מגדלי הים התיכון בע"מ

דוח רבעוני ליום 31 במרץ, 2023

מגדלי הים התיכון

תוכן העניינים

- דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד
- דוחות כספיים ליום 31 במרץ, 2023

  ומכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר
- עדכונים להערכות שווי
- דו״ח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 31 במרץ, 2023

דירקטוריון מגדלי הים התיכון בע"מ ("**החברה**") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה וחברות המצויות בשליטתה, במישרין ובעקיפין ("**הקבוצה**") לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2023, ("**תקופת הדוח**" ו-"**מועד הדוח**", בהתאמה), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("**התקנות**").

כל הנתונים בדוח זה מתייחסים לדוחות הכספיים הביניים המאוחדים, אלא אם כן יצוין אחרת.

דוח הדירקטוריון כולל סקירה, במתכונת מצומצמת, של העניינים בהם הוא עוסק והוא נערך בהנחה שבפני קוראו מצוי גם דוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר, 2022, כפי שפורסם ביום 26 במרץ, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-031935, האזכור האמור מובא כהכללה על דרך הפנייה) ("**הדוח התקופתי לשנת 2022**").

1. <u>הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעולותיו, הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו</u>

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

1.1 <u>אירועים מהותיים בתקופת הדוח ועד למועד אישורו</u>

1.1.1 ביום 26 במרץ, 2023, הודיעה החברה על זימון אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה, אשר על סדר יומה אישור מינויו של מר דן ללוז כדירקטור חיצוני לתקופת כהונה ראשונה בת שלוש שנים, שתחילתה במועד מינוי האסיפה. לפרטים נוספים, ראה דוח מיידי של החברה מיום 26 במרץ, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-031950). האזכור האמור מובא כהכללה על דרך ההפניה.

ביום 4 מאי, 2023, הודיעה החברה על תוצאות זימון האסיפה הכללית המיוחדת לפיהן אישור מינויו של מר דן ללוז אושר באסיפה הכללית ברוב הנדרש על פי הדין[1]. לפרטים נוספים, ראה דוחות מיידים של החברה 4 במאי, 2023 (מס' אסמכתאות: 2023-01-047868 ו- 2023-01-047871, בהתאמה). האזכורים האמורים מובאים כהכללה על דרך

[1] יצוין כי החל מיום 7 במאי, 2023, חדל מר רפאל בארי לכהן כדירקטור חיצוני בחברה, וזאת לאור סיום תקופת כהונתו השלישית כדירקטור חיצוני בחברה. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי של החברה מיום 7 במאי, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-048591). האזכור האמור מובא כהכללה על דרך ההפניה.

ההפניה.

1.1.2 ביום 16 באפריל, 2023, הודיעה החברה על הארכת תוקף תשקיף המדף שלה עד ליום 12 באפריל, 2024. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי של החברה מיום 16 באפריל, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-040932). האזכור האמור מובא כהכללה על דרך ההפניה.

1.1.3 ביום 26 במרץ, 2023, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה, בסך של כ- 0.3989457 ש"ח עבור כל מניה רגילה אחת של החברה, ובסך הכול 60,000,000 ש"ח. ביום 18 באפריל, 2023 שולם הדיבידנד.

חלוקת הדיבידנד נבחנה על ידי דירקטוריון החברה על פי מבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות, התשנ"ט-1999, בהתאם להערכת דירקטוריון החברה בדבר יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות ובשים לב לתזרים המזומנים הצפוי של החברה, פעילות החברה, יתרות המזומנים שלה, האסטרטגיה וכוונות החברה לעתיד ומצבה כפי שיהיה מעת לעת. לפרטים נוספים, ראה דוח מיידי של החברה מיום 26 במרץ, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-031956). האזכור האמור מובא כהכללה על דרך ההפניה.

1.1.4 ביום 19 בינואר, 2023, הודיעה החברה על זימון אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה, אשר על סדר יומה הנושאים הבאים: (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, 2023; (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 ; (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.

ביום 1 במרץ, 2023, הודיעה החברה על תוצאות זימון האסיפה הכללית המיוחדת לפיהן כל ההחלטות אשר היו על סדר יומה של האסיפה אושרו ברוב הנדרש על פי הדין. לפרטים נוספים, ראה דוחות מיידים של החברה מימים 19 בינואר, 2023 ו- 1 במרץ, 2023 (מס' אסמכתאות: 2023-01-009444 ו- 2023-01-022617, בהתאמה). האזכורים האמורים מובאים כהכללה על דרך ההפניה.

1.2 **<u>הסביבה העסקית והשפעותיה</u>**

בהמשך לאמור בסעיפים 1.7 ו- 28.1.1 בפרק א' (תיאור עסקי החברה) בדוח התקופתי לשנת 2022 של החברה, נכון למועד הדוח, החברה מבצעת מעקב ובחינה על השלכות העשויות לנבוע כתוצאה מעליית מדד המחירים לצרכן והריבית במשק.

בהקשר זה - במהלך 12 החודשים האחרונים (מרץ 2022 עד מרץ 2023), עלה מדד המחירים לצרכן בישראל בשיעור של כ- 5%. בנוסף, החל מחודש אפריל 2022, העלה בנק ישראל את הריבית בישראל במספר פעימות משיעור אפסי (שבו שררה במשך כ-7 שנים) ל-4.75% נכון למועד פרסום

הדוח הרבעוני[2].

בהתאם לתחזית חטיבת המחקר של בנק ישראל[3], במצב בו המחלוקת סביב שינויי החקיקה לגבי מערכת המשפט בישראל מיושבת באופן שאינו משפיע על הפעילות הכלכלית מכאן ואילך, שיעור האינפלציה צפוי להסתכם בשנת 2023 ב- 3.9% ובשנת 2024 הוא צפוי לרדת ל- 2.3%. כמו כן, ברבעון הראשון לשנת 2024, אמורה הריבית לעמוד בממוצע על 4.75%. כמו כן, מצוין כי עריכת התחזית בתקופה הנוכחית כרוכה באי-ודאות ניכרת הנובעת מתהליכי החקיקה הנוגעים למערכת המשפט בישראל. אלו עלולים להשפיע באופן מהותי על ההתפתחויות הכלכליות והפיננסיות בטווח הקצר ובטווח הארוך יותר במידה ששינויים חוקיים ומוסדיים ילוו בעלייה בפרמיית הסיכון של המדינה, בפגיעה ביצוא, ובירידה בהשקעות המקומיות ובביקוש לצריכה פרטית.

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

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

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

להערכת החברה, העלייה הנוכחית בשיעור ריבית בנק ישראל אינה בעלת השפעה מהותית על עסקי הקבוצה וזאת מכיוון שמרבית החוב של הקבוצה הינו חוב שקלי ויתרת החוב הינה בגין הלוואה שהועמדה לטובת פרויקט בהקמה אשר צמודה לריבית הפריים ולתקופה עד לאכלוס הפרויקט.

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

הערכות החברה בדבר השפעות 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 הדוח, 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. בנוסף, צפי הקבוצה בדבר תקופת השהייה הצפויה הממוצעת לדייר בבתי הרשת ("תקופת השהייה

[2] https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/63121/
[3] https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/61249/
[4] 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).
[5] https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/62999/

הממוצעת"), מהווה גם כן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, והוא מבוסס על ניסיון הקבוצה והערכה אקטוארית כאמור לעיל, אשר מבוססות בין היתר על גורמים אשר אינם בשליטתה של הקבוצה, כך שבפועל, תקופת השהייה הממוצעת יכולה להיות שונה מצפי הקבוצה.

1.3 **<u>המצב הכספי</u>**

31.12.2022		31.3.2022		31.3.2023			
אחוז מסך המאזן	סכום באלפי ש"ח	אחוז מסך המאזן	סכום באלפי ש"ח	אחוז מסך המאזן	סכום באלפי ש"ח	סעיף בדוח	סעיף במאזן
100%	5,080,189	100%	4,859,918	100%	5,228,700		סך המאזן
7%	358,007	9%	423,066	7%	348,908	1.3.1	נכסים שוטפים
93%	4,722,182	91%	4,436,852	93%	4,879,792	1.3.2	נכסים בלתי שוטפים
2%	119,219	3%	160,635	3%	157,893	1.3.3	התחייבויות שוטפות (למעט התחייבויות בגין דיירים)
47%	2,402,141	46%	2,253,300	47%	2,436,521	1.3.4	התחייבויות בגין דיירים
24%	1,212,258	25%	1,213,275	24%	1,278,195	1.3.5	התחייבויות שאינן שוטפות
27%	1,346,571	26%	1,232,708	26%	1,356,091	1.3.6	הון

1.3.1 <u>נכסים שוטפים</u>

נכסיה השוטפים של הקבוצה כוללים ברובם מזומנים בבנקים ונכסים פיננסיים (בעיקר ניירות ערך), חלקם בחשבונות שוטפים וחלקם מופקדים בפיקדונות קצרי מועד ומיועדים בעיקרם לפעילות השוטפת של הקבוצה, להחזר התחייבויות ולהשקעת הון עצמי בפרויקטים בהקמה. יתרת המזומנים ושווה מזומנים הסתכמה למועד הדוח בסך של כ- 272 מיליון ש"ח. הירידה בנכסים השוטפים למועד הדוח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2022 בסך של כ- 9 מיליון ש"ח נובעת בעיקר מירידה ביתרת המזומנים ושווי מזומנים בסך של כ- 7 מיליון ש"ח, להסבר לגבי השינוי ביתרת המזומנים ושווי מזומנים ראה פרוט בסעיף 1.5 להלן.

1.3.2 <u>נכסים בלתי שוטפים</u>

העלייה בנכסים הבלתי שוטפים למועד הדוח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2022, בסך של כ - 158 מיליון ש"ח נובעת בעיקר מעלייה ביתרת הנדל"ן להשקעה בתקופת הדוח בסך של כ - 155 מיליון ש"ח אשר נבעה בעיקר מהגורמים הבאים:

- תוספת שווי בסך של כ- 103 מיליון ש"ח בגין עליית מחירי הפיקדונות של יחידות הדיור בבתי הרשת הפעילים בהתאם להתייחסות מעריך השווי להשפעת העסקאות שנחתמו במהלך תקופת הדוח.
- עלייה בשווי הוגן של הבית ברחובות בסך של 43 מיליון ש"ח הנובעת מהמשך השקעות בביצוע הפרויקט.

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

	ליום 31 במרץ 2023	ליום 31 בדצמבר 2022
	נדל"ן מניב לדיור מוגן (באלפי ש"ח)	
שווי הנכסים המניבים	4,376,928	4,266,328
בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים – נדל"ן להשקעה (*)	(2,354,006)	(2,322,720)
שווי נטו, נכסים מניבים	**2,022,922**	**1,943,608**

(*) מוצג בהתאם להערכות השווי.

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

העלייה בהתחייבויות שוטפות למועד הדוח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2022 בסך של כ- 39 מיליון ש"ח נובעת בעיקר: (1) מהכרה בתקופת הדוח בהתחייבות בסך של כ- 60 מיליון ש"ח, בגין דיבידנד לשלם לבעלי מניות החברה ששולם לאחר מועד הדוח, לפרטים ראה סעיף 1.1.2 לעיל; (2) מירידה ביתרת זכאים ויתרות זכות בסך של כ-14 מיליון ש"ח, הנובעת בעיקר מירידה בסך של כ- 18 מיליון ש"ח בהתחייבות למוסדות בגין תשלומים תקופתיים של מס ערך מוסף ומעלייה בסך של כ- 5 מיליון ש"ח בריבית הצבורה לשלם בגין אגרות חוב; (3) מירידה ביתרת ספקים בסך של כ-8 מיליון ש"ח, הנובעת בעיקר מקיטון ביתרת הזכות של ספקי עבודות שיפוצי דירות ובינוי בחלק מבתי הדיור המוגן הפעילים של הרשת, בעקבות קיטון בהיקף העבודות בסוף תקופת הדוח לעומת תקופה מקבילה אשתקד.

1.3.4 <u>התחייבויות בגין דיירים</u>

העלייה בהתחייבויות בגין דיירים למועד הדוח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2022 הסתכמה בסך של כ- 34 מיליון ש"ח אשר נובעת בעיקרה: (1) מעלייה בשל קבלת פיקדונות, בניכוי החזר פיקדונות, בסך של כ- 25 מיליון ש"ח; (2) מעלייה בסך של כ-25 מיליון ש"ח הנובעת משערוך פיקדונות דיירים למדד המחירים לצרכן; (3) מירידה הנובעת מחילוט פיקדונות (כולל מע"מ) בסך של כ- 15 מיליון ש"ח.

1.3.5 <u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>

העלייה בהתחייבויות שאינן שוטפות למועד הדוח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2022 בסך של כ- 66 מיליון ש"ח נובעת בעיקר: (1) מעלייה ביתרת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 45 מיליון ש"ח, הנובעת ממשיכת כספים בתקופת הדוח בסך כ- 45 מיליון ש"ח, ממסגרת אשראי לזמן ארוך בתאגיד בנקאי לצורכי ליווי בניה והקמת בית הדיור המוגן ברחובות ("הפרויקט"), לטובת המשך עבודות הבניה בפרויקט; (2) מעלייה בסעיף מסים נדחים בסך של כ- 22 מיליון ש"ח, בעיקר כתוצאה מיצירת עתודה למסים נדחים בשל העלייה בתקופת הדוח בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה.

1.3.6 <u>הון חוזר</u>

למועד הדוח, לקבוצה הון חוזר חיובי (ללא התחייבויות בגין דיירים), שהסתכם לסך של כ-

191 מיליון ש״ח, לעומת הון חוזר חיובי (ללא התחייבויות בגין דיירים) ליום 31 בדצמבר, 2022, שהסתכם לסך של כ- 239 מיליון ש״ח. הירידה בהון החוזר החיובי, נובעת בעיקר מהכרה בתקופת הדוח בהתחייבות בסך של כ- 60 מיליון ש״ח, בגין דיבידנד לשלם לבעלי מניות החברה ששולם לאחר מועד הדוח, לפרטים ראה סעיף 1.1.2 לעיל.

בנוסף, לקבוצה יחידות דיור זמינות לשיווק הרשומות בסעיף נדל״ן להשקעה במסגרת הנכסים הלא שוטפים בשווי כולל של כ- 190 מיליון ש״ח אשר חלקם ישווקו בתוך שנים עשר חודשים ממועד הדוח.

בהתחשב בהתחייבויות בגין דיירים בבתי הדיור המוגן של הקבוצה, לקבוצה הון חוזר שלילי אשר הסתכם למועד הדוח, לסך של כ- 2,246 מיליון ש״ח. התחייבויות בגין דיירים מוצגות כהתחייבות שוטפת מתוקף זכותם של הדיירים לסיים את הסכם הדייר בכל עת. יחד עם זאת, בהתבסס על ניסיונה של הקבוצה, בהערכה אקטוארית המתחשבת בגיל כניסת הדייר לבתי הרשת, בלוחות תמותה ובשיעורי העזיבה של הדיירים בפועל, צופה הקבוצה כי תקופת השהייה הצפויה הממוצעת לדייר בבתי הרשת הינה כ- 10 שנים (שיעור העזיבה הממוצע הצפוי לטווח הארוך בכלל בתי הרשת הינו כ-10% לשנה). לאור האמור, מעריכה הקבוצה כי היא תידרש לפרוע התחייבויות לדיירים בסך של כ- 162 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, להערכת דירקטוריון החברה, אין בגרעון בהון החוזר (בהתחשב בהתחייבויות בגין דיירים) כאמור כדי להצביע על בעיית נזילות.

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

1.4 **<u>תוצאות הפעילות</u>**

1.4.1 <u>סה״כ הכנסות (באלפי ש״ח)</u>

רבעון 1 2023	רבעון 1 2022	2022
60,585	55,567	234,293

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

רבעון 1 2023	רבעון 1 2022	2022
44,961	**41,861**	**173,788**

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

העלייה בהכנסות בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר מעלייה בהכנסות מדמי אחזקה מדיירים בסך של כ- 2,950 אלפי ש"ח, כתוצאה בעיקר: (1) מגידול בתפוסה בבתי הרשת; (2) מגידול במספר ההסכמים ללא דמי פיקדון (הסכם שכירות), כאשר בהתאם לתנאי הסכם זה משלם הדייר דמי אחזקה מוגדלים חלף הפקדת דמי פיקדון לאורך כל תקופת ההסכם; (3) מעלייה בשיעור של כ- 5.2% במדד המחירים לצרכן הידוע בתקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023.

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

רבעון 1 2023	רבעון 1 2022	2022
13,046	**11,359**	**50,676**

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 15-12 שנים).

העלייה בהכנסות חילוט במהלך תקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר מעלייה בשיעור של כ- 5.2% במדד המחירים לצרכן הידוע בתקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023

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

רבעון 1 2023	רבעון 1 2022	2022
2,578	**2,347**	**9,829**

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

1.4.5 <u>עלות ההכנסות (באלפי ש"ח)</u>

רבעון 1 2023	רבעון 1 2022	2022
35,996	**33,819**	**150,694**

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) מגידול בהוצאות אחזקה ושיפוצי דירות. הוצאות בגין שיפוצי דירות הינם על בסיס שיפוצים בפועל של דירות מתפנות כך שקיימת שונות בעלויות על פני השנים כתלות בכמות הדירות המשופצות וסוג השיפוץ המבוצע בכל דירה; (2) מגידול בהוצאות בגין קבלני משנה, בעיקר כתוצאה מעדכון בתעריפים, בין היתר בעקבות כניסה לתוקף של צו הרחבה ענפי בענף האבטחה והשמירה ב-1 בספטמבר, 2022; (3) מגידול בהוצאות תרבות ורווחה, בעיקר כתוצאה מגידול בפעילויות התרבות והרווחה לדיירי בתי הדיור המוגן של הרשת.

1.4.6 <u>הוצאות מכירה ושיווק (באלפי ש"ח)</u>

רבעון 1 2023	רבעון 1 2022	2022
5,749	**7,024**	**30,264**

הירידה בהוצאות מכירה ושיווק בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר מירידה בהוצאות הפרסום כתוצאה מקמפיין מיתוג של הרשת בתקופה המקבילה אשתקד, וכן מירידה בהוצאות הפרסום במועדון החיים הטובים.

1.4.7 <u>הוצאות הנהלה וכלליות (באלפי ש"ח)</u>

רבעון 1 2023	רבעון 1 2022	2022
7,033	**6,785**	**28,027**

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

בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד לא חל שינוי מהותי בהוצאות הנהלה וכלליות.

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

רבעון 1 2023	רבעון 1 2022	2022
1,990	**247**	**14,195**

הוצאות אחרות, נטו בתקופת הדוח, כוללות בעיקר הוצאות בגין בחינת השקעה בפרויקט עתידי.

הוצאות אחרות, נטו בתקופה המקבילה אשתקד, כללו בעיקר הוצאות הפחתה שוטפת של נכסי קשרי הלקוחות, אשר נרכשו במסגרת רכישת חברת החיים הטובים העוסקת בניהול מועדון חברים לבני הגיל השלישי.

הוצאות אחרות, נטו בשנת 2022, כללו בעיקר הוצאות בגין הפחתה מלאה של יתרת העלות המופחתת של נכסי קשרי הלקוחות ועלות המוניטין ליום 31 בדצמבר, 2022 בסך של 13,178 אלפי ש"ח (נכסי קשרי הלקוחות והמוניטין נרכשו במסגרת רכישת חברת החיים הטובים העוסקת בניהול מועדון חברים לבני הגיל השלישי). הנהלת החברה החליטה לבצע את ההפחתה לעיל, בעקבות שינוי במדיניות החברה בנוגע לפעילות המועדון אשר אינה משקפת עוד את יתרת נכסי קשרי הלקוחות והמוניטין בספרים טרם ביצוע ההפחתה כאמור. לפרטים נוספים, ראה ביאור 7 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022.

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

רבעון 1 2023	רבעון 1 2022	2022
28,000	**31,277**	**151,443**

הירידה בהוצאות המימון, נטו בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר מעלייה בהכנסות הריבית על פיקדונות המופקדים בתאגידים בנקאיים בעקבות העלאת ריבית בנק ישראל.

1.4.10 <u>הוצאות מסים על הכנסה (באלפי ש"ח)</u>

רבעון 1 2023	רבעון 1 2022	2022
21,682	**7,526**	**31,558**

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.

1.5 נזילות ומקורות מימון

1.5.1 פעילות שוטפת

תזרים המזומנים החיובי מפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכם לסך של 492 אלפי ש"ח בהשוואה לתזרים חיובי בסך של 28,633 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה בתזרים החיובי נובעת בעיקר מתחלופת פיקדונות מדיירים, נטו (קבלת פיקדונות בניכוי החזרי פיקדונות) בבתי הדיור של הרשת, שהסתכמה בתקופת הדוח בסך של 24,973 אלפי ש"ח וזאת לעומת סך של 42,106 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בנוסף, במהלך תקופת הדוח חלה עלייה בתשלומים למוסדות, אשר כללו בתקופת הדוח תשלום חד פעמי בסך של כ-7 מיליון ש"ח בגין השלמת תשלומים עבור תקופות קודמות.

1.5.2 פעילות השקעה

תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה בתקופת הדוח הסתכם לסך של 52,756 אלפי ש"ח בהשוואה לתזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה בסך של 185,568 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

עיקר ההשקעות בתקופת הדוח, נבעו מהשקעה במזומן בסך של 46,483 אלפי ש"ח בנדל"ן להשקעה, אשר עיקרו נבע מהשקעות בפרויקט בהקמה ברחובות בסך של כ- 42,550 אלפי ש"ח וכן מהשקעות בבתי הרשת הפעילים בהיקף של כ- 3,600 אלפי ש"ח.

בתקופה המקבילה אשתקד, עיקר ההשקעות נבעו מהשקעה במזומן בסך של 182,291 אלפי ש"ח בנדל"ן להשקעה, אשר עיקרו נבע מתשלום יתרת תמורת המכרז לרכישת קרקע באור יהודה בסך של כ-158,690 אלפי ש"ח, בחודש ינואר 2022, מהשקעות בפרויקט בהקמה ברחובות בסך של כ- 21,800 אלפי ש"ח וכן מהשקעות בבתי הרשת הפעילים בהיקף של כ- 1,700 אלפי ש"ח. בנוסף, בתקופה המקבילה אשתקד השקיעה החברה סך של כ- 24,500 אלפי ש"ח בניירות ערך סחירים, וכן הוסר השעבוד על כספי פיקדון בתאגיד בנקאי בסך של כ- 16,000 אלפי ש"ח, אשר שימש כבטוחה לטובת הוצאת ערבויות בנקאיות בגין מקדמות מדיירים בבית בהקמה ברחובות.

1.5.3 פעילות מימון

תזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון בתקופת הדוח הסתכם לסך של 44,919 אלפי ש"ח בהשוואה לתזרים מזומנים ששימש לפעילות מימון בסך של 554 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

התזרים שנבע מפעילות מימון בתקופת הדוח כולל בעיקר משיכת כספים בסך כ- 45 מיליון ש"ח, ממסגרת אשראי לזמן ארוך בתאגיד בנקאי לצורכי ליווי בניה והקמת בית הדיור המוגן ברחובות ("הפרויקט"), לטובת המשך עבודות הבניה בפרויקט.

בתקופה במקבילה אשתקד, עיקר התזרים שימש לפירעון תקופתי של קרן הלוואה מתאגיד בנקאי.

1.5.4 מדד ה- FFO (Funds From Operations)

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

	רבעון 1 2023	רבעון 1 2022	שנת 2022
	באלפי ש"ח, מאוחד בלתי מבוקר		
רווח לתקופה	69,411	23,785	141,342
התאמות:			
שינויים בערך של נכסי נדל"ן להשקעה, נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה, קרקעות ונכסי השקעה נוספים	(109,276)	(54,896)	(315,763)
הוצאות מיסים	21,682	7,526	31,558
פחת והפחתות	326	530	15,251
שינוים בשווי הוגן של נכסים פיננסיים	(379)	(302)	13,293
בניכוי מיסים ששולמו	(160)	(187)	(187)
התאמות המתייחסות לחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ברווח הנקי	366	1,155	6,921
סה"כ	**(18,030)**	**(22,389)**	**(107,585)**
התאמות לפי גישת הנהלה [1]:			
הפחתת עלויות מימון בגין פיקדונות דיירים	22,499	22,662	104,107
בניכוי הכנסות מחילוט פיקדונות דיירים	(11,527)	(10,022)	(44,660)
תזרים בגין תקבול פיקדונות מדיירים בניכוי החזר פיקדונות לדיירים	22,559	36,596	129,549
בתוספת עלות תשלום מבוסס מניות	109	171	548
הוצאות אחרות והתאמות חד פעמיות[2]	1,990	245	2,653
FFO ריאלי/FFO לפי גישת ההנהלה	**17,600**	**27,263**	**84,612**

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

(2) בתקופת הדוח, כולל בעיקר הוצאות בסך 2,260 אלפי ש"ח בגין בחינת השקעה עתידית של החברה , בשנת 2022 כולל בעיקר הפרשה לירידת ערך רכוש קבוע בסך 2,533 אלפי ש"ח.

הירידה במדד ה- FFO בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר מירידה בסך של כ- 14 מיליון ש"ח בגין חלק החברה בתקבולי נטו מפיקדונות מדיירים.

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

31.3.2023	באלפי ש"ח	באחוזים
הון עצמי וזכויות מיעוט	1,356,091	30%
אגרות חוב	689,760	15.2%
אשראי מתאגידים בנקאיים	47,697	1%
פיקדונות מדיירים	2,436,521	53.8%
סה"כ	4,530,069	100%

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

1.5.6 <u>פרטים אודות אמות המידה הפיננסיות של הקבוצה</u>

הגורם המלווה - ציבור (אגרות חוב (סדרה ד')[6])			
עמידה באמות מידה פיננסיות			
	אמת המידה הפיננסית		**תוצאות חישוב עמידת החברה בתניה נכון ליום 31.3.2023**
1	יחס הון עצמי	ההון העצמי הנומינאלי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-500 מיליון ש"ח	כ-1,356 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 48%	17.23%
3	יחס חוב פיננסי נטו לתזרים מפעילות שוטפת	יחס חוב פיננסי נטו לתזרים מפעילות שוטפת לתקופה של 4 רבעונים אחרונים- לא יעלה על 15	4.73

הגורם המלווה - ציבור (אגרות חוב (סדרה ה')[7])			
עמידה באמות מידה פיננסיות			
	אמת המידה הפיננסית		**תוצאות חישוב עמידת החברה בתניה נכון ליום 31.3.2023**
1	יחס הון עצמי	ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-500 מיליון ש"ח	כ- 1,356 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%	17.23%

[6] אגרות החוב (סדרה ד') של החברה נרשמו למסחר ביום 22 ביולי, 2019. לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב (סדרה ד') של החברה ראה סעיף 4.1.1 בפרק ב' (דוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 לדצמבר, 2022) בדוח התקופתי לשנת 2022.

[7] אגרות החוב (סדרה ה') של החברה נרשמו למסחר ביום 8 בספטמבר, 2020. לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב (סדרה ה') של החברה ראה סעיף 4.1.2 בפרק ב' (דוח דירקטוריון של החברה ליום 31 לדצמבר, 2022) בדוח התקופתי לשנת 2022.

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

2.1 <u>הוראות גילוי למחזיקי אגרות החוב</u>

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

2.1.2 <u>סימני אזהרה בתאגיד</u>

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

3. <u>גילוי בהתאם להנחית נדל"ן להשקעה - נכסים מהותיים מאוד</u>

לפרטים נוספים אודות הערכות השווי של בתי הדיור המוגן של הקבוצה, ראה סעיפים 1.30.1.8, 1.30.2.8, 1.30.3.8, 1.30.4.8, 1.30.5.8, 1.30.6.8 ו-1.30.7.8 לדוח התקופתי לשנת 2022 ועדכונים להערכות השווי המצורפים לדוח רבעוני זה כדלקמן.

3.1 <u>הבית בכפר סבא</u>

(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס – 100%)	**שנת 2023**	**מספרי השוואה**
	רבעון 1	**31 בדצמבר, 2022**
שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח) [1]	729,400	721,800
בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח) [2]	356,469	361,207
שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)	**372,931**	**360,593**
NOI (אלפי ש"ח)	4,102	16,763
NOI לפי גישת ההנהלה (אלפי ש"ח) [3]	6,458	25,967
רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה (אלפי ש"ח)	7,585	90,744
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)*	95.8%	98.2%
שיעור תשואה (%)[4]	4.40%	4.65%
שיעור תשואה מותאם (%)[4],[5]	6.93%	7.20%
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)	10,573	9,899
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)	13,935	14,295

* יצוין כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון ליום 31 במרץ, 2023 ו-31 בדצמבר, 2022 הינו 95.4% ו-98.2% בהתאמה.

(1) הנתון כולל את השווי של המחלקה הסיעודית אשר מופעלת בהפעלה עצמית.

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

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

"NOI לפי גישת הנהלה" - כולל התאמות למרכיב ההכנסות מחילוט פיקדונות כך שישקפו את מחירי הפיקדונות על פיהם נחתמים הסכמי דייר בכל תקופת דיווח, התאמת כלל הסכמי הדיירים כך שיכללו מרכיב של חילוט, התייחסות פרטנית לדיירים השוהים פרקי זמן ארוכים מעבר לתקופת השחיקה החוזית שלהם ופריסת מרכיב החילוט בגין דיירים אלו לתקופת זמן ארוכה יותר וכן כולל התאמות למרכיב העלויות בהתאם להוצאות תפעול מייצגות.

(4) הנתון לרבעון 1 לשנת 2023 מוצג במונחים שנתיים.

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

3.2 **<u>הבית בבת ים</u>**

(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס – 100%)	שנת 2023	מספרי השוואה
	רבעון 1	31 בדצמבר, 2022
שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)	457,300	452,400
בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח) [1]	203,876	210,964
שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)	**253,424**	**241,436**
NOI (אלפי ש"ח)	2,510	7,649
NOI לפי גישת ההנהלה (אלפי ש"ח)[2]	3,509	14,320
רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה (אלפי ש"ח)	4,797	29,086
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)*	84.6%	86.9%
שיעור תשואה (%)[3]	3.96%	3.17%
שיעור תשואה מותאם (%)[3],[4]	5.54%	5.93%
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)	8,065	7,880
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)	13,158	11,453

* יצוין כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון ליום 31 במרץ, 2023 ו-31 בדצמבר, 2022 הינו 85.1% ו-89.2% בהתאמה.

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

(2) הכנסות מחילוט משקפות את התנאים המסחריים אשר התקיימו במעמד חתימת הסכמי הדייר ומבטאים בממוצע תנאי עסקה היסטוריים על פני תקופות של 10 שנים אחרונות.
"NOI לפי גישת הנהלה" - כולל התאמות למרכיב ההכנסות מחילוט פיקדונות כך שישקפו את מחירי הפיקדונות על פיהם נחתמים הסכמי דייר בכל תקופת דיווח, התאמת כלל הסכמי הדיירים כך שיכללו מרכיב של חילוט, התייחסות פרטנית לדיירים השוהים פרקי זמן ארוכים מעבר לתקופת השחיקה החוזית שלהם ופריסת מרכיב החילוט בגין דיירים אלו לתקופת זמן ארוכה יותר וכן כולל התאמות למרכיב העלויות בהתאם להוצאות תפעול מייצגות.

(3) הנתון לרבעון 1 לשנת 2023 מוצג במונחים שנתיים.

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

3.3 הבית ברמת השרון

(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס – 100%)	שנת 2023	מספרי השוואה
	רבעון 1	31 בדצמבר, 2022
שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח) [1]	648,100	621,500
בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח)[2]	374,070	361,270
שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)	**274,030**	**260,230**
NOI (אלפי ש"ח)	3,316	11,339
NOI לפי גישת ההנהלה (אלפי ש"ח)[3]	5,683	21,728
רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה (אלפי ש"ח)	26,579	53,460
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)*	98.4%	97.1%
שיעור תשואה (%)[4]	4.84%	4.36%
שיעור תשואה מותאם (%)[4],[5]	8.30%	8.35%
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)	11,483	11,409
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)	15,857	17,885

* יצוין כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון ליום 31 במרץ, 2023 ו-31 בדצמבר, 2022 הינו 98.9% ו-97.8% בהתאמה.

(1) הנתון כולל את השווי של המחלקה הסיעודית אשר מופעלת בהפעלה עצמית.

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

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

"NOI לפי גישת הנהלה" - כולל התאמות למרכיב ההכנסות מחילוט פיקדונות כך שישקפו את מחירי הפיקדונות על פיהם נחתמים הסכמי דייר בכל תקופת דיווח, התאמת כלל הסכמי הדיירים כך שיכללו מרכיב של חילוט, התייחסות פרטנית לדיירים השוהים פרקי זמן ארוכים מעבר לתקופת השחיקה החוזית שלהם ופריסת מרכיב החילוט בגין דיירים אלו לתקופת זמן ארוכה יותר וכן כולל התאמות למרכיב העלויות בהתאם להוצאות תפעול מייצגות.

(4) הנתון לרבעון 1 לשנת 2023 מוצג במונחים שנתיים.

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

3.4 **<u>הבית בצומת סביון</u>**

(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס – 100%)	שנת 2023	מספרי השוואה
	רבעון 1	31 בדצמבר, 2022
שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)	291,500	288,700
בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח) [1]	117,750	117,430
שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)	**173,750**	**171,270**
NOI (אלפי ש"ח)	1,399	1,684
NOI לפי גישת ההנהלה (אלפי ש"ח)[2]	2,093	8,365
רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה (אלפי ש"ח)	2,187	19,539
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)*	83.9%	81.5%
שיעור תשואה (%)[3]	3.22%	0.98%
שיעור תשואה מותאם (%)[3],[4]	4.82%	4.88%
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)	9,690	8,796
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)	11,257	12,379

* יצוין כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון ליום 31 במרץ, 2023 ו-31 בדצמבר, 2022 הינו 84.7% ו-87.6% בהתאמה.

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

(2) הכנסות מחילוט משקפות את התנאים המסחריים אשר התקיימו במעמד חתימת הסכמי הדייר ומבטאים בממוצע תנאי עסקה היסטוריים על פני תקופות של 10 שנים אחרונות.
"NOI לפי גישת הנהלה" - כולל התאמות למרכיב ההכנסות מחילוט פיקדונות כך שישקפו את מחירי הפיקדונות על פיהם נחתמים הסכמי דייר בכל תקופת דיווח, התאמת כלל הסכמי הדיירים כך שיכללו מרכיב של חילוט, התייחסות פרטנית לדיירים השוהים פרקי זמן ארוכים מעבר לתקופת השחיקה החוזית שלהם ופריסת מרכיב החילוט בגין דיירים אלו לתקופת זמן ארוכה יותר וכן כולל התאמות למרכיב העלויות בהתאם להוצאות תפעול מייצגות.

(3) הנתון לרבעון 1 לשנת 2023 מוצג במונחים שנתיים.

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

3.5 **<u>הבית בנורדיה</u>**

(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס – 66.7%)	שנת 2023	מספרי השוואה
	רבעון 1	31 בדצמבר, 2022
שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)	835,500	801,200
בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח) [1]	385,941	371,649
שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)	**449,559**	**429,551**
NOI (אלפי ש"ח)	4,645	14,878
NOI לפי גישת ההנהלה (אלפי ש"ח)[2]	7,307	27,946
רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה (אלפי ש"ח)	34,123	60,388
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)*	96.2%	94.4%
שיעור תשואה (%)[3]	4.13%	3.46%
שיעור תשואה מותאם (%)[3],[4]	6.50%	6.51%
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)	10,490	10,349
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)	18,837	15,386

* יצוין כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון ליום 31 במרץ, 2023 ו-31 בדצמבר, 2022 הינו 96.9% ו-95.9% בהתאמה.

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

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

"NOI לפי גישת הנהלה" - כולל התאמות למרכיב ההכנסות מחילוט פיקדונות כך שישקפו את מחירי הפיקדונות על פיהם נחתמים הסכמי דייר בכל תקופת דיווח, התאמת כלל הסכמי הדיירים כך שיכללו מרכיב של חילוט, התייחסות פרטנית לדיירים השוהים פרקי זמן ארוכים מעבר לתקופת השחיקה החוזית שלהם ופריסת מרכיב החילוט בגין דיירים אלו לתקופת זמן ארוכה יותר וכן כולל התאמות למרכיב העלויות בהתאם להוצאות תפעול מייצגות.

(3) הנתון לרבעון 1 לשנת 2023 מוצג במונחים שנתיים.

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

3.6 **<u>הבית בירושלים</u>**

(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס – 100%)	שנת 2023	מספרי השוואה
	רבעון 1	31 בדצמבר, 2022
שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)	251,500	248,100
בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח) [1]	171,200	165,200
שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)	**80,300**	**82,900**
NOI (אלפי ש"ח)	1,440	4,411
NOI לפי גישת ההנהלה (אלפי ש"ח)[2]	1,598	6,189
רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה (אלפי ש"ח)	3,394	(6,529)
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)*	93.4%	88.1%
שיעור תשואה (%)[3]	7.17%	5.32%
שיעור תשואה מותאם (%)[3],[4]	7.96%	7.47%
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)	10,903	10,739
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)	15,403	15,273

* יצוין כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון ליום 31 במרץ, 2023 ו-31 בדצמבר, 2022 הינו 94.8% ו-94% בהתאמה.

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

(2) הכנסות מחילוט משקפות את התנאים המסחריים אשר התקיימו במעמד חתימת הסכמי הדייר ומבטאים בממוצע תנאי עסקה היסטוריים על פני תקופות של 10 שנים אחרונות.
"NOI לפי גישת הנהלה" - כולל התאמות למרכיב ההכנסות מחילוט פיקדונות כך שישקפו את מחירי הפיקדונות על פיהם נחתמים הסכמי דייר בכל תקופת דיווח, התאמת כלל הסכמי הדיירים כך שיכללו מרכיב של חילוט, התייחסות פרטנית לדיירים השוהים פרקי זמן ארוכים מעבר לתקופת השחיקה החוזית שלהם ופריסת מרכיב החילוט בגין דיירים אלו לתקופת זמן ארוכה יותר וכן כולל התאמות למרכיב העלויות בהתאם להוצאות תפעול מייצגות.

(3) הנתון לרבעון 1 לשנת 2023 מוצג במונחים שנתיים.

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

3.7 **<u>הבית בגני תקווה</u>**

(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס – 80%)	שנת 2023	מספרי השוואה
	רבעון 1	31 בדצמבר, 2022
שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)[1]	1,200,400	1,169,400
בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח)[2]	744,700	735,000
שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)	**455,700**	**434,400**
NOI (אלפי ש"ח)	7,755	28,379
NOI לפי גישת ההנהלה (אלפי ש"ח)[3]	10,658	41,147
רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה (אלפי ש"ח)	30,959	61,942
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)*	98.7%	98.4%
שיעור תשואה (%)[4]	6.81%	6.53%
שיעור תשואה מותאם (%)[4],[5]	9.36%	9.47%
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)	12,246	11,764
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)	15,583	16,551

* יצוין כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון ליום 31 במרץ, 2023 ו-31 בדצמבר, 2022 הינו 98.8% ו-98.6% בהתאמה.

(1) הנתון כולל את השווי של המחלקה הסיעודית אשר מופעלת בהפעלה עצמית.

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

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

"NOI לפי גישת הנהלה" - כולל התאמות למרכיב ההכנסות מחילוט פיקדונות כך שישקפו את מחירי הפיקדונות על פיהם נחתמים הסכמי דייר בכל תקופת דיווח, התאמת כלל הסכמי הדיירים כך שיכללו מרכיב של חילוט, התייחסות פרטנית לדיירים השוהים פרקי זמן ארוכים מעבר לתקופת השחיקה החוזית שלהם ופריסת מרכיב החילוט בגין דיירים אלו לתקופת זמן ארוכה יותר וכן כולל התאמות למרכיב העלויות בהתאם להוצאות תפעול מייצגות.

(4) הנתון לרבעון 1 לשנת 2023 מוצג במונחים שנתיים.

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

3.8 **<u>הבית בפארק איילון (בהקמה)</u>**

נכון למועד הדוח, החברה מצויה בתהליכי תכנון מקדמיים של הבית בפארק איילון (בהקמה) בעלויות לא מהותיות, פרט לכך אין שינוי בנתונים ביחס כפי שהוצגו בדוח התקופתי לשנת 2022. לפרטים נוספים אודות הבית בפארק איילון (בהקמה), ראה סעיף 1.30.8 לדוח התקופתי לשנת 2022.

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

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

גני תקווה, 28 במאי, 2023

מגדלי הים התיכון בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2023

ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)

בלתי מבוקר

מגדלי הים התיכון בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2023

בלתי מבוקר

תוכן העניינים

	עמוד
דוח סקירה של רואה חשבון המבקר	1
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי	2-3
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל	4
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון	5-7
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים	8-10
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים	11-13

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

מ ב ו א

סקרנו את המידע הכספי המצורף של מגדלי הים התיכון בע"מ וחברות הבנות שלה (להלן: "**הקבוצה**"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2023 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

ה י ק ף ה ס ק י ר ה

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

מ ס ק נ ה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

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

תל אביב, 28 במאי, 2023

זיו האפט

רואי חשבון

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

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

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

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

	31.3.2023	31.3.2022	31.12.2022
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
נכסים			
נכסים שוטפים:			
מזומנים ושווי מזומנים	272,079	387,141	279,424
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	65,656	24,500	64,556
לקוחות ודיירים	6,216	6,288	10,021
חייבים ויתרות חובה	4,957	5,137	4,006
סה"כ נכסים שוטפים	348,908	423,066	358,007
נכסים לא שוטפים:			
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	7,274	14,532	7,019
חייבים ויתרות חובה	3,968	3,748	3,927
הלוואה לבעל מניות בחברה מאוחדת	3,018	-	-
רכוש קבוע, נטו	25,960	30,436	26,242
נדל"ן להשקעה	4,839,572	4,374,300	4,684,994
נכסים בלתי מוחשיים	-	13,836	-
סה"כ נכסים לא שוטפים	4,879,792	4,436,852	4,722,182
	5,228,700	4,859,918	5,080,189

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

	31.3.2023	31.3.2022	31.12.2022
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות:			
אשראי מתאגידים בנקאיים	2,197	2,098	2,172
חלויות שוטפות בגין אגרות חוב	21,876	-	21,924
התחייבות לספקים ונותני שירותים	40,929	32,300	48,499
זכאים ויתרות זכות	32,891	45,037	46,624
דיבידנד לשלם	60,000	81,200	-
סה"כ התחייבויות שוטפות (למעט התחייבויות בגין דיירים)	157,893	160,635	119,219
התחייבויות בגין דיירים	2,436,521	2,253,300	2,402,141
סה"כ התחייבויות שוטפות	2,594,414	2,413,935	2,521,360
התחייבויות לא שוטפות:			
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	45,500	2,196	560
אגרות חוב	667,884	691,416	668,334
מסים נדחים	562,150	517,021	540,628
התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו	2,661	2,642	2,736
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	1,278,195	1,213,275	1,212,258
	3,872,609	3,627,210	3,733,618
הון:			
הון המיוחס לבעלי מניות החברה:			
הון מניות	1,503	1,501	1,503
פרמיה על מניות	151,934	151,009	151,919
קרנות הון	121,450	122,762	121,357
עודפים	854,890	758,126	858,753
סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה	1,129,777	1,033,398	1,133,532
הון מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	226,314	199,310	213,039
סה"כ הון	1,356,091	1,232,708	1,346,571
	5,228,700	4,859,918	5,080,189

28 במאי, 2023			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	מוטי קירשנבאום יו"ר הדירקטוריון	דורון ארנון מנכ"ל	אופיר רוזנבוים סמנכ"ל כספים ומשנה למנכ"ל

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	31.3.2023	31.3.2022	31.12.2022
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
הכנסות	60,585	55,567	234,293
עלות ההכנסות	(35,996)	(33,819)	(150,694)
רווח גולמי	24,589	21,748	83,599
עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו	109,276	54,896	315,763
הוצאות מכירה ושיווק	(5,749)	(7,024)	(30,264)
הוצאות הנהלה וכלליות	(7,033)	(6,785)	(28,027)
הוצאות אחרות, נטו	(1,990)	(247)	(14,195)
ירידת ערך של רכוש קבוע	-	-	(2,533)
רווח מפעולות רגילות	119,093	62,588	324,343
הוצאות מימון	(31,334)	(31,643)	(155,300)
הכנסות מימון	3,334	366	3,857
הוצאות מימון, נטו	(28,000)	(31,277)	(151,443)
רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה	91,093	31,311	172,900
מסים על ההכנסה	(21,682)	(7,526)	(31,558)
רווח לתקופה	69,411	23,785	141,342
הפסד כולל אחר לאחר מסים בגין:			
פריטים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:			
הערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו ממס	-	-	(1,071)
סה"כ רווח כולל לתקופה	69,411	23,785	140,271
רווח לתקופה מיוחס ל:			
בעלי מניות החברה	56,136	20,305	120,919
זכויות שאינן מקנות שליטה	13,275	3,480	20,423
	69,411	23,785	141,342
סה"כ רווח כולל לתקופה מיוחס ל:			
בעלי מניות החברה	56,136	20,305	120,062
זכויות שאינן מקנות שליטה	13,275	3,480	20,209
	69,411	23,785	140,271
רווח למניה רגילה לבעלי מניות החברה (בש"ח):			
רווח בסיסי למניה :	0.37	0.14	0.80
רווח מדולל למניה :	0.37	0.13	0.80

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023:

	הון המיוחס לבעלי מניות החברה									
	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע	עודפים	סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	בלתי מבוקר									
יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)	1,503	151,919	116,272	4,978	(300)	407	858,753	1,133,532	213,039	1,346,571
שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023:										
רווח לתקופה	-	-	-	-	-	-	56,136	56,136	13,275	69,411
דיבידנד שהוכרז	-	-	-	-	-	-	(60,000)	(60,000)	-	(60,000)
מימוש אופציות למניות	-	15	-	(15)	-	-	-	-	-	-
עלות תשלום מבוסס מניות	-	-	-	109	-	-	-	109	-	109
העברה מקרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע בשל פחת	-	-	-	-	-	(1)	1	-	-	-
יתרה ליום 31 במרץ 2023	1,503	151,934	116,272	5,072	(300)	406	854,890	1,129,777	226,314	1,356,091

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022:

	הון המיוחס לבעלי מניות החברה									
	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע	עודפים	סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	בלתי מבוקר									
יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)	1,500	150,864	116,272	5,488	(300)	1,282	817,816	1,092,922	197,028	1,289,950
שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022:										
רווח לתקופה	-	-	-	-	-	-	20,305	20,305	3,480	23,785
דיבידנד שהוכרז	-	-	-	-	-	-	(80,000)	(80,000)	-	(80,000)
דיבידנד שהוכרז לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,200)	(1,200)
מימוש אופציות למניות	1	145	-	(146)	-	-	-	-	-	-
עלות תשלום מבוסס מניות	-	-	-	171	-	-	-	171	2	173
העברה מקרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע בשל פחת	-	-	-	-	-	(5)	5	-	-	-
יתרה ליום 31 במרץ 2022	1,501	151,009	116,272	5,513	(300)	1,277	758,126	1,033,398	199,310	1,232,708

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022:

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	31.3.2023	31.3.2022	31.12.2022
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
רווח לתקופה	69,411	23,785	141,342
התאמות בגין:			
חילוט פיקדונות דיירים	(13,046)	(11,359)	(50,676)
שיערוך פיקדונות מדיירים	25,426	25,618	117,606
שינויים אחרים בגין התחייבות בגין דיירים	29	-	83
פחת והפחתות	326	530	15,251
הוצאות בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	109	173	550
מסים על ההכנסה ברווח לתקופה	21,682	7,526	31,558
הכנסות מימון, נטו	(4,431)	(1,308)	(9,412)
הוצאות מימון בגין אגרות חוב	4,613	4,621	18,803
ירידת (עליית) ערך של נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	(379)	(302)	13,293
ירידת ערך של רכוש קבוע	-	-	2,533
עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה	(109,276)	(54,896)	(315,763)
	(5,536)	(5,612)	(34,832)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:			
ירידה (עליה) בלקוחות	3,621	1,622	(2,636)
עליה בחייבים ויתרות חובה	(973)	(2,815)	(1,637)
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	(6,009)	(3,521)	4,270
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	(15,349)	(2,915)(*)	430(*)
קבלת פיקדונות מדיירים	68,695	86,632	323,471
החזר פיקדונות לדיירים	(43,722)	(44,526)	(176,407)
עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	(75)	(45)	48
	652	28,820	112,707
מס הכנסה ששולם	(160)	(187)	(187)
מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת	492	28,633	112,520

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	31.3.2023	31.3.2022	31.12.2022
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:			
השקעה בנדל"ן להשקעה	(46,483)	(182,291)	(222,732)
השקעה ברכוש קבוע	(46)	(229)	(846)
תקבול ממוסדות (תשלום למוסדות) בגין השקעה בנדל"ן להשקעה	(5,223)	2,252(*)	226(*)
שינויים ביתרת פיקדונות	-	19,200	19,177
רכישת ניירות ערך סחירים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו	(913)	(24,500)	(69,123)
השקעה בנכסים פיננסיים אחרים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	-	-	(1,125)
מתן הלוואה לבעל מניות בחברה מאוחדת	(3,000)	-	-
ריבית שהתקבלה	2,909	-	3,597
מזומנים, נטו, מפעילות השקעה	(52,756)	(185,568)	(270,826)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון:			
קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי	45,500	-	-
פירעון הלוואה לזמן ארוך מתאגידי בנקאי	(533)	(509)	(2,074)
ריבית ששולמה	(48)	(45)	(174)
ריבית ששולמה בגין אגרות חוב	-	-	(20,452)
דיבדנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	(4,200)
דיבידנד ששולם	-	-	(80,000)
מזומנים, נטו, מפעילות מימון	44,919	(554)	(106,900)
ירידה במזומנים ושווי מזומנים	(7,345)	(157,489)	(265,206)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה	279,424	544,630	544,630
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה	272,079	387,141	279,424

(*) סווג מחדש.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות התמציתיים ביניים.

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

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

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	31.3.2023	31.3.2022	31.12.2022
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
דיבידנד שהוכרז בתקופה וטרם שולם לבעלי מניות החברה	60,000	81,200	-
ספקים בגין רכישת נדל"ן להשקעה	(1,561)	2,456	10,907
זכאים בגין רכישת נדל"ן להשקעה	-	(158,649)	(158,649)
הוצאות מימון שהוונו לנדל"ן להשקעה	398	-	1.180

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

מגדלי הים התיכון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2023 (באלפי ש"ח)

ביאור 1 - כללי:

מגדלי הים התיכון בע"מ ("החברה") עוסקת בעצמה ובאמצעות חברות בשליטתה, בייזום, הקמה והפעלה של בתי דיור לאוכלוסיית הגיל השלישי. החברה, בעצמה ובאמצעות חברות בשליטתה, היא הבעלים והמפעילה של רשת בת שבעה בתי דיור לאוכלוסיית הגיל השלישי וכן של מקרקעין להקמת בתי דיור נוספים. בנוסף, עוסקת החברה בתחומים שונים הקשורים בבני הגיל השלישי הכוללים: קרן טכנולוגיות להשקעה במייזמים לשיפור איכות החיים של בני הגיל השלישי, מועדון חברים לבני הגיל השלישי והפעלה עצמית של מחלקות סיעודיות (לאחר תאריך המאזן, התקשרה שותפות מוגבלת המוחזקת באופן מלא על ידי החברה עם צד שלישי לא קשור ("צד שלישי") בהסכם להעברת ניהול והפעלת המחלקות הסיעודיות המופעלות באופן עצמאי לצד השלישי, לפרטים נוספים ראה ביאור 6 להלן). בעלי השליטה העיקריים בחברה הם קבוצת קירשנבאום, קבוצת לוין, דוד פתאל וחן למדן.

יש לעיין בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 והביאורים המצורפים להם. לכן, לא הובאו במסגרת דוחות כספיים תמציתיים ביניים אלה ביאורים בדבר עדכונים בלתי משמעותיים יחסית למידע שכבר דווח בביאורים לדוחות הכספיים השנתיים האחרונים של החברה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

עקרונות עריכת הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים:

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

הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים נערכו לפי אותה מדיניות חשבונאית ושיטות החישוב שיושמו בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.

ביאור 3 - אירועים מהותיים במהלך התקופה:

א. הלוואה לבעל מניות בחברה מאוחדת:

ביום 15 בינואר, 2023, העמידה חברה בת של החברה הלוואה לבעל מניות בחברה הבת בסך של 3 מיליון ש"ח. ההלוואה נושאת ריבית בהתאם לפקודת מס הכנסה. קרן ההלוואה, בתוספת הריבית בגינה תיפרע בתשלום אחד ביום 15 בינואר, 2028.

ב. חלוקת דיבידנד:

ביום 26 במרץ, 2023 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה בסך של 60,000 אלפי ש"ח, ביום 18 באפריל, 2023 שולם הדיבידנד האמור.

להלן פרטים בדבר דיבידנדים שהוכרזו וטרם שולמו במהלך התקופה:

	לתקופה שנסתיימה ביום
	31.03.2023
בסך של כ- 0.399 ש"ח לכל 0.01 ש"ח ערך נקוב מניה רגילה	60,000

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים:

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

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

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

רמה 1 - מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות.

רמה 2 - נתונים שאינם מחירים מצוטטים הכלולים ברמה 1, אשר ניתנים לצפייה לגבי הנכס או ההתחייבות, במישרין או בעקיפין.

רמה 3 - נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות.

	31.3.2023 (בלתי מבוקר)			
	רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
	אלפי ש"ח			
נכסים פיננסיים:				
בשווי הוגן דרך רווח או הפסד לזמן קצר:				
ניירות ערך סחירים	65,656	-	-	65,656
בשווי הוגן דרך רווח או הפסד לזמן ארוך:				
השקעות בחברות (*)	-	7,274	-	7,274

	31.3.2022 (בלתי מבוקר)			
	רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
	אלפי ש"ח			
נכסים פיננסיים:				
בשווי הוגן דרך רווח או הפסד לזמן קצר:				
ניירות ערך סחירים	24,500	-	-	24,500
בשווי הוגן דרך רווח או הפסד לזמן ארוך:				
השקעות בחברות (*)	-	14,532	-	14,532

	31.12.2022 (מבוקר)			
	רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
	אלפי ש"ח			
נכסים פיננסיים:				
בשווי הוגן דרך רווח או הפסד לזמן קצר:				
ניירות ערך סחירים	64,556	-	-	64,556
בשווי הוגן דרך רווח או הפסד לזמן ארוך:				
השקעות בחברות (*)	-	7,019	-	7,019

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

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים (המשך):

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

	31.3.2023		31.3.2022		31.12.2022	
	ערך בספרים	שווי הוגן(*)	ערך בספרים	שווי הוגן(*)	ערך בספרים	שווי הוגן(*)
התחייבויות פיננסיות:	**בלתי מבוקר**		**בלתי מבוקר**		**מבוקר**	
אגרות חוב (הערך בספרים כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם ובנטרול הוצאות נדחות)	697,022	624,155	699,183	675,114	692,516	625,367

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

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

נכון למועד הדוח, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות בקשר לאגרות החוב (סדרה ד' וסדרה ה') של החברה. לפרטים אודות אמות המידה הפיננסיות בקשר לאגרות החוב (סדרה ד' וסדרה ה') של החברה, ראה ביאור 12 (3) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022.

ביאור 6 - אירועים לאחר תקופת הדיווח :

לאחר תאריך המאזן, ביום 7 במאי, 2023, התקשרה שותפות מוגבלת המוחזקת באופן מלא על ידי החברה עם צד שלישי לא קשור ("צד שלישי") בהסכם להעברת ניהול והפעלת המחלקות הסיעודיות המופעלות באופן עצמאי לצד השלישי בתמורה לתשלום חד פעמי בסך השווה ל 1.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ וכן תשלום דמי שכירות חודשיים בסך של כ- 227 אלפי ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן בתוספת מע"מ. המועד בו תועבר ההפעלה והניהול נקבע כמועד המוקדם מבין (א) 1 ביולי, 2023 או (ב) קבלת אישור משרד הבריאות להעברת הניהול כאמור.

מגדלי הים התיכון בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 31 במרץ 2023

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

בלתי מבוקר

חברת מגדלי הים התיכון בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 31 במרץ 2023

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

בלתי מבוקר

תוכן העניינים

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

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן: "החברה"), ליום 31 במרץ 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

תל אביב, 28 במאי, 2023

זיו האפט

רואי חשבון

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

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

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

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

	31.3.2023	31.3.2022	31.12.2022
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
נכסים			
נכסים שוטפים:			
מזומנים ושווי מזומנים	40,434	134,397	26,992
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	65,656	24,500	64,556
לקוחות ודיירים	467	436	828
חייבים ויתרות חובה	493	503	1,463
סה"כ נכסים שוטפים	107,050	159,836	93,839
נכסים לא שוטפים:			
יתרה בגין חברות מוחזקות, נטו	1,240,691	1,118,463	1,200,013
הלוואות לחברות מוחזקות	331,086	333,852	327,032
שטר הון לחברה מוחזקת	182,088	182,088	182,088
נדל"ן להשקעה	635,824	564,276	609,224
רכוש קבוע, נטו	6,973	7,969	7,000
סה"כ נכסים לא שוטפים	2,396,662	2,206,648	2,325,357
	2,503,712	2,366,484	2,419,196

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

	31.3.2023	31.3.2022	31.12.2022
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות:			
התחייבות לספקים ונותני שירותים	1,699	2,103	2,290
הלוואות מחברות מוחזקות	8,107	1,587	3,809
דיבידנד לשלם	60,000	80,000	-
חלויות שוטפות בגין אגרות חוב	21,876	-	21,924
זכאים ויתרות זכות	10,944	12,100	8,634
סה"כ התחייבויות שוטפות (למעט התחייבות בגין דיירים)	102,626	95,790	36,657
התחייבות בגין דיירים	387,938	338,870	370,581
סה"כ התחייבויות שוטפות	490,564	434,660	407,238
התחייבויות לא שוטפות:			
אגרות חוב	667,884	691,416	668,334
הלוואות מחברות מוחזקות	159,767	155,775	158,635
מסים נדחים	55,472	51,009	51,215
התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו	248	226	242
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	883,371	898,426	878,426
	1,373.935	1,333,086	1,285,664
הון:			
הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם:			
הון מניות	1,503	1,501	1,503
פרמיה על מניות	151,934	151,009	151,919
קרנות הון	121,450	122,762	121,357
עודפים	854,890	758,126	858,753
סה"כ הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם	1,129,777	1,033,398	1,133,532
	2,503,712	2,366,484	2,419,196

28 במאי, 2023			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	מוטי קירשנבאום יו"ר הדירקטוריון	דורון ארנון מנכ"ל	אופיר רוזנבוים סמנכ"ל כספים ומשנה למנכ"ל

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

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	31.3.2023	31.3.2022	31.12.2022
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
הכנסות	6,856	6,572	26,938
עלות ההכנסות	(3,539)	(3,454)	(15,582)
רווח גולמי	3,317	3,118	11,356
עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה	26,579	8,046	52,908
הוצאות מכירה ושיווק	(312)	(563)	(2,296)
הוצאות הנהלה וכלליות	(689)	(723)	(3,074)
הוצאות אחרות ,נטו	(2,261)	-	-
ירידת ערך של רכוש קבוע	-	-	(877)
רווח מפעולות רגילות	26,634	9,878	58,017
הוצאות מימון	(10,133)	(9,087)	(45,482)
הכנסות מימון	3,337	1,916	8,962
רווח בגין חברות מוחזקות, נטו	40,569	18,115	100,145
רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה	60,407	20,822	121,642
מסים על ההכנסה	(4,271)	(517)	(723)
רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם	56,136	20,305	120,919
הפסד כולל אחר לאחר מסים בגין:			
פריטים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:			
חלק החברה בהפסד כולל אחר של חברות מוחזקות, נטו	-	-	(857)
סה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם	56,136	20,305	120,062

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

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	31.3.2023	31.3.2022	31.12.2022
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם	56,136	20,305	120,919
התאמות בגין:			
חילוט פיקדונות דיירים	(1,543)	(1,467)	(6,243)
שיערוך פיקדונות מדיירים	4,124	3,905	18,130
עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה	(26,579)	(8,046)	(52,908)
רווח בגין חברות מוחזקות, נטו	(40,569)	(18,115)	(100,145)
פחת	27	31	123
ירידת ערך רכוש קבוע	-	-	877
ירידת (עליית) ערך של נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	(187)	-	4,567
הוצאות בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	-	31	31
מסים נדחים, נטו	4,271	517	723
הוצאות מימון בגין אגרות חוב	4,613	4,621	18,803
עלויות מימון, נטו	(2,207)	(1,827)	(6,626)
	(1,914)	(45)	(1,749)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:			
ירידה (עליה) בלקוחות	361	231	(161)
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה	970	(351)	(1,311)
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	(544)	(227)	212
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	(3,157)	(847)	499
קבלת פיקדונות מדיירים	22,192	18,630	67,493
החזר פיקדונות לדיירים	(7,013)	(8,316)	(33,772)
עליה בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו	6	-	16
	10,901	9,075	31,227
מס הכנסה ששולם	(14)	(13)	(13)
מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת	10,887	9,062	31,214

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

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

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	31.3.2023	31.3.2022	31.12.2022
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:			
השקעה בנדל"ן להשקעה	(68)	(220)	(558)
רכישת ניירות ערך סחירים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו	(913)	(24,500)	(69,123)
ריבית שהתקבלה	798	-	872
החזר אשראי שניתן לחברות מוחזקות	-	2,977	24,700
מתן אשראי לחברות מוחזקות	(1,716)	(29,300)	(38,031)
מזומנים, נטו, מפעילות השקעה	(1,899)	(51,043)	(82,140)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון:			
ריבית ששולמה בגין אגרות חוב	-	-	(20,452)
דיבידנד ששולם	-	-	(80,000)
קבלת אשראי מחברות מוחזקות	4,454	156,640	158,632
מזומנים, נטו, מפעילות מימון	4,454	156,640	58,180
עליה במזומנים ושווי מזומנים	13,442	114,659	7,254
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה	26,992	19,738	19,738
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה	40,434	134,397	26,992

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

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	31.3.2023	31.3.2022	31.12.2022
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
דיבידנד שהוכרז בתקופה וטרם שולם לבעלי מניות החברה	60,000	80,000	-
ספקים וזכאים בגין רכישת נדל"ן להשקעה	(47)	134	(118)

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

מגדלי הים התיכון בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 במרץ 2023 (באלפי ש"ח)

ביאור 1 - פרטים על המידע הכספי הנפרד:

א. המידע כספי ביניים נפרד של מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן: "החברה") כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ב. המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי ביניים נפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 31 במרץ 2023, בכפוף לאמור בסעיף א' לעיל ולמפורט במידע כספי נפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 בדבר הטיפול בעסקאות בין חברתיות.

ג. יש לעיין במידע כספי ביניים נפרד יחד עם מידע כספי נפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 והמידע המהותי הנוסף המצורף אליו.

ביאור 2 - אירועים ועסקאות מהותיות:

א. חלוקת דיבידנד:

לפרטים אודות חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה של החברה, ראה ביאור 3 ב' בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 31 במרץ, 2023.

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

נכון למועד הדוח, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות בקשר לאגרות החוב (סדרה ד' וסדרה ה') של החברה. לפרטים אודות אמות המידה הפיננסיות בקשר לאגרות החוב (סדרה ד' וסדרה ה') של החברה, ראה ביאור 12 (3) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022.

28 במאי, 2023

<u>לכבוד:</u>

<u>הדירקטוריון של מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן: "החברה")</u>

הנדון: <u>מכתב הסכמה הניתן בד בבד עם פרסום דוח עיתי בקשר לתשקיף מדף של החברה מיום 12 באפריל 2021, הנושא תאריך 13 באפריל 2021</u>

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

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 28 במאי 2023 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 28 במאי 2023 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 31 במרץ 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט

רואי חשבון

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

יוסי ברק
שמאי מקרקעין
משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A) ושמאי מקרקעין
יואב שיינקין
שמאי מקרקעין
מיטל אסא
רו"ח (C.P.A), מנכ"לית
שרית אלוני
שמאית 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)
גיא יופה
רו"ח (C.P.A) ושמאי מקרקעין
רונן רוזנטל
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
עידו כהן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפט (M.A)
שרון רומי
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
איתי חן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב (B.sc)
ושמאי מקרקעין
שיי טנרי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
אלירן עמר
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
אודר ארדיטי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
קים קרוננברג
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
דורון יזכירוביץ'
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במשפטים (M.A)
סבינה חלדרוב
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
ילנה אפשטיין
מהנדסת אזרחית (M.E)
ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאוי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים (B.A)
ושמאי מקרקעין
ברק לב
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
גילי בורשטיין גולדנגורן
עורכת דין, כלכלנית ושמאית מקרקעין
מירי ברקו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
אלון דולב
כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A)
שיר פרימר
כלכלנית (B.A)
יובל ארבל
מהנדס תעשיה וניהול
ומוסמך מנהל עסקים (M.B.A)
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
מור דיין
כלכלנית (B.A)
גבריאל יהונתן עבדי
כלכלן (B.A)
עינב גרוס
כלכלנית (B.A)
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)

2 במאי 2023
מספרנו: 34578.52/30.414

לכבוד
<u>מגדלי הים התיכון בע"מ</u>

ג.א.נ,

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

(חלקות 10 ו-11 בגוש 8221)

התבקשנו על-ידי מר אופיר רוזנבוים – סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן - "**החברה**"), לעדכן את הערכת שווי הנכס הנדון ליום 31.03.2023 – וזאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 34578.51, שנערכה ליום 31.12.2022 (להלן: "**חוות הדעת השנתית**").

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

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

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

ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 2.4.2023.

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

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

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

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **<u>המועד הקובע להערכה</u>** – 31.03.2023.

2. **<u>פרטי הנכס (ללא שינוי):</u>**

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

3. **<u>תיאור כללי של הפרויקט</u>**

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

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

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

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

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

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

סה"כ כולל הפרויקט 295 יחידות דיור.

4. **<u>המצב התכנוני</u>** – ללא שינוי מחוות הדעת השנתית.

5. **<u>המצב המשפטי</u>** – ללא שינוי מחוות הדעת השנתית.

6. **<u>נתוני התפעול בפרויקט</u>**

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

סעיף	מהות
דירות לשיווק (ללא שינוי)	295
דירות פנויות	9
יתרת פיקדונות	כ- 385,941 א' ₪

7. תחשיב השווי

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:		באור
מספר יח"ד כולל	295	
מספר יח"ד משווק	286	
יתרת מלאי	9	1
יתרת פיקדונות בפועל	385,941,000	1
שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה	12,776,000	2
הכנסה שנתית מדמי שכירות	2,344,000	2
רווח שנתי מפעילות הניהול	3,600,000	2
פרמטרים לתחשיב:		
שיעור שחיקה ממוצע (ללא מע"מ; עפ"י חוזים)	3.5%	2
תקופה מקסימלית של שנות שחיקה	12	2
תקופת שהייה ממוצעת של דייר	10	2
שיעור דיירים שעברו את שנות השחיקה ("דיירים ותיקים")	18%	2
שנות שהייה ממוצעות של דיירים ותיקים	18	2
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה	4.25	2
שיעור היוון לתזרים הפקדונות	7.75%	
שיעור היוון לתזרים התפעול	8.00%	
שיעור היוון להכנסות משכירות	7.25%	
שיעור צמיחה	1.00%	2
אומדנים:		
סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)	682,680,000	3
סה"כ שווי דירות במלאי	18,730,000	3

באורים:

1) עפ"י נתוני החברה נכון למועד הקובע.

2) ללא שינוי מהנתונים בחוות הדעת השנתית.

3) שווי הפרויקט והדירות במלאי נקבע בהתחשב במחירי מכירה בפועל בפרויקט.

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

יתרת פיקדונות בפועל	(A)	385,941,000
שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה		(12,776,000)
תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה		4.25
תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה	(B)	(54,298,000)
יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה	(A+B=C)	331,643,000
סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)		663,950,000
בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה	(C)	(331,643,000)
הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה		332,307,000
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה		4.25
שיעור היוון		7.75%
ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה		**241,972,524**

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

סה"כ דירות במלאי	9
שווי דירות במלאי	18,730,000
מקדם הפחתה לשיווק	95%
סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי	**17,793,500**

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

	כלל הדיירים	דיירים ותיקים
התפלגות דיירים	82%	18%
שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה	559,797,600	122,882,400
שנות שהות ממוצעות (*)	8.24	18
אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעת/1	12.1%	5.6%
קבלת פקדונות בשנה	67,904,443	6,826,800
שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה	66.2%	50.9%
החזר פקדונות בשנה	44,980,731	3,472,110
קבלת פקדונות בשנה	67,904,443	6,826,800
החזר פקדונות בשנה	(44,980,731)	(3,472,110)
עודף שנתי	22,923,712	3,354,690
שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות	7.75%	7.75%
בניכוי שיעור צמיחה	1.00%	1.00%
הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)	339,610,544	49,699,104
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה - תחלופת יח"ד	5.75	5.75
מחצית שנות שהות ממוצעות	4.12	9
תקופה להיוון הכנסה פרמננטית	9.87	14.75
שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות	7.75%	7.75%
ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים	162,539,669	16,526,987
סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים		**179,066,656**

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

ד. הכנסות נוספות

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

ה. פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

שיעור שחיקה נטו (ללא מע"מ)	3.5%
ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)	2.8%
מע"מ בגין שחיקה שנתית (על פקדונות בפועל)	(2,296,349)
מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)	(903,527)
רווח שנתי מפעילות הניהול	3,600,000
פחת כלכלי	(1,584,000)
סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי	(1,183,876)
שיעור היוון	8.00%
ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי	**(14,798,451)**

ו. סיכום התחשיב

הכנסות מהחלפה קרובה	(א)	241,972,524
הכנסות מדירות במלאי	(ב)	17,793,500
הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים	(ג)	179,066,656
הכנסות משטחים מושכרים	(ד)	32,331,034
פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי	(ה)	(14,798,451)
הפחתת ע.נ של אומדן דמי היוון להארכת תק' חכירה (*)		(1,150,000)
אומדן השקעות בשיפוץ דירות בערכים נוכחיים		(5,680,000)
סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט		**449,535,264**
בתוספת יתרת פקדונות		385,941,000
סה"כ שווי הנכס		**835,476,264**

ובמעוגל **835,500,000**

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

בדיקת רגישות:

תקופת שהייה ממוצעת של דייר (בשנים)	שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הוצאה				
	7.25%	7.50%	7.75%	8.00%	8.25%
8.0	880,500	865,200	851,000	837,700	825,300
9.0	872,200	857,100	843,000	830,000	817,800
10.0	864,100	849,300	**835,500**	822,600	810,600
11.0	856,500	841,800	828,200	815,600	803,800
12.0	849,100	834,700	821,300	808,900	797,300

8. ההערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון – בשוק החופשי, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט רוכשי זכויות שימוש ביחידות דיור והשוכרים החופשיים – בסך של **835,500,000 ₪ (שמונה מאות שלושים וחמישה מיליון וחמש מאות אלף שקלים חדשים).**

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

9. נתונים נוספים

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

למועד 31.03.2020 - 664,800 אלפי ₪
למועד 30.06.2020 - 665,400 אלפי ₪
למועד 30.09.2020 - 667,500 אלפי ₪
למועד 31.12.2020 - 656,500 אלפי ₪
למועד 31.03.2021 - 659,300 אלפי ₪
למועד 30.06.2021 - 663,100 אלפי ₪
למועד 30.09.2021 - 666,500 אלפי ₪
למועד 31.12.2021 - 739,300 אלפי ₪
למועד 31.03.2022 - 745,000 אלפי ₪
למועד 30.06.2022 - 775,200 אלפי ₪
למועד 30.09.2022 - 794,300 אלפי ₪
למועד 31.12.2022 - 801,200 אלפי ₪

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

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

ד. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 31.12.2022 בסך של 801,200 אלפי ₪.

10. <u>עקרונות ההערכה</u>

א. הננו מצהירים בזאת, כי אנו בעלי ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.

ב. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

ג. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966.

ד. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.

בכבוד רב,

גיא יופה
שמאי מקרקעין, רו"ח

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

תאריך חתימה סופי על הדוח: 22.05.2023.

יוסי ברק
שמאי מקרקעין
משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A) ושמאי מקרקעין
יואב שיינקין
שמאי מקרקעין
מיטל אסא
רו"ח (C.P.A), מנכ"לית
שרית אלוני
שמאית 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)
גיא יופה
רו"ח (C.P.A) ושמאי מקרקעין
רונן רוזנטל
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
עידו כהן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפט (M.A)
שרון רומי
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
איתי חן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב (B.sc)
ושמאי מקרקעין
שיי טנרי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
אלירן עמר
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
אודר ארדיטי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
קים קרוננברג
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
דורון יזכירוביץ'
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במשפטים (M.A)
סבינה חלדרוב
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
ילנה אפשטיין
מהנדסת אזרחית (M.E)
ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאוי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים (B.A)
ושמאי מקרקעין
ברק לב
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
גילי בורשטיין גולדנגורן
עורכת דין, כלכלנית ושמאית מקרקעין
מירי ברקו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
אלון דולב
כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A)
שיר פרימר
כלכלנית (B.A)
יובל ארבל
מהנדס תעשיה וניהול
ומוסמך מנהל עסקים (M.B.A)
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
מור דיין
כלכלנית (B.A)
גבריאל יהונתן עבדי
כלכלן (B.A)
עינב גרוס
כלכלנית (B.A)
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)

2 במאי 2023
מספרנו: 34580.52/30.414

לכבוד
<u>מגדלי הים התיכון בע"מ</u>

ג.א.נ,

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

(חלקות 9 (חלק) ו- 516 בגוש 6427)

התבקשנו על-ידי מר אופיר רוזנבוים – סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן - "**החברה**"), לעדכן את הערכת שווי הנכס הנדון ליום 31.03.2023 – וזאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 34580.51, שנערכה ליום 31.12.2022 (להלן: "**חוות הדעת השנתית**").

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

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

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

ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 2.4.2023.

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

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

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

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **<u>המועד הקובע להערכה</u>** – 31.03.2023.

2. **<u>פרטי הנכס (ללא שינוי):</u>**

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

3. **<u>תיאור כללי של הפרויקט</u>**

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

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

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

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

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

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

4. **<u>המצב התכנוני</u>** – ללא שינוי מחוות הדעת השנתית.

5. **<u>המצב המשפטי</u>** – ללא שינוי מחוות הדעת השנתית.

6. **<u>נתוני התפעול בפרויקט</u>**

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

סעיף	מהות
דירות לשיווק (ללא שינוי)	284
דירות פנויות	13
יתרת פיקדונות	כ- 356,469 א' ₪

7. תחשיב השווי

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:		באור
מספר יח"ד כולל	284	
מספר יח"ד משווק	271	
יתרת מלאי	13	1
יתרת פיקדונות בפועל	356,469,000	1
שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה	12,169,000	2
הכנסה שנתית מדמי שכירות מחלקה סיעודית	900,000	2
הכנסה שנתית מדמי שכירות אחרים	170,000	2
רווח שנתי מפעילות הניהול	4,900,000	2

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

אומדנים:		
סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)	574,900,000	3
סה"כ שווי דירות במלאי	23,720,000	3

באורים:

1) עפ"י נתוני החברה נכון למועד הקובע.

2) ללא שינוי מהנתונים בחוות הדעת השנתית.

3) שווי הפרויקט והדירות במלאי נקבע בהתחשב במחירי מכירה בפועל בפרויקט.

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

יתרת פיקדונות בפועל	(A)	356,469,000
שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה		(12,169,000)
תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה		4.25
תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה	(B)	(51,718,250)
יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה	(A+B=C)	304,750,750
סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)		551,180,000
בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה	(C)	(304,750,750)
הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה		246,429,250
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה		4.25
שיעור היוון		7.75%
ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה		**179,439,818**

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

סה"כ דירות במלאי	13
שווי דירות במלאי	23,720,000
מקדם הפחתה לשיווק	95%
סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי	**22,534,000**

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

	כלל הדיירים	**דיירים ותיקים**
התפלגות דיירים	82%	18%
שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה	471,418,000	103,482,000
שנות שהות ממוצעות (*)	8.24	18
אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעת/1	12.1%	5.6%
קבלת פקדונות בשנה	57,183,840	5,749,000
שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה	66.2%	50.9%
החזר פקדונות בשנה	37,879,273	2,923,941
קבלת פקדונות בשנה	57,183,840	5,749,000
החזר פקדונות בשנה	(37,879,273)	(2,923,941)
עודף שנתי	19,304,567	2,825,059
שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות	7.75%	7.75%
בניכוי שיעור צמיחה	1.00%	1.00%
הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)	285,993,587	41,852,720
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה - תחלופת יח"ד	5.75	5.75
מחצית שנות שהות ממוצעות	4.12	9
תקופה להיוון הכנסה פרמננטית	9.87	14.75
שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות	7.75%	7.75%
ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים	136,878,267	13,917,743
סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים		**150,796,011**

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

ד. הכנסות נוספות

הכנסה שנתית מדמי שכירות	1,070,000
שיעור היוון	7.25%
סה"כ שווי השטחים המושכרים	**14,758,621**

ה. פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

שיעור שחיקה נטו (ללא מע"מ)	3.5%
ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)	1.9%
מע"מ בגין שחיקה שנתית (על פקדונות בפועל)	(2,120,991)
מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)	(575,697)
רווח שנתי מפעילות הניהול	4,900,000
פחת כלכלי	(1,325,775)
סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי	877,537
שיעור היוון	8.00%
ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי	**10,969,213**

ו. סיכום התחשיב

הכנסות מהחלפה קרובה	(א)	179,439,818
הכנסות מדירות במלאי	(ב)	22,534,000
הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים	(ג)	150,796,011
הכנסות משטחים מושכרים	(ד)	14,758,621
פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי	(ה)	10,969,213
אומדן השקעות בשיפוץ דירות בערכים נוכחיים		(5,520,000)
סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט		**372,977,662**
בתוספת יתרת פקדונות		356,469,000
סה"כ שווי הנכס		**729,446,662**

ובמעוגל **729,400,000**

בדיקת רגישות:

שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הוצאה						
7.25%	**7.50%**	**7.75%**	**8.00%**	**8.25%**		**תקופת שהייה ממוצעת של דייר (בשנים)**
766,900	754,200	742,500	731,600	721,400	**8.0**	
759,900	747,400	735,800	725,100	715,000	**9.0**	
753,100	740,800	**729,400**	718,900	709,000	**10.0**	
746,600	734,600	723,400	713,000	703,300	**11.0**	
740,400	728,500	717,500	707,300	697,800	**12.0**	

8. ההערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון – בשוק החופשי, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט רוכשי זכויות שימוש ביחידות דיור והשוכרים החופשיים – בסך של **729,400,000 ₪ (שבע מאות עשרים ותשעה מיליון וארבע מאות אלף שקלים חדשים).**

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

9. נתונים נוספים

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

למועד 31.03.2020 -	551,400 אלפי ₪
למועד 30.06.2020 -	550,500 אלפי ₪
למועד 30.09.2020 -	550,300 אלפי ₪
למועד 31.12.2020 -	545,200 אלפי ₪
למועד 31.03.2021 -	546,400 אלפי ₪
למועד 30.06.2021 -	549,500 אלפי ₪
למועד 30.09.2021 -	553,300 אלפי ₪
למועד 31.12.2021 -	629,900 אלפי ₪
למועד 31.03.2022 -	649,300 אלפי ₪
למועד 30.06.2022 -	673,600 אלפי ₪
למועד 30.09.2022 -	684,400 אלפי ₪
למועד 31.12.2022 -	721,800 אלפי ₪

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

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

ד. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 31.12.2022 בסך של 721,800 אלפי ₪.

10. <u>עקרונות ההערכה</u>

א. הננו מצהירים בזאת, כי אנו בעלי ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.

ב. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

ג. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966.

ד. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.

בכבוד רב,

גיא יופה
שמאי מקרקעין, רו"ח

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

תאריך חתימה סופי על הדוח: 22.05.2023.

יוסי ברק
שמאי מקרקעין
משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A) ושמאי מקרקעין
יואב שיינקין
שמאי מקרקעין
מיטל אסא
רו"ח (C.P.A), מנכ"לית
שרית אלוני
שמאית 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)
גיא יופה
רו"ח (C.P.A) ושמאי מקרקעין
רונן רוזנטל
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
עידו כהן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפט (M.A)
שרון רומי
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
איתי חן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב (B.sc)
ושמאי מקרקעין
שיי טנרי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
אלירן עמר
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
אודר ארדיטי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
קים קרוננברג
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
דורון יזכירוביץ'
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במשפטים (M.A)
סבינה חלדרוב
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
ילנה אפשטיין
מהנדסת אזרחית (M.E)
ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאוי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים (B.A)
ושמאי מקרקעין
ברק לב
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
גילי בורשטיין גולדנגורן
עורכת דין, כלכלנית ושמאית מקרקעין
מירי ברקו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
אלון דולב
כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A)
שיר פרימר
כלכלנית (B.A)
יובל ארבל
מהנדס תעשיה וניהול
ומוסמך מנהל עסקים (M.B.A)
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
מור דיין
כלכלנית (B.A)
גבריאל יהונתן עבדי
כלכלן (B.A)
עינב גרוס
כלכלנית (B.A)
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)

2 במאי 2023
מספרנו: 34471.52/30.414

לכבוד
<u>מגדלי הים התיכון בע"מ</u>

ג.א.נ,

עדכון להערכת שווי בית דיור מוגן – "מגדלי הים התיכון – בת ים"

(חלקה 312 בגוש 7146)

התבקשנו על-ידי מר אופיר רוזנבוים – סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן - "**החברה**"), לעדכן את הערכת שווי הנכס הנדון ליום 31.03.2023 – וזאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 34471.51, שנערכה ליום 31.12.2022 (להלן: "**חוות הדעת השנתית**").

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

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

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

ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 2.4.2023.

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

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

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

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **<u>המועד הקובע להערכה</u>** – 31.03.2023.

2. **<u>פרטי הנכס (ללא שינוי):</u>**

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

3. **<u>תיאור כללי של הפרויקט</u>**

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

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

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

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

סה"כ הבית כולל 277 יח"ד, 33 יחידות דיור משלים, מחלקה סיעודית ושטחים ציבוריים.

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

4. **<u>המצב התכנוני</u>** – ללא שינוי מחוות הדעת השנתית.

5. **<u>המצב המשפטי</u>** – ללא שינוי מחוות הדעת השנתית.

6. **<u>נתוני התפעול בפרויקט</u>**

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

סעיף	מהות
דירות לשיווק	276
דירות פנויות	43
יתרת פיקדונות	כ- 203,876 א' ₪

7. תחשיב השווי

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:		באור
מספר יח"ד כולל	276	
מספר יח"ד משווק	233	
יתרת מלאי	43	1
יתרת פיקדונות בפועל	203,876,000	1
שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה	9,119,000	2
הכנסה שנתית מדמי שכירות (ללא שימוש בגג)	2,370,000	2
הכנסה שנתית מדמי שכירות - שימוש בגג	380,000	2
גרעון שנתי מפעילות הניהול	(300,000)	2
פרמטרים לתחשיב:		
שיעור שחיקה ממוצע (ללא מע"מ; עפ"י חוזים)	3.5%	2
תקופה מקסימלית של שנות שחיקה	12	2
תקופת שהייה ממוצעת של דייר	10	2
שיעור דיירים שעברו את שנות השחיקה ("דיירים ותיקים")	18%	2
שנות שהייה ממוצעות של דיירים ותיקים	18	2
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה	4.25	2
שיעור היוון לתזרימים	7.75%	
שיעור היוון לתזרים התפעול	8.00%	
שיעור היוון להכנסות משכירות	7.25%	
שיעור היוון להכנסות משימוש בגג	10.00%	
שיעור צמיחה	1.00%	2
אומדנים:		
סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)	383,900,000	3
סה"כ שווי דירות במלאי	57,170,000	3

באורים:

1) עפ"י נתוני החברה נכון למועד הקובע.

2) ללא שינוי מהנתונים בחוות הדעת השנתית.

3) שווי הפרויקט והדירות במלאי נקבע בהתחשב במחירי מכירה בפועל בפרויקט.

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

יתרת פיקדונות בפועל	(A)	203,876,000
שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה		(9,119,000)
תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה		4.25
תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה	(B)	(38,755,750)
יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה	(A+B=C)	165,120,250
סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)		326,730,000
בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה	(C)	(165,120,250)
הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה		161,609,750
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה		4.25
שיעור היוון		7.75%
ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה		**117,677,687**

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

סה"כ דירות במלאי	43
שווי דירות במלאי	57,170,000
מקדם הפחתה לשיווק	85%
סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי	**48,594,500**

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

	כלל הדיירים בניכוי הדיירים הוותיקים	דיירים ותיקים
התפלגות דיירים	82%	18%
שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה	314,798,000	69,102,000
שנות שהות ממוצעות (*)	8.24	18
אחוז מתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעות/1	12.1%	5.6%
קבלת פקדונות בשנה	38,185,556	3,839,000
שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה	66.2%	50.9%
החזר פקדונות בשנה	25,294,578	1,952,515
קבלת פקדונות בשנה	38,185,556	3,839,000
החזר פקדונות בשנה	(25,294,578)	(1,952,515)
עודף שנתי	12,890,978	1,886,485
שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות	7.75%	7.75%
בניכוי שיעור צמיחה	1.00%	1.00%
הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)	190,977,453	27,947,920
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה - תחלופת יח"ד	5.75	5.75
מחצית שנות שהות ממוצעות	4.12	9.00
תקופה להיוון הכנסה פרמננטית	9.87	14.75
שיעור היוון	7.75%	7.75%
ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים	91,402,969	9,293,828
סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים		**100,696,797**

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

ד. הכנסות נוספות

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

ה. פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

שיעור שחיקה נטו (ללא מע"מ)	3.5%
ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)	2.8%
מע"מ בגין שחיקה שנתית (על פקדונות בפועל)	(1,213,062)
מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)	(477,294)
גרעון שנתי מפעילות הניהול	(300,000)
פחת כלכלי	(1,560,000)
סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי	(3,550,357)
שיעור היוון	8.00%
ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי	**(44,379,458)**

ו. סיכום התחשיב

הכנסות מהחלפה קרובה	(א)	117,677,687
הכנסות מדירות במלאי	(ב)	48,594,500
הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים	(ג)	100,696,797
הכנסות משטחים מושכרים	(ד)	36,489,655
פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי	(ה)	(44,379,458)
אומדן השקעות בשיפוץ דירות בערכים נוכחיים		(5,610,000)
סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט		**253,469,181**
בתוספת יתרת פקדונות		203,876,000
סה"כ שווי הנכס		**457,345,181**
ובמעוגל		**457,300,000**

בדיקת רגישות:

תקופת שהייה ממוצעת של דייר (בשנים)	שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הוצאה				
	7.25%	7.50%	7.75%	8.00%	8.25%
8.0	482,300	473,900	466,100	458,800	452,000
9.0	477,600	469,300	461,600	454,500	447,800
10.0	473,100	464,900	**457,300**	450,300	443,800
11.0	468,700	460,700	453,300	446,400	439,900
12.0	464,600	456,700	449,400	442,600	436,300

8. ההערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון – בשוק החופשי, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט רוכשי זכויות שימוש ביחידות דיור והשוכרים החופשיים – בסך של **457,300,000 ₪ (ארבע מאות חמישים ושבעה מיליון ושלוש מאות אלף שקלים חדשים).**

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

9. נתונים נוספים

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

למועד 31.03.2020	-	363,600 אלפי ₪
למועד 30.06.2020	-	363,600 אלפי ₪
למועד 30.09.2020	-	363,800 אלפי ₪
למועד 31.12.2020	-	366,100 אלפי ₪
למועד 31.03.2021	-	366,300 אלפי ₪
למועד 30.06.2021	-	369,800 אלפי ₪
למועד 30.09.2021	-	370,000 אלפי ₪
למועד 31.12.2021	-	420,400 אלפי ₪
למועד 31.03.2022	-	419,000 אלפי ₪
למועד 30.06.2022	-	429,300 אלפי ₪
למועד 30.09.2022	-	437,800 אלפי ₪
למועד 31.12.2022	-	452,400 אלפי ₪

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

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

ד. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 31.12.2022 בסך של 452,400 אלפי ₪.

10. <u>עקרונות ההערכה</u>

א. הננו מצהירים בזאת, כי אנו בעלי ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.

ב. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

ג. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966.

ד. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.

בכבוד רב,

גיא יופה
שמאי מקרקעין, רו"ח

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

תאריך חתימה סופי על הדוח: 22.05.2023.

יוסי ברק
שמאי מקרקעין
משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A) ושמאי מקרקעין
יואב שיינקין
שמאי מקרקעין
מיטל אסא
רו"ח (C.P.A), מנכ"לית
שרית אלוני
שמאית 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)
גיא יופה
רו"ח (C.P.A) ושמאי מקרקעין
רונן רוזנטל
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
עידו כהן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפט (M.A)
שרון רומי
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
איתי חן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב (B.sc)
ושמאי מקרקעין
שיי טנרי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
אלירן עמר
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
אודר ארדיטי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
קים קרוננברג
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
דורון יזכירוביץ'
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במשפטים (M.A)
סבינה חלדרוב
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
ילנה אפשטיין
מהנדסת אזרחית (M.E)
ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאוי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים (B.A)
ושמאי מקרקעין
ברק לב
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
גילי בורשטיין גולדנגורן
עורכת דין, כלכלנית ושמאית מקרקעין
מירי ברקו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
אלון דולב
כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A)
שיר פרימר
כלכלנית (B.A)
יובל ארבל
מהנדס תעשיה וניהול
ומוסמך מנהל עסקים (M.B.A)
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
מור דיין
כלכלנית (B.A)
גבריאל יהונתן עבדי
כלכלן (B.A)
עינב גרוס
כלכלנית (B.A)
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)

2 במאי 2023
מספרנו: 34577.53/30.414

לכבוד
מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.נ,

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

(חלקה 116 בגוש 7218)

התבקשנו על-ידי מר אופיר רוזנבוים – סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן - "**החברה**"), לעדכן את הערכת שווי הנכס הנדון ליום 31.03.2023 – וזאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 34577.52, שנערכה ליום 31.12.2022 (להלן: "**חוות הדעת השנתית**").

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

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

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

ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 2.4.2023.

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

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

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

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **<u>המועד הקובע להערכה</u>** – 31.03.2023.

2. **<u>פרטי הנכס (ללא שינוי):</u>**

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

3. **<u>תיאור כללי של הפרויקט</u>**

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

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

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

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

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

4. **<u>המצב התכנוני</u>** – ללא שינוי מחוות הדעת השנתית.

5. **<u>המצב המשפטי</u>** – ללא שינוי מחוות הדעת השנתית.

6. **<u>נתוני התפעול בפרויקט</u>**

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

סעיף	מהות
דירות לשיווק (ללא שינוי)	137
דירות פנויות	22
יתרת פיקדונות	כ- 117,750 א' ₪

7. תחשיב השווי

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:		באור
מספר יח"ד כולל	137	
מספר יח"ד משווק	115	
יתרת מלאי	22	1
יתרת פיקדונות בפועל	117,750,000	1
שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה	4,466,000	2
הכנסה שנתית מדמי שכירות	3,780,000	2
גרעון שנתי מפעילות הניהול	(3,800,000)	2

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

אומדנים:		
סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)	260,100,000	3
סה"כ שווי דירות במלאי	48,900,000	3

באורים:

1) עפ"י נתוני החברה נכון למועד הקובע.

2) ללא שינוי מהנתונים בחוות הדעת השנתית.

3) שווי הפרויקט והדירות במלאי נקבע בהתחשב במחירי מכירה בפועל בפרויקט.

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

יתרת פיקדונות בפועל	(A)	117,750,000
שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה		(4,466,000)
תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה		4.25
תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה	(B)	(18,980,500)
יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה	(A+B=C)	98,769,500
סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)		211,200,000
בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה	(C)	(98,769,500)
הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה		112,430,500
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה		4.25
שיעור היוון		7.75%
ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה		**81,867,345**

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

סה"כ דירות במלאי	22
שווי דירות במלאי	48,900,000
מקדם הפחתה לשיווק	85%
סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי	**41,565,000**

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

	כלל הדיירים	דיירים ותיקים
התפלגות דיירים	82%	18%
שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה	213,282,000	46,818,000
שנות שהות ממוצעות (*)	8.24	18
אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעת/1	12.1%	5.6%
קבלת פקדונות בשנה	25,871,485	2,601,000
שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה	66.2%	50.9%
החזר פקדונות בשנה	17,137,587	1,322,869
קבלת פקדונות בשנה	25,871,485	2,601,000
החזר פקדונות בשנה	(17,137,587)	(1,322,869)
עודף שנתי	8,733,898	1,278,131
שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות	7.75%	7.75%
בניכוי שיעור צמיחה	1.00%	1.00%
הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)	129,391,080	18,935,280
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה - תחלופת יח"ד	5.75	5.75
מחצית שנות שהות ממוצעות	4.12	9
תקופה להיוון הכנסה פרמננטית	9.87	14.75
שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות	7.75%	7.75%
ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים	61,927,357	6,296,756
סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים		**68,224,113**

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

ד. הכנסות נוספות

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

ה. פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

שיעור שחיקה נטו (ללא מע"מ)	3.5%
ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)	2.8%
מע"מ בגין שחיקה שנתית (על פקדונות בפועל)	(700,613)
מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)	(275,665)
גרעון שנתי מפעילות הניהול	(3,800,000)
פחת כלכלי	(787,500)
סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי	(5,563,777)
שיעור היוון	8.00%
ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי	**(69,547,215)**

ו. סיכום התחשיב

הכנסות מהחלפה קרובה	(א)	81,867,345
הכנסות מדירות במלאי	(ב)	41,565,000
הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים	(ג)	68,224,113
הכנסות משטחים מושכרים	(ד)	52,137,931
פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי	(ה)	(69,547,215)
בניכוי אומדן עלות להסדרת שימושים		(480,000)
סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט		**173,767,174**
בתוספת יתרת פקדונות		117,750,000
סה"כ שווי הנכס		**291,517,174**

ובמעוגל **291,500,000**

בדיקת רגישות:

		שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הוצאה				
		8.25%	8.00%	7.75%	7.50%	7.15%
תקופת שהייה ממוצעת של דייר (בשנים)	8	287,800	292,500	297,400	302,700	310,900
	9	285,000	289,500	294,400	299,600	307,700
	10	282,300	286,700	**291,500**	296,700	304,600
	11	279,700	284,000	288,800	293,800	301,600
	12	277,200	281,500	286,100	291,100	298,800

8. ההערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון – בשוק החופשי, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט רוכשי זכויות שימוש ביחידות דיור והשוכרים החופשיים – בסך של **291,500,000 ₪ (מאתיים תשעים ואחד מיליון וחמש מאות אלף שקלים חדשים).**

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

9. נתונים נוספים

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

למועד 31.03.2020 - 242,500 אלפי ₪

למועד 30.06.2020 - 240,400 אלפי ₪

למועד 30.09.2020 - 241,100 אלפי ₪

למועד 31.12.2020 - 235,700 אלפי ₪

למועד 31.03.2021 - 239,700 אלפי ₪

למועד 30.06.2021 - 238,900 אלפי ₪

למועד 30.09.2021 - 241,500 אלפי ₪

למועד 31.12.2021 - 267,100 אלפי ₪

למועד 31.03.2022 - 270,900 אלפי ₪

למועד 30.06.2022 - 278,300 אלפי ₪

למועד 30.09.2022 - 281,800 אלפי ₪

למועד 31.12.2022 - 288,700 אלפי ₪

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

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

ד. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 31.12.2022 בסך של 288,700 אלפי ₪.

10. <u>עקרונות ההערכה</u>

א. הננו מצהירים בזאת, כי אנו בעלי ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.

ב. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

ג. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966.

ד. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.

בכבוד רב,

שמאי מקרקעין * גיא יופה * רשיון מס' 1902 REAL ESTATE APPRAISER

גיא יופה
שמאי מקרקעין, רו"ח

רענן דוד * רשיון מס' 1389 * כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

תאריך חתימה סופי על הדוח: 22.05.2023.

יוסי ברק
שמאי מקרקעין
משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A) ושמאי מקרקעין
יואב שיינקין
שמאי מקרקעין
מיטל אסא
רו"ח (C.P.A), מנכ"לית
שרית אלוני
שמאית 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)
גיא יופה
רו"ח (C.P.A) ושמאי מקרקעין
רונן רוזנטל
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
עידו כהן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפט (M.A)
שרון רומי
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
איתי חן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב (B.sc)
ושמאי מקרקעין
שיי טנרי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
אלירן עמר
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
אודר ארדיטי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
קים קרוננברג
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
דורון יזכירוביץ'
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במשפטים (M.A)
סבינה חלדרוב
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
ילנה אפשטיין
מהנדסת אזרחית (M.E)
ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאוי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים (B.A)
ושמאי מקרקעין
ברק לב
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
גילי בורשטיין גולדנגורן
עורכת דין, כלכלנית ושמאית מקרקעין
מירי ברקו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
אלון דולב
כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A)
שיר פרימר
כלכלנית (B.A)
יובל ארבל
מהנדס תעשיה וניהול
ומוסמך מנהל עסקים (M.B.A)
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
מור דיין
כלכלנית (B.A)
גבריאל יהונתן עבדי
כלכלן (B.A)
עינב גרוס
כלכלנית (B.A)
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)

2 במאי 2023
מספרנו: 34576.53/30.414

לכבוד
<u>מגדלי הים התיכון בע"מ</u>

ג.א.נ,

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

(חלק מחלקה 505 בגוש 6418)

התבקשנו על-ידי מר אופיר רוזנבוים – סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן - "**החברה**"), לעדכן את הערכת שווי הנכס הנדון ליום 31.03.2023 – וזאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 34576.52, שנערכה ליום 31.12.2022 (להלן: "**חוות הדעת השנתית**").

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

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

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

ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 2.4.2023.

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

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

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

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **<u>המועד הקובע להערכה</u>** – 31.03.2023.

2. **<u>פרטי הנכס (ללא שינוי):</u>**

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

3. **<u>תיאור כללי של הפרויקט</u>**

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

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

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

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

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

[1] עפ"י חוזה חכירה.

4. **<u>המצב התכנוני</u>** – ללא שינוי מחוות הדעת השנתית.

5. **<u>המצב המשפטי</u>** – ללא שינוי מחוות הדעת השנתית.

6. **<u>נתוני התפעול בפרויקט</u>**

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

סעיף	מהות
דירות לשיווק (ללא שינוי)	186
דירות פנויות	2
יתרת פיקדונות	כ- 374,070 א' ₪

7. תחשיב השווי

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:		באור
מספר יח"ד כולל	186	
מספר יח"ד משווק	184	
יתרת מלאי	2	1
יתרת פיקדונות בפועל	374,070,000	1
שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה	7,751,000	2
הכנסה שנתית מדמי שכירות מחלקה סיעודית	890,000	2
הכנסה שנתית מדמי שכירות אחרים	170,000	2
רווח שנתי מפעילות הניהול	3,700,000	2
פרמטרים לתחשיב:		
שיעור שחיקה ממוצע (ללא מע"מ; עפ"י חוזים)	3.5%	2
תקופה מקסימלית של שנות שחיקה	12	2
תקופת שהייה ממוצעת של דייר	10	2
שיעור דיירים שעברו את שנות השחיקה ("דיירים ותיקים")	18%	2
שנות שהייה ממוצעות של דיירים ותיקים	18	2
תקופה להיווון ההכנסה מתחלופה ראשונה	4.25	2
שיעור היוון לתזרים הפקדונות	7.75%	
שיעור היוון לתזרים התפעול	8.00%	
שיעור היוון להכנסות משכירות	7.25%	
שיעור צמיחה	1.00%	2
אומדנים:		
סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)	516,500,000	3
סה"כ שווי דירות במלאי	7,380,000	3

באורים:

1) עפ"י נתוני החברה נכון למועד הקובע.

2) ללא שינוי מהנתונים בחוות הדעת השנתית.

3) שווי הפרויקט והדירות במלאי נקבע בהתחשב במחירי מכירה בפועל בפרויקט.

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

יתרת פיקדונות בפועל	(A)	374,070,000
שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה		(7,751,000)
תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה		4.25
תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה	(B)	(32,941,750)
יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה	(A+B=C)	341,128,250
סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)		509,120,000
בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה	(C)	(341,128,250)
הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה		167,991,750
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה		4.25
שיעור היוון		7.75%
ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה		**122,324,801**

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

סה"כ דירות במלאי	2
שווי דירות במלאי	7,380,000
מקדם הפחתה לשיווק	95%
סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי	**7,011,000**

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

	כלל הדיירים	דיירים ותיקים
התפלגות דיירים	82%	18%
שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה	423,530,000	92,970,000
שנות שהות ממוצעות (*)	8.24	18
אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל)	12.1%	5.6%
קבלת פקדונות בשנה	51,374,941	5,165,000
שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה	66.2%	50.9%
החזר פקדונות בשנה	34,031,387	2,626,919
קבלת פקדונות בשנה	51,374,941	5,165,000
החזר פקדונות בשנה	(34,031,387)	(2,626,919)
עודף שנתי	17,343,554	2,538,081
שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות	7.75%	7.75%
בניכוי שיעור צמיחה	1.00%	1.00%
הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)	256,941,533	37,601,200
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה - תחלופת יח"ד	5.75	5.75
מחצית שנות שהות ממוצעות	4.12	9
תקופה להיוון הכנסה פרמננטית	9.87	14.75
שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות	7.75%	7.75%
ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים	122,973,778	12,503,939
סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים		**135,477,717**

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

ד. הכנסות נוספות

הכנסה שנתית מדמי שכירות	1,060,000
שיעור היוון	7.25%
סיכום שווי שטחים מושכרים	**14,620,690**

ה. פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

שיעור שחיקה נטו (ללא מע"מ)	3.5%
ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)	2.8%
מע"מ בגין שחיקה שנתית (על פקדונות בפועל)	(2,225,717)
מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)	(875,736)
רווח שנתי מפעילות הניהול	3,700,000
פחת כלכלי	(1,031,250)
סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי	(432,702)
שיעור היוון	8.00%
ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי	**(5,408,780)**

ו. סיכום התחשיב

הכנסות מהחלפה קרובה	(א)	122,324,801
הכנסות מדירות במלאי	(ב)	7,011,000
הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים	(ג)	135,477,717
הכנסות משטחים מושכרים	(ד)	14,620,690
פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי	(ה)	(5,408,780)
סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט		**274,025,428**
בתוספת יתרת פקדונות		374,070,000
סה"כ שווי הנכס		**648,095,428**

ובמעוגל **648,100,000**

בדיקת רגישות:

תקופת שהייה ממוצעת של דייר (בשנים)	שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הוצאה				
	7.25%	7.50%	7.75%	8.00%	8.25%
8.0	681,000	670,000	659,800	650,400	641,600
9.0	674,600	663,800	653,800	644,500	635,900
10.0	668,600	657,900	**648,100**	639,000	630,500
11.0	662,800	652,300	642,600	633,700	625,300
12.0	657,200	646,900	637,400	628,600	620,400

8. ההערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון – בשוק החופשי, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט רוכשי זכויות שימוש ביחידות דיור והשוכרים החופשיים – בסך של **648,100,000 ₪ (שש מאות ארבעים ושמונה מיליון ומאה אלף שקלים חדשים).**

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

9. נתונים נוספים

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

למועד	31.03.2020 -	515,800 אלפי ₪
למועד	30.06.2020 -	511,000 אלפי ₪
למועד	30.09.2020 -	513,500 אלפי ₪
למועד	31.12.2020 -	524,200 אלפי ₪
למועד	31.03.2021 -	525,500 אלפי ₪
למועד	30.06.2021 -	528,200 אלפי ₪
למועד	30.09.2021 -	530,900 אלפי ₪
למועד	31.12.2021 -	567,600 אלפי ₪
למועד	31.03.2022 -	576,000 אלפי ₪
למועד	30.06.2022 -	595,500 אלפי ₪
למועד	30.09.2022 -	610,300 אלפי ₪
למועד	31.12.2022 -	621,500 אלפי ₪

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

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

ד. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 31.12.2022 בסך של 621,500 אלפי ₪.

10. <u>עקרונות ההערכה</u>

א. הננו מצהירים בזאת, כי אנו בעלי ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.

ב. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

ג. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966.

ד. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.

בכבוד רב,

שמאי מקרקעין * גיא יופה * רשיון מס' 1902 REAL ESTATE APPRAISER

גיא יופה
שמאי מקרקעין, רו"ח

רענן דוד * רשיון מס' 1389 * כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

תאריך חתימה סופי על הדוח: 22.05.2023.

יוסי ברק
שמאי מקרקעין
משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A) ושמאי מקרקעין
יואב שיינקין
שמאי מקרקעין
מיטל אסא
רו"ח (C.P.A), מנכ"לית
שרית אלוני
שמאית 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)
גיא יופה
רו"ח (C.P.A) ושמאי מקרקעין
רונן רוזנטל
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
עידו כהן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפט (M.A)
שרון רומי
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
איתי חן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב (B.sc)
ושמאי מקרקעין
שיי טנרי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
אלירן עמר
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
אודר ארדיטי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
קים קרוננברג
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
דורון יזכירוביץ'
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במשפטים (M.A)
סבינה חלדרוב
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
ילנה אפשטיין
מהנדסת אזרחית (M.E)
ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאוי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים (B.A)
ושמאי מקרקעין
ברק לב
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
גילי בורשטיין גולדנגורן
עורכת דין, כלכלנית ושמאית מקרקעין
מירי ברקו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
אלון דולב
כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A)
שיר פרימר
כלכלנית (B.A)
יובל ארבל
מהנדס תעשיה וניהול
ומוסמך מנהל עסקים (M.B.A)
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
מור דיין
כלכלנית (B.A)
גבריאל יהונתן עבדי
כלכלן (B.A)
עינב גרוס
כלכלנית (B.A)
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)

2 במאי 2023
מספרנו: 36628.33/30.414

לכבוד
<u>מגדלי הים התיכון בע"מ</u>

ג.א.נ,

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

(חלקה 89 בגוש 30114)

התבקשנו על-ידי מר אופיר רוזנבוים – סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן - "**החברה**"), לעדכן את הערכת שווי הנכס הנדון ליום 31.03.2023 – וזאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 36628.32, שנערכה ליום 31.12.2022 (להלן: "**חוות הדעת השנתית**").

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

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

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

ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 2.4.2023.

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

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

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

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **<u>המועד הקובע להערכה</u>** – 31.03.2023.

2. **<u>פרטי הנכס (ללא שינוי):</u>**

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

3. **<u>תיאור כללי של הפרויקט</u>**

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

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

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

4. **<u>המצב התכנוני</u>** – ללא שינוי מחוות הדעת השנתית.

5. **<u>המצב המשפטי</u>** – ללא שינוי מחוות הדעת השנתית.

6. **<u>נתוני התפעול בפרויקט</u>**

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

סעיף	מהות
דירות לשיווק (ללא שינוי)	116
דירות פנויות	7
יתרת פיקדונות	כ- 171,200 א' ₪

7. תחשיב השווי

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:		באור
מספר יח"ד כולל	116	
מספר יח"ד משווק	109	
יתרת מלאי	7	1
יתרת פיקדונות בפועל	171,200,000	1
שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה	4,620,000	2
הכנסה שנתית מדמי שכירות	146,000	2
גרעון שנתי מפעילות הניהול	(1,140,000)	2

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

אומדנים:		
סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)	228,900,000	3
סה"כ שווי דירות במלאי	18,700,000	3

באורים:

1) עפ"י נתוני החברה נכון למועד הקובע.

2) ללא שינוי מהנתונים בחוות הדעת השנתית.

3) שווי הפרויקט והדירות במלאי נקבע בהתחשב במחירי מכירה בפועל בפרויקט.

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

יתרת פיקדונות בפועל	(A)	171,200,000
שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה		(4,620,000)
תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה		6.75
תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה	(B)	(31,185,000)
יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה	(A+B=C)	140,015,000
סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)		210,200,000
בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה	(C)	(140,015,000)
הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה		70,185,000
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה		6.75
שיעור היוון		7.75%
ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה		**42,406,035**

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

סה"כ דירות במלאי	7
שווי דירות במלאי	18,700,000
מקדם הפחתה לשיווק	90%
סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי	**16,830,000**

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

	כלל הדיירים	**דיירים ותיקים**
התפלגות דיירים	82%	18%
שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה	187,698,000	41,202,000
שנות שהות ממוצעות (*)	8.24	18
אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעת/1	12.1%	5.6%
קבלת פקדונות בשנה	22,768,101	2,289,000
שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה	75.3%	55.0%
החזר פקדונות בשנה	17,137,161	1,258,950
קבלת פקדונות בשנה	22,768,101	2,289,000
החזר פקדונות בשנה	(17,137,161)	(1,258,950)
עודף שנתי	5,630,940	1,030,050
שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות	7.75%	7.75%
בניכוי שיעור צמיחה	1.00%	1.00%
הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)	83,421,333	15,260,000
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה - תחלופת יח"ד	7.25	7.25
מחצית שנות שהות ממוצעות	4.12	9
תקופה להיוון הכנסה פרמננטית	11.37	16.25
שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות	7.75%	7.75%
ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים	35,696,810	4,537,052
סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים		**40,233,862**

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

ד. הכנסות נוספות

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

ה. פעילות הניהול והוצאות פתח כלכלי

פתח כלכלי	(497,500)
גרעון שנתי מפעילות הניהול	(1,140,000)
סה"כ פעילות הניהול ופתח כלכלי	(1,637,500)
שיעור היוון	8.00%
ערך נוכחי של פעילות הניהול ופתח כלכלי	**(20,468,750)**

ו. סיכום התחשיב

הכנסות מהחלפה קרובה	(א)	42,406,035
הכנסות מדירות במלאי	(ב)	16,830,000
הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים	(ג)	40,233,862
הכנסות משטחים מושכרים	(ד)	2,013,793
פעילות הניהול ופתח כלכלי	(ה)	(20,468,750)
הפחתת ע.נ של אומדן דמי היוון להארכת תק' חכירה (*)		(690,000)
סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט		**80,324,941**
בתוספת יתרת פקדונות		171,200,000
סה"כ שווי הנכס		**251,524,941**

ובמעוגל **251,500,000**

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

בדיקת רגישות:

תקופת שהייה ממוצעת של דייר (בשנים)	שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הוצאה				
	7.25%	7.50%	7.75%	8.00%	8.25%
8.0	262,200	258,400	254,900	251,700	248,600
9.0	260,300	256,600	253,200	250,000	247,000
10.0	258,600	254,900	**251,500**	248,400	245,400
11.0	256,900	253,300	249,900	246,800	243,900
12.0	255,200	251,700	248,400	245,400	242,500

8. ההערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון – בשוק החופשי, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט רוכשי זכויות שימוש ביחידות דיור והשוכרים החופשיים – בסך של **251,500,000 ₪ (מאתיים חמישים ואחד מיליון וחמש מאות אלף שקלים חדשים).**

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

9. נתונים נוספים

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

למועד 31.03.2020 – 233,900 אלפי ₪
למועד 30.06.2020 – 233,600 אלפי ₪
למועד 30.09.2020 – 232,300 אלפי ₪
למועד 31.12.2020 – 240,400 אלפי ₪
למועד 31.03.2021 – 239,700 אלפי ₪
למועד 30.06.2021 – 239,500 אלפי ₪
למועד 30.09.2021 – 239,300 אלפי ₪
למועד 31.12.2021 – 254,100 אלפי ₪
למועד 31.03.2022 – 255,900 אלפי ₪
למועד 30.06.2022 – 254,500 אלפי ₪
למועד 30.09.2022 – 255,400 אלפי ₪
למועד 31.12.2022 – 248,100 אלפי ₪

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

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

ד. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 31.12.2022 בסך של 248,100 אלפי ₪.

10. <u>עקרונות ההערכה</u>

א. הננו מצהירים בזאת, כי אנו בעלי ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.

ב. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

ג. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966.

ד. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.

בכבוד רב,

גיא יופה
שמאי מקרקעין, רו"ח

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

תאריך חתימה סופי על הדוח: 22.05.2023.

יוסי ברק
שמאי מקרקעין
משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A) ושמאי מקרקעין
יואב שיינקין
שמאי מקרקעין
מיטל אסא
רו"ח (C.P.A), מנכ"לית
שרית אלוני
שמאית 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)
גיא יופה
רו"ח (C.P.A) ושמאי מקרקעין
רונן רוזנטל
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
עידו כהן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפט (M.A)
שרון רומי
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
איתי חן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב (B.sc)
ושמאי מקרקעין
שיי טנרי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
אלירן עמר
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
אודר ארדיטי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
קים קרוננברג
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
דורון יזכירוביץ'
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במשפטים (M.A)
סבינה חלדרוב
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
ילנה אפשטיין
מהנדסת אזרחית (M.E)
ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאוי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים (B.A)
ושמאי מקרקעין
ברק לב
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
גילי בורשטיין גולדנגורן
עורכת דין, כלכלנית ושמאית מקרקעין
מירי ברקו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
אלון דולב
כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A)
שיר פרימר
כלכלנית (B.A)
יובל ארבל
מהנדס תעשיה וניהול
ומוסמך מנהל עסקים (M.B.A)
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
מור דיין
כלכלנית (B.A)
גבריאל יהונתן עבדי
כלכלן (B.A)
עינב גרוס
כלכלנית (B.A)
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)

2 במאי 2023
מספרנו: 34642.47/30.414

לכבוד
<u>מגדלי הים התיכון בע"מ</u>

ג.א.נ,

עדכון להערכת שווי בית דיור מוגן – <u>"מגדלי הים התיכון – גני תקווה"</u>

(חלקה 191 בגוש 6717)

התבקשנו על-ידי מר אופיר רוזנבוים – סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן - "**החברה**"), לעדכן את הערכת שווי הנכס הנדון ליום 31.03.2023 – וזאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 34642.46, שנערכה ליום 31.12.2022 (להלן: "**חוות הדעת השנתית**").

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

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

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

ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 2.4.2023.

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

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

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

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **<u>המועד הקובע להערכה</u>** – 31.03.2023.

2. **<u>פרטי הנכס (ללא שינוי):</u>**

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

3. **<u>תיאור כללי של הפרויקט</u>**

בית דיור מוגן "מגדלי הים התיכון – גני תקווה" ממוקם ברח' דרך הים פינת רח' הנגב בגני תקווה. הנכס ניצב על חלקה מס' 191 בגוש 6717, ששטחה הרשום הינו 9,118 מ"ר.

הפרויקט הנדון, אשר נפתח לקהל הרחב במהלך שנת 2017, כולל 347 יחידות דיור במבנה הכולל שתי קומות מרתף, קומת גינה, ק"ק עם מחלקה סיעודית, 10 קומות מגורים, קומת משרדים ושטחים ציבוריים.

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

[2] עפ"י היתר בנייה מס' 67006.

4. **<u>המצב התכנוני</u>** – ללא שינוי מחוות הדעת השנתית.

5. **<u>המצב המשפטי</u>** – ללא שינוי מחוות הדעת השנתית.

6. **<u>נתוני התפעול בפרויקט</u>**

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

סעיף	מהות
דירות לשיווק (ללא שינוי)	347
דירות פנויות	4
יתרת פיקדונות	כ- 744,700 א' ₪

7. תחשיב השווי

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:		באור
מספר יח"ד כולל	347	
מספר יח"ד משווק	343	
יתרת מלאי	4	1
יתרת פיקדונות בפועל	744,700,000	1
שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה	16,460,000	2
הכנסה שנתית מדמי שכירות - סיעודית	876,000	2
הכנסה שנתית מדמי שכירות - יתר השוכרים	101,000	2
רווח שנתי מפעילות הניהול	7,890,000	2

פרמטרים לתחשיב:		
שיעור שחיקה ממוצע (ללא מע"מ; עפ"י חוזים)	3.5%	2
תקופה מקסימלית של שנות שחיקה	15	2
תקופת שהייה ממוצעת של דייר	10	2
שיעור דיירים שעברו את שנות השחיקה ("דיירים ותיקים")	18%	2
שנות שהייה ממוצעות של דיירים ותיקים	18	2
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה	6.75	2
שיעור היוון לתזרים הפקדונות	7.75%	
שיעור היוון לתזרים התפעול	8.00%	
שיעור היוון להכנסות משכירות	7.25%	
שיעור צמיחה	1.00%	2

אומדנים:		
סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)	936,900,000	3
סה"כ שווי דירות במלאי	15,500,000	3

באורים:

1) עפ"י נתוני החברה נכון למועד הקובע.

2) ללא שינוי מהנתונים בחוות הדעת השנתית.

3) שווי הפרויקט והדירות במלאי נקבע בהתחשב במחירי מכירה בפועל בפרויקט.

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

יתרת פיקדונות בפועל	(A)	744,700,000
שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה		(16,460,000)
תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה		6.75
תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה	(B)	(111,105,000)
יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה	(A+B=C)	633,595,000
סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)		921,400,000
בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה	(C)	(633,595,000)
הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה		287,805,000
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה		6.75
שיעור היוון		7.75%
ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה		**173,892,841**

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

סה"כ דירות במלאי	4
שווי דירות במלאי	15,500,000
מקדם הפחתה לשיווק	95%
סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי	**14,725,000**

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

	כלל הדיירים	דיירים ותיקים
התפלגות דיירים	82%	18%
קבלת פקדונות בשנה	768,258,000	168,642,000
שנות שהות ממוצעות (*)	8.24	18
אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעת/1	12.1%	5.6%
קבלת פקדונות בשנה	93,191,059	9,369,000
שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה	71.1%	47.5%
החזר פקדונות בשנה	66,302,029	4,450,275
קבלת פקדונות בשנה	93,191,059	9,369,000
החזר פקדונות בשנה	(66,302,029)	(4,450,275)
עודף שנתי	26,889,030	4,918,725
שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות	7.75%	7.75%
בניכוי שיעור צמיחה	1.00%	1.00%
הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)	398,356,000	72,870,000
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה - תחלופת יח"ד	7.25	7.25
מחצית שנות שהות ממוצעות	4.12	9.00
תקופה להיוון הכנסה פרמננטית	11.37	16.25
שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות	7.75%	7.75%
ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים	170,460,457	21,665,464
סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים		**192,125,921**

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

ד. הכנסות נוספות

הכנסה שנתית מדמי שכירות - סיעודית	876,000
הכנסה שנתית מדמי שכירות - יתר השוכרים	101,000
סה"כ הכנסה שנתית מדמי שכירות	977,000
שיעור היוון	7.25%
סה"כ שווי שטחים מושכרים	**13,475,862**

ה. פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)	2.75%
מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)	(1,394,735)
רווח שנתי מפעילות הניהול	7,890,000
פחת כלכלי	(1,578,000)
סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי	4,917,265
שיעור היוון	8.00%
ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי	**61,465,816**

ו. סיכום התחשיב

הכנסות מהחלפה קרובה	(א)	173,892,841
הכנסות מדירות במלאי	(ב)	14,725,000
הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים	(ג)	192,125,921
הכנסות משטחים מושכרים	(ד)	13,475,862
פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי	(ה)	61,465,816
סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט		**455,685,440**
בתוספת יתרת פקדונות		744,700,000
סה"כ שווי הנכס		**1,200,385,440**

ובמעוגל **1,200,400,000**

בדיקת רגישות:

תקופת שהייה ממוצעת של דייר (בשנים)	שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הוצאה				
	7.25%	7.50%	7.75%	8.00%	8.25%
8.0	1,250,400	1,232,900	1,216,600	1,201,500	1,187,500
9.0	1,241,600	1,224,300	1,208,300	1,193,500	1,179,600
10.0	1,233,100	1,216,100	**1,200,400**	1,185,800	1,172,200
11.0	1,225,000	1,208,300	1,192,800	1,178,400	1,165,100
12.0	1,217,300	1,200,800	1,185,600	1,171,400	1,158,300

8. ההערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון – בשוק החופשי, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט רוכשי זכויות שימוש ביחידות דיור והשוכרים החופשיים – בסך של **1,200,400,000 ₪ (מיליארד ומאתיים מיליון וארבע מאות אלף שקלים חדשים).**

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

9. נתונים נוספים

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

למועד 31.03.2020 – 908,800 אלפי ₪
למועד 30.06.2020 – 915,300 אלפי ₪
למועד 30.09.2020 – 913,200 אלפי ₪
למועד 31.12.2020 – 919,700 אלפי ₪
למועד 31.03.2021 – 937,700 אלפי ₪
למועד 30.06.2021 – 963,000 אלפי ₪
למועד 30.09.2021 – 971,000 אלפי ₪
למועד 31.12.2021 – 1,107,000 אלפי ₪
למועד 31.03.2022 – 1,125,800 אלפי ₪
למועד 30.06.2021 – 1,138,300 אלפי ₪
למועד 30.09.2021 – 1,174,200 אלפי ₪
למועד 31.12.2022 – 1,169,400 אלפי ₪

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

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

ד. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 31.12.2022 בסך של 1,169,400 אלפי ₪.

10. <u>עקרונות ההערכה</u>

א. הננו מצהירים בזאת, כי אנו בעלי ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.

ב. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

ג. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966.

ד. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.

בכבוד רב,

שמאי מקרקעין * גיא יופה * רשיון מס' 1902 REAL ESTATE APPRAISER

גיא יופה
שמאי מקרקעין, רו"ח

רענן דוד * רשיון מס' 1389 * כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

תאריך חתימה סופי על הדוח: 22.05.2023.

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הינם:

1. דורון ארנון, מנכ"ל;
2. אופיר רוזנבוים, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים;

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

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

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (להלן – "**הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון**"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בחברה; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת החברה הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2022 הינה אפקטיבית.

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

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

<u>הצהרות מנהלים</u>

<u>הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1) לתקנות הדוחות:</u>

אני, דורון ארנון, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של מגדלי הים התיכון בע"מ ("**החברה**") לרבעון הראשון של שנת 2023 (**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 ולוועדת הביקורת של החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -

ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:

א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלה כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -

ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה ואשר משנים את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנגוע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ואת השפעתם על הבקרה הפנימית כאמור.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך: <u>28 במאי, 2023</u> _____

דורון ארנון, מנכ"ל

<u>הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים</u>

אני, אופיר רוזנבוים, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של מגדלי הים התיכון בע"מ ("**החברה**") לרבעון הראשון של שנת 2023 ("**הדוחות**");

2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -

ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:

א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלה כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -

ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך: <u>28 במאי, 2023</u> _____

אופיר רוזנבוים, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים