפ"י תחזית בנק ישראל, הריבית צפויה לרדת עוד ולעמוד על 3.5% בממוצע ברבעון הרביעי של 2026.

יחד עם זאת, בעניין הנכסים המניבים נציין, כי בתקופה האחרונה נערכו מעט עסקאות לרכישת נכסים מניבים, ובהן לא ניכר שינוי מהותי בשיעורי התשואה, וטרם פורסמו עסקאות תשואה לרכישת נכסים מניבים לאחר הורדות הריבית.

15. עקרונות השומה

בית דיור מוגן הינו נכס המיועד (עפ"י תב"ע) ונבנה עפ"י פרוגראמה התואמת שימוש של בית דיור לאוכלוסייה המבוגרת. בית דיור מוגן פעיל הינו נכס עסקי המופעל ע"י הנהלה מרכזית, ולפיכך הדרך הנכונה להערכת שווי הינו **היוון תזרים המזומנים העתידי**.

לצורך חישוב תזרים המזומנים יש להביא בחשבון את המרכיבים המפורטים להלן:

- תזרים המזומנים החיובי בעת החלפת דייר (תקבול בערך דירה מלא מדייר נכנס מול החזר פיקדון לאחר שחיקה לדייר יוצא).
- הכנסה צפויה מדירות פנויות.
- הכנסות משטחים מושכרים לזכיינים חיצוניים.
- תזרים מפעילות ניהול ואחזקה שוטפת.
- פחת כלכלי – הוצאה הנאמדת בשיעור מסוים מעלות בניה ישירה המוערכת של המבנים (הינה למעשה הגורם האחראי ליצירת מקור כספי עתידי לחידוש ציוד ותחזוקה פיסית של הבניינים לאורך השנים).
- הוצאות מע"מ:

- שחיקת הפיקדון מהווה הכנסה המחויבת בתשלום מע"מ.
- עפ"י פסיקת בית המשפט העליון, קיימת חבות לתשלום מע"מ בגין ריבית רעיונית בשיעור של 3.25% (כולל מע"מ) על הפיקדונות (יתרת החוב לדיירים)¹⁰.
- יצוין, כי בהתאם למרבית החוזים שנחתמו בתקופה האחרונה וכן בהתאם למדיניות החברה, הדייר מחויב בתשלום מע"מ ריבית רעיונית.

קביעת שיעורי ההיוון:

ככלל, שיעור ההיוון (Cap Rate) משקף את התשואה הדרושה, כדי להוות כוח משיכה להשקעת הון. מכאן, שבחירת השער המתאים מהווה גורם מכריע בקביעת השווי.

שיעורי ההיוון לתזרים הצפוי להתקבל מהנכס הינם פועל יוצא של שיעורי ההיוון המקובלים כיום לנכסים מניבי תשואה, כאשר שיעור ההיוון המקובל בשוק נקבע בנקודת זמן מסוימת, לסוג נכסים מסוים, ובהקשר של שיעור הריבית והציפיות האינפלציוניות במשק באותה עת.

יובהר, כי שיעור התשואה תלוי גם ברמת הפעילות הכלכלית בנכס עצמו.

לצורך קביעת שיעורי ההיוון למרכיבי ההכנסה השונים הצפויים להתקבל בנכס משתמשים בגישת ההשוואה – לפיה בוחנים עסקאות לנכסים מניבים בעלי מאפיינים דומים, ככל הניתן, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

השוק מאופיין במגבלה גדולה של שקיפות המידע, שכן על מנת לנתח באופן מהימן עסקאות רכישה של נכסים מניבים יש צורך במידע רב על הפעילות הכלכלית של הנכס הנרכש.

¹⁰ ע"א 6722/99 מנהל מס ערך מוסף תל-אביב נ' משכנות כלל מגדלי הים התיכון בע"מ מיום 7.1.2004. הרציונל שעומד מאחורי הפסיקה: חברת דיור מוגן לגיל הזהב מקבלת פיקדון דולרי מאת הדיירים. פיקדון זה מוחזר לדייר, בנסיבות מסוימות, כשהוא צמוד לדולר בלבד וללא ריבית. הריבית הרעיונית שצומחת לחברת הדיור המוגן מן הפיקדון האמור חייבת במס ערך מוסף (הריבית הרעיונית היא הריבית המתבטאת בחסכון הריבית שהחברה הייתה משלמת אילו נזקקה להלוואה בתנאי שוק).

נדגיש, כי המושג "שיעור ההיוון" בפרקטיקה השמאית מתייחס ל"שיעור ההיוון הכולל", שהוא מעין "מכפיל", המשמש לקביעת שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות, והוא מבטא את היחס שבין ההכנסות הצפויות מהשכרת הנכס לבין שוויו, והוא מגלם מרכיבים שונים, כגון ריבית חסרת סיכון, פרמיה בגין סיכון ואי וודאות, פרמיה בגין נזילות נמוכה, פחת, אינפלציה ועוד.

בקשר להערכות שווי של בתי דיור מוגן, הואיל ומדובר בהיוון הכנסות של הסכמי דיירים ארוכי טווח (ממוצע 10 שנים ומעלה), הפועל היוצא הוא שהשפעתם של אירועים קצרי טווח אינם מביאים לשינויים בשיעורי ההיוון. נדגיש, כי שיעורי ההיוון בהם אנו משתמשים במודל הערכת השווי הינם ברף הגבוה של טווח עסקאות ההשוואה (כפי שיפורטו בהמשך), וזאת בהתחשב במרכיב הסיכון ואי הוודאות בביצוע הערכות שווי לנכסים מסוג זה. עוד נבהיר, כי שיעור ההיוון שנקבע מביא בחשבון גם פיצוי בגין תקופות של אי תפוסה וכן השקעות הוניות שנדרשות לאורך השנים. בהקשר זה נציין, כי בעסקאות ההשוואה מגולם מרכיב הפחת הכלכלי ב"שיעור ההיוון הכולל" לנכס, לעומת מודל הערכת השווי המיושם בו מרכיב פחת נוסף המחושב בנפרד ומופחת משווי הכולל של הנכס, ולפיכך מתקבל, למעשה, שיעור היוון אפקטיבי גבוה מהשיעור שנקבע.

כאמור, בשנים האחרונות נערכו שלוש עסקאות רכישה של בתים פעילים, כאשר בשתי עסקאות הרוכשים הם שחקנים חדשים בענף, וזאת כהמשך המגמה של כניסה לענף ע"י חברות המבקשות לגוון את הפעילות העסקית שלהן.

מעבר לאמור נציין, כי לא נצפה שינוי מהותי במחירים, בשיעורי התפוסה ובביקושים בענף הדיור המוגן. יחד עם זאת, ההאטה בענף הדיור למגורים עשויה להיות בעלת השפעה שלילית על ענף הדיור המוגן, כפועל יוצא של התארכות משך זמן המכירה של דירות מגורים בשוק יד שנייה, בעיקר לאלו שנדרשים למכור את דירתם לצורך מעבר לדיור מוגן.

עסקאות לרכישת נכסים מניבים:

להלן מספר עסקות מכר של נכסים מניבים מסחריים שנערכו במהלך התקופה האחרונה:

בתי דיור מוגן:

בית גיל פז – כפר סבא:

עפ"י פרסום מחודש דצמבר 2024, רכשה רשת בתי הדיור המוגן "עד 120" את בית הדיור המוגן "בית גיל פז" בכפר סבא. התמורה (כך על פי הפרסום) נקבעה בסך של 126 מיליון ₪.

"בית גיל פז", אשר ניצב במזרח העיר כפר סבא בסמיכות לתחנת הרכבת "נורדאו" כולל כ- 240 יח"ד, מחלקה סיעודית, מועדון ספורט, בריכת שחייה, שטחים מסחריים ושטחים ציבוריים, בבניין המורכב משלושה אגפים, בשטח בנוי כולל של כ- 26,000 מ"ר. הבית הוקם בשנת 1997 ע"י יוצאי חיל האוויר.

נבהיר, כי הואיל ולא פורסמו נתונים כלכליים של הבית קיים קושי לנתח את העסקה ולהפיק ממנה נתוני השוואה ו/או פרמטרים לביסוס המודל התחשיבי המיושם על ידנו.

בית שבעה כוכבים – הרצליה:

עפ"י דיווח של חב' בית הזהב בע"מ מתאריך 26.9.2023, החברה התקשרה בהסכם מכר מותנה עם חברת ביג מגורים למכירת מלוא הון המניות המונפק ונפרע של חברת שבעת הכוכבים דיור מוגן בע"מ, המחזיקה בזכויות בבית הדיור המוגן "שבעה כוכבים" בהרצליה פיתוח. כפי שנמסר בדיווח, התמורה נקבעה בהתבסס על השווי ההוגן של הנכס בספרי החברה, בניכוי ההתחייבויות לפיקדונות נכון ליום 31.12.2022 [הנכס הוערך על ידנו עבור בית הזהב למועד 31.12.2022].

שיעור ההיוון הבסיסי בחוות הדעת המקיפה שנערכה על ידנו לתזרימי מזומנים הנובעים מתנועת פיקדונות והכנסות חלף פקדונות הינו **7.75%**. כמו כן, בהערכת השווי הובא בחשבון גידול ריאלי של שווי הפיקדונות ("שיעור צמיחה") בשיעור של **1%¹¹**.

אוונגרד ריזנס – חיפה:

עפ"י פרסום בעיתונות מיום 3.12.2023, רכשה קבוצת מנו ספנות את חב' אוונגרד ריזנס, אשר מחזיקה בזכויות הבעלות בבית הדיור המוגן "אוונגרד ריזנס", הממוקם במרכז הכרמל בעיר חיפה. התמורה (כך על פי הפרסום) נקבעה בסך של 170 מיליון ₪.

אינפורמציה נוספת:

הבית הינו בית דיור מוגן יוקרתי, בשטח בנוי כולל של כ- 12,600 מ"ר וכולל כ- 90 יח"ד, אשר בנייתו הושלמה בשנת 2019.

הנכס הוערך על ידנו עבור חב' אוונגרד ריזנס לצורך דוחותיה הכספיים למועד 31.12.2022. הואיל והערכת השווי לא פורסמה לציבור, ומפאת סודיות עסקית, נתונים מלאים לגבי השווי שנקבע על-ידנו ושיעורי התשואה הנגזרים מהעסקה אינם מוצגים בחוות דעת זו. יחד עם זאת נציין, כי התמורה בעסקה דומה בקירוב לשווי שנקבע על ידנו בהערכת השווי.

בית אבות סיעודי:

עפ"י דיווח של חב' מניבים מיום 12.5.2022, החברה התקשרה עם רוכש נוסף לרכישת מלוא זכויות הבעלות של המוכרות במבנה בשטח בנוי של כ- 4,200 מ"ר הממוקם בשכונת המושבה הגרמנית בחיפה.

המבנה משמש כבית חולים סיעודי הכולל כ-130 מיטות גריאטריה סיעודית וכן מופעל במבנה מכון דיאליזה. הרוכש הנוסף הינו השוכר של הנכס בהתאם להסכם שכירות שבתוקף עד אוקטובר 2042.

התמורה הינה בסך של 23.25 מ' ₪ וה- NOI השנתי מהשכרת חלקה של הרוכשת בממכר מוערך בכ- 1.47 מ' ₪ (משקף תשואה של **6.32%**). הסכם השכירות כולל מנגנון עליית דמי השכירות לאורך תקופת השכירות ותחזוקת הממכר מבוצעת באחריות השוכר ועל חשבוננו.

¹¹ תוספת מרכיב שיעור הצמיחה לתחשיב השווי שקול בתחשיב לשימוש בשיעור היוון אפקטיבי של 6.75% (6.75%-1%)
(7.75%) להכנסה הפרמנטית.

עסקאות לרכישת נכסים מניבים אחרים:

מרכזים מסחריים:

תאריך העסקה / הפרסום	הנכס	סכום הרכישה (באלפי ₪)	שיעור התשואה
05/2023	רכישת מרכז מסחרי בראשון לציון	58,000	6.67%
08/2023	רכישת מרכז מסחרי במחוז המרכז	138,820	6.45% ⁽¹⁾
10/2023	רכישת מרכז מסחרי ב"א.ת. עקרון 2000" של חב' "מישורים"	45,850	6.76%
05/2024	רכישת מרכז מסחרי שכונתי חדש בשלבי אכלוס בפריפריה	130,000	6.87% ⁽¹⁾
08/2024	רכישת מרכז מסחרי שכונתי במחוז מרכז	94,860	6.57% ⁽¹⁾
12/2024	רכישת מרכז מסחרי הכולל משרדים, "שבעת הכוכבים" בראשון לציון	112,000	7.38%
12/2024	מכירת שלושה מרכזים מסחריים בבאר שבע, הרצליה (גליל ים) וראשל"צ	203,500	6.73% ⁽¹⁾

הערות:

1. משרדנו ליווה את העסקה ומפאת סודיות העסקה לא נוכל לחשוף את פרטיה המלאים.

משרדים ותעשייה:

תאריך העסקה / הפרסום	הנכס	סכום הרכישה (באלפים)	שיעור התשואה
01/2023	מכירת בית "מישורים" באזור התעשייה קרית אריה בפתח תקווה	22,000 ₪	6.20%
02/2023	רכישת מבנה תעשייה באזור התעשייה יבנה, מושכר לשוכר יחיד	30,000 ₪	5.67%
05/2023	מכירת שני מבני תעסוקה באזור התעסוקה הצפוני של לוד	131,500 ₪	6.92%
08/2023	רכישת מבנה תעשייה באזור התעשייה אלון תבור "מתחם זנלכל"	154,000 ₪	6.50% ⁽¹⁾
09/2023	רכישת מבנה תעשייה, הכולל חדרי קירור, באזור מיזור החוף	176,000 ₪	5.88% ⁽²⁾
12/2023	רכישת פרויקט "רב-בריה" הכולל מבנה לוגיסטיקה (שלב א') ומגרש (שלב ב') באשקלון	250,000 ₪	6.00% ⁽³⁾
12/2023	רכישת מבנה תעשייה באזור התעשייה דימונה "עלבד משואות יצחק"	40,000 ₪	7.50% ⁽⁴⁾
01/2024	רכישת מבנה לוגיסטיקה "דנשר" באזור התעשייה "פארק אפק" בראש העין	89,800 ₪	6.46%
01/2024	מכירת מחצית מבניין משרדים בחיפה "מגדל הארמון"	103,750 ₪	6.85% ⁽⁵⁾
05/2024	מחצית ממבנה לוגיסטיקה "אורשר" באזור התעשייה "ניר גלים" סמוך לאשדוד	102,000 ₪	5.88% ⁽⁶⁾
09/2024	רכישת מבנה תעשייה בקרית אריה פ"ת בעסקת Sale & Lease Back	60,000 ₪	6.63% ⁽⁷⁾
11/2024	רכישת מבנה תעשייה בפארק תעשיות, עמק חפר	36,650 ₪	6.15% ⁽⁸⁾
12/2024	רכישת מבנה לוגיסטיקה באזור התעשייה "חבל מודיעין"	50,000 ₪	6.30%
02/2025	רכישת מבנה תעשייה באזור התעשייה "ברקן" בתפוסה מלאה	90,700 ₪	6.34%
02/2025	רכישת מבנה תעשייה באזור התעשייה הצפוני בבאר שבע	40,000 ₪	7.23% ⁽⁹⁾
03/2025	רכישת 25% נוספים מהזכויות בפרויקט משרדים ומסחר "סנטרו" ברחובות	97,000 ₪	6.50% ⁽¹⁰⁾
04/2025	מכירה מבנה משרדים בבנימינה	39,400 ₪	6.73%

הערות:

- (1) הנכס נרכש ע"י קרן הריט "מניבים" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 15 שנים + אופציה לעוד 9 שנים ו- 11 חודשים.
- (2) הנכס כולל זכויות בניה נוספות, תשלום של שוכרים עבור שירותי קירור והבטחת תשואה ל- 10 שנים. המידע נמסר ע"י הרוכשים ומפאת סודיות, לא נוכל לפרט את פרטי העסקה המלאים.
- (3) שלב א': העסקה כוללת רכישת מבנה לוגיסטיקה בשטח של כ- 41 א' מ"ר המושכר לחב' "רב בריח" בשכירות ארוכת טווח, מחיר העסקה כ- 200 מיליון ₪, משקף תשואה של כ- 6%.
- שלב ב': כחלק מהעסקה נרכשו הזכויות בשלב ב' הכולל מגרש בשטח של כ- 38 דונם עליו עתיד לקום מבנה בשטח של כ- 34 א' מ"ר אשר יושכר גם הוא לחב' "רב בריח" בשכירות ארוכת טווח, דמי השכירות שנקבעו ישקפו תשואה של כ- 6% מעלויות הקמת המבנה. בעת הרכישה שולמו כ- 50 מיליון ₪ המהווים החזר הוצאות ששולמו ע"י המוכר עד כה בגין שלב זה. יצוין, כי הנכס טופל ע"י משרדנו.
- (4) הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן בע"מ" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 10 שנים + אופציה לעוד 10 שנים.
- (5) ביולי 2024, נרכשו 25% חלקים נוספים בבניין לפי תשואה של 6.85%.
- השלמת העסקה כפופה להתקיימותו של תנאי מתלה, לפיו תשלום המוכרת התקשרות עם שוכר מהותי להשכרה של שטחי משרדים ומק' חניה במגדל. נציין, כי משרדנו ביצע את הערכת השווי עבור המוכרת.

- (6) הנכס נרכש ע"י חב' "מגדל חברה לביטוח" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 12 שנים + שתי תקופות אופציה בנות 5 שנים כ"א.
- (7) הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן מניב בע"מ" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 8 שנים + שלוש תקופות אופציה בנות שנתיים כל אחת למעט האופציה השלישית שנה אחת בלבד. דמי השכירות השנתיים בתקופת השכירות נקבעו על סך של 3.9 מיליון ₪ לשנתיים הראשונות ו- 4 מיליון ₪ לשש השנים האחרונות. שיעור התשואה לעיל מבטא ממוצע של דמי השכירות לאורך תקופת השכירות.
- (8) הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן מניב בע"מ". הנכס מושכר לשוכר יחיד לתקופה של 5 שנים המסתיימת במרץ 2028. לשוכר אופציה להארכת תקופת השכירות לחמש שנים נוספות. נציין, כי משרדנו ביצע את הערכת השווי עבור הרכשת.
- (9) הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן מניב בע"מ" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 12 שנים + שתי תקופות אופציה בנות 4 שנים כל אחת. דמי השכירות השנתיים בתקופת השכירות נקבעו על סך של 2.85 מיליון ₪ לשש השנים הראשונות ו- 2.935 מיליון ₪ לשש השנים האחרונות. שיעור התשואה לעיל מבטא ממוצע של דמי השכירות לאורך תקופת השכירות.
- (10) בהתאם לדיווח של חב' "מניבים", התקשרה החברה עם חב' פרשקובסקי מניבים בע"מ בהסכם לרכישת מלוא זכויותיה בפרויקט "סנטרו" ברחובות, המהווים 25% מזכויות הבעלות של המוכרת (במושע) במקרקעין וזכויות ההחזקה בפרויקט הבנוי עליהם, למעט זכויות בניה נוספות, ככל שתאושרנה (כמפורט בדיווח). יצוין, כי בחודש אפריל 2017, רכשה החברה מאת המוכרת וצד ג' 50% מהזכויות בפרויקט שהיה באותו מועד בשלבי הקמה סופיים.

התייחסות לקביעת שיעורי ההיוון לנכס הנדון:

לאור האמור לעיל, ובהתחשב במיוחד בעסקאות רכישת בתי הדיור המוגן שנערכו בתקופה האחרונה (כמפורט לעיל), שיעורי ההיוון למרכיבי התזרים השונים בנכס הנדון נקבעו כדלקמן:

- שיעור היוון בסיסי של **7.75%** לתזרימי מזומנים הנובעים מתנועת פיקדונות והכנסות חלף פקדונות.
- שיעור היוון בסיסי של **8.0%** לתזרימי מזומנים מפעילות הניהול ותשלומי מע"מ ופחת כלכלי.
- שיעור ההיוון להכנסות משטחים מושכרים לזכיינים חיצוניים – **7.25%**.

כפי שפורט לעיל, לאחרונה בנק ישראל הפחית את הריבית בשתי פעימות ובשיעור מצטבר של 0.5%. יחד עם זאת נציין, כי בתקופה האחרונה נערכו מעט עסקאות לרכישת נכסים מניבים, ובהן לא ניכר שינוי מהותי בשיעורי התשואה. לנוכח האמור, לא שינינו את שיעורי ההיוון ביחס להערכות השווי הקודמות.

שיעור צמיחה:

בהערכת השווי יובא בחשבון גידול ריאלי של שווי הפיקדונות ("שיעור צמיחה") בשיעור של **1%**, בהתבסס על שיעור הצמיחה של האוכלוסייה בכלל, ואוכלוסיית המבוגרים בפרט, עפ"י התחזית העדכנית של הלמ"ס¹², וכן על גידול בשווי הפיקדונות, אשר משפיעים על ההכנסה הצפויה הנובעת מתחלופת דיירים בעתיד, בהתבסס על עליית מחירי הדיור בשנים האחרונות בכלל ועליית מחירי הפיקדונות ברשת "מגדלי הים התיכון" בעשור האחרון בפרט.

¹² "תחזית אוכלוסיית ישראל עד שנת 2065" (הודעה לתקשורת מיום 21.5.2017) ונתונים מעודכנים שפורסמו במהלך השנים ע"י הלמ"ס.

16. גורמים ושיקולים בהערכה

- בבואנו להעריך את שווי הנכס הנדון התחשבנו, בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:
- א. הנכס נשוא חוות הדעת הינו בית דיור מוגן, הממוקם בחלקה הצפון-מזרחי של העיר רמת השרון.
 - ב. זכויות הבניה והשימושים המותרים עפ"י תכניות בנין-עיר מאושרות ועפ"י היתרים שניתנו לפרויקט.
 - ג. הפרויקט כולל 185 דירות לשיווק, מהן 13 יחידות הינן במחלקת הדיור המשלים, וכן שטחים ציבוריים לרווחת ולשימוש הדיירים ואורחיהם.
 - בנוסף, קיימים שטחים המושכרים לצדדים שלישיים הכוללים, בין היתר, מחלקה סיעודית, מסעדה, מינימרקט ומספרה.
 - ד. סטנדרט הבניה, רמת הגימור ומצב התחזוקה.
 - ה. כאמור, הערכת שווי תבוצע בשיטת היוון ההכנסות, בהתאם למרכיבי ההכנסה וההוצאה המפורטים לעיל.
 - ו. תפעול הפרויקט – הובאו בחשבון הנתונים של הפעילות הכלכלית של הפרויקט המפורטים לעיל, בכפוף להנחות העבודה ולביאורים שיפורטו במסגרת התחשיב.
 - ז. הזכויות המשפטיות – חכירה מהוונת מהמועצה המקומית רמת השרון, המסתיימת ביום 25.6.2052, עם אופציה להארכת השכירות לתקופה נוספת של 49 שנים.
 - ח. הזכויות המוערכות – זכויותיה של חב' מגדלי הים התיכון בע"מ בפרויקט בתוספת התחייבויות החברה כלפי הדיירים (יתרת הפיקדונות הבלתי מחולטת).

17. תחשיב השווי

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:

באור

	185	מספר יח"ד כולל
	167	מספר יח"ד משווק
1	18	יתרת מלאי
2	394,490,000	יתרת פיקדונות בפועל
1	12,416,000	שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
1	1,208,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות
1	3,500,000	רווח שנתי מפעילות הניהול

פרמטרים לתחשיב:

3	3.5%	שיעור שחיקה ממוצע (ללא מע"מ; עפ"י חוזים)
1	12	תקופה מקסימלית של שנות שחיקה
4	10	תקופת שהייה ממוצעת של דייר
5	18%	שיעור דיירים שעברו את שנות השחיקה ("דיירים ותיקים")
5	18	שנות שהייה ממוצעות של דיירים ותיקים
6	4.25	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
	7.75%	שיעור היוון לתזרים הפיקדונות
	8.00%	שיעור היוון לתזרים התפעול
	7.25%	שיעור היוון להכנסות משכירות
7	1.00%	שיעור צמיחה

אומדנים:

8	591,700,000	סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפיקדון)
8	50,890,000	סה"כ שווי דירות במלאי

ביאורים:

- עפ"י נתוני החברה נכון למועד הקובע.
- יתרת פיקדונות בפועל נכון למועד הקובע.
- לצורך חישוב מע"מ ריבית רעיונית הבאנו בחשבון רק חלק מיתרת הפיקדונות וזאת לאור העובדה שבהסכמי הדייר הישנים החברה נושאת בעלות מע"מ ריבית רעיונית, ובמרבית הסכמי הדייר החדשים מחויב הדייר בתשלום המע"מ, וזאת בהתאם למרבית הסכמי הדייר שנחתמו בתקופה האחרונה וכן בהתאם למדיניות החברה.
- שיעור השחיקה הינו בהתאם לשיעור השחיקה במרבית החוזים שנחתמו בתקופה האחרונה, וכן בהתאם למדיניות החברה בעניין שיווק הדירות.
- עפ"י דו"ח אקטואריה שהוצג בפנינו לגבי תקופת השהייה הממוצעת לאורך השנים, ועל פי מיטב ניסיונו המקצועי בפרויקטים אחרים, אנו מעריכים לצורך התחשיב כי תקופת השהייה הממוצעת של דייר הינה כ- 10 שנים.
- עפ"י נתוני החברה עבור הבתים הוותיקים ברשת (הבתים בכפר סבא ובבת ים).
- תקופה זו נקבעה על ידנו, בהתחשב בגיל הממוצע הנוכחי של הדיירים בפרויקט, ובהתבסס על דו"ח האקטואריה שהוצג בפנינו.
- נבהיר, כי תוספת מרכיב שיעור הצמיחה לתחשיב השווי שקול בתחשיב לשימוש בשיעור היוון אפקטיבי של 6.75% ($6.75\% = 1\% - 7.75\%$) להכנסה הפרמננטית.
- שווי הפרויקט והדירות במלאי נקבע על ידנו בהתחשב במחירי מכירה בפועל בפרויקט.

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

394,490,000	(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
341,722,000	(A+B=C)	יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה
540,810,000		סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)
(341,722,000)	(C)	בניכוי יתרת פיקדונות לאחר שחיקה
199,088,000		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה
4.25		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
7.75%		שיעור היוון
144,967,834		ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

18	סה"כ דירות במלאי
50,890,000	שווי דירות במלאי
90%	מקדם הפחתה לשיווק
45,801,000	סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

דיירים ותיקים	כלל הדיירים	
18%	82%	התפלגות דיירים
106,506,000	485,194,000	שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה
18	8.24	שנות שהות ממוצעות (*)
5.6%	12.1%	אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל)
5,917,000	58,854,893	קבלת פקדונות בשנה
50.4%	66.0%	שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה
2,984,535	38,816,381	החזר פקדונות בשנה
5,917,000	58,854,893	קבלת פקדונות בשנה
(2,984,535)	(38,816,381)	החזר פקדונות בשנה
2,932,465	20,038,512	עודף שנתי
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
1.00%	1.00%	בניכוי שיעור צמיחה
43,443,929	296,866,847	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
14,446,886	142,082,276	ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים
156,529,161		סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים

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

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)
(2,485,287)	מע"מ בגין שחיקה שנתית (על פקדונות בפועל)
(586,720)	מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)
3,500,000	רווח שנתי מפעילות הניהול
(1,110,750)	פחת כלכלי
(682,757)	סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי
8.00%	שיעור היוון
(8,534,466)	ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

ו. סיכום התחשיב

144,967,834	(א)	הכנסות מהחלפה קרובה
45,801,000	(ב)	הכנסות מדירות במלאי
156,529,161	(ג)	הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים
16,662,069	(ד)	הכנסות משטחים מושכרים
(8,534,466)	(ה)	פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי
355,425,598		סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט
394,490,000		בתוספת יתרת פקדונות
749,915,598		סה"כ שווי הנכס
749,900,000		ובמעוגל

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						
7.25%	7.50%	7.75%	8.00%	8.25%	תקופת	
788,000	775,200	763,500	752,500	742,300	8.0	שהייה
780,700	768,100	756,500	745,800	735,800	9.0	ממוצעת
773,700	761,300	749,900	739,300	729,500	10.0	של דייר
766,900	754,800	743,600	733,200	723,500	11.0	(בשנים)
760,500	748,600	737,600	727,300	717,900	12.0	

18. הערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון – בשוק החופשי, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט רוכשי זכויות שימוש ביחידות דיור והשוכרים החופשיים – בסך של **749,900,000 ₪ (שבע מאות ארבעים ותעשה מיליון ותשע מאות אלף שקלים חדשים)**.

הערות:

- א. השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.
- ב. הערכה זו הוכנה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית).

19. נתונים נוספים

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

למועד 31.12.2022	-	621,500 אלפי ₪
למועד 31.03.2023	-	648,100 אלפי ₪
למועד 30.06.2023	-	658,900 אלפי ₪
למועד 30.09.2023	-	666,900 אלפי ₪
למועד 31.12.2023	-	681,600 אלפי ₪
למועד 31.03.2024	-	693,100 אלפי ₪
למועד 30.06.2024	-	699,600 אלפי ₪
למועד 30.09.2024	-	702,800 אלפי ₪
למועד 31.12.2024	-	700,200 אלפי ₪
למועד 31.03.2025	-	705,700 אלפי ₪
למועד 30.06.2025	-	713,900 אלפי ₪
למועד 30.09.2025	-	718,700 אלפי ₪

- ב. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, לא בוצעו הערכות שווי ע"י שמאים אחרים בשלוש השנים האחרונות.
- ג. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, לא בוצעו עסקאות מכר זכויות בנכס הנדון בשלוש שנים האחרונות, למעט מכירת זכויות דיור.
- ד. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 30.9.2025 בסך של **718,700 אלפי ₪**.

20. 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 (BA) ושמאי מקרקעין

משה פרידמן

מהנדס ושמאי מקרקעין

נעמי קפלר

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

לימור גוטפריד

כלכלנית (B.A.), מוסמכת מנהל עסקים

(M.B.A.) ושמאית מקרקעין

עידו כהן

כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין

ומוסמך בלימודי משפט (M.A.)

שרון רומי

כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)

יונתן הלחמי

בוגר מדעי המחשב (B.Sc.) ושמאי מקרקעין

שי טנרי

כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין,

M.B.A. בהתמחות מימון

דורון יזכירוביץ'

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

אורי לוי

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

ושמאי מקרקעין

דורית גבר רוט

עורכת דין (LL.B.) ושמאית מקרקעין

אבנר גזפן

כלכלן ושמאי מקרקעין

אלי כהן

כלכלן, שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)

רונו רוזנטל

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

גיא יופה

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

יקיר עמר

כלכלן, שמאי מקרקעין

ומוסמך במשפטים (M.A.)

ילנה אפשטיין

מהנדסת אדריכלות (M.E.) ושמאית מקרקעין

מתן משה חמאי

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

מתן יעקב

בוגר מנהל עסקים (B.A.) ושמאי מקרקעין

ניר טולדנו

כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין

ומוסמך בלימודי משפטים (M.A.)

יעלה יהודאי

כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין

מירי ברקו

כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין

אור אביטן שול

כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין

שי סבג

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

ניב רוזנפלד

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

אור אביבך

שמאי מקרקעין

דוד לונסי

בוגר מנהל עסקים ומימון (B.A.)

ושמאי מקרקעין

ענבל ששון

משפטנית (LL.B.) ושמאית מקרקעין

ירין קופר

כלכלנית (B.A.), משפטנית (M.A.)

ושמאית מקרקעין

עדי אוריאל גרוסקופף

שמאית מקרקעין

ומוסמכת במנהל עסקים (M.B.A.)

ליהיא מנור

שמאית מקרקעין

מוסא עווד

מהנדס מבנים (B.Sc.), שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)

ברוך וולף

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

יעל פרידמן

שמאית מקרקעין

ניר פדידה

שמאי מקרקעין

שיר פרימר

כלכלנית (B.A.)

זהבה זריהון

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)

מור דיין

כלכלנית (B.A.)

עינב גרוס

כלכלנית (B.A.)

נעמה מלכא

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)

הדס בורוכוב

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)

מאור בן משה

כלכלן (B.A.)

עמית סולמין

כלכלן (B.A.)

לירון בן חיון

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)

שומת מקרקעין מקיפה

בית דיור מוגן

"מגדלי הים התיכון – הבית בירושלים"

רח' דניאל ינובסקי, ירושלים

(חלקה 89 בגוש 30114)



הערכה ליום 31.12.2025

19 בפברואר 2026
מספרנו: 36628.44/30.414

לכבוד
מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.נ,

**הערכת שווי מקרקעין בית דיור מוגן
"מגדלי הים התיכון – הבית בירושלים"
רח' דניאל ינובסקי בירושלים
(חלקה 89 בגוש 30114)**

1. מטרת הערכה

התבקשנו על ידי מר אופיר רוננבוים – סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן – "**החברה**"), להעריך את שווי הנכס הנדון – כמפורט בסעיף 5 להלן – במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון.

ההערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות (להלן "**החברות**").

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

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי הערכתנו זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות ויפורסם לציבור.

2. המועד הקובע

המועד הקובע להערכה זו הינו – 31.12.2025.

3. פרטי המשרד והשמאים המעריכים

משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' פעיל מאז שנת 1998. המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח. הערכת השווי לצורך חוות דעת זו נערכה ע"י שמאי המקרקעין ה"ה רענן דוד וגיא יופה. להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

רענן דוד – שותף במשרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין. שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה (MA) מהאוניברסיטה העברית בירושלים משנת 2000. בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ - הטכניון משנת 2005. עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005 (רישיון מס' 1389).

גיא יופה – שמאי מקרקעין, בעל תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות מהמרכז האקדמי רופין משנת 2007. מוסמך כרואה חשבון על ידי מועצת רואי החשבון בישראל (רישיון מס' 110445). בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ – הטכניון משנת 2011. עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2011 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2012 (רישיון מס' 1902).

4. פרטי ההתקשרות בין החברה לשמאים

- א. ההתקשרות בין החברה לבין משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' (להלן: "**משרדנו**") בוצעה ביום 5.1.2026.
- ב. הננו להבהיר, כי שכר טרחתו של משרדנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.
- ג. במסגרת ההתקשרות ניתן למשרדנו ע"י החברה כתב התחייבות לשיפוי, בכפוף לתנאים מוסכמים, במסגרתו אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך.
- ד. הננו מצהירים בזאת, כי משרדנו מספק שרותי שמאות מקרקעין לחברה, ואולם אין למשרדנו עניין אישי או תלות (לרבות על פי עמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך) בחברה.

5. פרטי הנכס

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

6. מועד הביקור במקום

ביקור במקום נערך ע"י גיא יופה – שמאי מקרקעין (הח"מ), ביום 2.2.2026.

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

7. תיאור הסביבה

בית הדיור המוגן - "מגדלי הים התיכון - הבית בירושלים" ממוקם בחלקה הדרום-מזרחי של העיר ירושלים, בשוליה הצפוניים של שכונת "תלפיות", דרומית לרח' דניאל ינובסקי.

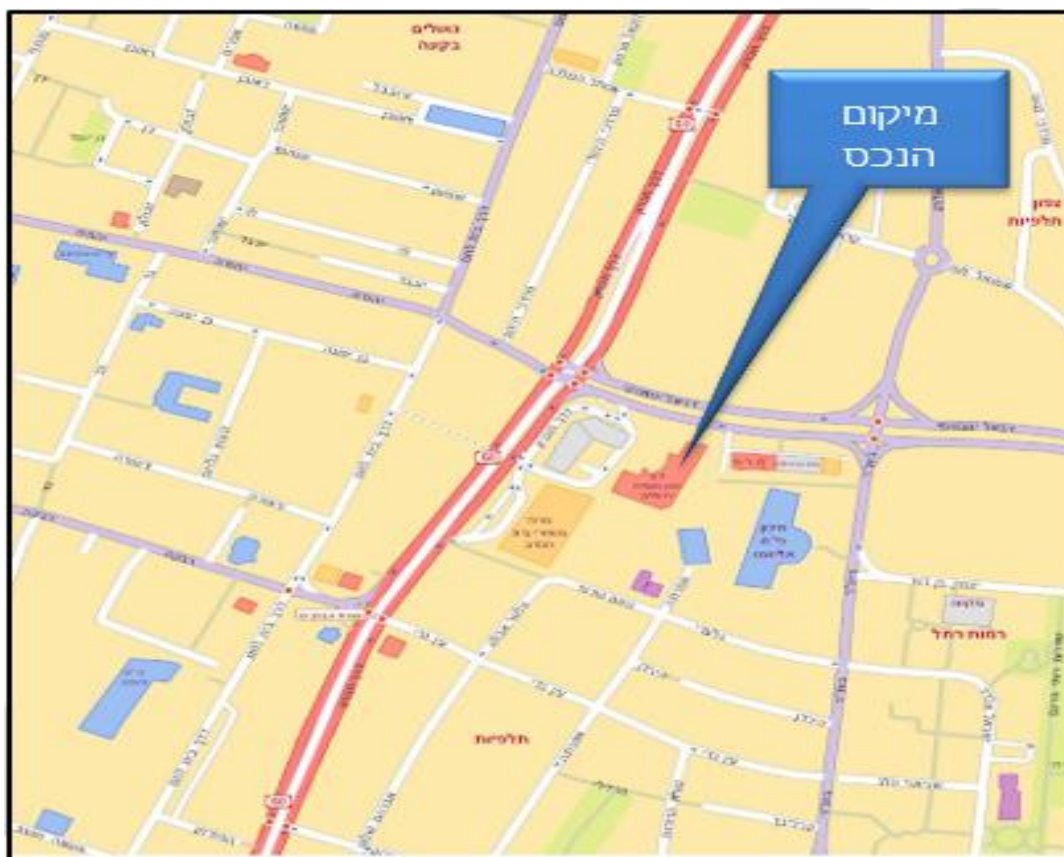
רח' דניאל ינובסקי הינו ציר רוחב עיקרי, דו-מסלולי עם שני נתיבים לכל כיוון נסיעה, המקשר בין דרך חברון במערב לבין שכונות "ארנונה" ו"ארמון הנציב" במזרח.

שכונת "תלפיות" הינה אחת משכונותיה הוותיקות של העיר, הוקמה בשנות ה-20 של המאה הקודמת, ומאופיינת בבנייה של בנייני מגורים בני 2-3 קומות בבניה ותיקה, לצד בניה חדשה ויוקרתית. בחלקה הדרומי של השכונה ממוקם אזור התעשייה "תלפיות".

על ציר דרך חברון מבוצעים עבודות של "הקו הכחול" של הרכבת הקלה בירושלים, שצפויה לחבר בין שכונות רמות אלון לגילה. הפעלת הקו צפויה להתבצע בהדרגה בין השנים 2028 - 2030.

בסביבה פיתוח ותשתית עירונית מלאים.

תרשים הסביבה עם סימון מיקום הנכס



8. הסביבה העסקית

קיימים מספר פרויקטים של בתי דיור מוגן באזור ירושלים, שחלקם בעלי מאפיינים דומים לפרויקט הנדון, כאשר הבתים המהווים את עיקר התחרות הישירה לפרויקט הנדון הינם כדלקמן:

"אחוזת בית הכרם"

בית דיור מוגן יוקרתי השייך לרשת "אחוזת רובינשטיין" וממוקם בשכונת "רמת בית הכרם" במערב העיר.

הבית כולל 270 יחידות דיור בנות 2-4 חדרים מטיפוסים שונים. כל יח"ד כוללת מטבחון, מקלחת, שירותים ומרפסת שמש.

בנוסף כולל הבית אגף סיעוד ודיור תומך ואגף החלמה.

"פרוטיאה בהר"

כפר גמלאים ממוקם במושב שורש, בסמוך לכביש מס' 1 המוביל לירושלים. הבית משתרע על שטח קרקע של כ- 34 דונם וכולל 300 יחידות דיור בנות 2-3 חדרים מטיפוסים שונים.

כל יח"ד כוללת מטבחון, מקלחת, שירותים ומרפסת או גינה.

בנוסף, כולל הבית גם אגף דיור תומך ומחלקה סיעודית.

בפרויקט קיים בית כנסת והוא מיועד לאוכלוסייה בעלת צביון חילוני ודתי - מסורתי.

בנוסף, קיימים בסביבת הנכס בתי דיור נוספים הפונים לאוכלוסיות מזרמים דתיים שונים, מתוכן נציין את הבאים:

"בית ברט"

בית דיור מוגן השייך לעמותת "רעות", הממוקם בשכונת "בקעה" בדרום-מזרח העיר, בקרבת הנכס הנדון.

הבית כולל 70 יחידות דיור בנות 2-3 חדרים מטיפוסים שונים. כל יח"ד כוללת מטבחון, מקלחת ושירותים. בחלק מיחידות הדיור יש מרפסת סגורה ובחלק מיחידות הדיור בקומת הקרקע יש גינה.

בנוסף, כולל הבית מחלקה תומכת בת 10 מיטות.

בבית קיים בית כנסת והוא מיועד לאוכלוסייה בעלת צביון דתי - לאומי.

"בית זינגפריד מזס"

בית דיור מוגן השייך לרשת "מעונות הורים" של ארגון יוצאי מרכז אירופה. הבית ממוקם בשכונת "בקעה" בדרום-מזרח העיר, בקרבת הנכס הנדון.

בבית קיים בית כנסת והוא מיועד לאוכלוסייה בעלת צביון חילוני ודתי - מסורתי, כאשר כ- 20% מהדיירים הינם דתיים - מסורתיים.

הבית כולל 70 יח"ד בנות 1-3 חדרים מטיפוסים שונים. כל יח"ד כוללת מטבחון, מקלחת ושירותים. במהלך השנה האחרונה החלו בבניית אגף חדש שיכלול 32 יח"ד חדשות ומרפסת בכל יח"ד.

בנוסף, כולל הבית מחלקה לדיור תומך בת 17 מיטות ומחלקה סיעודית בת 55 מיטות.

"בית גונן":

בית דיור מוגן השייך לרשת "משען" הממוקם בשכונת "קטמון הישנה" בדרום העיר. הבית כולל 94 יח"ד בנות 1-2 חדרים מטיפוסים שונים. כל יח"ד כוללת מטבחון, מקלחת ושירותים. בנוסף, כולל הבית מחלקה לתושבים. בבית קיים בית כנסת והוא פונה לאוכלוסייה בעלת צביון מסורתי - דתי.

"בית טובי העיר":

בית דיור מוגן הממוקם בשכונת המגורים "גאולה" - בעלת צביון חרדי, הממוקמת בקצה הצפוני של מרכז העיר ירושלים.

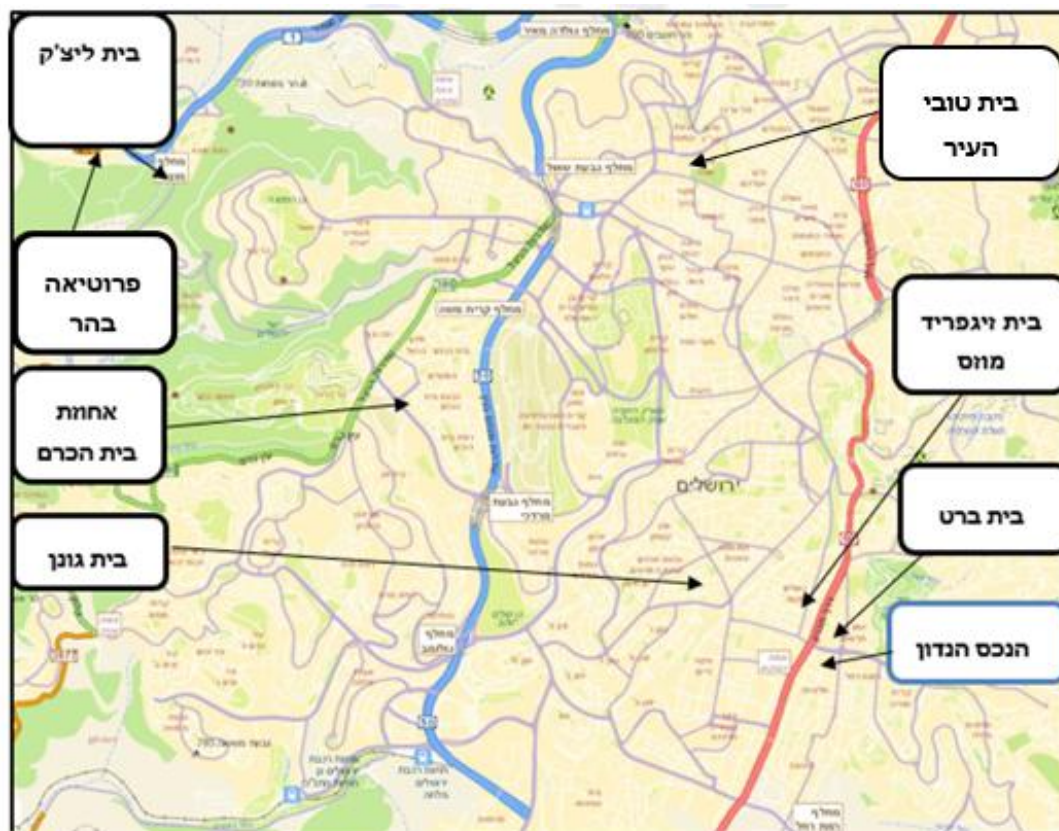
הבית מתפרש על פני שטח קרקע של כ- 5,580 מ"ר, הכולל 2 אגפים אשר יוצרים ביחד מבנה בן 6 קומות בשטח בנוי של כ- 16,900 מ"ר. הבית מכיל כיום כ- 175 יח"ד, מרכז החלמה ובריאות ושטחים ציבוריים. כמו כן, בנוסף הבית כולל: בריכת שחיה, קליניקות וחדרי טיפולים, מחסנים, חדרי חוגים, מספרה, אולם כנסים, בית כנסת וכיו"ב

בית ליצ'ק - רמת מוצא:

בשכונת "מוצא" בפתאי העיר ירושלים נפתח בית דיור מוגן חדש מרשת "ליצ'ק" אשר כולל כ- 260 יח"ד.

מגרשים: נציין, כי בשכונת מורדות ארנונה, דרומית לנכס הנדון, קיים מגרש בשלבי פיתוח המיועד עבור הקמה של פרויקט דיור מוגן של רשת "עד 120" אשר צפוי לכלול 340 יח"ד.

מיפוי בתי דיור מוגן בסביבת הנכס



9. תיאור הנכס

הפרויקט ניצב על חלקה 89 בגוש 30114, ששטחה הרשום הינו 5,445 מ"ר, בעלת צורה רגולארית דמוית מלבן, כמתואר בהמשך.

גבולות החלקה:

- ממערב - מתחם "בית האומות" – מבנה למסחר ומשרדים בן 6 קומות.
- מדרום - מתקני ספורט של תיכון "אליאנס".
- ממזרח - בחלק הדרומי בתיכון "אליאנס" ובחלק הצפוני ב- "בית הטיילת" – מבנה למסחר ומרפאות בן 5 קומות.
- מצפון - חזית לרח' דניאל ינובסקי ומעברו מתחם פנוי עליו נטועה חורשה, המיועד לשגרירות ארה"ב בישראל.

תצלום אוויר עם סימון מיקום הפרויקט



תיאור הבנוי:

פרויקט "מגדלי הים התיכון - הבית בירושלים", שבנייתו הסתיימה במהלך שנת 2008 ושלב אכלוסו החל במהלך חודש פברואר 2015, מכיל 116 יח"ד ושטחים ציבוריים, בבנין בן 4 קומות מעל קומת קרקע, ושתי קומות מרתף.

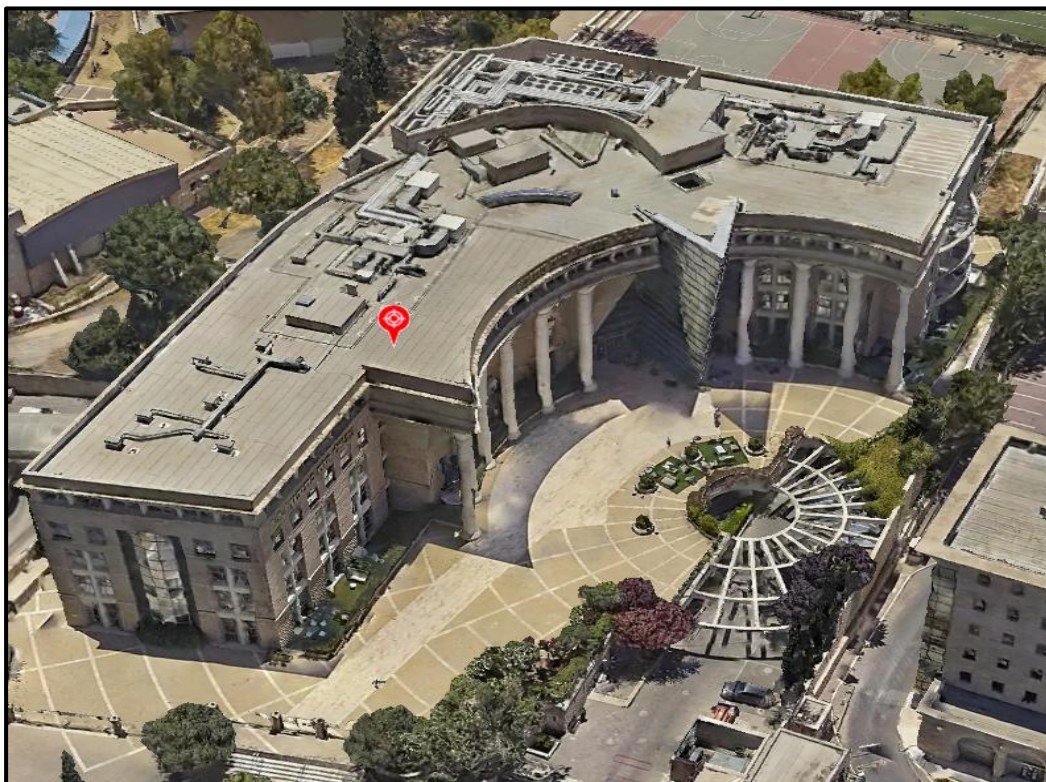
בחלק המערבי של החלקה, בקומת הכניסה ובצמוד למבנה המרכזי, ישנה חצר מרוצפת ורחבה פתוחה.

הבניין בנוי משלד בטון עם קירות בלוקים מחופים אבן ירושלמית וגג בטון שטוח, ובנוי ברמת גימור גבוהה מאד הכוללת, בין היתר, לובי מעוצב המרוצף שיש טרוורטין, במעברים הציבוריים בקומות המגורים שטיחים מקיר לקיר, מערכות מיזוג אוויר מרכזיות, מערכות גילוי וכיבוי אש וכיוצ"ב.

חזית הפרויקט



תצלום אווירי של הפרויקט



תיאור הקומות:

קומת מרתף תחתונה – הקומה כוללת 35 מקומות חניה, חדר מכונות, חדר כימיקלים, מאגר מים וחדר משאבות.

כמו כן כוללת הקומה 2 חדרי מדרגות ומעלית.

קומת מרתף עליונה – הקומה כוללת 60 מקומות חניה (חלקם המועט אינם מקורים וממוקמים בחלק הצפון-מערבי של החלקה), משרדי הנהלה, חדר אוכל ושירותים לעובדים, מטבח, אולם אירועים והרצאות, בריכת שחיה מקורה, ג'קוזי סאונה וחמאם, מלתחות, חדרי טיפולים, חדר כושר, בית כנסת, חדר ביליארד וחדר ברידג'.

כמו כן כוללת הקומה 3 חדרי מדרגות ו-4 מעליות.

יצוין, כי עקב פני הקרקע המשופעים של רחוב דניאל ינובסקי, קומת המרתף העליונה הינה קומה מוארת בחלקה המערבי.

קומת הכניסה – הקומה כוללת שטחים ציבוריים: לובי מעוצב, דלפק קבלה, קפיטריה/בר, מרחב לישיבה, שני מרחבים מוגנים, מסעדה חלבית, 3 חדרי מדרגות ו-4 מעליות.

כמו כן, כוללת הקומה 18 דירות מגורים בנות 2 חדרים כ"א בגדלים שונים, עם גישה ישירה לחצר המרוצפת של הפרויקט.

קומות 1-3 – קומות טיפוסיות הכוללות 24 דירות מגורים בכל אחת.

קומה 4 – קומת מגורים הכוללת 26 דירות מגורים. יצוין כי שתי יח"ד הוסבו באופן זמני למשרדי קשרי לקוחות ומכירות.

יחידות הדיור:

יחידות הדיור הינן בנות 2-4 חדרים מטיפוסים שונים. בכל יחידת דיור מטבחון הכולל ארונות וכיריים וחדר רחצה הכולל מקלחת ושירותים.

מרבית יחידות הדיור הינן בנות 2 חדרים.

החדרים ברמת גימור גבוהה הכוללת, בין היתר: ריצוף באריחי קרמיקה במטבח ובסלון, ריצוף פרקט בחדר השינה; רצפת חדר האמבטיה וקירותיו מחופים באריחי קרמיקה; אסלה תלויה עם מיכל הדחה סמוי; מערכת מיזוג אוויר; מערכת כיבוי וגילוי אש.

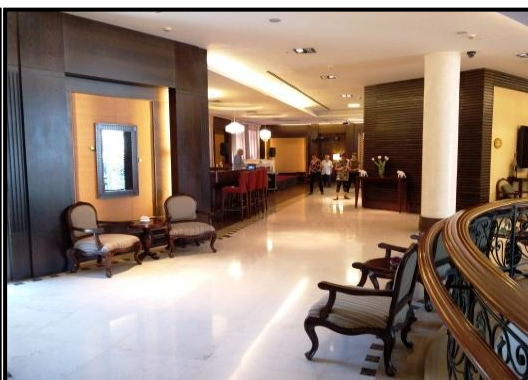
חלק מיחידות הדיור בעלות מרפסת צמודה/גינה בשטח משתנה.

תמונות מייצגות

חדר כושר



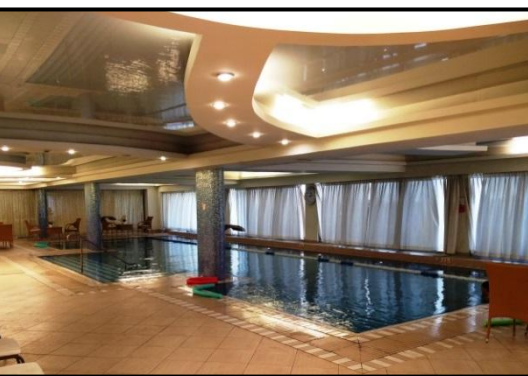
לובי כניסה



חדר אוכל



בריכת השחייה



יח"ד מרוהטת לדוגמא



10. המצב התכנוני

10.1 תכניות בניין עיר²

תכנית מתאר מקומית מס' **במ/2954/ג'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4371 מיום 16.1.1996, משנה את ייעודה של החלקה הנדונה (מסומנת כמגרש מס' 27 בתכנית) משטח לבנייני ציבור לשטח לשימוש משולב של מסחר ומוסד.

על שטחים לשימוש משולב של מסחר ומוסד חלות ההוראות הבאות:

- יעוד השטח כפי שנקבע במגרשים חדשים מס' 28, **27**, 25, נועד לאפשר גמישות בקביעת השימושים בעתיד, אם ע"י שילוב של שני השימושים מסחר ומוסד גם יחד או קביעת שימוש בלעדי.
- השימושים המותרים הם מוסדות, מסחר ומשרדים. לא יותרו מוסדות חינוך.
- מס' הקומות המרבי לא יעלה על 6 קומות. גובה הבניה המרבי לא יעלה על 21.0 מ' ממפלס הקרקע הסופי.
- הגישה לכלי רכב למגרש תהא מהפינה הצפון-מערבית של המגרש הגובלת ברח' ינובסקי ובמגרש מס' 24 (בית האומות).

תכנית מתאר מקומית מס' **ח/2954 – מוסד לגיל הזהב "מצודת אלנבי"**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6052 מיום 21.1.2010, הינה תכנית נקודתית לחלקה 89 בגוש 30114, בשטח של 5.445 דונם. התכנית נועדה להסדיר ניווד זכויות, אשר אושרו בהיתר במסגרת הקלות, וכמו כן להעביר זכויות תת קרקעיות משרות לעיקרי על מנת לאפשר הקמת בית כנסת וספא טיפולי מתחת לקרקע. כל זאת, במסגרת הזכויות הקיימות תוך כדי שמירה על גבולות המגרש, ללא שינוי ייעודו על פי התכנית המאושרת 2954ג' החלה על המגרש.

עיקרי הוראות התכנית:

- ניווד זכויות בנייה ללא תוספת זכויות כדלהלן:
 - ☒ העברת 320 מ"ר מעיקרי מעל הקרקע לעיקרי תת קרקעי.
 - ☒ העברת 1,095 מ"ר משרות תת קרקעי לעיקרי תת קרקעי.
- מיקום בית כנסת בקומת מרתף 1-.

² עפ"י ברור עדכני שערכנו בביקור בועדה המקומית לתכנון ובניה - ירושלים ובאתרי האינטרנט של עיריית ירושלים ושל משרד האוצר.

-13-

להלן טבלת שטחי הבנייה (במ"ר) המותרים במגרש הנדון:

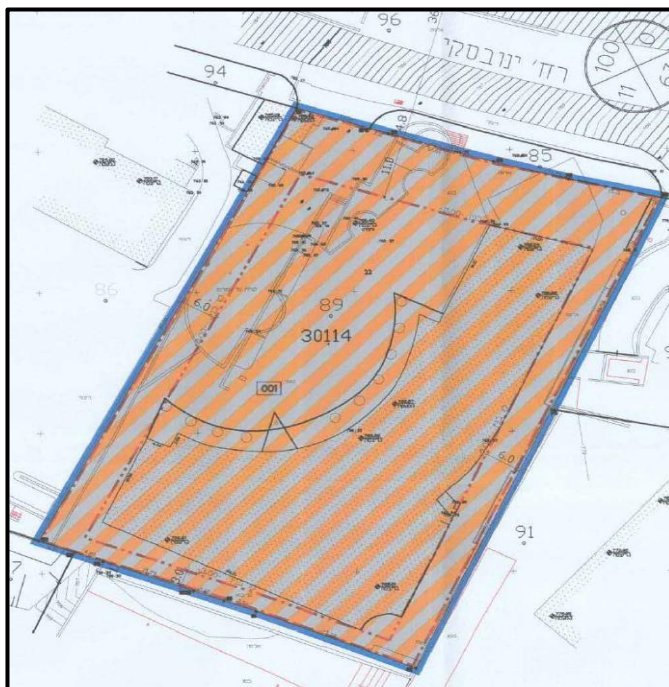
שטח עיקרי	שטח עיקרי	שטח עיקרי	שטח עיקרי	שטח עיקרי	שטח עיקרי	שטח עיקרי	שטח עיקרי	שטח עיקרי
שטח עיקרי	שטח עיקרי	שטח עיקרי	שטח עיקרי	שטח עיקרי	שטח עיקרי	שטח עיקרי	שטח עיקרי	שטח עיקרי
1,415	8,043	9,458	4,480	1,672	6,152	5,895	9,715	15,610

מספר קומות:

מעל לכניסה הקובעת - ק. קרקע + 4 קומות למוסד + מתקנים טכניים

מתחת לכניסה הקובעת - 2 קומות

קטע סרוק מתשריט התוכנית עם סימון החלקה



10.2 רישוי הבניה

מעיון בתיק הבניין לפרויקט בוועדה המקומית לתכנון ובניה – ירושלים נמצאו מסמכי רישוי הבניה המפורטים להלן:

מס' היתר	תאריך מתן היתר	מהות
52398	06.05.2004	חפירה, ביסוס ודיפון לבניין חדש
53960	31.03.2005	הקמת בניין חדש מסחרי ומשרדים
56677	18.08.2006	(בנין חדש) שימוש חורג מההיתר שאושר למסחר ומשרדים למוסד (גיל זהב)
60247	05.11.2008	שינויים שבוצעו במהלך הבניה עבור כל הקומות בבניין
101949	02.08.2010	שינויים בשטחי הבניה עבור תוספת של ספא ובית כנסת בקומת המרתף

להלן שטחי הבניה בפרויקט לפי תכנית להיתר בניה מאושרת מס' 101949:

קומה	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח שירות (מ"ר)	סה"כ שטח (מ"ר)
מרתף 2		1,465	1,465
מרתף 1	1,415	2,840	4,254
קרקע	1,500	437	1,937
ראשונה	1,570	280	1,850
שניה	1,579	280	1,860
שלישית	1,621	284	1,905
רביעית	1,763	261	2,024
חמישית		20	20
סה"כ	9,447	5,867	15,314

טופס 4 – ניתן ביום 7.12.2010, עבור 116 יחידות דיור מוגן שנבנו לפי היתר בניה מס' 56677.

תעודת גמר מס' 101177 – ניתנה ביום 7.12.2010, עבור מוסד (בית אבות לגיל הזהב) שהושלם על פי תנאי היתר מס' 56677.

10.3 סיכום המצב התכנוני

להלן ריכוז שטחי הבניה (במ"ר) – המותרים עפ"י תב"ע, עפ"י היתר בניה ושטחים שנוצלו בבניה קיימת (עפ"י תכנית בקשה להיתר בניה):

סעיף	שטח עיקרי תת"ק	שטח עיקרי עילי	סה"כ שטח עיקרי	שטח שירות תת"ק	שטח שירות עילי	סה"כ שטח שירות	סה"כ שטח תת"ק	סה"כ שטח עילי	סה"כ שטח
שטח עפ"י תב"ע	1,415	8,043	9,458	4,480	1,672	6,152	5,895	9,715	15,610
שטח עפ"י היתר	1,415	8,032	9,447	4,305	1,562	5,867	5,720	9,594	15,314
יתרה לניצול	0	11	11	175	110	285	175	121	296

11. המצב המשפטי

11.1 רקע כללי

חברת ב.יאיר חברה קבלנית לעבודות בינוי 1988 בע"מ (להלן: "חב' ב. יאיר") חתמה³ על חוזה לחכירת המתחם נשוא חוות הדעת עם הרשות במרץ 2006, וזאת מכוח חוזה פיתוח מינואר 2003.

ביום 13.1.2010 נחתם הסכם בין חב' ב.יאיר לבין חברת יאלון (הרחבה 1983) ("חב' יאלון") למכירת זכויות החכירה בנכס הנדון.

ביום 6.2.2014 נחתם הסכם מכר בין חב' יאלון ("המוכרת") לבין חברת מגדלי הים התיכון ארנונה בע"מ ("הקונה") כמפורט בסעיף 11.5 להלן.

11.2 הרישום בלשכת רישום המקרקעין

עפ"י דף מידע מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ירושלים, שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 19.2.2026, רשומות חלקות המשנה של חלקה 89 בגוש 30114 – כדלקמן:

בעלים: מדינת ישראל – בשלמות

חכירות: **מגדלי הים התיכון ארנונה בע"מ** – בשלמות עד ליום 3.12.2051

הרכוש המשותף הינו בשטח של 5,445 מ"ר.

קיים תקנון מוסכם.

על חלק מתתי החלקות במקרקעין רשומות הערות אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, בגין הימנעות מעשיית עסקה, לטובת רוכשי זכויות ביחידות דיור בפרויקט.

על חלק מתתי החלקות במקרקעין, רשומות משכנתאות מדרגה ראשונה לטובת רוכשי זכויות ביחידות דיור בפרויקט.

על החוכרים רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת רזניק פז נבו נאמניות בע"מ על חלק מתתי החלקות במקרקעין אשר לא רשומות עליהן משכנתא מדרגה ראשונה לטובת רוכשי זכויות ביחידות הדיור בפרויקט או הערות אזהרה כאמור לעיל (לא כולל שטחים מסחריים).

³ עפ"י מידע מדיווחים מיידים ומתוך הדו"חות הכספיים של חברת ב.יאיר כפי שפורסמו במגנא.

⁴ חברת בת של קופת חולים "מאוחדת".

-17-

להלן פירוט חלקות המשנה ותיאורן:

חלקת משנה	קומה	שטח (מ"ר)	חלק ברכוש המשותף	הצמדות
1	קרקע	53	5/660	
2	מרתף	95	9/660	מחסנים, חניות, חדר מפוחים, תאים, חלל אטום, חדרי חשמל, חדר גנרטור, מרפאה, מטבח, שירותים, חדרי תקשורת, חדרי אשפה, אולמות, בריכה, קרקע, חדר משאבות, משרד
3-20	קרקע	905	90/660	קרקע
21-44	ראשונה	1,314	131/660	
45-68	שניה	1,331	134/660	
69-92	שלישית	1,359	134/660	
93-118	רביעית	1,560	157/660	
סה"כ		6,616	660/660	

11.3 תקנון מוסכם של בתים משותפים לגוש 30114 חלקה 89

עפ"י התקנון המוסכם, כל אחד מבעלי היחידות יישא בחלק יחסי של הוצאות הרכוש המשותף, בהתאם לשטח הרצפה של יחידתו ביחס לסה"כ שטח הרצפות של כל היחידות בבית המשותף.

בנוסף, בעלי היחידות יהיו אחראים למימנם של השירותים שיסופקו לבית בחלק יחסי בהתאם לשטח הרצפה של יחידתם, וזאת בין אם נתנו הסכמתם להספקת השירותים ובין אם לאו, בין אם עשו שימוש בשירותים או בחלק מהם ובין אם לאו, בין אם עשו שימוש ביחידתם ובין אם לאו.

11.4 חוזה חכירה

חוזה חכירה מהוון, שנחתם ביום 20.3.2006, בין רשות מקרקעי ישראל ("המחכיר") לבין ב. יאיר חב' קבלנית לעבודות בניה 1988 בע"מ ("החוכר"). להלן עיקריו:

מיקום:	ירושלים
גושים, חלקות (חלק):	57/30114, 21/30188
מגרש:	מגרש מס' 27 לפי תכנית מס' במ/2954/ג'
יום אישור העסקה:	4.12.2002
תקופת החכירה:	49 שנים מיום אישור העסקה עד ליום 3.12.2051+אופציה להארכת השכירות לתקופה נוספת של 49 שנים
מטרת החכירה:	מכרז פומבי לשטח משולב של מוסד ומסחר
קיבולת הבניה:	עפ"י תכנית תקפה החלה על המוכר במועד חתימת החוזה

בחווה נקבע, בין היתר, כי המחכיר לא יתנה את הסכמתו לשינוי ייעוד, שינוי בקיבולת הבניה, בנייה נוספת, פיצול והעברת זכויות בתשלום כספי.

11.5 הסכם הרכישה

הוצג בפנינו הסכם מיום 6.2.2014 בין חב' יאלון ("המוכר") לבין חברת מגדלי הים התיכון ארנונה בע"מ ("הקונה").

להלן עיקריו:

המוכר מצהיר כי הינו הבעלים של מלוא זכויות החכירה המהוונת של מקרקעין, בשטח רשום של 5,445 מ"ר, הידועים כחלקה 89 בגוש 30114 המצויים ברחוב ינובסקי 4 בירושלים ("המקרקעין") עליהם בנוי מבנה הידוע כ"מצודת ירושלים" ("המבנה").

המקרקעין והמבנה הבנוי עליו וכל המחובר אליו חיבור של קבע, יקראו ביחד "הנכס". הנכס נמכר במצבו הנוכחי ("AS IS"), בהתאם לתנאים שפורטו בחווה.

בהסכם נקבע, כי המוכר ימסור לקונה את החזקה בנכס, לפי מצבו ביום חתימת ההסכם, כפוף לבלאי סביר, ביום 31 בדצמבר 2014 בד בבד וכנגד תשלום יתרת התמורה. הקונה יהיה רשאי להקדים את מועד מסירת החזקה בהודעה בכתב שימסור למוכר. במקרה כזה יוקדם גם תשלום יתרת התמורה ויתר החיובים של הצדדים.

התמורה – הקונה ישלם למוכר בתמורה למלוא הזכויות בנכס ולמלוא הזכויות בציוד סך של 103,000,000 ₪ בתוספת מע"מ.

12. ענף הדיור המוגן

כללי

ענף הדיור המוגן החל להתפתח בארץ החל משנות השמונים, בעקבות תמורות רבות שחלו במערך השירותים לאוכלוסייה לגיל השלישי.

מטרת הדיור המוגן הינה פתרון בעיות הדיור של האוכלוסייה המבוגרת, וזאת לאור הגידול שחל במספרם של אוכלוסיית הגיל השלישי בישראל והעלייה בתוחלת החיים.

בית דיור מוגן כולל מבנה או קבוצת מבנים עם יחידות דיור בנות חדר אחד עד ארבעה חדרים, בהן מתגוררת אוכלוסייה מבוגרת ועצמאית. הבתים נועדו להעניק מסגרת סביבתית שלמה, נוחה ומקלה לאדם מבוגר ועצמאי, הכוללת סל שירותים מגוון ורחב. בהתאם לכך, בתי דיור מוגן מציעים לדייריהם לגור בקומפלקסים מפוארים עם שטחים ציבוריים נרחבים, כאשר הדייר נהנה ממכלול שירותי נוחות כלליים, משירותים רפואיים מסוימים, מחיי חברה ותרבות עשירים וממתקנים כגון בריכת שחיה, ספא וחדרי כושר.

מרבית בתי הדיור המוגן ממוקמים באזור גוש דן, אזור השרון ואזורים נוספים עד לגבול דרום ראשון לציון. הענף מחולק לשוק ציבורי ולשוק פרטי.

השוק הציבורי מיועד בעיקרו לאוכלוסייה מבוגרת שזכאית לסיוע מהמדינה ובולטות בו חברות ממשלתיות.

השוק הפרטי מיועד בעיקרו לאוכלוסייה מבוגרת מבוססת כלכלית ומטרתו מתן פתרון דיור נח, ושיפור איכות החיים של האדם בגיל השלישי.

ההבדל העיקרי בין השוק הציבורי לפרטי הוא בסל השירותים, בסטנדרט המבנה ויחידות הדיור ובגורם המממן.

הבחנה בין בית אבות לבית דיור מוגן

ההבחנה בין בית אבות לבין בית דיור מוגן נסובה בעיקר סביב יכולתו של הדייר לנהל אורח חיים עצמאי. בית אבות פונה בעיקר לדיירים הנזקקים בראש ובראשונה לעזרה תפקודית יומיומית (ובשל כך נדרשים לקבל שירותים רבים), לעומת בית דיור מוגן המאכלס בדיירים עצמאיים. בשל כך, התשלומים בבתי אבות נגבים, בדרך כלל, על בסיס חודשי, בהתאם לשהות בפועל בבית האבות, בעוד שבבתי הדיור המוגן יש הפרדה בין תשלום הפיקדון, המהווה את התשלום בגין הזכות להשתמש ביחידת הדיור, לבין התשלומים עבור השירותים השונים (דמי אחזקה). קהל המטרה בבתי אבות מהווה אשכולות חברתיים כלכליים נמוכים ובינוניים, כאשר בבתי דיור מוגן קהל המטרה מהווה לרוב אוכלוסייה בעשירונים 7 ומעלה.

רמת השירותים בבית אבות הינה בסיסית הכוללת שירותי רפואה ודגש על אוכלוסייה סיעודית ולינה בחדרים משותפים. בבתי דיור מוגן רמת השירותים גבוהה הרבה יותר וכוללת, בין היתר, מערך פעילות חברתית ותרבותית, שירותי רפואה, מתקני ספורט, שירותי הסעדה, חוגים ולינה בדירות פרטיות.

לאור השוני בדיירים בין בית האבות לבין בית הדיור המוגן הרי שתקופת השהייה הממוצעת של דיירים בכל אחד מהסדרים אלו הינה שונה (בבית אבות תקופת השהייה הממוצעת קצרה יותר) ובשל כך בבית אבות אין לשהיה במקום שום זכות קניינית ו/או רישומית כזאת או אחרת, על היחידה בה הוא שוהה, וזאת בניגוד לדייר בבית הדיור המוגן המקבל זכות שימוש ביחידה ואף יש לו אפשרות לרשום לטובתו הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין זכות זו.

הביקוש וההיצע בענף

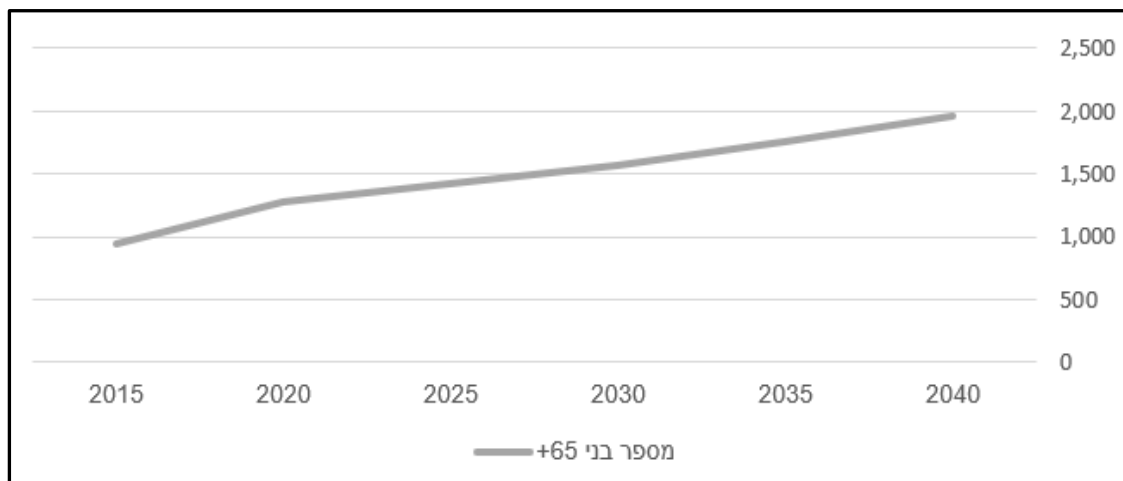
הגיל השלישי בישראל הינו פלח אוכלוסייה משמעותי אשר מצוי במגמת גידול כתוצאה מהעלייה בתוחלת החיים וברמת החיים, לאור התחזקות מתמשכת ברמת השירותים הרפואיים הזמינים וכתוצאה מכך, שיפור כללי במצב הבריאותי של האוכלוסייה.

עפ"י נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בסוף שנת 2024 מנתה אוכלוסיית האזרחים הוותיקים בישראל (בני 65 ומעלה) למעלה ממיליון איש (כ- 1,280 אלף תושבים), המהווים כ- 13.1% מתושבי המדינה. כ- 45% מהאזרחים הוותיקים מעל גיל 75 וכ- 13% מעל גיל 85.

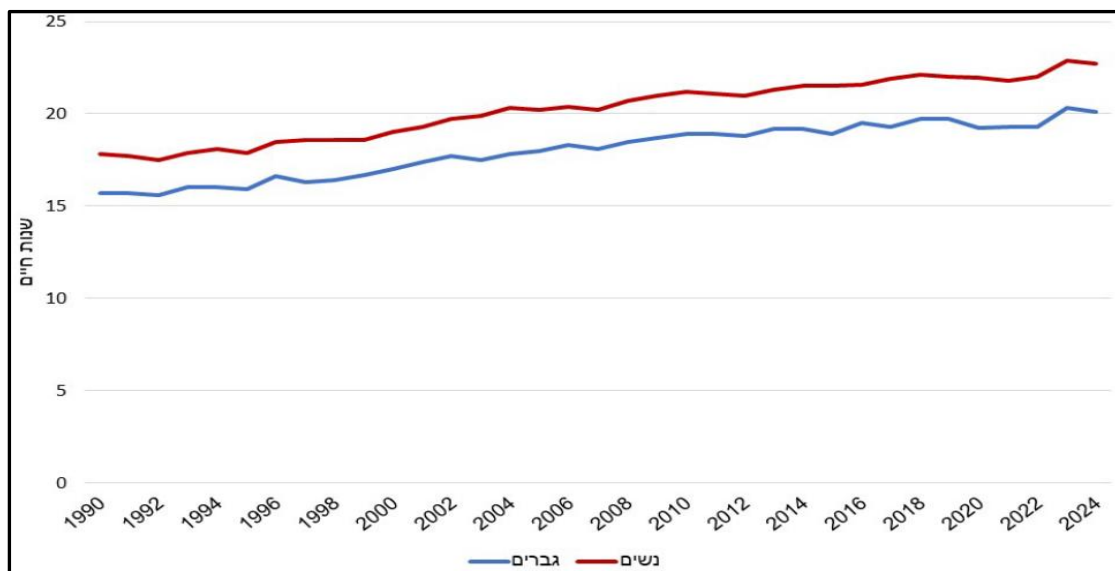
על פי התחזיות עד שנת 2040 חלקם באוכלוסייה יהיה כ- 14% וצפוי למנות כ- 1.9 מיליון איש, ובשנת 2045 צפוי למנות כ- 2.1 מיליון. פירוש הדבר שאוכלוסיית הקשישים כמעט ותכפיל את עצמה תוך פחות מ- 20 שנה.

מתוך סה"כ אוכלוסיית הקשישים (בני 65 ומעלה) כ- 4% התגוררו בשנת 2024 במוסדות (מהם כ- 66% בבתי אבות ובתי דיוור מוגן, כ- 31% במוסדות אשפוז והוסטלים וכ- 3% במוסדות אחרים).

תחזית של מספר בני 65+ בישראל (באלפים) עד שנת 2040



תוחלת חיים בגיל 65 בין השנים 1990 - 2024



התחרות בענף הפרטי

התפתחות הענף, אשר נבעה מעלייה ברמת החיים הכוללת בארץ ועלייה בשיעור האוכלוסייה המבוגרת בעלת היכולות מכלל האוכלוסייה, הביאה לפתיחה של בתי דיור מוגן חדשים ברחבי הארץ ולתחרות בין רשתות הדיור המוגן השונות.

שוק הדיור המוגן הפרטי בישראל כולל כ-100 בתי דיור מוגן פרטיים בהם כ-15,000 יח"ד, ומאופיין במבנה בעלויות מבוצר עם מספר רב של חברות שפעילות בשוק, כאשר החלק הארי של יח"ד המוגן הפרטי (כ-65%) מוחזק ע"י הגופים הגדולים ביותר הפעילים בענף, כמפורט להלן: רשת "משען" (כ-2,420 יח"ד), רשת "מגדלי הים התיכון" (כ-1,890 יח"ד), רשת "אחוזות רובינשטיין" (כ-1,250 יח"ד), רשת "פאלאס" מקבוצת עזריאלי (כ-1,140 יח"ד), רשת "בית בכפר" (כ-900 יח"ד), רשת "בית בלב" (כ-720 יח"ד), רשת "עד 120" (כ-640 יח"ד) ורשת "פרטיאה" (כ-640 יח"ד)⁵.

נציין, כי בשנים הקרובות צפויה תוספת מואצת של היצע של בתי דיור מוגן בישראל עם ההקמה של בתים חדשים באור יהודה, באר יעקב, ראשון לציון, ירושלים, גבעתיים, מודיעין, חולון, אלקנה וכן הרחבה של מספר בתי דיור מוגן קיימים.

התחרות בשוק הדיור המוגן

בשנים האחרונות החליטו מספר חברות בענף הנדל"ן להרחיב את פעילותן ולשלב בהן את תחום הדיור המוגן. נציין מתוכן את קבוצת עזריאלי, חברת שפיר, חברת קנדה-ישראל וקבוצת ביג.

חוק הדיור המוגן

בשנת 2012 פורסם ברשומות חוק הדיור המוגן, התשע"ב - 2012 (להלן: "החוק"), שעיקרו הסדרת רישוי בתי דיור מוגן, הסדרת נושאים והוראות לגבי עריכת הסכמי התקשרות בין בעל הרישיון לבין מי שמבקש להיות דייר בבית, העמדת בטוחות לדיירים להבטחת השבת כספי פיקדון, תנאים לפינוי דייר, הגדרת סל שירותי החובה שיש לספק לדיירי הבית, הוראות לגבי מנגנוני העלאת גובה דמי האחזקה השוטפים, הסדרת מנגנוני אחריות, פיקוח, אכיפה וענישה, הפעלת מחלקה סיעודית בבתיים עם 250 יח"ד ומעלה וכיו"ב.

בשנת 2018, חוק תיקון לסעיף 27 בחוק הדיור המוגן העוסק בבטוחות שעל בעל רישיון להפעלת בית דיור מוגן להעמיד לדייר כנגד דמי פיקדון המופקדים בידיו.

שיטת השיווק בענף הדיור המוגן

באופן עקרוני, תשלומי הדייר בבתיים של דיור מוגן כוללים שני מרכיבים:

- תשלום חד פעמי במועד הכניסה

- דמי אחזקה חודשיים

שלושת מסלולי ההתקשרות הנפוצים בענף הינם: מסלול פיקדון, מסלול דמי כניסה ומסלול דמי אחזקה מוגדלים, כאשר שתי השיטות הראשונות הינן הנפוצות ביותר, ועיקרן כמפורט להלן:

שיטת דמי הפיקדון – בשיטה זו הדייר משלם את מלוא מחיר הדירה כפיקדון. תמורת הפיקדון הדייר זכאי לגור בדירה לכל ימי חייו. סכום הפיקדון מוחזר לדייר או ליורשיו עם עזיבת הדירה,

⁵ מקור הנתונים: דיווח דן אנד ברדסטריט - דיור מוגן לפי מספר יחידות דיור לשנת 2025. לגבי מספר יחידות הדיור ברשת מגדלי הים התיכון – לפי נתונים בפועל (במעגל).

כולל הפרשי הצמדה⁶, ובניכוי שחיקה שנתית בשיעור מסוים (בד"כ סביב 3% - 3.5% לשנה) המוגבלת למספר שנים (בד"כ 12-15 שנים). במידה והדייר ממשיך להתגורר בבית מעבר לתקופה שנקבעה בהסכם כתקופה שלאורכה יחושבו דמי השחיקה, תפסק השחיקה של הפיקדון.

מחירי המכירה של זכויות השימוש ביחידות הדיור נקבעים עפ"י תנאי שוק, בהתחשב, בין היתר, בגורמים הבאים – מיקומו של הבית, גודל יחידת הדיור וכיוצ"ב.

בנוסף, בשוק הדיור המוגן קיימת בד"כ אופציה להעניק לדיירים פוטנציאליים גמישות שיווקית המאפשרת המרה בין מחיר הפקדון לתשלום חודשי שמתווסף לדמי האחזקה שמשלם הדייר ("**חלף פקדון**").

שיטת דמי הכניסה – בשיטה זו הדייר משלם בין 50% ל- 60% ממחיר הדירה תמורת הזכות לגור בדירה כל ימי חייו. בשיטה זו השחיקה השנתית של דמי הכניסה הינה גבוהה (20% עד 25% לשנה), כך שלאחר תקופה של 4-5 שנים נשחק מלוא הסכום ששולם כדמי כניסה.

דמי אחזקה – בשתי השיטות הנ"ל משלם הדייר בנוסף דמי אחזקה חודשיים קבועים בגין שירותים מוגדרים שונים להם זכאי הדייר. השירותים העיקריים הנכללים בדמי אחזקה אלה כוללים: שירותי תחזוקה וניקיון בסיסי, שירותי שמירה, שירותים רפואיים מסוימים, חוגים, פעילות תרבות וחברה מסוימות, שירותי פקיד קבלה, וכן שימוש במתקנים הציבוריים המצויים בבית. גובהם של דמי האחזקה משתנה לפי אופי הבית, גודל הדירה ומספר הדיירים בדירה (יחיד או זוג).

בנוסף, קיימת בד"כ אופציה של תשלום על בסיס חודשי (במקום דמי פיקדון – "מסלול ללא פקדון").

⁶ בעבר, כשבשוק הנדל"ן בישראל היה נהוג לקיים עסקאות בדולרים, היו פיקדונות אלו צמודים לשער החליפין של הדולר. בעקבות כניסתו לתוקף של חוק הדיור המוגן סכום הפיקדונות צמוד למדד המחירים לצרכן.

13. הפעילות הכלכלית בפרויקט

13.1 מסגרת ההתקשרות בין החברה לדיירים

בעת כניסתו של הדייר לבית הדיור המוגן נחתם הסכם בין הדייר לבין החברה, המקנה לדייר זכות שימוש ביחידת דיור ושירותים נוספים, וכן זכות שימוש במתקנים השונים במסגרת השטחים הציבוריים בפרויקט, בתמורה לסכום חד פעמי וכן תשלומים חודשיים שוטפים – כמפורט בהמשך.

השירותים אותם מספק הבית כוללים, בין היתר, ארגון פעילויות חברתיות (כגון הרצאות, טיולים, הקרנת סרטים, הופעות אמנים וכיוצ"ב), ארגון חוגים בתחומים שונים, שרותי מרפאה ורופא, ניקיון הדירות, שמירה ותחזוקה כללית.

הדייר זכאי לקבל מהחברה בעלת הנכס בטוחות להבטחת השבת יתרת הפיקדון בהתאם לחוק הדיור המוגן, תשע"ב- 2012 כפי שתוקן ביום 25 ביולי 2018. לצורך כך, החברה ביצעה רישום משכנתא מדרגה ראשונה על זכויות החברה במקרקעין על שמו של הנאמן, שנבחר ע"י אסיפת הדיירים, עבור הדיירים שיהיו מוטבים של המשכנתא בהתאם לחוק. נכון למועד עריכת חוות הדעת לחלק מהדיירים נרשמה משכנתא ספציפית.

הגם שההסכם בין החברה לדייר אינו קצוב בזמן, ניתן לסיים את ההסכם ע"י הדייר בכל עת בהודעה מוקדמת. החברה רשאית אף היא, במקרים קיצוניים, להביא לכדי סיומו של ההסכם בהודעה מוקדמת.

13.2 השיווק בפרויקט הנדון

כפי שנמסר לנו, מדיניות החברה העדכנית הינה לשיווק של הדירות עפ"י מסלול דמי פיקדון עם שיעור שחיקה שנתי של 3.5% בתוספת מע"מ, ולתקופת שחיקה של 12 שנים (להלן: "מסלול פיקדון פוחת סטנדרטי").

יחד עם זאת, החברה משווקת גם מספר מסלולים נוספים, אשר מציעים תמהיל שונה בין דמי הפיקדון עם שיעור שחיקה שנתי לבין תשלום חודשי חלף פיקדון. במסגרת המסלולים החלופיים ביחס למסלול פיקדון פוחת סטנדרטי, החברה מקצה מחדש בין הרכיבים בחוזה (דמי פיקדון, שיעור שחיקה, תשלום חודשי) בהתאם למפתח המרה המקובל בשוק. מפתח ההמרה מהווה גמישות שיווקית המקובלת בשוק הדיור המוגן שמטרתה להעניק לדיירים פוטנציאליים אפשרות המרה בין מחיר הפיקדון לתשלום החודשי שמתווסף לדמי האחזקה שמשלם הדייר. מפתח זה מהווה פיצוי בגין אובדן שחיקה ומימון אלטרנטיבי. במסגרת זו קיים אף מסלול שבו לא משולמים דמי פיקדון כלל, אלא תשלום חודשי מוגדל – "מסלול ללא פקדון".

מחירון דירות ומכירות בפועל – הוצג בפנינו מחירון דירות עדכני של החברה, לפיו משווקות הדירות בפרויקט. כמו כן, הועברו לידינו נתוני מכירות של דירות בפרויקט.

יצוין, כי קיימים מספר מצומצם יחסית של חוזים במסלול ללא פקדון ביחס לכלל החוזים בנכס.

דמי שירותים ואחזקה – עפ"י ההסכם, הדייר מתחייב לשלם סכום חודשי קבוע בגין שירותים ואחזקה. דמי השירותים צמודים למדד, כאשר החברה רשאית להגדיל את דמי השירותים מעבר לעליית המדד עקב גידול בעלויות אספקת השירותים הכלליים.

13.3 נתונים כלכליים

להלן ריכוז הנתונים הכלכליים של תפעול הפרויקט, כפי שנמסרו לנו ע"י הנהלת החברה, נכון למועד הקובע לחוות הדעת:

סעיף	סה"כ בפרויקט
דירות לשיווק	116
דירות משוקות	110
דירות פנויות	6
יתרת פיקדונות	כ- 175,100 א' ₪
הכנסה שנתית משחיקה ⁷ וחלף שחיקה ⁸	כ- 7,530 א' ₪
גרעון שנתי מפעילות הניהול	כ- 790 א' ₪

13.4 שכירויות

הוצגו בפנינו הסכמי שכירות ותוספות להם, שנערכו במהלך השנים בין מגדלי הים התיכון ארנונה בע"מ ("המשכירה/החברה") לבין שוכרים/זכיינים שונים בפרויקט. עפ"י נתוני החברה, ההכנסות השנתיות משכירות הינן בסך של כ- 240 אלפי ₪.

⁷ פעולת השחיקה הינה פעולה חשבונאית המתבצעת בספרי החברה, בהתאם לחוזים שנחתמו עם הדיירים. סכום השחיקה כולל מע"מ.

⁸ "חלף שחיקה" – חלק יחסי בהכנסה המתקבלת מדיירים אשר נמצאים במסלול ללא פקדון, כחלף תשלום שחיקה במסלול פקדון רגיל.

14. מצב השוק

המחצית הראשונה של שנת 2025 התנהלה על רקע המשך ההתאוששות מהשלכות מלחמת "חרבות ברזל", שהחלה באוקטובר 2023, ולאחר מבצע "עם כלביא" שהתרחש ברבעון השני של השנה. בסוף חודש יוני הושגה הפסקת אש בין ישראל לאיראן, אשר תרמה לירידה ברמת המתיחות האזורית. בגזרת עזה הושגה באוקטובר 2025 הפסקת אש. בהתאם לכך, ניכרת ירידה מסוימת באי-וודאות הגיאופוליטית, והמשק המקומי מגלה סימני התאוששות, עם שיפור בפעילות הכלכלית, התחזקות השקל ועליות במדדי המניות בבורסה בתל-אביב.

בהתאם לתחזית בנק ישראל שפורסמה בחודש ינואר 2026, ההערכה הינה כי התוצר צמח בשנת 2025 בשיעור של 2.8% וצפוי לצמוח בשנת 2026 ב-5.2% וב-4.3% בשנת 2027. במהלך שנת 2025 עמד קצב האינפלציה השנתי על 2.4%, בתוך יעד האינפלציה. במהלך ארבעת הרבעונים הבאים שיעור האינפלציה צפוי לעמוד על 1.7% ובמהלך שנת 2027 על 2%.

בנובמבר 2025 הפחית בנק ישראל את הריבית בשיעור של 0.25% לרמה של 4.25%, ובינואר 2026 הפחית בנק ישראל את הריבית פעם נוספת בשיעור של 0.25% לרמה של 4.0%, וזאת על רקע ההתפתחויות הגיאופוליטיות האמורות, הפעילות הכלכלית במשק שהתאוששה בחדות, והתמתנות האינפלציה והתכנסותה לתוך תחום היעד. עפ"י תחזית בנק ישראל, הריבית צפויה לרדת עוד ולעמוד על 3.5% בממוצע ברבעון הרביעי של 2026.

יחד עם זאת, בעניין הנכסים המניבים נציין, כי בתקופה האחרונה נערכו מעט עסקאות לרכישת נכסים מניבים, ובהן לא ניכר שינוי מהותי בשיעורי התשואה, וטרם פורסמו עסקאות תשואה לרכישת נכסים מניבים לאחר הורדות הריבית.

15. עקרונות השומה

בית דיור מוגן הינו נכס המיועד (עפ"י תב"ע) ונבנה עפ"י פרוגראמה התואמת שימוש של בית דיור לאוכלוסייה המבוגרת. בית דיור מוגן פעיל הינו נכס עסקי המופעל ע"י הנהלה מרכזית, ולפיכך הדרך הנכונה להערכת שווי הינו **היוון תזרים המזומנים העתידי**.

לצורך חישוב תזרים המזומנים יש להביא בחשבון את המרכיבים המפורטים להלן:

☒ תזרים המזומנים החיובי בעת החלפת דייר (תקבול בערך דירה מלא מדייר נכנס מול החזר פיקדון לאחר שחיקה לדייר יוצא).

☒ הכנסה צפויה מדירות פנויות.

☒ הכנסות משטחים מושכרים לזכיינים חיצוניים.

☒ תזרים מפעילות ניהול ואחזקה שוטפת.

☒ פחת כלכלי – הוצאה הנאמדת בשיעור מסוים מעלות בניה ישירה המוערכת של המבנים (הינה למעשה הגורם האחראי ליצירת מקור כספי עתידי לחידוש ציוד ותחזוקה פיסית של הבניינים לאורך השנים).

☒ הוצאות מע"מ – עפ"י פסיקת בית המשפט העליון, קיימת חבות לתשלום מע"מ בגין ריבית רעיונית בשיעור של 3.25% (כולל מע"מ) על הפיקדונות (יתרת החוב לדיירים)⁹.

יצוין, כי בהתאם למרבית החוזים שנחתמו בתקופה האחרונה וכן בהתאם למדיניות החברה, הדייר מחויב בתשלום מע"מ ריבית רעיונית.

קביעת שיעורי ההיוון:

ככלל, שיעור ההיוון (Cap Rate) משקף את התשואה הדרושה, כדי להוות כוח משיכה להשקעת הון. מכאן, שבחירת השער המתאים מהווה גורם מכריע בקביעת השווי.

שיעורי ההיוון לתזרים הצפוי להתקבל מהנכס הינם פועל יוצא של שיעורי ההיוון המקובלים כיום לנכסים מניבי תשואה, כאשר שיעור ההיוון המקובל בשוק נקבע בנקודת זמן מסוימת, לסוג נכסים מסוים, ובהקשר של שיעור הריבית והציפיות האינפלציוניות במשק באותה עת.

יובהר, כי שיעור התשואה תלוי גם ברמת הפעילות הכלכלית בנכס עצמו.

לצורך קביעת שיעורי ההיוון למרכיבי ההכנסה השונים הצפויים להתקבל בנכס משתמשים בגישת ההשוואה – לפיה בוחנים עסקאות לנכסים מניבים בעלי מאפיינים דומים, ככל הניתן, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

השוק מאופיין במגבלה גדולה של שקיפות המידע, שכן על מנת לנתח באופן מהימן עסקאות רכישה של נכסים מניבים יש צורך במידע רב על הפעילות הכלכלית של הנכס הנרכש.

נדגיש, כי המושג "שיעור ההיוון" בפרקטיקה השמאית מתייחס ל"שיעור ההיוון הכולל", שהוא מעין "מכפיל", המשמש לקביעת שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות, והוא מבטא את

⁹ ע"א 6722/99 מנהל מס ערך מוסף תל-אביב נ' משכנות כלל מגדלי הים התיכון בע"מ מיום 7.1.2004. הרציונל שעומד מאחורי הפסיקה: חברת דיור מוגן לגיל הזהב מקבלת פיקדון דולרי מאת הדיירים. פיקדון זה מוחזר לדייר, בנסיבות מסוימות, כשהוא צמוד לדולר בלבד וללא ריבית. הריבית הרעיונית שצומחת לחברת הדיור המוגן מן הפיקדון האמור חייבת במס ערך מוסף (הריבית הרעיונית היא הריבית המתבטאת בחסכון הריבית שהחברה הייתה משלמת אילו נזקה להלוואה בתנאי שוק).

היחס שבין ההכנסות הצפויות מהשכרת הנכס לבין שווי, והוא מגלם מרכיבים שונים, כגון ריבית חסרת סיכון, פרמיה בגין סיכון ואי וודאות, פרמיה בגין נזילות נמוכה, פחת, אינפלציה ועוד.

בקשר להערכות שווי של בתי דיור מוגן, הואיל ומדובר בהיוון הכנסות של הסכמי דיירים ארוכי טווח (ממוצע 10 שנים ומעלה), הפועל היוצא הוא שהשפעתם של אירועים קצרי טווח אינם מביאים לשינויים בשיעורי ההיוון. נדגיש, כי שיעורי ההיוון בהם אנו משתמשים במודל הערכת השווי הינם ברף הגבוה של טווח עסקאות ההשוואה (כפי שיפורט בהמשך), וזאת בהתחשב במרכיב הסיכון ואי הוודאות בביצוע הערכות שווי לנכסים מסוג זה. עוד נבהיר, כי שיעור ההיוון שנקבע מביא בחשבון גם פיצוי בגין תקופות של אי תפוסה וכן השקעות הוניות שנדרשות לאורך השנים. בהקשר זה נציין, כי בעסקאות ההשוואה מגולם מרכיב הפחת הכלכלי ב"שיעור ההיוון הכולל" לנכס, לעומת מודל הערכת השווי המיושם בו מרכיב פחת נוסף המחושב בנפרד ומופחת משווי הכולל של הנכס, ולפיכך מתקבל, למעשה, שיעור היוון אפקטיבי גבוה מהשיעור שנקבע.

כאמור, בשנים האחרונות נערכו שלוש עסקאות רכישה של בתים פעילים, כאשר בשתי עסקאות הרוכשים הם שחקנים חדשים בענף, וזאת כהמשך המגמה של כניסה לענף ע"י חברות המבקשות לגוון את הפעילות העסקית שלהן.

מעבר לאמור נציין, כי לא נצפה שינוי מהותי במחירים, בשיעורי התפוסה ובביקושים בענף הדיור המוגן. יחד עם זאת, ההאטה בענף הדיור למגורים עשויה להיות בעלת השפעה שלילית על ענף הדיור המוגן, כפועל יוצא של התארכות משך זמן המכירה של דירות מגורים בשוק יד שנייה, בעיקר לאלו שנדרשים למכור את דירתם לצורך מעבר לדיור מוגן.

עסקאות לרכישת נכסים מניבים:

להלן מספר עסקאות מכר של נכסים מניבים שנערכו במהלך התקופה האחרונה:

בתי דיור מוגן:

בית גיל פז – כפר סבא:

עפ"י פרסום מחודש דצמבר 2024, רכשה רשת בתי הדיור המוגן "עד 120" את בית הדיור המוגן "בית גיל פז" בכפר סבא. התמורה (כך על פי הפרסום) נקבעה בסך של 126 מיליון ₪.

"בית גיל פז", אשר ניצב במזרח העיר כפר סבא בסמיכות לתחנת הרכבת "נורדאו" כולל כ- 240 יח"ד, מחלקה סיעודית, מועדון ספורט, בריכת שחייה, שטחים מסחריים ושטחים ציבוריים, בבניין המורכב משלושה אגפים, בשטח בנוי כולל של כ- 26,000 מ"ר. הבית הוקם בשנת 1997 ע"י יוצאי חיל האוויר.

נבהיר, כי הואיל ולא פורסמו נתונים כלכליים של הבית קיים קושי לנתח את העסקה ולהפיק ממנה נתוני השוואה ו/או פרמטרים לביסוס המודל התחשיבי המיושם על ידנו.

בית שבעה כוכבים – הרצליה:

עפ"י דיווח של חב' בית הזהב בע"מ מתאריך 26.9.2023, החברה התקשרה בהסכם מכר מותנה עם חברת ביג מגורים למכירת מלוא הון המניות המונפק ונפרע של חברת שבעת הכוכבים דיור מוגן בע"מ, המחזיקה בזכויות בבית הדיור המוגן "שבעה כוכבים" בהרצליה פיתוח. כפי שנמסר בדיווח, התמורה נקבעה בהתבסס על השווי ההוגן של הנכס בספרי

החברה, בניכוי ההתחייבויות לפיקדונות נכון ליום 31.12.2022 [הנכס הוערך על ידנו עבור בית הזהב למועד 31.12.2022].

שיעור ההיוון הבסיסי בחוות הדעת המקיפה שנערכה על ידנו לתזרימי מזומנים הנובעים מתנועת פיקדונות והכנסות חלף פקדונות הינו **7.75%**. כמו כן, בהערכת השווי הובא בחשבון גידול ריאלי של שווי הפיקדונות ("שיעור צמיחה") בשיעור של **1%¹⁰**.

אוונגרד ריזנס – חיפה:

עפ"י פרסום בעיתונות מיום 3.12.2023, רכשה קבוצת מנו ספנות את חב' אוונגרד ריזנס, אשר מחזיקה בזכויות הבעלות בבית הדיור המוגן "אוונגרד ריזנס", הממוקם במרכז הכרמל בעיר חיפה. התמורה (כך על פי הפרסום) נקבעה בסך של 170 מיליון ₪.

אינפורמציה נוספת:

הבית הינו בית דיור מוגן יוקרתי, בשטח בנוי כולל של כ- 12,600 מ"ר וכולל כ- 90 יח"ד, אשר בנייתו הושלמה בשנת 2019.

הנכס הוערך על ידנו עבור חב' אוונגרד ריזנס לצורך דוחותיה הכספיים למועד 31.12.2022. הואיל והערכת השווי לא פורסמה לציבור, ומפאת סודיות עסקית, נתונים מלאים לגבי השווי שנקבע על-ידנו ושיעורי התשואה הנגזרים מהעסקה אינם מוצגים בחוות דעת זו. יחד עם זאת נציין, כי התמורה בעסקה דומה בקירוב לשווי שנקבע על ידינו בהערכת השווי.

בית אבות סיעודי:

עפ"י דיווח של חב' מניבים מיום 12.5.2022, החברה התקשרה עם רוכש נוסף לרכישת מלוא זכויות הבעלות של המוכרות במבנה בשטח בנוי של כ- 4,200 מ"ר הממוקם בשכונת המושבה הגרמנית בחיפה.

המבנה משמש כבית חולים סיעודי הכולל כ-130 מיטות גריאטריה סיעודית וכן מופעל במבנה מכון דיאליזה. הרוכש הנוסף הינו השוכר של הנכס בהתאם להסכם שכירות שבתוקף עד אוקטובר 2042.

התמורה הינה בסך של 23.25 מ' ₪ וה- NOI השנתי מהשכרת חלקה של הרוכשת בממכר מוערך בכ- 1.47 מ' ₪ (משקף תשואה של **6.32%**). הסכם השכירות כולל מנגנון עליית דמי השכירות לאורך תקופת השכירות ותחזוקת הממכר מבוצעת באחריות השוכר ועל חשבוננו.

¹⁰ תוספת מרכיב שיעור הצמיחה לתחשיב השווי שקול בתחשיב לשימוש בשיעור היוון אפקטיבי של 6.75% (6.75%-1%)

(7.75% להכנסה הפרמנטית).

עסקאות לרכישת נכסים מניבים אחרים:

מרכזים מסחריים:

תאריך העסקה/ הפרסום	הנכס	סכום הרכישה (באלפי ₪)	שיעור התשואה
05/2023	רכישת מרכז מסחרי בראשון לציון	58,000	6.67%
08/2023	רכישת מרכז מסחרי במחוז המרכז	138,820	6.45% ⁽¹⁾
10/2023	רכישת מרכז מסחרי ב"א.ת. עקרון 2000" של חב' "מישורים"	45,850	6.76%
05/2024	רכישת מרכז מסחרי שכונתי חדש בשלבי אכלוס בפריפריה	130,000	6.87% ⁽¹⁾
08/2024	רכישת מרכז מסחרי שכונתי במחוז מרכז	94,860	6.57% ⁽¹⁾
12/2024	רכישת מרכז מסחרי הכולל משרדים, "שבעת הכוכבים" בראשון לציון	112,000	7.38%
12/2024	מכירת שלושה מרכזים מסחריים בבאר שבע, הרצליה (גליל (ים) וראשל"צ	203,500	6.73% ⁽¹⁾

הערות:

(1) משרדנו ליווה את העסקה ומפאת סודיות העסקה לא נוכל לחשוף את פרטיה המלאים.

משרדים ותעשייה:

תאריך העסקה/ הפרסום	הנכס	סכום הרכישה (באלפים)	שיעור תשואה
01/2023	מכירת בית "מישורים" באזור התעשייה קרית אריה בפתח תקווה	22,000 ₪	6.20%
02/2023	רכישת מבנה תעשייה באזור התעשייה יבנה, מושכר לשוכר יחיד	30,000 ₪	5.67%
05/2023	מכירת שני מבני תעסוקה באזור התעסוקה הצפוני של לוד	131,500 ₪	6.92%
08/2023	רכישת מבנה תעשייה באזור התעשייה אלון תבור "מתחם זנלכל"	154,000 ₪	6.50% ⁽¹⁾
09/2023	רכישת מבנה תעשייה, הכולל חדרי קירור, באזור מישור החוף	176,000 ₪	5.88% ⁽²⁾
12/2023	רכישת פרויקט "רב-בריה" הכולל מבנה לוגיסטיקה (שלב א') ומגרש (שלב ב') באשקלון	250,000 ₪	6.00% ⁽³⁾
12/2023	רכישת מבנה תעשייה באזור התעשייה דימונה "עלבד משואות יצחק"	40,000 ₪	7.50% ⁽⁴⁾
01/2024	רכישת מבנה לוגיסטיקה "דנשר" באזור התעשייה "פארק אפק" בראש העין	89,800 ₪	6.46%
01/2024	מכירת מחצית מבנין משרדים בחיפה "מגדל הארמון"	103,750 ₪	6.85% ⁽⁵⁾
05/2024	מחצית ממבנה לוגיסטיקה "אורשר" באזור התעשייה "ניר גלים" סמוך לאשדוד	102,000 ₪	5.88% ⁽⁶⁾
09/2024	רכישת מבנה תעשייה בקרית אריה פ"ת בעסקת Sale & Lease Back	60,000 ₪	6.63% ⁽⁷⁾
11/2024	רכישת מבנה תעשייה בפארק תעשיות, עמק חפר	36,650 ₪	6.15% ⁽⁸⁾
12/2024	רכישת מבנה לוגיסטיקה באזור התעשייה "חבל מודיעין"	50,000 ₪	6.30%
02/2025	רכישת מבנה תעשייה באזור התעשייה "ברקן" בתפוסה מלאה	90,700 ₪	6.34%
02/2025	רכישת מבנה תעשייה באזור התעשייה הצפוני בבאר שבע	40,000 ₪	7.23% ⁽⁹⁾
03/2025	רכישת 25% נוספים מהזכויות בפרויקט משרדים ומסחר "סנטור" ברחובות	97,000 ₪	6.50% ⁽¹⁰⁾
04/2025	מכירה מבנה משרדים בבנימינה	39,400 ₪	6.73%

הערות:

- (1) הנכס נרכש ע"י קרן הריט "מניבים" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 15 שנים + אופציה לעוד 9 שנים ו- 11 חודשים.
- (2) הנכס כולל זכויות בניה נוספות, תשלום של שוכרים עבור שירותי קירור והבטחת תשואה ל- 10 שנים. המידע נמסר ע"י הרוכשים ומפאת סודיות, לא נוכל לפרט את פרטי העסקה המלאים.
- (3) שלב א': העסקה כוללת רכישת מבנה לוגיסטיקה בשטח של כ- 41 א' מ"ר המושכר לחב' "רב בריח" בשכירות ארוכת טווח, מחיר העסקה כ- 200 מיליון ₪, משקף תשואה של כ- 6%. שלב ב': כחלק מהעסקה נרכשו הזכויות בשלב ב' הכולל מגרש בשטח של כ- 38 דונם עליו עתיד לקום מבנה בשטח של כ- 34 א' מ"ר אשר יושכר גם הוא לחב' "רב בריח" בשכירות ארוכת טווח, דמי השכירות שנקבעו ישקפו תשואה של כ- 6% מעלויות הקמת המבנה. בעת הרכישה שולמו כ- 50 מיליון ₪ המהווים החזר הוצאות ששולמו ע"י המוכר עד כה בגין שלב זה. יצוין, כי הנכס טופל ע"י משרדנו.
- (4) הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן בע"מ" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 10 שנים + אופציה לעוד 10 שנים.
- (5) ביולי 2024, נרכשו 25% חלקים נוספים בבניין לפי תשואה של 6.85%. השלמת העסקה כפופה להתקיימותו של תנאי מתלה, לפיו תשלום המוכרת התקשרות עם שוכר מהותי להשכרה של שטחי משרדים ומק' חניה במגדל. נציין, כי משרדנו ביצע את הערכת השווי עבור המוכרת.
- (6) הנכס נרכש ע"י חב' "מגדל חברה לביטוח" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 12 שנים + שתי תקופות אופציה בנות 5 שנים כ"א.

-30-

(7) הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן מניב בע"מ" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 8 שנים + שלוש תקופות אופציה בנות שנתיים כל אחת למעט האופציה השלישית שנה אחת בלבד. דמי השכירות השנתיים בתקופת השכירות נקבעו על סך של 3.9 מיליון ₪ לשנתיים הראשונות ו- 4 מיליון ₪ לשש השנים האחרונות. שיעור התשואה לעיל מבטא ממוצע של דמי השכירות לאורך תקופת השכירות.

(8) הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן מניב בע"מ". הנכס מושכר לשוכר יחיד לתקופה של 5 שנים המסתיימת במרץ 2028. לשוכר אופציה להארכת תקופת השכירות לחמש שנים נוספות. נציין, כי משרדנו ביצע את הערכת השווי עבור הרכשת.

(9) הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן מניב בע"מ" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 12 שנים + שתי תקופות אופציה בנות 4 שנים כל אחת. דמי השכירות השנתיים בתקופת השכירות נקבעו על סך של 2.85 מיליון ₪ לשש השנים הראשונות ו- 2.935 מיליון ₪ לשש השנים האחרונות. שיעור התשואה לעיל מבטא ממוצע של דמי השכירות לאורך תקופת השכירות.

(10) בהתאם לדיווח של חב' "מניבים", התקשרה החברה עם חב' פרשקובסקי מניבים בע"מ בהסכם לרכישת מלוא זכויותיה בפרויקט "סנטרו" ברחובות, המהווים 25% מזכויות הבעלות של המוכרת (במושע) במקרקעין וזכויות ההחזקה בפרויקט הבנוי עליהם, למעט זכויות בניה נוספות, ככל שתאושרנה (כמפורט בדיווח). יצוין, כי בחודש אפריל 2017, רכשה החברה מאת המוכרת וצד ג' 50% מהזכויות בפרויקט שהיה באותו מועד בשלבי הקמה סופיים.

התייחסות לקביעת שיעורי ההיוון לנכס הנדון:

לאור האמור לעיל, ובהתחשב במיוחד בעסקאות רכישת בתי הדיור המוגן שנערכו בתקופה האחרונה (כמפורט לעיל), שיעורי ההיוון למרכיבי התזרים השונים בנכס הנדון נקבעו כדלקמן:

- שיעור היוון בסיסי של **7.75%** לתזרימי מזומנים הנובעים מתנועת פיקדונות והכנסות חלף פקדונות.

- שיעור היוון בסיסי של **8.0%** לתזרימי מזומנים מפעילות הניהול, תשלומי המע"מ ופחת כלכלי.

- שיעור ההיוון להכנסות משטחים מושכרים לזכיינים חיצוניים – **7.25%**.

כפי שפורט לעיל, לאחרונה בנק ישראל הפחית את הריבית בשתי פעימות ובשיעור מצטבר של 0.5%. יחד עם זאת נציין, כי בתקופה האחרונה נערכו מעט עסקאות לרכישת נכסים מניבים, ובהן לא ניכר שינוי מהותי בשיעורי התשואה. לנוכח האמור, לא שינינו את שיעורי ההיוון ביחס להערכות השווי הקודמות

שיעור צמיחה:

בהערכת השווי יובא בחשבון גידול ריאלי של שווי הפיקדונות ("שיעור צמיחה") בשיעור של **1%**, בהתבסס על שיעור הצמיחה של האוכלוסייה בכלל, ואוכלוסיית המבוגרים בפרט, עפ"י התחזית העדכנית של הלמ"ס¹¹, וכן על גידול בשווי הפיקדונות, אשר משפיעים על ההכנסה הצפויה הנובעת מתחלופת דיירים בעתיד, בהתבסס על עליית מחירי הדיור בשנים האחרונות בכלל ועליית מחירי הפיקדונות ברשת "מגדלי הים התיכון" בעשור האחרון בפרט.

¹¹ "תחזית אוכלוסיית ישראל עד שנת 2065" (הודעה לתקשורת מיום 21.5.2017) ונתונים מעודכנים שפורסמו במהלך השנים

ע"י הלמ"ס.

16. גורמים ושיקולים בהערכה

- בבואנו להעריך את שווי הנכס הנדון התחשבנו, בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:
- א. הנכס הנדון הינו בית דיור מוגן הממוקם בחלקה הדרום-מזרחי של העיר ירושלים, בשוליה הצפוניים של שכונת "תלפיות" - המאופיינת בבנייה של בנייני מגורים בני 2-3 בבניה ותיקה, לצד בניה חדשה ויוקרתית.
 - ב. בנייתו של הפרויקט הושלמה בשנת 2008, הוא נפתח בספטמבר 2015 וכיום הוא מאוכלס בשיעור תפוסה של כ- 95%.
 - ג. הפרויקט כולל 116 יחידות דיור לשיווק וכן שטחים ציבוריים המיועדים לרווחת ולשימוש הדיירים ואורחיהם.
 - בנוסף, קיימים שטחים המושכרים לצדדים שלישיים.
 - ד. סטנדרט הבניה ורמת הגימור הגבוהה.
 - ה. המצב התכנוני:
זכויות הבניה והשימושים המותרים עפ"י תכניות בניין-עיר מאושרות.
רישוי הבניה – הפרויקט בנוי עפ"י תכניות מאושרות להיתרי הבניה שניתנו במהלך השנים.
יתרת זכויות בניה – קיימת יתרת זכויות בניה לניצול, בשטח של כ- 296 מ"ר, ובכלל זה כ- 11 מ"ר לשימושים עיקריים. לאור הבינוי הקיים, ולאור העובדה ששטחים אלו לא נוצלו בבקשה להיתר האחרונה, להערכתנו, תרומת יתרת זכויות הבניה לשווי הכולל של הנכס הינה זניחה.
 - ו. כאמור, הערכת שווי תבוצע בשיטת היוון ההכנסות, בהתאם למרכיבי ההכנסה וההוצאה המפורטים לעיל.
 - ז. הזכויות המשפטיות – חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל. תקופת החכירה מסתיימת ביום 3.12.2051, עם אופציה להארכה לתקופה נוספת של 49 שנים. הובא בחשבון הערך הנוכחי של אומדן תשלום דמי היוון הצפוי בעת חידוש החכירה.
 - ח. הזכויות המוערכות – זכויות חב' מגדלי הים התיכון ארנונה בע"מ בפרויקט בתוספת התחייבויות החברה כלפי הדיירים (יתרת הפיקדונות הבלתי מחולטת).

17. תחשיב השווי

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:

באור

	116	מספר יח"ד כולל
	110	מספר יח"ד משווק
1	6	יתרת מלאי
2	175,100,000	יתרת פיקדונות בפועל
1	7,530,000	שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
1	243,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות
1	(790,000)	גרעון שנתי מפעילות הניהול

פרמטרים לתחשיב:

3	3.5%	שיעור שחיקה ממוצע (ללא מע"מ; עפ"י חוזים)
1	12	תקופה מקסימלית של שנות שחיקה
4	10	תקופת שהייה ממוצעת של דייר
5	18%	שיעור דיירים שעברו את שנות השחיקה ("דיירים ותיקים")
5	18	שנות שהייה ממוצעות של דיירים ותיקים
6	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
7	1.00%	שיעור צמיחה

אומדנים:

8	291,100,000	סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)
8	16,500,000	סה"כ שווי דירות במלאי

ביאורים:

- 1) עפ"י נתוני החברה נכון למועד הקובע.
- 2) יתרת פיקדונות בפועל נכון למועד הקובע.
- 3) שיעור השחיקה הינו בהתאם לשיעור השחיקה במרבית החוזים שנחתמו בתקופה האחרונה, וכן בהתאם למדיניות החברה בעניין שיווק הדירות.
- 4) עפ"י דו"ח אקטואריה שהוצג בפנינו לגבי תקופת השהייה הממוצעת לאורך השנים, ועל פי מיטב ניסיונו המקצועי בפרויקטים אחרים, אנו מעריכים לצורך התחשיב כי תקופת השהייה הממוצעת של דייר הינה כ- 10 שנים.
- 5) עפ"י נתוני החברה עבור הבתים הוותיקים ברשת (הבתים בכפר סבא ובבת ים).
- 6) תקופה זו נקבעה על ידנו, בהתחשב בגיל הממוצע הנוכחי של הדיירים בפרויקט, ובהתבסס על דו"ח האקטואריה שהוצג בפנינו.
- 7) נבהיר, כי תוספת מרכיב שיעור הצמיחה לתחשיב השווי שקול בתחשיב לשימוש בשיעור היוון אפקטיבי של 6.75% ($6.75\% = 1\% - 7.75\%$) להכנסה הפרמנגנטית.
- 8) שווי הפרויקט והדירות במלאי נקבע על ידנו בהתחשב במחירי מכירה בפועל בפרויקט.

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

175,100,000	(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
135,567,500	(A+B=C)	יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה
274,600,000		סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)
(135,567,500)	(C)	בניכוי יתרת פיקדונות לאחר שחיקה
139,032,500		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה
5.25		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
7.75%		שיעור היוון
93,956,238		ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

6	סה"כ דירות במלאי
16,500,000	שווי דירות במלאי
95%	מקדם הפחתה לשיווק
15,675,000	סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

דיירים ותיקים	כלל הדיירים	
18%	82%	התפלגות דיירים
52,398,000	238,702,000	שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה
18	8.24	שנות שהות ממוצעות (*)
5.6%	12.1%	אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעות/1
2,911,000	28,954,976	קבלת פקדונות בשנה
58.0%	71.1%	שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה
1,688,380	20,600,406	החזר פקדונות בשנה
2,911,000	28,954,976	קבלת פקדונות בשנה
(1,688,380)	(20,600,406)	החזר פקדונות בשנה
1,222,620	8,354,570	עודף שנתי
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
1.00%	1.00%	בניכוי שיעור צמיחה
18,112,889	123,771,407	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
6,023,277	59,237,747	ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים
65,261,025		סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים

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

ד. הכנסות נוספות

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

ה. פעילות הניהול והוצאות פחת כלכלי

2.75%	ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)
(86,808)	מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)
(536,000)	פחת כלכלי
(790,000)	גרעון שנתי מפעילות הניהול
(1,412,808)	סה"כ פעילות הניהול ופחת כלכלי
8.00%	שיעור היוון
(17,660,101)	ערך נוכחי של פעילות הניהול ופחת כלכלי

ו. סיכום התחשיב

93,956,238	(א)	הכנסות מהחלפה קרובה
15,675,000	(ב)	הכנסות מדירות במלאי
65,261,025	(ג)	הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים
3,351,724	(ד)	הכנסות משטחים מושכרים
(17,660,101)	(ה)	פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי
(1,090,000)		הפחתת ע.ג של אומדן דמי היוון להארכת תק' חכירה (*)
159,493,886		סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט
175,100,000		בתוספת יתרת פקדונות
334,593,886		סה"כ שווי הנכס
334,600,000		ובמעוגל

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	
7.25%	7.50%	7.75%	8.00%	8.25%		
351,600	345,700	340,200	335,100	330,400	8.0	שהייה
348,500	342,700	337,400	332,300	327,600	9.0	ממוצעת
345,600	339,900	334,600	329,600	325,000	10.0	של דייר
342,800	337,200	332,000	327,100	322,500	11.0	(בשנים)
340,100	334,600	329,400	324,600	320,100	12.0	

18. הערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון – בשוק החופשי, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט רוכשי זכויות שימוש ביחידות דיור והשוכרים החופשיים – בסך של **334,600,000 ₪ (שלוש מאות שלושים וארבעה מיליון ושש מאות אלף שקלים חדשים)**.

הערות:

- א. השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.
- ב. הערכה זו הוכנה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית).

19. נתונים נוספים

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

למועד 31.12.2022 – 248,100 אלפי ₪
למועד 31.03.2023 – 251,500 אלפי ₪
למועד 30.06.2023 – 257,800 אלפי ₪
למועד 30.09.2023 – 258,100 אלפי ₪
למועד 31.12.2023 – 257,600 אלפי ₪
למועד 31.03.2024 – 261,700 אלפי ₪
למועד 30.06.2024 – 275,700 אלפי ₪
למועד 30.09.2024 – 279,800 אלפי ₪
למועד 31.12.2024 – 293,500 אלפי ₪
למועד 31.03.2025 – 297,900 אלפי ₪
למועד 30.06.2025 – 308,000 אלפי ₪
למועד 30.09.2025 – 308,800 אלפי ₪

- ב. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, לא בוצעו הערכות שווי ע"י שמאים אחרים בשלוש השנים האחרונות.
- ג. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, לא בוצעו עסקאות מכר זכויות בנכס הנדון בשלוש השנים האחרונות, למעט מכירת זכויות דיור.
- ד. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 30.09.2025 בסך של 308,800 אלפי ₪.

20. 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 (BA) ושמאי מקרקעין

משה פרידמן

מהנדס ושומאי מקרקעין

נעמי קפלנר

שומאית מקרקעין

מיכל שימקביץ

שומאית 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

לימור גוטפריד

כלכלנית (B.A.), מוסמכת מנהל עסקים

(M.B.A.) ושומאית מקרקעין

עידו כהן

כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין

ומוסמך בלימודי משפט (M.A.)

שרון רומי

כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)

יונתן הלחמי

בוגר מדעי המחשב (B.Sc.) ושומאי מקרקעין

שיי סנורי

כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין,

M.B.A. בהתמחות מימון

דורון יזכירוביץ'

כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין

אורי לוי

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

ושומאי מקרקעין

דורית גבר רוט

עורכת דין (LL.B.) ושומאית מקרקעין

אבנר גופן

כלכלן ושומאי מקרקעין

אלי כהן

כלכלן, שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)

רונו רוזנטל

כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין

גיא יופה

כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין

יקיר עמר

כלכלן, שמאי מקרקעין

ומוסמך במשפטים (M.A.)

ילנה אפשטיין

מהנדסת אדריכלות (M.E.) ושומאית מקרקעין

מתן משה חמאי

כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין

מתן יעקב

בוגר מנהל עסקים (B.A.) ושומאי מקרקעין

ניר טולדנו

כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין

ומוסמך בלימודי משפטים (M.A.)

יעלה יהודאי

כלכלנית (B.A.) ושומאית מקרקעין

מירי ברקו

כלכלנית (B.A.) ושומאית מקרקעין

אור אביטן שלו

כלכלנית (B.A.) ושומאית מקרקעין

שי סבג

כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין

יניב רוזנפלד

כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין

אור אברבך

שמאי מקרקעין

דוד לונסי

בוגר מנהל עסקים ומימון (B.A.)

ושומאי מקרקעין

נעכל ששון

משפטנית (LL.B.) ושומאית מקרקעין

ירין קופר

כלכלנית (B.A.), משפטנית (M.A.)

ושומאית מקרקעין

עדי אוריילי גרוסקופף

שומאית מקרקעין

ומוסמכת במנהל עסקים (M.B.A.)

ליהיא מנור

שומאית מקרקעין

מוסא עווד

מהנדס מבנים (B.Sc.), שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)

ברוך וולף

כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין

יעל פרידמן

שומאית מקרקעין

ניר פדידה

שמאי מקרקעין

שיר פרימר

כלכלנית (B.A.)

זהבה זריהון

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)

מור דיין

כלכלנית (B.A.)

עינב גרוס

כלכלנית (B.A.)

נעמה מלכא

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)

הדס בורוכוב

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)

מאור בן משה

כלכלן (B.A.)

עמית סוליומן

כלכלן (B.A.)

לירון בן חיון

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)

שומת מקרקעין מקיפה

בית דיור מוגן

"מגדלי הים התיכון – גני תקווה"

רח' דרך הים, גני תקווה

(חלקה 191 בגוש 6717)



הערכה ליום 31.12.2025

19 פברואר 2026
מספרנו: 34642.58/30.414

לכבוד
מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.נ,

**הערכת שווי בית דיור מוגן
"מגדלי הים התיכון – גני תקווה"
רח' דרך הים בגני תקווה
(חלקה 191 בגוש 6717)**

1. מטרת הערכה

התבקשנו על ידי מר אופיר רונבויס – סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן – "**החברה**"), להעריך את שווי הנכס הנדון – כמפורט בסעיף 5 להלן – במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון.

ההערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות (להלן – "**החברות**").

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

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי הערכתנו זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברה, וכן תפורסם לציבור.

2. המועד הקובע

המועד הקובע להערכה זו הינו – 31.12.2025.

3. פרטי המשרד והשמאים המעריכים

משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' פעיל מאז שנת 1998. המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח. הערכת השווי לצורך חוות דעת זו נערכה ע"י שמאי המקרקעין ה"ה רענן דוד וגיא יופה. להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

רענן דוד – שותף במשרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין. שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה (MA) מהאוניברסיטה העברית בירושלים משנת 2000. בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ - הטכניון משנת 2005. עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005 (רישיון מס' 1389).

גיא יופה – שמאי מקרקעין, בעל תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות מהמרכז האקדמי רופין משנת 2007. מוסמך כרואה חשבון על ידי מועצת רואי החשבון בישראל (רישיון מס' 110445). בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ – הטכניון משנת 2011. עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2011 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2012 (רישיון מס' 1902).

4. פרטי ההתקשרות בין החברה לשמאים

- א. ההתקשרות בין החברה לבין משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' (להלן: "**משרדנו**") בוצעה ביום 5.1.2026.
- ב. הננו להבהיר, כי שכר טרחתו של משרדנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.
- ג. במסגרת ההתקשרות ניתן למשרדנו ע"י החברה כתב התחייבות לשיפוי, בכפוף לתנאים מוסכמים, במסגרתו אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך.
- ד. הננו מצהירים בזאת, כי משרדנו מספק שירותי שמאות מקרקעין לחברה, ואולם אין למשרדנו עניין אישי או תלות (לרבות על פי עמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך) בחברה.

5. פרטי הנכס

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

6. מועד הביקור במקום

ביקור בנכס נערך ע"י גיא יופה – שמאי מקרקעין (הח"מ), ביום 19.2.2026.

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.

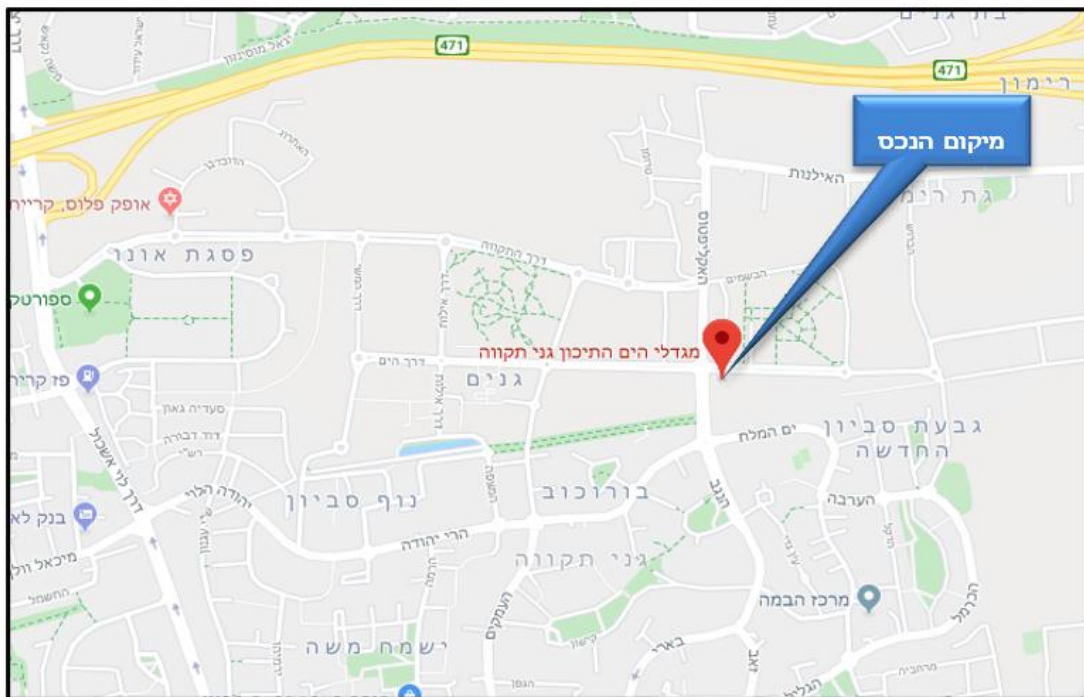
7. תיאור הסביבה

הנכס הנדון ממוקם ברח' דרך הים פינת רח' הנגב בעיר גני תקווה. העיר גני תקווה ממוקמת בסמוך מצפון ליישוב סביון ומזרחית לעיר קרית אונו. הסביבה הינה אזור מגורים מתפתח, בשולי האזור הצפוני המבונה של גני תקווה המאופיין בבניה צמודת קרקע, בו הוקמו בשנים האחרונות שכונות מגורים חדשות, כדוגמת "גני סביון", "גנים צפון" ו"מרכז עירוני (מע"ר)".

מצפון, בסמוך לחלקה נשוא חוות הדעת, ממוקמים שני מגדלי מגורים בני 22 קומות כל אחד ומבנה למסחר ומשרדים, המהווים חלק ממתחם מע"ר (מרכז עירוני), אשר עתיד לכלול ארבעה מגדלי מגורים ופארק שכונתי.

בסביבה פיתוח ותשתית עירונית מלאים.

תרשים הסביבה עם סימון מיקום הנכס



8. הסביבה העסקית

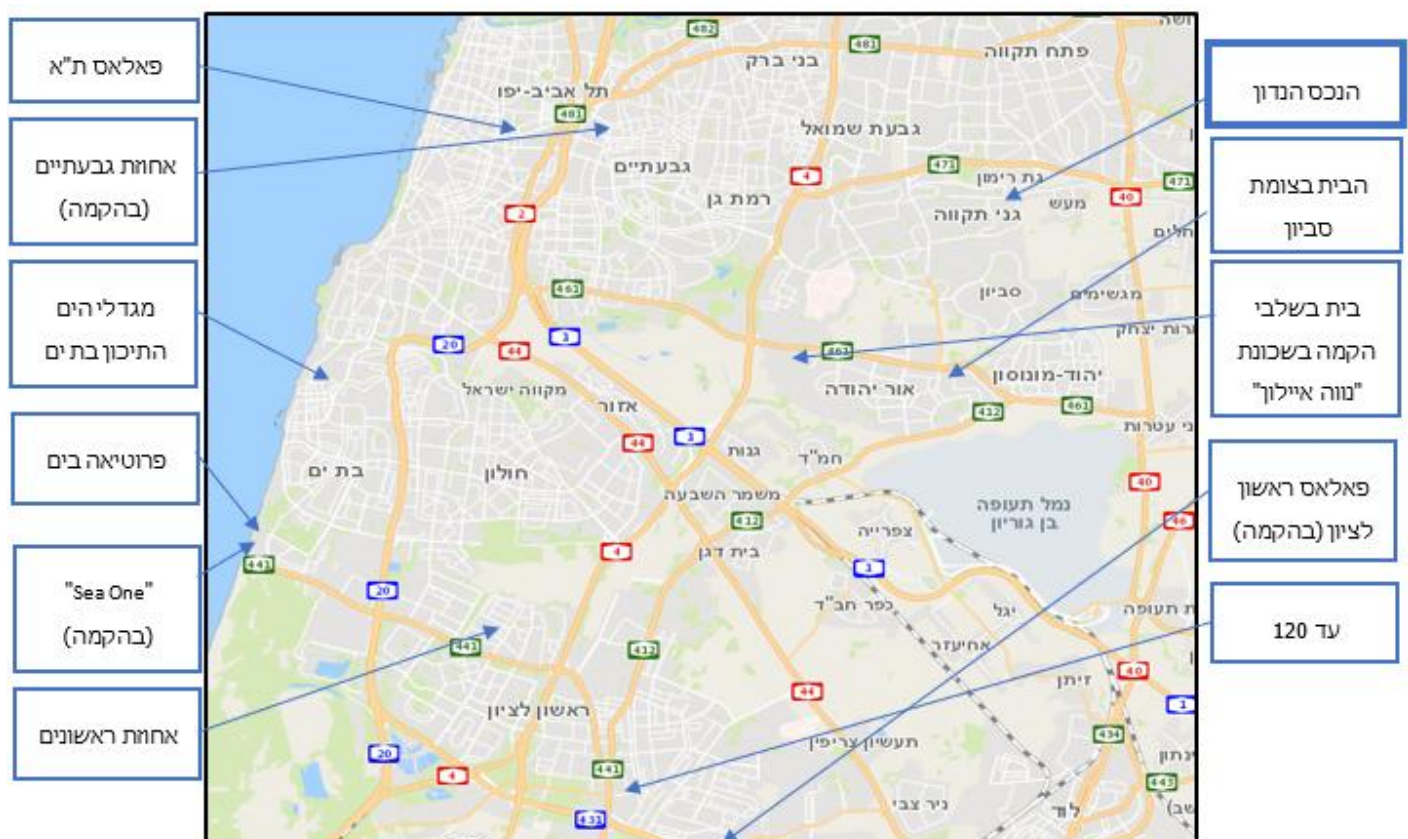
באזור בקעת אונו קיים פרויקט נוסף של בית דיור מוגן בבעלות רשת "מגדלי הים התיכון" בצומת סביון. הבית בצומת סביון הינו בית בוטיק הכולל 137 יחידות דיור בגדלים וטיפוסים שונים וכן מחלקות סיעודיות.

בשכונת "נווה איילון", בחלק המערבי של העיר אור יהודה, נמצא בשלבי הקמה ראשוניים בית דיור מוגן נוסף של רשת "מגדלי הים התיכון" אשר צפוי לכלול כ- 500 יח"ד, מחלקות סיעודיות ושירותים נלווים.

במעגל הרחוק יותר קיימים בתי דיור מוגן נוספים כגון "פאלאס תל-אביב" של קבוצת עזריאלי, "עד 120 רמת החייל" בתל אביב, "מגדלי הים התיכון – בת ים", "אחוזת ראשונים" ו"עד 120 ראשון לציון".

כמו כן, במעגל הרחוק יותר קיימים מספר בתי דיור מוגן בשלבי בניה מתקדמים/אכלוס: בית דיור מוגן "אחוזת גבעתיים" בגבעתיים, שני בתים הממוקמים בשוליים המערביים של שכונת "שער הים" בראשון לציון – "פרוטיאה בים" ו- "Sea one" של חברת אורנים ובית נוסף של רשת "פאלאס" בשכונת גבעת הרקפות במזרח העיר ראשון לציון.

מיפוי בתי דיור מוגן וקרקעות בסביבה



9. תיאור הנכס

הנכס הנדון הינו פרויקט בית דיור מוגן חדיש הממוקם ברח' דרך הים פינת רח' הנגב בגני תקווה.

הנכס ניצב על חלקה מס' 191 בגוש 6717, אשר צורתה אי-רגולרית ושטחה הרשום הינו 9,118 מ"ר.

גבולות החלקה:

צפון – חזית לדרך הים ומעברה בחלק המזרחי מגדלי מגורים בני 22 קומות, ובחלק המערבי במגרשים ריקים, ובפרויקט המשלב שימושי מגורים, משרדים ומסחר ושצ"פ.

מזרח – גובלת בחלקה בפארק שכונתי ומעברה בית ספר יסודי.

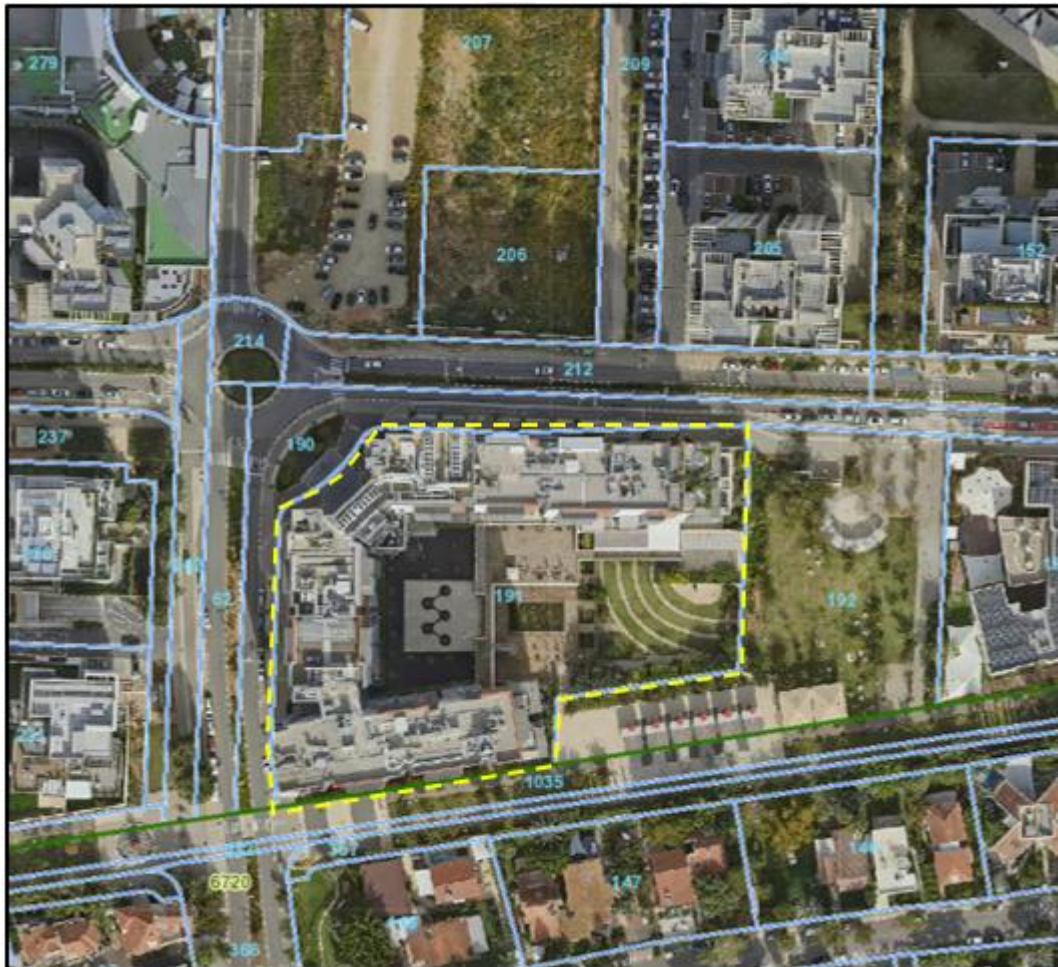
דרום – בחלקה המזרחי גובלת בשצ"פ ומעברו שכונת מגורים.

מערב – חזית לרח' האקליפטוס ומעברו מבני מגורים בבניה רוויה.

תשריט הסביבה עם סימון החלקה



תשריט הסביבה עם סימון החלקה ע"ג תצלום אוויר



תיאור הבנוי:

הפרויקט הנדון, אשר נפתח לקהל הרחב במהלך שנת 2017, כולל 347 יחידות דיור במבנה עם שתי קומות מרתף, קומת גינה, ק"ק עם מחלקה סיעודית, 10 קומות מגורים, קומת משרדים ושטחים ציבוריים.

הבניין בנוי משלד בטון עם קירות בלוקים המחופים לוחות אבן, בשילוב זכוכית במסגור אלומיניום. הגג שטוח בנוי מבטון.

סטנדרט הבניה ורמת הגימור מהודרת וכוללת, בין היתר: לובי מעוצב המרוצף שיש טרוורטין ושטיחים, במעברים הציבוריים בקומות המגורים שטיחים מקיר לקיר, מערכות מיזוג אוויר מרכזיות, מערכות גילוי וכיבוי אש וכי"צ"ב.

הכניסה הראשית לפרויקט הינה מהפינה הצפון-מערבית של המבנה, כאשר קיימת כניסה נפרדת למחלקה הסיעודית בחזית הצפונית של המבנה לכיוון דרך הים.

כניסת רכבים לחניון התת-קרקעי הינה מהפינה הצפון-מזרחית של המבנה, מכיוון דרך הים.

תצלום הנכס במבט לכיוון מזרח



תצלום הנכס במבט לכיוון מערב



תיאור המבנה:

כללי – במבנה סה"כ חמישה פירי מעליות נוסעים. כמו כן, המבנה כולל גרמי מדרגות המחברים בין הקומות, מעלית משא, מעלית המשמשת את המטבח, מעלית נפרדת לקומת המשרדים וחדרים טכניים.

קומת מרתף – הקומה, בשטח ברוטו של כ- 6,780 מ"ר, כוללת חניות לרכבים, חלקם במתקני מכפילי חניה, מחסנים ושטחי שירות נוספים.

קומת גלריית מחסנים – הקומה, בשטח ברוטו של כ- 1,790 מ"ר, כוללת מחסני דיירים.

קומת גינה – הקומה, בשטח ברוטו של כ- 5,270 מ"ר, כוללת מינימרקט, מספרה, מכון טיפול יופי, חדרי התעמלות, חדר כושר, בריכת שחיה מקורה וג'קוזי, חדר סאונה, מלתחות ושירותים, חדרי חוגים, בית כנסת, חדר אוכל, מטבח ומשטח דק מקורה המוביל לגינה מטופחת הכוללת, בין היתר, בריכות מים טבעיות, גינון שבילים וספסלים.

קומת הקרקע – הקומה, בשטח ברוטו של כ- 4,530 מ"ר, כוללת לובי כניסה ראשי עם עמדת קבלה, פינות ישיבה, משרדי מכירות, משרדי הנהלה, קפיטריה, שירותים, אולם כנסים/הופעות/קולנוע, מועדון דיירים, חדר מחשבים, משרד קבלה, מרפאה ומחלקה סיעודית הכוללת 36 מיטות. בפאה המזרחית של לובי הכניסה ישנן פינות ישיבה עם חלון פנורמי ויציאה למרפסת פתוחה עם משטח דק.

קומות מגורים 1-10 + גלריה – הקומות, בשטח ברוטו כולל של כ- 29,400 מ"ר, מהוות קומות מגורים המחולקות ליחידות דיור בגדלים שונים.

קומת משרדים (11) – קומה, בשטח ברוטו של כ- 800 מ"ר, משמשת למשרדי הנהלה.

יחידות הדיור:

יחידות הדיור הינן בנות 2-4 חדרים מטיפוסים שונים. בכל יחידה מטבחון וחדר רחצה הכולל מקלחת ושירותים.

החדרים ברמת גימור מהודרת הכוללת, בין היתר: רצפת החדרים, חדר האמבטיה וקירותיו מחופים באריחי קרמיקה; רצפת חדרי השינה מחופים פרקט; מערכת מיזוג אוויר; מערכת גילוי וכיבוי אש; מערכת לחצני מצוקה.

המטבחון כולל ארונות עליונים ותחתונים, מקרר, תנור וכיריים.

ליחידות הדיור מרפסות בשטחים שונים.

תצלומים מייצגים



יחידת דיור לדוגמא



10. המצב התכנוני

10.1 תכניות בנין-עיר מאושרות³

להלן ריכוז התכניות החלות על הנכס נשוא חוות הדעת:

מס' תוכנית	ילקוט פרסומים	תאריך פרסום מתן תוקף	מהות התוכנית
ממ/5094	5172	06.04.2003	ייעוד המגרש לדיור מוגן לאוכלוסיה מבוגרת, שיכלול 250 יח"ד ושטחים לצורכי הדיור המוגן ושטחים לצורכי מסחר
ממ/1/5094	5750	19.12.2007	שינוי הבינוי לבית אבות גני תקווה
ממ/2/5094	5994	03.09.2009	תוספת של 125 יח"ד ושטחים נלווים לבית אבות קיים ושינוי בינוי קיים
455-0180950 (מק/3/5094)	7033	06.05.2015	תוספת של 29 יח"ד והאפשרות לנייד זכויות מתחת למפלס קומת הכניסה אל מעל מפלס הכניסה

להלן עיקרי הוראות זכויות בנייה במגרש מס' 101 עפ"י תכנית **ממ/2/5094**:

הגדרות עפ"י התכנית:

- יחידת דיור – יחידת מגורים במבנה המיועד לבית אבות.
- דייר – משתמש בפועל בדירה והוא מי שעובר את גיל 60 או בן זוגו של מי שעבר את גיל 60.
- בית אבות – בתכנית זו מגורים לאוכלוסייה שלפחות אחד מבני הזוג בן 60 שנה ומעלה.

עיקרי הוראות התכנית:

- השלמת הפרוגרמה ע"י הוספת 125 יח"ד מעל הכמות המאושרת והוספת שטחים עיקריים ושטחי שירות.
 - מבנה לבית אבות לאוכלוסייה מבוגרת בן 325 יח"ד, שטחים לצרכי בית אבות ושטחים לצרכי מסחר.
 - ביטול גודל מינימאלי ליח"ד בבית אבות ושינוי תמהיל סוג וגודל הדירות לגודל ממוצע של 70 מ"ר.
 - איחוד וחלוקה בהסכמה.
 - שימוש בבית אבות בלבד המיועד לאוכלוסייה מבוגרת של 60 ומעלה ואיסור מכירה לפרטיים/או פיצול בעלויות.
- עפ"י התכנית, על המגרש הנדון יהיה מותר לבנות בית אבות לאוכלוסייה מבוגרת וכל השירותים הנלווים.

³ עפ"י מידע מאתרי האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ובניה – גני תקווה, רשות מקרקעי ישראל ומשרד האוצר.

שימושים נלווים לדיירי בית האבות כגון מועדון, חדר אוכל ומטבח, חדרי חוגים, משרדי ניהול, חדר רופא, חדרי טיפולים, חדר פיזיותרפיה, מחלקה סיעודית, שירותים ציבוריים לדיירי הבניין בלבד, מינימרקט, בריכה, מועדון בריאות וספורט וכו'.

הבניין יתוכנן עם קומת קרקע ושלושה מרתפים, הכוללים: מחסני דיירים ומחסנים כלליים לצרכי תחזוקה, חדרי הנהלה, חדר מנוחה עובדים, מלתחות עובדים, משק, מטבח, חדר אוכל, אולם תרבות, אולם אירועים, בית כנסת וחדר הרצאות, חדרי טכניים לפי דרישת הרשויות, מחלקה רפואית, מועדון בריאות, בריכת שחייה מקורה וחניון מקורה. כמו כן במרתפים יתוכננו חניות ביחס של 1:2.

בקומת הקרקע תתוכנן מחלקה סיעודית הכוללת 36 מיטות עם כניסה נפרדת.

קומת הכניסה תכלול יחידות לבית אבות, לובי כניסה הכולל משרדי הנהלה וקבלה, קפיטריה וחדרי משחקים. בסמוך לכניסה יתוכנן אזור מסחרי לשירות כלל הציבור ודיירי הבית.

קומה 1 תכלול לובי, חדרי חוגים ויחידות לבתי אבות.

קומות 2-12 יהוו קומות מגורים הכוללות יחידות לבית אבות.

קומת הגג תשמש כקומה טכנית.

להלן עיקרי הוראות זכויות בנייה עפ"י תכנית **455-0180950** (תוספת יחידות דיור לבית אבות בגני תקווה):

מטרת התכנית הינה ניצול זכויות הבניה העודפות במגרש ע"י הגדלת מס' יחידות הדיור מ- 325 ל- 354 (הוספת 29 יחידות דיור ללא הגדלת סך השטחים למטרות עיקריות) והאפשרות לנייד זכויות (שטחים עיקריים ושטחי שירות) מתחת למפלס קומת הכניסה אל מעל מפלס הכניסה. התכנית מתירה שינוי בקו בנין למרפסות והגדלת תכסית.

להלן עיקרי התכנית:

- הגדלת מס' יחידות הדיור מ- 325 ל- 354 (תוספת 29 יחידות דיור).
- שינוי קו בנין דרומי למרפסות מ- 5.0 מ' ל- 3.80 מ'.
- שינוי קו בנין מזרחי למרפסות מ- 5.0 מ' ל- 2.90 מ'.
- העברת זכויות בניה מתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת בסך כולל של 2,400 מ"ר שטח עיקרי.
- העברת זכויות בניה מעל הכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת בסך כולל של 1,500 מ"ר שטחי שירות.
- הגדלת תכסית מ- 40% ל- 55%.

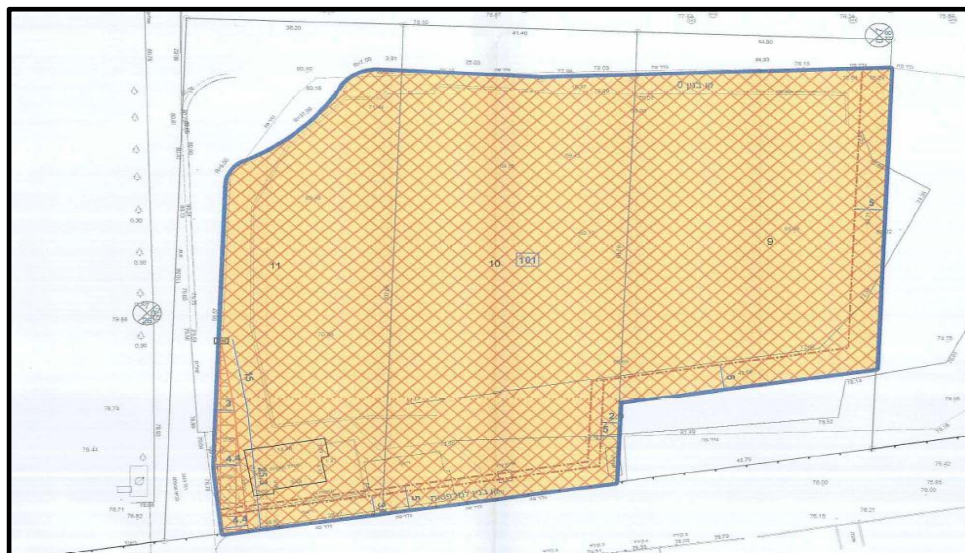
פירוט זכויות הבניה:

יעוד	דיוור מיוחד
מס' תא שטח	101
גודל מגרש במ"ר	9,117
שטח עיקרי עילי (מ"ר)	25,200
שטח שירות עילי (מ"ר)	10,700
שטח עיקרי תת"ק (מ"ר)	3,500
שטח שירות תת"ק (מ"ר)	11,600
סה"כ שטחי בניה (מ"ר)	51,000
תכסית	55%
מס' יח"ד	354
גובה מבנה במטרים	47.8

הערות:

- תותר הקמת קומת מרתף נוספת בתוספת שטחי שירות של עד 3,400 מ"ר לצורך חניה בלבד.
- זכויות הבניה עבור המסחר לא יעלו על 1,000 מ"ר מתוך סך כל השטחים העיקריים.
- ניתן להעביר שטחים בהיקף של עד 1,000 מ"ר עיקריים ועד 1,000 מ"ר שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל מפלס הכניסה וקובעת, ולהיפך.

תשריט המגרש בתכנית



10.2 רישוי הבניה

מעיון בתיק הבנין בועדה המקומית לתכנון ובניה – גני תקווה נמצאו מסמכי הרישוי הבאים:

מסמך רישוי	תאריך	מהות
היתר בניה מס' 60915	23.11.2010	לעבודות חפירה ויסודות והצבת 2 קראוונים לארגון אתר בניה
היתר בניה מס' 63091	17.01.2013	להקמת ביתן משרד מכירות יביל זמני להקמתו של המבנה המוצע
היתר בניה מס' 61034	07.05.2013	להקמת בית אבות לאוכלוסייה מבוגרת עפ"י תכנית ממ/2/5094 - 223 יח"ד ומחלקה סיעודית
היתר בניה מס' 64951	18.11.2014	לביצוע עבודות דיפון וחפירה עבור שלב ב' בהמשך להיתר קיים (לצורך ניצול יתרת הזכויות במגרש תוספת 102 יחידות לבית אבות לאוכלוסייה בוגרת)
היתר בניה מס' 65374	22.03.2015	תוספת 102 יח"ד לבית אבות לאוכלוסייה מבוגרת עפ"י תכנית ממ/2/5049
היתר בניה מס' 67006	20.04.2016	תוספת 24 יח"ד לבית אבות לאוכלוסייה מבוגרת. הגדלת מרפסות דרומיות ותוספת שטחי שירות עפ"י תכנית 455-0180950
טופס 4	28.09.2016	לבית אבות לאוכלוסייה מבוגרת - 223 יח"ד ומחלקה סיעודית (בהחרגה של כל האגף הדרומי) - אשר נבנה לפי היתר בניה מס' 61034

להלן השטחים (במ"ר) בכלל הפרויקט עפ"י תכנית הבקשה המאושרת (להיתר בניה מס' 67006):

קומה	מגורים עיקרי	משרדים עיקרי	מרפסות ואחר עיקרי	סה"כ עיקרי	סה"כ שטחי שירות	סה"כ בבנין
מרתף חניה וגלריית מחסנים	-	-	30	30	8,533	8,563
קומת גינה וקרקע	5,118	-	101	5,219	4,578	9,797
גלריה 2	495	-	193	688	281	969
קומות 1-10	19,689	-	852	20,541	7,883	28,424
קומה 11	-	464	-	464	333	797
סה"כ	25,303	464	1,176	26,942	21,609	48,551

10.3 סיכום ניצול זכויות הבנייה:

להלן יתרת זכויות הבנייה לניצול בנכס (שטחים עיקריים במ"ר):

שטח עיקרי - לפי תב"ע	שטח עיקרי - לפי היתר בניה	יתרה לניצול
28,700	26,942	1,758

11. המצב המשפטי

11.1 הרישום בלשכת רישום המקרקעין

עפ"י דף מידע מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקווה שהונפק באמצעות האינטרנט בתאריך 28.1.2026, רשומות חלקות המשנה של חלקה 191 בגוש 6717 בבעלות **מגדלי הים התיכון גני תקווה בע"מ**.
הרכוש המשותף הינו בשטח של 9,118 מ"ר. קיים תקנון מוסכם.

הערות ומשכנתאות:

נרשמו על הבעלים הערות על יעוד מקרקעין עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק. שטרות 4111/2018/2, 4107/2018/2, 4107/2018/3 ו- 4107/2018/4.

רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ בתתי חלקות 1, 4, 5-6, 27-250, 252-379 [לא כולל שטחים מסחריים ומחלקה סיעודית].

זיקות הנאה:

נרשמה זיקת הנאה לטובת הציבור בזכות שימוש לצורך מעבר הולכי רגל בשטח 127 מ"ר המסומן בתשריט בצבע אדום באות A.

להלן פירוט חלקות המשנה ותיאורן:

חלקות משנה	קומה	שטח (מ"ר)	חלק ברכוש המשותף	הצמדות
1-4	מרתף 3	358	358/20488	
5-26	קרקע	498	500/20488	גג, אולמות, קרקע ומחסנים
27-49	ראשונה	1,184	1186/20488	ממ"ק, מעלית + מבואה
50-250	שניה - עשירית	10,568	10570/20488	ממ"ק
251	אחת עשרה	667	667/20488	מעלית, מבואה, ממ"ק וחדר שירות
252-259	מרתף שלישי	426	426/20488	ממ"ק וקרקע
260-379	קרקע - עשירית	6,733	6734/20488	ממ"ק
סה"כ		20,434	20488/20488	

11.2 תקנון מוסכם של בתים משותפים לגוש 6717 חלקה 191

עפ"י התקנון המוסכם, זכויות הבניה ו/או אחוזי הבניה הקיימים במקרקעין עליהם שוכן הבית המשותף, וכן כל זכויות הבניה העתידיות שהיו במקרקעין ו/או אחוזי הבניה העתידיים יהיו נתונים לבעלי יחידה 191/5 בלבד.

לבעלים של יחידה 191/5 תהא/ בכל עת, הזכות לבנות על השטחים הצמודים ליחידה זו כל בנייה מכל סוג, לרבות הרחבה של יחידות ו/או תוספת של יחידות חדשות על השטחים הצמודים מתחת לפני הקרקע עד רום רקיע, וכן על הגגות והקירות/שיוצרו, אם ייוצרו כתוצאה מבניה נוספת, וזאת ללא צורך בהסכמת יתר בעלי היחידות.

12. ענף הדיור המוגן

כללי

ענף הדיור המוגן החל להתפתח בארץ החל משנות השמונים, בעקבות תמורות רבות שחלו במערך השירותים לאוכלוסייה לגיל השלישי.

מטרת הדיור המוגן הינה פתרון בעיות הדיור של האוכלוסייה המבוגרת, וזאת לאור הגידול שחל במספרם של אוכלוסיית הגיל השלישי בישראל והעלייה בתוחלת החיים.

בית דיור מוגן כולל מבנה או קבוצת מבנים עם יחידות דיור בנות חדר אחד עד ארבעה חדרים, בהן מתגוררת אוכלוסייה מבוגרת ועצמאית. הבתים נועדו להעניק מסגרת סביבתית שלמה, נוחה ומקלה לאדם מבוגר ועצמאי, הכוללת סל שירותים מגוון ורחב. בהתאם לכך, בתי דיור מוגן מציעים לדייריהם לגור בקומפלקסים מפוארים עם שטחים ציבוריים נרחבים, כאשר הדייר נהנה ממכלול שירותי נוחות כלליים, משירותים רפואיים מסוימים, מחיי חברה ותרבות עשירים וממתקנים כגון בריכת שחיה, ספא וחדרי כושר.

מרבית בתי הדיור המוגן ממוקמים באזור גוש דן, אזור השרון ואזורים נוספים עד לגבול דרום ראשון לציון. הענף מחולק לשוק ציבורי ולשוק פרטי.

השוק הציבורי מיועד בעיקרו לאוכלוסייה מבוגרת שזכאית לסיוע מהמדינה ובולטות בו חברות ממשלתיות.

השוק הפרטי מיועד בעיקרו לאוכלוסייה מבוגרת מבוססת כלכלית ומטרתו מתן פתרון דיור נח, ושיפור איכות החיים של האדם בגיל השלישי.

ההבדל העיקרי בין השוק הציבורי לפרטי הוא בסל השירותים, בסטנדרט המבנה ויחידות הדיור ובגורם המממן.

הבחנה בין בית אבות לבית דיור מוגן

ההבחנה בין בית אבות לבין בית דיור מוגן נסובה בעיקר סביב יכולתו של הדייר לנהל אורח חיים עצמאי. בית אבות פונה בעיקר לדיירים הנזקקים בראש ובראשונה לעזרה תפקודית יומיומית (ובשל כך נדרשים לקבל שירותים רבים), לעומת בית דיור מוגן המאכלס בדיירים עצמאיים. בשל כך, התשלומים בבתי אבות נגבים, בדרך כלל, על בסיס חודשי, בהתאם לשהות בפועל בבית האבות, בעוד שבבתי הדיור המוגן יש הפרדה בין תשלום הפיקדון, המהווה את התשלום בגין הזכות להשתמש ביחידת הדיור, לבין התשלומים עבור השירותים השונים (דמי אחזקה). קהל המטרה בבתי אבות מהווה אשכולות חברתיים כלכליים נמוכים ובינוניים, כאשר בבתי דיור מוגן קהל המטרה מהווה לרוב אוכלוסייה בעשירונים 7 ומעלה.

רמת השירותים בבית אבות הינה בסיסית הכוללת שירותי רפואה ודגש על אוכלוסייה סיעודית ולינה בחדרים משותפים. בבתי דיור מוגן רמת השירותים גבוהה הרבה יותר וכוללת, בין היתר, מערך פעילות חברתית ותרבותית, שירותי רפואה, מתקני ספורט, שירותי הסעדה, חוגים ולינה בדירות פרטיות.

לאור השוני בדיירים בין בית האבות לבין בית הדיור המוגן הרי שתקופת השהייה הממוצעת של דיירים בכל אחד מהסדרים אלו הינה שונה (בבית אבות תקופת השהייה הממוצעת קצרה יותר) ובשל כך בבית אבות אין לשהיה במקום שום זכות קניינית ו/או רישומית כזאת או אחרת, על היחידה בה הוא שוהה, וזאת בניגוד לדייר בבית הדיור המוגן המקבל זכות שימוש ביחידה ואף יש לו אפשרות לרשום לטובתו הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין זכות זו.

הביקוש וההיצע בענף

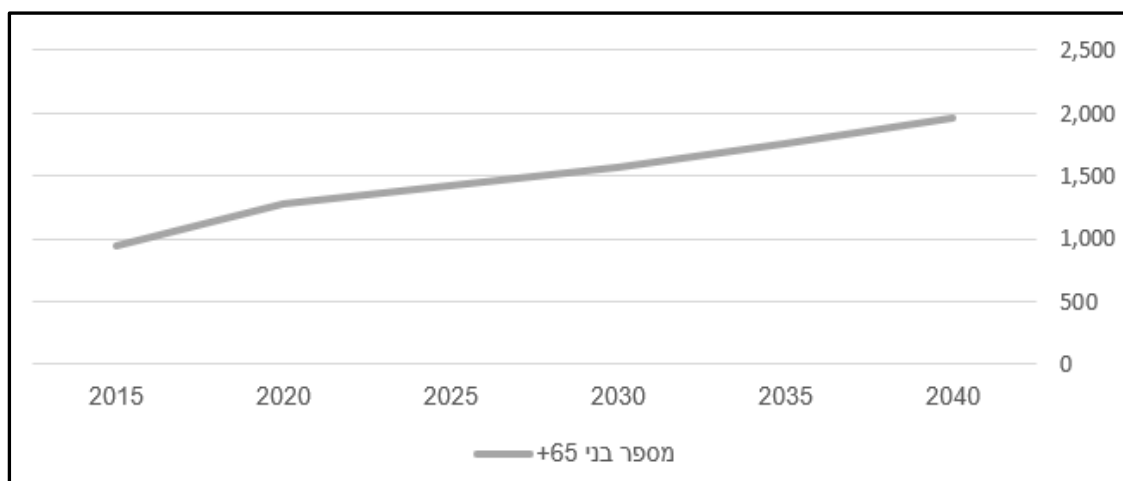
הגיל השלישי בישראל הינו פלח אוכלוסייה משמעותי אשר מצוי במגמת גידול כתוצאה מהעלייה בתוחלת החיים וברמת החיים, לאור התחזקות מתמשכת ברמת השירותים הרפואיים הזמינים וכתוצאה מכך, שיפור כללי במצב הבריאותי של האוכלוסייה.

עפ"י נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בסוף שנת 2024 מנתה אוכלוסיית האזרחים הוותיקים בישראל (בני 65 ומעלה) למעלה ממיליון איש (כ- 1,280 אלף תושבים), המהווים כ- 13.1% מתושבי המדינה. כ- 45% מהאזרחים הוותיקים מעל גיל 75 וכ- 13% מעל גיל 85.

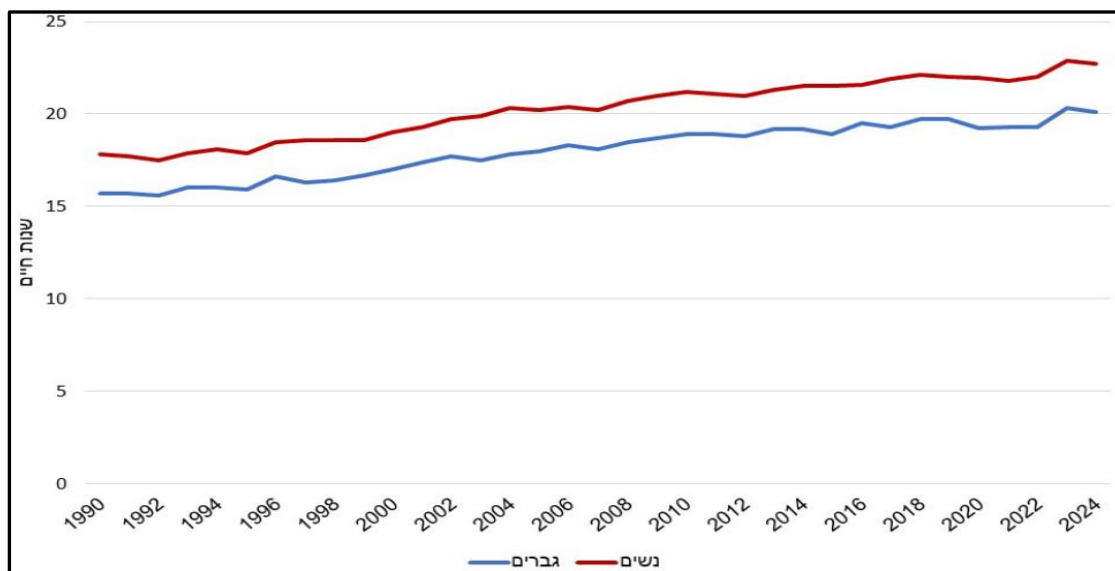
על פי התחזיות עד שנת 2040 חלקם באוכלוסייה יהיה כ- 14% וצפוי למנות כ- 1.9 מיליון איש, ובשנת 2045 צפוי למנות כ- 2.1 מיליון. פירוש הדבר שאוכלוסיית הקשישים כמעט ותכפיל את עצמה תוך פחות מ- 20 שנה.

מתוך סה"כ אוכלוסיית הקשישים (בני 65 ומעלה) כ- 4% התגוררו בשנת 2024 במוסדות (מהם כ- 66% בבתי אבות ובתי דיוור מוגן, כ- 31% במוסדות אשפוז והוסטלים וכ- 3% במוסדות אחרים).

תחזית של מספר בני 65+ בישראל (באלפים) עד שנת 2040



תוחלת חיים בגיל 65 בין השנים 1990 - 2024



התחרות בענף הפרטי

התפתחות הענף, אשר נבעה מעלייה ברמת החיים הכוללת בארץ ועלייה בשיעור האוכלוסייה המבוגרת בעלת היכולות מכלל האוכלוסייה, הביאה לפתיחה של בתי דיור מוגן חדשים ברחבי הארץ ולתחרות בין רשתות הדיור המוגן השונות.

שוק הדיור המוגן הפרטי בישראל כולל כ-100 בתי דיור מוגן פרטיים בהם כ-15,000 יח"ד, ומאופיין במבנה בעלויות מבוצר עם מספר רב של חברות שפעילות בשוק, כאשר החלק הארי של יח"ד המוגן הפרטי (כ-65%) מוחזק ע"י הגופים הגדולים ביותר הפעילים בענף, כמפורט להלן: רשת "משען" (כ-2,420 יח"ד), רשת "מגדלי הים התיכון" (כ-1,890 יח"ד), רשת "אחוזות רובינשטיין" (כ-1,250 יח"ד), רשת "פאלאס" מקבוצת עזריאלי (כ-1,140 יח"ד), רשת "בית בכפר" (כ-900 יח"ד), רשת "בית בלב" (כ-720 יח"ד), רשת "עד 120" (כ-640 יח"ד) ורשת "פרטיאה" (כ-640 יח"ד)⁴.

נציין, כי בשנים הקרובות צפויה תוספת מואצת של היצע של בתי דיור מוגן בישראל עם ההקמה של בתים חדשים באור יהודה, באר יעקב, ראשון לציון, ירושלים, גבעתיים, מודיעין, חולון, אלקנה וכן הרחבה של מספר בתי דיור מוגן קיימים.

התחרות בשוק הדיור המוגן

בשנים האחרונות החליטו מספר חברות בענף הנדל"ן להרחיב את פעילותן ולשלב בהן את תחום הדיור המוגן. נציין מתוכן את קבוצת עזריאלי, חברת שפיר, חברת קנדה-ישראל וקבוצת ביג.

חוק הדיור המוגן

בשנת 2012 פורסם ברשומות חוק הדיור המוגן, התשע"ב - 2012 (להלן: "החוק"), שעיקרו הסדרת רישוי בתי דיור מוגן, הסדרת נושאים והוראות לגבי עריכת הסכמי התקשרות בין בעל הרישיון לבין מי שמבקש להיות דייר בבית, העמדת בטוחות לדיירים להבטחת השבת כספי פיקדון, תנאים לפינוי דייר, הגדרת סל שירותי החובה שיש לספק לדיירי הבית, הוראות לגבי מנגנוני העלאת גובה דמי האחזקה השוטפים, הסדרת מנגנוני אחריות, פיקוח, אכיפה וענישה, הפעלת מחלקה סיעודית בבתיים עם 250 יח"ד ומעלה וכיו"ב.

בשנת 2018, חוק תיקון לסעיף 27 בחוק הדיור המוגן העוסק בבטוחות שעל בעל רישיון להפעלת בית דיור מוגן להעמיד לדייר כנגד דמי פיקדון המופקדים בידיו.

שיטת השיווק בענף הדיור המוגן

באופן עקרוני, תשלומי הדייר בבתיים של דיור מוגן כוללים שני מרכיבים:

- תשלום חד פעמי במועד הכניסה

- דמי אחזקה חודשיים

שלושת מסלולי ההתקשרות הנפוצים בענף הינם: מסלול פיקדון, מסלול דמי כניסה ומסלול דמי אחזקה מוגדלים, כאשר שתי השיטות הראשונות הינן הנפוצות ביותר, ועיקרן כמפורט להלן:

שיטת דמי הפיקדון – בשיטה זו הדייר משלם את מלוא מחיר הדירה כפיקדון. תמורת הפיקדון הדייר זכאי לגור בדירה לכל ימי חייו. סכום הפיקדון מוחזר לדייר או ליורשיו עם עזיבת הדירה,

⁴ מקור הנתונים: דיווח דן אנד ברדסטריט - דיור מוגן לפי מספר יחידות דיור לשנת 2025. לגבי מספר יחידות הדיור ברשת מגדלי הים התיכון – לפי נתונים בפועל (במעגל).

כולל הפרשי הצמדה⁵, ובניכוי שחיקה שנתית בשיעור מסוים (בד"כ סביב 3% - 3.5% לשנה) המוגבלת למספר שנים (בד"כ 12-15 שנים). במידה והדייר ממשיך להתגורר בבית מעבר לתקופה שנקבעה בהסכם כתקופה שלאורכה יחושבו דמי השחיקה, תפסק השחיקה של הפיקדון.

מחירי המכירה של זכויות השימוש ביחידות הדיור נקבעים עפ"י תנאי שוק, בהתחשב, בין היתר, בגורמים הבאים – מיקומו של הבית, גודל יחידת הדיור וכיוצ"ב.

בנוסף, בשוק הדיור המוגן קיימת בד"כ אופציה להעניק לדיירים פוטנציאליים גמישות שיווקית המאפשרת המרה בין מחיר הפקדון לתשלום חודשי שמתווסף לדמי האחזקה שמשלם הדייר ("**חלף פקדון**").

שיטת דמי הכניסה – בשיטה זו הדייר משלם בין 50% ל- 60% ממחיר הדירה תמורת הזכות לגור בדירה כל ימי חייו. בשיטה זו השחיקה השנתית של דמי הכניסה הינה גבוהה (20% עד 25% לשנה), כך שלאחר תקופה של 4-5 שנים נשחק מלוא הסכום ששולם כדמי כניסה.

דמי אחזקה – בשתי השיטות הנ"ל משלם הדייר בנוסף דמי אחזקה חודשיים קבועים בגין שירותים מוגדרים שונים להם זכאי הדייר. השירותים העיקריים הנכללים בדמי אחזקה אלה כוללים: שירותי תחזוקה וניקיון בסיסי, שירותי שמירה, שירותים רפואיים מסוימים, חוגים, פעילות תרבות וחברה מסוימות, שירותי פקיד קבלה, וכן שימוש במתקנים הציבוריים המצויים בבית. גובהם של דמי האחזקה משתנה לפי אופי הבית, גודל הדירה ומספר הדיירים בדירה (יחיד או זוג).

בנוסף, קיימת בד"כ אופציה של תשלום על בסיס חודשי (במקום דמי פיקדון – "מסלול ללא פקדון").

⁵ בעבר, כשבשוק הנדל"ן בישראל היה נהוג לקיים עסקאות בדולרים, היו פיקדונות אלו צמודים לשער החליפין של הדולר. בעקבות כניסתו לתוקף של חוק הדיור המוגן סכום הפיקדונות צמוד למדד המחירים לצרכן.

13. הפעילות הכלכלית בפרויקט

13.1 מסגרת ההתקשרות בין החברה לדיירים

בעת כניסתו של הדייר לבית הדיור המוגן נחתם הסכם בין הדייר לבין החברה, המקנה לדייר זכות שימוש ביחידת דיור ושירותים נוספים, וכן זכות שימוש במתקנים השונים במסגרת השטחים הציבוריים בפרויקט, בתמורה לסכום חד פעמי וכן תשלומים חודשיים שוטפים – כמפורט בהמשך.

השירותים אותם מספק הבית כוללים, בין היתר, ארגון פעילויות חברתיות (כגון: הרצאות, טיולים, הקרנת סרטים, הופעות אמנים וכיוצ"ב), ארגון חוגים בתחומים שונים, שרותי מרפאה ורופא, ניקיון הדירות, שמירה ותחזוקה כללית.

כמו כן קיימת מחלקה המספקת שירותי סיעוד ושירותי החלמה במידת הצורך.

הדייר זכאי לקבל מהחברה בעלת הנכס בטוחות להבטחת השבת יתרת הפיקדון בהתאם לחוק הדיור המוגן, תשע"ב- 2012 כפי שתוקן ביום 25 ביולי 2018. לצורך כך, החברה ביצעה רישום משכנתא מדרגה ראשונה על זכויות החברה במקרקעין על שמו של הנאמן, שנבחר ע"י אסיפת הדיירים, עבור הדיירים שיהיו מוטבים של המשכנתא בהתאם לחוק.

הגם שההסכם בין החברה לדייר אינו קצוב בזמן, ניתן לסיים את ההסכם ע"י הדייר בכל עת בהודעה מוקדמת. החברה רשאית אף היא, במקרים קיצוניים, להביא לכדי סיומו של ההסכם בהודעה מוקדמת.

13.2 השיווק בפרויקט הנדון

כפי שנמסר לנו, מדיניות החברה העדכנית הינה לשיווק של הדירות עפ"י מסלול דמי פיקדון עם שיעור שחיקה שנתי של 3.5% בתוספת מע"מ, ולתקופת שחיקה של 12 שנים (להלן: "מסלול פיקדון פחת סטנדרטי").

יחד עם זאת, החברה משווקת גם מספר מסלולים נוספים, אשר מציעים תמחיל שונה בין דמי הפיקדון עם שיעור שחיקה שנתי לבין תשלום חודשי חלף פיקדון. במסגרת המסלולים החלופיים ביחס למסלול פיקדון פחת סטנדרטי, החברה מקצה מחדש בין הרכיבים בחוזה (דמי פיקדון, שיעור שחיקה, תשלום חודשי) בהתאם למפתח המרה המקובל בשוק. מפתח ההמרה מהווה גמישות שיווקית המקובלת בשוק הדיור המוגן שמטרתה להעניק לדיירים פוטנציאליים אפשרות המרה בין מחיר הפיקדון לתשלום החודשי שמתווסף לדמי האחזקה שמשלם הדייר. מפתח זה מהווה פיצוי בגין אובדן שחיקה ומימון אלטרנטיבי. במסגרת זו קיים אף מסלול שבו לא משולמים דמי פיקדון כלל, אלא תשלום חודשי מוגדל – "מסלול ללא פקדון".

מחירון דירות ומכירות בפועל – הוצג בפנינו מחירון דירות עדכני של החברה לפיו משווקות הדירות בפרויקט. כמו כן, הועברו לידינו נתוני מכירות של דירות בפרויקט.

מהנתונים עולה, כי מרבית הדירות ששווקו במהלך התקופה האחרונה הינן במסלול דמי פיקדון, עם שיעור שחיקה של 3.5% בתוספת מע"מ, לתקופה של 12 שנים.

יצוין, כי קיימים מספר מצומצם יחסית של חוזים במסלול ללא פקדון ביחס לכלל החוזים בנכס.

דמי שירותים ואחזקה – עפ"י ההסכם, הדייר מתחייב לשלם סכום חודשי קבוע בגין שירותים ואחזקה. דמי השירותים צמודים למדד, כאשר החברה רשאית להגדיל את דמי השירותים מעבר לעליית המדד עקב גידול בעלויות אספקת השירותים הכלליים.

13.3 נתונים כלכליים

להלן ריכוז הנתונים הכלכליים של תפעול הפרויקט, כפי שנמסרו לנו ע"י הנהלת החברה, נכון למועד הקובע לחוות הדעת:

סעיף	סה"כ בפרויקט
דירות לשיווק	347
דירות משווקות	340
דירות פנויות	7
יתרת פיקדונות	כ- 773,800 א' ₪
הכנסה שנתיית משחיקה ⁶ וחלף שחיקה ⁷	כ- 18,796 א' ₪
רווח שנתי מפעילות הניהול	כ- 12,630 א' ₪

13.4 שכירויות

הוצגו בפנינו הסכמי שכירות והתוספות שלהם, שנערכו בין מגדלי הים התיכון גני תקווה בע"מ ("המשכירה/החברה") לבין שוכרים/זכיינים שונים בפרויקט, הכוללים, בין היתר, הסכם להפעלת מחלקה סיעודית, קפיטריה, מינימרקט, מסעדה, מספרה ומכון יופי.

עפ"י נתוני החברה, ההכנסות השנתיות הצפויות משכירות הינן בסך של כ- 1,058 אלפי ₪, כאשר מרבית ההכנסה נובעת מהמחלקה הסיעודית.

⁶ פעולת השחיקה הינה פעולה חשבונאית המתבצעת בספרי החברה, בהתאם לחוזים שנחתמו עם הדיירים. סכום השחיקה כולל מע"מ.

⁷ "חלף שחיקה" – חלק יחסי בהכנסה המתקבלת מדיירים אשר נמצאים במסלול ללא פקדון, כחלף תשלום שחיקה במסלול פקדון רגיל.

14. מצב השוק

המחצית הראשונה של שנת 2025 התנהלה על רקע המשך ההתאוששות מהשלכות מלחמת "חרבות ברזל", שהחלה באוקטובר 2023, ולאחר מבצע "עם כלביא" שהתרחש ברבעון השני של השנה. בסוף חודש יוני הושגה הפסקת אש בין ישראל לאיראן, אשר תרמה לירידה ברמת המתיחות האזורית. בגזרת עזה הושגה באוקטובר 2025 הפסקת אש. בהתאם לכך, ניכרת ירידה מסוימת באי-וודאות הגיאופוליטית, והמשק המקומי מגלה סימני התאוששות, עם שיפור בפעילות הכלכלית, התחזקות השקל ועליות במדדי המניות בבורסה בתל-אביב.

בהתאם לתחזית בנק ישראל שפורסמה בחודש ינואר 2026, ההערכה הינה כי התוצר צמח בשנת 2025 בשיעור של 2.8% וצפוי לצמוח בשנת 2026 ב-5.2% וב-4.3% בשנת 2027. במהלך שנת 2025 עמד קצב האינפלציה השנתי על 2.4%, בתוך יעד האינפלציה. במהלך ארבעת הרבעונים הבאים שיעור האינפלציה צפוי לעמוד על 1.7% ובמהלך שנת 2027 על 2%.

בנובמבר 2025 הפחית בנק ישראל את הריבית בשיעור של 0.25% לרמה של 4.25%, ובינואר 2026 הפחית בנק ישראל את הריבית פעם נוספת בשיעור של 0.25% לרמה של 4.0%, וזאת על רקע ההתפתחויות הגיאופוליטיות האמורות, הפעילות הכלכלית במשק שהתאוששה בחדות, והתמתנות האינפלציה והתכנסותה לתוך תחום היעד. עפ"י תחזית בנק ישראל, הריבית צפויה לרדת עוד ולעמוד על 3.5% בממוצע ברבעון הרביעי של 2026.

יחד עם זאת, בעניין הנכסים המניבים נציין, כי בתקופה האחרונה נערכו מעט עסקאות לרכישת נכסים מניבים, ובהן לא ניכר שינוי מהותי בשיעורי התשואה, וטרם פורסמו עסקאות תשואה לרכישת נכסים מניבים לאחר הורדות הריבית.

15. עקרונות ההערכה

בית דיור מוגן הינו נכס המיועד (עפ"י תב"ע) ונבנה עפ"י פרוגראמה התואמת שימוש של בית דיור לאוכלוסייה המבוגרת. בית דיור מוגן פעיל הינו נכס עסקי המופעל ע"י הנהלה מרכזית, ולפיכך הדרך הנכונה להערכת שווי הינה **היוון תזרים המזומנים העתידי**.

לצורך חישוב תזרים המזומנים יש להביא בחשבון את המרכיבים המפורטים להלן:

☒ תזרים המזומנים החיובי בעת החלפת דייר (תקבול בערך דירה מלא מדייר נכנס מול החזר פיקדון לאחר שחיקה לדייר יוצא).

☒ הכנסה צפויה מדירות פנויות.

☒ הכנסות משטחים מושכרים לזכיינים חיצוניים.

☒ תזרים מפעילות ניהול ואחזקה שוטפת.

☒ פחת כלכלי – הוצאה הנאמדת בשיעור מסוים מעלות בניה ישירה המוערכת של המבנים (הינה למעשה הגורם האחראי ליצירת מקור כספי עתידי נוסף לחידוש ציוד ותחזוקה פיסית של הבניינים לאורך השנים).

☒ הוצאות מע"מ - עפ"י פסיקת בית המשפט העליון, קיימת חבות לתשלום מע"מ בגין ריבית רעיונית בשיעור של 3.25% (כולל מע"מ) על הפיקדונות (יתרת החוב לדיירים)⁸.

יצוין, כי בהתאם למרבית החוזים שנחתמו בתקופה האחרונה וכן בהתאם למדיניות החברה, הדייר מחויב בתשלום מע"מ ריבית רעיונית.

קביעת שיעורי ההיוון:

ככלל, שיעור ההיוון (Cap Rate) משקף את התשואה הדרושה, כדי להוות כוח משיכה להשקעת הון. מכאן, שבחירת השער המתאים מהווה גורם מכריע בקביעת השווי.

שיעורי ההיוון לתזרים הצפוי להתקבל מהנכס הינם פועל יוצא של שיעורי ההיוון המקובלים כיום לנכסים מניבי תשואה, כאשר שיעור ההיוון המקובל בשוק נקבע בנקודת זמן מסוימת, לסוג נכסים מסוים, ובהקשר של שיעור הריבית והציפיות האינפלציוניות במשק באותה עת.

יובהר, כי שיעור התשואה תלוי גם ברמת הפעילות הכלכלית בנכס עצמו.

לצורך קביעת שיעורי ההיוון למרכיבי ההכנסה השונים הצפויים להתקבל בנכס משתמשים בגישת ההשוואה – לפיה בוחנים עסקאות לנכסים מניבים בעלי מאפיינים דומים, ככל הניתן, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

השוק מאופיין במגבלה גדולה של שקיפות המידע, שכן על מנת לנתח באופן מהימן עסקאות רכישה של נכסים מניבים יש צורך במידע רב על הפעילות הכלכלית של הנכס הנרכש.

נדגיש, כי המושג "שיעור ההיוון" בפרקטיקה השמאית מתייחס ל"שיעור ההיוון הכולל", שהוא מעין "מכפיל", המשמש לקביעת שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות, והוא מבטא את

⁸ ע"א 6722/99 מנהל מס ערך מוסף תל-אביב נ' משכנות כלל מגדלי הים התיכון בע"מ מיום 7.1.2004. הרציונל שעומד מאחורי הפסיקה: חברת דיור מוגן לגיל הזהב מקבלת פיקדון דולרי מאת הדיירים. פיקדון זה מוחזר לדייר, בנסיבות מסוימות, כשהוא צמוד לדולר בלבד וללא ריבית. הריבית הרעיונית שצומחת לחברת הדיור המוגן מן הפיקדון האמור חייבת במס ערך מוסף (הריבית הרעיונית היא הריבית המתבטאת בחסכון הריבית שהחברה הייתה משלמת אילו נזקה להלוואה בתנאי שוק).

היחס שבין ההכנסות הצפויות מהשכרת הנכס לבין שווי, והוא מגלם מרכיבים שונים, כגון ריבית חסרת סיכון, פרמיה בגין סיכון ואי וודאות, פרמיה בגין זילות נמוכה, פחת, אינפלציה ועוד.

בקשר להערכות שווי של בתי דיור מוגן, הואיל ומדובר בהיוון הכנסות של הסכמי דיירים ארוכי טווח (ממוצע 10 שנים ומעלה), הפועל היוצא הוא שהשפעתם של אירועים קצרי טווח אינם מביאים לשינויים בשיעורי ההיוון. נדגיש, כי שיעורי ההיוון בהם אנו משתמשים במודל הערכת השווי הינם ברף הגבוה של טווח עסקאות ההשוואה (כפי שיפורט בהמשך), וזאת בהתחשב במרכיב הסיכון ואי הוודאות בביצוע הערכות שווי לנכסים מסוג זה. עוד נבהיר, כי שיעור ההיוון שנקבע מביא בחשבון גם פיצוי בגין תקופות של אי תפוסה וכן השקעות הוניות שנדרשות לאורך השנים. בהקשר זה נציין, כי בעסקאות ההשוואה מגולם מרכיב הפחת הכלכלי ב"שיעור ההיוון הכולל" לנכס, לעומת מודל הערכת השווי המיושם בו מרכיב פחת נוסף המחושב בנפרד ומופחת משווי הכולל של הנכס, ולפיכך מתקבל, למעשה, שיעור היוון אפקטיבי גבוה מהשיעור שנקבע.

כאמור, בשנים האחרונות נערכו שלוש עסקאות רכישה של בתים פעילים, כאשר בשתי עסקאות הרוכשים הם שחקנים חדשים בענף, וזאת כהמשך המגמה של כניסה לענף ע"י חברות המבקשות לגוון את הפעילות העסקית שלהן.

מעבר לאמור נציין, כי לא נצפה שינוי מהותי במחירים, בשיעורי התפוסה ובביקושים בענף הדיור המוגן. יחד עם זאת, ההאטה בענף הדיור למגורים עשויה להיות בעלת השפעה שלילית על ענף הדיור המוגן, כפועל יוצא של התארכות משך זמן המכירה של דירות מגורים בשוק יד שנייה, בעיקר לאלו שנדרשים למכור את דירתם לצורך מעבר לדיור מוגן.

עסקאות לרכישת נכסים מניבים:

להלן מספר עסקאות מכר של נכסים מניבים שנערכו במהלך התקופה האחרונה:

בתי דיור מוגן:

בית גיל פז – כפר סבא:

עפ"י פרסום מחודש דצמבר 2024, רכשה רשת בתי הדיור המוגן "עד 120" את בית הדיור המוגן "בית גיל פז" בכפר סבא. התמורה (כך על פי הפרסום) נקבעה בסך של 126 מיליון ₪.

"בית גיל פז", אשר ניצב במזרח העיר כפר סבא בסמיכות לתחנת הרכבת "נורדאו" כולל כ- 240 יח"ד, מחלקה סיעודית, מועדון ספורט, בריכת שחייה, שטחים מסחריים ושטחים ציבוריים, בבניין המורכב משלושה אגפים, בשטח בנוי כולל של כ- 26,000 מ"ר. הבית הוקם בשנת 1997 ע"י יוצאי חיל האוויר.

נבהיר, כי הואיל ולא פורסמו נתונים כלכליים של הבית קיים קושי לנתח את העסקה ולהפיק ממנה נתוני השוואה ו/או פרמטרים לביסוס המודל התחשיבי המיושם על ידנו.

בית שבעה כוכבים – הרצליה:

עפ"י דיווח של חב' בית הזהב בע"מ מתאריך 26.9.2023, החברה התקשרה בהסכם מכר מותנה עם חברת ביג מגורים למכירת מלוא הון המניות המונפק ונפרע של חברת שבעת הכוכבים דיור מוגן בע"מ, המחזיקה בזכויות בבית הדיור המוגן "שבעה כוכבים" בהרצליה פיתוח. כפי שנמסר בדיווח, התמורה נקבעה בהתבסס על השווי ההוגן של הנכס בספרי

החברה, בניכוי ההתחייבויות לפיקדונות נכון ליום 31.12.2022 [הנכס הוערך על ידנו עבור בית הזהב למועד 31.12.2022].

שיעור ההיוון הבסיסי בחוות הדעת המקיפה שנערכה על ידנו לתזרימי מזומנים הנובעים מתנועת פיקדונות והכנסות חלף פקדונות הינו **7.75%**. כמו כן, בהערכת השווי הובא בחשבון גידול ריאלי של שווי הפיקדונות ("שיעור צמיחה") בשיעור של **1%⁹**.

אוונגרד ריזנס – חיפה:

עפ"י פרסום בעיתונות מיום 3.12.2023, רכשה קבוצת מנו ספנות את חב' אוונגרד ריזנס, אשר מחזיקה בזכויות הבעלות בבית הדיור המוגן "אוונגרד ריזנס", הממוקם במרכז הכרמל בעיר חיפה. התמורה (כך על פי הפרסום) נקבעה בסך של 170 מיליון ₪.

אינפורמציה נוספת:

הבית הינו בית דיור מוגן יוקרתי, בשטח בנוי כולל של כ- 12,600 מ"ר וכולל כ- 90 יח"ד, אשר בנייתו הושלמה בשנת 2019.

הנכס הוערך על ידנו עבור חב' אוונגרד ריזנס לצורך דוחותיה הכספיים למועד 31.12.2022. הואיל והערכת השווי לא פורסמה לציבור, ומפאת סודיות עסקית, נתונים מלאים לגבי השווי שנקבע על-ידנו ושיעורי התשואה הנגזרים מהעסקה אינם מוצגים בחוות דעת זו. יחד עם זאת נציין, כי התמורה בעסקה דומה בקירוב לשווי שנקבע על ידנו בהערכת השווי.

בית אבות סיעודי:

עפ"י דיווח של חב' מניבים מיום 12.5.2022, החברה התקשרה עם רוכש נוסף לרכישת מלוא זכויות הבעלות של המוכרות במבנה בשטח בנוי של כ- 4,200 מ"ר הממוקם בשכונת המושבה הגרמנית בחיפה.

המבנה משמש כבית חולים סיעודי הכולל כ-130 מיטות גריאטריה סיעודית וכן מופעל במבנה מכון דיאליזה. הרוכש הנוסף הינו השוכר של הנכס בהתאם להסכם שכירות שבתוקף עד אוקטובר 2042.

התמורה הינה בסך של 23.25 מ' ₪ וה- NOI השנתי מהשכרת חלקה של הרוכשת בממכר מוערך בכ- 1.47 מ' ₪ (משקף תשואה של **6.32%**). הסכם השכירות כולל מנגנון עליית דמי השכירות לאורך תקופת השכירות ותחזוקת הממכר מבוצעת באחריות השוכר ועל חשבוננו.

⁹ תוספת מרכיב שיעור הצמיחה לתחשיב השווי שקול בתחשיב לשימוש בשיעור היוון אפקטיבי של 6.75% (=6.75%-1%) להכנסה הפרמנטית.

עסקאות לרכישת נכסים מניבים אחרים:

מרכזים מסחריים:

תאריך העסקה / הפרסום	הנכס	סכום הרכישה (באלפי ₪)	שיעור התשואה
05/2023	רכישת מרכז מסחרי בראשון לציון	58,000	6.67%
08/2023	רכישת מרכז מסחרי במחוז המרכז	138,820	6.45% ⁽¹⁾
10/2023	רכישת מרכז מסחרי ב"א.ת. עקרון 2000" של חב' "מישורים"	45,850	6.76%
05/2024	רכישת מרכז מסחרי שכונתי חדש בשלבי אכלוס בפריפריה	130,000	6.87% ⁽¹⁾
08/2024	רכישת מרכז מסחרי שכונתי במחוז מרכז	94,860	6.57% ⁽¹⁾
12/2024	רכישת מרכז מסחרי הכולל משרדים, "שבעת הכוכבים" בראשון לציון	112,000	7.38%
12/2024	מכירת שלושה מרכזים מסחריים בבאר שבע, הרצליה (גליל ים) וראשל"צ	203,500	6.73% ⁽¹⁾

הערות:

1. משרדנו ליווה את העסקה ומפאת סודיות העסקה לא נוכל לחשוף את פרטיה המלאים.

משרדים ותעשייה:

תאריך העסקה / הפרסום	הנכס	סכום הרכישה (באלפים)	שיעור תשואה
01/2023	מכירת בית "מישורים" באזור התעשייה קרית אריה בפתח תקווה	22,000 ₪	6.20%
02/2023	רכישת מבנה תעשייה באזור התעשייה יבנה, מושכר לשוכר יחיד	30,000 ₪	5.67%
05/2023	מכירת שני מבני תעסוקה באזור התעסוקה הצפוני של לוד	131,500 ₪	6.92%
08/2023	רכישת מבנה תעשייה באזור התעשייה אלון תבור "מתחם זנלכל"	154,000 ₪	6.50% ⁽¹⁾
09/2023	רכישת מבנה תעשייה, הכולל חדרי קירור, באזור מישור החוף	176,000 ₪	5.88% ⁽²⁾
12/2023	רכישת פרויקט "רב-בריה" הכולל מבנה לוגיסטיקה (שלב א') ומגרש (שלב ב') באשקלון	250,000 ₪	6.00% ⁽³⁾
12/2023	רכישת מבנה תעשייה באזור התעשייה דימונה "עלבד משואות יצחק"	40,000 ₪	7.50% ⁽⁴⁾
01/2024	רכישת מבנה לוגיסטיקה "דנשר" באזור התעשייה "פארק אפק" בראש העין	89,800 ₪	6.46%
01/2024	מכירת מחצית מבנין משרדים בחיפה "מגדל הארמון"	103,750 ₪	6.85% ⁽⁵⁾
05/2024	מחצית ממבנה לוגיסטיקה "אורשר" באזור התעשייה "ניר גלים" סמוך לאשדוד	102,000 ₪	5.88% ⁽⁶⁾
09/2024	רכישת מבנה תעשייה בקרית אריה פ"ת בעסקת Sale & Lease Back	60,000 ₪	6.63% ⁽⁷⁾
11/2024	רכישת מבנה תעשייה בפארק תעשיות, עמק חפר	36,650 ₪	6.15% ⁽⁸⁾
12/2024	רכישת מבנה לוגיסטיקה באזור התעשייה "חבל מודיעין"	50,000 ₪	6.30%
02/2025	רכישת מבנה תעשייה באזור התעשייה "ברקן" בתפוסה מלאה	90,700 ₪	6.34%
02/2025	רכישת מבנה תעשייה באזור התעשייה הצפוני בבאר שבע	40,000 ₪	7.23% ⁽⁹⁾
03/2025	רכישת 25% נוספים מהזכויות בפרויקט משרדים ומסחר "סנטרו" ברחובות	97,000 ₪	6.50% ⁽¹⁰⁾
04/2025	מכירה מבנה משרדים בבנימינה	39,400 ₪	6.73%

הערות:

- הנכס נרכש ע"י קרן הריט "מניבים" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 15 שנים + אופציה לעוד 9 שנים ו- 11 חודשים.
- הנכס כולל זכויות בניה נוספות, תשלום של שוכרים עבור שירותי קירור והבטחת תשואה ל- 10 שנים. המידע נמסר ע"י הרוכשים ומפאת סודיות, לא נוכל לפרט את פרטי העסקה המלאים.
- שלב א': העסקה כוללת רכישת מבנה לוגיסטיקה בשטח של כ- 41 א' מ"ר המושכר לחב' "רב בריח" בשכירות ארוכת טווח, מחיר העסקה כ- 200 מיליון ₪, משקף תשואה של כ- 6%.
 שלב ב': כחלק מהעסקה נרכשו הזכויות בשלב ב' הכולל מגרש בשטח של כ- 38 דונם עליו עתיד לקום מבנה בשטח של כ- 34 א' מ"ר אשר יושכר גם הוא לחב' "רב בריח" בשכירות ארוכת טווח, דמי השכירות שנקבעו ישקפו תשואה של כ- 6% מעלויות הקמת המבנה. בעת הרכישה שולמו כ- 50 מיליון ₪ המהווים החזר הוצאות ששולמו ע"י המוכר עד כה בגין שלב זה. יצוין, כי הנכס טופל ע"י משרדנו.
- הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן בע"מ" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 10 שנים + אופציה לעוד 10 שנים.
- ביולי 2024, נרכשו 25% חלקים נוספים בבניין לפי תשואה של 6.85%.
 השלמת העסקה כפופה להתקיימותו של תנאי מתלה, לפיו תשלום המוכרת התקשרות עם שוכר מהותי להשכרה של שטחי משרדים ומק' חניה במגדל. נציין, כי משרדנו ביצע את הערכת השווי עבור המוכרת.
- הנכס נרכש ע"י חב' "מגדל חברה לביטוח" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 12 שנים + שתי תקופות אופציה בנות 5 שנים כ"א.

(7) הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן מניב בע"מ" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 8 שנים + שלוש תקופות אופציה בנות שנתיים כל אחת למעט האופציה השלישית שנה אחת בלבד. דמי השכירות השנתיים בתקופת השכירות נקבעו על סך של 3.9 מיליון ₪ לשנתיים הראשונות ו- 4 מיליון ₪ לשש השנים האחרונות. שיעור התשואה לעיל מבטא ממוצע של דמי השכירות לאורך תקופת השכירות.

(8) הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן מניב בע"מ". הנכס מושכר לשוכר יחיד לתקופה של 5 שנים המסתיימת במרץ 2028. לשוכר אופציה להארכת תקופת השכירות לחמש שנים נוספות. נציין, כי משרדנו ביצע את הערכת השווי עבור הרכוש.

(9) הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן מניב בע"מ" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 12 שנים + שתי תקופות אופציה בנות 4 שנים כל אחת. דמי השכירות השנתיים בתקופת השכירות נקבעו על סך של 2.85 מיליון ₪ לשש השנים הראשונות ו- 2.935 מיליון ₪ לשש השנים האחרונות. שיעור התשואה לעיל מבטא ממוצע של דמי השכירות לאורך תקופת השכירות.

(10) בהתאם לדיווח של חב' "מניבים", התקשרה החברה עם חב' פרשקובסקי מניבים בע"מ בהסכם לרכישת מלוא זכויותיה בפרויקט "סנטרו" ברחובות, המהווים 25% מזכויות הבעלות של המוכרת (במושע) במקרקעין וזכויות ההחזקה בפרויקט הבנוי עליהם, למעט זכויות בניה נוספות, ככל שתאושרנה (כמפורט בדיווח). יצוין, כי בחודש אפריל 2017, רכשה החברה מאת המוכרת וצד ג' 50% מהזכויות בפרויקט שהיה באותו מועד בשלבי הקמה סופיים.

התייחסות לקביעת שיעורי ההיוון לנכס הנדון:

לאור האמור לעיל, ובהתחשב במיוחד בעסקאות רכישת בתי הדיור המוגן שנערכו בתקופה האחרונה (כמפורט לעיל), שיעורי ההיוון למרכיבי התזרים השונים בנכס הנדון נקבעו כדלקמן:

- שיעור היוון בסיסי של **7.75%** לתזרימי מזומנים הנובעים מתנועת פיקדונות והכנסות חלף פקדונות.

- שיעור היוון בסיסי של **8.0%** לתזרימי מזומנים מפעילות הניהול ותשלומי מע"מ ופחת כלכלי.

- שיעור ההיוון להכנסות משטחים מושכרים לזכיינים חיצוניים – **7.25%**.

כפי שפורט לעיל, לאחרונה בנק ישראל הפחית את הריבית בשתי פעימות ובשיעור מצטבר של 0.5%. יחד עם זאת נציין, כי בתקופה האחרונה נערכו מעט עסקאות לרכישת נכסים מניבים, ובהן לא ניכר שינוי מהותי בשיעורי התשואה. לנוכח האמור, לא שינינו את שיעורי ההיוון ביחס להערכות השווי הקודמות.

שיעור הצמיחה:

בהערכת השווי יובא בחשבון גידול ריאלי של שווי הפיקדונות ("שיעור צמיחה") בשיעור של **1%**, בהתבסס על שיעור הצמיחה של האוכלוסייה בכלל, ואוכלוסיית המבוגרים בפרט, עפ"י התחזית העדכנית של הלמ"ס¹⁰, וכן על גידול בשווי הפיקדונות, אשר משפיעים על ההכנסה הצפויה הנובעת מתחלופת דיירים בעתיד, בהתבסס על עליית מחירי הדיור בשנים האחרונות בכלל ועליית מחירי הפיקדונות ברשת "מגדלי הים התיכון" בעשור האחרון בפרט.

¹⁰ "תחזית אוכלוסיית ישראל עד שנת 2065" (הודעה לתקשורת מיום 21.5.2017) ונתונים מעודכנים שפורסמו במהלך השנים

ע"י הלמ"ס.

16. גורמים ושיקולים בהערכה

בבואנו להעריך את שווי הנכס הנדון הבאנו בחשבון, בין היתר, את גורמים ושיקולים הבאים:

- א. הנכס נשוא חוות הדעת מהווה פרויקט חדיש – בית דיור מוגן הממוקם ברח' דרך הים פינת רח' הנגב בחלקה הצפוני של גני תקווה באזור מגורים מתפתח.
- ב. שטח החלקה וצורתה.
- ג. הפרויקט כולל 347 יח"ד, מחלקה סיעודית וכן שטחים ציבוריים לרווחת ולשימוש הדיירים ואורחיהם.
- בנוסף, קיימים שטחים המושכרים לצדדים שלישיים הכוללים, בין היתר, קפיטריה, מינימרקט, מסעדה, מספרה ומכון יופי.
- ד. סטנדרט הבניה, רמת הגימור ומצב התחזוקה.
- ה. זכויות הבניה והשימושים המותרים עפ"י תכניות בנין-עיר מאושרות ועפ"י היתרים שניתנו לפרויקט.
- ו. יתרת זכויות בניה – קיימת יתרת זכויות בניה לניצול. לאור הבינוי הקיים, ולאור העובדה ששטחים אלו לא נוצלו בהיתר האחרון, להערכתנו, תרומת יתרת זכויות הבניה לשווי הכולל של הנכס הינה זניחה.
- ז. כאמור, הערכת שווי תבוצע בשיטת היוון ההכנסות, בהתאם למרכיבי ההכנסה וההוצאה המפורטים לעיל.
- ח. תפעול הפרויקט – הובאו בחשבון הנתונים של הפעילות הכלכלית של הפרויקט המפורטים לעיל, בכפוף להנחות העבודה ולביאורים שיפורטו במסגרת התחשיב.
- ט. הזכויות המוערכות – זכויות חב' בבעלות מגדלי הים התיכון גני תקווה בע"מ בפרויקט בתוספת התחייבויות החברה כלפי הדיירים (יתרת הפיקדונות הבלתי מחולטת).

17. תחשיב השווי

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:

באור

	347
	340
1	7
2	773,800,000
1	18,796,000
1	1,058,000
1	12,630,000

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

פרמטרים לתחשיב:

3	3.5%	שיעור שחיקה ממוצע (ללא מע"מ; עפ"י חוזים)
1	12	תקופה מקסימלית של שנות שחיקה
4	10	תקופת שהייה ממוצעת של דייר
5	18%	שיעור דיירים שעברו את שנות השחיקה ("דיירים ותיקים")
5	18	שנות שהייה ממוצעות של דיירים ותיקים
6	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
7	1.00%	שיעור צמיחה

אומדנים:

8	1,111,700,000	סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)
8	25,500,000	סה"כ שווי דירות במלאי

ביאורים:

- 1) עפ"י נתוני החברה נכון למועד הקובע.
- 2) יתרת פיקדונות בפועל נכון למועד הקובע.
לצורך חישוב מע"מ ריבית רעיונית הבאנו בחשבון רק חלק מיתרת הפיקדונות וזאת לאור העובדה שבחלק מההסכמים עם דיירים החברה נושאת בעלות מע"מ ריבית רעיונית, ובמרבית הסכמי הדייר החדשים מחויב הדייר בתשלום המע"מ, וזאת בהתאם למרבית הסכמי הדייר שנחתמו בתקופה האחרונה וכן בהתאם למדיניות החברה.
- 3) שיעור השחיקה הינו בהתאם לשיעור השחיקה במרבית החוזים שנחתמו בתקופה האחרונה, וכן בהתאם למדיניות החברה בעניין שיווק הדירות.
- 4) עפ"י דו"ח אקטואריה שהוצג בפנינו, על תקופת שהייה הממוצעת לאורך השנים, ועל פי מיטב ניסיונו המקצועי בפרויקטים אחרים, אנו מעריכים לצורך התחשיב כי תקופת שהייה הממוצעת של דייר הינה כ- 10 שנים.
- 5) עפ"י נתוני החברה עבור הבתים הוותיקים ברשת (הבתים בכפר סבא ובבת ים).
- 6) תקופה זו נקבעה על ידנו, בהתחשב, בין היתר, בגיל הממוצע הנוכחי של הדיירים בפרויקט ועל דו"ח האקטואריה שהוצג בפנינו.
- 7) נבהיר, כי תוספת מרכיב שיעור הצמיחה לתחשיב השווי שקול בתחשיב לשימוש בשיעור היוון אפקטיבי של 6.75% ($6.75\% = 1\% - 7.75\%$) להכנסה הפרמננטית.
- 8) שווי הפרויקט והדירות במלאי נקבע על ידנו בהתחשב במחירי מכירה בפועל בפרויקט.

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

773,800,000	(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
675,121,000	(A+B=C)	יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה
1,086,200,000		סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)
(675,121,000)	(C)	בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה
411,079,000		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה
5.25		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
7.75%		שיעור היוון
277,801,494		ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

7	סה"כ דירות במלאי
25,500,000	שווי דירות במלאי
95%	מקדם הפחתה לשיווק
24,225,000	סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

דיירים ותיקים	כלל הדיירים	
18%	82%	התפלגות דיירים
200,106,000	911,594,000	קבלת פקדונות בשנה
18	8.24	שנות שהות ממוצעות (*)
5.6%	12.1%	אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעות/1
11,117,000	110,577,970	קבלת פקדונות בשנה
58.0%	71.1%	שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה
6,447,860	78,672,180	החזר פקדונות בשנה
11,117,000	110,577,970	קבלת פקדונות בשנה
(6,447,860)	(78,672,180)	החזר פקדונות בשנה
4,669,140	31,905,790	עודף שנתי
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
1.00%	1.00%	בניכוי שיעור צמיחה
69,172,444	472,678,370	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
23,002,671	226,226,738	ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים
249,229,409		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)
(1,534,485)	מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)
12,630,000	רווח שנתי מפעילות הניהול
(1,699,500)	פחת כלכלי
9,396,015	סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי
8.00%	שיעור היוון
117,450,191	ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

ו. סיכום התחשיב

277,801,494	(א)	הכנסות מהחלפה קרובה
24,225,000	(ב)	הכנסות מדירות במלאי
249,229,409	(ג)	הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים
14,593,103	(ד)	הכנסות משטחים מושכרים
117,450,191	(ה)	פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי
683,299,197		סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט
773,800,000		בתוספת יתרת פקדונות
1,457,099,197		סה"כ שווי הנכס
1,457,100,000		ובמעוגל

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						
7.25%	7.50%	7.75%	8.00%	8.25%	תקופת	
1,519,900	1,498,500	1,478,700	1,460,100	1,442,800	8.0	שהייה
1,508,300	1,487,200	1,467,600	1,449,400	1,432,400	9.0	ממוצעת
1,497,100	1,476,400	1,457,100	1,439,200	1,422,400	10.0	של דייר
1,486,500	1,466,000	1,447,000	1,429,400	1,412,900	11.0	(בשנים)
1,476,200	1,456,100	1,437,400	1,420,100	1,403,900	12.0	

18. הערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון במצבו – בשוק החופשי, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט רוכשי זכויות שימוש ביחידות דיור והשוכרים החופשיים – בסך של **1,457,100,000 ₪ (מיליארד ארבע מאות חמישים ושבעה מיליון ומאה אלף שקלים חדשים)**.

הערות:

- א. השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.
- ב. הערכה זו הוכנה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית).

19. נתונים נוספים

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

למועד 31.12.2022 – בסך של 1,169,400 אלפי ₪
למועד 31.03.2023 – בסך של 1,200,400 אלפי ₪
למועד 30.06.2023 – בסך של 1,216,700 אלפי ₪
למועד 30.09.2023 – בסך של 1,223,200 אלפי ₪
למועד 31.12.2023 – בסך של 1,240,200 אלפי ₪
למועד 31.03.2024 – בסך של 1,252,200 אלפי ₪
למועד 30.06.2024 – בסך של 1,291,500 אלפי ₪
למועד 30.09.2024 – בסך של 1,303,700 אלפי ₪
למועד 31.12.2024 – בסך של 1,360,600 אלפי ₪
למועד 31.03.2025 – בסך של 1,370,000 אלפי ₪
למועד 30.06.2025 – בסך של 1,383,800 אלפי ₪
למועד 30.09.2025 – בסך של 1,389,600 אלפי ₪

- ב. לא הובא לידיעתנו הערכות שנעשו ע"י שמאי מקרקעין אחרים.
- ג. כפי שנמסר לנו על-ידכם, לא בוצעו עסקאות מכר בנכס הנדון בשלוש שנים האחרונות, למעט מכירת זכויות שימוש ביחידות הדיור.
- ד. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.9.2025 בשווי של 1,389,600 א' ₪.

20. 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 (BA) ושמאי מקרקעין

משה פרידמן

מהנדס ושמאי מקרקעין

נעמי קפלר

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

לימור גוטפריד

כלכלנית [B.A.], מוסמכת מנהל עסקים

[M.B.A.] ושמאית מקרקעין

עידו כהן

כלכלן [B.A.], שמאי מקרקעין

ומוסמך בלימודי משפט [M.A.]

שרון רומי

כלכלן [B.A.], שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים [M.B.A.]

יונתן הלחמי

בוגר מדעי המחשב [B.Sc.] ושמאי מקרקעין

שיי טנרי

כלכלן [B.A.], שמאי מקרקעין,

M.B.A. בהתמחות מימון

דורון זיכרוביץ'

כלכלן [B.A.] ושמאי מקרקעין

אורי לוי

כלכלן [B.A.], מוסמך מנהל עסקים [M.B.A.]

ושמאי מקרקעין

דורית גבר רוט

עורכת דין [L.L.B.] ושמאית מקרקעין

אבנר גזפן

כלכלן ושמאי מקרקעין

אלי כהן

כלכלן, שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים [M.B.A.]

רונן רוזנטל

כלכלן [B.A.] ושמאי מקרקעין

גיא יופה

כלכלן [B.A.] ושמאי מקרקעין

יקיר עמר

כלכלן, שמאי מקרקעין

ומוסמך במשפטים [M.A.]

ילנה אפשטיין

מהנדסת אזרחית [M.E.] ושמאית מקרקעין

מתן משה חמאי

כלכלן [B.A.] ושמאי מקרקעין

מתן יעקב

בוגר מנהל עסקים [B.A.] ושמאי מקרקעין

ניר טולדנו

כלכלן [B.A.], שמאי מקרקעין

ומוסמך בלימודי משפטים [M.A.]

יעלה יהודאי

כלכלנית [B.A.] ושמאית מקרקעין

מירי ברק

כלכלנית [B.A.] ושמאית מקרקעין

אור אביטן שלז

כלכלנית [B.A.] ושמאית מקרקעין

שי סבג

כלכלן [B.A.] ושמאי מקרקעין

יניב רוזנפלד

כלכלן [B.A.] ושמאי מקרקעין

אור אברבך

שמאי מקרקעין

דוד לונסי

בוגר מנהל עסקים ומימון [B.A.]

ושמאי מקרקעין

ענבל ששון

משפטנית [L.L.B.] ושמאית מקרקעין

ירין קופר

כלכלנית [B.A.], משפטנית [M.A.]

ושמאית מקרקעין

עדי אוריילי גרוסקופף

שמאית מקרקעין

ומוסמכת במנהל עסקים [M.B.A.]

ליהיא מנור

שמאית מקרקעין

מוטא עווד

מהנדס מבנים [B.Sc.], שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים [M.B.A.]

ברוך וולף

כלכלן [B.A.] ושמאי מקרקעין

יעל פרידמן

שמאית מקרקעין

ניר פדידה

שמאי מקרקעין

שיר פרימר

כלכלנית [B.A.]

זוהבה זריהון

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים [B.A.]

מור דיין

כלכלנית [B.A.]

עייב גרוס

כלכלנית [B.A.]

נעמה מלכא

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים [B.A.]

הדס בורוכוב

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים [B.A.]

מאור בן משה

כלכלן [B.A.]

עמית סוליון

כלכלן [B.A.]

לירון בן חיון

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים [B.A.]

שומת מקרקעין מקיפה

בית דיור מוגן

"מגדלי הים התיכון – רחובות"

קן הרחובות האלוף פרי יעקב והר הצופים, רחובות

(חלקה 101 בגוש 5713)



הערכה ליום 31.12.2025

23 פברואר 2026
מספרנו: 38771.57/30.414

לכבוד
מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.נ,

**הערכת שווי בית דיור מוגן
"מגדלי הים התיכון – הבית ברחובות"
קרן הרחובות האלוף פרי יעקב והר הצופים ברחובות**
(חלקה 101 בגוש 5713)

1. מטרת הערכה

התבקשנו על ידי מר אופיר רוזנבוים – סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן – "**החברה**"), להעריך את שווי הנכס הנדון – כמפורט בסעיף 5 להלן – במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון.

ההערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות (להלן – "**החברות**").

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

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי הערכתנו זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות ויפורסם לציבור.

2. המועד הקובע

המועד הקובע להערכה זו הינו – 31.12.2025.

3. פרטי המשרד והשמאים המעריכים

משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' פעיל מאז שנת 1998. המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח. הערכת השווי לצורך חוות דעת זו נערכה ע"י שמאי המקרקעין ה"ה רענן דוד וגיא יופה. להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

רענן דוד – שותף במשרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין. שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה (MA) מהאוניברסיטה העברית בירושלים משנת 2000.

בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ - הטכניון משנת 2005. עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005 (רישיון מס' 1389).

גיא יופה – שמאי מקרקעין, בעל תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות מהמרכז האקדמי רופין משנת 2007.

מוסמך כרואה חשבון על ידי מועצת רואי החשבון בישראל (רישיון מס' 110445). בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ – הטכניון משנת 2011. עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2011 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2012 (רישיון מס' 1902).

4. פרטי ההתקשרות בין החברה לשמאים

א. ההתקשרות בין החברה לבין משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' (להלן: "**משרדנו**") בוצעה ביום 5.1.2026.

ב. הננו להבהיר, כי שכר טרחתו של משרדנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה. ג. במסגרת ההתקשרות ניתן למשרדנו ע"י החברה כתב התחייבות לשיפוי, בכפוף לתנאים מוסכמים, במסגרתו אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך.

ד. הננו מצהירים בזאת, כי משרדנו מספק שרותי שמאות מקרקעין לחברה, ואולם אין למשרדנו עניין אישי או תלות (לרבות על פי עמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך) בחברה.

5. פרטי הנכס

גוש:	5713
חלקה:	101
שטח חלקה (רשום):	5,971 מ"ר
סוג הנכס:	בית דיור מוגן
שטח בנוי כולל:	כ- 35,000 מ"ר
כתובת עירונית:	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).

6. מועד הביקור במקום

ביקור במקום נערך ע"י גיא יופה – שמאי מקרקעין (הח"מ), ביום 19.2.2026.

7. תיאור הסביבה

הנכס הנדון הינו פרויקט בית דיור מוגן חדש, הממוקם בקרן הרחובות האלוף פרי יעקב והר הצופים, בחלקה הצפוני של שכונת המגורים "רחובות ההולנדית" בעיר רחובות.

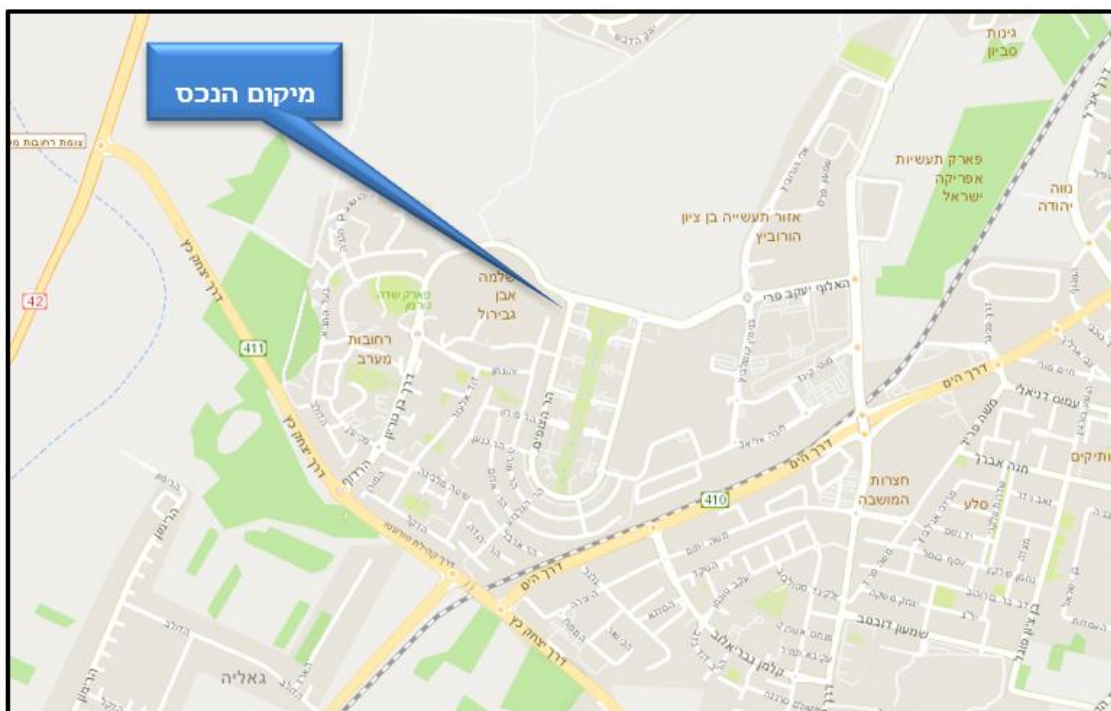
שכונת "רחובות ההולנדית" הוקמה בשנת 2001, ממוקמת בחלקה המערבי של רחובות על אדמות שהיו שייכות בעבר למושב גאליה. השכונה תוכננה כך שבמרכז נמצא פארק ובנייני השכונה בנויים סביב פארק עם מתקני שעשועים ומשחקי מים, גן אקולוגי וגן פסלים. גבולותיה בין רח' הר הזיתים במערב, האלוף יעקב פרי בצפון, הר הצופים במזרח, דרך הים וכביש 411 בדרום.

רח' הר הצופים הינו רחוב דו סטרי המסתעף מרח' האלוף פרי יעקב.

רח' האלוף פרי יעקב הינו רחוב דו סטרי המסתעף מדרך גד פיינשטיין ממזרח ומתמזג עם דרך בן גוריון ממערב.

לאזור נגישות טובה באמצעות כביש ארצי מס' 42 ובאמצעות כביש גישה מרכזי מס' 411.

תרשים הסביבה עם סימון מיקום הנכס



שינויים צפויים בסביבה:

בעיר רחובות קיימת מגמה של התחדשות עירונית הן במסגרת שיפוץ והרחבת בניינים מגורים קיימים והן במסגרת הריסה והקמה מחדש של מבני מגורים ישנים.

דרומית לדרך הים מצוי פארק התעשייה "קריית רכטמן", שהינו אזור תעשייה וותיק, אשר הוקם בראשית שנות ה-50 של המאה הקודמת. סביבת פארק התעשייה מאופיינת כיום בשימושי תעשייה מסורתית, בתי מלאכה ומוסכים, לצד חנויות מסחר וותיקות. מדרום לאזור התעשייה ממוקמת שכונת המגורים "קריית משה" וממזרח שכונת "שיכון סלע" המאופיינות בבניה צמודת קרקע ובבניה רוויה ותיקה. בסוף שנת 2019 אושרה תכנית מתאר מס' תמל/1086 שמטרתה התחדשות עירונית במתווה של "פינוי-בינוי" בשכונת "קריית משה", וכוללת גם את אזור תעשייה הקיים.

8. הסביבה העסקית

בעיר רחובות קיימים שני פרויקטים של דיור מוגן המופעלים ע"י רשת "נווה עמית" מבית קופת חולים "מאוחדת".

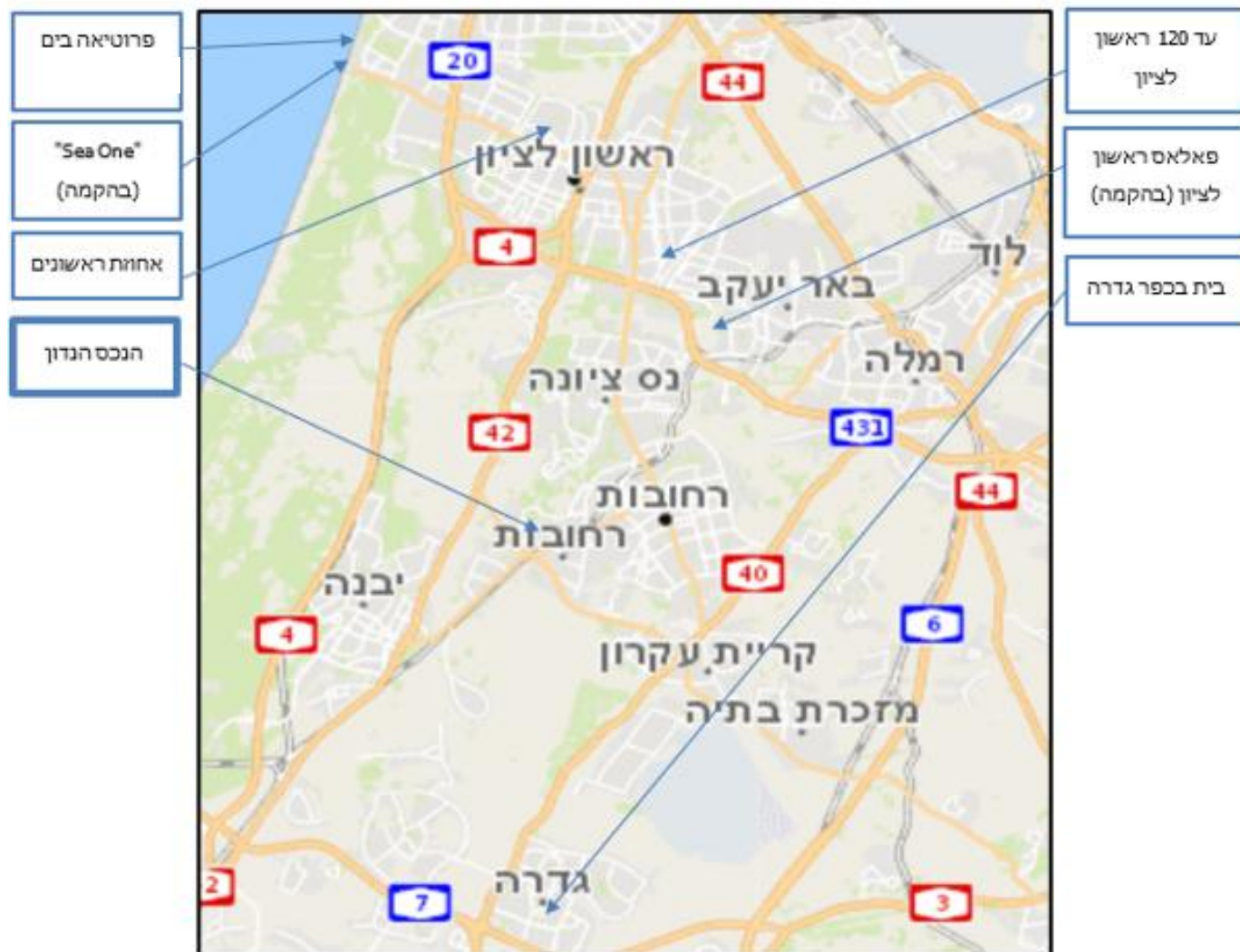
בתי דיור מוגן בעיר רחובות:

- "נווה עמית רחובות": פרויקט דיור מוגן הממוקם בחלקו הצפוני של העיר, בדרך מרכזי בשיסט, בסמוך למרכז מסחרי "ויצמן ביזנס פארק". בית הדיור המוגן בנוי על מתחם קרקע בשטח של כ- 20 דונם וכולל כ- 160 יח"ד מטיפוסים שונים. הבית כולל מחלקת תשונים והחלמה ומחלקה סיעודית.
- "לב רחובות": פרויקט הממוקם במרכז העיר רחובות, ברח' סירקין, בלב שכונה שקטה וכפרית. הפרויקט מהווה בית דיור מוגן הכולל 125 יח"ד המיועד לדיירים עצמאיים בלבד ואינו כולל מחלקה סיעודית.

פרויקטים במעגל השני:

- "אחוזה ראשונים": בית דיור מוגן הממוקם ברחוב הנחשול בשכונת נווה ים במערב העיר ראשון לציון אשר פועל משנת 1996. הבית מכיל כ- 340 יח"ד ומחלקות בריאות נוספות ומנוהל ע"י רשת בתי הדיור המוגן רובינשטיין.
- "עד 120 ראשון לציון": בית דיור מוגן הפועל משנת 1992, המכיל כ- 180 יח"ד, מחלקת דיור תומך ומחלקה סיעודית. ממוקם בדרום-מזרח העיר ראשון לציון.
- "פרוטיאה בים": פרויקט דיור מוגן חדש של רשת בתי הדיור המוגן "פרוטיאה". הפרויקט, הממוקם בשכונת נווה חוף בראשון לציון, כולל כ- 280 יחידות דיור וכן מחלקות אשפוז סיעודיות. הפרויקט נמצא בשלבי אכלוס ראשוניים.
- "Sea One" (בהקמה): פרויקט דיור מוגן של קבוצת אורנים. הפרויקט, הממוקם בשכונת נווה חוף בראשון לציון, יכלול כ- 270 יחידות דיור וכן מחלקת אשפוז סיעודית וקומת מסחר. הפרויקט נמצא לקראת סיום בניה וצפוי לאכלוס במהלך החודשים הקרובים.
- "פאלאס ראשון לציון" (בהקמה): בית דיור מוגן הממוקם בשכונת גבעת הרקפות במזרח העיר ראשון לציון, יכלול כ- 250 יחידות דיור וכן מחלקה סיעודית. הבניה ותחילת האכלוס של הפרויקט צפויה להסתיים בחודשים הקרובים.
- "בית בכפר גדרה": בית דיור מוגן של רשת "בית בכפר" הממוקם בחלק הדרום-מזרחי של המושבה הוותיקה גדרה באזור השפלה הדרומית. הפרויקט כולל כ- 210 יח"ד

מיפוי בתי דיור מוגן וקרקעות בסביבה



9. תיאור הנכס

הנכס הנדון מהווה פרויקט בית דיור מוגן חדש אשר ניצב על חלקה 101 בגוש 5713, ששטחה הרשום הינו 5,971 מ"ר.

החלקה בעלת צורה של ריבוע עם מגרעת מלבנית בצידה הדרום-מערבי, ועם חזית מזרחית לרח' הר הצופים וחזית צפונית לרח' האלוף יעקב פרי.

גבולות החלקה:

מצפון - חזית לרח' האלוף פרי יעקב ומעברו בשטחים בלתי מפותחים של היישוב נס ציונה.

ממזרח - חזית לרח' הר הצופים ומעברו בבנייני מגורים בני 17 קומות.

מדרום - גובל בבנייני מגורים דו-משפחתיים.

ממערב - גובל בשטחים בלתי מפותחים.

תצלום אוויר של החלקה (בצהוב)



תיאור הבנוי:

הפרויקט הנדון, אשר נפתח לקהל הרחב בתחילת שנת 2025, מהווה קומפלקס דיור מוגן אשר כולל 250 יחידות דיור בשני מגדלים בני 18 קומות מגורים וגג טכני מעל 2 קומות מסד ומרתף חניה וגלריה.

בנוסף, הפרויקט כולל מחלקה סיעודית ושטחים לרווחת הדיירים, שטחי מסחר, שטח לטובת הציבור (אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת), בריכת שחייה, פרגולות וכיו"ב.

הבניין בנוי משלד בטון עם קירות בלוקים המחופים לוחות אבן, בשילוב זכוכית במסגור אלומיניום והגג שטוח בנוי מבטון.

סטנדרט הבניה ורמת הגימור מהודרת וכוללת, בין היתר: לובי מעוצב המרוצף באריחי גרניט פורצלן ושטיחים, קירות ותקרות מעוצבים במגוון גימורים שונים, במעברים הציבוריים בקומות המגורים ריצוף גרניט פורצלן וחיפוי קירות בטפט מעוצב, מערכות מיזוג אוויר מרכזיות, מערכות גילוי וכיבוי אש וכיוצ"ב.

הכניסה הראשית לפרויקט הינה מצידו המערבי של הפרויקט מכיוון רח' הר הצופים, כאשר קיימת כניסה נפרדת למחלקה הסיעודית בחזית הצפונית של הפרויקט לכיוון רח' האלוף יעקב פרי.

כניסת רכבים לחניון התת-קרקעי הינה מהפינה הצפון-מזרחית של הפרויקט, מכיוון רחוב האלוף יעקב פרי.

תצלום הפרויקט במבט לכיוון דרום-מערב



תצלום הכניסה הראשית



תיאור המבנה:

כללי – בפרויקט סה"כ שש מעליות נוסעים המשמשות את הדיירים בשני המגדלים (גרעין הכולל 3 מעליות נוסעים לכל מגדל) אשר מחברות בין כל קומות הפרויקט, 2 מעליות מזון (המשמשות את המסעדה והקפיטריה), 2 מעליות נוסעים המשמשות את המחלקה הסיעודית ומעלית נוספת בלובי המחברת את קומת הקרקע לקומת המסד מעליה. כמו כן, המבנה כולל גרמי מדרגות המחברים בין הקומות.

קומת מרתף – הקומה, בשטח ברוטו של כ- 5,000 מ"ר, כוללת חניות לרכבים (106 מקומות חניה), מקומות חניה לאופניים ואופנועים, חניה תפעולית, חדרי טכניים, חדרי אשפה ושטחי אחסנה ו- 2 מבואות כניסה הכוללים מעליות וחדרי מדרגות.

קומת גלריה מרתף – הקומה, בשטח ברוטו של כ- 2,180 מ"ר, מחולקת לשני אגפים, A ו- B, וכוללת מחסנים לשימוש יחידות הדיוור, מינימרקט, חדרי טיפולים, חדרי עובדים ומטבחון, חדר מכונות בריכה, מלתחות עובדים, שירותים ו- 2 מבואות כניסה הכוללים מעליות וחדרי מדרגות. בצידו הדרומי של הפרויקט קיימת יציאה לחצר מרוצפת בקומה זו. בנוסף הקומה כוללת שטחי מסחר בהיקף של כ- 200 מ"ר.

קומת קרקע (כניסה) – הקומה, בשטח ברוטו של כ- 2,940 מ"ר כוללת, לובי כניסה ראשי מפואר עם עמדת קבלה, פינות ישיבה, משרדי מכירות, בריכת שחיה (כולל חדרי הלבשה ומלתחות), חדרי חוגים, חדר כושר, חדרי רב-תכליתיים, אודיטוריום, קפיטריה ומטבח, חדר אוכל ומטבח, עמדת דואר, חדרי טכניים ושטחי שירות, מעליות וחדרי מדרגות. בחלקו המערבי של של לובי הכניסה ישנה ויציאה למרפסת פתוחה עם גינה ופרגולה. הקומה קוללת בנוסף שטח מועדון לשימוש עירוני (אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת).

קומת מסד – הקומה, בשטח ברוטו של כ- 2,500 מ"ר, מחולקת לשני אגפים. אגף צפוני הכולל שטח המיועד למחלקה סיעודית עם 36 מיטות ואגף דרומי אשר כולל את משרדי ההנהלה, מרפאה, שירותים, חדר מחשבים, מועדון דיירים, אזור ישיבה עם פינות אירוח משפחות, חדרי טכניים ומרפסת גג.

קומה 1 – קומה המחולקת לשני בנינים, A ו- B, וכוללת סה"כ 14 יחידות דיור מטיפוסים שונים (7 יחידות בכל אגף). הקומה כוללת לובי קומתי, ממ"ק ושטחים טכניים.

קומות 2-18 – קומות טיפוסיות המחולקות לשני בנינים, A ו- B. בכל בנין 118 יחידות מטיפוסים שונים. בכל קומה קיים לובי קומתי, ממ"ק, ושטחים טכניים. בסה"כ בקומות אלו קיימות 236 יחידות דיור.

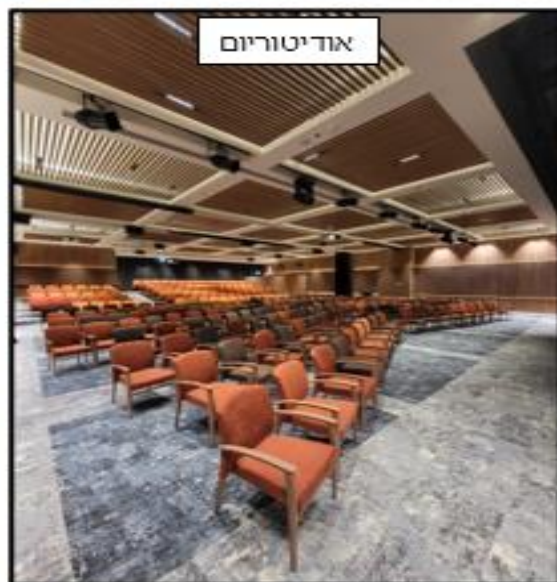
קומת גג טכני – הקומה כוללת שטחים טכניים, מעליות וחדרי מדרגות.

יחידות הדיוור:

יחידות הדיוור הינן בנויות 2-3 חדרי מטיפוסים שונים. בכל יחידה מטבחון וחדר רחצה הכולל מקלחת ושירותים.

החדרים ברמת גימור מהודרת הכוללת, בין היתר: רצפת החדרים, חדר האמבטיה וקירותיו מחופים באריחי קרמיקה; רצפת חדרי השינה מחופים קרמיקה דמוי פרקט; מערכת מיזוג אוויר; דלת כניסה דקורטיבית מעץ תריסים חשמליים; מערכת גילוי וכיבוי אש; מערכת לחצני מצוקה. המטבחון כולל ארונות עליונים ותחתונים, מקרר, תנור וכיריים. ליחידות הדיוור מרפסות בשטחים שונים.

תצלומים מייצגים של הפרויקט



תצלומים מייצגים של הפרויקט



שטחי ישיבה קומת מסד



בריכת שחייה



מחלקה סיעודית



משרדי הנהלה



חניון



חצר

תצלומים מייצגים של הפרויקט



10. המצב התכנוני

10.1 תכניות בניין עיר מאושרות¹

להלן ריכוז התכניות המאושרות החלות על הנכס נשוא חוות הדעת:

מס' התכנית	תאריך פרסום מתן תוקף	ילקוט פרסומים	מהות התכנית
רח/בה/11	1.9.1996	4439	שינוי יעוד קרקע חקלאית ותכנון שכונת מגורים, קביעת אזורי בניה, שטחים לדרכים, זכויות והוראות בניה, הנחיות לבינוי וקביעת אזור לאיחוד וחלוקה מחדש
6/ב/2000	31.3.2015	7014	הוראות בדבר שטחי שירות
414-0380733	15.12.2018	7702	הגדלת מס' יח"ד, הגדלת שטחי הבניה ומס' קומות וכן קביעת הוראות בינוי והשימושים הנדרשים להקמת פרויקט לדיר מוגן איכותי בשכונה

לפי תכנית מס' **414-0380733**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 7702 מיום 15.12.2018, מסומנת החלקה הנדונה באזור לדיר מוגן.

להלן עיקרי הוראות התכנית:

- הגדלת מס' יח"ד מ- 150 ל- 250 יח"ד.
- הוספת מחלקות סיעודיות.
- קביעת בינוי הכולל 4 קומות מסד ומעל שני בניינים בני עד 16 קומות.
- הגדלת שטחי הבניה בהתאם כולל הקצאת שטחים עבור מסחר, אשר ישולב בקומות המסד, וקביעת שטח לשימוש ציבורי בתוך המבנה בשטח של עד 500 מ"ר.
- קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.

ייעוד הקרקע - דיר מיוחד

שימושים - השימושים המותרים בתחום התכנית יהיו יחידות לדיר מוגן ומחלקות סיעודיות וכן שטחי תמך ורווחה משותפים לרווחת הדיירים, כגון: לובי כניסה, שרותי ביטחון והשגחה, חדרי כושר וספורט, בריכת שחיה ג'קוזי, ספא, מכון יופי וחדרי טיפולים, אולמות אירועים (מקום התכנסות לשימוש דיירי הדיר המוגן), חדרי אוכל וקפיטרייה, ספרייה, מתקני טרנספורמציה ומתקנים טכניים, וכן משרדים עבור הדיר המוגן וכל שימושים אלו הינם עבור הדיר המוגן בלבד.

¹ עפ"י מידע מהועדה המקומית לתכנון ובניה - רחובות, ומאתרי האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל ומשרד האוצר.

יותר שימושים לחניה, מחסנים, שטחים טכניים, ושטחי שרות עבור הדיור המוגן והמחלקות הסיעודיות.

יקבע שימוש לטובת מבני ציבור למטרות הבאות: חינוך, דת, קהילה ותרבות.

בקומת הקרקע הפונה לרחוב יקבעו שימושי מסחר, לרבות שטחי שירות למסחר, השימוש למסחר בקומת הקרקע יהיה עבור שימושים ציבוריים לטובת הציבור הרחב וכן יותר שימושים עבור הדיור המוגן, כגון: בתי קפה, מסעדה, סניף בנק, סניף דואר, מרפאות וכיו"ב.

בקומת הגג יותר מתקנים טכניים.

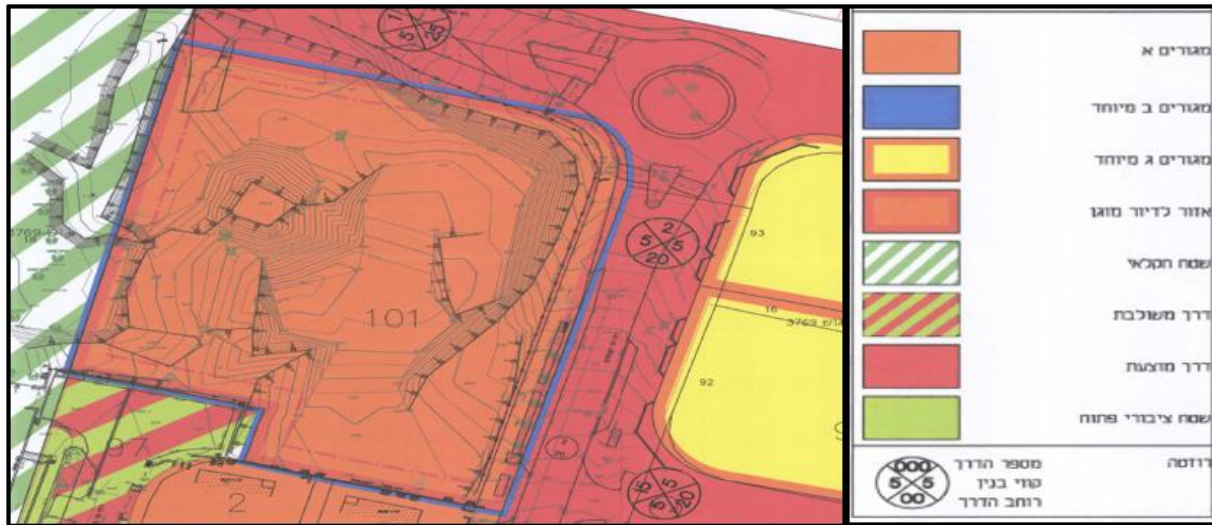
הוראות נוספות:

- יחידות דיור: תוספת של 100 יח"ד למספר יח"ד לדיור מוגן המאושרת בתכנית תקפה, סה"כ יותרו 250 יח"ד. יותרו יח"ד בתמהיל יח"ד משתנה, שטח עיקרי ממוצע של יח"ד יהיה כ- 58 מ"ר, לא כולל מרפסות.
- מרפסות: תותר הקמת מרפסות חופפות מקורות בהתאם לשטח המותר עפ"י חוק. שטחי המרפסות יתווספו לסך השטחים המפורטים בטבלת הזכויות. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין ב- 1.2 מ'. שטחי המרפסות יהיו עד 9 מ"ר בממוצע לכל יח"ד.
- שטחים ציבוריים: בתחום קומות המסד ו/או קומות המרתף יוקצה שטח של 500 מ"ר עבור שימושים ציבוריים. שטחים אלו יופקעו וירשמו לטובת הרשות המקומית.
- בין הבניינים ישמר מרווח של 18 מ' לפחות כמסומן בנספח הבינוי.
- תכסית: תכסית קומות המסד לא תעלה על 50% משטח המגרש, תכסית קומות המגדל לא תעלה על 35% משטח המגרש.
- מרתפים: תכסית קומת המרתף תהיה עד 85% משטח המגרש.

להלן טבלה עם ריכוז זכויות הבנייה:

יעוד	שימוש	שטח עיקרי עילי (מ"ר)	שטח שירות עילי (מ"ר)	שטח עיקרי תת"ק (מ"ר)	שטח שירות תת"ק (מ"ר)	סה"כ שטחי בניה (מ"ר)	מספר יח"ד	שטח מרפסות (מ"ר)
דיור מיוחד	דיור מיוחד	19,625	8,200	1,500	13,225	42,570	250	2,250
	מבנים ומוסדות ציבור	500				500		
	מסחר	825	200			1,025		

תשריט התכנית



10.2 רישוי הבניה

מעיון בתיק הבנין בועדה המקומית לתכנון ובניה - רחובות נמצאו מסמכי הרישוי הבאים:

מס' היתר בניה	תאריך קבלת ההיתר	מהות
20180631	13.5.2019	הצבת משרד מכירות + 3 קרוונים / מבנים יבילים לניהול אתר. עבודות דיפון וחפירה וגידור השטח
20190701	7.1.2020	תכנית ביסוס בלבד עבור מבנה דיור מוגן
20190525	2.7.2020	הקמת קומפלקס דיור מוגן בן 250 יח"ד, בשני מגדלים בני 18 קומות + גג טכני, מעל 2 קומות מסד ע"ג מרתף חניה + גלריה. המבנה כולל: מחלקה סיעודית ושטחים לרווחת הדיירים, שטחי מסחר, שטח לטובת הציבור, בריכות, פרגולות, פיתוח שטח, גדרות וקירות תומכים

טופס 4 - הוצג בפנינו טופס 4 (אישור להספקת שירותים- חשמל, מים וטלפון) מתאריך 14/11/2024 חתום ע"י הועדה המקומית רחובות עבור תיק בניין 500002200, בקשה מס' 20190525 גוש 5713 חלקה 101 יעוד מגורים דיור מוגן בכתובת הר הצופים 4 רחובות אשר נבנו לפי היתר מס' 20190525 מיום 08/06/2023.

להלן שטחי הבניה בפרויקט כמפורט בתכנית היתר בניה מס' 20190525:

קומה	שטחים עיקריים במ"ר				שטחי שירות במ"ר	סה"כ שטחים במ"ר
	דיוור מיוחד	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור	מרפסות	סה"כ עיקרי	
מרתף					5,008	5,008
גלריה	200	177	134		1,668	2,180
קרקע	2,210		371		356	2,938
מסד	1,637			205	625	2,467
1-18	14,490			2,569	5,115	22,174
גג					185	185
סה"כ	18,539	177	505	2,774	12,958	34,953

11. המצב המשפטי

עפ"י דף מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין רחובות שהונפק באמצעות האינטרנט בתאריך 28.1.2026, רשומה חלקה 101 בגוש 5713, בשטח של 5,971 מ"ר, בבעלות **מגדלי הים התיכון – רחובות בע"מ** – בשלמות.

רשומה הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל.

על הבעלים רשומה משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, לטובת בנק הפועלים בע"מ.

רשומה הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות. הערות: ראה בקשה מיום 10.6.2020 על הייעוד והשימוש של המקרקעין מגרש מס' 220.

רשומות הערות אזהרה לרישום משכנתא לטובת רוכשי זכויות ביחידות דיור בפרויקט.

רשומה הערת אזהרה לרישום משכנתא ללא הגבלת סכום לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (לא כולל שטחים מסחריים ומחלקה סיעודית).

זיקת הנאה: רשומה זיקת הנאה לטובת הציבור עבור זכות מעבר לציבור בחזית רח' האלוף פרי, המסומן בתשריט באות A ובשטח של 22 מ"ר.

12. ענף הדיור המוגן

כללי

ענף הדיור המוגן החל להתפתח בארץ החל משנות השמונים, בעקבות תמורות רבות שחלו במערך השירותים לאוכלוסייה לגיל השלישי.

מטרת הדיור המוגן הינה פתרון בעיות הדיור של האוכלוסייה המבוגרת, וזאת לאור הגידול שחל במספרם של אוכלוסיית הגיל השלישי בישראל והעלייה בתוחלת החיים.

בית דיור מוגן כולל מבנה או קבוצת מבנים עם יחידות דיור בנות חדר אחד עד ארבעה חדרים, בהן מתגוררת אוכלוסייה מבוגרת ועצמאית. הבתים נועדו להעניק מסגרת סביבתית שלמה, נוחה ומקלה לאדם מבוגר ועצמאי, הכוללת סל שירותים מגוון ורחב. בהתאם לכך, בתי דיור מוגן מציעים לדייריהם לגור בקומפלקסים מפוארים עם שטחים ציבוריים נרחבים, כאשר הדייר נהנה ממכלול שירותי נוחות כלליים, משירותים רפואיים מסוימים, מחיי חברה ותרבות עשירים וממתקנים כגון בריכת שחיה, ספא וחדרי כושר.

מרבית בתי הדיור המוגן ממוקמים באזור גוש דן, אזור השרון ואזורים נוספים עד לגבול דרום ראשון לציון. הענף מחולק לשוק ציבורי ולשוק פרטי.

השוק הציבורי מיועד בעיקרו לאוכלוסייה מבוגרת שזכאית לסיוע מהמדינה ובולטות בו חברות ממשלתיות.

השוק הפרטי מיועד בעיקרו לאוכלוסייה מבוגרת מבוססת כלכלית ומטרתו מתן פתרון דיור נח, ושיפור איכות החיים של האדם בגיל השלישי.

ההבדל העיקרי בין השוק הציבורי לפרטי הוא בסל השירותים, בסטנדרט המבנה ויחידות הדיור ובגורם המממן.

הבחנה בין בית אבות לבית דיור מוגן

ההבחנה בין בית אבות לבין בית דיור מוגן נסובה בעיקר סביב יכולתו של הדייר לנהל אורח חיים עצמאי. בית אבות פונה בעיקר לדיירים הנזקקים בראש ובראשונה לעזרה תפקודית יומיומית (ובשל כך נדרשים לקבל שירותים רבים), לעומת בית דיור מוגן המאכלס בדיירים עצמאיים. בשל כך, התשלומים בבתי אבות נגבים, בדרך כלל, על בסיס חודשי, בהתאם לשהות בפועל בבית האבות, בעוד שבבתי הדיור המוגן יש הפרדה בין תשלום הפיקדון, המהווה את התשלום בגין הזכות להשתמש ביחידת הדיור, לבין התשלומים עבור השירותים השונים (דמי אחזקה). קהל המטרה בבתי אבות מהווה אשכולות חברתיים כלכליים נמוכים ובינוניים, כאשר בבתי דיור מוגן קהל המטרה מהווה לרוב אוכלוסייה בעשירונים 7 ומעלה.

רמת השירותים בבית אבות הינה בסיסית הכוללת שירותי רפואה ודגש על אוכלוסייה סיעודית ולינה בחדרים משותפים. בבתי דיור מוגן רמת השירותים גבוהה הרבה יותר וכוללת, בין היתר, מערך פעילות חברתית ותרבותית, שירותי רפואה, מתקני ספורט, שירותי הסעדה, חוגים ולינה בדירות פרטיות.

לאור השוני בדיירים בין בית האבות לבין בית הדיור המוגן הרי שתקופת השהייה הממוצעת של דיירים בכל אחד מהסדרים אלו הינה שונה (בבית אבות תקופת השהייה הממוצעת קצרה יותר) ובשל כך בבית אבות אין לשהות במקום שום זכות קניינית ו/או רישומית כזאת או אחרת, על היחידה בה הוא שוהה, וזאת בניגוד לדייר בבית הדיור המוגן המקבל זכות שימוש ביחידה ואף יש לו אפשרות לרשום לטובתו הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין זכות זו.

הביקוש וההיצע בענף

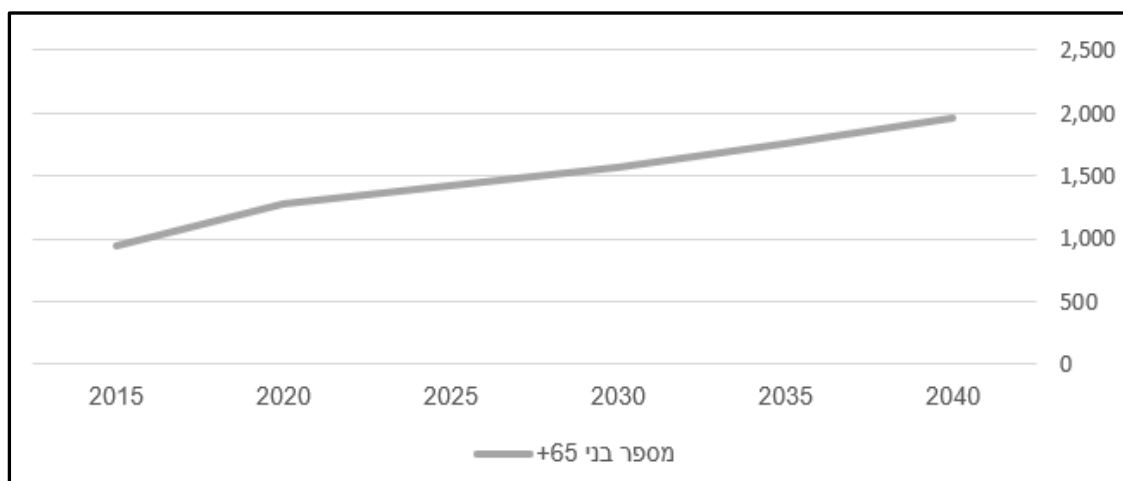
הגיל השלישי בישראל הינו פלח אוכלוסייה משמעותי אשר מצוי במגמת גידול כתוצאה מהעלייה בתוחלת החיים וברמת החיים, לאור התחזקות מתמשכת ברמת השירותים הרפואיים הזמינים וכתוצאה מכך, שיפור כללי במצב הבריאותי של האוכלוסייה.

עפ"י נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בסוף שנת 2024 מנתה אוכלוסיית האזרחים הוותיקים בישראל (בני 65 ומעלה) למעלה ממיליון איש (כ- 1,280 אלף תושבים), המהווים כ- 13.1% מתושבי המדינה. כ- 45% מהאזרחים הוותיקים מעל גיל 75 וכ- 13% מעל גיל 85.

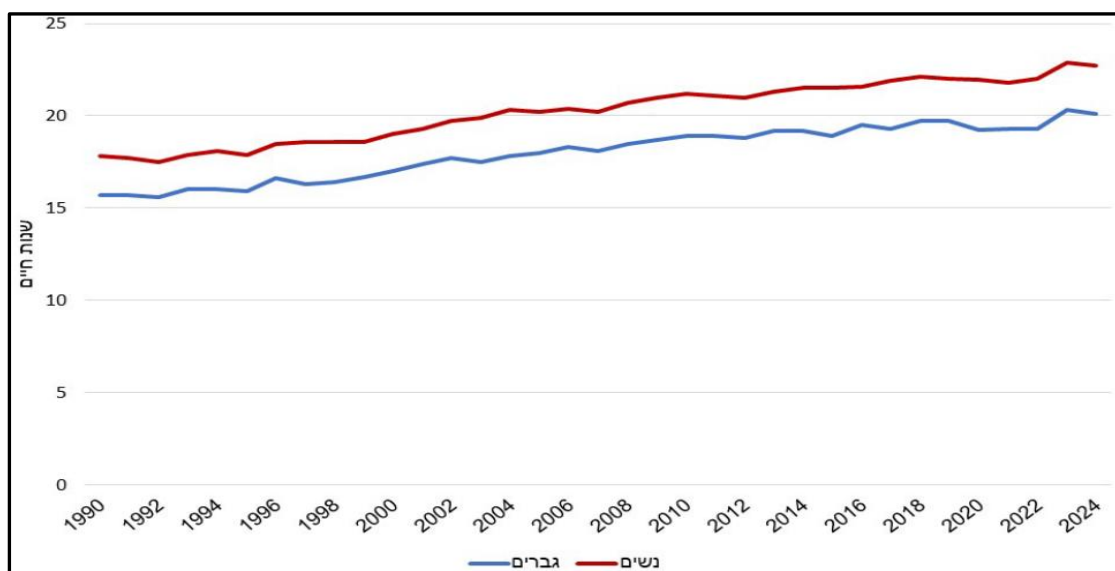
על פי התחזיות עד שנת 2040 חלקם באוכלוסייה יהיה כ- 14% וצפוי למנות כ- 1.9 מיליון איש, ובשנת 2045 צפוי למנות כ- 2.1 מיליון. פירוש הדבר שאוכלוסיית הקשישים כמעט ותכפיל את עצמה תוך פחות מ- 20 שנה.

מתוך סה"כ אוכלוסיית הקשישים (בני 65 ומעלה) כ- 4% התגוררו בשנת 2024 במוסדות (מהם כ- 66% בבתי אבות ובתי דיוור מוגן, כ- 31% במוסדות אשפוז והוסטלים וכ- 3% במוסדות אחרים).

תחזית של מספר בני 65+ בישראל (באלפים) עד שנת 2040



תוחלת חיים בגיל 65 בין השנים 1990 - 2024



התחרות בענף הפרטי

התפתחות הענף, אשר נבעה מעלייה ברמת החיים הכוללת בארץ ועלייה בשיעור האוכלוסייה המבוגרת בעלת היכולות מכלל האוכלוסייה, הביאה לפתיחה של בתי דיוור מוגן חדשים ברחבי הארץ ולתחרות בין רשתות הדיוור המוגן השונות.

שוק הדיוור המוגן הפרטי בישראל כולל כ-100 בתי דיוור מוגן פרטיים בהם כ-15,000 יח"ד, ומאופיין במבנה בעלויות מבוצר עם מספר רב של חברות שפעילות בשוק, כאשר החלק הארי של יח"ד המוגן הפרטי (כ-65%) מוחזק ע"י הגופים הגדולים ביותר הפעילים בענף, כמפורט להלן: רשת "משען" (כ-2,420 יח"ד), רשת "מגדלי הים התיכון" (כ-1,890 יח"ד), רשת "אחוזות רובינשטיין" (כ-1,250 יח"ד), רשת "פאלאס" מקבוצת עזריאלי (כ-1,140 יח"ד), רשת "בית בכפר" (כ-900 יח"ד), רשת "בית בלב" (כ-720 יח"ד), רשת "עד 120" (כ-640 יח"ד) ורשת "פרוטיאה" (כ-640 יח"ד)².

נציין, כי בשנים הקרובות צפויה תוספת מואצת של היצע של בתי דיוור מוגן בישראל עם ההקמה של בתים חדשים באור יהודה, באר יעקב, ראשון לציון, ירושלים, גבעתיים, מודיעין, חולון, אלקנה וכן הרחבה של מספר בתי דיוור מוגן קיימים.

התחרות בשוק הדיוור המוגן

בשנים האחרונות החליטו מספר חברות בענף הנדל"ן להרחיב את פעילותן ולשלב בהן את תחום הדיוור המוגן. נציין מתוכן את קבוצת עזריאלי, חברת שפיר, חברת קנדה-ישראל וקבוצת ביג.

חוק הדיוור המוגן

בשנת 2012 פורסם ברשומות חוק הדיוור המוגן, התשע"ב - 2012 (להלן: "החוק"), שעיקרו הסדרת רישוי בתי דיוור מוגן, הסדרת נושאים והוראות לגבי עריכת הסכמי התקשרות בין בעל הרישיון לבין מי שמבקש להיות דייר בבית, העמדת בטוחות לדיירים להבטחת השבת כספי פיקדון, תנאים לפינוי דייר, הגדרת סל שירותי החובה שיש לספק לדיירי הבית, הוראות לגבי מנגנוני העלאת גובה דמי האחזקה השוטפים, הסדרת מנגנוני אחריות, פיקוח, אכיפה וענישה, הפעלת מחלקה סיעודית בבתיים עם 250 יח"ד ומעלה וכיו"ב.

בשנת 2018, חוק תיקון לסעיף 27 בחוק הדיוור המוגן העוסק בבטוחות שעל בעל רישיון להפעלת בית דיוור מוגן להעמיד לדייר כנגד דמי פיקדון המופקדים בידיו.

שיטת השיווק בענף הדיוור המוגן

באופן עקרוני, תשלומי הדייר בבתיים של דיוור מוגן כוללים שני מרכיבים:

- תשלום חד פעמי במועד הכניסה

- דמי אחזקה חודשיים

שלושת מסלולי ההתקשרות הנפוצים בענף הינם: מסלול פיקדון, מסלול דמי כניסה ומסלול דמי אחזקה מוגדלים, כאשר שתי השיטות הראשונות הינן הנפוצות ביותר, ועיקרן כמפורט להלן:

שיטת דמי הפיקדון – בשיטה זו הדייר משלם את מלוא מחיר הדירה כפיקדון. תמורת הפיקדון הדייר זכאי לגור בדירה לכל ימי חייו. סכום הפיקדון מוחזר לדייר או ליורשיו עם עזיבת הדירה,

² מקור הנתונים: דיווח דן אנד ברדסטריט - דיוור מוגן לפי מספר יחידות דיוור לשנת 2025. לגבי מספר יחידות הדיוור ברשת מגדלי הים התיכון – לפי נתונים בפועל (במעגל).

כולל הפרשי הצמדה³, ובניכוי שחיקה שנתית בשיעור מסוים (בד"כ סביב 3% - 3.5% לשנה) המוגבלת למספר שנים (בד"כ 12-15 שנים). במידה והדייר ממשיך להתגורר בבית מעבר לתקופה שנקבעה בהסכם כתקופה שלאורכה יחושבו דמי השחיקה, תפסק השחיקה של הפיקדון.

מחירי המכירה של זכויות השימוש ביחידות הדיור נקבעים עפ"י תנאי שוק, בהתחשב, בין היתר, בגורמים הבאים – מיקומו של הבית, גודל יחידת הדיור וכיוצ"ב.

בנוסף, בשוק הדיור המוגן קיימת בד"כ אופציה להעניק לדיירים פוטנציאליים גמישות שיווקית המאפשרת המרה בין מחיר הפקדון לתשלום חודשי שמתווסף לדמי האחזקה שמשלם הדייר ("**חלף פקדון**").

שיטת דמי הכניסה – בשיטה זו הדייר משלם בין 50% ל- 60% ממחיר הדירה תמורת הזכות לגור בדירה כל ימי חייו. בשיטה זו השחיקה השנתית של דמי הכניסה הינה גבוהה (20% עד 25% לשנה), כך שלאחר תקופה של 4-5 שנים נשחק מלוא הסכום ששולם כדמי כניסה.

דמי אחזקה – בשתי השיטות הנ"ל משלם הדייר בנוסף דמי אחזקה חודשיים קבועים בגין שירותים מוגדרים שונים להם זכאי הדייר. השירותים העיקריים הנכללים בדמי אחזקה אלה כוללים: שירותי תחזוקה וניקיון בסיסי, שירותי שמירה, שירותים רפואיים מסוימים, חוגים, פעילות תרבות וחברה מסוימות, שירותי פקיד קבלה, וכן שימוש במתקנים הציבוריים המצויים בבית. גובהם של דמי האחזקה משתנה לפי אופי הבית, גודל הדירה ומספר הדיירים בדירה (יחיד או זוג).

בנוסף, קיימת בד"כ אופציה של תשלום על בסיס חודשי (במקום דמי פיקדון – "מסלול ללא פקדון").

³ בעבר, כשבשוק הנדל"ן בישראל היה נהוג לקיים עסקאות בדולרים, היו פיקדונות אלו צמודים לשער החליפין של הדולר. בעקבות כניסתו לתוקף של חוק הדיור המוגן סכום הפיקדונות צמוד למדד המחירים לצרכן.

13. הפעילות הכלכלית בפרויקט

13.1 מסגרת ההתקשרות בין החברה לדיירים

בעת כניסתו של הדייר לבית הדיור המוגן נחתם הסכם בין הדייר לבין החברה, המקנה לדייר זכות שימוש ביחידת דיור ושירותים נוספים, וכן זכות שימוש במתקנים השונים במסגרת השטחים הציבוריים בפרויקט, בתמורה לסכום חד פעמי וכן תשלומים חודשיים שוטפים – כמפורט בהמשך.

השירותים אותם מספק הבית כוללים, בין היתר, ארגון פעילויות חברתיות (כגון: הרצאות, טיולים, הקרנת סרטים, הופעות אמנים וכיוצ"ב), ארגון חוגים בתחומים שונים, שרותי מרפאה ורופא, ניקיון הדירות, שמירה ותחזוקה כללית.

כמו כן קיימת מחלקה המספקת שירותי סיעוד ושירותי החלמה במידת הצורך.

הדייר זכאי לקבל מהחברה בעלת הנכס בטוחות להבטחת השבת יתרת הפיקדון בהתאם לחוק הדיור המוגן, תשע"ב- 2012 כפי שתוקן ביום 25 ביולי 2018. לצורך כך, החברה ביצעה רישום הערת אזהרה לרישום משכנתא על זכויות החברה במקרקעין על שמו של הנאמן, שנבחר ע"י אסיפת הדיירים, עבור הדיירים שיהיו מוטבים של המשכנתא בהתאם לחוק.

הגם שההסכם בין החברה לדייר אינו קצוב בזמן, ניתן לסיים את ההסכם ע"י הדייר בכל עת בהודעה מוקדמת. החברה רשאית אף היא, במקרים קיצוניים, להביא לכדי סיומו של ההסכם בהודעה מוקדמת.

13.2 השיווק בפרויקט הנדון

כפי שנמסר לנו, מדיניות החברה העדכנית הינה לשיווק של הדירות עפ"י מסלול דמי פיקדון עם שיעור שחיקה שנתי של 3.5% בתוספת מע"מ, ולתקופת שחיקה של 13 שנים (להלן: "מסלול פיקדון פוחת סטנדרטי").

יחד עם זאת, החברה משווקת גם מספר מסלולים נוספים, אשר מציעים תמחיל שונה בין דמי הפיקדון עם שיעור שחיקה שנתי לבין תשלום חודשי חלף פיקדון. במסגרת המסלולים החלופיים ביחס למסלול פיקדון פוחת סטנדרטי, החברה מקצה מחדש בין הרכיבים בחוזה (דמי פיקדון, שיעור שחיקה, תשלום חודשי) בהתאם למפתח המרה המקובל בשוק. מפתח ההמרה מהווה גמישות שיווקית המקובלת בשוק הדיור המוגן שמטרתה להעניק לדיירים פוטנציאליים אפשרות המרה בין מחיר הפיקדון לתשלום החודשי שמתווסף לדמי האחזקה שמשלם הדייר. מפתח זה מהווה פיצוי בגין אובדן שחיקה ומימון אלטרנטיבי. במסגרת זו קיים אף מסלול שבו לא משולמים דמי פיקדון כלל, אלא תשלום חודשי מוגדל – "מסלול ללא פקדון".

מחירון דירות ומכירות בפועל – הוצג בפנינו מחירון דירות עדכני של החברה לפיו משווקות הדירות בפרויקט. כמו כן, הועברו לידינו נתוני מכירות של דירות בפרויקט.

מהנתונים עולה, כי מרבית הדירות ששווקו בתקופה האחרונה הינן במסלול דמי פיקדון, עם שיעור שחיקה של 3.5% בתוספת מע"מ, לתקופה של 13 שנים.

יצוין, כי קיימים מספר מצומצם יחסית של חוזים במסלול ללא פקדון ביחס לכלל החוזים בנכס.

דמי שירותים ואחזקה – עפ"י ההסכם, הדייר מתחייב לשלם סכום חודשי קבוע בגין שירותים ואחזקה. דמי השירותים צמודים למדד, כאשר החברה רשאית להגדיל את דמי השירותים מעבר לעליית המדד עקב גידול בעלויות אספקת השירותים הכלליים.

13.3 נתונים כלכליים

להלן ריכוז הנתונים הכלכליים של תפעול הפרויקט, כפי שנמסרו לנו ע"י הנהלת החברה, נכון למועד הקובע לחוות הדעת:

סעיף	סה"כ בפרויקט
דירות לשיווק	250
דירות משווקות	165
דירות פנויות	85
יתרת פיקדונות	כ- 349,700 א' ₪
הכנסה שנתית משחיקה ⁴ וחלף שחיקה ⁵	כ- 12,000 א' ₪

יובהר כי סך יחידות הדיור בפרויקט עומד על 250 יח"ד, כאשר בתקופה שקדמה למועד הקובע הוצעו לשיווק בפועל כ-210 יח"ד בלבד, בעוד שכ-40 יח"ד נוספות, אשר היו בשלבי הקמה סופיים, לא הוצעו לדיירים פוטנציאליים ושוחררו לשיווק רק לאחרונה.

13.4 שכירויות

עפ"י נתוני החברה, ההכנסות השנתיות משכירות לזכיינים שונים הינן בסך של כ-1,027 אלפי ₪, כאשר מרבית ההכנסה הינה מהמחלקה הסיעודית.

13.5 פעילות הניהול

מאזן תפעולי נורמטיבי:

הנכס הנדון נמצא בהליכי אכלוס (תקופת הרצה).

הוצג בפנינו תחזית של תוצאות פעילות הניהול בתקופת האכלוס. עפ"י תחזית החברה, ככל שיתקדם אכלוס הפרויקט והתייצבות שיעורי התחלופה בדומה לפרויקטים בעלי מאפיינים דומים, בית הדיור המוגן הנדון צפוי לפעול, החל משנת 2028, בעודף תפעולי נורמטיבי שנתי של כ- **5,800 אלפי ₪**.

כפי שנמסר לנו ע"י החברה, ובהתאם לתזרים שהוצג בפנינו עד סוף שנת 2027, סה"כ סכום הגרעון בתקופת ההרצה (2025-2027) נאמד בסך כולל של כ- **7,600 אלפי ₪**. יצוין כי תזרים החברה מביא בחשבון תחזית לשינוי הדרגתי במאזן התפעולי, לרבות התייחסות להוצאות שיווק מיוחדות הצפויות בקשר לאכלוס הבית.

⁴ פעולת השחיקה הינה פעולה חשבונאית המתבצעת בספרי החברה, בהתאם לחוזים שנחתמו עם הדיירים. סכום השחיקה כולל מע"מ.

⁵ "חלף שחיקה" – חלק יחסי בהכנסה המתקבלת מדיירים אשר נמצאים במסלול ללא פקדון, כחלף תשלום שחיקה במסלול פקדון רגיל.

14. מצב השוק

המחצית הראשונה של שנת 2025 התנהלה על רקע המשך ההתאוששות מהשלכות מלחמת "חרבות ברזל", שהחלה באוקטובר 2023, ולאחר מבצע "עם כלביא" שהתרחש ברבעון השני של השנה. בסוף חודש יוני הושגה הפסקת אש בין ישראל לאיראן, אשר תרמה לירידה ברמת המתיחות האזורית. בגזרת עזה הושגה באוקטובר 2025 הפסקת אש. בהתאם לכך, ניכרת ירידה מסוימת באי-וודאות הגיאופוליטית, והמשק המקומי מגלה סימני התאוששות, עם שיפור בפעילות הכלכלית, התחזקות השקל ועליות במדדי המניות בבורסה בתל-אביב.

בהתאם לתחזית בנק ישראל שפורסמה בחודש ינואר 2026, ההערכה הינה כי התוצר צמח בשנת 2025 בשיעור של 2.8% וצפוי לצמוח בשנת 2026 ב-5.2% וב-4.3% בשנת 2027. במהלך שנת 2025 עמד קצב האינפלציה השנתי על 2.4%, בתוך יעד האינפלציה. במהלך ארבעת הרבעונים הבאים שיעור האינפלציה צפוי לעמוד על 1.7% ובמהלך שנת 2027 על 2%.

בנובמבר 2025 הפחית בנק ישראל את הריבית בשיעור של 0.25% לרמה של 4.25%, ובינואר 2026 הפחית בנק ישראל את הריבית פעם נוספת בשיעור של 0.25% לרמה של 4.0%, וזאת על רקע ההתפתחויות הגיאופוליטיות האמורות, הפעילות הכלכלית במשק שהתאוששה בחדות, והתמתנות האינפלציה והתכנסותה לתוך תחום היעד. עפ"י תחזית בנק ישראל, הריבית צפויה לרדת עוד ולעמוד על 3.5% בממוצע ברבעון הרביעי של 2026.

יחד עם זאת, בעניין הנכסים המניבים נציין, כי בתקופה האחרונה נערכו מעט עסקאות לרכישת נכסים מניבים, ובהן לא ניכר שינוי מהותי בשיעורי התשואה, וטרם פורסמו עסקאות תשואה לרכישת נכסים מניבים לאחר הורדות הריבית.

15. עקרונות השומה

הנכס הנדון הינו פרויקט בית דיור מוגן חדש הניצב על קרקע המיועדת עפ"י תכנית מאושרת לאזור לדיור מיוחד לצורך הקמה של בית דיור מוגן לאוכלוסייה מבוגרת. לפרויקט התקבל טופס 4 בחודש נובמבר 2024 והוא נפתח לקהל הרחב בתחילת שנת 2025. נכון למועד הקובע נחתמו הסכמים עבור זכויות שימוש ב- 165 יחידות דיור (מהוות כ- 66% מכלל יחידות הדיור בפרויקט וכ- 79% מהדירות שהוצעו לשיווק כאמור לעיל).

בית דיור מוגן פעיל הינו נכס עסקי המופעל ע"י הנהלה מרכזית, ולפיכך הדרך הנכונה להערכת שווי הינו **היוון תזרים המזומנים העתידי**.

לצורך חישוב תזרים המזומנים יש להביא בחשבון את המרכיבים המפורטים להלן:

- תזרים המזומנים החיובי בעת החלפת דייר (תקבול בערך דירה מלא מדייר נכנס מול החזר פיקדון לאחר שחיקה לדייר יוצא).
- הכנסה צפויה מדירות פנויות.
- הכנסות משטחים מושכרים לזכיינים חיצוניים.
- תזרים מפעילות ניהול ואחזקה שוטפת.
- פחת כלכלי – הוצאה הנאמדת בשיעור מסוים מעלות בניה ישירה המוערכת של המבנים (הינה למעשה הגורם האחראי ליצירת מקור כספי עתידי לחידוש ציוד ותחזוקה פיסית של הבניינים לאורך השנים).

קביעת שיעורי ההיוון:

ככלל, שיעור ההיוון (Cap Rate) משקף את התשואה הדרושה, כדי להוות כוח משיכה להשקעת הון. מכאן, שבחירת השער המתאים מהווה גורם מכריע בקביעת השווי.

שיעורי ההיוון לתזרים הצפוי להתקבל מהנכס הינם פועל יוצא של שיעורי ההיוון המקובלים כיום לנכסים מניבי תשואה, כאשר שיעור ההיוון המקובל בשוק נקבע בנקודת זמן מסוימת, לסוג נכסים מסוים, ובהקשר של שיעור הריבית והציפיות האינפלציוניות במשק באותה עת. יובהר, כי שיעור התשואה תלוי גם ברמת הפעילות הכלכלית בנכס עצמו.

לצורך קביעת שיעורי ההיוון למרכיבי ההכנסה השונים הצפויים להתקבל בנכס משתמשים בגישת ההשוואה – לפיה בוחנים עסקאות לנכסים מניבים בעלי מאפיינים דומים, ככל הניתן, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

השוק מאופיין במגבלה גדולה של שקיפות המידע, שכן על מנת לנתח באופן מהימן עסקאות רכישה של נכסים מניבים יש צורך במידע רב על הפעילות הכלכלית של הנכס הנרכש.

נדגיש, כי המושג "שיעור ההיוון" בפרקטיקה השמאית מתייחס ל"שיעור ההיוון הכולל", שהוא מעין "מכפיל", המשמש לקביעת שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות, והוא מבטא את היחס שבין ההכנסות הצפויות מהשכרת הנכס לבין שווי, והוא מגלם מרכיבים שונים, כגון ריבית חסרת סיכון, פרמיה בגין סיכון ואי וודאות, פרמיה בגין נזילות נמוכה, פחת, אינפלציה ועוד.

בקשר להערכות שווי של בתי דיור מוגן, הואיל ומדובר בהיוון הכנסות של הסכמי דיירים ארוכי טווח (ממוצע 10 שנים ומעלה), הפועל היוצא הוא שהשפעתם של אירועים קצרי טווח אינם מביאים לשינויים בשיעורי ההיוון. נדגיש, כי שיעורי ההיוון בהם אנו משתמשים במודל

הערכת השווי הינם ברף הגבוה של טווח עסקאות ההשוואה (כפי שיפורטו בהמשך), וזאת בהתחשב במרכיב הסיכון ואי הוודאות בביצוע הערכות שווי לנכסים מסוג זה. עוד נבהיר, כי שיעור ההיוון שנקבע מביא בחשבון גם פיצוי בגין תקופות של אי תפוסה וכן השקעות הוניות שנדרשות לאורך השנים. בהקשר זה נציין, כי בעסקאות ההשוואה מגולם מרכיב הפחת הכלכלי ב"שיעור ההיוון הכולל" לנכס, לעומת מודל הערכת השווי המיושם בו מרכיב פחת נוסף המחושב בנפרד ומופחת משווי הכולל של הנכס, ולפיכך מתקבל, למעשה, שיעור היוון אפקטיבי גבוה מהשיעור שנקבע.

כאמור, בשנים האחרונות נערכו שלוש עסקאות רכישה של בתים פעילים, כאשר בשתי עסקאות הרוכשים הם שחקנים חדשים בענף, וזאת כהמשך המגמה של כניסה לענף ע"י חברות המבקשות לגוון את הפעילות העסקית שלהן.

מעבר לאמור נציין, כי לא נצפה שינוי מהותי במחירים, בשיעורי התפוסה ובביקושים בענף הדיור המוגן. יחד עם זאת, ההאטה בענף הדיור למגורים עשויה להיות בעלת השפעה שלילית על ענף הדיור המוגן, כפועל יוצא של התארכות משך זמן המכירה של דירות מגורים בשוק יד שנייה, בעיקר לאלו שנדרשים למכור את דירתם לצורך מעבר לדיור מוגן.

עסקאות לרכישת נכסים מניבים:

להלן מספר עסקאות מכר של נכסים מניבים שנערכו במהלך התקופה האחרונה:

בתי דיור מוגן:

בית גיל פז – כפר סבא:

עפ"י פרסום מחודש דצמבר 2024, רכשה רשת בתי הדיור המוגן "עד 120" את בית הדיור המוגן "בית גיל פז" בכפר סבא. התמורה (כך על פי הפרסום) נקבעה בסך של 126 מיליון ₪.

"בית גיל פז", אשר ניצב במזרח העיר כפר סבא בסמיכות לתחנת הרכבת "נורדאו" כולל כ- 240 יח"ד, מחלקה סיעודית, מועדון ספורט, בריכת שחייה, שטחים מסחריים ושטחים ציבוריים, בבניין המורכב משלושה אגפים, בשטח בנוי כולל של כ- 26,000 מ"ר. הבית הוקם בשנת 1997 ע"י יוצאי חיל האוויר.

נבהיר, כי הואיל ולא פורסמו נתונים כלכליים של הבית קיים קושי לנתח את העסקה ולהפיק ממנה נתוני השוואה ו/או פרמטרים לביסוס המודל התחשיבי המיושם על ידנו.

בית שבעה כוכבים – הרצליה:

עפ"י דיווח של חב' בית הזהב בע"מ מתאריך 26.9.2023, החברה התקשרה בהסכם מכר מותנה עם חברת ביג מגורים למכירת מלוא הון המניות המונפק ונפרע של חברת שבעת הכוכבים דיור מוגן בע"מ, המחזיקה בזכויות בבית הדיור המוגן "שבעה כוכבים" בהרצליה פיתוח. כפי שנמסר בדיווח, התמורה נקבעה בהתבסס על השווי ההוגן של הנכס בספרי החברה, בניכוי ההתחייבויות לפיקדונות נכון ליום 31.12.2022 [הנכס הוערך על ידנו עבור בית הזהב למועד 31.12.2022]. שיעור ההיוון הבסיסי בחוות הדעת המקיפה שנערכה על ידנו לתזרימי מזומנים הנובעים מתנועת פיקדונות והכנסות חלף פקדונות הינו **7.75%**. כמו כן, בהערכת השווי הובא בחשבון גידול ריאלי של שווי הפיקדונות ("שיעור צמיחה") בשיעור של **1%⁶**.

⁶ תוספת מרכיב שיעור הצמיחה לתחשיב השווי שקול בתחשיב לשימוש בשיעור היוון אפקטיבי של 6.75% (6.75% = 1% - 7.75%) להכנסה הפרמנטית.

אוונגרד ריזדנס – חיפה:

עפ"י פרסום בעיתונות מיום 3.12.2023, רכשה קבוצת מנו ספנות את חב' אוונגרד ריזדנס, אשר מחזיקה בזכויות הבעלות בבית הדיור המוגן "אוונגרד ריזדנס", הממוקם במרכז הכרמל בעיר חיפה. התמורה (כך על פי הפרסום) נקבעה בסך של 170 מיליון ₪.

אינפורמציה נוספת:

הבית הינו בית דיור מוגן יוקרתי, בשטח בנוי כולל של כ- 12,600 מ"ר וכולל כ- 90 יח"ד, אשר בנייתו הושלמה בשנת 2019.

הנכס הוערך על ידנו עבור חב' אוונגרד ריזדנס לצורך דוחותיה הכספיים למועד 31.12.2022. הואיל והערכת השווי לא פורסמה לציבור, ומפאת סודיות עסקית, נתונים מלאים לגבי השווי שנקבע על-ידנו ושיעורי התשואה הנגזרים מהעסקה אינם מוצגים בחוות דעת זו. יחד עם זאת נציין, כי התמורה בעסקה דומה בקירוב לשווי שנקבע על ידנו בהערכת השווי.

בית אבות סיעודי:

עפ"י דיווח של חב' מניבים מיום 12.5.2022, החברה התקשרה עם רוכש נוסף לרכישת מלוא זכויות הבעלות של המוכרות במבנה בשטח בנוי של כ- 4,200 מ"ר הממוקם בשכונת המושבה הגרמנית בחיפה.

המבנה משמש כבית חולים סיעודי הכולל כ-130 מיטות גריאטריה סיעודית וכן מופעל במבנה מכון דיאליזה. הרוכש הנוסף הינו השוכר של הנכס בהתאם להסכם שכירות שבתוקף עד אוקטובר 2042.

התמורה הינה בסך של 23.25 מ' ₪ וה- NOI השנתי מהשכרת חלקה של הרוכשת בממכר מוערך בכ- 1.47 מ' ₪ (משקף תשואה של 6.32%). הסכם השכירות כולל מנגנון עליית דמי השכירות לאורך תקופת השכירות ותחזוקת הממכר מבוצעת באחריות השוכר ועל חשבוננו.

עסקאות לרכישת נכסים מניבים אחרים:

מרכזים מסחריים:

תאריך העסקה / הפרסום	הנכס	סכום הרכישה (באלפי ₪)	שיעור התשואה
05/2023	רכישת מרכז מסחרי בראשון לציון	58,000	6.67%
08/2023	רכישת מרכז מסחרי במחוז המרכז	138,820	6.45% ⁽¹⁾
10/2023	רכישת מרכז מסחרי ב"א.ת עקרון 2000" של חב' "מישורים"	45,850	6.76%
05/2024	רכישת מרכז מסחרי שכונתי חדש בשלבי אכלוס בפריפריה	130,000	6.87% ⁽¹⁾
08/2024	רכישת מרכז מסחרי שכונתי במחוז מרכז	94,860	6.57% ⁽¹⁾
12/2024	רכישת מרכז מסחרי הכולל משרדים, "שבעת הכוכבים" בראשון לציון	112,000	7.38%
12/2024	מכירת שלושה מרכזים מסחריים בבאר שבע, הרצליה (גליל ים) וראשל"צ	203,500	6.73% ⁽¹⁾

הערות:

(1) משרדנו ליווה את העסקה ומפאת סודיות העסקה לא נוכל לחשוף את פרטיה המלאים.

משרדים ותעשייה:

תאריך העסקה/פרסום	הנכס	סכום הרכיש (באלפי ₪)	שיעור התשואה
01/2023	מכירת בית "מישורים" באזור התעשייה קרית אריה בפתח תקווה	22,000 ₪	6.20%
02/2023	רכישת מבנה תעשייה באזור התעשייה יבנה, מושכר לשוכר יחיד	30,000 ₪	5.67%
05/2023	מכירת שני מבני תעסוקה באזור התעסוקה הצפוני של לוד	131,500 ₪	6.92%
08/2023	רכישת מבנה תעשייה באזור התעשייה אלון תבור "מתחם זלכל"	154,000 ₪	6.50% (1)
09/2023	רכישת מבנה תעשייה, הכולל חדרי קירור, באזור מישור החוף	176,000 ₪	5.88% (2)
12/2023	רכישת פרויקט "רב-בריה" הכולל מבנה לוגיסטיקה (שלב א') ומגרש (שלב ב') באשקלון	250,000 ₪	6.00% (3)
12/2023	רכישת מבנה תעשייה באזור התעשייה דימונה "עלכד משואות יצחק"	40,000 ₪	7.50% (4)
01/2024	רכישת מבנה לוגיסטיקה "דנשר" באזור התעשייה "פארק אפק" בראש העין	89,800 ₪	6.46%
01/2024	מכירת מחצית מבניין משרדים בחיפה "מגדל הארמון"	103,750 ₪	6.85% (5)
05/2024	מחצית ממבנה לוגיסטיקה "אורשר" באזור התעשייה "ניר גלים" סמוך לאשדוד	102,000 ₪	5.88% (6)
09/2024	רכישת מבנה תעשייה בקרית אריה פ"ת בעסקת Sale & Lease Back	60,000 ₪	6.63% (7)
11/2024	רכישת מבנה תעשייה בפארק תעשיות, עמק חפר	36,650 ₪	6.15% (8)
12/2024	רכישת מבנה לוגיסטיקה באזור התעשייה "חבל מודיעין"	50,000 ₪	6.30%
02/2025	רכישת מבנה תעשייה באזור התעשייה "ברקן" בתפוסה מלאה	90,700 ₪	6.34%
02/2025	רכישת מבנה תעשייה באזור התעשייה הצפוני בבאר שבע	40,000 ₪	7.23% (9)
03/2025	רכישת 25% נוספים מהזכויות בפרויקט משרדים ומסחר "סנטרו" ברחובות	97,000 ₪	6.50% (10)
04/2025	מכירה מבנה משרדים בבנימינה	39,400 ₪	6.73%

הערות:

- הנכס נרכש ע"י קרן הריט "מניבים" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 15 שנים + אופציה לעוד 9 שנים ו-11 חודשים.
- הנכס כולל זכויות בניה נוספות, תשלום של שוכרים עבור שירותי קירור והבטחת תשואה ל-10 שנים. המידע נמסר ע"י הרוכשים ומפאת סודיות, לא נוכל לפרט את פרטי העסקה המלאים.
- שלב א': העסקה כוללת רכישת מבנה לוגיסטיקה בשטח של כ-41 א' מ"ר המושכר לחב' "רב בריח" בשכירות ארוכת טווח, מחיר העסקה כ-200 מיליון ₪, משקף תשואה של כ-6%.
- שלב ב': כחלק מהעסקה נרכשו הזכויות בשלב ב' הכולל מגרש בשטח של כ-38 דונם עליו עתיד לקום מבנה בשטח של כ-34 א' מ"ר אשר יושכר גם הוא לחב' "רב בריח" בשכירות ארוכת טווח, דמי השכירות שנקבעו ישקפו תשואה של כ-6% מעלויות הקמת המבנה. בעת הרכישה שולמו כ-50 מיליון ₪ המהווים החזר הוצאות ששולמו ע"י המוכר עד כה בגין שלב זה. יצוין, כי הנכס טופל ע"י משרדנו.
- הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן בע"מ" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 10 שנים + אופציה לעוד 10 שנים.
- ביולי 2024, נרכשו 25% חלקים נוספים בבניין לפי תשואה של 6.85%.
- השלמת העסקה כפופה להתקיימותו של תנאי מתלה, לפיו תשלם המוכרת התקשרות עם שוכר מהותי להשכרה של שטחי משרדים ומק' חניה במגדל. נציין, כי משרדנו ביצע את הערכת השווי עבור המוכרת.
- הנכס נרכש ע"י חב' "מגדל חברה לביטוח" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 12 שנים + שתי תקופות אופציה בנות 5 שנים כ"א.
- הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן מניב בע"מ" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 8 שנים + שלוש תקופות אופציה בנות שנתיים כל אחת למעט האופציה השלישית שנה אחת בלבד. דמי השכירות השנתיים בתקופת השכירות נקבעו על סך של 3.9 מיליון ₪ לשנתיים הראשונות ו-4 מיליון ₪ לשש השנים האחרונות. שיעור התשואה לעיל מבטא ממוצע של דמי השכירות לאורך תקופת השכירות.
- הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן מניב בע"מ". הנכס מושכר לשוכר יחיד לתקופה של 5 שנים המסתיימת במרץ 2028. לשוכר אופציה להארכת תקופת השכירות לחמש שנים נוספות. נציין, כי משרדנו ביצע את הערכת השווי עבור הרוכשת.
- הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן מניב בע"מ" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 12 שנים + שתי תקופות אופציה בנות 4 שנים כל אחת. דמי השכירות השנתיים בתקופת השכירות נקבעו על סך של 2.85 מיליון ₪ לשש השנים הראשונות ו-2.935 מיליון ₪ לשש השנים האחרונות. שיעור התשואה לעיל מבטא ממוצע של דמי השכירות לאורך תקופת השכירות.
- בהתאם לדיווח של חב' "מניבים", התקשרה החברה עם חב' פרשקובסקי מניבים בע"מ בהסכם לרכישת מלוא זכויותיה בפרויקט "סנטרו" ברחובות, המהווים 25% מזכויות הבעלות של המוכרת (במושע) במקרקעין וזכויות

ההחזקה בפרויקט הבנוי עליהם, למעט זכויות בניה נוספות, ככל שתאושרנה (כמפורט בדיווח). יצוין, כי בחודש אפריל 2017, רכשה החברה מאת המוכרת וצד ג' 50% מהזכויות בפרויקט שהיה באותו מועד בשלבי הקמה סופיים.

התייחסות לקביעת שיעורי ההיוון לנכס הנדון:

לאור האמור לעיל, ובהתחשב במיוחד בעסקאות רכישת בתי הדיור המוגן שנערכו בתקופה האחרונה (כמפורט לעיל), שיעורי ההיוון למרכיבי התזרים השונים בנכס הנדון נקבעו כדלקמן:

- שיעור היוון בסיסי של **8.25%** לתזרימי מזומנים הנובעים מתנועת פיקדונות והכנסות חלף פקדונות. שיעור היוון זה כולל פרמיית סיכון בשיעור של 0.5% - לנוכח העובדה שמדובר בנכס חדש וטרם קיימת פעילות כלכלית מוכחת לאורך זמן.
 - שיעור היוון בסיסי של **8.0%** בגין פחת כלכלי.
 - שיעור היוון בסיסי של **8.5%** לתזרימי מזומנים מפעילות הניהול הנורמטיבי.
 - שיעור ההיוון להכנסות משטחים מושכרים לזכיינים חיצוניים – **7.25%**.
- כפי שפורט לעיל, לאחרונה בנק ישראל הפחית את הריבית בשתי פעימות ובשיעור מצטבר של 0.5%. יחד עם זאת נציין, כי בתקופה האחרונה נערכו מעט עסקאות לרכישת נכסים מניבים, ובהן לא ניכר שינוי מהותי בשיעורי התשואה. לנוכח האמור, לא שינינו את שיעורי ההיוון ביחס להערכות השווי הקודמות.

שיעור צמיחה:

בהערכת השווי יובא בחשבון גידול ריאלי של שווי הפיקדונות ("שיעור צמיחה") בשיעור של **1%**, בהתבסס על שיעור הצמיחה של האוכלוסייה בכלל, ואוכלוסיית המבוגרים בפרט, עפ"י התחזית העדכנית של הלמ"ס⁷, וכן על גידול בשווי הפיקדונות, אשר משפיעים על ההכנסה הצפויה הנובעת מתחלופת דיירים בעתיד, בהתבסס על עליית מחירי הדיור בשנים האחרונות בכלל ועליית מחירי הפיקדונות ברשת "מגדלי הים התיכון" בעשור האחרון בפרט.

⁷ "תחזית אוכלוסיית ישראל עד שנת 2065" (הודעה לתקשורת מיום 21.5.2017) ונתונים מעודכנים שפורסמו במהלך השנים ע"י הלמ"ס.

16. גורמים ושיקולים בהערכה

- בבואנו להעריך את שווי הנכס הנדון התחשבנו, בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:
- א. הנכס נשוא חוות הדעת מהווה פרויקט בית דיור מוגן חדש אשר נמצא בשלבי אכלוס.
 - ב. הפרויקט כולל 250 דירות לשיווק, מחלקה סיעודית, וכן שטחים ציבוריים לרווחת ולשימוש הדיירים ואורחיהם.
 - ג. מיקום הנכס בקרן הרחובות האלוף פרי יעקב והר הצופים בחלקה הצפוני של שכונת המגורים "רחובות ההולנדית" במערב העיר רחובות.
 - ד. התחרות בסביבה – בסביבה הקרובה קיימת תחרות מועטה.
 - ה. שטח החלקה וצורתה.
 - ו. המצב התכנוני – זכויות הבניה והשימושים המותרים עפ"י תכניות בניין-עיר מאושרות ובהתאם להיתרים שניתנו לפרויקט.
 - ז. קיימים שטחים המושכרים לצדדים שלישיים הכוללים, בין היתר: מחלקה סיעודית, מינימרקט ומספרה.
 - ח. סטנדרט הבניה הגבוה, רמת הגימור ומצב התחזוקה.
 - ט. כאמור, הערכת שווי תבוצע בשיטת היוון ההכנסות, בהתאם למרכיבי ההכנסה וההוצאה המפורטים לעיל.
 - י. תפעול הפרויקט – הובאו בחשבון הנתונים של הפעילות הכלכלית של הפרויקט המפורטים לעיל, בכפוף להנחות העבודה ולביאורים שיפורטו במסגרת התחשיב.
 - יא. הובאו בחשבון עלויות הרצה של הפרויקט בשנים הראשונות בהתאם לתחזית החברה, כאשר על פי אומדן החברה ייווצר בפרויקט רווח נורמטיבי מפעילות הניהול החל משנת 2028.
 - יב. הזכויות המשפטיות – בעלות פרטית רשומה ע"ש מגדלי הים התיכון – רחובות בע"מ.
 - יג. הזכויות המוערכות – זכויות חב' מגדלי הים התיכון – רחובות בע"מ בפרויקט בתוספת התחייבויות החברה כלפי הדיירים (יתרת הפיקדונות הבלתי מחולטת).

17. תחשיב השווי

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:

באור

	250	מספר יח"ד כולל
	165	מספר יח"ד משווק
1	85	יתרת מלאי
2	349,700,000	יתרת פיקדונות בפועל
1	12,000,000	שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
1	1,027,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות
1	5,800,000	עודף שנתי מפעילות הניהול - נורמטיבי

פרמטרים לתחשיב:

3	3.5%	שיעור שחיקה ממוצע (ללא מע"מ; עפ"י חוזים)
1	13	תקופה מקסימלית של שנות שחיקה
4	10	תקופת שהייה ממוצעת של דייר
5	18%	שיעור דיירים שעברו את שנות השחיקה ("דיירים ותיקים")
5	18	שנות שהייה ממוצעות של דיירים ותיקים
6	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
7	1.00%	שיעור צמיחה

אומדנים:

8	634,400,000	סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)
8	220,900,000	סה"כ שווי דירות במלאי

- 1) עפ"י נתוני החברה נכון למועד הקובע.
- 2) יתרת פיקדונות בפועל נכון למועד הקובע.
- 3) שיעור השחיקה הינו בהתאם לשיעור השחיקה במרבית החוזים שנחתמו בתקופה האחרונה, וכן בהתאם למדיניות החברה בעניין שיווק הדירות.
- 4) עפ"י דו"ח אקטואריה שהוצג בפנינו לגבי תקופת השהייה הממוצעת לאורך השנים, ועל פי מיטב ניסיונו המקצועי בפרויקטים אחרים, אנו מעריכים לצורך התחשיב כי תקופת השהייה הממוצעת של דייר הינה כ- 10 שנים.
- 5) עפ"י נתוני החברה עבור הבתים הוותיקים ברשת (הבתים בכפר סבא ובבת ים).
- 6) תקופה זו נקבעה על ידנו, בהתחשב בגיל הממוצע הנוכחי של הדיירים בפרויקט, ובהתבסס על דו"ח האקטואריה שהוצג בפנינו.
- 7) נבהיר, כי תוספת מרכיב שיעור הצמיחה לתחשיב השווי שקול בתחשיב לשימוש בשיעור היוון אפקטיבי של 6.75% ($6.75\% = 7.75\% - 1\%$) להכנסה הפרמננטית.
- 8) שווי הפרויקט והדירות במלאי נקבע על ידנו בהתחשב במחירי מכירה בפועל בפרויקט.

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

349,700,000	(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
253,700,000	(A+B=C)	יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה
413,500,000		סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)
(253,700,000)	(C)	בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה
159,800,000		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה
8.00		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
8.25%		שיעור היוון
84,752,698		ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

85	סה"כ דירות במלאי
220,900,000	שווי דירות במלאי
0.92	מקדם הפחתה לשיווק
204,064,665	סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

דיירים ותיקים	כלל הדיירים	
18%	82%	התפלגות דיירים
114,192,000	520,208,000	שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה
18	8.24	שנות שהות ממוצעות (*)
5.6%	12.1%	אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעות/1
6,344,000	63,102,154	קבלת פקדונות בשנה
54.5%	71.1%	שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה
3,457,480	44,894,874	החזר פקדונות בשנה
6,344,000	63,102,154	קבלת פקדונות בשנה
(3,457,480)	(44,894,874)	החזר פקדונות בשנה
2,886,520	18,207,280	עודף שנתי
8.25%	8.25%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
1.00%	1.00%	בניכוי שיעור צמיחה
39,814,069	251,134,897	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 פרמננטית
8.25%	8.25%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
9,557,279	88,745,384	ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים
98,302,663		סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים

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

ד. הכנסות נוספות

1,027,000	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

84,752,698	(א)	הכנסות מהחלפה קרובה
204,064,665	(ב)	הכנסות מדירות במלאי
98,302,663	(ג)	הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים
14,165,517	(ד)	הכנסות משטחים מושכרים
30,530,480	(ה)	פעילות הניהול ופחת כלכלי
431,816,025		סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט
349,700,000		בתוספת יתרת פקדונות
781,516,025		סה"כ שווי הנכס
781,500,000		ובמעוגל

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						
7.75%	8.00%	8.25%	8.50%	8.75%	תקופת	שהייה
813,600	801,700	790,500	780,100	770,400	8.0	שהייה
808,700	796,900	785,900	775,700	766,000	9.0	ממוצעת
804,000	792,400	781,500	771,400	761,900	10.0	של דייר
799,400	788,000	777,300	767,400	758,000	11.0	(בשנים)
795,100	783,900	773,400	763,500	754,300	12.0	

18. הערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון – בשוק החופשי, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט רוכשי זכויות שימוש ביחידות דיור והשוכרים החופשיים – בסך של **781,500,000 ₪ (שבע מאות שמונים ואחד מיליון וחמש מאות אלף שקלים חדשים)**.

הערות:

- א. השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.
- ב. הערכה זו הוכנה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית).

19. נתונים נוספים

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

למועד 31.12.2022	216,100 אלפי ₪
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 ₪

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 30.9.2025 בסך של 668,900 אלפי ₪.

20. 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 (BA) ושמאי מקרקעין



פרק ה' – דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א) לתקנות הדוחות לשנת 2025

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הינם:

1. דורון ארנון, מנכ"ל;

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

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

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

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

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה והאפקטיביות שלה;

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה הנהלת החברה בפיקוח דירקטוריון החברה כללה: הערכת סיכונים של החברה הנוגעים לדיווח הכספי והגילוי. לשם כך הנהלת החברה, בפיקוח הדירקטוריון, בחנה את הסיכונים הפוטנציאליים להצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים, וזאת בהתבסס על היכרותה את החברה ועל הבנתה את סיכוני הדיווח והגילוי בחברה.

הנהלת החברה התמקדה בסעיפי הדיווח הכספי ופריטי גילוי אשר עשויה להיות בהם סבירות גבוהה יותר לטעות מהותית, ובחנה את התכנון והאפקטיביות התפעולית של הבקורות ונהלים הנותנים מענה ראוי לסיכונים אלה.

הערכת האפקטיביות כללה, בין היתר:

- מיפוי וזיהוי החשבונות והתהליכים העסקיים אשר החברה רואה אותם כמהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי.
- מיפוי, תיעוד ובחינת בקורות המפתח בחברה ובדיקת אפקטיביות הבקורות בהקשר לרכיבי הבקרה הפנימי.
- בקורות ברמת הארגון ובקורות על תהליכי סגירת תקופה חשבונאית, עריכה והכנת הדוחות הכספיים והגילויים.
- בקורות כלליות על מערכות המידע, לרבות סביבת המחשוב, ובקורות בתהליכים עסקיים מהותיים מאוד.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת החברה הגיעו לכלל מסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה ליום 31 בדצמבר 2025 היא **אפקטיבית**;

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1) לתקנות הדוחות:

אני, דורון ארנון, מצהיר כי:

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

תאריך: 25 במרץ 2026

דורון ארנון, מנכ"ל

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9(ב)ד(2) לתקנות הדוחות :

אני, אופיר רוזנבוים, מצהיר כי :

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

תאריך: 25 במרץ 2026

אופיר רוזנבוים, משנה
למנכ"ל וסמנכ"ל כספים