מגדלי הים התיכון בע"מ

דוח רבעוני ליום 30 בספטמבר, 2023

מגדלי הים התיכון

תוכן העניינים

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

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 30 בספטמבר, 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 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 ההפנייה) ("**הדוח התקופתי לשנת 2022**").

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

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

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

1.1.1 בחודש אוגוסט, 2023, השלימה החברה הנפקה לציבור של 300,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ו') של החברה וזאת על פי דוח הצעת מדף מיום 27 באוגוסט, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-098823, האזכור האמור מובא כהכללה על דרך ההפנייה) ("**דוח הצעת המדף**") שפורסם מכוח תשקיף המדף של החברה. התמורה הכוללת ברוטו שקיבלה החברה בגין הקצאת אגרות החוב (סדרה ו') כאמור הסתכמה בכ- 300,000,000 ש"ח. לפרטים נוספים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה ו'), לרבות דירוג אגרות החוב (סדרה ו'), ראה דוח הצעת המדף וביאור 3 ו' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2023. לפרטים נוספים אודות תוצאות הנפקת אגרות החוב (סדרה ו') ראה דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 29 באוגוסט, 2023 (מס' אסמכתא: 2020-01-099537) האזכור האמור מובא כהכללה על דרך ההפנייה.

1.1.2 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 מיידי של החברה מיום 21 באוגוסט, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-096126). האזכור האמור מובא כהכללה על דרך ההפניה.

1.1.3 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 האמורים מובאים כהכללה על דרך ההפנייה.

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

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

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 מיידי של החברה מיום 26 במרץ, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-031950). האזכור האמור מובא כהכללה על דרך ההפניה.
ביום 4 מאי, 2023, הודיעה החברה על תוצאות זימון האסיפה הכללית המיוחדת לפיהן

אישור מינויו של מר דן ללוז אושר באסיפה הכללית ברוב הנדרש על פי הדין[1]. לפרטים נוספים, ראה דוחות מיידים של החברה מיום 4 במאי, 2023 (מס' אסמכתאות: 2023-01- 047868 ו- 2023-01- 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 מיידים של החברה מימים 19 בינואר, 2023 ו- 1 במרץ, 2023 (מס' אסמכתאות: 2023-01-009444 ו- 2023-01-022617, בהתאמה). האזכורים האמורים מובאים כהכללה על דרך ההפניה.

[1] 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.

1.2 הסביבה העסקית והשפעותיה

1.2.1 פרוץ מלחמת "חרבות ברזל"

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

ההשפעה של פרוץ המלחמה ניכרת במשק הישראלי בכללותו (וכן בשוק ההון), ובאה לידי ביטוי, בין היתר, בתנודתיות בשערי ניירות הערך הנסחרים בבורסה ובשער השקל אל מול מטבעות זרים וזאת בשל עליה ברמות הסיכון ואי הוודאות. כמו כן, ביום 24 באוקטובר, 2023, חברת דירוג האשראי הבינלאומית S&P הודיעה על אישור מחדש של דירוג האשראי של מדינת ישראל על רמה של AA- לצד שינוי תחזית הדירוג מ-"יציבה" ל-"שלילית" וזאת לאור ההרעה המשמעותית בסיכונים הגיאופוליטיים והביטחוניים איתם מתמודדת ישראל בעקבות פרוץ המלחמה[2].

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

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

העת הנוכחית מאופיינת באי ודאות משמעותית בקשר עם התפתחות המלחמה, להיקפה, למשך זמנה ולהיקף משמעויותיה ולפיכך במועד פרסום הדוח גם אין באפשרות החברה להעריך את היקף ההשפעה המלא של המלחמה על פעילות החברה, עסקיה ותוצאותיה, הן בטווח הקצר והן בטווח הבינוני והארוך. להערכת החברה, ככל והמלחמה תמשיך זמן רב ו/או תתפתח לחזיתות נוספות, הרי שלהשלכותיה עלולות להיות השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה הישראלית ובכך אף לפגוע באופן משמעותי בפעילות החברה .

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

החברה ועובדיה משתתפים באבלן הכבד של משפחות הנרצחים והנופלים, מאחלים רפואה שלמה ומהירה לפצועים, לשובם בשלום של חיילי צה"ל וכל זרועות הביטחון במהרה ומייחלים להחזרת השבויים, החטופים והנעדרים לביתם בהקדם.

[2] https://www.gov.il/he/departments/news/press_25102023

1.2.2 **השפעות אינפלציה ושינויים בריבית**

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 (ספטמבר 2022 עד ספטמבר 2023), עלה מדד המחירים לצרכן בישראל בשיעור של 3.8%. 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[3].

בעקבות המלחמה, בחודש אוקטובר, 2023, עודכנה התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל ("התחזית"), בה צויין כי היא מאופיינת ברמה גבוהה במיוחד של אי ודאות, בין היתר על רקע אי ודאות בנוגע למשך, היקף ואופי המלחמה. בהתאם לתחזית, שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיים ברבעון השלישי של שנת 2024) צפוי לעמוד על כ- 2.9%. כמו כן, ברבעון השלישי של שנת 2024 הריבית צפויה לעמוד על 4%/4.25%[4].

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[5]. להערכת החברה אשר מתבססת על ציפיות לאינפלציה משוק ההון[6], 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.

---

[3] https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/a23-10-23/

[4] https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/c23-10-23

[5] 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).

[6] https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/20-11-23/

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

הערכות החברה בדבר השפעות המלחמה והשפעות 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 לרבות אי הוודאות הרבה ביחס להיקף המלחמה, התמשכותה והשפעתה על כלכלת ישראל ובכלל זה ענף הדיור המוגן בישראל. בנוסף, צפי הקבוצה בדבר תקופת השהייה הצפויה הממוצעת לדייר בבתי הרשת ("תקופת השהייה הממוצעת"), מהווה גם כן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, והוא מבוסס על ניסיון הקבוצה והערכה אקטוארית כאמור לעיל, אשר מבוססות בין היתר על גורמים אשר אינם בשליטתה של הקבוצה, כך שבפועל, תקופת השהייה הממוצעת יכולה להיות שונה מצפי הקבוצה.

1.3 המצב הכספי

31.12.2022		30.9.2022		30.9.2023			
אחוז מסך המאזן	סכום באלפי ש"ח	אחוז מסך המאזן	סכום באלפי ש"ח	אחוז מסך המאזן	סכום באלפי ש"ח	סעיף בדוח	סעיף במאזן
100%	5,080,189	100%	5,028,220	100%	5,519,281		סך המאזן
7%	358,007	8%	380,082	7%	402,808	1.3.1	נכסים שוטפים
93%	4,722,182	92%	4,648,138	93%	5,116,473	1.3.2	נכסים בלתי שוטפים
2%	119,219	2%	106,100	2%	81,954	1.3.3	התחייבויות שוטפות (למעט התחייבויות בגין דיירים)
47%	2,402,141	48%	2,395,186	44%	2,454,828	1.3.4	התחייבויות בגין דיירים
24%	1,212,258	24%	1,213,791	28%	1,560,192	1.3.5	התחייבויות שאינן שוטפות
27%	1,346,571	26%	1,313,143	26%	1,422,307	1.3.6	הון

1.3.1 נכסים שוטפים

נכסיה השוטפים של הקבוצה כוללים ברובם מזומנים בבנקים ונכסים פיננסיים, חלקם בחשבונות שוטפים וחלקם מופקדים בפיקדונות קצרי מועד ומיועדים בעיקרם לפעילות השוטפת של הקבוצה, להחזר התחייבויות ולהשקעת הון עצמי בפרויקטים בהקמה. יתרת המזומנים ושווה מזומנים הסתכמה למועד הדוח בסך של כ- 299 מיליון ש"ח. העלייה בנכסים השוטפים למועד הדוח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2022 בסך של כ- 45 מיליון ש"ח נובעת בעיקר: (1) מהנפקה לציבור בתקופת הדוח של אגרות חוב (סדרה ו') של החברה בתמורה נטו בסך של כ- 296 מיליון ש"ח, לפרטים נוספים ראה סעיף 1.1.1 לעיל; (2) מתשלום תקופתי בתקופת הדוח של קרן וריבית אגרות חוב של החברה בסך של כ- 32 מיליון ש"ח; (3) מביצוע פדיון מוקדם מלא, ביוזמת החברה, של יתרת אגרות החוב (סדרה ד') של החברה בסך של כ- 121 מיליון ש"ח, לפרטים נוספים ראה סעיף 1.1.3 לעיל; (4) מתשלום דיבידנד בתקופת הדוח לבעלי מניות החברה בסך 60 מיליון ש"ח; (5) מהעמדת הלוואות בתקופת הדוח על ידי חברות בנות של החברה לבעלי מניות באותן חברות בסך של כ- 48 מיליון ש"ח, לפרטים נוספים ראה ביאור 3 א' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2023.

1.3.2 נכסים בלתי שוטפים

העלייה בנכסים הבלתי שוטפים למועד הדוח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2022, בסך של כ- 394 מיליון ש"ח נובעת בעיקר: (1) העמדת הלוואות בתקופת הדוח, על ידי חברות בנות של החברה לבעלי מניות באותן חברות בסך של כ- 48 מיליון ש"ח, לפרטים נוספים ראה ביאור 3 א' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2023; (2) כתוצאה מהעברת ניהול והפעלת המחלקות הסיעודיות המופעלות באופן עצמאי ("המחלקות הסיעודיות") לצד שלישי לא קשור ביום 1 ביולי, 2023, בוצע ליום 30 ביוני, 2023 שערוך חיובי בסך של כ- 16 מיליון ש"ח לנכסי הנדל"ן אשר משמשים את המחלקות הסיעודיות, זאת בהתאם לשווים ההוגן שנמדד בהערכת השווי לאותו מועד. כמו כן, ביום 30 ביוני, 2023 סווגו נכסי המחלקות הסיעודיות בסך של כ- 38 מיליון ש"ח מסעיף רכוש קבוע לסעיף נדל"ן להשקעה, זאת בגובה ערכם בספרים לאותו מועד כפי שנקבע כאמור לעיל. לפרטים נוספים, ראה ביאור 3 ג' לדוחות

הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2023; (3) מעלייה ביתרת הנדל"ן להשקעה בתקופת הדוח בסך של כ- 330 מיליון ש"ח (לאחר קיזוז סך של כ- 38 מיליון ש"ח אשר סווגו מסעיף רכוש קבוע לסעיף נדל"ן להשקעה כמוסבר בסעיף 2 לעיל), אשר נבעה בעיקר מהגורמים הבאים:

- תוספת שווי בסך של כ- 208 מיליון ש"ח בגין עליית מחירי הפיקדונות של יחידות הדיור בבתי הרשת הפעילים בהתאם להתייחסות מעריך השווי להשפעת העסקאות שנחתמו במהלך תקופת הדוח.
- עלייה בשווי הוגן של הבית ברחובות בסך של 105 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 30 בספטמבר 2023	**ליום 31 בדצמבר 2022**
	נדל"ן מניב לדיור מוגן (באלפי ש"ח)	
שווי הנכסים המניבים	4,527,000	4,266,328
בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים – נדל"ן להשקעה (*)	(2,370,959)	(2,322,720)
שווי נטו, נכסים מניבים	**2,156,041**	**1,943,608**

(*) מוצג בהתאם להערכות השווי.

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

היריד בהתחייבויות שוטפות למועד הדוח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2022, בסך של כ- 37 מיליון ש"ח נובעת בעיקר: (1) מקיטון בחלויות השוטפות של אגרות החוב בסך של כ- 22 מיליון ש"ח בעקבות ביצוע פדיון מוקדם מלא, ביוזמת החברה, של יתרת אגרות החוב (סדרה ד') של החברה. לפרטים נוספים בדבר הפדיון המוקדם של אגרות החוב (סדרה ד') ראה סעיף 1.1.3 לעיל; (2) מירידה ביתרת ספקים בסך של כ- 11 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 <u>התחייבויות בגין דיירים</u>

העלייה בהתחייבויות בגין דיירים למועד הדוח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2022 הסתכמה בסך של כ- 53 מיליון ש"ח אשר נובעת בעיקרה: (1) מעלייה בשל קבלת פיקדונות, בניכוי החזר פיקדונות, בסך של כ- 26 מיליון ש"ח; (2) מעלייה בסך של כ- 76 מיליון ש"ח הנובעת משערוך פיקדונות דיירים למדד המחירים לצרכן; (3) מירידה הנובעת מחילוט פיקדונות (כולל מע"מ) בסך של כ- 45 מיליון ש"ח.

1.3.5 <u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>

העלייה בהתחייבויות שאינן שוטפות למועד הדוח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2022, בסך של כ- 348 מיליון ש"ח נובעת בעיקר: (1) מעלייה בסעיף אגרות החוב בסך של כ- 172 מיליון ש"ח עקב הנפקת אגרות חוב (סדרה ו') של החברה וביצוע פדיון מוקדם מלא, ביוזמת החברה, של יתרת אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, לפרטים ראה גם סעיף 1.1.1 וסעיף 1.1.3 לעיל; (2) מעלייה ביתרת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 130 מיליון ש"ח, הנובעת ממשיכת כספים בתקופת הדוח בסך של כ- 130 מיליון ש"ח, ממסגרת אשראי לזמן ארוך בתאגיד בנקאי לצורכי ליווי בניה והקמת בית הדיור המוגן ברחובות ("הפרויקט"), לטובת המשך עבודות הבניה בפרויקט; (3) מעלייה בסעיף מסים נדחים בסך של כ- 47 מיליון ש"ח, בעיקר כתוצאה מיצירת עתודה למסים נדחים בשל העלייה בתקופת הדוח בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה.

1.3.6 <u>הון חוזר</u>

למועד הדוח, לקבוצה הון חוזר חיובי (ללא התחייבויות בגין דיירים), שהסתכם לסך של כ- 321 מיליון ש"ח, לעומת הון חוזר חיובי (ללא התחייבויות בגין דיירים) ליום 31 בדצמבר, 2022, שהסתכם לסך של כ- 239 מיליון ש"ח. העלייה בהון החוזר החיובי, נובעת בעיקר מכך, שהחברה הנפיקה בתקופת הדוח אגרות חוב לציבור (סדרה ו') בתמורה נטו בסך של כ- 296 מיליון ש"ח וכן ביצעה פדיון מוקדם מלא, ביוזמת החברה, של יתרת אגרות החוב (סדרה ד') של החברה בסך של כ- 121 מיליון ש"ח, לפרטים נוספים ראה סעיפים 1.1.1 ו- 1.1.3 לעיל. כמו כן, בתקופת הדוח שולם דיבידנד לבעלי מניות החברה בסך 60 מיליון ש"ח וכן הועמדו הלוואות על ידי חברות בנות של החברה לבעלי מניות באותן חברות בסך של כ- 48 מיליון ש"ח, לפרטים נוספים ראה ביאור 3 א' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2023.

בנוסף, לקבוצה יחידות דיור זמינות לשיווק הרשומות בסעיף נדל"ן להשקעה במסגרת הנכסים הלא שוטפים בשווי כולל של כ- 212 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- 2,134 מיליון ש"ח. התחייבויות בגין דיירים מוצגות כהתחייבות שוטפת מתוקף זכותם של הדיירים לסיים את הסכם הדייר בכל עת. יחד עם זאת, בהתבסס על ניסיונה של הקבוצה, בהערכה אקטוארית המתחשבת בגיל כניסת הדייר לבתי הרשת, בלוחות תמותה ובשיעורי העזיבה של הדיירים בפועל, צופה הקבוצה כי תקופת השהייה הצפויה הממוצעת לדייר בבתי הרשת הינה כ- 10 שנים (שיעור העזיבה הממוצע הצפוי לטווח הארוך בכלל בתי הרשת הינו כ- 10% לשנה). לאור האמור, מעריכה הקבוצה כי היא תידרש לפרוע התחייבויות לדיירים בסך של כ- 162 מיליון ש"ח, בתוך שנים עשר חודשים ממועד הדוח.

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

לאור האמור לעיל, להערכת דירקטוריון החברה, אין בגרעון בהון החוזר (בהתחשב בהתחייבויות בגין דיירים) כאמור כדי להצביע על בעיית נזילות.

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

1.4 **תוצאות הפעילות**

1.4.1 סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)

9 חודשים 2023	9 חודשים 2022	רבעון 3 2023	רבעון 3 2022	2022
180,039	**172,554**	**58,197**	**59,659**	**234,293**

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

9 חודשים 2023	9 חודשים 2022	רבעון 3 2023	רבעון 3 2022	2022
131,593	**128,852**	**41,367**	**43,893**	**173,788**

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

העלייה בהכנסות בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר: (1) מעלייה בהכנסות מדמי אחזקה מדיירים בסך של כ- 7,500 אלפי ש"ח, כתוצאה בעיקר מעלייה בשיעור של כ- 4.1% במדד המחירים לצרכן הידוע בתקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2023 , וכן 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; (2) מירידה בהכנסות בסך של כ- 3,900 אלפי ש"ח במחלקות הסיעודיות אשר הופעלו באופן עצמאי, זאת כתוצאה מהעברת ניהול והפעלת המחלקות הסיעודיות הללו לצד שלישי לא קשור ביום 1 ביולי, 2023. לפרטים נוספים ראה ביאור 3 א' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2023.

1.4.3 הכנסות מחילוט פיקדונות (באלפי ש"ח)

9 חודשים 2023	9 חודשים 2022	רבעון 3 2023	רבעון 3 2022	2022
39,950	**36,436**	**13,566**	**13,285**	**50,676**

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

העלייה בהכנסות חילוט במהלך תקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר מעלייה בשיעור של כ- 4.1% במדד המחירים לצרכן הידוע בתקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2023.

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

9 חודשים 2023	9 חודשים 2022	רבעון 3 2023	רבעון 3 2022	2022
8,496	7,266	3,264	2,481	9,829

העלייה בהכנסות משוכרי משנה במהלך התקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 וברבעון השלישי לשנת 2023 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד, נובעת בעיקר מעלייה בהכנסות שכירות של המחלקות הסיעודיות בסך של כ- 680 אלפי ש"ח, זאת כתוצאה מהעברת ניהול והפעלת המחלקות הסיעודיות המופעלות באופן עצמאי לצד שלישי לא קשור ביום 1 ביולי, 2023. לפרטים נוספים ראה ביאור 3 א' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2023.

1.4.5 <u>עלות ההכנסות (באלפי ש"ח)</u>

9 חודשים 2023	9 חודשים 2022	רבעון 3 2023	רבעון 3 2022	2022
108,994	109,843	33,963	39,531	150,694

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

הירידה בהוצאות התפעול בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר מהעברת ניהול והפעלת המחלקות הסיעודיות המופעלות באופן עצמאי לצד שלישי לא קשור ביום 1 ביולי, 2023. לפרטים נוספים ראה ביאור 3 א' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2023. הירידה האמורה בהוצאות התפעול, קוזזה בחלקה, כתוצאה בעיקר: (1) 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; (2) מגידול בעלויות האנרגיה, בעיקר כתוצאה מעדכון בתעריפי החשמל בכלל המשק בתקופת הדוח; (3) מגידול בהוצאות שכר, הנובע בעיקר מעדכוני שכר בתקופת הדוח.

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

9 חודשים 2023	9 חודשים 2022	רבעון 3 2023	רבעון 3 2022	2022
19,380	22,881	6,522	7,643	30,264

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

9 חודשים 2023	9 חודשים 2022	רבעון 3 2023	רבעון 3 2022	2022
20,644	20,736	6,886	7,104	28,027

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

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

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

9 חודשים 2023	9 חודשים 2022	רבעון 3 2023	רבעון 3 2022	2022
1,207	706	-	223	14,195

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 <u>הוצאות מימון, נטו (באלפי ש"ח)</u>

9 חודשים 2023	9 חודשים 2022	רבעון 3 2023	רבעון 3 2022	2022
82,635	125,771	20,444	45,368	151,443

הירידה בהוצאות המימון, נטו בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת

בעיקר: (1) מהוצאות שערוך פיקדונות דיירים בסך של 75,618 אלפי ש"ח שנוצרו בתקופת הדוח לעומת הוצאות שערוך פיקדונות דיירים בסך של 96,544 אלפי ש"ח שנוצרו בתקופה המקבילה אשתקד, זאת בשל עלייה במדד המחירים לצרכן הידוע בתקופת הדוח בשיעור של כ- 3.25% לעומת עלייה במדד המחירים לצרכן הידוע בשיעור של כ- 4.4% בתקופה המקבילה אשתקד; (2) בתקופה המקבילה אשתקד בוצעה הפחתה מלאה של שתי השקעות בחברות, המוחזקות על ידי שותפות המוחזקת באופן מלא על ידי החברה, אשר הינה קרן הון סיכון. ההשקעות הוצגו בספרים על פי שווי הוגן והפחתת השווי ההוגן הסתכמה בסך של כ- 10,760 אלפי ש"ח. ההפחתה בוצעה, לאור אי עמידה ביעדים ולאחר שלא צלחו פעולות גיוס מקורות מימון חדשים על ידי החברות. לפרטים נוספים, ראה ביאור 7 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022; (3) מרווח משערוך ומכירת ניירות ערך סחירים, נטו בסך של כ- 1,730 אלפי ש"ח שנוצר בתקופת הדוח לעומת הפסד משערוך ומכירת ניירות ערך סחירים, נטו בסך של כ- 4,060 אלפי ש"ח שנוצר בתקופה המקבילה אשתקד; (4) מעלייה בהכנסות הריבית על פיקדונות המופקדים בתאגידים בנקאיים בעקבות העלאת ריבית בנק ישראל.

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

9 חודשים 2023	9 חודשים 2022	רבעון 3 2023	רבעון 3 2022	2022
45,095	**32,686**	**6,181**	**12,453**	**31,558**

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

העלייה בהוצאות מסים בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר מגידול בהכנסות ומקיטון בהוצאות מכירה ושיווק והוצאות מימון, נטו של הקבוצה בתקופת הדוח ביחס לתקופה מקבילה אשתקד, כמפורט בסעיף 1.4 לעיל וכן מביטול הפסד מירידת ערך רכוש קבוע אשר נרשמה בתקופת הדוח, לפרטים נוספים ראה ביאור 3 ג' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2023. העלייה האמורה בהוצאות המסים, קוזזה בחלקה, מעליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה מתונה יותר בתקופת הדוח לעומת תקופה מקבילה אשתקד.

1.5 <u>נזילות ומקורות מימון</u>

1.5.1 <u>פעילות שוטפת</u>

תזרים המזומנים השלילי מפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכם לסך של 14,848 אלפי ש"ח בהשוואה לתזרים חיובי בסך של 112,370 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 26,053 אלפי ש"ח וזאת לעומת סך של 143,674 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (הירידה בתזרים

החיובי מתחלופת פיקדונות מדיירים, נטו, נובעת מקיטון של 84,928 אלפי ש"ח בקבלת תקבולי פיקדונות ומגידול של 32,693 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 <u>פעילות השקעה</u>

תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה בתקופת הדוח הסתכם לסך של 177,156 אלפי ש"ח בהשוואה לתזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה בסך של 258,260 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

עיקר ההשקעות בתקופת הדוח, נבעו מהשקעה במזומן בסך של 111,198 אלפי ש"ח בנדל"ן להשקעה, אשר עיקרו נבע מהשקעות בפרויקט בהקמה ברחובות בסך של כ- 103,300 אלפי ש"ח וכן מהשקעות בבתי הרשת הפעילים בהיקף של כ- 6,100 אלפי ש"ח. בנוסף, בחודש ספטמבר 2023, הופקדו בפיקדון בתאגיד בנקאי סך של 90,000 אלפי ש"ח לתקופה של שנה, וכן בתקופת הדוח הועמדו הלוואות על ידי חברות בנות של החברה לבעלי מניות באותן חברות בסך של כ- 48,000 אלפי ש"ח, לפרטים נוספים ראה ביאור 3 א' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2023. כמו כן, בתקופת הדוח, נבעו מזומנים בסך של כ- 66,000 אלפי ש"ח ממכירת ניירות ערך סחירים על ידי החברה.

בתקופה המקבילה אשתקד, עיקר ההשקעות נבעו מהשקעה במזומן בסך של 209,171 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- 43,600 אלפי ש"ח וכן מהשקעות בבתי הרשת הפעילים בהיקף של כ- 5,900 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 <u>פעילות מימון</u>

תזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון בתקופת הדוח הסתכם לסך של 212,046 אלפי ש"ח בהשוואה לתזרים מזומנים ששימש לפעילות מימון בסך של 96,100 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

התזרים ששימש לפעילות מימון בתקופת הדוח כולל בעיקר פירעון קרן וריבית אגרות חוב (סדרה ד') בסך של 144,453 אלפי ש"ח וזאת במסגרת פירעון תקופתי של אגרות חוב (סדרה ד') ופדיון מוקדם מלא ביוזמת החברה, של יתרת אגרות החוב (סדרה ד') וכן תשלום תקופתי של ריבית אגרות חוב (סדרה ה') בסך של 8,238 אלפי ש"ח. בנוסף, בתקופת הדוח שולם דיבידנד לבעלי מניות החברה בסך 60,000 אלפי ש"ח. התזרים שנבע מפעילות מימון בתקופת הדוח כולל בעיקר קבלת תמורה נטו בסך של 296,482 אלפי ש"ח מהנפקת אגרות חוב של החברה לציבור (סדרה ו') וכן ממשיכת כספים בסך 130,000 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 <u>מדד ה- FFO (Funds From Operations)</u>

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

	9 חודשים 2023	רבעון 3 2023	רבעון 2 2023	רבעון 1 2023	9 חודשים 2022	רבעון 3 2022	רבעון 2 2022	רבעון 1 2022	שנת 2022
	באלפי ש"ח, מאוחד בלתי מבוקר								
רווח לתקופה	129,699	9,328	50,960	69,411	106,957	39,415	43,757	23,785	141,342
התאמות:									
שינויים בערך של נכסי נדל"ן להשקעה, נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה, קרקעות ונכסי השקעה נוספים	(219,006)	(25,127)	(84,603)	(109,276)	(247,026)	(92,078)	(100,052)	(54,896)	(315,763)
הוצאות מיסים	45,095	6,181	17,232	21,682	32,686	12,453	12,707	7,526	31,558
פחת והפחתות	954	230	398	326	942	(109)	521	530	15,251
שינוים בשווי הוגן של נכסים פיננסיים	(388)	1,437	(1,446)	(379)	12,770	12,378	694	(302)	13,293
בניכוי מיסים ששולמו	(160)	-	-	(160)	(187)	-	-	(187)	(187)
התאמות המתייחסות לחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ברווח הנקי	1,543	(328)	1,505	366	6,468	1,789	3,524	1,155	6,921
סה"כ	**(42,263)**	**(8,279)**	**(15,954)**	**(18,030)**	**(87,390)**	**(26,152)**	**(38,849)**	**(22,389)**	**(107,585)**
התאמות לפי גישת הנהלה [1]:									
הפחתת עלויות מימון בגין פיקדונות דיירים	66,843	15,990	28,354	22,499	85,411	24,768	37,981	22,662	104,107
בניכוי הכנסות מחילוט פיקדונות דיירים	(35,311)	(11,971)	(11,813)	(11,527)	(32,170)	(11,774)	(10,375)	(10,022)	(44,660)

תזרים בגין תקבול פיקדונות מדיירים בניכוי החזר פיקדונות לדיירים	20,993	10,822	(12,389)	22,559	125,918	49,245	40,077	36,596	129,549
בתוספת עלות תשלום מבוסס מניות	243	60	74	109	434	114	150	171	548
הוצאות אחרות והתאמות חד פעמיות[2]	(7,362)	(6)	(9,345)	1,990	704	223	236	245	2,653
FFO ריאלי/FFO לפי גישת ההנהלה	**3,143**	**6,616**	**(21,073)**	**17,600**	**92,907**	**36,424**	**29,220**	**27,263**	**84,612**

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

(2) בתקופת הדוח, כולל בעיקר הוצאות בסך 2,570 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- 105 מיליון ש"ח בגין חלק החברה בתקבולי נטו מפיקדונות מדיירים וזאת בעקבות קיטון של כ- 75 מיליון ש"ח בקבלת תקבולי פיקדונות ומגידול של כ- 30 מיליון ש"ח בהחזרי פיקדונות.

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

30.9.2023	באלפי ש"ח	באחוזים
הון עצמי וזכויות מיעוט	1,422,307	29.4%
אגרות חוב	840,236	17.3%
אשראי מתאגידים בנקאיים	131,111	2.7%
פיקדונות מדיירים	2,454,828	50.6%
סה"כ	4,848,482	100%

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

1.5.6 <u>פרטים אודות אמות המידה הפיננסיות של הקבוצה</u>[7]

הגורם המלווה - ציבור (אגרות חוב (סדרה ה'))[8]			
עמידה באמות מידה פיננסיות			
	אמת המידה הפיננסית		**תוצאות חישוב עמידת החברה בתניה נכון ליום 30.9.2023**
1	יחס הון עצמי	ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-500 מיליון ש"ח	כ- 1,422 מיליון ש"ח
2	יחס של חוב פיננסי נטו ל-CAP	יחס של חוב פיננסי נטו ל- CAP (הון עצמי בצירוף חוב פיננסי נטו ומיסים נדחים) לא יעלה על 50%	22.67%

הגורם המלווה - ציבור (אגרות חוב (סדרה ו'))[9]			
עמידה באמות מידה פיננסיות			
	אמת המידה הפיננסית		**תוצאות חישוב עמידת החברה בתניה נכון ליום 30.9.2023**
1	יחס הון עצמי	ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-675 מיליון ש"ח	כ- 1,422 מיליון ש"ח
2	יחס של חוב פיננסי נטו ל-CAP	יחס של חוב פיננסי נטו ל- CAP (הון עצמי בצירוף חוב פיננסי נטו ומיסים נדחים) לא יעלה על 49%	22.67%
3	אחוז תפוסה ממוצע מאוחד של כלל הנכסים המאוכלסים	אחוז התפוסה הממוצע המאוחד של כלל הנכסים המאוכלסים של החברה בתום כל רבעון לא יפחת מ-65% (לא יכללו בחישוב התפוסה הממוצע כאמור, נכסים אשר הינם בשלבי השיווק והאכלוס וזאת במשך תקופה של 48 חודשים החל ממועד קבלת טופס 4).	93.78%

[7] ביום 21 באוגוסט, 2023, ביצעה החברה פדיון מוקדם מלא של יתרת 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 1.1.3 לעיל.

[8] 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.

[9] אגרות החוב (סדרה ו') של החברה נרשמו למסחר ביום 28 באוגוסט, 2023. לפרטים בדבר הנפקת אגרות החוב (סדרה ו') של החברה בתקופת הדוח ראה סעיף 1.1.1 לעיל.

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

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

2.1.1 לפרטים בנוגע לפדיון מוקדם מלא של יתרת 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 1.1.3 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 בחודש אוגוסט 2023, הנפיקה החברה לציבור 300,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ו'). לפרטים נוספים ראה סעיף 1.1.1 לעיל.

במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה ו'), נחתם ביום 27 באוגוסט, 2023, שטר נאמנות ביחס לאגרות החוב (סדרה ו') (בסעיף זה: "**שטר הנאמנות (סדרה ו')**"). יצוין, כי החברה עומדת בכל התנאים והתחייבויות לפי שטר הנאמנות (סדרה ו'). כמו כן, לא התקיימו, למיטב ידיעת החברה, תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ו') לפירעון מיידי).

<u>להלן פירוט אודות אגרות החוב (סדרה ו')[10]:</u>

מועד הנפקת הסדרה	29 באוגוסט, 2023, על פי תשקיף מדף של החברה שפורסם ביום 12 באפריל, 2021, נושא תאריך 13 באפריל, 2021, אשר תוקפו הוארך עד ליום 12 באפריל, 2024.
סך כל שוויה הנקוב של סדרה ו' במועד ההנפקה	300,000 אלפי ש"ח ערך נקוב
שווי נקוב נוכחי	300,000 אלפי ש"ח ערך נקוב
שווי נקוב חדש, לפי תנאי ההצמדה נכון ליום 30.9.2023	ל.ר.
סכום הריבית שנצברה ליום 30.9.2023	1,441 אלפי ש"ח
השווי הבורסאי/הוגן ליום 30.9.2023	295,770 אלפי ש"ח

[10] בהתאם להוראות סעיף 10(ב)(13)(א) לתקנות, סדרה אגרות החוב (סדרה ו') הינה סדרה מהותית של החברה.

סוג הריבית ושיעורה	ריבית קבועה בשיעור שנתי של 5.48%. יצוין, כי בשטר הנאמנות (סדרה ו') נקבעו מספר מנגנונים להתאמה של שיעור הריבית בגין אי עמידה באמות מידה פיננסיות ו/או כתוצאה משינויים מסוימים בדירוג אגרות החוב. בהתאם למנגנוני ההתאמה האמורים (במצטבר), שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב (סדרה ו') לא יעלה בכל מקרה על 1.5% מעל שיעור הריבית השנתית של אגרות החוב (סדרה ו'). לפרטים נוספים ראה נספח 6.2 לשטר הנאמנות (סדרה ו').
מועדי תשלום הקרן	5 תשלומים שנתיים (לא שווים), אשר ישולמו ביום 30 ביוני, של כל אחת מהשנים 2028 ועד 2032 (כולל) באופן הבא: תשלום בסך השווה לשיעור של 10% מקרן אגרות החוב (סדרה ו') אשר ישולם ביום 30 ביוני, 2028; 2 תשלומים, שכל אחד מהם בסך השווה לשיעור של 15% מקרן אגרות החוב (סדרה ו'), אשר ישולמו ביום 30 ביוני, של כל אחת מהשנים 2029 – 2030; תשלום בסך השווה לשיעור של 25% מקרן אגרות החוב (סדרה ו'), אשר ישולם ביום 30 ביוני, 2031; תשלום בסך השווה לשיעור של 35% מקרן אגרות החוב (סדרה ו') אשר ישולם ביום 30 ביוני, 2032.
מועדי תשלום הריבית	פעמיים בשנה, בימים 30 ביוני, של כל אחת מהשנים 2024 ועד 2032 (כולל) ו- 31 בדצמבר, של כל אחת מהשנים 2023 ועד 2031 (כולל), באופן שהתשלום הראשון של הריבית ישולם ביום 31 בדצמבר, 2023 ("**התשלום הראשון**") ותשלום הריבית האחרון ישולם ביחד עם הפירעון האחרון של הקרן ביום 30 ביוני, 2032. תשלומי הריבית ישולמו בעד התקופה שתחילתה במועד תשלום הריבית האחרון וסיומה ביום הקודם למועד תשלום הריבית הרלוונטי ("**תקופת הריבית**"), למעט לגבי תשלום הריבית הראשון שיעשה ביום 31 בדצמבר, 2031, לגביו חושבה הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה לפי מספר הימים בתקופה זו על בסיס של 365 ימים בשנה. התשלום האחרון של הריבית על הקרן של אגרות החוב (סדרה ו') ישולם ביחד עם התשלום האחרון על חשבון הקרן של אגרות החוב (סדרה ו') וזאת כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה ו') לידי החברה.
תנאי הצמדה	קרן אגרות החוב (סדרה ו') והריבית בגינה לא תהיינה צמודות לבסיס כלשהו או למטבע כלשהו.

זכות החברה לביצוע פדיון מוקדם או המרה כפויה	החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב (סדרה ו') לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, והכול בהתאם להוראות סעיף 8.2 לשטר הנאמנות (סדרה ו').
בטוחות	אגרות החוב (סדרה ו') אינן מובטחות בבטוחות או בשעבודים כלשהם. לפרטים אודות התחייבות החברה לאי יצירת שעבוד שלילי, ראה סעיף 6.20 לשטר הנאמנות (סדרה ו').
שם הנאמן ופרטיו	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, ח.פ. 510705197, מרחוב דרך ששת הימים 30 בני ברק, מגדל צ'מפיון. טלפון: 03-5544553, פקס': 03-5271736. כתובת דואר אלקטרוני hermetic@hermetic.co.il איש קשר: דן אבנון.
דירוג אגרות החוב	ביום 27 באוגוסט, 2023, הודיעה מידרוג על אישור דירוג A2 stable להנפקת סדרת אגרות החוב (סדרה ו') בהיקף של עד 300 מיליון ש"ח ע.נ. (וזאת חלף סכום של 220 מיליון ש"ח ע.נ. שדורג קודם לכן). לפרטים נוספים, ראה דוח מיידי של החברה מיום 27 באוגוסט, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-098601), האזכור הנ"ל מהווה הכללה על דרך ההפניה.

2.1.4 לפרטים אודות אמות מידה פיננסיות של אגרות חוב (סדרה ו') של החברה ראה סעיף 1.5.6 לעיל.

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

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

(1) לאחר חלוקה ההון העצמי המאוחד יפחת מ- 780 מיליון ש"ח בהתבסס על דוחות כספיים מאוחדים (רבעוניים או שנתיים) אחרונים שפורסמו;

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

(3) התקיים אירוע לפירעון מיידי הקבוע בשטר נאמנות (סדרה ו') או חשש לקיומה של

עילה כאמור וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופת הריפוי וההמתנה המנויות בקשר עם אותן עילות;

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

(5) כי במועד החלוקה לא מתקיימים סימני אזהרה כהגדרת מונח זה בתקנות כנוסחם נכון למועד שטר הנאמנות.

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

2.1.5 <u>סימני אזהרה בתאגיד</u>

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

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

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

3.1 <u>הבית בכפר סבא</u>

(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס – 100%)	שנת 2023			מספרי השוואה
	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	31 בדצמבר, 2022
שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח) [1]	761,100	756,900	729,400	721,800
בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח) [2]	359,604	361,214	356,469	361,207
שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)	**401,496**	**395,686**	**372,931**	**360,593**
NOI (אלפי ש"ח)	4,709	3,940	4,102	16,763
NOI לפי גישת ההנהלה (אלפי ש"ח) [3]	6,782	6,731	6,458	25,967
רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה (אלפי ש"ח)	3,861	27,229	7,585	90,744
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)*	96.2%	96.1%	95.8%	98.2%
שיעור תשואה (%)[4]	4.69%	3.98%	4.40%	4.65%
שיעור תשואה מותאם (%)[4],[5]	6.76%	6.80%	6.93%	7.20%
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)	10,879	10,616	10,573	9,899
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)	15,602	17,269	13,935	14,295

* יצוין, כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון ליום 30 בספטמבר, 2023, 30 ביוני, 2023, 31 במרץ, 2023 ו- 31 בדצמבר, 2022 הינו 98.6%, 96.8%, 95.4% ו- 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 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.

3.2 **הבית בבת ים**

(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס – 100%)	שנת 2023			מספרי השוואה
	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	31 בדצמבר, 2022
שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)	476,600	471,900	457,300	452,400
בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח) [1]	208,521	203,747	203,876	210,964
שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)	**268,079**	**268,153**	**253,424**	**241,436**
NOI (אלפי ש"ח)	2,301	2,425	2,510	7,649
NOI לפי גישת ההנהלה (אלפי ש"ח)[2]	3,706	3,634	3,509	14,320
רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה (אלפי ש"ח)	4,539	14,340	4,797	29,086
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)*	85.9%	85.3%	84.6%	86.9%
שיעור תשואה (%)[3]	3.43%	3.62%	3.96%	3.17%
שיעור תשואה מותאם (%)[3],[4]	5.53%	5.42%	5.54%	5.93%
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)	8,149	8,494	8,065	7,880
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)	11,018	15,482	13,158	11,453

* יצוין, כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון ליום 30 בספטמבר, 2023, 30 ביוני, 2023, 31 במרץ, 2023 ו- 31 בדצמבר, 2022 הינו 88.8%, 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 בממוצע תנאי עסקה היסטוריים על פני תקופות של 10 שנים אחרונות.

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

(3) הנתונים הרבעוניים לשנת 2023 מוצגים במונחים שנתיים.

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

3.3 הבית ברמת השרון

(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס – 100%)	שנת 2023			מספרי השוואה
	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	31 בדצמבר, 2022
שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח) [1]	666,900	658,900	648,100	621,500
בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח)[2]	380,140	352,970	374,070	361,270
שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)	**286,760**	**305,930**	**274,030**	**260,230**
NOI (אלפי ש"ח)	1,789	2,977	3,316	11,339
NOI לפי גישת ההנהלה (אלפי ש"ח)[3]	5,617	5,411	5,683	21,728
רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה (אלפי ש"ח)	7,808	10,433	26,579	53,460
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)*	93.5%	93.2%	98.4%	97.1%
שיעור תשואה (%)[4]	2.50%	3.89%	4.84%	4.36%
שיעור תשואה מותאם (%)[4],[5]	7.84%	7.07%	8.30%	8.35%
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)	12,111	12,543	11,483	11,409
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)	21,464	15,370	15,857	17,885

* יצוין, כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון ליום 30 בספטמבר, 2023, 30 ביוני, 2023, 31 במרץ, 2023 ו- 31 בדצמבר, 2022 הינו 99.5%, 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.

3.4 הבית בצומת סביון

(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס – 100%)	שנת 2023			מספרי השוואה
	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	31 בדצמבר, 2022
שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)	294,500	294,700	291,500	288,700
בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח) [1]	120,870	117,050	117,750	117,430
שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)	**173,630**	**177,650**	**173,750**	**171,270**
NOI (אלפי ש"ח)	1,400	1,127	1,399	1,684
NOI לפי גישת ההנהלה (אלפי ש"ח)[2]	2,160	2,114	2,093	8,365
רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה (אלפי ש"ח)	(266)	3,056	2,187	19,539
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)*	84.7%	83.7%	83.9%	81.5%
שיעור תשואה (%)[3]	3.23%	2.54%	3.22%	0.98%
שיעור תשואה מותאם (%)[3],[4]	4.98%	4.76%	4.82%	4.88%
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)	9,419	10,056	9,690	8,796
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)	12,737	13,968	11,257	12,379

* יצוין, כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון ליום 30 בספטמבר, 2023, 30 ביוני, 2023, 31 במרץ, 2023 ו- 31 בדצמבר, 2022 הינו 83.2%, 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.

"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.

3.5 **הבית בנורדיה**

(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס – 66.7%)	שנת 2023			מספרי השוואה
	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	31 בדצמבר, 2022
שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)	846,600	843,600	835,500	801,200
בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח) [1]	379,924	378,784	385,941	371,649
שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)	**466,676**	**464,816**	**449,559**	**429,551**
NOI (אלפי ש"ח)	4,372	4,166	4,645	14,878
NOI לפי גישת ההנהלה (אלפי ש"ח)[2]	7,337	7,313	7,307	27,946
רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה (אלפי ש"ח)	2,899	8,064	34,123	60,388
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)*	95.5%	95.7%	96.2%	94.4%
שיעור תשואה (%)[3]	3.75%	3.59%	4.13%	3.46%
שיעור תשואה מותאם (%)[3],[4]	6.29%	6.29%	6.50%	6.51%
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)	10,994	10,695	10,490	10,349
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)	16,938	16,616	18,837	15,386

* יצוין, כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון ליום 30 בספטמבר, 2023, 30 ביוני, 2023, 31 במרץ, 2023 ו- 31 בדצמבר, 2022 הינו 96.3%, 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, 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.

3.6 <u>הבית בירושלים</u>

(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס – 100%)	שנת 2023			מספרי השוואה
	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	31 בדצמבר, 2022
שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)	258,100	257,800	251,500	248,100
בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח) [1]	172,600	174,800	171,200	165,200
שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)	**85,500**	**83,000**	**80,300**	**82,900**
NOI (אלפי ש"ח)	1,537	1,085	1,440	4,411
NOI לפי גישת ההנהלה (אלפי ש"ח)[2]	1,644	1,679	1,598	6,189
רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה (אלפי ש"ח)	205	6,271	3,394	(6,529)
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)*	94.8%	95.4%	93.4%	88.1%
שיעור תשואה (%)[3]	7.19%	5.23%	7.17%	5.32%
שיעור תשואה מותאם (%)[3],[4]	7.69%	8.09%	7.96%	7.47%
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)	11,598	11,225	10,903	10,739
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)	-	15,593	15,403	15,273

* יצוין, כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון ליום 30 בספטמבר, 2023, 30 ביוני, 2023, 31 במרץ, 2023 ו- 31 בדצמבר, 2022 הינו 87.1% 95.7%, 94.8% ו- 94%, בהתאמה.

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

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

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

(3) הנתונים הרבעוניים לשנת 2023 מוצגים במונחים שנתיים.

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

3.7 הבית בגני תקווה

(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס – 80%)	שנת 2023			מספרי השוואה
	רבעון	רבעון 2	רבעון 1	31 בדצמבר, 2022
שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)[1]	1,223,200	1,216,700	1,200,400	1,169,400
בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח)[2]	749,300	752,400	744,700	735,000
שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)	**473,900**	**464,300**	**455,700**	**434,400**
NOI (אלפי ש"ח)	8,437	7,847	7,755	28,379
NOI לפי גישת ההנהלה (אלפי ש"ח)[3]	10,781	10,777	10,658	41,147
רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה (אלפי ש"ח)	6,388	16,209	30,959	61,942
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)*	98.0%	98.5%	98.7%	98.4%
שיעור תשואה (%)[4]	7.12%	6.76%	6.81%	6.53%
שיעור תשואה מותאם (%)[4],[5]	9.10%	9.28%	9.36%	9.47%
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)	12,671	12,507	12,246	11,764
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)	15,054	18,284	15,583	16,551

* יצוין, כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון ליום 30 בספטמבר, 2023, 30 ביוני, 2023, 31 במרץ, 2023 ו- 31 בדצמבר, 2022 הינו 99.1%, 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 **<u>הבית בפארק איילון (בהקמה)</u>**

נכון למועד הדוח, החברה מצויה בתהליכי תכנון מקדמיים של הבית בפארק איילון (בהקמה) בעלויות לא מהותיות, פרט לכך אין שינוי בנתונים ביחס כפי שהוצגו בדוח התקופתי לשנת 2022. לפרטים נוספים אודות הבית בפארק איילון (בהקמה), ראה סעיף 1.30.8 לדוח התקופתי לשנת 2022. לפרטים אודות קבלת היתר חפירה, דיפון וביסוס בקשר לבית בפארק איילון ראה סעיף 1.1.5 לעיל.

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

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

גני תקווה, 27 בנובמבר, 2023

מגדלי הים התיכון בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2023

ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)

בלתי מבוקר

מגדלי הים התיכון בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2023

בלתי מבוקר

תוכן העניינים

	עמוד
דוח סקירה של רואה חשבון המבקר	1
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי	2-3
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל	4
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון	5-9
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים	10-12
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים	13-19

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

מ ב ו א

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

ה י ק ף ה ס ק י ר ה

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

מ ס ק נ ה

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

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

תל אביב, 27 בנובמבר, 2023

זיו האפט

רואי חשבון

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

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

	30.9.2023	30.9.2022	31.12.2022
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
נכסים			
נכסים שוטפים:			
מזומנים ושווי מזומנים	299,466	302,640	279,424
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	-	64,306	64,556
נכסים פיננסיים אחרים	90,601	439	-
לקוחות ודיירים	8,914	8,719	10,021
חייבים ויתרות חובה	3,827	3,978	4,006
סה"כ נכסים שוטפים	402,808	380,082	358,007
נכסים לא שוטפים:			
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	6,081	7,048	7,019
חייבים ויתרות חובה	5,364	3,847	3,927
הלוואה לבעל מניות בחברה מאוחדת	48,383	-	-
רכוש קבוע, נטו	3,962	30,107	26,242
נדל"ן להשקעה	5,052,683	4,593,739	4,684,994
נכסים בלתי מוחשיים	-	13,397	-
סה"כ נכסים לא שוטפים	5,116,473	4,648,138	4,722,182
	5,519,281	5,028,220	5,080,189

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

	30.9.2023	30.9.2022	31.12.2022
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות:			
אשראי מתאגידים בנקאיים	1,111	2,147	2,172
חלויות שוטפות בגין אגרות חוב	-	21,971	21,924
התחייבות לספקים ונותני שירותים	37,709	32,987	48,499
זכאים ויתרות זכות	43,134	48,995	46,624
סה"כ התחייבויות שוטפות (למעט התחייבויות בגין דיירים)	81,954	106,100	119,219
התחייבויות בגין דיירים	2,454,828	2,395,186	2,402,141
סה"כ התחייבויות שוטפות	2,536,782	2,501,286	2,521,360
התחייבויות לא שוטפות:			
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	130,000	1,109	560
אגרות חוב	840,236	668,648	668,334
מסים נדחים	587,295	541,329	540,628
התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו	2,661	2,705	2,736
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	1,560,192	1,213,791	1,212,258
	4,096,974	3,715,077	3,733,618
הון:			
הון המיוחס לבעלי מניות החברה:			
הון מניות	1,503	1,503	1,503
פרמיה על מניות	151,934	151,919	151,919
קרנות הון	126,767	122,104	121,357
עודפים	910,202	825,107	858,753
סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה	1,190,406	1,100,633	1,133,532
הון מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	231,901	212,510	213,039
סה"כ הון	1,422,307	1,313,143	1,346,571
	5,519,281	5,028,220	5,080,189

27 בנובמבר, 2023

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30.9.2023	30.9.2022	30.9.2023	30.9.2022	31.12.2022
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
הכנסות	180,039	172,554	58,197	59,659	234,293
עלות ההכנסות	(108,994)	(109,843)	(33,963)	(39,531)	(150,694)
רווח גולמי	71,045	62,711	24,234	20,128	83,599
עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו	219,006	247,026	25,127	92,078	315,763
הוצאות מכירה ושיווק	(19,380)	(22,881)	(6,522)	(7,643)	(30,264)
הוצאות הנהלה וכלליות	(20,644)	(20,736)	(6,886)	(7,104)	(28,027)
הוצאות אחרות, נטו	(1,207)	(706)	-	(223)	(14,195)
ביטול הפסד (הפסד) מירידת ערך רכוש קבוע	8,609	-	-	-	(2,533)
רווח מפעולות רגילות	257,429	265,414	35,953	97,236	324,343
הוצאות מימון	(91,187)	(128,235)	(21,795)	(45,451)	(155,300)
הכנסות מימון	8,552	2,464	1,351	83	3,857
הוצאות מימון, נטו	(82,635)	(125,771)	(20,444)	(45,368)	(151,443)
רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה	174,794	139,643	15,509	51,868	172,900
מסים על ההכנסה	(45,095)	(32,686)	(6,181)	(12,453)	(31,558)
רווח לתקופה	129,699	106,957	9,328	39,415	141,342
רווח (הפסד) כולל אחר לאחר מסים בגין:					
פריטים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:					
הערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו ממס	5,794	-	-	-	(1,071)
סה"כ רווח כולל לתקופה	135,493	106,957	9,328	39,415	140,271
רווח לתקופה מיוחס ל:					
בעלי מניות החברה	111,446	87,277	7,545	30,391	120,919
זכויות שאינן מקנות שליטה	18,253	19,680	1,783	9,024	20,423
	129,699	106,957	9,328	39,415	141,342
סה"כ רווח כולל לתקופה מיוחס ל:					
בעלי מניות החברה	116,631	87,277	7,545	30,391	120,062
זכויות שאינן מקנות שליטה	18,862	19,680	1,783	9,024	20,209
	135,493	106,957	9,328	39,415	140,271
רווח בסיסי ומדולל למניה רגילה לבעלי מניות החברה (בש"ח):					
רווח למניה:	0.74	0.58	0.05	0.20	0.80

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023:

	הון המיוחס לבעלי מניות החברה								
	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע	עודפים	סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	בלתי מבוקר									
יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)	1,503	151,919	116,272	4,978	(300)	407	858,753	1,133,532	213,039	1,346,571
שינויים בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023:										
רווח לתקופה	-	-	-	-	-	-	111,446	111,446	18,253	129,699
רווח כולל אחר	-	-	-	-	-	5,185	-	5,185	609	5,794
סה"כ רווח כולל לתקופה	-	-	-	-	-	5,185	111,446	116,631	18,862	135,493
דיבידנד שחולק	-	-	-	-	-	-	(60,000)	(60,000)	-	(60,000)
מימוש אופציות למניות	-	15	-	(15)	-	-	-	-	-	-
עלות תשלום מבוסס מניות	-	-	-	243	-	-	-	243	-	243
העברה מקרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע בשל פחת	-	-	-	-	-	(3)	3	-	-	-
יתרה ליום 30 בספטמבר 2023	1,503	151,934	116,272	5,206	(300)	5,589	910,202	1,190,406	231,901	1,422,307

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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022:

	הון המיוחס לבעלי מניות החברה								
	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע	עודפים	סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	בלתי מבוקר									
יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)	1,500	150,864	116,272	5,488	(300)	1,282	817,816	1,092,922	197,028	1,289,950
שינויים בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022:										
רווח לתקופה	-	-	-	-	-	-	87,277	87,277	19,680	106,957
דיבידנד שחולק לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,200)	(4,200)
דיבידנד שחולק	-	-	-	-	-	-	(80,000)	(80,000)	-	(80,000)
מימוש אופציות למניות	3	1,055	-	(1,058)	-	-	-	-	-	-
עלות תשלום מבוסס מניות	-	-	-	434	-	-	-	434	2	436
העברה מקרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע בשל פחת	-	-	-	-	-	(14)	14	-	-	-
יתרה ליום 30 בספטמבר 2022	1,503	151,919	116,272	4,864	(300)	1,268	825,107	1,100,633	212,510	1,313,143

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 בספטמבר 2023:

	הון המיוחס לבעלי מניות החברה									
	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע	עודפים	סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	בלתי מבוקר									
יתרה ליום 1 ביולי 2023	1,503	151,934	116,272	5,146	(300)	5,589	902,657	1,182,801	230,118	1,412,919
שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023:										
רווח לתקופה	-	-	-	-	-	-	7,545	7,545	1,783	9,328
עלות תשלום מבוסס מניות	-	-	-	60	-	-	-	60	-	60
יתרה ליום 30 בספטמבר 2023	1,503	151,934	116,272	5,206	(300)	5,589	910,202	1,190,406	231,901	1,422,307

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 בספטמבר 2022:

	הון המיוחס לבעלי מניות החברה									
	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע	עודפים	סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	בלתי מבוקר									
יתרה ליום 1 ביולי 2022	1503	151,799	116,272	4,869	(300)	1,273	794,711	1,070,127	203,486	1,273,613
שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022:										
רווח לתקופה	-	-	-	-	-	-	30,391	30,391	9,024	39,415
מימוש אופציות למניות	*	120	-	(120)	-	-	-	-	-	-
עלות תשלום מבוסס מניות	-	-	-	115	-	-	-	115	-	115
העברה מקרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע בשל פחת	-	-	-	-	-	(5)	5	-	-	-
יתרה ליום 30 בספטמבר 2022	1,503	151,919	116,272	4,864	(300)	1,268	825,107	1,100,633	212,510	1,313,143

* מייצג סכום הנמוך מ -1 אלפי ש"ח.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022:

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30.9.2023	30.9.2022	30.9.2023	30.9.2022	31.12.2022
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
רווח לתקופה	129,699	106,957	9,328	39,415	141,342
התאמות בגין:					
חילוט פיקדונות דיירים	(39,950)	(36,436)	(13,566)	(13,285)	(50,676)
שיערוך פיקדונות מדיירים	75,618	96,544	18,103	28,110	117,606
פחת והפחתות	954	1,600	230	549	15,251
הוצאות בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	243	436	60	115	550
מסים על ההכנסה ברווח לתקופה	45,095	32,686	6,181	12,453	31,558
הכנסות מימון, נטו	(12,699)	(5,736)	(4,306)	(2,823)	(9,329)
הוצאות מימון בגין אגרות חוב	11,747	14,052	2,438	4,726	18,803
ירידת (עליית) ערך של נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	(388)	12,770	1,437	12,378	13,293
הפסד (ביטול הפסד) מירידת ערך רכוש קבוע	(8,609)	-	-	-	2,533
עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה	(219,006)	(247,026)	(25,127)	(92,078)	(315,763)
	(17,296)	(24,153)	(5,222)	(10,440)	(34,832)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:					
ירידה (עליה) בלקוחות	597	(1,183)	(1,372)	(2,147)	(2,636)
עליה בחייבים ויתרות חובה	(1,150)	(1,883)	(642)	(271)	(1,637)
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	(9,421)	(2,468)	(3,755)	2,228	4,270
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	(13,396)	(1,448)(*)	(77)	1,739(*)	430
קבלת פיקדונות מדיירים	175,931	260,859	62,163	91,654	323,471
החזר פיקדונות לדיירים	(149,878)	(117,185)	(49,063)	(36,835)	(176,407)
עליה (ירידה) בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו	(75)	18	-	19	48
	(14,688)	112,557	2,032	45,947	112,707
מס הכנסה ששולם	(160)	(187)	-	-	(187)
מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת	(14,848)	112,370	2,032	45,947	112,520

(*) סווג מחדש.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30.9.2023	30.9.2022	30.9.2023	30.9.2022	31.12.2022
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:					
השקעה בנדל"ן להשקעה	(111,198)	(209,171)	(41,738)	(14,893)	(222,732)
השקעה ברכוש קבוע	(371)	(532)	(83)	(97)	(846)
תקבול ממוסדות (תשלום למוסדות) בגין השקעה בנדל"ן להשקעה	(919)	319 (*)	(1,186)	(806)(*)	226
פירעון פיקדון משועבד בתאגיד בנקאי	-	19,038	-	9	19,177
הפקדה לפיקדון בתאגיד בנקאי	(90,007)	-	(90,007)	-	-
מכירת (רכישת) ניירות ערך סחירים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו	66,286	(68,396)	66,510	(1,548)	(69,123)
השקעה בנכסים פיננסיים אחרים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	(290)	(1,125)	-	-	(1,125)
מתן הלוואות לבעלי מניות בחברות מאוחדות	(48,000)	-	(45,000)	-	-
ריבית שהתקבלה	7,343	1,607	2,085	1,372	3,597
מזומנים, נטו, מפעילות השקעה	(177,156)	(258,260)	(109,419)	(15,963)	(270,826)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון:					
קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי	130,000	-	76,000	-	-
פירעון הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי	(1,620)	(1,546)	(547)	(521)	(2,074)
ריבית ששולמה	(125)	(128)	(35)	(43)	(174)
ריבית ששולמה בגין אגרות חוב	(10,708)	(10,226)	(482)	-	(20,452)
הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)	296,482	-	296,482	-	-
פירעון קרן אגרות חוב	(141,983)	-	(120,685)	-	-
דיבדנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	(4,200)	-	-	(4,200)
דיבידנד ששולם	(60,000)	(80,000)	-	-	(80,000)
מזומנים, נטו, מפעילות מימון	212,046	(96,100)	250,733	(564)	(106,900)
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	20,042	(241,990)	143,346	29,420	(265,206)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה	279,424	544,630	156,120	273,220	544,630
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה	299,466	302,640	299,466	302,640	279,424

(*) סווג מחדש.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות התמציתיים ביניים.

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

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30.9.2023	30.9.2022	30.9.2023	30.9.2022	31.12.2022
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
ספקים בגין רכישת נדל"ן להשקעה	(1,368)	2,133	(1,652)	(702)	10,907
זכאים בגין רכישת נדל"ן להשקעה	-	(158,649)	-	(660)	(158,649)
הוצאות מימון שהוונו לנדל"ן להשקעה	1,402	943	371	270	1,180

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

ביאור 1 - כללי:

מגדלי הים התיכון בע"מ ("החברה") עוסקת בעצמה ובאמצעות חברות בשליטתה, בייזום, הקמה והפעלה של בתי דיור לאוכלוסיית הגיל השלישי. החברה, בעצמה ובאמצעות חברות בשליטתה, היא הבעלים והמפעילה של רשת בת שבעה בתי דיור לאוכלוסיית הגיל השלישי וכן של מקרקעין להקמת בתי דיור נוספים. בנוסף, עוסקת החברה בתחומים שונים הקשורים בבני הגיל השלישי הכוללים: קרן טכנולוגיות להשקעה במייזמים לשיפור איכות החיים של בני הגיל השלישי 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 החלה ההפעלה והניהול של המחלקות הסיעודיות על ידי הצד השלישי. לפרטים נוספים ראה ביאור 3 ג' להלן.

בעלי השליטה העיקריים בחברה הם קבוצת קירשנבאום, קבוצת לוין, דוד פתאל וחן למדן.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

עקרונות עריכת הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים:

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

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

ביאור 3 - אירועים מהותיים במהלך התקופה:

א. 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. ההלוואה נושאת ריבית בהתאם לפקודת מס הכנסה. קרן ההלוואה, בתוספת הריבית בגינה תיפרע בתשלום אחד ביום 15 בינואר, 2028.

בנוסף, ביום 2 ביולי, 2023, העמידה מגדלי הים התיכון גני תקווה בע"מ, חברה בת של החברה ("חברת גני תקווה"), הלוואה לבעל מניות בחברת גני תקווה בסך של 45 מיליון ש"ח. ההלוואה ניתנה כחלק ממתן אשראי שנקבע על ידי דירקטוריון חברת גני תקווה בשנת 2021.

ההלוואה נושאת ריבית בהתאם לפקודת מס הכנסה אשר שיקפה לתאריך מתן האשראי את ריבית השוק באותה התקופה. קרן ההלוואה, 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 ששולמו במהלך התקופה:

	לתקופה שנסתיימה ביום 30.09.2023
בסך של כ- 0.399 ש"ח לכל 0.01 ש"ח ערך נקוב מניה רגילה	60,000

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 ליום 30 ביוני, 2023 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 הפסד מירידת 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, ביום 30 ביוני, 2023, 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. 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 תאריך המאזן) לביצוע עבודות חפירה, דיפון וביסוס בקשר למקרקעין הממוקמים בשכונה החדשה הנבנית 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"). נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, החלו עבודות החפירה, דיפון וביסוס במקרקעין. לפרטים נוספים אודות המקרקעין, ראה ביאור 6 א' לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022.

ביאור 3 - אירועים מהותיים במהלך התקופה (המשך):

ה. 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.

ו. הנפקת סדרה חדשה של אגרות חוב לציבור (סדרה ו'):

(1) בחודש אוגוסט, 2023 הנפיקה החברה לציבור בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ 300,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ו') של החברה בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת ("אגרות החוב") בדרך של הנפקת סדרה חדשה.

אגרות החוב אינן צמודות ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 5.48%. קרן אגרות החוב תיפרע ב- 5 תשלומים שנתיים (לא שווים), והם ישולמו בהתאם למפורט להלן:

תשלום מס'	מועד התשלום	שיעור התשלום
1	30 ביוני, 2028	10%
2	30 ביוני, 2029	15%
3	30 ביוני, 2030	15%
4	30 ביוני, 2031	25%
5	30 ביוני, 2032	35%
	סה"כ	**100%**

הריבית על אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה, בימים 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2024 ועד 2032 (כולל) ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023 ועד 2031 (כולל), באופן שהתשלום הראשון של הריבית ישולם ביום 31 בדצמבר 2023 ותשלום הריבית האחרון ישולם ביחד עם הפירעון האחרון של קרן אגרות החוב ביום 30 ביוני 2032.

סך התמורה (ברוטו) שהתקבלה בחברה בגין הנפקת אגרות החוב הסתכמה לסך של כ-300,000 אלפי ש"ח. הוצאות ההנפקה בגין אגרות החוב הסתכמו בסך של כ- 3,518 אלפי ש"ח.

(2) בהתאם להוראות שטר הנאמנות של אגרות החוב החברה נדרשת לעמוד באמות מידה פיננסיות הבאות:

1. ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-675 מיליון ש"ח (סכום זה לא יוצמד למדד כלשהו).
2. יחס של חוב פיננסי נטו ל-CAP (הון עצמי בצירוף חוב פיננסי נטו ומיסים נדחים) לא יעלה על 49%.
3. אחוז התפוסה הממוצע המאוחד של כלל הנכסים המאוכלסים של החברה בתום כל רבעון לא יפחת מ-65% (לא יכללו בחישוב התפוסה הממוצע כאמור, נכסים אשר הינם בשלבי השיווק והאכלוס וזאת במשך תקופה של 48 חודשים החל ממועד קבלת טופס 4).

לעניין זה "חוב פיננסי נטו" הינו- כל חוב לתאגיד בנקאי וכן כל חוב לתאגיד פיננסי אחר (כולל אגרות החוב) וכן כל סדרת אגרות חוב שהנפיקה החברה או תנפיק בעתיד בין אם רשומה למסחר בבורסה ובין אם לא רשומה למסחר בבורסה, בניכוי מזומנים ושווה מזומנים ונכסים פיננסיים (נכסים פיננסיים הינם- בגין תקבולי

ביאור 3 - אירועים מהותיים במהלך התקופה (המשך):

ו. הנפקת סדרה חדשה של אגרות חוב לציבור (סדרה ו') (המשך):

(2) (המשך):

מקדמות מדיירים בשלבי הקמת בתי דיור מוגן חדשים אשר משמשים לטובת ההקמה וככל שהינם מסווגים כנכסים שוטפים בדוחות הכספיים), למעט פיקדונות משועבדים שהועמדו כנגד ערבויות פיננסיות בבתי דיור מוגן שאינם בהקמה.

שיעור הריבית השנתית שתשאנה אגרות החוב, יותאם כך שיתווסף שיעור ריבית של 0.25% בגין כל חריגה מאמת מידה פיננסית וזאת עד לתוספת ריבית מקסימאלית בשיעור של 0.75% במצטבר וזאת בגין אי עמידה באמות המידה הפיננסיות כמפורט להלן:

1. יחס של חוב פיננסי נטו ל-CAP (הון עצמי בצירוף חוב פיננסי נטו ומיסים נדחים) לא יעלה על 45%.
2. ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ- 730 מיליון ש"ח (סכום זה לא יוצמד למדד כלשהו).
3. אחוז התפוסה הממוצע המאוחד של כלל הנכסים המאוכלסים של החברה בתום כל רבעון לא יפחת מ-70% (לא יכללו בחישוב התפוסה הממוצע כאמור, נכסים אשר הינם בשלבי השיווק והאכלוס וזאת במשך תקופה של 48 חודשים החל ממועד קבלת טופס 4).

יצוין כי העלאת שיעור הריבית תיעשה רק פעם אחת, בגין כל חריגה מאותה אמת מידה פיננסית, ככל שתהא חריגה כאמור, ושיעור הריבית לא יועלה פעם נוספת במקרה שהחריגה באותה אמת מידה פיננסית תימשך.

כמו כן, ככל שדירוג אגרות החוב על ידי חברת הדירוג יעודכן במהלך תקופת ריבית כלשהי, כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב יהיה נמוך בדרגה (Notch) אחת או יותר מדירוג A2 (של חברת הדירוג מידרוג) אשר הינו דירוג אגרות החוב במועד הנפקתן ("דירוג הבסיס"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור ריבית של 0.25% בגין כל ירידה של דרגה (Notch) אחת מתחת לדירוג הבסיס עד לתוספת ריבית מקסימלית של 1% לשנה לכל היותר, קרי עד ירידה לדרגת דירוג Baa3, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדירוג החדש על ידי חברת הדירוג ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב.

ככל שתידרש התאמה של ריבית שתשאנה אגרות החוב בהתאם למנגנון שינוי בדירוג אגרות החוב וכן על-פי המנגנון בגין אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המתוארים לעיל, אזי בכל מקרה, השיעור המצטבר המקסימאלי של הריבית הנוספת, לא יעלה על 1.5% מעל שיעור הריבית השנתית של אגרות החוב.

(3) אגרות החוב אינן מובטחות בבטוחות או בשעבודים כלשהם למעט שיעבוד שלילי.

(4) בשטר הנאמנות של אגרות החוב נקבעו עילות להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב על ידי המחזיקים באגרות החוב ואשר בגינן הנאמן מחויב לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב אשר על סדר יומה תהיה החלטה בדבר העמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב.

(5) לחברה נתונה הזכות להקדמת מועד פירעון אגרות החוב כמפורט בשטר הנאמנות של אגרות החוב.

ביאור 3 - אירועים מהותיים במהלך התקופה (המשך):

ו. הנפקת סדרה חדשה של אגרות חוב לציבור (סדרה ו') (המשך):

(6) בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות החוב, התחייבה החברה שלא לבצע "חלוקה" כהגדרתה בחוק החברות (לרבות רכישה עצמית של מניות החברה) ("חלוקה"), בשיעור העולה על 50% מהרווחים הראויים לחלוקה (במצטבר) במועד הרלוונטי, בהתבסס על דוחות כספיים מאוחדים (רבעונים או שנתיים) אחרונים שפורסמו על ידי החברה עובר למועד החלוקה ובלבד שהחלוקה כאמור עומדת בהגבלות שנקבעו בשטר הנאמנות של אגרות החוב והוראות כל דין. בנוסף לאמור לעיל, התחייבה החברה שלא לבצע חלוקה כאמור במקרה בו יתקיים איזה מהאירועים הבאים: (א) לאחר חלוקה ההון העצמי המאוחד יפחת מ- 780 מיליון ש"ח בהתבסס על דוחות כספיים מאוחדים אחרונים שפורסמו; (ב) החברה אינה עומדת באיזו מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 2 לעיל (למעט אמות המידה הפיננסיות שבגין חריגה מהן תידרש התאמה של הריבית שתשאנה אגרות החוב), וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופת הריפוי וההמתנה המנויות בקשר עם אותן אמות מידה פיננסיות; (ג) התקיים אירוע לפירעון מיידי הקבוע בשטר הנאמנות של אגרות החוב או חשש לקיומה של עילה כאמור וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופת הריפוי וההמתנה המנויות בקשר עם אותן עילות; (ד) החברה הפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב שהתחייבה בהתאם להוראות שטר הנאמנות של אגרות החוב; (ה) כי במועד החלוקה לא מתקיימים סימני אזהרה כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, כנוסחם נכון למועד שטר הנאמנות של אגרות החוב.

לפרטים בדבר מגבלות על חלוקה נוספות בהתאם לשטר נאמנות של אגרות חוב (סדרה ה') שבו התקשרה החברה, החלות על החברה, ראה ביאור 12 (7) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022.

(7) ביום 27 באוגוסט, 2023, פרסמה חברת מידרוג בע"מ ("חברת הדרוג") הודעה על מתן דירוג A2 stable להנפקת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה ו') בהיקף של עד 300,000,000 ש"ח ע.נ.

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

במהלך תקופת הדוח, התקבלה הלוואה בגובה 130 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.

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים:

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

<u>מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי שהוכרו בדוח על המצב הכספי</u>

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.

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים (המשך):

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

	30.9.2023 (בלתי מבוקר)			
	רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
	אלפי ש"ח			
נכסים פיננסיים:				
בשווי הוגן דרך רווח או הפסד לזמן ארוך:				
השקעות בחברות (*)	-	6,081	-	6,081

	30.9.2022 (בלתי מבוקר)			
	רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
	אלפי ש"ח			
נכסים פיננסיים:				
בשווי הוגן דרך רווח או הפסד לזמן קצר:				
ניירות ערך סחירים	64,306	-	-	64,306
בשווי הוגן דרך רווח או הפסד לזמן ארוך:				
השקעות בחברות (*)	-	7,048	-	7,048

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

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

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

	30.9.2023		30.9.2022		31.12.2022	
	ערך בספרים	שווי הוגן(*)	ערך בספרים	שווי הוגן(*)	ערך בספרים	שווי הוגן(*)
התחייבויות פיננסיות:	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר	
אגרות חוב (הערך בספרים כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם ובנטרול הוצאות נדחות)	850,607	791,649	698,128	631,701	692,516	625,367

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

ג. בחודש ספטמבר 2023, הופקדו בפיקדון בתאגיד בנקאי סך של 90,000 אלפי ש"ח לתקופה של שנה.

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

נכון למועד הדוח, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות בקשר לאגרות החוב (סדרה ה' וסדרה ו') של החברה. לפרטים אודות אמות המידה הפיננסיות בקשר לאגרות החוב (סדרה ה') של החברה, ראה ביאור 12 (3) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022 ובקשר לאגרות החוב (סדרה ו') של החברה, ראה ביאור 3 ו' (2) לעיל.

ביאור 6 - אירועים לאחר תקופת הדיווח:

מלחמת "חרבות ברזל":

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

ההשפעה של פרוץ המלחמה ניכרת במשק הישראלי בכללותו (וכן בשוק ההון), ובאה לידי ביטוי, בין היתר, בתנודתיות בשערי ניירות הערך הנסחרים בבורסה ובשער השקל אל מול מטבעות זרים וזאת בשל עליה ברמות הסיכון ואי הוודאות. כמו כן, ביום 24 באוקטובר, 2023, חברת דירוג האשראי הבינלאומית S&P הודיעה על אישור מחדש של דירוג האשראי של מדינת ישראל על רמה של AA- לצד שינוי תחזית הדירוג מ-"יציבה" ל-"שלילית" וזאת לאור ההרעה המשמעותית בסיכונים הגיאופוליטיים והביטחוניים איתם מתמודדת ישראל בעקבות פרוץ המלחמה.

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

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

העת הנוכחית מאופיינת באי ודאות משמעותית בקשר עם התפתחות המלחמה, להיקפה, למשך זמנה ולהיקף משמעויותיה ולפיכך למועד אישור הדוחות הכספיים גם אין באפשרות החברה להעריך את היקף ההשפעה המלא של המלחמה על פעילות החברה, עסקיה ותוצאותיה, הן בטווח הקצר והן בטווח הבינוני והארוך. להערכת החברה, ככל והמלחמה תמשיך זמן רב ו/או תתפתח לחזיתות נוספות, הרי שלהשלכותיה עלולות להיות השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה הישראלית ובכך אף לפגוע באופן משמעותי בפעילות החברה.

מגדלי הים התיכון בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2023

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

בלתי מבוקר

תוכן העניינים

	ע מ ו ד
דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר על המידע כספי ביניים.....	1
סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם	2-3
סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם	4
סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם	5-6
מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם	7-8

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

מבוא

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

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

תל אביב, 27 בנובמבר, 2023

זיו האפט

רואי חשבון

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

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

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

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

	30.9.2023	30.9.2022	31.12.2022
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
נכסים			
נכסים שוטפים:			
מזומנים ושווי מזומנים	150,624	18,608	26,992
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	-	64,306	64,556
נכסים פיננסיים אחרים	92,078	-	-
לקוחות ודיירים	876	669	828
חייבים ויתרות חובה	267	317	1,463
סה"כ נכסים שוטפים	243,845	83,900	93,839
נכסים לא שוטפים:			
יתרה בגין חברות מוחזקות, נטו	1,289,948	1,171,530	1,200,013
הלוואות לחברות מוחזקות	331,340	341,046	327,032
שטר הון לחברה מוחזקת	182,088	182,088	182,088
נדל"ן להשקעה	666,900	598,576	609,224
רכוש קבוע, נטו	-	7,908	7,000
סה"כ נכסים לא שוטפים	2,470,276	2,301,148	2,325,357
	2,714,121	2,385,048	2,419,196

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

	30.9.2023	30.9.2022	31.12.2022
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות:			
התחייבות לספקים ונותני שירותים	2,990	1,750	2,290
הלוואות מחברות מוחזקות	-	2,455	3,809
חלויות שוטפות בגין אגרות חוב	-	21,971	21,924
זכאים ויתרות זכות	12,824	12,718	8,634
סה"כ התחייבויות שוטפות (למעט התחייבות בגין דיירים)	15,814	38,894	36,657
התחייבות בגין דיירים	386,052	367,536	370,581
סה"כ התחייבויות שוטפות	401,866	406,430	407,238
התחייבויות לא שוטפות:			
אגרות חוב	840,236	668,648	668,334
הלוואות מחברות מוחזקות	222,907	157,671	158,635
מסים נדחים	58,458	51,426	51,215
התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו	248	240	242
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	1,121,849	877,985	878,426
	1,523,715	1,284,415	1,285,664
הון:			
הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם:			
הון מניות	1,503	1,503	1,503
פרמיה על מניות	151,934	151,919	151,919
קרנות הון	126,767	122,104	121,357
עודפים	910,202	825,107	858,753
סה"כ הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם	1,190,406	1,100,633	1,133,532
	2,714,121	2,385,048	2,419,196

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

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

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30.9.2023	30.9.2022	30.9.2023	30.9.2022	31.12.2022
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
הכנסות	20,885	19,905	6,932	6,842	26,938
עלות ההכנסות	(12,803)	(11,565)	(5,144)	(4,127)	(15,582)
רווח גולמי	8,082	8,340	1,788	2,715	11,356
עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה	44,821	42,379	7,809	14,842	52,908
הוצאות מכירה ושיווק	(1,845)	(1,792)	(959)	(562)	(2,296)
הוצאות הנהלה וכלליות	(2,258)	(2,221)	(748)	(605)	(3,074)
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	(2,557)	-	11	-	-
ביטול הפסד (הפסד) מירידת ערך רכוש קבוע	5,085	-	-	-	(877)
רווח מפעולות רגילות	51,328	46,706	7,901	16,390	58,017
הוצאות מימון	(29,152)	(35,919)	(7,306)	(12,047)	(45,482)
הכנסות מימון	11,542	6,505	3,982	2,349	8,962
רווח בגין חברות מוחזקות, נטו	84,875	70,919	3,731	22,683	100,145
רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה	118,593	88,211	8,308	29,375	121,642
הטבת מס (מסים על ההכנסה)	(7,147)	(934)	(763)	1,016	(723)
רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם	111,446	87,277	7,545	30,391	120,919
רווח (הפסד) כולל אחר לאחר מסים בגין:					
פריטים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:					
חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר של חברות מוחזקות, נטו	5,185	-	-	-	(857)
סה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם	116,631	87,277	7,545	30,391	120,062

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

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30.9.2023	30.9.2022	30.9.2023	30.9.2022	31.12.2022
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם	111,446	87,277	7,545	30,391	120,919
התאמות בגין:					
חילוט פיקדונות דיירים	(4,900)	(4,541)	(1,692)	(1,623)	(6,243)
שיערוך פיקדונות מדיירים	12,337	15,021	2,955	4,374	18,130
עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה	(44,821)	(42,379)	(7,809)	(14,842)	(52,908)
רווח בגין חברות מוחזקות, נטו	(84,875)	(70,919)	(3,731)	(22,683)	(100,145)
פחת	53	92	-	30	123
הפסד (ביטול הפסד) מירידת ערך רכוש קבוע	(5,085)	-	-	-	877
ירידת (עליית) ערך של נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	(1,730)	4,090	(273)	1,774	4,567
הוצאות בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	-	31	-	-	31
מסים נדחים, נטו	7,147	934	763	(1,016)	723
הוצאות מימון בגין אגרות חוב	11,747	14,052	2,438	4,726	18,803
עלויות מימון, נטו	(6,164)	(4,921)	(2,274)	(1,576)	(6,626)
	(4,845)	(1,263)	(2,078)	(445)	(1,749)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:					
עליה בלקוחות	(48)	(2)	(186)	(164)	(161)
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה	1,196	(165)	206	22	(1,311)
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	704	(231)	822	(539)	212
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	(2,048)	(167)	457	1,097	499
קבלת פיקדונות מדיירים	39,457	54,886	16,005	16,736	67,493
החזר פיקדונות לדיירים	(30,138)	(23,210)	(17,008)	(4,835)	(33,772)
עליה (ירידה) בהתחייבויות בגין הטבות, לעובדים, נטו	6	14	-	(18)	16
	4,284	29,862	(1,782)	11,854	31,227
מס הכנסה ששולם	(14)	(13)	-	-	(13)
מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת	4,270	29,849	(1,782)	11,854	31,214

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

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

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30.9.2023	30.9.2022	30.9.2023	30.9.2022	31.12.2022
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:					
השקעה בנדל"ן להשקעה	(350)	(536)	(210)	(8)	(558)
מכירת (רכישת) ניירות ערך סחירים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו	66,286	(68,396)	66,510	(1,548)	(69,123)
הפקדה לפיקדון בתאגיד בנקאי	(90,000)	-	(90,000)	-	-
ריבית שהתקבלה	2,370	507	1,025	272	872
החזר אשראי שניתן לחברות מוחזקות	39,690	4,700	37,690	1,700	24,700
מתן אשראי לחברות מוחזקות	(36,963)	(34,129)	(33,635)	(1,848)	(38,031)
מזומנים, נטו, מפעילות השקעה	(18,967)	(97,854)	(18,620)	(1,432)	(82,140)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון:					
ריבית ששולמה בגין אגרות חוב	(10,708)	(10,226)	(482)	-	(20,452)
פירעון קרן אגרות חוב	(141,983)	-	(120,685)	-	-
הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)	296,482	-	296,482	-	-
דיבידנד ששולם	(60,000)	(80,000)	-	-	(80,000)
החזר אשראי שהתקבל מחברות מוחזקות	(9,470)	-	(10,484)	-	-
קבלת אשראי מחברות מוחזקות	64,008	157,101	-	187	158,632
מזומנים, נטו, מפעילות מימון	138,329	66,875	164,831	187	58,180
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	123,632	(1,130)	144,429	10,609	7,254
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה	26,992	19,738	6,195	7,999	19,738
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה	150,624	18,608	150,624	18,608	26,992

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

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30.9.2023	30.9.2022	30.9.2023	30.9.2022	31.12.2022
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
ספקים וזכאים בגין רכישת נדל"ן להשקעה	(4)	(215)	(17)	50	(118)

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

מגדלי הים התיכון בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 30 בספטמבר 2023 (באלפי ש"ח)

ביאור 1 - פרטים על המידע הכספי הנפרד:

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

ב. המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי ביניים נפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר, 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 השרון) לצד שלישי לא קשור, ראה ביאור 3 ג' בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 בספטמבר, 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 3 ה' בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2023.

ד. הנפקת סדרה חדשה של אגרות חוב לציבור (סדרה ו'):

לפרטים אודות הנפקת סדרה חדשה של אגרות חוב לציבור (סדרה ו') על ידי החברה, בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ בחודש אוגוסט, 2023, בסך של 300,000,000 ש"ח ע.נ., ראה ביאור 3 ו' בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2023.

ה. מלחמת "חרבות ברזל":

לפרטים אודות השלכות מלחמת "חרבות ברזל", ראה ביאור 6 בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2023.

ביאור 2 - אירועים ועסקאות מהותיות (המשך):

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

נכון למועד הדוח, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות בקשר לאגרות החוב (סדרה ה' וסדרה ו') של החברה. לפרטים אודות אמות המידה הפיננסיות בקשר לאגרות החוב (סדרה ה') של החברה, ראה ביאור 12 (3) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022 ובקשר לאגרות החוב (סדרה ו') של החברה, ראה ביאור 3 ו' בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2023.

27 בנובמבר, 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 27 בנובמבר 2023 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2023 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 27 בנובמבר 2023 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2023 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט

רואי חשבון

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

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

7 בנובמבר 2023
מספרנו: 34578.54/30.414

לכבוד
מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.נ,

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

(חלקות 10 ו-11 בגוש 8221)

התבקשנו על-ידי מר אופיר רוזנבוים – סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן - "**החברה**"), לעדכן את הערכת שווי הנכס הנדון ליום 30.09.2023 – וזאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 34578.51, שנערכה ליום 31.12.2022 (להלן: "**חוות הדעת השנתית**") ולעדכון הערכה מס' 34578.53 שנערך ליום 30.06.2023.

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

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

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

ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 23.10.2023.

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

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

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

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **<u>המועד הקובע להערכה</u>** – 30.09.2023.

2. **<u>פרטי הנכס (ללא שינוי):</u>**

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

3. **<u>תיאור כללי של הפרויקט</u>**

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

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

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

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

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

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

סה"כ כולל הפרויקט 295 יחידות דיור.

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

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

6. **<u>נתוני התפעול בפרויקט</u>**

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

סעיף	מהות
דירות לשיווק (ללא שינוי)	295
דירות פנויות	12
יתרת פיקדונות	כ- 379,924 א' ₪

7. תחשיב השווי

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:		באור
מספר יח"ד כולל	295	
מספר יח"ד משווק	283	
יתרת מלאי	12	1
יתרת פיקדונות בפועל	379,924,000	1
שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה	12,776,000	2
הכנסה שנתית מדמי שכירות	2,344,000	2
רווח שנתי מפעילות הניהול	3,600,000	2
פרמטרים לתחשיב:		
שיעור שחיקה ממוצע (ללא מע"מ; עפ"י חוזים)	3.5%	2
תקופה מקסימלית של שנות שחיקה	12	2
תקופת שהייה ממוצעת של דייר	10	2
שיעור דיירים שעברו את שנות השחיקה ("דיירים ותיקים")	18%	2
שנות שהייה ממוצעות של דיירים ותיקים	18	2
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה	4.25	2
שיעור היוון לתזרים הפקדונות	7.75%	
שיעור היוון לתזרים התפעול	8.00%	
שיעור היוון להכנסות משכירות	7.25%	
שיעור צמיחה	1.00%	2
אומדנים:		
סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)	693,760,000	3
סה"כ שווי דירות במלאי	24,240,000	3

באורים:

1) עפ"י נתוני החברה נכון למועד הקובע.

2) ללא שינוי מהנתונים בחוות הדעת השנתית.

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

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

יתרת פיקדונות בפועל	(A)	379,924,000
שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה		(12,776,000)
תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה		4.25
תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה	(B)	(54,298,000)
יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה	(A+B=C)	325,626,000
סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)		669,520,000
בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה	(C)	(325,626,000)
הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה		343,894,000
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה		4.25
שיעור היוון		7.75%
ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה		**250,409,709**

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

סה"כ דירות במלאי	12
שווי דירות במלאי	24,240,000
מקדם הפחתה לשיווק	95%
סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי	**23,028,000**

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

	כלל הדיירים	**דיירים ותיקים**
התפלגות דיירים	82%	18%
שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה	568,883,200	124,876,800
שנות שהות ממוצעות (*)	8.24	18
אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעת/1	12.1%	5.6%
קבלת פקדונות בשנה	69,006,542	6,937,600
שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה	66.2%	50.9%
החזר פקדונות בשנה	45,710,775	3,528,463
קבלת פקדונות בשנה	69,006,542	6,937,600
החזר פקדונות בשנה	(45,710,775)	(3,528,463)
עודף שנתי	23,295,767	3,409,137
שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות	7.75%	7.75%
בניכוי שיעור צמיחה	1.00%	1.00%
הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)	345,122,475	50,505,728
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה - תחלופת יח"ד	5.75	5.75
מחצית שנות שהות ממוצעות	4.12	9
תקופה להיוון הכנסה פרמננטית	9.87	14.75
שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות	7.75%	7.75%
ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים	165,177,712	16,795,223
סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים		**181,972,935**

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

ד. הכנסות נוספות

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

ה. פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

שיעור שחיקה נטו (ללא מע"מ)	3.5%
ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)	2.8%
מע"מ בגין שחיקה שנתית (על פקדונות בפועל)	(2,260,548)
מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)	(889,441)
רווח שנתי מפעילות הניהול	3,600,000
פחת כלכלי	(1,584,000)
סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי	(1,133,989)
שיעור היוון	8.00%
ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי	**(14,174,857)**

ו. סיכום התחשיב

הכנסות מהחלפה קרובה	(א)	250,409,709
הכנסות מדירות במלאי	(ב)	23,028,000
הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים	(ג)	181,972,935
הכנסות משטחים מושכרים	(ד)	32,331,034
פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי	(ה)	(14,174,857)
הפחתת ע.נ של אומדן דמי היוון להארכת תק' חכירה (*)		(1,170,000)
אומדן השקעות בשיפוץ דירות בערכים נוכחיים		(5,680,000)
סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט		**466,716,822**
בתוספת יתרת פקדונות		379,924,000
סה"כ שווי הנכס		**846,640,822**
ובמעוגל		**846,600,000**

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

בדיקת רגישות:

תקופת שהייה ממוצעת של דייר (בשנים)	שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הוצאה				
	7.25%	7.50%	7.75%	8.00%	8.25%
8.0	892,500	876,900	862,400	848,900	836,200
9.0	884,000	868,600	854,300	841,000	828,600
10.0	875,900	860,700	**846,600**	833,500	821,300
11.0	868,100	853,100	839,300	826,400	814,400
12.0	860,600	845,900	832,300	819,600	807,800

8. ההערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון – בשוק החופשי, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט רוכשי זכויות שימוש ביחידות דיור והשוכרים החופשיים – בסך של **846,600,000 ₪ (שמונה מאות ארבעים ושישה מיליון ושש מאות אלף שקלים חדשים).**

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

9. נתונים נוספים

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

למועד 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 ₪
למועד 30.06.2023 - 843,600 אלפי ₪

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

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

ד. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 30.06.2023 בסך של 843,600 אלפי ₪.

10. <u>עקרונות ההערכה</u>

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

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

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

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

בכבוד רב,

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

גיא יופה
שמאי מקרקעין, רו"ח

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

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

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

7 בנובמבר 2023
מספרנו: 34580.54/30.414

לכבוד
מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.נ,

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

(חלקות 9 (חלק) ו- 516 בגוש 6427)

התבקשנו על-ידי מר אופיר רוזנבוים – סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן - "**החברה**"), לעדכן את הערכת שווי הנכס הנדון ליום 30.09.2023 – וזאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 34580.51, שנערכה ליום 31.12.2022 (להלן: "**חוות הדעת השנתית**") ולעדכון הערכה מס' 34580.53 שנערך ליום 30.06.2023.

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

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

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

ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 23.10.2023.

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

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

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

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **<u>המועד הקובע להערכה</u>** – 30.09.2023.

2. **<u>פרטי הנכס (ללא שינוי):</u>**

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

3. **<u>תיאור כללי של הפרויקט</u>**

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

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

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

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

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

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

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

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

6. **<u>נתוני התפעול בפרויקט</u>**

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

סעיף	מהות
דירות לשיווק (ללא שינוי)	284
דירות פנויות	9
יתרת פיקדונות	כ- 359,604 א' ₪
הכנסה שנתית מדמי שכירות מחלקה סיעודית	כ- 907 א' ₪

7. תחשיב השווי

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:		באור
מספר יח"ד כולל	284	
מספר יח"ד משווק	275	
יתרת מלאי	9	1
יתרת פיקדונות בפועל	359,604,000	1
שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה	12,169,000	2
הכנסה שנתית מדמי שכירות מחלקה סיעודית	907,000	1
הכנסה שנתית מדמי שכירות אחרים	170,000	2
רווח שנתי מפעילות הניהול	4,900,000	2

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

אומדנים:		
סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)	607,000,000	3
סה"כ שווי דירות במלאי	20,040,000	3

באורים:

1) עפ"י נתוני החברה נכון למועד הקובע.

2) ללא שינוי מהנתונים בחוות הדעת השנתית.

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

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

יתרת פיקדונות בפועל	(A)	359,604,000
שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה		(12,169,000)
תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה		4.25
תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה	(B)	(51,718,250)
יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה	(A+B=C)	307,885,750
סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)		586,960,000
בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה	(C)	(307,885,750)
הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה		279,074,250
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה		4.25
שיעור היוון		7.75%
ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה		**203,210,587**

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

סה"כ דירות במלאי	9
שווי דירות במלאי	20,040,000
מקדם הפחתה לשיווק	95%
סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי	**19,038,000**

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

	כלל הדיירים	**דיירים ותיקים**
התפלגות דיירים	82%	18%
שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה	497,740,000	109,260,000
שנות שהות ממוצעות (*)	8.24	18
אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעת/1	12.1%	5.6%
קבלת פקדונות בשנה	60,376,746	6,070,000
שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה	66.2%	50.9%
החזר פקדונות בשנה	39,994,293	3,087,202
קבלת פקדונות בשנה	60,376,746	6,070,000
החזר פקדונות בשנה	(39,994,293)	(3,087,202)
עודף שנתי	20,382,453	2,982,798
שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות	7.75%	7.75%
בניכוי שיעור צמיחה	1.00%	1.00%
הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)	301,962,267	44,189,600
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה - תחלופת יח"ד	5.75	5.75
מחצית שנות שהות ממוצעות	4.12	9
תקופה להיוון הכנסה פרמננטית	9.87	14.75
שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות	7.75%	7.75%
ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים	144,520,975	14,694,852
סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים		**159,215,826**

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

ד. הכנסות נוספות

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

ה. פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

שיעור שחיקה נטו (ללא מע"מ)	3.5%
ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)	1.9%
מע"מ בגין שחיקה שנתית (על פקדונות בפועל)	(2,139,644)
מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)	(580,760)
רווח שנתי מפעילות הניהול	4,900,000
פחת כלכלי	(1,325,775)
סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי	853,821
שיעור היוון	8.00%
ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי	**10,672,759**

ו. סיכום התחשיב

הכנסות מהחלפה קרובה	(א)	203,210,587
הכנסות מדירות במלאי	(ב)	19,038,000
הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים	(ג)	159,215,826
הכנסות משטחים מושכרים	(ד)	14,855,172
פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי	(ה)	10,672,759
אומדן השקעות בשיפוץ דירות בערכים נוכחיים		(5,520,000)
סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט		**401,472,345**
בתוספת יתרת פקדונות		359,604,000
סה"כ שווי הנכס		**761,076,345**
ובמעוגל		**761,100,000**

בדיקת רגישות:

תקופת שהייה ממוצעת של דייר (בשנים)	שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הוצאה				
	7.25%	7.50%	7.75%	8.00%	8.25%
8.0	800,900	787,400	774,800	763,200	752,300
9.0	793,500	780,200	767,800	756,300	745,600
10.0	786,300	773,200	**761,100**	749,800	739,200
11.0	779,500	766,600	754,600	743,500	733,200
12.0	773,000	760,300	748,500	737,600	727,400

8. ההערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון – בשוק החופשי, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט רוכשי זכויות שימוש ביחידות דיור והשוכרים החופשיים – בסך של **761,100,000 ₪ (שבע מאות שישים ואחד מיליון ומאה אלף שקלים חדשים).**

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

9. נתונים נוספים

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

למועד 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 ₪
למועד 30.06.2023 -	756,900 אלפי ₪

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

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

ד. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 30.06.2023 בסך של 756,900 אלפי ₪.

10. <u>עקרונות ההערכה</u>

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

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

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

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

בכבוד רב,

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

גיא יופה
שמאי מקרקעין, רו"ח

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

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

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

07 בנובמבר 2023
מספרנו: 34471.54/30.414

לכבוד
מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.נ,

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

(חלקה 312 בגוש 7146)

התבקשנו על-ידי מר אופיר רוזנבוים – סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן - "**החברה**"), לעדכן את הערכת שווי הנכס הנדון ליום 30.09.2023 – וזאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 34471.51, שנערכה ליום 31.12.2022 (להלן: "**חוות הדעת השנתית**") ולעדכון הערכה מס' 34471.53 שנערך ליום 30.06.2023.

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

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

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

ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 23.10.2023.

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

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

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

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **<u>המועד הקובע להערכה</u>** – 30.09.2023.

2. **<u>פרטי הנכס (ללא שינוי):</u>**

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

3. **<u>תיאור כללי של הפרויקט</u>**

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

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

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

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

סה"כ הבית כולל 276 יח"ד, 33 יחידות דיור משלים, מחלקה סיעודית ושטחים ציבוריים.

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

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

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

6. **<u>נתוני התפעול בפרויקט</u>**

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

סעיף	מהות
דירות לשיווק	276
דירות פנויות	37
יתרת פיקדונות	כ- 208,521 א' ₪

7. תחשיב השווי

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:		באור
מספר יח"ד כולל	276	
מספר יח"ד משווק	239	
יתרת מלאי	37	1
יתרת פיקדונות בפועל	208,521,000	1
שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה	9,119,000	2
הכנסה שנתית מדמי שכירות (ללא שימוש בגג)	2,370,000	2
הכנסה שנתית מדמי שכירות - שימוש בגג	380,000	2
גרעון שנתי מפעילות הניהול	(300,000)	2

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

אומדנים:		
סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)	403,400,000	3
סה"כ שווי דירות במלאי	50,670,000	3

באורים:

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

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

יתרת פיקדונות בפועל	(A)	208,521,000
שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה		(9,119,000)
תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה		4.25
תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה	(B)	(38,755,750)
יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה	(A+B=C)	169,765,250
סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)		352,730,000
בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה	(C)	(169,765,250)
הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה		182,964,750
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה		4.25
שיעור היוון		7.75%
ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה		**133,227,535**

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

סה"כ דירות במלאי	37
שווי דירות במלאי	50,670,000
מקדם הפחתה לשיווק	85%
סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי	**43,069,500**

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

	כלל הדיירים בניכוי הדיירים הוותיקים	דיירים ותיקים
התפלגות דיירים	82%	18%
שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה	330,788,000	72,612,000
שנות שהות ממוצעות (*)	8.24	18
אחוז מתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעות/1	12.1%	5.6%
קבלת פקדונות בשנה	40,125,172	4,034,000
שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה	66.2%	50.9%
החזר פקדונות בשנה	26,579,403	2,051,692
קבלת פקדונות בשנה	40,125,172	4,034,000
החזר פקדונות בשנה	(26,579,403)	(2,051,692)
עודף שנתי	13,545,769	1,982,308
שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות	7.75%	7.75%
בניכוי שיעור צמיחה	1.00%	1.00%
הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)	200,678,053	29,367,520
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה - תחלופת יח"ד	5.75	5.75
מחצית שנות שהות ממוצעות	4.12	9.00
תקופה להיוון הכנסה פרמננטית	9.87	14.75
שיעור היוון	7.75%	7.75%
ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים	96,045,735	9,765,903
סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים		**105,811,638**

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

ד. הכנסות נוספות

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

ה. פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

שיעור שחיקה נטו (ללא מע"מ)	3.5%
ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)	2.8%
מע"מ בגין שחיקה שנתית (על פקדונות בפועל)	(1,240,700)
מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)	(488,169)
גרעון שנתי מפעילות הניהול	(300,000)
פחת כלכלי	(1,560,000)
סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי	(3,588,869)
שיעור היוון	8.00%
ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי	**(44,860,860)**

ו. סיכום התחשיב

הכנסות מהחלפה קרובה	(א)	133,227,535
הכנסות מדירות במלאי	(ב)	43,069,500
הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים	(ג)	105,811,638
הכנסות משטחים מושכרים	(ד)	36,489,655
פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי	(ה)	(44,860,860)
אומדן השקעות בשיפוץ דירות בערכים נוכחיים		(5,610,000)
סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט		**268,127,468**
בתוספת יתרת פקדונות		208,521,000
סה"כ שווי הנכס		**476,648,468**
ובמעוגל		**476,600,000**

בדיקת רגישות:

תקופת שהייה ממוצעת של דייר (בשנים)	שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הוצאה				
	7.25%	**7.50%**	**7.75%**	**8.00%**	**8.25%**
8.0	503,000	494,100	485,800	478,100	470,900
9.0	498,100	489,300	481,100	473,500	466,400
10.0	493,400	484,700	**476,600**	469,200	462,200
11.0	488,800	480,300	472,400	465,000	458,200
12.0	484,500	476,100	468,300	461,100	454,300

8. ההערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון – בשוק החופשי, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט רוכשי זכויות שימוש ביחידות דיור והשוכרים החופשיים – בסך של **476,600,000 ₪ (ארבע מאות שבעים ושישה מיליון ושש מאות אלף שקלים חדשים).**

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

9. נתונים נוספים

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

למועד 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 ₪
למועד 30.06.2022	-	471,900 אלפי ₪

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

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

ד. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 30.06.2023 בסך של 471,900 אלפי ₪.

10. <u>עקרונות ההערכה</u>

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

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

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

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

בכבוד רב,

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

גיא יופה
שמאי מקרקעין, רו"ח

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

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

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

07 נובמבר 2023
מספרנו: 34577.55/30.414

לכבוד
<u>מגדלי הים התיכון בע"מ</u>

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 30.09.2023 – וזאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 34577.52, שנערכה ליום 31.12.2022 (להלן: "**חוות הדעת השנתית**") ולעדכון הערכה מס' 34577.54 שנערך ליום 30.6.2023.

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

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

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

ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 23.10.2023.

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

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

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

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **<u>המועד הקובע להערכה</u> – 30.09.2023.**

2. **<u>פרטי הנכס (ללא שינוי):</u>**

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

3. **<u>תיאור כללי של הפרויקט</u>**

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

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

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

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

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

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

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

6. **<u>נתוני התפעול בפרויקט</u>**

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

סעיף	מהות
דירות לשיווק (ללא שינוי)	137
דירות פנויות	19
יתרת פיקדונות	כ- 120,870 א' ₪

7. תחשיב השווי

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:		באור
מספר יח"ד כולל	137	
מספר יח"ד משווק	118	
יתרת מלאי	19	1
יתרת פיקדונות בפועל	120,870,000	1
שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה	4,466,000	2
הכנסה שנתית מדמי שכירות	3,780,000	2
גרעון שנתי מפעילות הניהול	(3,800,000)	2
פרמטרים לתחשיב:		
שיעור שחיקה ממוצע (ללא מע"מ; עפ"י חוזים)	3.5%	2
תקופה מקסימלית של שנות שחיקה	12	2
תקופת שהייה ממוצעת של דייר	10	2
שיעור דיירים שעברו את שנות השחיקה ("דיירים ותיקים")	18%	2
שנות שהייה ממוצעות של דיירים ותיקים	18	2
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה	4.25	2
שיעור היוון לתזרים הפקדונות	7.75%	
שיעור היוון לתזרים התפעול	8.00%	
שיעור היוון להכנסות משכירות	7.25%	
שיעור צמיחה	1.00%	2
אומדנים:		
סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)	262,900,000	3
סה"כ שווי דירות במלאי	46,000,000	3

באורים:

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

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

יתרת פיקדונות בפועל	(A)	120,870,000
שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה		(4,466,000)
תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה		4.25
תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה	(B)	(18,980,500)
יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה	(A+B=C)	101,889,500
סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)		216,900,000
בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה	(C)	(101,889,500)
הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה		115,010,500
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה		4.25
שיעור היוון		7.75%
ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה		**83,745,997**

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

סה"כ דירות במלאי	19
שווי דירות במלאי	46,000,000
מקדם הפחתה לשיווק	85%
סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי	**39,100,000**

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

	כלל הדיירים	דיירים ותיקים
התפלגות דיירים	82%	18%
שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה	215,578,000	47,322,000
שנות שהות ממוצעות (*)	8.24	18
אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעת/1	12.1%	5.6%
קבלת פקדונות בשנה	26,149,994	2,629,000
שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה	66.2%	50.9%
החזר פקדונות בשנה	17,322,075	1,337,109
קבלת פקדונות בשנה	26,149,994	2,629,000
החזר פקדונות בשנה	(17,322,075)	(1,337,109)
עודף שנתי	8,827,919	1,291,891
שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות	7.75%	7.75%
בניכוי שיעור צמיחה	1.00%	1.00%
הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)	130,783,987	19,139,120
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה - תחלופת יח"ד	5.75	5.75
מחצית שנות שהות ממוצעות	4.12	9
תקופה להיוון הכנסה פרמננטית	9.87	14.75
שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות	7.75%	7.75%
ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים	62,594,010	6,364,541
סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים		**68,958,551**

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

ד. הכנסות נוספות

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

ה. פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

שיעור שחיקה נטו (ללא מע"מ)	3.5%
ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)	2.8%
מע"מ בגין שחיקה שנתית (על פקדונות בפועל)	(719,177)
מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)	(282,969)
גרעון שנתי מפעילות הניהול	(3,800,000)
פחת כלכלי	(787,500)
סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי	(5,589,645)
שיעור היוון	8.00%
ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי	**(69,870,568)**

ו. סיכום התחשיב

הכנסות מהחלפה קרובה	(א)	83,745,997
הכנסות מדירות במלאי	(ב)	39,100,000
הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים	(ג)	68,958,551
הכנסות משטחים מושכרים	(ד)	52,137,931
פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי	(ה)	(69,870,568)
בניכוי אומדן עלות להסדרת שימושים		(480,000)
סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט		**173,591,911**
בתוספת יתרת פקדונות		120,870,000
סה"כ שווי הנכס		**294,461,911**

ובמעוגל **294,500,000**

בדיקת רגישות:

		שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הוצאה				
		8.25%	8.00%	7.75%	7.50%	7.15%
תקופת שהייה ממוצעת של דייר (בשנים)	**8**	290,700	295,400	300,400	305,800	314,100
	9	287,800	292,400	297,400	302,700	310,800
	10	285,100	289,600	**294,500**	299,700	307,700
	11	282,500	286,900	291,700	296,800	304,700
	12	279,900	284,300	289,000	294,100	301,800

8. ההערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון – בשוק החופשי, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט רוכשי זכויות שימוש ביחידות דיור והשוכרים החופשיים – בסך של **294,500,000 ₪ (מאתיים תשעים וארבעה מיליון וחמש מאות אלף שקלים חדשים).**

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

9. נתונים נוספים

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

למועד 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 ₪
למועד 30.06.2023 - 294,700 אלפי ₪

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

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

ד. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 30.6.2023 בסך של 294,700 אלפי ₪.

10. <u>עקרונות ההערכה</u>

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

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

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

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

בכבוד רב,

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

גיא יופה
שמאי מקרקעין, רו"ח

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

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

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

7 בנובמבר 2023
מספרנו: 34576.55/30.414

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 30.09.2023 – וזאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 34576.52, שנערכה ליום 31.12.2022 (להלן: "**חוות הדעת השנתית**") ולעדכון הערכה מס' 34576.54 שנערך ליום 30.06.2023.

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

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

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

ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 23.10.2023.

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

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

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

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **<u>המועד הקובע להערכה</u>** – 30.09.2023.

2. **<u>פרטי הנכס (ללא שינוי):</u>**

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

3. **<u>תיאור כללי של הפרויקט</u>**

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

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

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

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

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

[1] עפ"י חוזה חכירה.

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

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

6. **<u>נתוני התפעול בפרויקט</u>**

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

סעיף	מהות
דירות לשיווק (ללא שינוי)	186
דירות פנויות	10
יתרת פיקדונות	כ- 380,140 א' ₪
הכנסה שנתית מדמי שכירות מחלקה סיעודית	כ- 907 א' ₪

7. תחשיב השווי

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:		באור
מספר יח"ד כולל	186	
מספר יח"ד משווק	176	
יתרת מלאי	10	1
יתרת פיקדונות בפועל	380,140,000	1
שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה	7,751,000	2
הכנסה שנתית מדמי שכירות מחלקה סיעודית	907,000	1
הכנסה שנתית מדמי שכירות אחרים	170,000	2
רווח שנתי מפעילות הניהול	3,700,000	2

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

אומדנים:		
סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)	531,000,000	3
סה"כ שווי דירות במלאי	28,190,000	3

באורים:

1) עפ"י נתוני החברה נכון למועד הקובע.

2) ללא שינוי מהנתונים בחוות הדעת השנתית.

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

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

יתרת פיקדונות בפועל	(A)	380,140,000
שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה		(7,751,000)
תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה		4.25
תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה	(B)	(32,941,750)
יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה	(A+B=C)	347,198,250
סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)		502,810,000
בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה	(C)	(347,198,250)
הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה		155,611,750
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה		4.25
שיעור היוון		7.75%
ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה		**113,310,186**

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

סה"כ דירות במלאי		10
שווי דירות במלאי		28,190,000
מקדם הפחתה לשיווק		90%
סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי		**25,371,000**

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

	כלל הדיירים	**דיירים ותיקים**
התפלגות דיירים	82%	18%
שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה	435,420,000	95,580,000
שנות שהות ממוצעות (*)	8.24	18
אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל)	12.1%	5.6%
קבלת פקדונות בשנה	52,817,219	5,310,000
שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה	66.2%	50.9%
החזר פקדונות בשנה	34,986,770	2,700,666
קבלת פקדונות בשנה	52,817,219	5,310,000
החזר פקדונות בשנה	(34,986,770)	(2,700,666)
עודף שנתי	17,830,449	2,609,334
שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות	7.75%	7.75%
בניכוי שיעור צמיחה	1.00%	1.00%
הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)	264,154,800	38,656,800
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה - תחלופת יח"ד	5.75	5.75
מחצית שנות שהות ממוצעות	4.12	9
תקופה להיוון הכנסה פרמננטית	9.87	14.75
שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות	7.75%	7.75%
ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים	126,426,091	12,854,969
סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים		**139,281,061**

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

ד. הכנסות נוספות

הכנסה שנתית מדמי שכירות	1,077,000
שיעור היוון	7.25%
סיכום שווי שטחים מושכרים	**14,855,172**

ה. פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

שיעור שחיקה נטו (ללא מע"מ)	3.5%
ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)	2.8%
מע"מ בגין שחיקה שנתית (על פקדונות בפועל)	(2,261,833)
מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)	(889,946)
רווח שנתי מפעילות הניהול	3,700,000
פחת כלכלי	(1,031,250)
סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי	(483,029)
שיעור היוון	8.00%
ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי	**(6,037,867)**

ו. סיכום התחשיב

הכנסות מהחלפה קרובה	(א)	113,310,186
הכנסות מדירות במלאי	(ב)	25,371,000
הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים	(ג)	139,281,061
הכנסות משטחים מושכרים	(ד)	14,855,172
פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי	(ה)	(6,037,867)
סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט		**286,779,551**
בתוספת יתרת פקדונות		380,140,000
סה"כ שווי הנכס		**666,919,551**

ובמעוגל **666,900,000**

בדיקת רגישות:

תקופת שהייה ממוצעת של דייר (בשנים)	שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הוצאה				
	7.25%	7.50%	7.75%	8.00%	8.25%
8.0	700,500	689,300	679,000	669,400	660,500
9.0	694,000	683,000	672,800	663,400	654,600
10.0	687,700	676,900	**666,900**	657,700	649,100
11.0	681,800	671,100	661,300	652,200	643,800
12.0	676,000	665,600	655,900	647,000	638,700

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 **666,900,000 ₪ (שש מאות שישים 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 30.09.2020 -	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 ₪
למועד 30.06.2023 -	658,900 אלפי ₪

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

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

ד. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 30.06.2023 בסך של 658,900 אלפי ₪.

10. <u>עקרונות ההערכה</u>

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

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

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

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

בכבוד רב,

גיא יופה
שמאי מקרקעין, רו"ח

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

BFKS & Co.
ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'
כלכלה ושמאות מקרקעין

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

7 בנובמבר 2023
מספרנו: 36628.35/30.414

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 30.09.2023 – וזאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 36628.32, שנערכה ליום 31.12.2022 (להלן: "**חוות הדעת השנתית**") ולעדכון הערכה מס' 36628.34 שנערך ליום 30.06.2023.

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

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

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

ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 23.10.2023.

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

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

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

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **<u>המועד הקובע להערכה</u>** – 30.09.2023.

2. **<u>פרטי הנכס (ללא שינוי):</u>**

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

3. **<u>תיאור כללי של הפרויקט</u>**

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

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

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

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

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

6. **<u>נתוני התפעול בפרויקט</u>**

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

סעיף	מהות
דירות לשיווק (ללא שינוי)	116
דירות פנויות	8
יתרת פיקדונות	כ- 172,600 א' ₪

7. תחשיב השווי

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:		באור
מספר יח"ד כולל	116	
מספר יח"ד משווק	108	
יתרת מלאי	8	1
יתרת פיקדונות בפועל	172,600,000	1
שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה	4,620,000	2
הכנסה שנתית מדמי שכירות	146,000	2
גרעון שנתי מפעילות הניהול	(1,140,000)	2

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

אומדנים:		
סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)	237,800,000	3
סה"כ שווי דירות במלאי	19,000,000	3

באורים:

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

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

יתרת פיקדונות בפועל	(A)	172,600,000
שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה		(4,620,000)
תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה		6.75
תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה	(B)	(31,185,000)
יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה	(A+B=C)	141,415,000
סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)		218,800,000
בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה	(C)	(141,415,000)
הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה		77,385,000
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה		6.75
שיעור היוון		7.75%
ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה		**46,756,302**

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

סה"כ דירות במלאי	8
שווי דירות במלאי	19,000,000
מקדם הפחתה לשיווק	85%
סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי	**16,150,000**

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

	כלל הדיירים	**דיירים ותיקים**
התפלגות דיירים	82%	18%
שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה	194,996,000	42,804,000
שנות שהות ממוצעות (*)	8.24	18
אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעת/1	12.1%	5.6%
קבלת פקדונות בשנה	23,653,361	2,378,000
שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה	75.3%	55.0%
החזר פקדונות בשנה	17,803,481	1,307,900
קבלת פקדונות בשנה	23,653,361	2,378,000
החזר פקדונות בשנה	(17,803,481)	(1,307,900)
עודף שנתי	5,849,880	1,070,100
שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות	7.75%	7.75%
בניכוי שיעור צמיחה	1.00%	1.00%
הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)	86,664,889	15,853,333
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה - תחלופת יח"ד	7.25	7.25
מחצית שנות שהות ממוצעות	4.12	9
תקופה להיוון הכנסה פרמננטית	11.37	16.25
שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות	7.75%	7.75%
ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים	37,084,760	4,713,460
סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים		**41,798,220**

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

ד. הכנסות נוספות

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

ה. פעילות הניהול והוצאות פחת כלכלי

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

ו. סיכום התחשיב

הכנסות מהחלפה קרובה	(א)	46,756,302
הכנסות מדירות במלאי	(ב)	16,150,000
הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים	(ג)	41,798,220
הכנסות משטחים מושכרים	(ד)	2,013,793
פעילות הניהול ופחת כלכלי	(ה)	(20,468,750)
הפחתת ע.נ של אומדן דמי היוון להארכת תק' חכירה (*)		(700,000)
סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט		**85,549,565**
בתוספת יתרת פקדונות		172,600,000
סה"כ שווי הנכס		**258,149,565**

ובמעוגל **258,100,000**

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

בדיקת רגישות:

תקופת שהייה ממוצעת של דייר (בשנים)	שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הוצאה				
	7.25%	7.50%	7.75%	8.00%	8.25%
8.0	269,300	265,400	261,700	258,300	255,100
9.0	267,400	263,500	259,900	256,500	253,400
10.0	265,600	261,700	**258,100**	254,800	251,700
11.0	263,800	260,000	256,500	253,200	250,200
12.0	262,100	258,400	254,900	251,700	248,700

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 **258,100,000 ₪ (מאתיים חמישים ושמונה מיליון ומאה אלף שקלים חדשים).**

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

9. נתונים נוספים

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

למועד 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 ₪
למועד 30.06.2023 – 257,800 אלפי ₪

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

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

ד. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 30.06.2023 בסך של 257,800 אלפי ₪.

10. <u>עקרונות ההערכה</u>

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

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

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

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

בכבוד רב,

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

גיא יופה
שמאי מקרקעין, רו"ח

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

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

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

7 בנובמבר 2023
מספרנו: 34642.49/30.414

לכבוד
<u>מגדלי הים התיכון בע"מ</u>

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 30.09.2023 – וזאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 34642.46, שנערכה ליום 31.12.2022 (להלן: "**חוות הדעת השנתית**") ולעדכון הערכה מס' 34642.48 שנערך ליום 30.06.2023.

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

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

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

ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 23.10.2023.

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

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

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

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **<u>המועד הקובע להערכה</u>** – 30.09.2023.

2. **<u>פרטי הנכס (ללא שינוי):</u>**

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

3. **<u>תיאור כללי של הפרויקט</u>**

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

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

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

[2] עפ"י היתר בנייה מס' 67006.

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

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

6. **<u>נתוני התפעול בפרויקט</u>**

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

סעיף	מהות
דירות לשיווק (ללא שינוי)	347
דירות פנויות	7
יתרת פיקדונות	כ- 749,300 א' ₪
הכנסה שנתית מדמי שכירות מחלקה סיעודית	כ- 907 א' ₪

7. תחשיב השווי

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:		באור
מספר יח"ד כולל	347	
מספר יח"ד משווק	340	
יתרת מלאי	7	1
יתרת פיקדונות בפועל	749,300,000	1
שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה	16,460,000	2
הכנסה שנתית מדמי שכירות - סיעודית	907,000	1
הכנסה שנתית מדמי שכירות - יתר השוכרים	101,000	2
רווח שנתי מפעילות הניהול	7,890,000	2

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

אומדנים:		
סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)	959,000,000	3
סה"כ שווי דירות במלאי	23,500,000	3

באורים:

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

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

יתרת פיקדונות בפועל	(A)	749,300,000
שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה		(16,460,000)
תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה		6.75
תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה	(B)	(111,105,000)
יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה	(A+B=C)	638,195,000
סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)		935,500,000
בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה	(C)	(638,195,000)
הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה		297,305,000
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה		6.75
שיעור היוון		7.75%
ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה		**179,632,776**

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

סה"כ דירות במלאי	7
שווי דירות במלאי	23,500,000
מקדם הפחתה לשיווק	95%
סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי	**22,325,000**

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

	כלל הדיירים	דיירים ותיקים
התפלגות דיירים	82%	18%
קבלת פקדונות בשנה	786,380,000	172,620,000
שנות שהות ממוצעות (*)	8.24	18
אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעת/1	12.1%	5.6%
קבלת פקדונות בשנה	95,389,290	9,590,000
שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה	71.1%	47.5%
החזר פקדונות בשנה	67,865,990	4,555,250
קבלת פקדונות בשנה	95,389,290	9,590,000
החזר פקדונות בשנה	(67,865,990)	(4,555,250)
עודף שנתי	27,523,300	5,034,750
שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות	7.75%	7.75%
בניכוי שיעור צמיחה	1.00%	1.00%
הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)	407,752,593	74,588,889
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה - תחלופת יח"ד	7.25	7.25
מחצית שנות שהות ממוצעות	4.12	9.00
תקופה להיוון הכנסה פרמננטית	11.37	16.25
שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות	7.75%	7.75%
ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים	174,481,352	22,176,518
סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים		**196,657,870**

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

ד. הכנסות נוספות

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

ה. פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)	2.75%
מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)	(1,403,350)
רווח שנתי מפעילות הניהול	7,890,000
פחת כלכלי	(1,578,000)
סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי	4,908,650
שיעור היוון	8.00%
ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי	**61,358,125**

ו. סיכום התחשיב

הכנסות מהחלפה קרובה	(א)	179,632,776
הכנסות מדירות במלאי	(ב)	22,325,000
הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים	(ג)	196,657,870
הכנסות משטחים מושכרים	(ד)	13,903,448
פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי	(ה)	61,358,125
סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט		**473,877,219**
בתוספת יתרת פקדונות		749,300,000
סה"כ שווי הנכס		**1,223,177,219**

ובמעוגל **1,223,200,000**

בדיקת רגישות:

תקופת שהייה ממוצעת של דייר (בשנים)	שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הוצאה				
	7.25%	**7.50%**	**7.75%**	**8.00%**	**8.25%**
8.0	1,274,500	1,256,500	1,239,800	1,224,300	1,209,900
9.0	1,265,400	1,247,700	1,231,300	1,216,100	1,201,900
10.0	1,256,800	1,239,300	**1,223,200**	1,208,200	1,194,300
11.0	1,248,500	1,231,300	1,215,400	1,200,700	1,187,000
12.0	1,240,500	1,223,600	1,208,000	1,193,500	1,180,100

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 **1,223,200,000 ₪ (מיליארד מאתיים עשרים ושלושה מיליון ומאתיים אלף שקלים חדשים).**

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

9. נתונים נוספים

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

למועד 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 30.06.2022 – 1,138,300 אלפי ₪
למועד 30.09.2022 – 1,174,200 אלפי ₪
למועד 31.12.2022 – 1,169,400 אלפי ₪
למועד 31.03.2023 – 1,200,400 אלפי ₪
למועד 30.06.2023 – 1,216,700 אלפי ₪

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

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

ד. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 30.06.2023 בסך של 1,216,700 אלפי ₪.

10. <u>עקרונות ההערכה</u>

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

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

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

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

בכבוד רב,

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

גיא יופה
שמאי מקרקעין, רו"ח

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

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הינם:

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

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

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 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.

<u>הצהרות מנהלים</u>

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

אני, דורון ארנון, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של מגדלי הים התיכון בע"מ ("**החברה**") לרבעון השלישי 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 תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלה כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -

ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, 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, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנגוע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה.

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

תאריך: <u>27 בנובמבר, 2023</u> _____

דורון ארנון, מנכ"ל

<u>הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2) לתקנות הדוחות</u>

אני, אופיר רוזנבוים, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של מגדלי הים התיכון בע"מ ("**החברה**") לרבעון השלישי 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 והמידע הכספי האחר 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 תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלה כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -

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

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

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

תאריך: <u>27 בנובמבר, 2023</u>

_____

אופיר רוזנבוים, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים