



# מגדלי הים התיכון

**מגדלי הים התיכון בע"מ**

**דוח רבעוני ליום 30 ביוני, 2023**



## מגדלי הים התיכון

### תוכן העניינים

- דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד
- דוחות כספיים ליום 30 ביוני, 2023  
ומכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר
- עדכונים להערכות שווי
- דו"ח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית



## דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 30 ביוני, 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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 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. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעולותיו, הונו העצמי ותזרימי המזומנים

#### שלו

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

#### 1.1 אירועים מהותיים בתקופת הדוח ועד למועד אישורו

1.1.1 ביום 21 באוגוסט, 2023, הודיעה החברה כי היא מנהלת משא ומתן, שטרם הגיע כדי הסכם מחייב, עם גוף מוסדי, להתקשרות בהסכם לשיתוף פעולה והקמת מיזם משותף אשר יפעל בתחום של ייזום, רכישת מקרקעין, הקמת בתי דיור מוגן, ניהולם והחזקתם (להלן: "המיזם המשותף" ו/או "העסקה"). היקף ההשקעה במיזם המשותף הצפוי יעמוד על סך של כ- 500 מיליון ש"ח, מתוכם כ- 300 מיליון ש"ח השקעה של הגוף המוסדי ו- 200 מיליון ש"ח השקעה של החברה, כאשר בכל אחד מהפרויקטים השליטה תהיה בידי החברה. יצוין, כי נכון למועד פרסום דוח רבעוני זה, המגעים בנוגע להקמת המיזם המשותף הינם בשלבים ראשוניים וטרם הבשילו לכדי הסכמות סופיות באשר לתנאי העסקה ואין כל וודאות כי הצדדים יגיעו להסכמות כאמור. בנוסף, ההתקשרות בעסקה ו/או תנאיה הסופיים תלויים, בין היתר, באישור דירקטוריון החברה והאורגנים המוסמכים של הגוף המוסדי.

לפרטים נוספים ראה דוח מיידית של החברה מיום 21 באוגוסט, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-096126). האזכור האמור מובא כהכללה על דרך ההפניה.

1.1.2 ביום 3 באוגוסט, 2023, קיבל דירקטוריון החברה החלטה בדבר ביצוע פדיון מוקדם מלא, ביוזמת החברה, של יתרת אגרות החוב (סדרה ד') של החברה ("הפדיון המוקדם"),

וזאת בהתאם לתנאי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ד') של החברה.  
הפדיון המוקדם בוצע ביום ב', 21 באוגוסט 2023. תמורת הפדיון המוקדם למחזיקי  
אגרות החוב (סדרה ד') של החברה עמדה על סך של 121,167,361 ש"ח, אשר משקף  
תשלום של 100.39890 ש"ח בגין כל 1 ש"ח ערך נקוב.

עם ביצוע הפדיון המוקדם כאמור לעיל, החברה פרעה את מלוא התחייבויותיה למחזיקי  
אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, ואגרות החוב (סדרה ד') של החברה נמחקו מהמסחר  
בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

לפרטים נוספים ראה דוחות מיידים של החברה מימים 3 באוגוסט, 2023, 13 באוגוסט,  
2023 ו- 21 באוגוסט, 2023 (מס' אסמכתאות: 2023-01-089730, 2023-01-093078 ו-  
2023-01-095925, בהתאמה). האזכורים הנ"ל מובאים כהכללה על דרך הפנייה.

1.1.3 ביום 3 באוגוסט, 2023, הודיעה החברה כי מגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ החלה  
להיות בעלת עניין בחברה. לפרטים נוספים ראה דוח מיידים של החברה מיום 3 באוגוסט,  
2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-089346). האזכור האמור מובא כהכללה על דרך ההפניה.

1.1.4 ביום 31 ביולי, 2023, הודיעה החברה על קבלת היתר חפירה, דיפון וביסוס (אשר הותנה  
בתנאים פרוצדוראליים אשר התקיימו עד למועד פרסום הדוח) בפרויקט להקמת בית  
דיוור מוגן בשכונת פארק איילון באור יהודה. לפרטים נוספים, ראה דוח מיידים של  
החברה מיום 31 ביולי, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-087285). האזכור האמור מובא  
כהכללה על דרך ההפניה.

1.1.5 ביום 10 ביולי, 2023, אישר דירקטוריון החברה מהלך של הנפקה ורישום למסחר  
בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה") של סדרה חדשה של אגרות חוב  
(סדרה ו'), אשר טרם הושלם נכון למועד פרסום דוח רבעוני זה. יצוין, כי השלמת הנפקת  
אגרות החוב (סדרה ו') של החברה כפופה, בין היתר, להתקיימותם של תנאי שוק  
מתאימים, אישור הבורסה לרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה ו') של החברה  
ואישור דירקטוריון החברה וכי נכון למועד פרסום דוח רבעוני זה אין וודאות לגבי ביצוע  
ההנפקה, עיתויה, היקפה ותנאיה.

לפרטים נוספים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה ו'), לרבות דירוג אגרות החוב (סדרה  
ו'), ראה דיווחים מיידים של החברה מימים 10 ביולי, 2023, 23 ביולי, 2023, 21 באוגוסט,  
2023, ו- 22 באוגוסט, 2023 (מס' אסמכתאות: 2023-01-077976, 2023-01-078006,  
2023-01-096066, 2023-01-083796 ו- 2023-01-096408 ו- 2023-01-096876, בהתאמה).  
האזכורים הנ"ל מהווים הכללה על דרך הפנייה.

1.1.6 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 מיידים 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<sup>1</sup>. לפרטים נוספים, ראה דוחות מיידיים של החברה מיום 4 במאי, 2023 (מס' אסמכתאות: 2023-01-047868 ו-01-2023-047871, בהתאמה). האזכורים האמורים מובאים כהכללה על דרך ההפניה.

1.1.7 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.

1.1.8 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.

1.1.9 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 מיידיים 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.

<sup>1</sup> 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.

בהמשך לאמור בסעיפים 1.7 ו-1.28.1 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 (יוני 2022 עד יוני 2023), עלה מדד המחירים לצרכן בישראל בשיעור של 4.2%. 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<sup>2</sup>.

בהתאם לתחזית חטיבת המחקר של בנק ישראל<sup>3</sup> ("התחזית"), במצב בו המחלוקת סביב שינויי החקיקה לגבי מערכת המשפט בישראל מיושבת באופן שאינו משפיע על הפעילות הכלכלית מכאן ואילך, שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים המסתיימים ברבעון השני לשנת 2024 צפוי לעמוד על 3.0% ובשנת 2024 צפוי לעמוד על 2.4%. כמו כן, ברבעון השני לשנת 2024 הריבית צפויה לעמוד על 4.75% או 5%. כמו כן, מצוין כי הסיכונים העיקריים לתחזית הינם, ששינויים חקיקתיים ומוסדיים ילוו באחת או יותר מההתפתחויות הבאות: עלייה בפרמיית הסיכון של המדינה שתלווה בפיחות של השקל, פגיעה ביצוא, ירידה בהשקעות המקומיות וביקוש לצריכה פרטית. גורם סיכון נוסף לתחזית הינה האינפלציה בחו"ל.

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<sup>4</sup>. להערכת החברה אשר מתבססת על ציפיות לאינפלציה משוק ההון<sup>5</sup>, 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.

<sup>2</sup> <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/10-07-23/>

<sup>3</sup> <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/a10-07-23>

<sup>4</sup> בהתבסס על ניסיונה של הקבוצה, בהערכה אקטוארית המתחשבת בגיל כניסת הדייר לבתי הרשת, בלוחות תמורתה ובשיעורי העזיבה של הדיירים בפועל, צופה הקבוצה כי תקופת השהייה הצפויה הממוצעת לדייר בבתי הרשת הינה כ-10 שנים (שיעור העזיבה הממוצע הצפוי לטווח הארוך בכלל בתי הרשת הינו כ-10% לשנה).

<sup>5</sup> <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/18-07-23>

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 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.

31.12.2022		30.6.2022		30.6.2023		סעיף בדוח	סעיף במאזן
אחוז מסך המאזן	סכום באלפי ש"ח	אחוז מסך המאזן	סכום באלפי ש"ח	אחוז מסך המאזן	סכום באלפי ₪		
100%	5,080,189	100%	4,901,960	100%	5,240,891		סך המאזן
7%	358,007	7%	348,606	4%	234,880	1.3.1	נכסים שוטפים
93%	4,722,182	93%	4,553,354	96%	5,006,011	1.3.2	נכסים בלתי שוטפים
2%	119,219	2%	97,738	2%	103,798	1.3.3	התחייבויות שוטפות (למעט התחייבויות בגין דיירים)
47%	2,402,141	48%	2,328,554	47%	2,440,276	1.3.4	התחייבויות בגין דיירים
24%	1,212,258	24%	1,202,055	24%	1,283,898	1.3.5	התחייבויות שאינן שוטפות
27%	1,346,571	26%	1,273,613	27%	1,412,919	1.3.6	הון

1.3.1 נכסים שוטפים

נכסיה השוטפים של הקבוצה כוללים ברובם מזומנים בבנקים ונכסים פיננסיים (בעיקר ניירות ערך), חלקם בחשבונות שוטפים וחלקם מופקדים בפקדונות קצרי מועד ומיועדים בעיקרם לפעילות השוטפת של הקבוצה, להחזר התחייבויות ולהשקעת הון עצמי בפרויקטים בהקמה. יתרת המזומנים ושווה מזומנים הסתכמה למועד הדוח בסך של כ- 156 מיליון ש"ח. הירידה בנכסים השוטפים למועד הדוח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2022 בסך של כ- 123 מיליון ש"ח נובעת מירידה ביתרת המזומנים ושווי מזומנים בסך של כ- 123 מיליון ש"ח, אשר נובעת בעיקר מתשלום תקופתי בתקופת הדוח של קרן וריבית אגרות חוב של החברה בסך של כ- 32 מיליון ש"ח וכן מתשלום דיבידנד בתקופת הדוח לבעלי מניות החברה בסך 60 מיליון ש"ח.

1.3.2 נכסים בלתי שוטפים

העלייה בנכסים הבלתי שוטפים למועד הדוח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2022, בסך של כ- 284 מיליון ש"ח נובעת בעיקר: (1) כתוצאה מהעברת ניהול והפעלת המחלקות הסיעודיות המופעלות באופן עצמאי ("המחלקות הסיעודיות") לצד שלישי לא קשור ביום 1 ביולי, 2023, בוצע למועד הדוח שערך חיובי בסך של כ- 16 מיליון ש"ח לנכסי הנדל"ן אשר משמשים את המחלקות הסיעודיות, זאת בהתאם לשווים ההוגן שנמדד בהערכת השווי למועד הדוח. כמו כן, למועד הדוח סווגו נכסי המחלקות הסיעודיות בסך של כ- 38 מיליון ש"ח מסעיף רכוש קבוע לסעיף נדל"ן להשקעה, זאת בגובה ערכם בספרים למועד הדוח כפי שנקבע כאמור לעיל. לפרטים נוספים, ראה ביאור 3 ג' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני, 2023; (2) מעלייה ביתרת הנדל"ן להשקעה בתקופת הדוח בסך של כ- 264 מיליון ש"ח (לאחר קיזוז סך של כ- 38 מיליון ש"ח אשר סווגו מסעיף רכוש קבוע לסעיף נדל"ן להשקעה כמוסבר בסעיף 1 לעיל), אשר נבעה בעיקר מהגורמים הבאים:

- תוספת שווי בסך של כ- 184 מיליון ש"ח בגין עליית מחירי הפיקדונות של יחידות הדור בבתי הרשת הפעילים בהתאם להתייחסות מעריך השווי להשפעת העסקאות שנחתמו במהלך תקופת הדוח.

- עלייה בשווי הוגן של הבית ברחובות בסך של 67 מיליון ש"ח הנובעת מהמשך השקעות בביצוע הפרויקט.

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

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 ביוני 2023	
<b>נדל"ן מניב לדיור מוגן (באלפי ש"ח)</b>		
4,266,328	4,500,500	<b>שווי הנכסים המניבים</b>
(2,322,720)	(2,340,965)	<b>בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים - נדל"ן להשקעה (*)</b>
<b>1,943,608</b>	<b>2,159,535</b>	<b>שווי נטו, נכסים מניבים</b>

(\*) מוצג בהתאם להערכות השווי.

#### 1.3.3 התחייבויות שוטפות (למעט התחייבויות בגין דיירים)

הירידה בהתחייבויות שוטפות למועד הדוח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2022 בסך של כ- 15 מיליון ש"ח נובעת בעיקר: (1) מירידה ביתרת זכאים ויתרות זכות בסך של כ-10 מיליון ש"ח, הנובעת בעיקר מירידה בסך של כ- 9 מיליון ש"ח בהתחייבות למוסדות בגין תשלומים תקופתיים של מס ערך מוסף; (2) מירידה ביתרת ספקים בסך של כ-5 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 סוף שנת 2022.

#### 1.3.4 התחייבויות בגין דיירים

העלייה בהתחייבויות בגין דיירים למועד הדוח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2022 הסתכמה בסך של כ- 38 מיליון ש"ח אשר נובעת בעיקרה: (1) מעלייה בשל קבלת פיקדונות, בניכוי החזר פיקדונות, בסך של כ- 13 מיליון ש"ח; (2) מעלייה בסך של כ-58 מיליון ש"ח הנובעת משערוך פיקדונות דיירים למדד המחירים לצרכן; (3) מירידה הנובעת מחילוט פיקדונות (כולל מע"מ) בסך של כ- 30 מיליון ש"ח.

#### 1.3.5 התחייבויות שאינן שוטפות

העלייה בהתחייבויות שאינן שוטפות למועד הדוח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2022 בסך של כ- 72 מיליון ש"ח נובעת בעיקר: (1) מעלייה ביתרת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 54 מיליון ש"ח, הנובעת ממשיכת כספים בתקופת הדוח בסך כ- 54 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- 40 מיליון ש"ח, בעיקר כתוצאה מיצירת עתודה למסים נדחים בשל העלייה בתקופת הדוח בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה; (3) מירידה בהתחייבות בגין אגרות חוב

(סדרה ד') של החברה, בשל סיווג כ- 21 מיליון ש"ח לחלויות שוטפות בגין אגרות חוב במסגרת התחייבויות שוטפות לאחר פירעון קרן אגרות החוב בסכום זהה ביום 30 ביוני 2023.

### 1.3.6 הון חוזר

למועד הדוח, לקבוצה הון חוזר חיובי (ללא התחייבויות בגין דיירים), שהסתכם לסך של כ- 131 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 מתשלום תקופתי בתקופת הדוח של קרן וריבית אגרות חוב של החברה בסך של כ- 32 מיליון ש"ח וכן מתשלום דיבידנד בתקופת הדוח לבעלי מניות החברה בסך 60 מיליון ש"ח.

בנוסף, לקבוצה יחידות דיור זמינות לשיווק הרשומות בסעיף נדל"ן להשקעה במסגרת הנכסים הלא שוטפים בשווי כולל של כ- 244 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- 2,309 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 החזר יכול להשתנות כתוצאה משינויים בהיקפי עזיבות של דיירים (הנובעות גם משינוי בתוחלת החיים) ובהתאם לתמהיל יחידות הדיור שיתפנו בבתי הרשת, כך שבפועל, היקף הפירעון בפועל של התחייבויות לדיירים והתזרים שינבע מתחלופת פיקדונות דיירים יכול להיות שונה מהערכות החברה.**

1.4 תוצאות הפעילות

1.4.1 סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)

2022	רבעון 2 2022	רבעון 2 2023	חציון 1 2022	חציון 1 2023
234,293	57,328	61,257	112,895	121,842

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

2022	רבעון 2 2022	רבעון 2 2023	חציון 1 2022	חציון 1 2023
173,788	43,098	45,265	84,959	90,226

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- 5,600 אלפי ש"ח, כתוצאה בעיקר: (1) מעלייה בשיעור של כ- 4.6% במדד המחירים לצרכן הידוע בתקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023; (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.

1.4.3 הכנסות מחילוט פיקדונות (באלפי ש"ח)

2022	רבעון 2 2022	רבעון 2 2023	חציון 1 2022	חציון 1 2023
50,676	11,792	13,338	23,151	26,384

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

העלייה בהכנסות חילוט במהלך תקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר מעלייה בשיעור של כ- 4.6% במדד המחירים לצרכן הידוע בתקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023.

1.4.4 הכנסות משוכרי משנה (באלפי ש"ח)

2022	רבעון 2 2022	רבעון 2 2023	חציון 1 2022	חציון 1 2023
9,829	2,438	2,654	4,785	5,232

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

1.4.5 עלות ההכנסות (באלפי ש"ח)

2022	רבעון 2 2022	רבעון 2 2023	חציון 1 2022	חציון 1 2023
150,694	36,493	39,035	70,312	75,031

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 רווחת עובדים הנובע בעיקר מעיתוי בפעילויות רווחת עובדים במהלך השנה; (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.

1.4.6 הוצאות מכירה ושיווק (באלפי ש"ח)

2022	רבעון 2 2022	רבעון 2 2023	חציון 1 2022	חציון 1 2023
30,264	8,214	7,109	15,238	12,858

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

1.4.7 הוצאות הנהלה וכלליות (באלפי ש"ח)

2022	רבעון 2 2022	רבעון 2 2023	חציון 1 2022	חציון 1 2023
28,027	6,847	6,725	13,632	13,758

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

2022	רבעון 2 2022	רבעון 2 2023	חציון 1 2022	חציון 1 2023
(14,195)	(236)	783	(483)	(1,207)

הוצאות אחרות, נטו בתקופת הדוח, כוללות בעיקר: (1) הוצאות בגין בחינת השקעה בפרויקט עתידי; (2) הכנסה חד פעמית בגין העברת ניהול והפעלת המחלקות הסיעודיות המופעלות באופן עצמאי לצד שלישי לא קשור.

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 הוצאות מימון, נטו (באלפי ש"ח)

2022	רבעון 2 2022	רבעון 2 2023	חציון 1 2022	חציון 1 2023
151,443	49,126	34,191	80,403	62,191

הירידה בהוצאות המימון, נטו בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר: (1) מהוצאות שערך פיקדונות דיירים בסך של 57,515 אלפי ש"ח שנוצרו בתקופת הדוח לעומת הוצאות שערך פיקדונות דיירים בסך של 68,434 אלפי ש"ח שנוצרו בתקופה המקבילה אשתקד, זאת בשל עלייה במדד המחירים לצרכן הידוע בתקופת הדוח בשיעור של כ- 2.46% לעומת עלייה במדד המחירים לצרכן הידוע בשיעור של כ- 3.13% בתקופה המקבילה אשתקד; (2) מעלייה בהכנסות הריבית על פיקדונות המופקדים בתאגידים בנקאיים בעקבות העלאת ריבית בנק ישראל.

1.4.10 הוצאות מסים על הכנסה (באלפי ש"ח)

2022	רבעון 2 2022	רבעון 2 2023	חציון 1 2022	חציון 1 2023
31,558	12,707	17,232	20,233	38,914

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 וקיטון בהוצאות מימון משערוך פיקדונות דיירים בתקופת הדוח לעומת תקופה מקבילה אשתקד.

1.5 נזילות ומקורות מימון

1.5.1 פעילות שוטפת

תזרים המזומנים השלילי מפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכם לסך של 16,880 אלפי ש"ח בהשוואה לתזרים חיובי בסך של 66,423 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 12,953 אלפי ש"ח וזאת לעומת סך של 88,855 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (הירידה בתזרים החיובי מתחלופת פיקדונות מדיירים, נטו, נובעת מקיטון של 55,437 אלפי ש"ח בקבלת תקבולי פיקדונות ומגידול של 20,465 אלפי ש"ח בהחזרי פיקדונות). 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 67,737 אלפי ש"ח בהשוואה לתזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה בסך של 242,297 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

עיקר ההשקעות בתקופת הדוח, נבעו מהשקעה במזומן בסך של 69,460 אלפי ש"ח בנדל"ן להשקעה, אשר עיקרו נבע מהשקעות בפרויקט בהקמה ברחובות בסך של כ- 62,200 אלפי ש"ח וכן מהשקעות בבתי הרשת הפעילים בהיקף של כ- 4,500 אלפי ש"ח.

בתקופה המקבילה אשתקד, עיקר ההשקעות נבעו מהשקעה במזומן בסך של 194,278 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- 31,600 אלפי ש"ח וכן מהשקעות בבתי הרשת הפעילים בהיקף של כ- 3,700 אלפי ש"ח. בנוסף, בתקופה המקבילה אשתקד השקיעה החברה סך של כ- 70,000 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 ששימש לפעילות מימון בתקופת הדוח הסתכם לסך של 38,687 אלפי ש"ח בהשוואה לתזרים מזומנים ששימש לפעילות מימון בסך של 95,536 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

התזרים ששימש לפעילות מימון בתקופת הדוח כולל בעיקר תשלום תקופתי של קרן וריבית אגרות חוב של החברה בסך של 31,524 אלפי ש"ח וכן תשלום דיבידנד לבעלי מניות החברה בסך 60,000 אלפי ש"ח. התזרים שנבע מפעילות מימון בתקופת הדוח כולל משיכת כספים בסך 54,000 אלפי ש"ח, ממסגרת אשראי לזמן ארוך בתאגיד בנקאי לצורכי ליווי בניה והקמת בית הדיור המוגן ברחובות ("הפרויקט"), לטובת המשך עבודות הבניה בפרויקט.

בתקופה המקבילה אשתקד, עיקר התזרים ששימש לפעילות מימון כלל תשלום דיבידנד לבעלי מניות החברה בסך 80,000 אלפי ש"ח וכן תשלום תקופתי של ריבית אגרות חוב של החברה בסך של 10,226 אלפי ש"ח.

### 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, שמשמשים 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.

שנת 2022	רבעון 1 2022	רבעון 2 2022	חציון 1 2022	רבעון 1 2023	רבעון 2 2023	חציון 1 2023	
<b>באלפי ש"ח, מאוחד בלתי מבוקר</b>							
141,342	23,785	43,757	67,542	69,411	50,960	120,371	רווח לתקופה
<b>התאמות:</b>							
(315,763)	(54,896)	(100,052)	(154,948)	(109,276)	(84,603)	(193,879)	שינויים בערך של נכסי נדל"ן להשקעה, נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה, קרקעות ונכסי השקעה נוספים
31,558	7,526	12,707	20,233	21,682	17,232	38,914	הוצאות מיסים
15,251	530	521	1,051	326	398	724	פחת והפחתות
13,293	(302)	694	392	(379)	(1,446)	(1,825)	שינויים בשווי הוגן של נכסים פיננסיים

(187)	(187)	-	(187)	(160)	-	(160)	בניכוי מיסים ששולמו
6,921	1,155	3,524	4,679	366	1,505	1,871	התאמות המתייחסות לחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ברווח הנקי
<b>(107,585)</b>	<b>(22,389)</b>	<b>(38,849)</b>	<b>(61,238)</b>	<b>(18,030)</b>	<b>(15,954)</b>	<b>(33,984)</b>	<b>סה"כ</b>
<b>התאמות לפי גישת הנהלה<sup>(1)</sup>:</b>							
104,107	22,662	37,981	60,643	22,499	28,354	50,853	הפחתת עלויות מימון בגין פיקדונות דיירים
(44,660)	(10,022)	(10,375)	(20,397)	(11,527)	(11,813)	(23,340)	בניכוי הכנסות מחילוט פיקדונות דיירים
129,549	36,596	40,077	76,673	22,559	(12,389)	10,170	תזרים בגין תקבול פיקדונות מדיירים בניכוי החזר פיקדונות לדיירים
548	171	150	321	109	74	183	בתוספת עלות תשלום מבוסס מניות
2,653	245	236	481	1,990	(9,345)	(7,355)	הוצאות אחרות והתאמות חד פעמיות <sup>(2)</sup>
<b>84,612</b>	<b>27,263</b>	<b>29,220</b>	<b>56,483</b>	<b>17,600</b>	<b>(21,073)</b>	<b>(3,473)</b>	<b>FFO ריאלי/FFO לפי גישת הנהלה</b>

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

(2) בתקופת הדוח, כולל בעיקר הוצאות בסך 2,570 אלפי ש"ח בגין בחינת השקעה עתידית של החברה וביטול הפרשה לירידת ערך רכוש קבוע בסך 8,609 אלפי ש"ח. בשנת 2022 כללו 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- 67 מיליון ש"ח בגין חלק החברה בתקבולי נטו מפיקדונות מדיירים וזאת בעקבות קיטון של כ- 49 מיליון ש"ח בקבלת תקבולי פיקדונות ומגידול של כ- 18 מיליון ש"ח בהחזרי פיקדונות.

1.5.5 פרטים אודות מקורות המימון

באחוזים	באלפי ש"ח	30.6.2023
30.9%	1,412,919	הון עצמי וזכויות מיעוט
14.6%	668,043	אגרות חוב
1.2%	55,657	אשראי מתאגידים בנקאיים
53.3%	2,440,276	פיקדונות מדיירים
100%	4,576,895	סה"כ

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

1.5.6 פרטים אודות אמות המידה הפיננסיות של הקבוצה<sup>6</sup>

הגורם המלווה - ציבור (אגרות חוב (סדרה ה'?)			
עמידה באמות מידה פיננסיות			
תוצאות חישוב עמידת החברה בתניה נכון ליום 30.6.2023	אמת המידה הפיננסית		
כ-1,413 מיליון ש"ח	ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-500 מיליון ש"ח	יחס הון עצמי	1
19.89%	יחס של חוב פיננסי נטו ל-CAP (הון עצמי בצירוף חוב פיננסי נטו ומיסים נדחים) לא יעלה על 50%	יחס של חוב פיננסי נטו ל-CAP	2

2. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של הקבוצה

2.1 הוראות גילוי למחזיקי אגרות החוב

2.1.1 לפרטים בנוגע לפדיון מוקדם מלא של אגרות החוב (סדרה ד') של החברה אשר ביצעה החברה ביום 21 באוגוסט, 2023, וכתוצאה ממנו פרעה את מלוא התחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה ונמחקו אגרות החוב (סדרה ד') של החברה מהמסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, ראה סעיף 1.1.1 לעיל.

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

2.1.3 סימני אזהרה בתאגיד

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

<sup>6</sup> ביום 21 באוגוסט, 2023, ביצעה החברה פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, שלאחריו פרעה החברה את מלוא התחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, אשר נמחקו מהמסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.1.1 לעיל.

<sup>7</sup> 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.

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

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

#### 3.1 הבית בכפר סבא

מספרי השוואה	שנת 2023		נתונים לפי 100% (חלק התאגיד בנכס – 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	
721,800	729,400	756,900	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח) <sup>(1)</sup>
361,207	356,469	361,214	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח) <sup>(2)</sup>
<b>360,593</b>	<b>372,931</b>	<b>395,686</b>	<b>שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)</b>
16,763	4,102	3,940	NOI (אלפי ש"ח)
25,967	6,458	6,731	NOI לפי גישת הנהלה (אלפי ש"ח) <sup>(3)</sup>
90,744	7,585	27,229	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
98.2%	95.8%	96.1%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) *
4.65%	4.40%	3.98%	שיעור תשואה (%) <sup>(4)</sup>
7.20%	6.93%	6.80%	שיעור תשואה מותאם (%) <sup>(4), (5)</sup>
9,899	10,573	10,616	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)
14,295	13,935	17,269	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

\* יצוין כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון ליום 30 ביוני, 2023, 31 במרץ, 2023 ו- 31 בדצמבר, 2022 הינו 96.8%, 95.4%-98.2% בהתאמה.

- (1) הנתון ליום 31 בדצמבר, 2022 וליום 31 במרץ, 2023, כולל את השווי של המחלקה הסיעודית אשר הופעלה בהפעלה עצמית, לפרטים בנוגע לשינוי סיווג המחלקה הסיעודית מסעיף רכוש קבוע לסעיף נדל"ן להשקעה, ראה סעיף 1.3.2 לעיל.
- (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 במוצג 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) הנתונים הרבעוניים לשנת 2023 מוצגים במונחים שנתיים.
- (5) NOI לפי גישת הנהלה מחולק בשווי נטו של הנכסים לסוף תקופה.

מספרי השוואה	שנת 2023		(נתונים לפי 100% חלק התאגיד הנכס – 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	
31 בדצמבר, 2022			
452,400	457,300	471,900	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
210,964	203,876	203,747	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח) <sup>(1)</sup>
<b>241,436</b>	<b>253,424</b>	<b>268,153</b>	<b>שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)</b>
7,649	2,510	2,425	NOI (אלפי ש"ח)
14,320	3,509	3,634	NOI לפי גישת הנהלה (אלפי ש"ח) <sup>(2)</sup>
29,086	4,797	14,340	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
86.9%	84.6%	85.3%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) <sup>*</sup>
3.17%	3.96%	3.62%	שיעור תשואה (%) <sup>(3)</sup>
5.93%	5.54%	5.42%	שיעור תשואה מותאם (%) <sup>(4),(3)</sup>
7,880	8,065	8,494	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)
11,453	13,158	15,482	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

\* יצוין כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון ליום 30 ביוני, 2023, 31 במרץ, 2023 ו-31 בדצמבר, 2022 הינו 86.2%, 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 במוצא 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) הנתונים הרבעוניים לשנת 2023 מוצגים במונחים שנתיים.
- (4) NOI לפי גישת הנהלה מחולק בשווי נטו של הנכסים לסוף תקופה.

מספרי השוואה	שנת 2023		100% לפי (נתונים חלק התאגיד בנכס – 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	
31 בדצמבר, 2022			
621,500	648,100	658,900	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח) <sup>(1)</sup>
361,270	374,070	352,970	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח) <sup>(2)</sup>
<b>260,230</b>	<b>274,030</b>	<b>305,930</b>	<b>שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)</b>
11,339	3,316	2,977	NOI (אלפי ש"ח)
21,728	5,683	5,411	NOI לפי גישת הנהלה (אלפי ש"ח) <sup>(3)</sup>
53,460	26,579	10,433	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
97.1%	98.4%	93.2%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) <sup>*</sup>
4.36%	4.84%	3.89%	שיעור תשואה (%) <sup>(4)</sup>
8.35%	8.30%	7.07%	שיעור תשואה מותאם (%) <sup>(5),(4)</sup>
11,409	11,483	12,543	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)
17,885	15,857	15,370	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

\* יצוין כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון ליום 30 ביוני, 2023, 31 במרץ, 2023 ו-31 בדצמבר, 2022 הינו 91.4%, 98.9% ו-97.8% בהתאמה.

- (1) הנתון ליום 31 בדצמבר, 2022 וליום 31 במרץ, 2023, כולל את השווי של המחלקה הסיעודית אשר הופעלה בהפעלה עצמית, לפרטים בנוגע לשינוי סיווג המחלקה הסיעודית מסעיף רכוש קבוע לסעיף נדל"ן להשקעה, ראה סעיף 1.3.2 לעיל.
- (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) הנתונים הרבעוניים לשנת 2023 מוצגים במונחים שנתיים.
- (5) NOI לפי גישת הנהלה מחולק בשווי נטו של הנכסים לסוף תקופה.

מספרי השוואה	שנת 2023		נתונים לפי 100% (חלק התאגיז בנכס – 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	
288,700	291,500	294,700	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
117,430	117,750	117,050	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח) <sup>(1)</sup>
<b>171,270</b>	<b>173,750</b>	<b>177,650</b>	<b>שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)</b>
1,684	1,399	1,127	NOI (אלפי ש"ח)
8,365	2,093	2,114	NOI לפי גישת הנהלה (אלפי ש"ח) <sup>(2)</sup>
19,539	2,187	3,056	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
81.5%	83.9%	83.7%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) <sup>*</sup>
0.98%	3.22%	2.54%	שיעור תשואה (%) <sup>(3)</sup>
4.88%	4.82%	4.76%	שיעור תשואה מותאם (%) <sup>(4),(3)</sup>
8,796	9,690	10,056	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)
12,379	11,257	13,968	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

\* יצוין כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון ליום 30 ביוני, 2023, 31 במרץ, 2023 ו-31 בדצמבר, 2022 הינו 83.9%, 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.
  - (3) NOI לפי גישת הנהלה - כולל התאמות למרכיב ההכנסות מחילוט פיקדונות כך שישקפו את מחירי הפיקדונות על פיהם נחתמים הסכמי דייר בכל תקופת דיווח, התאמות 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) הנתונים הרבעוניים לשנת 2023 מוצגים במונחים שנתיים.
- (4) NOI לפי גישת הנהלה מחולק בשווי נטו של הנכסים לסוף תקופה.

מספרי השוואה	שנת 2023		נתונים לפי 100% חלק התאגיד הנכס – 66.7%
	רבעון 1	רבעון 2	
801,200	835,500	843,600	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
371,649	385,941	378,784	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח) <sup>(1)</sup>
<b>429,551</b>	<b>449,559</b>	<b>464,816</b>	<b>שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)</b>
14,878	4,645	4,166	NOI (אלפי ש"ח)
27,946	7,307	7,313	NOI לפי גישת הנהלה (אלפי ש"ח) <sup>(2)</sup>
60,388	34,123	8,064	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
94.4%	96.2%	95.7%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) <sup>*</sup>
3.46%	4.13%	3.59%	שיעור תשואה (%) <sup>(3)</sup>
6.51%	6.50%	6.29%	שיעור תשואה מותאם (%) <sup>(4),(3)</sup>
10,349	10,490	10,695	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)
15,386	18,837	16,616	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

\* יצוין כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון ליום 30 ביוני, 2023, 31 במרץ, 2023 ו-31 בדצמבר, 2022 הינו 96.6%, 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, התאמות 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) הנתונים הרבעוניים לשנת 2023 מוצגים במונחים שנתיים.

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

מספרי השוואה	שנת 2023		נתונים לפי 100% (חלק התאגיד הנכס – 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	
248,100	251,500	257,800	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
165,200	171,200	174,800	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח) <sup>(1)</sup>
<b>82,900</b>	<b>80,300</b>	<b>83,000</b>	<b>שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)</b>
4,411	1,440	1,085	NOI (אלפי ש"ח)
6,189	1,598	1,679	NOI לפי גישת הנהלה (אלפי ש"ח) <sup>(2)</sup>
(6,529)	3,394	6,271	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
88.1%	93.4%	95.4%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) <sup>*</sup>
5.32%	7.17%	5.23%	שיעור תשואה (%) <sup>(3)</sup>
7.47%	7.96%	8.09%	שיעור תשואה מותאם (%) <sup>(4),(3)</sup>
10,739	10,903	11,225	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)
15,273	15,403	15,593	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

\* יצוין כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון ליום 30 ביוני, 2023, 31 במרץ, 2023 ו-31 בדצמבר, 2022 הינו 94.8%, 95.7% 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 במוצג תנאי עסקה היסטוריים על פני תקופות של 10 שנים אחרונות.
  - (3) NOI לפי גישת הנהלה - כולל התאמות למרכיב ההכנסות מחילוט פיקדונות כך שישקפו את מחירי הפיקדונות על פיהם נחתמים הסכמי דייר בכל תקופת דיווח, התאמות 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) הנתונים הרבעוניים לשנת 2023 מוצגים במונחים שנתיים.
- (4) NOI לפי גישת הנהלה מחולק בשווי נטו של הנכסים לסוף תקופה.

מספרי השוואה	שנת 2023		(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס – 80%)
	רבעון 1	רבעון 2	
31 בדצמבר, 2022			
1,169,400	1,200,400	1,216,700	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח) <sup>(1)</sup>
735,000	744,700	752,400	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח) <sup>(2)</sup>
<b>434,400</b>	<b>455,700</b>	<b>464,300</b>	<b>שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)</b>
28,379	7,755	7,847	NOI (אלפי ש"ח)
41,147	10,658	10,777	NOI לפי גישת ההנהלה (אלפי ש"ח) <sup>(3)</sup>
61,942	30,959	16,209	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
98.4%	98.7%	98.5%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) <sup>*</sup>
6.53%	6.81%	6.76%	שיעור תשואה (%) <sup>(4)</sup>
9.47%	9.36%	9.28%	שיעור תשואה מותאם (%) <sup>(4),(5)</sup>
11,764	12,246	12,507	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)
16,551	15,583	18,284	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

\* יצוין כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון ליום 30 ביוני, 2023, 31 במרץ, 2023 ו-31 בדצמבר, 2022 הינו 99.1%, 98.8% ו-98.6% בהתאמה.

- (1) הנתון ליום 31 בדצמבר, 2022 וליום 31 במרץ, 2023, כולל את השווי של המחלקה הסיעודית אשר הופעלה בהפעלה עצמית, לפרטים בנוגע לשינוי סיווג המחלקה הסיעודית מסעיף רכוש קבוע לסעיף נדל"ן להשקעה, ראה סעיף 1.3.2 לעיל.
- (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) הנתונים הרבעוניים לשנת 2023 מוצגים במונחים שנתיים.
- (5) NOI לפי גישת הנהלה מחולק בשווי נטו של הנכסים לסוף תקופה.

### 3.8 **הבית בפארק איילון (בהקמה)**

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. לפרטים אודות קבלת היתר חפירה, דיפון וביסוס בקשר לבית בפארק איילון ראה סעיף 1.1.4 לעיל.

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

מגדלי הים התיכון בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2023

ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)

בלתי מבוקר

**מגדלי הים התיכון בע"מ**

**דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2023**

**בלתי מבוקר**

**תוכן העניינים**

**עמוד**

1	דוח סקירה של רואה חשבון המבקר
2-3	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
4	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
5-9	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
10-12	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-16	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

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

מ ב א

סקרנו את המידע הכספי המצורף של מגדלי הים התיכון בע"מ וחברות הבנות שלה (להלן: "הקבוצה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2023 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

### ה י ק ר 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 הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוים 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 ומיידים), התש"ל-1970.

תל אביב, 22 באוגוסט, 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](mailto:bdo@bdo.co.il) **בקר באתר שלנו:** [www.bdo.co.il](http://www.bdo.co.il)

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

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

<u>31.12.2022</u>	<u>30.6.2022</u>	<u>30.6.2023</u>
<u>מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>
279,424	273,220	156,120
64,556	64,532	66,237
10,021	6,739	7,705
4,006	4,115	4,818
<u>358,007</u>	<u>348,606</u>	<u>234,880</u>

**נכסים**

**נכסים שוטפים:**

מזומנים ושווי מזומנים

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

לקוחות ודיירים

חייבים ויתרות חובה

סה"כ נכסים שוטפים

**נכסים לא שוטפים:**

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

חייבים ויתרות חובה

הלואה לבעל מניות בחברה מאוחדת

רכוש קבוע, נטו

נדל"ן להשקעה

נכסים בלתי מוחשיים

סה"כ נכסים לא שוטפים

7,019	17,650	7,764
3,927	3,763	3,993
-	-	3,039
26,242	30,339	4,107
4,684,994	4,487,985	4,987,108
-	13,617	-
<u>4,722,182</u>	<u>4,553,354</u>	<u>5,006,011</u>

<u>5,080,189</u>	<u>4,901,960</u>	<u>5,240,891</u>
------------------	------------------	------------------

**מגדלי הים התיכון בע"מ**

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

<u>31.12.2022</u>	<u>30.6.2022</u>	<u>30.6.2023</u>
<u>מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>
2,172	2,122	1,657
21,924	22,018	21,919
48,499	31,462	43,117
<u>46,624</u>	<u>42,136</u>	<u>37,105</u>
119,219	97,738	103,798
<u>2,402,141</u>	<u>2,328,554</u>	<u>2,440,276</u>
<u>2,521,360</u>	<u>2,426,292</u>	<u>2,544,074</u>
560	1,655	54,000
668,334	668,989	646,124
540,628	528,723	581,113
<u>2,736</u>	<u>2,688</u>	<u>2,661</u>
<u>1,212,258</u>	<u>1,202,055</u>	<u>1,283,898</u>
<u>3,733,618</u>	<u>3,628,347</u>	<u>3,827,972</u>
1,503	1,503	1,503
151,919	151,799	151,934
121,357	122,114	126,707
<u>858,753</u>	<u>794,711</u>	<u>902,657</u>
<u>1,133,532</u>	<u>1,070,127</u>	<u>1,182,801</u>
<u>213,039</u>	<u>203,486</u>	<u>230,118</u>
<u>1,346,571</u>	<u>1,273,613</u>	<u>1,412,919</u>
<u>5,080,189</u>	<u>4,901,960</u>	<u>5,240,891</u>

**התחייבויות והון**

**התחייבויות שוטפות:**

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

**התחייבויות לא שוטפות:**

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

**הון:**

**הון המיוחס לבעלי מניות החברה:**

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

**הון מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה**

סה"כ הון

22 באוגוסט, 2023

אופיר רוזנבוים  
 סמנכ"ל כספים  
 ומשנה למנכ"ל

דורון ארנון  
 מנכ"ל

מוטי קירשנבאום  
 יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור  
 הדוחות הכספיים

**הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.**

**מגדלי הים התיכון בע"מ**

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.6.2022	30.6.2023	30.6.2022	30.6.2023	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
234,293	57,328	61,257	112,895	121,842	הכנסות
(150,694)	(36,493)	(39,035)	(70,312)	(75,031)	עלות ההכנסות
83,599	20,835	22,222	42,583	46,811	<b>רווח גולמי</b>
315,763	100,052	84,603	154,948	193,879	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
(30,264)	(8,214)	(7,109)	(15,238)	(12,858)	הוצאות מכירה ושיווק
(28,027)	(6,847)	(6,725)	(13,632)	(13,758)	הוצאות הנהלה וכלליות
(14,195)	(236)	783	(483)	(1,207)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(2,533)	-	8,609	-	8,609	ביטול ירידת (ירידת) ערך של רכוש קבוע
324,343	105,590	102,383	168,178	221,476	<b>רווח מפעולות רגילות</b>
(155,300)	(51,141)	(38,058)	(82,784)	(69,392)	הוצאות מימון
3,857	2,015	3,867	2,381	7,201	הכנסות מימון
(151,443)	(49,126)	(34,191)	(80,403)	(62,191)	הוצאות מימון, נטו
172,900	56,464	68,192	87,775	159,285	<b>רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה</b>
(31,558)	(12,707)	(17,232)	(20,233)	(38,914)	מסים על ההכנסה
141,342	43,757	50,960	67,542	120,371	<b>רווח לתקופה</b>
					<b>רווח (הפסד) כולל אחר לאחר מסים בגין:</b>
					<b>פריטים שלא יסווגו מחדש לאחר</b>
					<b>מכן לרווח או הפסד:</b>
(1,071)	-	5,794	-	5,794	הערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו ממס
140,271	43,757	56,754	67,542	126,165	<b>סה"כ רווח כולל לתקופה</b>
					<b>רווח לתקופה מיוחס ל:</b>
120,919	36,581	47,765	56,886	103,901	בעלי מניות החברה
20,423	7,176	3,195	10,656	16,470	זכויות שאינן מקנות שליטה
141,342	43,757	50,960	67,542	120,371	
					<b>סה"כ רווח כולל לתקופה מיוחס ל:</b>
120,062	36,581	52,950	56,886	109,086	בעלי מניות החברה
20,209	7,176	3,804	10,656	17,079	זכויות שאינן מקנות שליטה
140,271	43,757	56,754	67,542	126,165	
					<b>רווח בסיסי ומדולל למניה רגילה לבעלי מניות החברה (בש"ח):</b>
0.80	0.24	0.32	0.38	0.69	רווח למניה:

**הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים**

**מגדלי הים התיכון בע"מ**

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

**לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023:**

**הון המיוחס לבעלי מניות החברה**

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הכל	עודפים	קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	פרמיה על מניות	הון מניות	
<b>בלתי מבוקר</b>										
1,346,571	213,039	1,133,532	858,753	407	(300)	4,978	116,272	151,919	1,503	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)</b>
120,371	16,470	103,901	103,901	-	-	-	-	-	-	רווח לתקופה
5,794	609	5,185	-	5,185	-	-	-	-	-	רווח כולל אחר
126,165	17,079	109,086	103,901	5,185	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
(60,000)	-	(60,000)	(60,000)	-	-	-	-	-	-	דיבידנד שחולק
-	-	-	-	-	-	(15)	-	15	-	מימוש אופציות למניות
183	-	183	-	-	-	183	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
-	-	-	3	(3)	-	-	-	-	-	העברה מקרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע בשל פחת
<u>1,412,919</u>	<u>230,118</u>	<u>1,182,801</u>	<u>902,657</u>	<u>5,589</u>	<u>(300)</u>	<u>5,146</u>	<u>116,272</u>	<u>151,934</u>	<u>1,503</u>	<b>יתרה ליום 30 ביוני 2023</b>

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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022:**

**הון המיוחס לבעלי מניות החברה**

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הכל	עודפים	קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	פרמיה על מניות	הון מניות	
<b>בלתי מבוקר</b>										
1,289,950	197,028	1,092,922	817,816	1,282	(300)	5,488	116,272	150,864	1,500	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)</b>
67,542	10,656	56,886	56,886	-	-	-	-	-	-	רווח לתקופה
(4,200)	(4,200)	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד שחולק לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(80,000)	-	(80,000)	(80,000)	-	-	-	-	-	-	דיבידנד שחולק
-	-	-	-	-	-	(938)	-	935	3	מימוש אופציות למניות
321	2	319	-	-	-	319	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
-	-	-	9	(9)	-	-	-	-	-	העברה מקרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע בשל פחת
<u>1,273,613</u>	<u>203,486</u>	<u>1,070,127</u>	<u>794,711</u>	<u>1,273</u>	<u>(300)</u>	<u>4,869</u>	<u>116,272</u>	<u>151,799</u>	<u>1,503</u>	<b>יתרה ליום 30 ביוני 2022</b>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

**מגדלי הים התיכון בע"מ**

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

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023:**

**הון המיוחס לבעלי מניות החברה**

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הכל	עודפים	קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	פרמיה על מניות	הון מניות	
<b>בלתי מבוקר</b>										
1,356,091	226,314	1,129,777	854,890	406	(300)	5,072	116,272	151,934	1,503	<b>יתרה ליום 1 באפריל 2023</b>
50,960	3,195	47,765	47,765	-	-	-	-	-	-	רווח לתקופה
5,794	609	5,185	-	5,185	-	-	-	-	-	רווח כולל אחר
56,754	3,804	52,950	47,765	5,185	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
74	-	74	-	-	-	74	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
-	-	-	2	(2)	-	-	-	-	-	העברה מקרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע בשל פחת
<u>1,412,919</u>	<u>230,118</u>	<u>1,182,801</u>	<u>902,657</u>	<u>5,589</u>	<u>(300)</u>	<u>5,146</u>	<u>116,272</u>	<u>151,934</u>	<u>1,503</u>	<b>יתרה ליום 30 ביוני 2023</b>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

**מגדלי הים התיכון בע"מ**

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

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022:**

**הון המיוחס לבעלי מניות החברה**

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הכל	עודפים	קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	פרמיה על מניות	הון מניות	
<b>בלתי מבוקר</b>										
1,232,708	199,310	1,033,398	758,126	1,277	(300)	5,513	116,272	151,009	1,501	<b>יתרה ליום 1 באפריל 2022</b>
43,757	7,176	36,581	36,581	-	-	-	-	-	-	שינויים בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022:
-	-	-	-	-	-	(792)	-	790	2	רווח לתקופה מימוש אופציות למניות
(3,000)	(3,000)	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד שחולק לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
148	-	148	-	-	-	148	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
-	-	-	4	(4)	-	-	-	-	-	העברה מקרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע בשל פחת
<u>1,273,613</u>	<u>203,486</u>	<u>1,070,127</u>	<u>794,711</u>	<u>1,273</u>	<u>(300)</u>	<u>4,869</u>	<u>116,272</u>	<u>151,799</u>	<u>1,503</u>	<b>יתרה ליום 30 ביוני 2022</b>

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**

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.6.2022	30.6.2023	30.6.2022	30.6.2023	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
141,342	43,757	50,960	67,542	120,371	<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:</b> רווח לתקופה
(50,676)	(11,792)	(13,338)	(23,151)	(26,384)	<b>התאמות בגין:</b> חילוט פיקדונות דיירים
117,606	42,816	32,089	68,434	57,515	שיערוך פיקדונות מדיירים
15,251	521	398	1,051	724	פחת והפחתות
550	148	74	321	183	הוצאות בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
31,558	12,707	17,232	20,233	38,914	מסים על ההכנסה ברווח לתקופה
(9,329)	(1,605)	(3,991)	(2,913)	(8,393)	הכנסות מימון, נטו
18,803	4,705	4,696	9,326	9,309	הוצאות מימון בגין אגרות חוב
13,293	694	(1,446)	392	(1,825)	ירידת (עליית) ערך של נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
2,533	-	(8,609)	-	(8,609)	ירידת (ביטול ירידת) ערך של רכוש קבוע
(315,763)	(100,052)	(84,603)	(154,948)	(193,879)	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
(34,832)	(8,101)	(6,538)	(13,713)	(12,074)	
(2,636)	(658)	(1,652)	964	1,969	<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:</b> ירידה (עליה) בלקוחות
(1,637)	1,203	465	(1,612)	(508)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
4,270	(1,175)	343	(4,696)	(5,666)	עליה (ירידה) בספקים ונתני שירותים
430	(*)272	2,030	(*)3,187	(13,319)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
323,471	82,573	45,073	169,205	113,768	קבלת פיקדונות מדיירים
(176,407)	(35,824)	(57,093)	(80,350)	(100,815)	החזר פיקדונות לדיירים
48	44	-	(1)	(75)	עליה (ירידה) בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
112,707	37,790	(17,372)	66,610	(16,720)	
(187)	-	-	(187)	(160)	מס הכנסה ששולם
112,520	37,790	(17,372)	66,423	(16,880)	<b>מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת</b>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.6.2022	30.6.2023	30.6.2022	30.6.2023	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
(222,732)	(11,987)	(22,977)	(194,278)	(69,460)	<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:</b>
(846)	(206)	(242)	(435)	(288)	השקעה בנדל"ן להשקעה
226	(*) (1,127)	5,490	(*) 1,125	267	השקעה ברכוש קבוע
19,177	(171)	-	19,029	-	תקבול ממוסדות (תשלום למוסדות) בגין השקעה בנדל"ן להשקעה
(69,123)	(42,348)	689	(66,848)	(224)	שינויים ביתרת פיקדונות
(1,125)	(1,125)	(290)	(1,125)	(290)	מכירת (רכישת) ניירות ערך סחירים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו
-	-	-	-	(3,000)	השקעה בנכסים פיננסיים אחרים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
3,597	235	2,349	235	5,258	מתן הלוואה לבעל מניות בחברה מאוחדת
(270,826)	(56,729)	(14,981)	(242,297)	(67,737)	ריבית שהתקבלה
					<b>מזומנים, נטו, מפעילות השקעה</b>
					<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון:</b>
-	-	8,500	-	54,000	קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
(2,074)	(516)	(540)	(1,025)	(1,073)	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(174)	(40)	(42)	(85)	(90)	ריבית ששולמה
(20,452)	(10,226)	(10,226)	(10,226)	(10,226)	ריבית ששולמה בגין אגרות חוב
-	-	(21,298)	-	(21,298)	פירעון קרן אגרות חוב
(4,200)	(4,200)	-	(4,200)	-	דיבדנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(80,000)	(80,000)	(60,000)	(80,000)	(60,000)	דיבדנד ששולם
(106,900)	(94,982)	(83,606)	(95,536)	(38,687)	
(265,206)	(113,921)	(115,959)	(271,410)	(123,304)	<b>מזומנים, נטו, מפעילות מימון</b>
544,630	387,141	272,079	544,630	279,424	<b>ירידה במזומנים ושווי מזומנים</b>
279,424	273,220	156,120	273,220	156,120	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה</b>
					<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה</b>

(\*) סווג מחדש.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות התמציתיים ביניים.

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.6.2022	30.6.2023	30.6.2022	30.6.2023	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
10,907	380	1,845	2,835	284	ספקים בגין רכישת נדל"ן להשקעה
(158,649)	660	-	(157,989)	-	זכאים בגין רכישת נדל"ן להשקעה
1,180	630	633	673	1,031	הוצאות מימון שהווננו לנדל"ן להשקעה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

**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 במיזמים לשיפור איכות החיים של בני הגיל השלישי ומועדון חברים לבני הגיל השלישי.

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 ("המחלקות הסיעודיות") לצד השלישי. ביום 1 ביולי, 2023 הועברה ההפעלה והניהול של המחלקות הסיעודיות לצד השלישי. לפרטים נוספים ראה ביאור 3 ג' להלן.

בעלי השליטה העיקריים בחברה הם קבוצת קירשנבאום, קבוצת ליון, דוד פתאל וכן 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 מציינים להוראות תקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 בדבר דיווח כספי לתקופות ביניים. כמו כן, הדוחות התמציתיים ביניים מקיימים את הוראות הגילוי לפי פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

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

**ביאור 3 - אירועים מהותיים במהלך התקופה:**

**א. הלוואות לבעלי מניות בחברות מאוחדות:**

ביום 15 בינואר, 2023, העמידה מגדלי הים התיכון נורדיה בע"מ, חברה בת של החברה ("חברת נורדיה"), הלוואה לבעל מניות בחברת נורדיה בסך של 3 מיליון ש"ח. הלוואה נושאת ריבית בהתאם לפקודת מס הכנסה. קרן הלוואה, בתוספת הריבית בגינה תיפרע בתשלום אחד ביום 15 בינואר, 2028. בנוסף, לאחר תאריך המאזן, ביום 2 ביולי, 2023, העמידה מגדלי הים התיכון גני תקווה בע"מ, חברה בת של החברה ("חברת גני תקווה"), הלוואה לבעל מניות בחברת גני תקווה ("בעל המניות") בסך של 45 מיליון ש"ח. הלוואה ניתנה כחלק ממתן אשראי שנקבע על ידי דירקטוריון חברת גני תקווה בשנת 2021. הלוואה נושאת ריבית בהתאם לפקודת מס הכנסה אשר שיקפה לתאריך מתן האשראי את ריבית השוק באותה התקופה. קרן הלוואה, בתוספת הריבית בגינה תיפרע בתשלום אחד ביום 31 בדצמבר, 2027.

ביאור 3 - אירועים מהותיים במהלך התקופה (המשך):

**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 ושולמו במהלך התקופה:

**לתקופה שנסתיימה**

**ביום**

**30.06.2023**

60,000

בסך של כ- 0.399 ש"ח לכל 0.01 ש"ח ערך נקוב מניה רגילה

**ג. העברת ניהול והפעלת המחלקות הסיעודיות המופעלות באופן עצמאי לצד שלישי:**

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 ("המחלקות הסיעודיות") לצד השלישי בתמורה לתשלום חד פעמי בסך השווה ל 1.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ וכן תשלום דמי שכירות חודשיים בסך של כ- 227 אלפי ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן בתוספת מע"מ. ביום 1 ביולי, 2023 החלה ההפעלה והניהול של המחלקות הסיעודיות על ידי הצד השלישי.

כתוצאה מכך, מדדה החברה ליום 30 ביוני, 2023 את נכסי הנדל"ן אשר משמשים את המחלקות הסיעודיות לעיל ("נכסי המחלקות הסיעודיות"), בהתאם לשווי ההוגן שנמדד בהערכת השווי לתאריך המאזן בהתבסס על אומדן מהוון של תחזית תזרים המזומנים העתידיים הצפויים להתקבל מהשכרה של כל מחלקה על פי ההסכם כאמור לעיל. בהתאם לכך, נזקף לרווח והפסד סכום של 8,609 אלפי ש"ח כנגד ביטול ירידת ערך שנרשמה תקופות קודמות בגין נכסי המחלקות הסיעודיות ולקרן הערכה מחדש המוצגת בהון סכום כולל של 5,794 אלפי ש"ח (נטו ממס). כמו כן, לתאריך המאזן, סיווגה החברה את נכסי המחלקות הסיעודיות מסעיף רכוש קבוע לסעיף נדל"ן להשקעה בגובה ערכם בספרים כפי שנקבע כאמור לעיל.

לגבי אופן הטיפול בתקופות עוקבות בנכסי המחלקות הסיעודיות כנדל"ן להשקעה, ראה ביאור 2 יב' לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022.

**ד. ניצול מסגרת אשראי לזמן ארוך בתאגיד בנקאי לצורכי ליווי בניה והקמת בית הדיור המוגן ברחובות:**

במהלך תקופת הדוח, התקבלה הלוואה בגובה 54 מיליון ש"ח אצל חברת מגדלי הים התיכון רחובות בע"מ, חברה בת של החברה, כחלק מניצול מסגרת אשראי לזמן ארוך בתאגיד בנקאי לצורכי ליווי בניה והקמת בית הדיור המוגן ברחובות ("מסגרת אשראי"). לפרטים נוספים אודות מסגרת האשראי, ראה ביאור 13 ד' (3) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022.

## מגדלי הים התיכון בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2023 (באלפי ש"ח)

#### ביאור 4 - מכשירים פיננסיים:

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

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

הטבלה שלהלן מציגה ניתוח של הנכסים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן, בהתאם לשיטת הערכה. הרמות השונות הוגדרו כדלקמן:  
רמה 1 - מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות.  
רמה 2 - נתונים שאינם מחירים מצוטטים הכלולים ברמה 1, אשר ניתנים לצפייה לגבי הנכס או ההתחייבות, במישרין או בעקיפין.  
רמה 3 - נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות.

30.6.2023 (בלתי מבוקר)			
סה"כ	רמה 1	רמה 2	רמה 3
	אלפי ש"ח		

66,237	-	-	66,237
--------	---	---	--------

7,764	-	7,764	-
-------	---	-------	---

#### נכסים פיננסיים:

בשווי הוגן דרך רווח או הפסד לזמן קצר:  
ניירות ערך סחירים

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

30.6.2022 (בלתי מבוקר)			
סה"כ	רמה 1	רמה 2	רמה 3
	אלפי ש"ח		

64,532	-	-	64,532
--------	---	---	--------

17,650	-	17,650	-
--------	---	--------	---

#### נכסים פיננסיים:

בשווי הוגן דרך רווח או הפסד לזמן קצר:  
ניירות ערך סחירים

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

31.12.2022 (מבוקר)			
סה"כ	רמה 1	רמה 2	רמה 3
	אלפי ש"ח		

64,556	-	-	64,556
--------	---	---	--------

7,019	-	7,019	-
-------	---	-------	---

#### נכסים פיננסיים:

בשווי הוגן דרך רווח או הפסד לזמן קצר:  
ניירות ערך סחירים

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

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

## מגדלי הים התיכון בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2023 (באלפי ש"ח)

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים (המשך):

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

31.12.2022		30.6.2022		30.6.2023		התחייבויות פיננסיות:
שווי הוגן(*)	ערך בספרים	שווי הוגן(*)	ערך בספרים	שווי הוגן(*)	ערך בספרים	
מבוקר		בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
625,367	692,516	651,265	693,537	605,306	670,067	

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

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

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

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

ביאור 6 - אירועים לאחר תקופת הדיווח :

א. קבלת היתר חפירה, דיפון וביסוס בפרויקט להקמת בית דיור מוגן בשכונת פארק איילון באור יהודה:

ביום 31 ביולי, 2023, קיבלה שותפות המוחזקת באופן מלא על ידי החברה היתר חפירה, דיפון וביסוס (אשר הותנה בתנאים פרוצדוראליים אשר התקיימו עד למועד פרסום הדוח) לביצוע עבודות חפירה, דיפון וביסוס בקשר למקרקעין הממוקמים בשכונה החדשה המתוכננת להיבנות באזור פארק איילון באור יהודה, כאשר מיקום המקרקעין הינו בקרבה לצומת מסובים ואשר מיועדים להקמת בית דיור מוגן בהיקף של עד 500 יחידות דיור, מחלקות סיעודיות, ושירותים נלווים ("המקרקעין"). לפרטים נוספים אודות המקרקעין, ראה ביאור 6 א' לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022.

ב. פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב (סדרה ד') של החברה:

ביום 3 באוגוסט 2023, החליט דירקטוריון החברה על ביצוע פדיון מוקדם מלא, ביוזמת החברה, של מלוא יתרת אגרות החוב (סדרה ד') של החברה ("הפדיון המוקדם") בסך של 120,685,940 ש"ח ע.נ, וזאת בהתאם לתנאי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ד') של החברה. ביום 21 באוגוסט, 2023 בוצע הפדיון המוקדם בסך של כ- 121,167 אלפי ש"ח, אשר כלל תשלום קרן אגרות החוב וריבית עד למועד הפדיון המוקדם.

## מגדלי הים התיכון בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 ביוני 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 30 ביוני 2023**  
**לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**  
**בלתי מבוקר**

**תוכן העניינים**

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

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

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

מ ב ו א

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן: "החברה"), ליום 30 ביוני 2023 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

**ה י ק פ 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 נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

**מ ס ק נ ה**

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

תל אביב, 22 באוגוסט, 2023

זיו האפט

רואי חשבון

**מגדלי הים התיכון בע"מ**

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

<b>31.12.2022</b>	<b>30.6.2022</b>	<b>30.6.2023</b>	
<b>מבוקר</b>	<b>בלתי מבוקר</b>	<b>בלתי מבוקר</b>	
			<b>נכסים</b>
			<b>נכסים שוטפים:</b>
26,992	7,999	6,195	מזומנים ושווי מזומנים
64,556	64,532	66,237	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
828	505	690	לקוחות ודיירים
1,463	338	473	חייבים ויתרות חובה
<u>93,839</u>	<u>73,374</u>	<u>73,595</u>	סה"כ נכסים שוטפים
			<b>נכסים לא שוטפים:</b>
1,200,013	1,148,735	1,286,156	יתרה בגין חברות מוחזקות, נטו
327,032	338,833	333,081	הלוואות לחברות מוחזקות
182,088	182,088	182,088	שטר הון לחברה מוחזקת
609,224	583,775	658,900	נדל"ן להשקעה
7,000	7,939	-	רכוש קבוע, נטו
<u>2,325,357</u>	<u>2,261,370</u>	<u>2,460,225</u>	סה"כ נכסים לא שוטפים
<u>2,419,196</u>	<u>2,334,744</u>	<u>2,533,820</u>	

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

31.12.2022	30.6.2022	30.6.2023	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
			<b>התחייבויות והון</b>
			<b>התחייבויות שוטפות:</b>
2,290	2,339	2,185	התחייבות לספקים ונותני שירותים
3,809	1,867	8,743	הלוואות מחברות מוחזקות
21,924	22,018	21,919	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
8,634	6,714	6,638	זכאים ויתרות זכות
36,657	32,938	39,485	סה"כ התחייבויות שוטפות (למעט התחייבות בגין דיירים)
370,581	353,274	386,220	התחייבות בגין דיירים
407,238	386,212	425,705	סה"כ התחייבויות שוטפות
			<b>התחייבויות לא שוטפות:</b>
668,334	668,989	646,124	אגרות חוב
158,635	156,715	221,246	הלוואות מחברות מוחזקות
51,215	52,443	57,696	מסים נדחים
242	258	248	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
878,426	878,405	925,314	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
1,285,664	1,264,617	1,351,019	
			<b>הון:</b>
			<b>הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם:</b>
1,503	1,503	1,503	הון מניות
151,919	151,799	151,934	פרמיה על מניות
121,357	122,114	126,707	קרנות הון
858,753	794,711	902,657	עודפים
1,133,532	1,070,127	1,182,801	סה"כ הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
2,419,196	2,334,744	2,533,820	
			22 באוגוסט, 2023
אופיר רוזנבוים סמנכ"ל כספים ומשנה למנכ"ל	דורון ארנון מנכ"ל	מוטי קירשנבאום יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.6.2022	30.6.2023	30.6.2022	30.6.2023	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
26,938	6,491	7,097	13,063	13,953	הכנסות
(15,582)	(3,984)	(4,120)	(7,438)	(7,659)	עלות ההכנסות
11,356	2,507	2,977	5,625	6,294	<b>רווח גולמי</b>
52,908	19,491	10,433	27,537	37,012	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
(2,296)	(667)	(574)	(1,230)	(886)	הוצאות מכירה ושיווק
(3,074)	(893)	(821)	(1,616)	(1,510)	הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	(307)	-	(2,568)	הוצאות אחרות, נטו
(877)	-	5,085	-	5,085	ביטול ירידת (ירידת) ערך של רכוש קבוע
58,017	20,438	16,793	30,316	43,427	<b>רווח מפעולות רגילות</b>
(45,482)	(14,785)	(11,713)	(23,872)	(21,846)	הוצאות מימון
8,962	2,240	4,223	4,156	7,560	הכנסות מימון
100,145	30,121	40,575	48,236	81,144	רווח בגין חברות מוחזקות, נטו
121,642	38,014	49,878	58,836	110,285	<b>רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה</b>
(723)	(1,433)	(2,113)	(1,950)	(6,384)	מסים על ההכנסה
120,919	36,581	47,765	56,886	103,901	<b>רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם</b>
					<b>רווח (הפסד) כולל אחר לאחר מסים בגין:</b>
					<b>פריטים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:</b>
(857)	-	5,185	-	5,185	חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר של חברות מוחזקות, נטו
120,062	36,581	52,950	56,886	109,086	<b>סה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם</b>

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

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2022	30.6.2022	30.6.2023	30.6.2023	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
					<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:</b>
120,919	36,581	47,765	56,886	103,901	רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
					<b>התאמות בגין:</b>
(6,243)	(1,451)	(1,665)	(2,918)	(3,208)	חילוט פיקדונות דיירים
18,130	6,742	5,258	10,647	9,382	שיערוך פיקדונות מדיירים
(52,908)	(19,491)	(10,433)	(27,537)	(37,012)	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
(100,145)	(30,121)	(40,575)	(48,236)	(81,144)	רווח בגין חברות מוחזקות, נטו
123	31	26	62	53	פחת
877	-	(5,085)	-	(5,085)	ירידת (ביטול ירידת) ערך רכוש קבוע
4,567	2,316	(1,270)	2,316	(1,457)	ירידת (עליית) ערך של נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
31	-	-	31	-	הוצאות בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
723	1,433	2,113	1,950	6,384	מסים נדחים, נטו
18,803	4,705	4,696	9,326	9,309	הוצאות מימון בגין אגרות חוב
(6,626)	(1,518)	(1,683)	(3,345)	(3,890)	עלויות מימון, נטו
(1,749)	(773)	(853)	(818)	(2,767)	
					<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:</b>
(161)	(69)	(223)	162	138	ירידה (עליה) בלקוחות
(1,311)	164	20	(187)	990	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
212	535	426	308	(118)	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
499	(417)	652	(1,264)	(2,505)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
67,493	19,520	1,260	38,150	23,452	קבלת פיקדונות מדיירים
(33,772)	(10,059)	(6,117)	(18,375)	(13,130)	החזר פיקדונות לדיירים
16	32	-	32	6	עליה בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
31,227	8,933	(4,835)	18,008	6,066	
(13)	-	-	(13)	(14)	מס הכנסה ששולם
31,214	8,933	(4,835)	17,995	6,052	<b>מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת</b>

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

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.6.2022	30.6.2023	30.6.2022	30.6.2023	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
					<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:</b>
(558)	(308)	(72)	(528)	(140)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(69,123)	(42,348)	689	(66,848)	(224)	מכירת (רכישת) ניירות ערך סחירים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו
872	235	547	235	1,345	ריבית שהתקבלה
24,700	23	2,000	3,000	2,000	החזר אשראי שניתן לחברות מוחזקות
(38,031)	(2,981)	(1,612)	(32,281)	(3,328)	מתן אשראי לחברות מוחזקות
(82,140)	(45,379)	1,552	(96,422)	(347)	<b>מזומנים, נטו, מפעילות השקעה</b>
					<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון:</b>
(20,452)	(10,226)	(10,226)	(10,226)	(10,226)	ריבית ששולמה בגין אגרות חוב
-	-	(21,298)	-	(21,298)	פירעון קרן אגרות חוב
(80,000)	(80,000)	(60,000)	(80,000)	(60,000)	דיבידנד ששולם
158,632	274	60,568	156,914	65,022	קבלת אשראי מחברות מוחזקות
58,180	(89,952)	(30,956)	66,688	(26,502)	<b>מזומנים, נטו, מפעילות מימון</b>
7,254	(126,398)	(34,239)	(11,739)	(20,797)	<b>עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</b>
19,738	134,397	40,434	19,738	26,992	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה</b>
26,992	7,999	6,195	7,999	6,195	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה</b>

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.6.2022	30.6.2023	30.6.2022	30.6.2023	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
(118)	(299)	60	(165)	13	ספקים וזכאים בגין רכישת נדל"ן להשקעה

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

## מגדלי הים התיכון בע"מ

### מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 30 ביוני 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 ומיידים), התש"ל-1970.
- ב. המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי ביניים נפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 ביוני 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 30 ביוני, 2023.
- ב. העברת ניהול והפעלת המחלקה הסיעודית בבית ברמת שרון המופעלת באופן עצמאי לצד שלישי:  
לפרטים אודות העברת ניהול והפעלת המחלקות הסיעודיות המופעלות באופן עצמאי (כולל בבית ברמת שרון) לצד שלישי לא קשור, ראה ביאור 3 ג' בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 ביוני, 2023.
- ג. פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב (סדרה ד') של החברה:  
לפרטים אודות פדיון מוקדם של מלוא יתרת אגרות החוב (סדרה ד') של החברה בסך של 120,685,940 ש"ח ע.נ ביום 21 באוגוסט, 2023, ראה ביאור 6 ב' בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 ביוני, 2023.
- ד. עמידה באמות מידה פיננסיות בקשר לאגרות החוב (סדרה ה') של החברה:  
נכון למועד הדוח, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות בקשר לאגרות החוב (סדרה ה') של החברה. לפרטים אודות אמות המידה הפיננסיות בקשר לאגרות החוב (סדרה ה') של החברה, ראה ביאור 12 (3) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022.



22 באוגוסט, 2023

**לכבוד:**

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

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

**מיום 12 באפריל 2021, הנושא תאריך 13 באפריל 2021**

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 22 באוגוסט 2023 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2023 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 22 באוגוסט 2023 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 ביוני 2023 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט

רואי חשבון

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

**משרד ראשי:** בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דוא"ל:** [bdo@bdo.co.il](mailto:bdo@bdo.co.il) **בקרו באתר שלנו:** [www.bdo.co.il](http://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

7 באוגוסט 2023  
מספרנו: 34578.53/30.414

לכבוד

מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.נ.

**עדכון להערכת שווי בית דיוור 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 30.06.2023 – זאת 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") ולעדכון הערכה מס' 34578.52 שנערך ליום 31.03.2023.

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

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

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

ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמות מקרקעין בוצעה ביום 2.7.2023.

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.

יוסי ברק  
שמאי מקרקעין  
משה פרידמן  
מהנדס ושמאי מקרקעין  
נעמי קפלנר  
שמאית מקרקעין  
מיכל שימקביץ  
שמאית מקרקעיןרענן דוד  
כלכלן [M.A] ושמאי מקרקעין  
יואב שיינקין  
שמאי מקרקעין  
מיטל אסא  
רו"ח [C.P.A], מנכ"ליתשרית אלוני  
שמאית מקרקעין  
דורית גבר רוט  
עורכת דין [LL.B] ושמאית מקרקעיןאבנר גזפן  
כלכלן ושמאי מקרקעיןאלי כהן  
כלכלן, שמאי מקרקעין  
ומוסמך במנהל עסקים [M.B.A]גיא יזפה  
רו"ח [C.P.A] ושמאי מקרקעיןרונו רוזנטל  
כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעיןעידו 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]שמאי מקרקעין  
שיי טניי  
כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעיןאלידן עמר  
כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעיןאודד ארדיטי  
כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעיןקים קרונונברג  
כלכלנית [B.A] ושמאית מקרקעיןדורון יזכירוביץ  
כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעיןיקיד עמר  
כלכלן, שמאי מקרקעין  
ומוסמך במשפטים [M.A]סבינה חלדרוב  
כלכלנית [B.A] ושמאית מקרקעיןילנה אפשטיין  
מהנדסת אדריכלית [M.E]ושמאית מקרקעין  
מתן משה חמאוי  
כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעיןמתן 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 מקרקעיןגילי בורשטיין גולדנר  
עורכת דין, כלכלנית ושמאית מקרקעיןמירי ברקו  
כלכלנית [B.A] ושמאית מקרקעיןאלון דולב  
כלכלן ובוגר מנהל עסקים [B.A]שיר פרימר  
כלכלנית [B.A]יובל ארבל  
מהנדס תעשייה וניהול  
ומוסמך מנהל עסקים [M.B.A]זהבה זדיהון  
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]

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **המועד הקובע להערכה** – 30.06.2023.

2. **פרטי הנכס (ללא שינוי):**

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

3. **תיאור כללי של הפרויקט**

- א. כפר הגמלאים "מגדלי הים התיכון - נורדיה", הינו פרויקט דיור מוגן הממוקם במושב נורדיה שבשרון.
- ב. הכפר נבנה בשני שלבים: שלב א' שבנייתו הושלמה בתחילת שנות ה-2000 ושלב ב' שבנייתו הושלמה במהלך שנת 2010.
- ג. 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).
- ד. שלב א' דירות במבנה המרכזי (בניה רוויה) ודיור במבנים דו משפחתיים צמודי קרקע, בשטח בנוי כולל של כ- 16,400 מ"ר.
- ה. 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).
- ו. שלב ב' כולל דירות במבנה המרכזי (בניה רוויה), דירות בבניה רוויה (מכונים "מבני כפר סבא") ויחידות דיור במבנים דו משפחתיים צמודי קרקע, בשטח בנוי כולל של כ- 16,070 מ"ר. כמו כן כולל שלב ב' מחלקה סיעודית המכילה 96 מיטות.
- ז. סה"כ כולל הפרויקט 295 יחידות דיור.

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

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

6. **נתוני התפעול בפרויקט**

ח. 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	12
יתרת פיקדונות	כ- 378,784 א' ₪

**7. תחשיב השווי**

**ריכוז נתוני שיווק ותפעול:**

**באור**

	295
	283
1	12
1	378,784,000
2	12,776,000
2	2,344,000
2	3,600,000

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

**פרמטרים לתחשיב:**

2	3.5%
2	12
2	10
2	18%
2	18
2	4.25
	7.75%
	8.00%
	7.25%
2	1.00%

שיעור שחיקה ממוצע (ללא מע"מ; עפ"י חוזים)
תקופה מקסימלית של שנות שחיקה
תקופת שהייה ממוצעת של דייר
שיעור דיירים שעברו את שנות השחיקה ("דיירים ותיקים")
שנות שהייה ממוצעות של דיירים ותיקים
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
שיעור היוון לתזרים הפקדונות
שיעור היוון לתזרים התפעול
שיעור היוון להכנסות משכירות
שיעור צמיחה

**אומדנים:**

3	690,640,000
3	25,200,000

סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)
סה"כ שווי דירות במלאי

**י. 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**

378,784,000	(A)	יתרת פיקדונות בפועל
(12,776,000)		שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
4.25		תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה
(54,298,000)	(B)	תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה
324,486,000	(A+B=C)	יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה
665,440,000		סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)
(324,486,000)	(C)	בניכוי יתרת פיקדונות לאחר שחיקה
340,954,000		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה
4.25		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
7.75%		שיעור היוון
<b>248,268,920</b>		ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה

**ב. צפי הכנסות מדירות פניויות**

12	סה"כ דירות במלאי
25,200,000	שווי דירות במלאי
95%	מקדם הפחתה לשיווק
<b>23,940,000</b>	סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי

**ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד**

דיירים ותיקים	כלל הדיירים	
18%	82%	התפלגות דיירים
124,315,200	566,324,800	שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה
18	8.24	שנות שהות ממוצעות (*)
5.6%	12.1%	אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעות/1
6,906,400	68,696,204	קבלת פקדונות בשנה
50.9%	66.2%	שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה
3,512,595	45,505,203	החזר פקדונות בשנה
6,906,400	68,696,204	קבלת פקדונות בשנה
(3,512,595)	(45,505,203)	החזר פקדונות בשנה
3,393,805	23,191,001	עודף שנתי
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
1.00%	1.00%	בניכוי שיעור צמיחה
50,278,592	343,570,379	הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)
5.75	5.75	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה - תחלופת יח"ד
9	4.12	מחצית שנות שהות ממוצעות
14.75	9.87	תקופה להיוון הכנסה פרמננטית
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
16,719,691	164,434,870	ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים
<b>181,154,561</b>		סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים

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

**ד. הכנסות נוספות**

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

**ה. פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי**

3.5%	שיעור שחיקה נטו (ללא מע"מ)
2.8%	ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)
(2,253,765)	מע"מ בגין שחיקה שנתית (על פקדונות בפועל)
(886,772)	מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)
3,600,000	רווח שנתי מפעילות הניהול
(1,584,000)	פחת כלכלי
(1,124,537)	סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי
8.00%	שיעור היוון
<b>(14,056,708)</b>	<b>ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי</b>

**ו. סיכום התחשיב**

248,268,920	(א)	הכנסות מהחלפה קרובה
23,940,000	(ב)	הכנסות מדירות במלאי
181,154,561	(ג)	הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים
32,331,034	(ד)	הכנסות משטחים מושכרים
(14,056,708)	(ה)	פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי
(1,170,000)		הפחתת ע.נ של אומדן דמי היוון להארכת תק' חכירה (*)
(5,680,000)		אומדן השקעות בשיפוץ דירות בערכים נוכחיים
<b>464,787,807</b>		<b>סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט</b>
378,784,000		בתוספת יתרת פקדונות
<b>843,571,807</b>		<b>סה"כ שווי הנכס</b>

**843,600,000** ובמעוגל יג.

יד. (\*) 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.

טו. בדיקת רגישות:

שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הוצאה					תקופת שהייה ממוצעת של דייר (בשנים)	טז.
7.25%	7.50%	7.75%	8.00%	8.25%		
889,200	873,700	859,200	845,800	833,200	8.0	
880,800	865,400	851,200	838,000	825,600	9.0	
872,600	857,600	<b>843,600</b>	830,500	818,400	10.0	
864,900	850,000	836,300	823,400	811,500	11.0	
857,400	842,800	829,300	816,700	804,900	12.0	

## **8. ההערכה**

יז. 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 **843,600,000 ₪ (שמונה מאות ארבעים ושלושה מיליון ושש מאות אלף שקלים חדשים)**.

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

## **9. נתונים נוספים**

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

למועד 30.06.2020	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 ₪
למועד 31.03.2023	835,500	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 31.03.2023 בסך של 835,500 אלפי ₪.

### 10. עקרונות ההערכה

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

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

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

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

בכבוד רב,

  


רענן דוד  
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

  


גיא יופה  
שמאי מקרקעין, רו"ח

תאריך חתימה סופי על הדוח: 16.08.2023

7 באוגוסט 2023  
מספרנו: 34580.53/30.414

לכבוד

מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.נ,

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

(חלקות 9 (חלק) ו- 516 בגוש 6427)

התבקשנו על-ידי מר אופיר רוזנבוים – סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן - "החברה"), לעדכן את הערכת שווי הנכס הנדון ליום 30.06.2023 – זאת 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") ולעדכון הערכה מס' 34580.52 שנערך ליום 31.03.2023.

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

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

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

ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמות מקרקעין בוצעה ביום 2.7.2023.

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.

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 יזופה

רו"ח [C.P.A] ושמאי מקרקעין

דונן 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 טניי

כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעין

אלידן עמר

כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעין

אודד ארדיטי

כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעין

קים קרוזנברג

כלכלנית [B.A] ושמאית מקרקעין

דורון יזכירוביץ

כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעין

יקיד עמר

כלכלן, שמאי מקרקעין

ומוסמך במשפטים [M.A]

סבינה חלדרוב

כלכלנית [B.A] ושמאית מקרקעין

ילנה אפשטיין

מהנדסת אדריכלות [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 גולדנרן

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 תעשייה וניהול

ומוסמך מנהל עסקים [M.B.A]

זהבה זדיהון

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]

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **המועד הקובע להערכה** – 30.06.2023.

2. **פרטי הנכס (ללא שינוי):**

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

3. **תיאור כללי של הפרויקט**

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

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

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

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

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

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

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

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

6. **נתוני התפעול בפרויקט**

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

סעיף	מהות
דירות לשיווק (ללא שינוי)	284
דירות פנויות	10
יתרת פיקדונות	כ- 361,214 א' ₪
הכנסה שנתית מדמי שכירות מחלקה סיעודית	כ- 907 א' ₪

**7. תחשיב השווי**

**באור**

	284
	274
1	10
1	361,214,000
2	12,169,000
1	907,000
2	170,000
2	4,900,000

**ריכוז נתוני שיווק ותפעול:**

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

**פרמטרים לתחשיב:**

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

**אומדנים:**

3	602,800,000	סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)
3	18,700,000	סה"כ שווי דירות במלאי

**באורים:**

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

**תחשיב השווי**

**א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה**

361,214,000	(A)	יתרת פיקדונות בפועל
(12,169,000)		שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
4.25		תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה
(51,718,250)	(B)	תוספת שחיקה עד למועד היוון הכנסה
309,495,750	(A+B=C)	יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה
584,100,000		סה"כ שווי דירות משוקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)
(309,495,750)	(C)	בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה
274,604,250		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה
4.25		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
7.75%		שיעור היוון
<b>199,955,714</b>		<b>ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה</b>

**ב. צפי הכנסות מדירות פנויות**

10	סה"כ דירות במלאי
18,700,000	שווי דירות במלאי
95%	מקדם הפחתה לשיווק
<b>17,765,000</b>	<b>סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי</b>

**ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד**

דיירים ותיקים	כלל הדיירים	
18%	82%	התפלגות דיירים
108,504,000	494,296,000	שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה
18	8.24	שנות שהות ממוצעות (*)
5.6%	12.1%	אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעת/1
6,028,000	59,958,982	קבלת פקדונות בשנה
50.9%	66.2%	שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה
3,065,841	39,717,561	החזר פקדונות בשנה
6,028,000	59,958,982	קבלת פקדונות בשנה
(3,065,841)	(39,717,561)	החזר פקדונות בשנה
2,962,159	20,241,421	עודף שנתי
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
1.00%	1.00%	בניכוי שיעור צמיחה
43,883,840	299,872,907	הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)
5.75	5.75	תקופה להיוון הכנסה מתחלופה ראשונה - תחלופת יח"ד
9	4.12	מחצית שנות שהות ממוצעות
14.75	9.87	תקופה להיוון הכנסה פרמנגטית
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
14,593,174	143,520,994	ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים
<b>158,114,168</b>		<b>סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים</b>

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

**ד. הכנסות נוספות**

1,077,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות
7.25%	שיעור היוון
<b>14,855,172</b>	<b>סה"כ שווי השטחים המושכרים</b>

**ה. פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי**

3.5%	שיעור שחיקה נטו (ללא מע"מ)
1.9%	ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)
(2,149,223)	מע"מ בגין שחיקה שנתית (על פקדונות בפועל)
(583,361)	מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)
4,900,000	רווח שנתי מפעילות הניהול
(1,325,775)	פחת כלכלי
841,641	סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי
8.00%	שיעור היוון
<b>10,520,514</b>	<b>ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי</b>

**ו. סיכום התחשיב**

199,955,714	(א)	הכנסות מהחלפה קרובה
17,765,000	(ב)	הכנסות מדירות במלאי
158,114,168	(ג)	הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים
14,855,172	(ד)	הכנסות משטחים מושכרים
10,520,514	(ה)	פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי
(5,520,000)		אומדן השקעות בשיפוץ דירות בערכים נוכחיים
<b>395,690,568</b>		<b>סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט</b>
361,214,000		בתוספת יתרת פקדונות
<b>756,904,568</b>		<b>סה"כ שווי הנכס</b>

**756,900,000**

ובמעוגל

**בדיקת רגישות:**

שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הוצאה					תקופת שהייה	ממוצעת של דייר (בשנים)
7.25%	7.50%	7.75%	8.00%	8.25%		
796,400	783,000	770,600	759,000	748,200	8.0	שהייה
789,000	775,800	763,600	752,200	741,600	9.0	ממוצעת של דייר
781,900	769,000	<b>756,900</b>	745,700	735,200	10.0	(בשנים)
775,200	762,400	750,500	739,500	729,200	11.0	
768,700	756,100	744,400	733,600	723,500	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 **756,900,000 ₪ (שבע מאות חמישים ושישה מיליון ותשע מאות אלף שקלים חדשים)**.  
הערה: השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.

## 9. נתונים נוספים

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

למועד 30.06.2020	-	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 ₪
למועד 31.03.2023	-	729,400 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 31.03.2023 בסך של 729,400 אלפי ₪.

**10. עקרונות ההערכה**

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

בכבוד רב,



רענן דוד  
כלכלן (MA) ושמות מקרקעין



גיא יופה  
שמאי מקרקעין, ר"ח

תאריך חתימה סופי על הדוח: 16.08.2023

07 באוגוסט 2023  
מספרנו: 34471.53/30.414

לכבוד

מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.נ.

**עדכון להערכת שווי בית דיוור 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 30.06.2023 – זאת 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") ולעדכון הערכה מס' 34471.52 שנערך ליום 31.03.2023.

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

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

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

ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמות מקרקעין בוצעה ביום 2.7.2023.

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.

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 יזופה

רו"ח [C.P.A] ושמאי מקרקעין

רונו 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 טניי

כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעין

אלידן עמר

כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעין

אודד ארדיטי

כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעין

קים קרוזנברג

כלכלנית [B.A] ושמאית מקרקעין

דורון יזכירוביץ

כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעין

יקיד עמר

כלכלן, שמאי מקרקעין

ומוסמך במשפטים [M.A]

סבינה חלדרוב

כלכלנית [B.A] ושמאית מקרקעין

ילנה אפשטיין

מהנדסת אדריכלות [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 גולדנרן

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 תעשייה וניהול

ומוסמך מנהל עסקים [M.B.A]

זהבה זדיהון

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]

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **המועד הקובע להערכה** – 30.06.2023.

2. **פרטי הנכס (ללא שינוי):**

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

3. **תיאור כללי של הפרויקט**

בית הדיור מוגן - "מגדלי הים התיכון - בת ים" ניצב על חלקה 312 בגוש 7146, בשטח קרקע רשום של של 6,516 מ"ר, ומכיל 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 276 יח"ד, 33 יחידות דיור משלים, מחלקה סיעודית ושטחים ציבוריים.

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

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

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

6. **נתוני התפעול בפרויקט**

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

סעיף	מהות
דירות לשיווק	276
דירות פנויות	43
יתרת פיקדונות	כ- 203,747 א' ש"ח

**7. תחשיב השווי**

**באור**

	276
	233
1	43
1	203,747,000
2	9,119,000
2	2,370,000
2	380,000
2	(300,000)

**ריכוז נתוני שיווק ותפעול:**

מספר יח"ד כולל
מספר יח"ד משווק
יתרת מלאי
יתרת פיקדונות בפועל
שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
הכנסה שנתית מדמי שכירות (ללא שימוש בגג)
הכנסה שנתית מדמי שכירות - שימוש בגג
גרעון שנתי מפעילות הניהול

**פרמטרים לתחשיב:**

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

**אומדנים:**

3	398,500,000	סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)
3	58,320,000	סה"כ שווי דירות במלאי

**באורים:**

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

**תחשיב השווי**

**א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה**

203,747,000	(A)	יתרת פיקדונות בפועל
(9,119,000)		שחיקה שנתיית ממוצעת וחלף שחיקה
4.25		תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה
(38,755,750)	(B)	תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה
164,991,250	(A+B=C)	יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה
340,180,000		סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)
(164,991,250)	(C)	בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה
175,188,750		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה
4.25		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
7.75%		שיעור היוון
<b>127,565,366</b>		ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה

**ב. צפי הכנסות מדירות פנויות**

43	סה"כ דירות במלאי
58,320,000	שווי דירות במלאי
85%	מקדם הפחתה לשיווק
<b>49,572,000</b>	סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי

**ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד**

דיירים ותיקים	כלל הדיירים בניכוי הדיירים הוותיקים	
18%	82%	התפלגות דיירים
71,730,000	326,770,000	שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה שנות שהות ממוצעות (*)
18	8.24	אחוז מתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעות/1
5.6%	12.1%	קבלת פקדונות בשנה
3,985,000	39,637,781	שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה
50.9%	66.2%	החזר פקדונות בשנה
2,026,771	26,256,550	קבלת פקדונות בשנה
3,985,000	39,637,781	החזר פקדונות בשנה
(2,026,771)	(26,256,550)	עודף שנתי
1,958,229	13,381,232	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
7.75%	7.75%	בניכוי שיעור צמיחה
1.00%	1.00%	הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)
29,010,800	198,240,467	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה - תחלופת יח"ד
5.75	5.75	מחצית שנות שהות ממוצעות
9.00	4.12	תקופה להיוון הכנסה פרמנטית
14.75	9.87	שיעור היוון
7.75%	7.75%	ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים
9,647,279	94,879,091	סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים
<b>104,526,370</b>		

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

**ד. הכנסות נוספות**

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

**ה. פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי**

3.5%	שיעור שחיקה נטו (ללא מע"מ)
2.8%	ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)
(1,212,295)	מע"מ בגין שחיקה שנתית (על פקדונות בפועל)
(476,992)	מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)
(300,000)	גרעון שנתי מפעילות הניהול
<b>(1,560,000)</b>	<b>פחת כלכלי</b>
(3,549,287)	סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי
8.00%	שיעור היוון
<b>(44,366,089)</b>	<b>ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי</b>

**ו. סיכום התחשיב**

127,565,366	(א)	הכנסות מהחלפה קרובה
49,572,000	(ב)	הכנסות מדירות במלאי
104,526,370	(ג)	הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים
36,489,655	(ד)	הכנסות משטחים מושכרים
(44,366,089)	(ה)	פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי
(5,610,000)		אומדן השקעות בשיפוץ דירות בערכים נוכחיים
<b>268,177,303</b>		<b>סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט</b>
203,747,000		בתוספת יתרת פקדונות
<b>471,924,303</b>		<b>סה"כ שווי הנכס</b>

**471,900,000**

ובמעוגל

**בדיקת רגישות:**

שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הוצאה					תקופת שהייה ממוצעת של דייר (בשנים)
7.25%	7.50%	7.75%	8.00%	8.25%	
497,900	489,100	481,000	473,400	466,300	8.0
493,000	484,400	476,300	468,900	461,900	9.0
488,300	479,800	<b>471,900</b>	464,600	457,700	10.0
483,900	475,500	467,700	460,500	453,800	11.0
479,600	471,300	463,700	456,600	450,000	12.0

## 8. ההערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון – בשוק החופשי, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט רוכשי זכויות שימוש ביחידות דיור והשוכרים החופשיים – בסך של **471,900,000 ₪ (ארבע מאות שבעים ואחד מיליון ותשע מאות אלף שקלים חדשים)**.  
הערה: השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.

## 9. נתונים נוספים

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

למועד 30.06.2020	-	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 ₪
למועד 31.03.2023	-	457,300 אלפי ₪

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

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

ד. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 31.03.2023 בסך של 457,300 אלפי ₪.

**10. עקרונות ההערכה**

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

בכבוד רב,



רענן דוד  
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין



גיא יופה  
שמאי מקרקעין, רו"ח

תאריך חתימה סופי על הדוח: 16.08.2023

07 אוגוסט 2023  
מספרנו: 34577.54/30.414

לכבוד

מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.נ,

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

התבקשנו על-ידי מר אופיר רוזנבוים – סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן - "החברה"), לעדכן את הערכת שווי הנכס הנדון ליום 30.06.2023 – זאת 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") ולעדכון הערכה מס' 34577.53 שנערך ליום 31.3.2023.

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

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

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

ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמות מקרקעין בוצעה ביום 2.7.2023.

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.

- 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 יזופה
- רו"ח [C.P.A] ושמאי מקרקעין
- דונן 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 טניי
- כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעין
- אלידן עמר
- כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעין
- אודד ארדיטי
- כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעין
- קים קרונונברג
- כלכלנית [B.A] ושמאית מקרקעין
- דורון יזכירוביץ
- כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעין
- יקיד עמר
- כלכלן, שמאי מקרקעין
- ומוסמך במשפטים [M.A]
- סבינה חלדרוב
- כלכלנית [B.A] ושמאית מקרקעין
- ילנה אפשטיין
- מהנדסת אדריכלית [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 גולדנר
- 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 תעשייה וניהול
- ומוסמך מנהל עסקים [M.B.A]
- זהבה זדיהון
- 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]

להלן העדכון לחוות דעתנו:

**1. המועד הקובע להערכה – 30.06.2023.**

**2. פרטי הנכס (ללא שינוי):**

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

**3. תיאור כללי של הפרויקט**

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

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

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

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

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

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

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

6. **נתוני התפעול בפרויקט**

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

סעיף	מהות
דירות לשיווק (ללא שינוי)	137
דירות פנויות	22
יתרת פיקדונות	כ- 117,050 א' ש"ח

**7. תחשיב השווי**

<u>באור</u>		<u>ריכז נתוני שיווק ותפעול:</u>
	137	מספר יח"ד כולל
	115	מספר יח"ד משווק
1	22	יתרת מלאי
1	117,050,000	יתרת פיקדונות בפועל
2	4,466,000	שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
2	3,780,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות
2	(3,800,000)	גרעון שנתי מפעילות הניהול
		<b><u>פרמטרים לתחשיב:</u></b>
2	3.5%	שיעור שחיקה ממוצע (ללא מע"מ; עפ"י חוזים)
2	12	תקופה מקסימלית של שנות שחיקה
2	10	תקופת שהייה ממוצעת של דייר
2	18%	שיעור דיירים שעברו את שנות השחיקה ("דיירים ותיקים")
2	18	שנות שהייה ממוצעות של דיירים ותיקים
2	4.25	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
	7.75%	שיעור היוון לתזרים הפקדונות
	8.00%	שיעור היוון לתזרים התפעול
	7.25%	שיעור היוון להכנסות משכירות
2	1.00%	שיעור צמיחה
		<b><u>אומדנים:</u></b>
3	263,100,000	סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)
3	51,800,000	סה"כ שווי דירות במלאי

**באורים:**

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

**תחשיב השווי**

**א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה**

117,050,000	(A)	יתרת פיקדונות בפועל
(4,466,000)		שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
4.25		תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה
(18,980,500)	(B)	תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה
98,069,500	(A+B=C)	יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה
211,300,000		סה"כ שווי דירות משוקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)
(98,069,500)	(C)	בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה
113,230,500		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה
4.25		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
7.75%		שיעור היוון
<b>82,449,873</b>		ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה

**ב. צפי הכנסות מדירות פנויות**

22	סה"כ דירות במלאי
51,800,000	שווי דירות במלאי
85%	מקדם הפחתה לשיווק
<b>44,030,000</b>	סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי

**ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד**

דיירים ותיקים	כלל הדיירים	
18%	82%	התפלגות דיירים
47,358,000	215,742,000	שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה
18	8.24	שנות שהות ממוצעות (*)
5.6%	12.1%	אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעות/1
2,631,000	26,169,888	קבלת פקדונות בשנה
50.9%	66.2%	שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה
1,338,127	17,335,253	החזר פקדונות בשנה
2,631,000	26,169,888	קבלת פקדונות בשנה
(1,338,127)	(17,335,253)	החזר פקדונות בשנה
1,292,873	8,834,635	עודף שנתי
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
1.00%	1.00%	בניכוי שיעור צמיחה
19,153,680	130,883,480	הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)
5.75	5.75	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה - תחלופת יח"ד
9	4.12	מחצית שנות שהות ממוצעות
14.75	9.87	תקופה להיוון הכנסה פרמננטית
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
6,369,383	62,641,628	ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים
<b>69,011,011</b>		סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים

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

**ד. הכנסות נוספות**

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

**ה. פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי**

3.5%	שיעור שחיקה נטו (ללא מע"מ)
2.8%	ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)
(696,448)	מע"מ בגין שחיקה שנתית (על פקדונות בפועל)
(274,026)	מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)
(3,800,000)	גרעון שנתי מפעילות הניהול
(787,500)	פחת כלכלי
(5,557,973)	סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי
8.00%	שיעור היוון
<b>(69,474,668)</b>	<b>ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי</b>

**ו. סיכום התחשיב**

82,449,873	(א)	הכנסות מהחלפה קרובה
44,030,000	(ב)	הכנסות מדירות במלאי
69,011,011	(ג)	הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים
52,137,931	(ד)	הכנסות משטחים מושכרים
(69,474,668)	(ה)	פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי
(480,000)		בניכוי אומדן עלות להסדרת שימושים
<b>177,674,147</b>		<b>סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט</b>
117,050,000		בתוספת יתרת פקדונות
<b>294,724,147</b>		<b>סה"כ שווי הנכס</b>

**294,700,000**

ובמעוגל

בדיקת רגישות:

שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הוצאה						
7.15%	7.50%	7.75%	8.00%	8.25%		
314,300	306,100	300,700	295,700	291,000	<b>8</b>	תקופת שהייה ממוצעת של דייר (בשנים)
311,100	302,900	297,600	292,700	288,100	<b>9</b>	
307,900	299,900	<b>294,700</b>	289,900	285,400	<b>10</b>	
304,900	297,100	291,900	287,200	282,700	<b>11</b>	
302,100	294,300	289,300	284,600	280,200	<b>12</b>	

## 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 **294,700,000 ₪ (מאתיים תשעים וארבעה מיליון ושבע מאות אלף שקלים חדשים)**.

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

## 9. נתונים נוספים

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

למועד 30.06.2020	-	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 ₪
למועד 31.03.2023	-	291,500	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 31.3.2023 בסך של 291,500 אלפי ₪.

**10. עקרונות ההערכה**

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

בכבוד רב,



רענן דוד  
כלכלן (MA) ושמות מקרקעין



גיא יופה  
שמאי מקרקעין, ר"ח

תאריך חתימה סופי על הדוח: 16.08.2023

27 ביולי 2023  
מספרנו: 34576.54/30.414

לכבוד

מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.נ,

**עדכון להערכת שווי בית דיור מוגן –  
"מגדלי הים התיכון – הבית ברמת השרון"**  
(חלק מחלקה 505 בגוש 6418)

התבקשנו על-ידי מר אופיר רוזנבוים – סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן - "החברה"), לעדכן את הערכת שווי הנכס הנדון ליום 30.06.2023 – זאת 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") ולעדכון הערכה מס' 34576.53 שנערך ליום 31.03.2023.

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

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

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

ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמות מקרקעין בוצעה ביום 2.7.2023.

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.

- 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 יזפה
- רו"ח [C.P.A] ושמאי מקרקעין
- דונן 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 טניי
- כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעין
- אלירן עמר
- כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעין
- אודד ארדיטי
- כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעין
- קים קרונונברג
- כלכלנית [B.A] ושמאית מקרקעין
- דורון יזכירוביץ
- כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעין
- יקיד עמר
- כלכלן, שמאי מקרקעין
- ומוסמך במשפטים [M.A]
- סבינה חלדרוב
- כלכלנית [B.A] ושמאית מקרקעין
- ילנה אפשטיין
- מהנדסת אדריכלית [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 גולדנר
- 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 תעשייה וניהול
- ומוסמך מנהל עסקים [M.B.A]
- זהבה זדיהון
- 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]

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **המועד הקובע להערכה** – 30.06.2023.

2. **פרטי הנכס (ללא שינוי):**

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

3. **תיאור כללי של הפרויקט**

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

הפרויקט מכיל 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.

<sup>1</sup> עפ"י חוזה חכירה.

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

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

6. **נתוני התפעול בפרויקט**

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

סעיף	מהות
דירות לשיווק (ללא שינוי)	186
דירות פנויות	17
יתרת פיקדונות	כ- 352,970 א' ₪
הכנסה שנתית מדמי שכירות מחלקה סיעודית	כ- 907 א' ₪

**7. תחשיב השווי**

**באור**

	186
	<u>169</u>
1	17
1	352,970,000
2	7,751,000
1	907,000
2	170,000
2	3,700,000

**ריכוז נתוני שיווק ותפעול:**

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

**פרמטרים לתחשיב:**

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

**אומדנים:**

3	525,400,000	סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)
3	56,910,000	סה"כ שווי דירות במלאי

**באורים:**

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

**תחשיב השווי**

**א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה**

352,970,000	(A)	יתרת פיקדונות בפועל
(7,751,000)		שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
4.25		תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה
(32,941,750)	(B)	תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה
320,028,250	(A+B=C)	יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה
468,490,000		סה"כ שווי דירות משוקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)
(320,028,250)	(C)	בניכוי יתרת פיקדונות לאחר שחיקה
148,461,750		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה
4.25		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
7.75%		שיעור היוון
<b>108,103,845</b>		ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה

**ב. צפי הכנסות מדירות פנויות**

17	סה"כ דירות במלאי
56,910,000	שווי דירות במלאי
85%	מקדם הפחתה לשיווק
<b>48,373,500</b>	סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי

**ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד**

דיירים ותיקים	כלל הדיירים	
18%	82%	התפלגות דיירים
94,572,000	430,828,000	שווי הפיקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה
18	8.24	שנות שהות ממוצעות (*)
5.6%	12.1%	אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל)
5,254,000	52,260,201	קבלת פיקדונות בשנה
50.9%	66.2%	שיעור החזר פיקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה
2,672,184	34,617,795	החזר פיקדונות בשנה
5,254,000	52,260,201	קבלת פיקדונות בשנה
(2,672,184)	(34,617,795)	החזר פיקדונות בשנה
2,581,816	17,642,407	עודף שנתי
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
1.00%	1.00%	בניכוי שיעור צמיחה
38,249,120	261,368,987	הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)
5.75	5.75	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה - תחלופת יח"ד
9	4.12	מחצית שנות שהות ממוצעות
14.75	9.87	תקופה להיוון הכנסה פרמננטית
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
12,719,399	125,092,784	ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים
<b>137,812,183</b>		סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים

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

**ד. הכנסות נוספות**

1,077,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות
7.25%	שיעור היוון
<b>14,855,172</b>	<b>סיכום שווי שטחים מושכרים</b>

**ה. פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי**

3.5%	שיעור שחיקה נטו (ללא מע"מ)
2.8%	ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)
(2,100,172)	מע"מ בגין שחיקה שנתית (על פקדונות בפועל)
(826,339)	מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)
3,700,000	רווח שנתי מפעילות הניהול
(1,031,250)	פחת כלכלי
(257,760)	סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי
8.00%	שיעור היוון
<b>(3,222,002)</b>	<b>ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי</b>

**ו. סיכום התחשיב**

108,103,845	(א)	הכנסות מהחלפה קרובה
48,373,500	(ב)	הכנסות מדירות במלאי
137,812,183	(ג)	הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים
14,855,172	(ד)	הכנסות משטחים מושכרים
(3,222,002)	(ה)	פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי
<b>305,922,698</b>		<b>סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט</b>
352,970,000		בתוספת יתרת פקדונות
<b>658,892,698</b>		<b>סה"כ שווי הנכס</b>

**658,900,000**

ובמעוגל

**בדיקת רגישות:**

שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הוצאה					תקופת שהייה ממוצעת של דייר (בשנים)
7.25%	7.50%	7.75%	8.00%	8.25%	
692,000	681,000	670,800	661,400	652,600	8.0
685,600	674,700	664,700	655,400	646,800	9.0
679,400	668,700	<b>658,900</b>	649,800	641,300	10.0
673,500	663,000	653,300	644,400	636,000	11.0
667,800	657,500	648,000	639,200	631,000	12.0

## 8. ההערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון – בשוק החופשי, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט רוכשי זכויות שימוש ביחידות דיור והשוכרים החופשיים – בסך של **658,900,000 ₪ (שש מאות חמישים ושמונה מיליון ותשע מאות אלף שקלים חדשים)**.  
הערה: השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.

## 9. נתונים נוספים

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

למועד 30.06.2020	-	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 ₪
למועד 31.03.2023	-	648,100	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 31.03.2023 בסך של 648,100 אלפי ₪.

**10. עקרונות ההערכה**

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

בכבוד רב,



רענן דוד  
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין



גיא יופה  
שמאי מקרקעין, רו"ח

תאריך חתימה סופי על הדוח: 16.08.2023

27 ביולי 2023  
מספרנו: 36628.34/30.414

לכבוד

מגדלי הים התיכון בע"מ

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 30.06.2023 – זאת 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") ולעדכון הערכה מס' 36628.33 שנערך ליום 31.03.2023.

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

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

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

ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמות מקרקעין בוצעה ביום 2.7.2023.

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.

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 יזופה

רו"ח [C.P.A] ושמאי מקרקעין

דונן 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 טניי

כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעין

אלירן עמר

כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעין

אודד ארדיטי

כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעין

קים קרונונברג

כלכלנית [B.A] ושמאית מקרקעין

דורון יזכירוביץ

כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעין

יקיד עמר

כלכלן, שמאי מקרקעין

ומוסמך במשפטים [M.A]

סבינה חלדרוב

כלכלנית [B.A] ושמאית מקרקעין

ילנה אפשטיין

מהנדסת אדריכלות [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 גולדנר

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 תעשייה וניהול

ומוסמך מנהל עסקים [M.B.A]

זהבה זדיהון

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]

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **המועד הקובע להערכה** – 30.06.2023.

2. **פרטי הנכס (ללא שינוי):**

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

3. **תיאור כללי של הפרויקט**

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

<sup>1</sup> עפ"י היתר בניה מס' 101949 מיום 25.7.2010.

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

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

6. **נתוני התפעול בפרויקט**

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

סעיף	מהות
דירות לשיווק (ללא שינוי)	116
דירות פנויות	5
יתרת פיקדונות	כ- 174,800 א' ש"ח

**7. תחשיב השווי**

**באור**

	116
	111
1	5
1	174,800,000
2	4,620,000
2	146,000
2	(1,140,000)

**ריכוז נתוני שיווק ותפעול:**

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

**פרמטרים לתחשיב:**

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

**אומדנים:**

3	236,400,000	סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)
3	15,300,000	סה"כ שווי דירות במלאי

**באורים:**

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

**תחשיב השווי**

**א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה**

174,800,000	(A)	יתרת פיקדונות בפועל
(4,620,000)		שחיקה שנתיית ממוצעת וחלף שחיקה
6.75		תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה
(31,185,000)	(B)	תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה
143,615,000	(A+B=C)	יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה
221,100,000		סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)
(143,615,000)	(C)	בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה
77,485,000		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה
6.75		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
7.75%		שיעור היוון
<b>46,816,722</b>		ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה

**ב. צפי הכנסות מדירות פנויות**

5	סה"כ דירות במלאי
15,300,000	שווי דירות במלאי
90%	מקדם הפחתה לשיווק
<b>13,770,000</b>	סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי

**ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד**

דיירים ותיקים	כלל הדיירים	
18%	82%	התפלגות דיירים
42,552,000	193,848,000	שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה
18	8.24	שנות שהות ממוצעות (*)
5.6%	12.1%	אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעות/1
2,364,000	23,514,107	קבלת פקדונות בשנה
55.0%	75.3%	שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה
1,300,200	17,698,667	החזר פקדונות בשנה
2,364,000	23,514,107	קבלת פקדונות בשנה
(1,300,200)	(17,698,667)	החזר פקדונות בשנה
1,063,800	5,815,440	עודף שנתי
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
1.00%	1.00%	בניכוי שיעור צמיחה
15,760,000	86,154,667	הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)
7.25	7.25	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה - תחלופת יח"ד
9	4.12	מחצית שנות שהות ממוצעות
16.25	11.37	תקופה להיוון הכנסה פרמננטית
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
4,685,710	36,866,431	ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים
<b>41,552,141</b>		סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים

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

**ד. הכנסות נוספות**

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

**ה. פעילות הניהול והוצאות פחת כלכלי**

(497,500)	פחת כלכלי
(1,140,000)	גרעון שנתי מפעילות הניהול
(1,637,500)	סה"כ פעילות הניהול ופחת כלכלי
8.00%	שיעור היוון
<b>(20,468,750)</b>	ערך נוכחי של פעילות הניהול ופחת כלכלי

**ו. סיכום התחשיב**

46,816,722	(א)	הכנסות מהחלפה קרובה
13,770,000	(ב)	הכנסות מדירות במלאי
41,552,141	(ג)	הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים
2,013,793	(ד)	הכנסות משטחים מושכרים
(20,468,750)	(ה)	פעילות הניהול ופחת כלכלי
(700,000)		הפחתת ע.ג של אומדן דמי היוון להארכת תק' חכירה (*)
<b>82,983,906</b>		<b>סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט</b>
174,800,000		בתוספת יתרת פקדונות
<b>257,783,906</b>		<b>סה"כ שווי הנכס</b>

**257,800,000**

**ובמעגל**

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

**בדיקת רגישות:**

שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הוצאה					תקופת שהייה ממוצעת של דייר (בשנים)
7.25%	7.50%	7.75%	8.00%	8.25%	
268,900	265,000	261,300	257,900	254,700	8.0
267,000	263,100	259,500	256,100	253,000	9.0
265,200	261,300	<b>257,800</b>	254,500	251,400	10.0
263,400	259,600	256,100	252,900	249,900	11.0
261,700	258,000	254,600	251,400	248,400	12.0

## 8. ההערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון – בשוק החופשי, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט רוכשי זכויות שימוש ביחידות דיור והשוכרים החופשיים – בסך של **257,800,000 ₪ (מאתיים חמישים ושבעה מיליון ושמונה מאות אלף שקלים חדשים)**.

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

## 9. נתונים נוספים

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

למועד 30.06.2020 – 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 ₪  
למועד 31.03.2022 – 251,500 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 31.03.2023 בסך של 251,500 אלפי ₪.

**10. עקרונות ההערכה**

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

בכבוד רב,



רענן דוד  
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין



גיא יופה  
שמאי מקרקעין, רו"ח

תאריך חתימה סופי על הדוח: 16.08.2023

27 ביולי 2023  
מספרנו: 34642.48/30.414

לכבוד

מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.נ,

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

התבקשנו על-ידי מר אופיר רוזנבוים – סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן - "החברה"), לעדכן את הערכת שווי הנכס הנדון ליום 30.06.2023 – זאת 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") ולעדכון הערכה מס' 34642.47 שנערך ליום 31.03.2023.

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

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

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

ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמות מקרקעין בוצעה ביום 2.7.2023.

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.

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 יזופה  
רו"ח [C.P.A] ושמאי מקרקעין  
רוג'ר 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 טניי  
כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעין  
אלידן עמר  
כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעין  
אודד ארדיטי  
כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעין  
קים קרונונברג  
כלכלנית [B.A] ושמאית מקרקעין  
דורון יזכירוביץ  
כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעין  
יקיד עמר  
כלכלן, שמאי מקרקעין  
ומוסמך במשפטים [M.A]  
סבינה חלדרוב  
כלכלנית [B.A] ושמאית מקרקעין  
ילנה אפשטיין  
מהנדסת אדריכלית [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 גולדנר  
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 תעשייה וניהול  
ומוסמך מנהל עסקים [M.B.A]  
זהבה זדיהון  
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]

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **המועד הקובע להערכה** – 30.06.2023.

2. **פרטי הנכס (ללא שינוי):**

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

3. **תיאור כללי של הפרויקט**

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

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

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

<sup>2</sup> עפ"י היתר בנייה מס' 67006.

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

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

6. **נתוני התפעול בפרויקט**

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

סעיף	מהות
דירות לשיווק (ללא שינוי)	347
דירות פנויות	5
יתרת פיקדונות	כ- 752,400 א' ₪
הכנסה שנתית מדמי שכירות מחלקה סיעודית	כ- 907 א' ₪

**7. תחשיב השווי**

**באור**

	347
	342
1	5
1	752,400,000
2	16,460,000
1	907,000
2	101,000
2	7,890,000

**ריכוז נתוני שיווק ותפעול:**

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

**פרמטרים לתחשיב:**

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

**אומדנים:**

3	952,900,000	סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)
3	15,800,000	סה"כ שווי דירות במלאי

**באורים:**

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

**תחשיב השווי**

**א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה**

752,400,000	(A)	יתרת פיקדונות בפועל
(16,460,000)		שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
6.75		תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה
(111,105,000)	(B)	תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה
641,295,000	(A+B=C)	יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה
937,100,000		סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)
(641,295,000)	(C)	בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה
295,805,000		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה
6.75		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
7.75%		שיעור היוון
<b>178,726,470</b>		<b>ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה</b>

**ב. צפי הכנסות מדירות פנויות**

5	סה"כ דירות במלאי
15,800,000	שווי דירות במלאי
95%	מקדם הפחתה לשיווק
<b>15,010,000</b>	<b>סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי</b>

**ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד**

כלל הדיירים	דיירים ותיקים	
82%	18%	התפלגות דיירים
781,378,000	171,522,000	קבלת פקדונות בשנה
8.24	18	שנות שהות ממוצעות (*)
12.1%	5.6%	אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעות/1
94,782,538	9,529,000	קבלת פקדונות בשנה
71.1%	47.5%	שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה
67,434,308	4,526,275	החזר פקדונות בשנה
94,782,538	9,529,000	קבלת פקדונות בשנה
(67,434,308)	(4,526,275)	החזר פקדונות בשנה
27,348,230	5,002,725	עודף שנתי
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
1.00%	1.00%	בניכוי שיעור צמיחה
405,158,963	74,114,444	הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)
7.25	7.25	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה - תחלופת יח"ד
4.12	9.00	מחצית שנות שהות ממוצעות
11.37	16.25	תקופה להיוון הכנסה פרמננטית
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
173,371,512	22,035,458	ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים
	<b>195,406,970</b>	<b>סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים</b>

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

**ד. הכנסות נוספות**

907,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות - סיעודית
101,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות - יתר השוכרים
1,008,000	סה"כ הכנסה שנתית מדמי שכירות
7.25%	שיעור היוון
<b>13,903,448</b>	סה"כ שווי שטחים מושכרים

**ה. פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי**

2.75%	ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)
(1,409,156)	מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)
7,890,000	רווח שנתי מפעילות הניהול
(1,578,000)	פחת כלכלי
4,902,844	סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי
8.00%	שיעור היוון
<b>61,285,551</b>	ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

**ו. סיכום התחשיב**

178,726,470	(א)	הכנסות מהחלפה קרובה
15,010,000	(ב)	הכנסות מדירות במלאי
195,406,970	(ג)	הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים
13,903,448	(ד)	הכנסות משטחים מושכרים
61,285,551	(ה)	פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי
<b>464,332,439</b>		<b>סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט</b>
752,400,000		בתוספת יתרת פקדונות
<b>1,216,732,439</b>		<b>סה"כ שווי הנכס</b>

**1,216,700,000**

ובמעוגל

**בדיקת רגישות:**

שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הוצאה					תקופת שהייה ממוצעת של דייר (בשנים)
7.25%	7.50%	7.75%	8.00%	8.25%	
1,267,700	1,249,800	1,233,300	1,217,900	1,203,500	8.0
1,258,700	1,241,100	1,224,800	1,209,700	1,195,600	9.0
1,250,100	1,232,800	<b>1,216,700</b>	1,201,800	1,188,000	10.0
1,241,900	1,224,800	1,209,000	1,194,400	1,180,800	11.0
1,234,000	1,217,200	1,201,600	1,187,300	1,173,900	12.0

## 8. ההערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון – בשוק החופשי, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט רוכשי זכויות שימוש ביחידות דיור והשוכרים החופשיים – בסך של **1,216,700,000 ₪ (מיליארד מאתיים וש עשרה מיליון ושבע מאות אלף שקלים חדשים)**.

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

## 9. נתונים נוספים

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

למועד 30.06.2020	–	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 ₪
למועד 31.03.2023	–	1,200,400	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 31.03.2023 בסך של 1,200,400 אלפי ₪.

## 10. עקרונות ההערכה

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

בכבוד רב,



רענן דוד  
כלכלן (MA) ושמואי מקרקעין



גיא יופה  
שמאי מקרקעין, ר"ח

תאריך חתימה סופי על הדוח: 16.08.2023



## 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.

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2023 (להלן – "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

## הצהרות מנהלים

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

אני, דורון ארנון, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של מגדלי הים התיכון בע"מ ("החברה") לרבעון השני 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), התשי"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
  - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת 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: 22 באוגוסט, 2023

דורון ארנון, מנכ"ל

## הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, אופיר רוזנבוים, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של מגדלי הים התיכון בע"מ ("החברה") לרבעון השני 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), התשי"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
  - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
  - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה.אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך: 22 באוגוסט, 2023

אופיר רוזנבוים, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים