



מגדלי הים התיכון

מגדלי הים התיכון בע"מ

דוח רבעוני ליום 30 ביוני 2026



תוכן העניינים

- דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד
- דוחות כספיים ליום 30 ביוני 2026
ומכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר
- עדכונים להערכות שווי
- דו"ח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית



דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 30 ביוני 2026

דירקטוריון מגדלי הים התיכון בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה וחברות המצויות בשליטתה, במישרין ובעקיפין ("הקבוצה") לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026, ("תקופת הדוח" ו- "מועד הדוח", בהתאמה), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("התקנות").

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

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

שלו

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

1.1 אירועים מהותיים בתקופת הדוח ועד למועד אישורו¹

1.1.1 ביום 9 ביולי 2026, הודיעה החברה, כי קיבלה הודעה על זכייתה במכרז פומבי ("המכרז") שנערך על ידי עיריית גבעת שמואל לקבלת זכויות חכירה במקרקעין הידועים כגוש 6191, חלקות 110 ו-128, מגרש 303, בשטח של כ-5,700 מ"ר, הממוקמים בצפון גבעת שמואל, בסמיכות לפתח תקווה ("המקרקעין"), לצורך תכנון, הקמה, הפעלה ואחזקה של בית דיור מוגן, לרבות מחלקה סיעודית, בהיקף של עד 350 יחידות דיור מוגן ("פרויקט הדיור המוגן"). בנוסף, ובהתאם לתנאי המכרז, תספק החברה לעירייה שירותי תכנון ובנייה במקרקעין להקמת שטחי מסחר בהיקף שלא יפחת מ-3,500 מ"ר ("שטחי העירייה"), וכן שטחי ציבור בהיקף של כ-2,000 מ"ר ו-100 מקומות חניה ("שטחי הציבור"), אשר יוותרו בבעלות העירייה.

בהתאם לתנאי המכרז, ההתקשרות בקשר עם המקרקעין תהא בדרך של חתימה על הסכם חכירה לתקופה של 49 שנים, עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים, בתמורה לדמי חכירה שנתיים בסך של כ-18 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין והצמדה למדד המחירים לצרכן. כמו כן, במעמד החתימה על הסכם החכירה תשלם החברה לעירייה דמי ייזום חד-פעמיים בסך של 2.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין. עוד בהתאם לתנאי

¹ ואשר לא תוארו במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2025.

המכרז, עבור שירותי התכנון והבנייה של שטחי העירייה, תשלם העירייה לחברה תמורה בסך של 7,500 ש"ח למ"ר בתוספת מע"מ כדין והצמדה למדד המחירים לצרכן. כמו כן, החברה תשכור מהעירייה את שטחי העירייה לתקופת הסכם החכירה, בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך של 150 ש"ח למ"ר, בתוספת מע"מ כדין והצמדה למדד המחירים לצרכן. להערכת החברה, אומדן ההשקעות הצפויות בפרויקט (לרבות עלויות הקמה, דמי חכירה בתקופת ההקמה ובניכוי החזר תשלומי העירייה) הינו כ-700 מיליון ש"ח.

בהתאם לתנאי המכרז, הזכייה כפופה לאישור מליאת מועצת עיריית גבעת שמואל, אשר אישרה את הזכייה ביום 29 ביולי 2026. לפרטים נוספים ראו דוחות מיידים של החברה מימים 9 ביולי 2026 ו- 30 ביולי 2026 (מס' אסמכתאות: 2026-01-065166 ו- 2026-01-071987, בהתאמה), המובאים כהכללה על דרך ההפניה.

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

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

לפרטים נוספים, ראה דוח מיידים של החברה מיום 27 באפריל 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-038560). האזכור האמור מובא כהכללה על דרך ההפניה.

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

1.2 הסביבה העסקית והשפעותיה

1.2.1 המצב הביטחוני בישראל והפעילות הכלכלית במשק הישראלי

ביום 28 בפברואר 2026 חלה הסלמה משמעותית בזירה הבינלאומית, במסגרתה פתחו ארצות-הברית וישראל במתקפה באיראן במסגרת מבצע "שאגת הארי". בנוסף, נפתחה חזית מול ארגון הטרור חיזבאללה בלבנון.

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

ביום 8 באפריל 2026 נכנסה לתוקף הפסקת אש בין ארצות הברית לאיראן, במסגרתה הופסק שיגור הטילים לעבר ישראל ומדינות נוספות באזור ולקראת סוף חודש יוני 2026 הסתיים מבצע "שאגת הארי" עם חתימת מזכר ההבנות בין ארצות הברית לאיראן.

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

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

1.2.2 השפעות אינפלציה ושינויים בריבית

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

במהלך 12 החודשים האחרונים (יוני 2025 עד יוני 2026) עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ- 1.7% ו- 2% על בסיס "מדד בגין" ועל בסיס "מדד ידוע", בהתאמה, לעומת עליה בשיעור של כ- 3.3% ו- 3.1% על בסיס "מדד בגין" ועל בסיס "מדד ידוע", בהתאמה, במהלך 12 החודשים בתקופה המקבילה אשתקד (יוני 2024 עד יוני 2025). החל מחודש אפריל 2022, העלה בנק ישראל את הריבית בישראל באופן מהותי עד לריבית בשיעור של 4.75% במהלך חודש מאי 2023. בחודשים ינואר 2024 ונובמבר 2025 הפחית בנק ישראל את הריבית ב- 0.25% בכל מועד וכן מאז תחילת השנה הפחית בנק ישראל את הריבית בשיעור כולל של 0.75% כך שלמועד פרסום הדוח ריבית בנק ישראל עומדת על שיעור של 2.35%.

בהתאם לתחזית המקור-כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל שפורסמה בתאריך 6 ביולי, 2026, שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון השני של שנת 2027) צפוי לעמוד על 1.8% (ובמהלך שנת 2026 על 1.8%). כמו כן, רמת הריבית ברבעון השני של שנת 2027 צפויה לעמוד בממוצע על 3.3%.

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

התחייבויות בגין דיירים אף הן צמודות למדד המחירים לצרכן וההשלכה התזרימית של עליית מדד המחירים לצרכן הינה ביום החזר הפיקדון לדייר ולפיכך בחינת ההשפעה מבוצעת על פני תקופת השהות של הדייר בבתי הרשת⁴. להערכת החברה אשר מתבססת

² <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/6-7-26/>

³ <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/06-07-2026/>

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

על ציפיות לאינפלציה משוק ההון⁵, שיעור עליית מדד המחירים לצרכן בראייה ארוכת טווח לא יהיה שונה באופן מהותי ביחס לפרק זמן דומה בתקופות מקבילות.

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

להערכת החברה, העלייה בשיעור ריבית בנק ישראל אינה בעלת השפעה מהותית על עסקי הקבוצה נכון למועד הדוחות, זאת מכיוון שמרבית החוב של הקבוצה הינו חוב שקלי ויתרת החוב אשר אינה שקלית הינה בגין הלוואות שנלקחו בחודש ספטמבר, 2025 ובמהלך שנת 2026.

להשפעת הגידול בשיעור האינפלציה על תוצאות הקבוצה בתקופת הדוח, ראה סעיפים 1.4.2, 1.4.3 ו- 1.4.10 להלן.

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

⁵ <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/18-8-26/>

31.12.2025		30.6.2025		30.6.2026		סעיף בדוח	סעיף במאזן
אחוז מסך המאזן	סכום באלפי ש"ח	אחוז מסך המאזן	סכום באלפי ש"ח	אחוז מסך המאזן	סכום באלפי ש"ח		
100%	7,339,905	100%	6,597,792	100%	7,360,548		סך המאזן
5%	403,543	8%	539,161	3%	253,609	1.3.1	נכסים שוטפים
95%	6,936,362	92%	6,058,631	97%	7,106,939	1.3.2	נכסים בלתי שוטפים
2%	178,406	4%	261,516	3%	175,842	1.3.3	התחייבויות שוטפות (למעט התחייבויות בגין דיירים)
38%	2,769,586	41%	2,708,867	38%	2,822,766	1.3.4	התחייבויות בגין דיירים
30%	2,202,267	28%	1,832,188	30%	2,213,950	1.3.5	התחייבויות שאינן שוטפות
30%	2,189,646	27%	1,795,221	29%	2,147,990	1.3.6	הון

1.3.1 נכסים שוטפים

נכסיה השוטפים של הקבוצה כוללים ברובם מזומנים בבנקים ונכסים פיננסיים, חלקם בחשבונות שוטפים וחלקם מופקדים בפקדונות קצרי מועד ומיועדים בעיקרם לפעילות השוטפת של הקבוצה, להחזר התחייבויות ולהשקעת הון עצמי בפרויקטים בהקמה. יתרת המזומנים ושווה מזומנים הסתכמה למועד הדוח בסך של כ- 237 מיליון ש"ח. הירידה בנכסים השוטפים למועד הדוח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2025 בסך של כ- 150 מיליון ש"ח נובעת בעיקר: (1) מתשלום תקופתי בתקופת הדוח של קרן וריבית אגרות חוב של החברה בסך של כ- 79 מיליון ש"ח; (2) מתשלום דיבידנד בתקופת הדוח לבעלי מניות החברה בסך של 90 מיליון ש"ח.

1.3.2 נכסים בלתי שוטפים

העלייה בנכסים הבלתי שוטפים למועד הדוח ביחס ליום 31 בדצמבר 2025, בסך של כ- 171 מיליון ש"ח נובעת בעיקר מעלייה ביתרת הנדל"ן להשקעה בתקופת הדוח בסך של כ- 169 מיליון ש"ח, אשר נבעה בעיקר מהגורמים הבאים:

- תוספת שווי בסך של כ- 93 מיליון ש"ח אשר מתוכם כ- 84 מיליון ש"ח בגין עליית מחירי הפיקדונות של יחידות הדיור בבתי הרשת הפעילים ובבית ברחובות הנמצא בתקופת ההרצה ואכלוס לראשונה, בהתאם להתייחסות מעריך השווי להשפעת העסקאות שנחתמו במהלך תקופת הדוח ושיקלולן עם עסקאות שלפני תקופת הדיווח וכן בגין עדכון הכנסות מחילוט.

- עלייה בשווי הוגן של הבית בנווה איילון ושל הבית בשדה דב בסך של כ- 68 מיליון ש"ח הנובעת מהמשך השקעות בביצוע הפרויקט.

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

ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 30 ביוני 2026	
נדל"ן מניב לדיור מוגן (באלפי ש"ח)		
6,070,200	6,179,600	שווי הנכסים המניבים
2,821,274	2,825,295	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים – נדל"ן להשקעה (*)
3,248,926	3,354,305	שווי נטו, נכסים מניבים

(*) מוצג בהתאם להערכות השווי.

1.3.3

התחייבויות שוטפות (למעט התחייבויות בגין דיירים)

הירידה בהתחייבויות שוטפות למועד הדוח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2025 הסתכמה בסך לא מהותי של כ- 3 מיליון ש"ח.

1.3.4

התחייבויות בגין דיירים

העלייה בהתחייבויות בגין דיירים למועד הדוח ביחס ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמה בסך של כ- 53 מיליון ש"ח אשר נובעת בעיקר: (1) מעלייה בשל קבלת פיקדונות, בניכוי החזר פיקדונות, בסך של כ- 70 מיליון ש"ח; (2) מעלייה בסך של כ- 31 מיליון ש"ח הנובעת משערוך פיקדונות דיירים למדד המחירים לצרכן; (3) מירידה הנובעת מחילוט פיקדונות (כולל מע"מ) בסך של כ- 44 מיליון ש"ח.

1.3.5

התחייבויות שאינן שוטפות

העלייה בהתחייבויות שאינן שוטפות למועד הדוח ביחס ליום 31 בדצמבר 2025, בסך של כ- 12 מיליון ש"ח נובעת בעיקר: (1) מעלייה ביתרת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 43 מיליון ש"ח, הנובעת ממשיכת כספים ממסגרת אשראי בתאגיד בנקאי לצורכי ליווי בניה והקמת הבית בנווה איילון, לטובת המשך עבודות הבניה בפרויקט; (2) מעלייה בסעיף מסים נדחים בסך של כ- 23 מיליון ש"ח, בעיקר כתוצאה מיצירת עתודה למסים נדחים בשל העלייה בתקופת הדוח בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה; (3) מירידה ביתרת אגרות חוב בסך של כ- 51 מיליון ש"ח, כתוצאה מתשלום תקופתי בתקופת הדוח של קרן אגרות חוב (סדרה ה') של החברה.

1.3.6

הון חוזר

למועד הדוח, לקבוצה (בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה) הון חוזר חיובי (ללא התחייבויות בגין דיירים), שהסתכם לסך של כ- 78 מיליון ולחברה (בדוח הכספי הנפרד של החברה) הון חוזר שלילי (ללא התחייבויות בגין דיירים), שהסתכם לסך של כ- 15 מיליון ש"ח, לעומת הון חוזר חיובי לקבוצה ולחברה (ללא התחייבויות בגין דיירים) ליום 31 בדצמבר 2025, שהסתכם לסך של כ- 225 מיליון ש"ח וכ- 132 מיליון ש"ח, בהתאמה. הירידה בהון החוזר החיובי של הקבוצה והחברה, נובעת בעיקר מתשלום תקופתי בתקופת הדוח של קרן וריבית אגרות חוב של החברה בסך של כ- 79 מיליון ש"ח. בנוסף, בתקופת הדוח שולם דיבידנד לבעלי מניות החברה בסך 90 מיליון ש"ח.

לקבוצה יחידות דיור זמינות לשיווק (ללא הבית ברחובות) הרשומות בסעיף נדל"ן להשקעה במסגרת הנכסים הלא שוטפים בשווי כולל של כ- 301 מיליון ש"ח אשר חלקם ישווקו בתוך

שנים עשר חודשים ממועד הדוח. בנוסף, לקבוצה יחידות דיור זמינות לשיווק לראשונה בבית ברחובות בשווי כולל של כ- 200 מיליון ש"ח שלהערכת החברה חלקם ישווקו בתוך שנים עשר חודשים ממועד הדוח.

בנוסף, לקבוצה צפי תקבולים בסך של כ- 33 מיליון ש"ח בגין תקבולי יתרת פיקדונות דיירים שהתקשרו בהסכמי דייר בבית ברחובות וצפויים להתאכלס בתוך שנים עשר חודשים ממועד הדוח ובמועד האכלוס ישלימו את היתרה שטרם שולמה.

בהתחשב בהתחייבויות בגין דיירים בבתי הדיור המוגן של הקבוצה והחברה, לקבוצה ולחברה הון חוזר שלילי אשר הסתכם למועד הדוח, לסך של כ- 2,745 מיליון ש"ח וכ- 409 מיליון ש"ח, בהתאמה. התחייבויות בגין דיירים מוצגות כהתחייבות שוטפת מתוקף זכותם של הדיירים לסיים את הסכם הדייר בכל עת. יחד עם זאת, בהתבסס על ניסיונה של הקבוצה, בהערכה אקטוארית המתחשבת בגיל כניסת הדייר לבתי הרשת, בלוחות תמורתה ובשיעורי העזיבה של הדיירים בפועל, צופה הקבוצה כי תקופת השהייה הצפויה הממוצעת לדייר בבתי הרשת הינה כ- 10 שנים (שיעור העזיבה הממוצע הצפוי לטווח הארוך בכלל בתי הרשת הינו כ- 10% לשנה). לאור האמור, מעריכה הקבוצה כי היא תידרש לפרוע התחייבויות לדיירים בסך של כ- 186 מיליון ש"ח, בתוך שנים עשר חודשים ממועד הדוח.

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

לאור האמור לעיל, קבע דירקטוריון החברה, כי אין בגירעון בהון החוזר (בהתחשב בהתחייבויות בגין דיירים) של הקבוצה והחברה כאמור כדי להצביע על בעיית נזילות.

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

1.4 תוצאות הפעילות

1.4.1 סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)

2025	רבעון 2 2025	רבעון 2 2026	חציון 1 2025	חציון 1 2026
280,802	68,231	73,395	134,626	146,287

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

2025	רבעון 2 2025	רבעון 2 2026	חציון 1 2025	חציון 1 2026
191,378	47,023	50,018	93,105	99,165

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

העלייה בהכנסות מדמי אחזקה מדיירים ושירותים אחרים בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר: (1) מגידול בהכנסות מדמי אחזקה מדיירים בסך של כ- 5,500 אלפי ש"ח, כתוצאה בעיקר מגידול בהכנסות מדמי אחזקה מהבית ברחובות שאכלוסו החל בחודש ינואר 2025; (2) מעלייה בשיעור של כ- 2% במדד המחירים לצרכן הידוע בתקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026; (3) מקיטון בהכנסות בסך של כ- 3,400 אלפי ש"ח הנובע משינוי במתכונת הפעילות של מועדון חברים לבני הגיל השלישי במהלך תקופת הדוח.

1.4.3 הכנסות מחילוט פיקדונות (באלפי ש"ח)

2025	רבעון 2 2025	רבעון 2 2026	חציון 1 2025	חציון 1 2026
75,326	17,729	19,615	34,586	39,740

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

העלייה בהכנסות חילוט במהלך תקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר מעלייה בהכנסות חילוט פיקדונות בבית ברחובות שאכלוסו החל בחודש ינואר 2025 ומעלייה בשיעור של כ- 2% במדד המחירים לצרכן הידוע בתקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026.

1.4.4 הכנסות משוכרי משנה (באלפי ש"ח)

2025	רבעון 2 2025	רבעון 2 2026	חציון 1 2025	חציון 1 2026
14,098	3,479	3,762	6,935	7,382

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

1.4.5 עלות ההכנסות (באלפי ש"ח)

2025	רבעון 2 2025	רבעון 2 2026	חציון 1 2025	חציון 1 2026
156,739	38,306	40,913	73,391	79,689

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

העלייה בהוצאות התפעול בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר: (1) מגידול בעלויות בסך של כ- 700 אלפי ש"ח בגין תפעול הבית ברחובות שאכלוסו החל בחודש ינואר 2025; (2) מגידול בסך של כ- 1,400 אלפי ש"ח בהוצאות אחזקה ושיפוצי דירות (בעיקר בשל עלייה בהוצאות שיפוצי דירות). הוצאות בגין שיפוצי דירות הינם על בסיס שיפוצים בפועל של דירות מתפנות כך שקיימת שונות בעלויות על פני השנים כתלות בכמות הדירות המשופצות וסוג השיפוץ המבוצע בכל דירה; (3) מגידול בהוצאות שכר עובדים בסך של כ- 2,600 אלפי ש"ח, הנובע בעיקר מגידול במצבת העובדים, אופציות פאנטום ומעדכוני שכר; (4) מגידול בהוצאות בגין קבלני משנה בסך של כ- 600 אלפי ש"ח הנובע בעיקר מעדכון שכר המינימום של עובדי הניקיון במשק בינואר 2026; (5) מקיטון בהוצאות בסך של כ- 2,200 אלפי ש"ח הנובע משינוי מתכונת הפעילות של מועדון חברים לבני הגיל השלישי במהלך תקופת הדוח.

1.4.6 הוצאות מכירה ושיווק (באלפי ש"ח)

2025	רבעון 2 2025	רבעון 2 2026	חציון 1 2025	חציון 1 2026
26,075	5,866	7,591	12,857	15,086

העלייה בהוצאות מכירה ושיווק בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר מעלייה בהוצאות הפרסום של הרשת המיוחסת ברובה לקמפיין פרסום המיתוג החדש של הרשת וכן מעלייה בהוצאות השכר.

1.4.7 הוצאות הנהלה וכלליות (באלפי ש"ח)

2025	רבעון 2 2025	רבעון 2 2026	חציון 1 2025	חציון 1 2026
35,532	8,983	8,850	17,590	18,291

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 הוצאות בגין אופציות לעובדים (באלפי ש"ח)

2025	רבעון 2 2025	רבעון 2 2026	חציון 1 2025	חציון 1 2026
13,952	1,092	8,852	3,066	10,826

העלייה בהוצאות בגין אופציות לעובדים בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת מעלייה בהוצאות בגין הענקת אופציות פאנטום לנושאי משרה בקבוצה בהתאם לתוכנית שאושרה ביום 26 במרץ 2024. עלייה זו נובעת מגידול בשווי ההוגן של אופציות הפאנטום על פי הערכת שווי שבוצעה למועד הדוח זאת בעקבות עלייה בשער מניית החברה בבורסה בתקופת הדוח וכן משינויים הנובעים ממימוש האופציות.

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

2025	רבעון 2 2025	רבעון 2 2026	חציון 1 2025	חציון 1 2026
8,862	10,322	(293)	10,322	(293)

הוצאות אחרות, נטו בתקופת הדוח, כוללות בעיקר הוצאה שנבעה מעדכון הפרשה לתביעה משפטית.

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

1.4.10 הוצאות מימון, נטו (באלפי ש"ח)

2025	רבעון 2 2025	רבעון 2 2026	חציון 1 2025	חציון 1 2026
92,018	40,902	42,160	55,699	48,276

הירידה בהוצאות המימון, נטו בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר: (1) מקיטון בהוצאות שערך פיקדונות דיירים מסך של 31,408 אלפי ש"ח שנוצרו בתקופת הדוח לעומת הוצאות שערך פיקדונות דיירים בסך של 41,139 אלפי ש"ח שנוצרו בתקופה המקבילה אשתקד, זאת בעיקר בשל עלייה במדד המחירים לצרכן הידוע בתקופת הדוח בשיעור של כ- 1.16% לעומת עלייה במדד המחירים לצרכן הידוע בשיעור של כ- 1.57% בתקופה המקבילה אשתקד; (2) מקיטון בסך של כ- 4,600 אלפי ש"ח בהוצאות המימון בגין מסגרת אשראי בתאגיד בנקאי לצורכי ליווי בניה והקמת בית הדיור המוגן ברחובות בעקבות פירעון מסגרת האשראי (הוצאות אלו הונו לנכס עד למועד פתיחת הבית ברחובות בחודש ינואר 2025 וממועד זה נזקפות כהוצאות מימון בדוח רווח והפסד); (3) מגידול בהוצאות הריבית בגין אגרות חוב של החברה, כתוצאה מפדיון מוקדם חלקי ביוזמת החברה, של אגרות חוב (סדרה ה') של החברה בחודש מרץ, 2025 והנפקת סדרה חדשה לציבור של אגרות חוב (סדרה ז') של החברה בחודש פברואר, 2025 והרחבתה בחודש יוני, 2025, בהיקף ובריבית נקובה גבוהה יותר.

1.4.11 הוצאות מסים על הכנסה (באלפי ש"ח)

2025	רבעון 2 2025	רבעון 2 2026	חציון 1 2025	חציון 1 2026
132,447	30,930	9,330	45,039	24,308

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.

הירידה בהוצאות מסים בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר מעליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה מתונה יותר בתקופת הדוח לעומת תקופה מקבילה אשתקד.

1.5 נזילות ומקורות מימון

1.5.1 פעילות שוטפת

תזרים המזומנים החיובי מפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכם לסך של 44,629 אלפי ש"ח בהשוואה לתזרים חיובי בסך של 140,791 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 70,429 אלפי ש"ח ובעיקר בגין הבית ברחובות אשר נמצא בתהליך אכלוס לראשונה וזאת לעומת סך של 141,319 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד אשר נבעו בעיקר מתקבולים משמעותיים של פיקדונות דיירים בבית ברחובות עם תחילת אכלוסו בתחילת 2025. בנוסף, בתקופה המקבילה אשתקד, נרשמה בסעיף הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו הכנסה בסך של כ-10,400 אלפי ש"ח בגין חילוט ערבויות אוטונומיות שהועמדו על ידי הקבלן אשר ביצע את בניית בית הדיור המוגן ברחובות, לפרטים נוספים, ראה ביאור 11 ד' (2) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025. כמו כן, בתקופת הדוח, שולם סך של כ-5,100 אלפי ש"ח בגין מימוש בתקופת הדוח של חלק מאופציות הפאנטום שהוענקו לנושאי משרה בקבוצה בהתאם לתוכנית שאושרה ביום 26 במרץ 2024 וכן נרשמה עלייה בהוצאות מכירה ושיווק של הקבוצה בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, כמפורט בסעיף 1.4.6 לעיל.

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

תזרימי מזומנים בגין קבלת פיקדונות, נטו בגין יחידות דיור ששווקו לראשונה (באלפי ש"ח)				
חציון 1 2026	חציון 1 2025	רבעון 2 2026	רבעון 2 2025	2025
48,091	137,284	20,867	26,096	216,997

1.5.2 פעילות השקעה

תזרים המזומנים שנבע מפעילות השקעה בתקופת הדוח הסתכם לסך של 96,739 אלפי ש"ח בהשוואה לתזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה בסך של 30,881 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

עיקר ההשקעות בתקופת הדוח, נבעו מהשקעה במזומן בסך של 62,620 אלפי ש"ח בנדל"ן להשקעה, אשר עיקרו נבע מהשקעות בהקמת הבית בנווה איילון בסך של כ-44,400 אלפי ש"ח, מהשקעות בפרויקט בהקמה בשדה דב בסך של כ-8,800 אלפי ש"ח, מהשקעות בפרויקט ברחובות בסך של כ-5,100 אלפי ש"ח וכן מהשקעות ביתר בת הרשת הפעילים בהיקף של כ-4,300 אלפי ש"ח. כמו כן, בתקופת הדוח, נבעו מזומנים בסך של כ-157,000 אלפי ש"ח מפירעון פיקדונות בתאגיד בנקאי, אשר הופקדו במהלך שנת 2025 לתקופה של חצי שנה וכן מריבית בסך של כ-8,600 אלפי ש"ח שהתקבלה על פיקדונות של חברות הקבוצה המופקדים בתאגידים בנקאיים.

בתקופה המקבילה אשתקד, עיקר ההשקעות נבעו מהשקעה במזומן בסך של 31,242 אלפי ש"ח בנדליין להשקעה, אשר עיקרו נבע מהשקעות בפרויקט בהקמה ברחובות בסך של כ- 13,100 אלפי ש"ח אשר כלל קיזוז חלק הערבות שחולט והוון לנכס בסך של כ- 11,000 אלפי ש"ח בגין חילוט ערבויות אוטונומיות שהועמדו על ידי הקבלן אשר ביצע את בניית בית הדיור המוגן ברחובות ("הפרויקט") במסגרת הפרויקט, לפרטים נוספים ראה ביאור 11 ד' (2) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025, מהשקעות בהקמת הבית בנווה איילון בסך של כ- 15,000 אלפי ש"ח וכן מהשקעות בבתי הרשת הפעילים בהיקף של כ- 3,000 אלפי ש"ח. בנוסף, בתקופה המקבילה אשתקד הועמדה הלואה על ידי חברת בת של החברה לבעל מניות באותה חברה בסך של 10,000 אלפי ש"ח. כמו כן, בתקופה המקבילה אשתקד, נבעו מזומנים בסך של כ- 6,380 אלפי ש"ח בגין ריבית שהתקבלה על פיקדונות של חברות הקבוצה המופקדים בתאגידים בנקאיים.

1.5.3 פעילות מימון

תזרים המזומנים ששימש לפעילות מימון בתקופת הדוח הסתכם לסך של 130,470 אלפי ש"ח בהשוואה לתזרים מזומנים שנבע מפעילות מימון בסך של 74,083 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

התזרים ששימש לפעילות מימון בתקופת הדוח כולל בעיקר: (1) פירעון מלוא יתרת מסגרת האשראי שנוצלה בתאגיד בנקאי לצורכי ליווי בניה והקמת בית הדיור המוגן ברחובות בסך של 12,000 אלפי ש"ח; (2) תשלום תקופתי של קרן אגרות חוב (סדרה ה') של החברה בסך של 51,300 אלפי ש"ח וריבית אגרות חוב של החברה בסך של כ- 20,080 אלפי ש"ח (תשלום ריבית אגרות חוב בסך של כ- 7,360 אלפי ש"ח אשר הוונה לעלות נכס כשיר (בית דיור מוגן בהקמה), כלול בפעילות השקעה (ראה סעיף 1.5.2 לעיל) כחלק מהשקעה במזומן בפרויקט בהקמה); (3) תשלום דיבידנד לבעלי מניות החברה בסך 90,000 אלפי ש"ח. בנוסף, התזרים אשר נבע מפעילות מימון בתקופת הדוח כולל בעיקר משיכת כספים בסך 43,000 אלפי ש"ח, ממסגרת אשראי בתאגיד בנקאי לצורכי ליווי בניה והקמת בית הדיור המוגן בשכונת נווה איילון באור יהודה.

התזרים שנבע מפעילות מימון בתקופה המקבילה אשתקד כלל בעיקר: (1) קבלת תמורה נטו בסך של 197,470 אלפי ש"ח מהנפקת סדרה חדשה של אגרות חוב של החברה לציבור (סדרה ז') אשר שימשה לפירעון קרן וריבית אגרות חוב (סדרה ה') של החברה בסך של 201,249 אלפי ש"ח וזאת במסגרת ביצוע פידיון מוקדם חלקי, ביוזמת החברה, של אגרות החוב (סדרה ה'); (2) קבלת תמורה נטו בסך של 347,526 אלפי ש"ח מהנפקת אגרות חוב של החברה לציבור בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ז') של החברה. בנוסף, התזרים אשר שימש לפעילות מימון בתקופה המקבילה אשתקד כלל בעיקר: (1) תשלום תקופתי של קרן אגרות חוב (סדרה ה') של החברה בסך של 34,200 אלפי ש"ח וריבית אגרות חוב של החברה בסך של כ- 11,935 אלפי ש"ח (תשלום ריבית אגרות חוב בסך של כ- 5,310 אלפי ש"ח אשר הוונה לעלות נכס כשיר (בית דיור מוגן בהקמה), כלול בפעילות השקעה (ראה סעיף 1.5.2 לעיל) כחלק מהשקעה במזומן בפרויקט בהקמה); (2) פירעון אשראי בסך של 119,000 אלפי ש"ח מתוך מסגרת אשראי שנוצלה בתאגיד בנקאי לצורכי ליווי בניה והקמת בית הדיור המוגן ברחובות, אשר אכלוסו החל בחודש ינואר 2025; (3) תשלום דיבידנד לבעלי מניות החברה בסך 100,000 אלפי ש"ח.

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

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

שנת 2025	רבעון 1 2025	רבעון 2 2025	חציון 1 2025	רבעון 1 2026	רבעון 2 2026	חציון 1 2026	
באלפי ש"ח, מאוחד בלתי מבוקר							
414,368	29,665	97,694	127,359	21,479	26,858	48,337	רווח לתקופה (מאוחד)
התאמות:							
3,673	1,097	1,150	2,247	2,201	1,002	3,203	נטרול הפסד מפעילות משנית ⁽²⁾
-	100	199	299	-	-	-	פחת והפחתות
(581,467)	(44,833)	(145,220)	(190,053)	(27,367)	(71,452)	(98,819)	רווח משינוי בשווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
(8,862)	-	(10,322)	(10,322)	-	293	293	הוצאות (הכנסות) חד פעמיות או חריגות ⁽³⁾
130,877	13,399	30,537	43,936	14,039	9,027	23,066	השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל ⁽⁴⁾
(41,411)	(572)	(25,962)	(26,534)	10,352	(34,272)	(23,920)	FFO לפי גישת הרשות לניירות ערך
(6,281)	(2,466)	342	(2,124)	(3,506)	1,310	(2,196)	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ב- FFO
(47,692)	(3,038)	(25,620)	(28,658)	6,846	(32,962)	(26,116)	FFO לפי גישת הרשות לניירות ערך המיוחס לבעלי המניות של החברה
התאמות נוספות לפי גישת הנהלה:							
62,725	7,422	33,717	41,139	(2,556)	33,964	31,408	הפחתת עלויות מימון בגין פיקדונות דיירים
(75,326)	(16,857)	(17,729)	(34,586)	(20,125)	(19,615)	(39,740)	בניכוי הכנסות מחילוט פיקדונות דיירים
230,185	123,744	17,575	141,319	34,170	36,259	70,429	תזרים בגין תקבול פיקדונות מדיירים בניכוי החזר פיקדונות לדיירים
284	254	14	268	7	-	7	בתוספת עלות תשלום מבוסס מניות
1,570	711	391	1,102	939	303	1,242	הוצאות מיסים ⁽⁴⁾
(206)	(206)	-	(206)	(181)	-	(181)	בניכוי מיסים ששולמו
171,540	112,030	8,348	120,378	19,100	17,949	37,049	FFO לפי גישת הנהלה (AFFO)
(5,227)	(674)	(3,843)	(4,517)	954	(2,754)	(1,800)	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה
166,313	111,356	4,505	115,861	20,054	15,195	35,249	FFO לפי גישת הנהלה (AFFO) המיוחס לבעלי המניות של החברה

- (1) זאת בהתאם להנחיית הגילוי של הרשות לניירות ערך בנושא.
- (2) כולל נטרול תוצאות מפעילויות בתחום הגיל השלישי שאינו דיור מוגן והכנסות ריבית בגין הלוואה לבעל מניות בחברה מאוחדת.
- (3) בתקופה המקבילה אשתקד ובשנת 2025 כלל בעיקר הכנסה שנרשמה בגין חילוט ערבויות אוטונומיות שהועמדו על ידי הקבלן אשר ביצע את בניית בית הדיור המוגן ברחובות, לפרטים נוספים ראה ביאור 11 ד' (2) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.
- (4) יתרת הוצאות המסים של הקבוצה, שלא מתואמות בסעיף "השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל" במסגרת ההתאמות לפי גישת הרשות לניירות ערך, מתואמות במסגרת התאמות לפי גישת הנהלה בסעיף "הוצאות מיסים". הנתונים לרבעונים שהסתיימו בימים 31.3.2025 ו-30.6.2025 הוצגו מחדש בעקבות ביצוע התאמות עקב נייר עמדה של הרשות לניירות ערך שעניינו כללים המנחים בנושא חישוב והצגת מדד ה- FFO אשר פורסם ביום 16 בינואר, 2025 (ועודכן ביום 9 בפברואר, 2026).
- הירידה במדד ה- FFO בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר מירידה בסך של כ- 89 מיליון ש"ח בתקבולי נטו מפיקדונות מדיירים שהתקבלו מהבית ברחובות, בעקבות קבלת תקבולים משמעותיים בתקופה המקבילה אשתקד, הנובעים מאכלוס הדיירים לראשונה עם תחילת אכלוס הבית ברחובות בתחילת שנת 2025 (מרבית הדיירים שחתמו על הסכמים בקשר עם הבית ברחובות במהלך תקופת הקמתו התאכלסו בבית במהלך הרבעון הראשון של שנת 2025). הירידה האמורה במדד ה- FFO, קוזה בחלקה כתוצאה בעיקר מעלייה בסך של כ- 20 מיליון ש"ח בגין חלק החברה בתקבולי נטו מפיקדונות מדיירים ביתר בתי הרשת, זאת בעקבות קיטון של כ- 13 מיליון ש"ח בהחזרי פיקדונות ומגידול של כ- 7 מיליון ש"ח בקבלת תקבולי פיקדונות. בנוסף חל גידול בהכנסות (לא כולל הכנסות מחילוט פיקדונות דיירים אשר מתואמות כמצוין לעיל), בעלות ההכנסות, בהוצאות בגין אופציות לעובדים והוצאות מכירה ושיווק של הקבוצה בתקופת הדוח ביחס לתקופה מקבילה אשתקד, כמפורט בסעיף 1.4 לעיל.

⁶ אשר הוצג לראשונה מחדש במסגרת הדוח הרבעוני של החברה ליום 31.3.2026

1.5.5 פרטים אודות מקורות המימון

30.6.2026	באלפי ש"ח	באחוזים
הון עצמי וזכויות מיעוט	2,147,990	33.7%
אגרות חוב	1,100,584	17.3%
אשראי מתאגידים בנקאיים	293,000	4.6%
פיקדונות מדיירים	2,822,766	44.4%
סה"כ	6,364,340	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 פרטים אודות אמות המידה הפיננסיות של הקבוצה

הגורם המלווה - ציבור (אגרות חוב) (סדרה ה') ⁽⁷⁾			
עמידה באמות מידה פיננסיות			
תוצאות חישוב עמידת החברה בתניה נכון ליום 30.6.2026	אמת המידה הפיננסית		
כ- 2,148 מיליון ש"ח	ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ- 500 מיליון ש"ח	יחס הון עצמי	1
28.05%	יחס של חוב פיננסי נטו ל- CAP (הון עצמי בצירוף חוב פיננסי נטו ומיסים נדחים) לא יעלה על 50%	יחס של חוב פיננסי נטו ל- CAP	2

הגורם המלווה - ציבור (אגרות חוב) (סדרה ו') ⁽⁸⁾			
עמידה באמות מידה פיננסיות			
תוצאות חישוב עמידת החברה בתניה נכון ליום 30.6.2026	אמת המידה הפיננסית		
כ- 2,148 מיליון ש"ח	ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ- 675 מיליון ש"ח	יחס הון עצמי	1
28.05%	יחס של חוב פיננסי נטו ל- CAP (הון עצמי בצירוף חוב פיננסי נטו ומיסים נדחים) לא יעלה על 49%	יחס של חוב פיננסי נטו ל- CAP	2
92.05%	אחוז התפוסה הממוצע המאוחד של כלל הנכסים המאוכלסים של החברה בתום כל רבעון לא יפחת מ- 65% (לא יכללו בחישוב התפוסה הממוצע כאמור, נכסים אשר הינם בשלבי השיווק והאכלוס וזאת במשך תקופה של 48 חודשים החל ממועד קבלת טופס 4)	אחוז תפוסה ממוצע מאוחד של כלל הנכסים המאוכלסים	3

⁷ אגרות החוב (סדרה ה') של החברה נרשמו למסחר ביום 8 בספטמבר 2020. לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב (סדרה ה') של החברה, ראה סעיף 4.1.1 בפרק ב' (דוח דירקטוריון של החברה ליום 31 לדצמבר 2025) בדוח התקופתי לשנת 2025.

⁸ אגרות החוב (סדרה ו') של החברה נרשמו למסחר ביום 28 באוגוסט 2023. לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, ראה סעיף 4.1.1 בפרק ב' (דוח דירקטוריון של החברה ליום 31 לדצמבר 2025) בדוח התקופתי לשנת 2025.

הגורם המלווה - ציבור (אגרות חוב (סדרה ז') ⁹			
עמידה באמות מידה פיננסיות			
תוצאות חישוב עמידת החברה בתניה נכון ליום 30.6.2026	אמת המידה הפיננסית		
כ- 2,148 מיליון ש"ח	ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ- 750 מיליון ש"ח.	יחס הון עצמי	1
28.05%	יחס של חוב פיננסי נטו ל- CAP (הון עצמי בצירוף חוב פיננסי נטו ומיסים נדחים) לא יעלה על 52%	יחס של חוב פיננסי נטו ל- CAP	2
92.05%	אחוז התפוסה הממוצע המאוחד של כלל הנכסים המאוכלסים של החברה בתום כל רבעון לא יפחת מ- 65% (לא יכללו בחישוב התפוסה הממוצע כאמור, נכסים אשר הינם בשלבי השיווק והאכלוס וזאת במשך תקופה של 48 חודשים החל ממועד קבלת טופס 4)	אחוז תפוסה ממוצע מאוחד של כלל הנכסים המאוכלסים	3

2. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של הקבוצה

2.1 הוראות גילוי למחזיקי אגרות החוב

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

2.1.2 סימני אזהרה בתאגיד

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

⁹ אגרות החוב (סדרה ז') של החברה נרשמו למסחר ביום 17 בפברואר 2025. לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב (סדרה ז') של החברה, ראה סעיף 4.1.3 בפרק ב' (דוח דירקטוריון של החברה ליום 31 לדצמבר 2025) בדוח התקופתי לשנת 2025.

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

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

3.1 NOI גישת הנהלה *

מספרי השוואה	שנת 2026		
	רבעון 1	רבעון 2	
31 בדצמבר 2025			
126,662	33,167	29,767	NOI במאוחד (אלפי ש"ח)
61,362	14,853	15,826	התאמת הכנסות מחילוט ⁽¹⁾
(15,359)	(4,275)	(4,071)	התאמת הכנסות משירותים לדיירים (תפעול) והכנסות מהשכרה ⁽²⁾
5,860	840	3,170	התאמת עלויות תפעול ⁽³⁾
178,525	44,585	44,692	NOI לפי גישת הנהלה במאוחד (אלפי ש"ח)

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

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

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

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

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

3.2 הבית בכפר סבא

מספרי השוואה	שנת 2026		(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	
31 בדצמבר 2025			
845,200	850,600	867,400	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
360,075	355,473	355,449	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾
485,125	495,127	511,951	שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)
20,693	4,767	4,915	NOI (אלפי ש"ח)
28,155	7,018	7,198	NOI לפי גישת ההנהלה (אלפי ש"ח) ⁽²⁾
43,880	4,848	16,555	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
91.2%	91.1%	89.7%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) [*]
4.27%	3.85%	3.84%	שיעור תשואה (%) ⁽³⁾
5.80%	5.67%	5.62%	שיעור תשואה מותאם (%) ^{(3), (4)}
12,559	12,368	12,526	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)
17,248	20,435	20,810	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

* יצוין, כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון לימים 30 ביוני 2026, 31 במרץ 2026 ו- 31 בדצמבר 2025 הינם 90.8%, 91.9% ו-92.3% בהתאמה.

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

3.3 הבית בבת ים

מספרי השוואה	שנת 2026		(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	
31 בדצמבר 2025			
539,400	545,600	543,800	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
210,028	210,816	205,821	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾
329,372	334,784	337,979	שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)
14,587	3,939	3,145	NOI (אלפי ש"ח)
18,214	4,598	4,405	NOI לפי גישת הנהלה (אלפי ש"ח) ⁽²⁾
2,753	6,001	(2,088)	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
91.7%	90.8%	89.8%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%), **
4.43%	4.71%	3.72%	שיעור תשואה (%) ⁽³⁾
5.53%	5.49%	5.21%	שיעור תשואה מותאם (%) ⁽³⁾ , ⁽⁴⁾
10,024	10,368	10,057	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)
13,709	13,058	10,316	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

* יצוין, כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון לימים 30 ביוני 2026, 31 במרץ 2026 ו- 31 בדצמבר 2025 הינם 90.9%, 91.2% ו- 92% בהתאמה.

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

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

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

(3) הנתונים הרבעוניים לשנת 2026 מוצגים במונחים שנתיים.

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

3.4 הבית ברמת השרון

מספרי השוואה	שנת 2026		(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	
31 בדצמבר 2025			
749,900	753,200	754,200	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
394,490	388,108	409,015	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾
355,410	365,092	345,185	שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)
14,581	4,422	3,403	NOI (אלפי ש"ח)
23,517	5,797	5,706	NOI לפי גישת ההנהלה (אלפי ש"ח) ⁽²⁾
48,854	2,876	467	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
89.0%	88.6%	89.7%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)*
4.10%	4.84%	3.94%	שיעור תשואה (%) ⁽³⁾
6.62%	6.35%	6.61%	שיעור תשואה מותאם (%) ^{(3), (4)}
14,719	16,033	15,255	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)
22,153	17,509	27,437	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

* יצוין, כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון לימים 30 ביוני 2026, 31 במרץ 2026 ו- 31 בדצמבר 2025 הינם 91.8%, 88.1% ו- 90.3% בהתאמה.

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

3.5 הבית בצומת סביון

מספרי השוואה	שנת 2026		(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	
31 בדצמבר 2025			
353,900	356,400	366,600	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
128,620	124,700	115,920	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾
225,280	231,700	250,680	שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)
8,111	2,348	2,107	NOI (אלפי ש"ח)
11,087	2,774	2,881	NOI לפי גישת הנהלה (אלפי ש"ח) ⁽²⁾
22,106	2,032	10,204	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
89.2%	86.4%	85.4%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%), **
3.60%	4.05%	3.36%	שיעור תשואה (%) ⁽³⁾
4.92%	4.79%	4.60%	שיעור תשואה מותאם (%) ^{(3), (4)}
11,981	11,908	12,087	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)
15,904	16,061	17,703	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

* יצוין, כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון לימים 30 ביוני 2026, 31 במרץ 2026 ו- 31 בדצמבר 2025 הינם 84.7%, 87.6% ו- 89.1% בהתאמה.

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

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

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

(3) הנתונים הרבעוניים לשנת 2026 מוצגים במונחים שנתיים.

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

3.6 הבית בנורדיה

מספרי השוואה	שנת 2026		(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 66.7%)
	רבעון 1	רבעון 2	
31 בדצמבר 2025			
1,008,600	1,015,700	1,009,200	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
429,461	417,969	416,400	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾
579,139	597,731	592,800	שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)
24,003	6,063	5,148	NOI (אלפי ש"ח)
35,688	8,935	8,640	NOI לפי גישת הנהלה (אלפי ש"ח) ⁽²⁾
77,096	6,899	(6,705)	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
96.2%	95.7%	94.7%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)*
4.14%	4.06%	3.47%	שיעור תשואה (%) ⁽³⁾
6.16%	5.98%	5.83%	שיעור תשואה מותאם (%) ^{(3), (4)}
12,537	12,521	12,212	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)
15,991	21,059	19,585	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

* יצוין, כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון לימים 30 ביוני 2026, 31 במרץ 2026 ו- 31 בדצמבר 2025 הינם 94.2%, 95.6%, ו- 96.9% בהתאמה.

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

מספרי השוואה	שנת 2026		(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	
31 בדצמבר 2025			
334,600	334,800	333,500	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
175,100	171,150	175,650	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾
159,500	163,650	157,850	שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)
8,430	2,113	1,785	NOI (אלפי ש"ח)
9,985	2,506	2,407	NOI לפי גישת ההנהלה (אלפי ש"ח) ⁽²⁾
40,857	109	(1,377)	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
95.0%	94.0%	94.3%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)*
5.28%	5.16%	4.52%	שיעור תשואה (%) ⁽³⁾
6.26%	6.12%	6.10%	שיעור תשואה מותאם (%) ^{(3), (4)}
13,713	13,832	13,475	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)
18,836	13,906	20,754	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

* יצוין, כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון לימים 30 ביוני 2026, 31 במרץ 2026 ו- 31 בדצמבר

2025 הינם 94.8%, 95.7% ו- 95.7% בהתאמה.

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

3.8 הבית בגני תקווה

מספרי השוואה	שנת 2026		(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס – 80%)
	רבעון 1	רבעון 2	
31 בדצמבר 2025			
1,457,100	1,455,400	1,485,900	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
773,800	762,670	767,140	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾
683,300	692,730	718,760	שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)
36,259	9,515	9,263	NOI (אלפי ש"ח)
51,879	12,958	13,454	NOI לפי גישת ההנהלה (אלפי ש"ח) ⁽²⁾
96,270	(1,826)	30,468	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
98.0%	97.8%	98.6%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)*
5.31%	5.49%	5.16%	שיעור תשואה (%) ⁽³⁾
7.59%	7.48%	7.49%	שיעור תשואה מותאם (%) ^{(3), (4)}
13,760	14,159	14,134	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)
20,328	34,041	17,960	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

* יצוין, כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון לימים 30 ביוני 2026, 31 במרץ 2026 ו- 31 בדצמבר

2025 הינם 98.8%, 98.3% ו- 98.8% בהתאמה.

(1) יתרת פיקדונות דיירים הינה בניכוי מקדמות בגין הסכמים עתידיים ובתוספת ההתחייבות בגין הסכמים שנחתמו

על אף שטרם שולם מלוא הפיקדון.

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

(3) הנתונים הרבעוניים לשנת 2026 מוצגים במונחים שנתיים.

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

מספרי השוואה	שנת 2026		(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	
31 בדצמבר 2025			
781,500	790,600	819,000	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
349,700	353,600	379,900	בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾
431,800	437,000	439,100	שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)
(1,520)	1,869	3,213	NOI (אלפי ש"ח)
22,813	5,780	6,116	NOI לפי גישת ההנהלה (אלפי ש"ח) ⁽²⁾
234,179	9,784	27,930	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
53.5%	66.4%	69.5%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)*
(0.35%)	1.71%	2.93%	שיעור תשואה (%) ⁽³⁾
5.28%	5.29%	5.57%	שיעור תשואה מותאם (%) ^{(3), (4)}
9,902	12,442	13,583	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)
17,022	17,131	21,412	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

* יצוין, כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון לימים 30 ביוני 2026, 31 במרץ 2026 ו- 31 בדצמבר 2025 הינם 71.6%, 66.8% ו- 66.0% בהתאמה.

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

3.10 הבית בנווה איילון (בהקמה)

מספרי השוואה	שנת 2026		(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	
31 בדצמבר 2025			
353,000	374,481	404,209	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	NOI (אלפי ש"ח)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	NOI לפי גישת ההנהלה (אלפי ש"ח)
42,142	(3,085)	(3,167)	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שיעור תשואה (%)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שיעור תשואה מותאם (%)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

3.11 הבית בשדה דב (בהקמה)

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

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

דורון ארנון, מנכ"ל

מוטי קירשנבאום, יו"ר הדירקטוריון

גני תקווה, 20 באוגוסט 2026

מגדלי הים התיכון בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2026

ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)

בלתי מבוקר

מגדלי הים התיכון בע"מ
דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2026
בלתי מבוקר
תוכן העניינים

עמוד

1	דוח סקירה של רואה חשבון המבקר
2-3	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
4	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
5-9	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
10-12	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-18	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

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

מ ב א

סקרנו את המידע הכספי המצורף של מגדלי הים התיכון בע"מ וחברות הבנות שלה (להלן: "הקבוצה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

ה' ס ק' ר ה

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

מ ס ק נ ה

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

תל אביב, 20 באוגוסט, 2026

זיו האפט

רואי חשבון

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

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

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

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

<u>31.12.2025</u>	<u>30.6.2025</u>	<u>30.6.2026</u>
<u>מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>

נכסים

נכסים שוטפים:

225,690	469,090	236,588
159,013	55,578	-
14,863	10,216	10,988
3,977	4,277	6,033
<u>403,543</u>	<u>539,161</u>	<u>253,609</u>

מזומנים ושווי מזומנים

נכסים פיננסיים אחרים

לקוחות ודיירים

חייבים ויתרות חובה

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים:

4,852	4,750	6,122
912	1,173	704
21,262	20,747	21,779
2,755	2,831	2,514
-	26,262	-
<u>6,906,581</u>	<u>6,002,868</u>	<u>7,075,820</u>
<u>6,936,362</u>	<u>6,058,631</u>	<u>7,106,939</u>

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

חייבים ויתרות חובה

הלוואה לבעל מניות בחברה מאוחדת

רכוש קבוע, נטו

מקדמות בגין נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה

סה"כ נכסים לא שוטפים

<u>7,339,905</u>	<u>6,597,792</u>	<u>7,360,548</u>
------------------	------------------	------------------

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

31.12.2025	30.6.2025	30.6.2026
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות:

12,000	91,000	-
51,507	51,543	51,489
42,728	42,177	50,271
-	26,262	-
72,171	50,534	74,082
178,406	261,516	175,842
2,769,586	2,708,867	2,822,766
2,947,992	2,970,383	2,998,608

אשראי מתאגידים בנקאיים

חלויות שוטפות בגין אגרות חוב

התחייבות לספקים ונותני שירותים

זכאים בגין נדל"ן להשקעה

זכאים ויתרות זכות

סה"כ התחייבויות שוטפות (למעט התחייבויות בגין דיירים)

התחייבויות בגין דיירים

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות:

28,600	-	28,600
7,536	3,174	4,987
250,000	-	293,000
1,100,334	1,099,971	1,049,095
813,723	726,911	836,355
2,074	2,132	1,913
2,202,267	1,832,188	2,213,950
5,150,259	4,802,571	5,212,558

זכאים ויתרות זכות

התחייבות בגין אופציות לעובדים

הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

אגרות חוב

מסים נדחים

התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון:

הון המיוחס לבעלי מניות החברה:

1,510	1,506	1,520
154,177	152,939	156,886
125,429	126,655	122,717
1,474,643	1,222,632	1,427,640
1,755,759	1,503,732	1,708,763
433,887	291,489	439,227
2,189,646	1,795,221	2,147,990

הון מניות

פרמיה על מניות

קרנות הון

עודפים

סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה

הון מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

7,339,905	6,597,792	7,360,548
-----------	-----------	-----------

20 באוגוסט, 2026

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2025	30.6.2025	30.6.2026	30.6.2025	30.6.2026	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
280,802	68,231	73,395	134,626	146,287	הכנסות
(156,739)	(38,306)	(40,913)	(73,391)	(79,689)	עלות ההכנסות
124,063	29,925	32,482	61,235	66,598	רווח גולמי
607,039	145,220	71,452	190,053	98,819	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
(25,572)	-	-	-	-	הוצאות עסקה בגין רכישת נכסים
581,467	145,220	71,452	190,053	98,819	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
(26,075)	(5,866)	(7,591)	(12,857)	(15,086)	הוצאות מכירה ושיווק
(35,532)	(8,983)	(8,850)	(17,590)	(18,291)	הוצאות הנהלה וכלליות
(13,952)	(1,092)	(8,852)	(3,066)	(10,826)	הוצאות בגין אופציות לעובדים
8,862	10,322	(293)	10,322	(293)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
638,833	169,526	78,348	228,097	120,921	רווח מפעולות רגילות
(109,088)	(43,756)	(45,368)	(62,770)	(55,204)	הוצאות מימון
17,070	2,854	3,208	7,071	6,928	הכנסות מימון
(92,018)	(40,902)	(42,160)	(55,699)	(48,276)	הוצאות מימון, נטו
546,815	128,624	36,188	172,398	72,645	רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה
(132,447)	(30,930)	(9,330)	(45,039)	(24,308)	מסים על ההכנסה
414,368	97,694	26,858	127,359	48,337	רווח לתקופה
-	-	-	-	-	רווח כולל אחר לאחר מסים
414,368	97,694	26,858	127,359	48,337	סה"כ רווח כולל לתקופה
388,203	91,780	25,163	116,192	42,997	רווח לתקופה מיוחס ל:
26,165	5,914	1,695	11,167	5,340	בעלי מניות החברה
414,368	97,694	26,858	127,359	48,337	זכויות שאינן מקנות שליטה
2.58	0.61	0.17	0.77	0.28	רווח למניה רגילה לבעלי מניות החברה (בש"ח):
2.56	0.60	0.17	0.76	0.28	רווח בסיסי למניה:
					רווח מדולל למניה:

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026:

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									
1,510	154,177	116,272	3,868	(300)	5,589	1,474,643	1,755,759	433,887	2,189,646
יתרה ליום 1 בינואר 2026 (מבוקר)									
-	-	-	-	-	-	42,997	42,997	5,340	48,337
שינויים בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026:									
-	-	-	-	-	-	(90,000)	(90,000)	-	(90,000)
רווח לתקופה									
10	2,709	-	(2,719)	-	-	-	-	-	-
דיבידנד שחולק									
-	-	-	7	-	-	-	7	-	7
מימוש אופציות למניות									
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
עלות תשלום מבוסס מניות									
1,520	156,886	116,272	1,156	(300)	5,589	1,427,640	1,708,763	439,227	2,147,990
יתרה ליום 30 ביוני 2026									

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025:

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									
1,505	152,727	116,272	5,045	(300)	5,589	1,206,440	1,487,278	280,316	1,767,594
יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)									
-	-	-	-	-	-	116,192	116,192	11,167	127,359
שינויים בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025:									
-	-	-	-	-	-	(100,000)	(100,000)	-	(100,000)
רווח לתקופה									
1	212	-	(213)	-	-	-	-	-	-
דיבידנד שחולק									
-	-	-	262	-	-	-	262	6	268
מימוש אופציות למניות									
1,506	152,939	116,272	5,094	(300)	5,589	1,222,632	1,503,732	291,489	1,795,221
עלות תשלום מבוסס מניות									
יתרה ליום 30 ביוני 2025									

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026:

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									
1,520	156,886	116,272	1,156	(300)	5,589	1,402,477	1,683,600	437,532	2,121,132
-	-	-	-	-	-	25,163	25,163	1,695	26,858
1,520	156,886	116,272	1,156	(300)	5,589	1,427,640	1,708,763	439,227	2,147,990

יתרה ליום 1 באפריל 2026
שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026:

רווח לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2026

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025:

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									
1,505	152,727	116,272	5,293	(300)	5,589	1,130,852	1,411,938	285,575	1,697,513
יתרה ליום 1 באפריל 2025 שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025:									
-	-	-	-	-	-	91,780	91,780	5,914	97,694
1	212	-	(213)	-	-	-	-	-	-
-	-	-	14	-	-	-	14	-	14
1,506	152,939	116,272	5,094	(300)	5,589	1,222,632	1,503,732	291,489	1,795,221
רווח לתקופה מימוש אופציות למניות עלות תשלום מבוסס מניות יתרה ליום 30 ביוני 2025									

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025:

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2025	30.6.2025	30.6.2026	30.6.2025	30.6.2026	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
414,368	97,694	26,858	127,359	48,337	רווח לתקופה
התאמות בגין:					
(75,326)	(17,729)	(19,615)	(34,586)	(39,740)	חילוט פיקדונות דיירים
62,725	33,717	33,964	41,139	31,408	שיערוך פיקדונות מדיירים
616	253	153	421	254	פחת והפחתות
15,651	1,513	4,768	3,756	7,147	הוצאות בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
132,447	30,930	9,330	45,039	24,308	מסים על ההכנסה ברווח לתקופה
(19,422)	(3,165)	(5,492)	(6,180)	(11,465)	הכנסות מימון, נטו
34,281	6,651	9,872	13,535	20,121	הוצאות מימון בגין אגרות חוב
990	488	385	1,092	1,239	ירידת ערך של נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(581,467)	(145,220)	(71,452)	(190,053)	(98,819)	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
(15,137)	5,132	(11,229)	1,522	(17,210)	
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:					
34	(880)	(2,714)	4,938	3,434	ירידה (עליה) בלקוחות
(1,173)	2,221	1,141	(1,486)	(1,994)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
7,073	3,788	(396)	1,278	(2,306)	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(331)	2,326	(3,186)	(6,549)	(7,382)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
442,848	63,678	81,960	249,036	169,293	קבלת פיקדונות מדיירים
(212,663)	(46,103)	(45,701)	(107,717)	(98,864)	החזר פיקדונות לדיירים
(83)	-	(161)	(25)	(161)	ירידה בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
220,568	30,162	19,714	140,997	44,810	
(206)	-	-	(206)	(181)	מס הכנסה ששולם
220,362	30,162	19,714	140,791	44,629	מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2025	30.6.2025	30.6.2026	30.6.2025	30.6.2026	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:					
(545,792)	(9,834)	(38,872)	(31,242)	(62,620)	השקעה בנדל"ן להשקעה
3,568	2,600	(87)	2,853	(3,438)	תקבול ממוסדות (תשלום למוסדות)
2,349	-	-	2,349	-	בגין השקעה בנדל"ן להשקעה
109,651	54,215	56,678	54,215	156,678	מזומן מוגבל
(212,111)	(55,436)	-	(55,436)	-	פירעון פיקדון בתאגיד בנקאי
-	-	-	-	(2,509)	הפקדה לפיקדון בתאגיד בנקאי
(10,000)	(10,000)	-	(10,000)	-	השקעה בנכסים פיננסיים הנמדדים
13,670	3,137	3,605	6,380	8,628	בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(638,665)	(15,318)	21,324	(30,881)	96,739	מתן הלוואה לבעל מניות בחברה
מזומנים, נטו, מפעילות השקעה					
תזרימי מזומנים מפעילות מימון:					
250,000	-	28,000	-	43,000	קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
(198,000)	(19,000)	-	(119,000)	(12,000)	פירעון הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
(6,296)	(1,746)	(22)	(4,527)	(92)	ריבית ששולמה
544,996	347,526	-	544,996	-	הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
(234,200)	(34,200)	(51,300)	(234,200)	(51,300)	פירעון קרן אגרות חוב
(33,604)	(11,937)	(20,078)	(13,186)	(20,078)	ריבית ששולמה בגין אגרות חוב
127,400	-	-	-	-	השקעה בשותפות מאוחדת על ידי בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
28,600	-	-	-	-	זכאים ויתרות זכות בגין בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(120,000)	(100,000)	(90,000)	(100,000)	(90,000)	דיבידנד ששולם
358,896	180,643	(133,400)	74,083	(130,470)	מזומנים, נטו, מפעילות מימון
(59,407)	195,487	(92,362)	183,993	10,898	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
285,097	273,603	328,950	285,097	225,690	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה
225,690	469,090	236,588	469,090	236,588	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות התמציתיים ביניים.

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)נספח א' - פעילות מימון והשקעה שאינה כרוכה בתזרים מזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2025	30.6.2025	30.6.2026	30.6.2025	30.6.2026	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
(18,283)	(6,841)	5,051	(13,038)	9,849	ספקים בגין רכישת נדל"ן להשקעה
-	26,262	-	26,262	-	זכאים בגין רכישת נדל"ן להשקעה
2,863	(2,573)	(3,380)	-	(2,284)	הוצאות מימון שהווננו לנדל"ן להשקעה

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2025	30.6.2025	30.6.2026	30.6.2025	30.6.2026	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
57,484	18,991	31,691	23,021	37,923	ריבית ששולמה במהלך התקופה (כולל ריבית שהוונה) (*)

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ביאור 1 - כללי:

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

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

ב. המצב הביטחוני בישראל:

ביום 28 בפברואר 2026 חלה הסלמה משמעותית בזירה הבינלאומית, במסגרתה פתחו ארצות-הברית וישראל במתקפה באיראן במסגרת מבצע "שאגת הארי". בנוסף, נפתחה חזית מול ארגון הטרור חיזבאללה בלבנון.

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

ביום 8 באפריל 2026 נכנסה לתוקף הפסקת אש בין ארצות הברית לאיראן, במסגרתה הופסק שיגור הטילים לעבר ישראל ומדינות נוספות באזור ולקראת סוף חודש יוני 2026 הסתיים מבצע "שאגת הארי" עם חתימת מזכר ההבנות בין ארצות הברית לאיראן.

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

עקרונות עריכת הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים:

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

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

ביאור 3 - אירועים מהותיים במהלך התקופה ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי:

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

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

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

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

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

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

ביאור 3 - אירועים מהותיים במהלך התקופה ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך):

ב. זכייה במכרז להקמת פרויקט דיור מוגן בגבעת שמואל:

לאחר תאריך המאזן, ביום 8 ביולי 2026 ("מועד הודעת הזכייה"), קיבלה החברה הודעה על זכייתה במכרז פומבי ("המכרז") שנערך על ידי עיריית גבעת שמואל ("העירייה") לקבלת זכויות חכירה במקרקעין הממוקמים בשטח העירייה, הידועים כגוש 6191, חלקות 110 ו-128, מגרש 303, בשטח של כ-5,700 מ"ר, הממוקמים בצפון גבעת שמואל, בסמיכות לפתח תקווה ("המקרקעין"), לצורך תכנון, הקמה, הפעלה ואחזקה של בית דיור מוגן, לרבות מחלקה סיעודית, בהיקף של עד 350 יחידות דיור מוגן, שיבנה על המקרקעין ("פרויקט הדיור המוגן").

בנוסף, ובהתאם לתנאי המכרז, תספק החברה לעירייה שירותי תכנון ובנייה במקרקעין להקמת שטחי מסחר בהיקף שלא יפחת מ-3,500 מ"ר ("שטחי העירייה"), וכן שטחי ציבור בהיקף של כ-2,000 מ"ר ו-100 מקומות חניה ("שטחי הציבור"), אשר יוותרו בבעלות העירייה (להלן יחד: "השטחים הנוספים").

(פרויקט הדיור המוגן והשטחים הנוספים יכוננו להלן יחדיו - "הפרויקט").

בהתאם למסמכי המכרז, המקרקעין זמינים לקידום הקמת פרויקט הדיור המוגן, זאת לאחר שהעירייה קידמה והשלימה את כלל ההליכים והאישורים הנדרשים לצורך כך.

בכוונת החברה לפעול באמצעות תאגיד ייעודי בשליטתה המלאה לצורך הקמת הפרויקט וההתקשרות עם העירייה, והכול בהתאם לאמור במסמכי המכרז.

בהתאם לתנאי המכרז, התקשרות החברה עם העירייה בקשר עם המקרקעין תהא בדרך של חתימה על הסכם חכירה לתקופה של 49 שנים, עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים ("הסכם החכירה" ו/או "תקופת הסכם החכירה", לפי העניין), אשר במסגרתו תקים החברה את פרויקט הדיור המוגן והשטחים הנוספים על גבי המקרקעין.

בתמורה לחכירת המקרקעין תשלם החברה לעירייה דמי חכירה שנתיים בסך של כ-18 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין והצמדה למדד המחירים לצרכן. כמו כן, במעמד החתימה על הסכם החכירה תשלם החברה לעירייה דמי ייזום חד-פעמיים בסך של 2.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין. עוד בהתאם לתנאי המכרז, עבור שירותי התכנון והבנייה של שטחי העירייה, תשלם העירייה לחברה תמורה בסך של 7,500 ש"ח למ"ר בתוספת מע"מ כדין והצמדה למדד המחירים לצרכן, בתשלומים כדלקמן: 50% עם השלמת השלד ו-50% נוספים לאחר קבלת תעודת גמר לפרויקט. שטחי הציבור ייבנו על ידי החברה ללא תמורה מהעירייה, ויימסרו לעירייה לצורך שימוש ציבורי רחב וכן לרווחת דיירי בית הדיור המוגן ותושבי העירייה.

כמו כן, החברה תשכור מהעירייה את שטחי העירייה לתקופת הסכם החכירה, בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך של 150 ש"ח למ"ר, בתוספת מע"מ כדין והצמדה למדד המחירים לצרכן, כאשר אחת ל-5 שנים יוגדלו דמי השכירות בשיעור של 5%, בנוסף להצמדה כאמור.

החברה תישא בכלל המיסים, האגרות, ההיטלים והוצאות הפיתוח, בשיעורים ובמועדים הקבועים בחוק. יצוין, כי היטל ההשבחה בגין התב"ע החלה על המקרקעין לא יחול על החברה.

מגדלי הים התיכון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2026 (באלפי ש"ח)

ביאור 3 - אירועים מהותיים במהלך התקופה ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך):

ב. זכייה במכרז להקמת פרויקט דיור מוגן בגבעת שמואל (המשך):

לצורך הגשת הצעה במכרז העמידה החברה ערבות מכרז לטובת העירייה בסך של 7 מיליון ש"ח, ערבות זאת תוחלף בערבות חוזה בסך של 200 מיליון ש"ח (אשר תופחת לסך של 45 מיליון ש"ח לאחר קבלת תעודת גמר לפרויקט).

בהתאם לתנאי המכרז, על החברה להתחיל בתכנון הפרויקט כך שיתקבל היתר בנייה בתוך 24 חודשים ממועד הודעת הזכייה וכן להשלים את הקמת הפרויקט בתוך 60 חודשים ממועד הודעת הזכייה.

בהתאם לתנאי המכרז, ההתקשרות בין החברה לבין העירייה בקשר עם המקרקעין טעונה את אישור מליאת מועצת עיריית גבעת שמואל, ולפיכך הזכייה תיכנס לתוקף רק לאחר קבלת אישור כאמור. ביום 29 ביולי 2026 התקבל אישור מליאת מועצת עיריית גבעת שמואל.

ג. חלוקת דיבידנד:

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

להלן פרטים בדבר דיבידנדים שהוכרזו ושולמו במהלך התקופה:

לתקופה שנתיימה

ביום

30.06.2026

90,000

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

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים:

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

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

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

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

30.06.2026 (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 (*)

- 6,122 - 6,122

מגדלי הים התיכון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2026 (באלפי ש"ח)

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים (המשך):

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

30.06.2025 (בלתי מבוקר)

סה"כ	רמה 1	רמה 2	רמה 3
אלפי ש"ח			

נכסים פיננסיים:

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

4,750	-	4,750	-
-------	---	-------	---

31.12.2025 (מבוקר)

סה"כ	רמה 1	רמה 2	רמה 3
אלפי ש"ח			

נכסים פיננסיים:

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

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

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

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

31.12.2025		30.6.2025		30.6.2026	
שווי הוגן (*)	ערך בספרים	שווי הוגן (*)	ערך בספרים	שווי הוגן (*)	ערך בספרים
מבוקר		בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
298,476	309,186	294,690	309,426	250,962	257,569
317,070	300,000	310,320	300,000	319,950	300,000
577,110	551,511	556,118	551,621	589,035	551,401
1,192,656	1,160,697	1,161,128	1,161,047	1,159,947	1,108,970

התחייבויות פיננסיות:

אגרות חוב סדרה ה' (כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם ובנטרול הוצאות נדחות)
אגרות חוב סדרה ו' (כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם ובנטרול הוצאות נדחות)
אגרות חוב סדרה ז' (כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם ובנטרול הוצאות נדחות)
סך-הכל אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם ובנטרול הוצאות נדחות)

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

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

מגדלי הים התיכון בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 ביוני 2026

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

בלתי מבוקר

חברת מגדלי הים התיכון בע"מ
מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 ביוני 2026
לפי תקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970
בלתי מבוקר

תוכן העניינים

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

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

מב / א

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן: "החברה"), ליום 30 ביוני 2026 ולתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

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 מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

תל אביב, 20 באוגוסט, 2026

זיו האפט

רואי חשבון

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

31.12.2025	30.6.2025	30.6.2026	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
			נכסים
			נכסים שוטפים:
95,031	374,913	53,324	מזומנים ושווי מזומנים
105,318	599	5,381	נכסים פיננסיים אחרים
1,481	861	904	לקוחות ודיירים
203	612	623	חייבים ויתרות חובה
<u>202,033</u>	<u>376,985</u>	<u>60,232</u>	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים:
2,255,319	1,803,700	2,315,187	יתרה בגין חברות מוחזקות, נטו
334,822	357,155	326,720	הלוואות לחברות מוחזקות
182,088	182,088	182,088	שטר הון לחברה מוחזקת
<u>749,900</u>	<u>713,900</u>	<u>754,200</u>	נדל"ן להשקעה
<u>3,522,129</u>	<u>3,056,843</u>	<u>3,578,195</u>	סה"כ נכסים לא שוטפים
<u>3,724,162</u>	<u>3,433,828</u>	<u>3,638,427</u>	

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

31.12.2025	30.6.2025	30.6.2026	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות:			
2,583	2,701	2,466	התחייבות לספקים ונותני שירותים
300	2,111	379	הלוואות מחברות מוחזקות
51,507	51,543	51,489	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
15,760	10,483	20,803	זכאים ויתרות זכות
70,150	66,838	75,137	סה"כ התחייבויות שוטפות (למעט התחייבות בגין דיירים)
395,482	390,674	393,810	התחייבות בגין דיירים
465,632	457,512	468,947	סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות:			
3,020	1,131	1,837	התחייבות בגין אופציות לעובדים
28,600	-	28,600	זכאים ויתרות זכות
1,100,334	1,099,971	1,049,095	אגרות חוב
300,312	307,779	315,675	הלוואות מחברות מוחזקות
70,413	63,580	65,418	מסים נדחים
92	123	92	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
1,502,771	1,472,584	1,460,717	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
1,968,403	1,930,096	1,929,664	
הון:			
הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם:			
1,510	1,506	1,520	הון מניות
154,177	152,939	156,886	פרמיה על מניות
125,429	126,655	122,717	קרנות הון
1,474,643	1,222,632	1,427,640	עודפים
1,755,759	1,503,732	1,708,763	סה"כ הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
3,724,162	3,433,828	3,638,427	
20 באוגוסט, 2026			
אופיר רוזנבוים	דורון ארנון	מוטי קירשנבאום	תאריך אישור
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	הדוחות הכספיים
ומשנה למנכ"ל			

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

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2025	30.6.2025	30.6.2026	30.6.2025	30.6.2026	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
31,264	7,788	8,085	15,328	16,520	הכנסות
(16,683)	(4,205)	(4,681)	(8,059)	(8,695)	עלות ההכנסות
14,581	3,583	3,404	7,269	7,825	רווח גולמי
48,854	8,035	466	13,485	3,342	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
(2,644)	(746)	(834)	(1,395)	(1,557)	הוצאות מכירה ושיווק
(4,001)	(953)	(1,461)	(1,943)	(2,311)	הוצאות הנהלה וכלליות
56,790	9,919	1,575	17,416	7,299	רווח מפעולות רגילות
(70,769)	(18,245)	(22,629)	(32,110)	(39,653)	הוצאות מימון
28,169	5,645	6,426	12,187	13,324	הכנסות מימון
381,143	94,416	35,370	118,996	57,049	רווח בגין חברות מוחזקות, נטו
395,333	91,735	20,742	116,489	38,019	רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה
(7,130)	45	4,421	(297)	4,978	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
388,203	91,780	25,163	116,192	42,997	רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
-	-	-	-	-	רווח כולל אחר לאחר מסים
388,203	91,780	25,163	116,192	42,997	סה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

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

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2025	30.6.2025	30.6.2026	30.6.2025	30.6.2026	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
					תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
388,203	91,780	25,163	116,192	42,997	רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
					התאמות בגין:
(9,691)	(2,408)	(2,597)	(4,719)	(5,421)	חילוט פיקדונות דיירים
9,191	5,080	4,831	6,174	4,461	שיערוך פיקדונות מדיירים
(48,854)	(8,035)	(466)	(13,485)	(3,342)	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
(381,143)	(94,416)	(35,370)	(118,996)	(57,049)	רווח בגין חברות מוחזקות, נטו
6,525	457	4,348	1,410	5,177	הוצאות בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
7,130	(45)	(4,421)	297	(4,978)	מסים נדחים, נטו
46,605	9,387	13,874	18,844	27,477	הוצאות מימון בגין אגרות חוב
(15,505)	(2,425)	(3,076)	(6,245)	(6,730)	עלויות מימון, נטו
2,461	(625)	2,286	(528)	2,592	
					שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:
(155)	(144)	(213)	465	577	ירידה (עליה) בלקוחות
(29)	232	(59)	(438)	(420)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
291	880	121	624	63	עליה בספקים ונותני שירותים
100	759	(2,585)	(1,565)	(1,816)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
49,997	2,632	11,996	21,818	12,721	קבלת פיקדונות מדיירים
(58,780)	(12,528)	(7,081)	(38,497)	(12,199)	החזר פיקדונות לדיירים
(55)	-	-	(24)	-	ירידה בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
(6,170)	(8,794)	4,465	(18,145)	1,518	
(27)	-	-	(27)	(17)	מס הכנסה ששולם
(6,197)	(8,794)	4,465	(18,172)	1,501	מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת

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

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2025	30.6.2025	30.6.2026	30.6.2025	30.6.2026	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
					תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:
(795)	(164)	(496)	(379)	(1,136)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(100,000)	-	-	-	-	הפקדה לפיקדון בתאגיד בנקאי
-	-	-	-	100,000	פירעון פיקדון בתאגיד בנקאי
(104,000)	-	-	-	-	השקעה בשותפות מוחזקת
6,417	835	1,315	2,690	5,399	ריבית שהתקבלה
21,099	15,370	23,911	15,370	25,000	החזר אשראי שניתן לחברות מוחזקות
(40,481)	-	(3,215)	(8,500)	(11,815)	מתן אשראי לחברות מוחזקות
(217,760)	16,041	21,515	9,181	117,448	מזומנים, נטו, מפעילות השקעה
					תזרימי מזומנים מפעילות מימון:
(45,927)	(17,245)	(27,434)	(18,494)	(27,434)	ריבית ששולמה בגין אגרות חוב
(234,200)	(34,200)	(51,300)	(234,200)	(51,300)	פירעון קרן אגרות חוב
544,996	347,526	-	544,996	-	הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
(120,000)	(100,000)	(90,000)	(100,000)	(90,000)	דיבידנד ששולם
50,156	50,177	7,705	52,639	8,078	קבלת אשראי מחברות מוחזקות
(15,000)	-	-	-	-	החזר אשראי שהתקבל מחברות מוחזקות
180,025	246,258	(161,029)	244,941	(160,656)	מזומנים, נטו, מפעילות מימון
(43,932)	253,505	(135,049)	235,950	(41,707)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
138,963	121,408	188,373	138,963	95,031	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה
95,031	374,913	53,324	374,913	53,324	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2025	30.6.2025	30.6.2026	30.6.2025	30.6.2026	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
51	(164)	37	(164)	(180)	ספקים וזכאים בגין רכישת נדל"ן להשקעה

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

מגדלי הים התיכון בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 30 ביוני 2026 (באלפי ש"ח)

ביאור 1 - פרטים על המידע הכספי הנפרד:

- א. המידע כספי ביניים נפרד של מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן: "החברה") כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים ומידיים), התש"ל-1970.
- ב. המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי ביניים נפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 ביוני, 2026, בכפוף לאמור בסעיף א' לעיל ולמפורט במידע כספי נפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 בדבר הטיפול בעסקאות בין חברתיות.
- ג. יש לעיין במידע כספי ביניים נפרד יחד עם מידע כספי נפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 והמידע המהותי הנוסף המצורף אליו.

ביאור 2 - אירועים ועסקאות מהותיות:

א. חלוקת דיבידנד:

לפרטים אודות חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה של החברה, ראה ביאור 3 ג' בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 ביוני, 2026.

ב. המצב הביטחוני בישראל:

לפרטים אודות השלכות המצב הביטחוני בישראל, ראה ביאור 1 ב' בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 ביוני, 2026.

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

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



20 באוגוסט, 2026

לכבוד:

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

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

מיום 30 במאי 2024, הנושא תאריך 31 במאי 2024

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

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 20 באוגוסט 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 20 באוגוסט 2026 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט

רואי חשבון

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

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

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

משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A.) ושמאי מקרקעין
יובל ארבל
מהנדס תעשייה וניהול, מוסמך מנהל עסקים
(M.A.) ושמאי מקרקעין
אלון דולב
כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A.)
ושמאי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים (B.A.) ושמאי מקרקעין
עידו כהן
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפט (M.A.)
שי טנרי
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין,
M.B.A. בהתמחות מימון
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב (B.sc.) ושמאי מקרקעין
שיד פרימר
כלכלנית (B.A.)
דורון יזכירוביץ
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
אורי לוי
כלכלן (B.A.), מוסמך מנהל עסקים (M.B.A.)
ושמאי מקרקעין
דודית גבר רות
עורכת דין (L.L.B.) ושמאית מקרקעין
אבנר גופן
כלכלן ושמאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
רונן רוזנטל
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
גיא יופה
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
שרון דומי
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
אוד אביטן של
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
יעלה יהודאי
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במשפטים (M.A.)
ילנה אפשטיין
מהנדסת אדריכלות (M.E.) ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאי
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
מור דיין
כלכלנית (B.A.)
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
מירי ברקו
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
ניר טולדנו
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפטים (M.A.)
ירין קופר
כלכלנית (B.A.), משפטנית (M.A.)
ושמאית מקרקעין
הדס בורוכוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
עדי אוראלי גרוסקופף
שמאית מקרקעין
ומוסמכת במנהל עסקים (M.B.A.)
יניב רוזנפלד
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
מאור בן משה
כלכלן (B.A.)
ענבל ששון
משפטנית (L.L.B.) ושמאית מקרקעין
דוד לונסי
בוגר מנהל עסקים ומימון (B.A.)
ושמאי מקרקעין
מוסא עווד
מהנדס מבנים (B.Sc.), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
יעל פרידמן
שמאית מקרקעין
רון גרייפר
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
איתי חיילובסקי
בוגר מדעי החברה ושמאי מקרקעין (B.A.)
עמית סולמן
כלכלן (B.A.)
לירון בן חיון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
שגיב אלפי
כלכלן ושמאי מקרקעין (B.A.)
טל יצחק
כלכלנית ושמאית מקרקעין (B.A.)
עידן גרגי
מנהל עסקים (B.A.) ושמאות מקרקעין
סבטה קרסילניקוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
טלי זילברמן
כלכלנית ובוגרת סטטיסטיקה (B.A.)

28 יולי 2026
מספרנו: 34578.65/30.414

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 30.6.2026 - זאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 34578.63, שנערכה ליום 31.12.2025 (להלן: "**חוות הדעת השנתית**") ולעדכון הערכה מס' 34578.64 שנערך ליום 31.3.2026.

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

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

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

ההתקשרות בין החברה לבין משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' - כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 6.7.2026.

הננו להבהיר, כי משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' מספק שירותי 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. המועד הקובע להערכה - 30.6.2026.

2. פרטי הנכס (ללא שינוי)

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 ממנהל מקרקעי ישראל	
הזכויות המוערכות:	זכויות חב' מגדלי הים התיכון נורדיה בע"מ בפרויקט בתוספת התחייבויות החברה כלפי הדיירים (יתרת הפיקדונות הבלתי מחולטת).	

3. תיאור כללי של הפרויקט

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

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

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

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

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

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

סה"כ כולל הפרויקט 295 יחידות דיור.

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

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

6. **נתוני התפעול בפרויקט**

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

סעיף	מהות
דירות לשיווק (ללא שינוי)	295
דירות פנויות	17
יתרת פיקדונות	כ-416,400 א' ₪
הכנסה שנתית משחיקה ¹ וחלף שחיקה ²	כ-16,119 א' ₪
רווח שנתי מפעילות הניהול	כ-5,200 א' ₪

¹ פעולת השחיקה הינה פעולה חשבונאית המתבצעת בספרי החברה, בהתאם לחוזים שנחתמו עם הדיירים. סכום השחיקה כולל מע"מ.

² "חלף שחיקה" - חלק יחסי בהכנסה המתקבלת מדיירים אשר נמצאים במסלול ללא פקדון, כחלף תשלום שחיקה במסלול פקדון רגיל.

7. תחשיב השווי

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:

באור

	295	מספר יח"ד כולל
	278	מספר יח"ד משווק
1	17	יתרת מלאי
1	416,400,000	יתרת פיקדונות בפועל
1	16,119,000	שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
2	2,860,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות
1	5,200,000	רווח שנתי מפעילות הניהול

פרמטרים לתחשיב:

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

אומדנים:

3	806,890,000	סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)
3	44,810,000	סה"כ שווי דירות במלאי

באורים:

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

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

416,400,000	(A)	יתרת פיקדונות בפועל
(16,119,000)		שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
4.25		תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה
(68,505,750)	(B)	תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה
347,894,250	(A+B=C)	יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה
762,080,000		סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)
(347,894,250)	(C)	בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה
414,185,750		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה
4.25		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
7.75%		שיעור היוון
301,593,320		ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

17	סה"כ דירות במלאי
44,810,000	שווי דירות במלאי
95%	מקדם הפחתה לשיווק
42,569,500	סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

דיירים ותיקים	כלל הדיירים	
18%	82%	התפלגות דיירים
145,240,200	661,649,800	שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה
18	8.24	שנות שהות ממוצעות (*)
5.6%	12.1%	אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעות/1
8,068,900	80,259,295	קבלת פקדונות בשנה
50.4%	66.0%	שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה
4,069,953	52,933,159	החזר פקדונות בשנה
8,068,900	80,259,295	קבלת פקדונות בשנה
(4,069,953)	(52,933,159)	החזר פקדונות בשנה
3,998,947	27,326,137	עודף שנתי
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
1.00%	1.00%	בניכוי שיעור צמיחה
59,243,657	404,831,655	הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)
5.75	5.75	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה - תחלופת יח"ד
9	4.12	מחצית שנות שהות ממוצעות
14.75	9.87	תקופה להיוון הכנסה פרמנגטית
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
19,700,942	193,754,889	ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים
213,455,831		סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים

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

ד. הכנסות נוספות

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

ה. פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

3.5%	שיעור שחיקה נטו (ללא מע"מ)
2.8%	ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)
(2,623,320)	מע"מ בגין שחיקה שנתית (על פקדונות בפועל)
(1,032,178)	מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)
5,200,000	רווח שנתי מפעילות הניהול
(1,705,500)	פחת כלכלי
(160,998)	סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי
8.00%	שיעור היוון
(2,012,475)	ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

ו. סיכום התחשיב

301,593,320	(א)	הכנסות מהחלפה קרובה
42,569,500	(ב)	הכנסות מדירות במלאי
213,455,831	(ג)	הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים
39,448,276	(ד)	הכנסות משטחים מושכרים
(2,012,475)	(ה)	פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי
(2,300,000)		הפחתת ע.ג. של אומדן דמי היוון להארכת תק' חכירה (*)
592,754,452		סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט
416,400,000		בתוספת יתרת פקדונות
1,009,154,452		סה"כ שווי הנכס

1,009,200,000	ובמעוגל
----------------------	----------------

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

בדיקת רגישות:

שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הו צאה					תקופת	
7.25%	7.50%	7.75%	8.00%	8.25%		
1,063,100	1,044,700	1,027,600	1,011,700	996,800	8.0	שהייה
1,053,100	1,035,000	1,018,200	1,002,500	987,800	9.0	ממוצעת
1,043,600	1,025,700	1,009,200	993,700	979,300	10.0	של דייר
1,034,400	1,016,900	1,000,500	985,300	971,200	11.0	(בשנים)
1,025,700	1,008,400	992,300	977,400	963,400	12.0	

8. ההערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון - בשוק החופשי, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט רוכשי זכויות שימוש ביחידות דיור והשוכרים החופשיים - בסך של **1,009,200,000 ₪ (מיליארד ותשעה 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 30.06.2023	843,600 אלפי ₪
למועד 30.09.2023	846,600 אלפי ₪
למועד 31.12.2023	857,200 אלפי ₪
למועד 31.03.2024	870,200 אלפי ₪
למועד 30.06.2024	883,900 אלפי ₪
למועד 30.09.2024	892,900 אלפי ₪
למועד 31.12.2024	930,700 אלפי ₪
למועד 31.03.2025	939,600 אלפי ₪
למועד 30.06.2025	955,800 אלפי ₪
למועד 30.09.2025	960,500 אלפי ₪
למועד 31.12.2025	1,008,600 אלפי ₪
למועד 31.12.2025	1,015,700 אלפי ₪

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

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

ד. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 31.3.2026 בסך של 1,015,700 אלפי ₪.

10. הצהרות

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

בכבוד רב,



רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין



גיא יופה
כלכלן ושמאי מקרקעין

משה פרידמן	מנהל ומנהל מקרקעין
נעמי קפלנר	שמאית מקרקעין
מיכל שימקיץ	שמאית מקרקעין
רענן דוד	כלכלן (M.A.) ושמאי מקרקעין
יוכל ארבל	מנהל תעשייה וניהול, מוסמך מנהל עסקים (M.B.A.) ושמאי מקרקעין
אלון דולב	כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A.) ושמאי מקרקעין
מתן יעקב	בוגר מנהל עסקים (B.A.) ושמאי מקרקעין
עידו כהן	כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין ומוסמך בלימודי משפט (M.A.)
שיי טנרי	כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין, M.B.A. בהתמחות מימון
יונתן הלחמי	בוגר מדעי המחשב (B.sc.) ושמאי מקרקעין
שיר פרימר	כלכלנית (B.A.)
דורון יזכירוביץ	כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
זהבה זדיריון	כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
אורי לוי	כלכלן (B.A.), מוסמך מנהל עסקים (M.B.A.) ושמאי מקרקעין
דורית גבר רוס	עורכת דין (LL.B.) ושמאית מקרקעין
אבנר גופן	כלכלן ושמאי מקרקעין
אלי כהן	כלכלן, שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
רון רוזנטל	כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
גיא יוסף	כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
שרון רומי	כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
אור אביטן שלו	כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
יעלה יהודאי	כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
יקיר עמר	כלכלן, שמאי מקרקעין ומוסמך במשפטים (M.A.)
ילנה אפשטיין	מנהלת אדריכלית (M.E.) ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאי	כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
מור דיין	כלכלנית (B.A.)
נעמה מלכא	כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
מירי ברקו	כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
ניר טולדנו	כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין ומוסמך בלימודי משפטים (M.A.)
ירין קופר	כלכלנית (B.A.), משפטנית (M.A.) ושמאית מקרקעין
הדס בורוכוב	כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
עדי אוריאלי גרוסקופף	שמאית מקרקעין ומוסמכת במנהל עסקים (M.B.A.)
יניב רוזנפלד	כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
מאור בן משה	כלכלן (B.A.)
ענבל ששון	משפטנית (LL.B.) ושמאית מקרקעין
דוד לונסי	בוגר מנהל עסקים ומימון (B.A.) ושמאי מקרקעין
מוסא עודד	מנהל עסקים (B.Sc.), שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
יעל פרידמן	שמאית מקרקעין
רון גרייפר	כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
איתי חיילובסקי	בוגר מדעי החברה ושמאי מקרקעין (B.A.)
לירון בן חיון	כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
שניב אלפי	כלכלן ושמאי מקרקעין (B.A.)
טל יצחק	כלכלנית ושמאית מקרקעין (B.A.)
עידן גרגי	מנהל עסקים (B.A.) ושמאות מקרקעין
סבטנה קרילינקוב	כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
טלי זילברמן	כלכלנית ובוגרת סטטיסטיקה (B.A.)

28 יולי 2026
מספרנו: 34580.65/30.414

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 30.6.2026 - זאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 34580.63, שנערכה ליום 31.12.2025 (להלן: "חוות הדעת השנתית") ולעדכון הערכה מס' 34580.64 שנערך ליום 31.3.2026.

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

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

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

ההתקשרות בין החברה לבין משרד פרידמן קפלנר שימקיץ דוד ושות' - כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 6.7.2026.

הננו להבהיר, כי משרד פרידמן קפלנר שימקיץ דוד ושות' מספק שירותי 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. המועד הקובע להערכה - 30.6.2026.

2. פרטי הנכס (ללא שינוי)

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

3. תיאור כללי של הפרויקט

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

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

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

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

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

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

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

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

6. **נתוני התפעול בפרויקט**

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

סעיף	מהות
דירות לשיווק (ללא שינוי)	284
דירות פנויות	30
יתרת פיקדונות	כ-355,449 א' ₪
הכנסה שנתית משחיקה ² וחלף שחיקה ³	כ-16,002 א' ₪
רווח שנתי מפעילות הניהול	כ-5,600 א' ₪

² פעולת השחיקה הינה פעולה חשבונאית המתבצעת בספרי החברה, בהתאם לחוזים שנחתמו עם הדיירים. סכום השחיקה כולל מע"מ.

³ "חלף שחיקה" - חלק יחסי בהכנסה המתקבלת מדיירים אשר נמצאים במסלול ללא פקדון, כחלף תשלום שחיקה במסלול פקדון רגיל.

7. תחשיב השווי

באור

	284
	254
1	30
1	355,449,000
1	16,002,000
2	1,182,000
1	5,600,000

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:

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

פרמטרים לתחשיב:

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

אומדנים:

3	685,800,000	סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)
3	64,850,000	סה"כ שווי דירות במלאי

באורים:

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

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

355,449,000	(A)	יתרת פיקדונות בפועל
(16,002,000)		שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
4.25		תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה
(68,008,500)	(B)	תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה
287,440,500	(A+B=C)	יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה
620,950,000		סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)
(287,440,500)	(C)	בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה
333,509,500		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה
4.25		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
7.75%		שיעור היוון
242,848,136		ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

30	סה"כ דירות במלאי
64,850,000	שווי דירות במלאי
90%	מקדם הפחתה לשיווק
58,365,000	סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

דיירים ותיקים	כלל הדיירים	
18%	82%	התפלגות דיירים
123,444,000	562,356,000	שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה
18	8.24	שנות שהות ממוצעות (*)
5.6%	12.1%	אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעות/1
6,858,000	68,214,781	קבלת פקדונות בשנה
50.4%	66.0%	שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה
3,459,175	44,989,478	החזר פקדונות בשנה
6,858,000	68,214,781	קבלת פקדונות בשנה
(3,459,175)	(44,989,478)	החזר פקדונות בשנה
3,398,825	23,225,303	עודף שנתי
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
1.00%	1.00%	בניכוי שיעור צמיחה
50,352,960	344,078,560	הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)
5.75	5.75	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה – תחלופת יח"ד
9	4.12	מחצית שנות שהות ממוצעות
14.75	9.87	תקופה להיוון הכנסה פרמננטית
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
16,744,421	164,678,088	ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים
181,422,510		סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים

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

ד. הכנסות נוספות

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

ה. פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

3.5%	שיעור שחיקה נטו (ללא מע"מ)
2.75%	ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)
(2,239,329)	מע"מ בגין שחיקה שנתית (על פקדונות בפועל)
(704,873)	מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)
5,600,000	רווח שנתי מפעילות הניהול
(1,427,700)	פחת כלכלי
1,228,098	סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי
8.00%	שיעור היוון
15,351,223	ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

ו. סיכום התחשיב

242,848,136 (א)	הכנסות מהחלפה קרובה
58,365,000 (ב)	הכנסות מדירות במלאי
181,422,510 (ג)	הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים
16,303,448 (ד)	הכנסות משטחים מושכרים
15,351,223 (ה)	פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי
(2,290,000)	אומדן השקעות בשיפוץ דירות בערכים נוכחיים
512,000,317	סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט
355,449,000	בתוספת יתרת פקדונות
867,449,317	סה"כ שווי הנכס
867,400,000	ובמעוגל

בדיקת רגישות:

שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הוצאה					תקופת	
7.25%	7.50%	7.75%	8.00%	8.25%	שהייה	מומצעת
913,000	897,500	883,100	869,700	857,200	8.0	של דייר
904,600	889,300	875,100	861,900	849,600	9.0	(בשנים)
896,500	881,400	867,400	854,500	842,300	10.0	
888,700	873,900	860,100	847,300	835,400	11.0	
881,200	866,600	853,100	840,600	828,800	12.0	

8. ההערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון - בשוק החופשי, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט רוכשי זכויות שימוש ביחידות דיור והשוכרים החופשיים - בסך של **867,400,000 ₪ (שמונה מאות שישים ושבעה מיליון וארבע מאות אלף שקלים חדשים)**.

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

9. נתונים נוספים

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

למועד 30.06.2023	756,900 אלפי ₪
למועד 30.09.2023	761,100 אלפי ₪
למועד 31.12.2023	765,800 אלפי ₪
למועד 31.03.2024	780,700 אלפי ₪
למועד 30.06.2024	775,200 אלפי ₪
למועד 30.09.2024	778,300 אלפי ₪
למועד 31.12.2024	800,600 אלפי ₪
למועד 31.03.2025	802,800 אלפי ₪
למועד 30.06.2025	812,600 אלפי ₪
למועד 30.09.2025	817,100 אלפי ₪
למועד 31.12.2025	845,200 אלפי ₪
למועד 31.03.2026	850,600 אלפי ₪

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

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

ד. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 31.3.2026 בסך של 850,600 אלפי ₪.

10. הצהרות

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

בכבוד רב,



רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין



גיא יופה
כלכלן ושמאי מקרקעין

2026 יולי 28
מספרנו: 34471.65/30.414

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 רונזבוים - סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן - "**החברה**"), לעדכן את הערכת שווי הנכס הנדון ליום 30.6.2026 - זאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 34471.63, שנערכה ליום 31.12.2025 (להלן: "**חוות הדעת השנתית**") ולעדכון הערכה מס' 34471.64 שנערך ליום 31.3.2026.

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

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

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

ההתקשרות בין החברה לבין משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' - כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 6.7.2026.

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

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

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

משה פרידמן

מהנדס ושמאי מקרקעין

נעמי קפלנר

שמאית מקרקעין

מיכל שימקביץ

שמאית מקרקעין

רענן דוד

כלכלן (M.A.) ושמאי מקרקעין

יובל ארבל

מהנדס תעשייה וניהול, מוסמך מנהל עסקים

(M.B.A.) ושמאי מקרקעין

אלון דולב

כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A.)

ושמאי מקרקעין

מתן יעקב

בוגר מנהל עסקים (B.A.) ושמאי מקרקעין

עידו כהן

כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין

ומוסמך בלימודי משפט (M.A.)

שי טנרי

כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין,

M.B.A. בהתמחות מימון

יונתן הלחמי

בוגר מדעי המחשב (B.Sc.) ושמאי מקרקעין

שיר פרימר

כלכלנית (B.A.)

דורון ייזרוביץ

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

זהבה זריהון

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)

אורי לוי

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

ושמאי מקרקעין

דורית גבר רוט

עורכת דין (LL.B.) ושמאית מקרקעין

אבנר גזפן

כלכלן ושמאי מקרקעין

אלי כהן

כלכלן, שמאי מקרקעין

(M.B.A.) ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)

דונן דודנסל

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

גיא יופה

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

שרון רומי

כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין

(M.B.A.) ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)

אור אביטן שלז

כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין

יעלה יהודאי

כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין

יקיר עמר

כלכלן, שמאי מקרקעין

ומוסמך במשפטים (M.A.)

ילנה אפשטיין

מהנדסת אדריכלות (M.E.) ושמאית מקרקעין

מתן משה חמאי

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

מור דיין

כלכלנית (B.A.)

נעמה מלכא

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)

מירי ברקו

כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין

ניר טולדנו

כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין

ומוסמך בלימודי משפטים (M.A.)

ירין קופר

כלכלנית (B.A.), משפטנית (M.A.)

ושמאית מקרקעין

הדס בורוכוב

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)

עדי אוריאל גרוסקופף

שמאית מקרקעין

ומוסמכת במנהל עסקים (M.B.A.)

יניב רוזנפלד

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

מאור בן משה

כלכלן (B.A.)

ענבל ששון

משפטנית (LL.B.) ושמאית מקרקעין

דוד לונסי

בוגר מנהל עסקים ומימון (B.A.)

ושמאי מקרקעין

מוסא שווד

מהנדס מבנים (B.Sc.), שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)

יעל פרידמן

שמאית מקרקעין

רון גרייפר

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

איתי חיילובסקי

בוגר מדעי החברה ושמאי מקרקעין (B.A.)

עמית טולימן

כלכלן (B.A.)

לירון בן חיון

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)

שוגי אלפי

כלכלן ושמאי מקרקעין (B.A.)

טל יצחק

כלכלנית ושמאית מקרקעין (B.A.)

עידן גרגי

מינהל עסקים (B.A.) ושמאות מקרקעין

סבטה קרסילניקוב

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)

טלי זילברמן

כלכלנית ובוגרת סטטיסטיקה (B.A.)

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **המועד הקובע להערכה** - 30.6.2026.

2. **פרטי הנכס (ללא שינוי)**

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

3. **תיאור כללי של הפרויקט**

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

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

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

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

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

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

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

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

6. **נתוני התפעול בפרויקט**

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

סעיף	מהות
דירות לשיווק (ללא שינוי)	274
דירות פנויות	31
יתרת פיקדונות	כ-205,821 א' ₪
הכנסה שנתית משחיקה ² וחלף שחיקה ³	כ-12,671 א' ₪
גרעון שנתי מפעילות הניהול	כ-800 א' ₪

² פעולת השחיקה הינה פעולה חשבונאית המתבצעת בספרי החברה, בהתאם לחוזים שנחתמו עם הדיירים. סכום השחיקה כולל מע"מ.

³ "חלף שחיקה" - חלק יחסי בהכנסה המתקבלת מדיירים אשר נמצאים במסלול ללא פקדון, כחלף תשלום שחיקה במסלול פקדון רגיל.

7. תחשיב השווי

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:

באור

	274	מספר יח"ד כולל
	243	מספר יח"ד משווק
1	31	יתרת מלאי
1	205,821,000	יתרת פיקדונות בפועל
1	12,671,000	שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
2	2,720,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות (ללא שימוש בגג)
2	290,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות - שימוש בגג
1	(800,000)	גרעון שנתי מפעילות הניהול

פרמטרים לתחשיב:

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

אומדנים:

3	458,900,000	סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)
3	49,440,000	סה"כ שווי דירות במלאי

באורים:

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

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

205,821,000	(A)	יתרת פיקדונות בפועל
(12,671,000)		שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
4.25		תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה
(53,851,750)	(B)	תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה
151,969,250	(A+B=C)	יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה
409,460,000		סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)
(151,969,250)	(C)	בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה
257,490,750		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה
4.25		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
7.75%		שיעור היוון
187,494,355		ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

31	סה"כ דירות במלאי
49,440,000	שווי דירות במלאי
90%	מקדם הפחתה לשיווק
44,496,000	סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

דיירים ותיקים	כלל הדיירים בניכוי הדיירים הוותיקים	
18%	82%	התפלגות דיירים
82,602,000	376,298,000	שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה
18	8.24	שנות שהות ממוצעות (*)
5.6%	12.1%	אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעות/1
4,589,000	45,645,615	קבלת פקדונות בשנה
50.4%	66.0%	שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה
2,314,692	30,104,508	החזר פקדונות בשנה
4,589,000	45,645,615	קבלת פקדונות בשנה
(2,314,692)	(30,104,508)	החזר פקדונות בשנה
2,274,308	15,541,107	עודף שנתי
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
1.00%	1.00%	בניכוי שיעור צמיחה
33,693,458	230,238,628	הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)
5.75	5.75	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה - תחלופת יח"ד
9.00	4.12	מחצית שנות שהות ממוצעות
14.75	9.87	תקופה להיוון הכנסה פרמנגטית
7.75%	7.75%	שיעור היוון
11,204,455	110,193,606	ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים
121,398,060		סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים

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

ד. הכנסות נוספות

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

ה. פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

3.5%	שיעור שחיקה נטו (ללא מע"מ)
2.8%	ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)
(1,296,672)	מע"מ בגין שחיקה שנתית (על פקדונות בפועל)
(510,192)	מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)
(800,000)	גרעון שנתי מפעילות הניהול
(1,680,000)	פחת כלכלי
(4,286,864)	סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי
8.00%	שיעור היוון
(53,585,802)	ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

ו. סיכום התחשיב

187,494,355	(א)	הכנסות מהחלפה קרובה
44,496,000	(ב)	הכנסות מדירות במלאי
121,398,060	(ג)	הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים
40,417,241	(ד)	הכנסות משטחים מושכרים
(53,585,802)	(ה)	פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי
(2,290,000)		אומדן השקעות בשיפוץ דירות בערכים נוכחיים
337,929,854		סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט
205,821,000		בתוספת יתרת פקדונות
543,750,854		סה"כ שווי הנכס
543,800,000		ובמעגל

בדיקת רגישות:

שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הוצאה					תקופת שהייה	
7.25%	7.50%	7.75%	8.00%	8.25%		
574,700	546,100	554,300	545,000	536,400	8.0	מומצעת
569,100	558,600	548,900	539,800	531,300	9.0	של דייר
563,600	553,300	543,800	534,800	526,500	10.0	(בשנים)
558,400	548,300	538,800	530,100	521,800	11.0	
553,400	543,400	534,200	525,500	517,400	12.0	

8. ההערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון - בשוק החופשי, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט רוכשי זכויות שימוש ביחידות דיור והשוכרים החופשיים - בסך של **543,800,000 ₪ (חמש מאות ארבעים ושלושה מיליון ושמונה מאות אלף שקלים חדשים)**.
הערה: השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.

9. נתונים נוספים

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

למועד 30.06.2023	-	471,900 אלפי ₪
למועד 30.09.2023	-	476,600 אלפי ₪
למועד 31.12.2023	-	495,200 אלפי ₪
למועד 31.03.2024	-	505,700 אלפי ₪
למועד 30.06.2024	-	500,400 אלפי ₪
למועד 30.09.2024	-	503,800 אלפי ₪
למועד 31.12.2024	-	535,100 אלפי ₪
למועד 31.03.2025	-	540,800 אלפי ₪
למועד 30.06.2025	-	543,100 אלפי ₪
למועד 30.09.2025	-	547,800 אלפי ₪
למועד 31.12.2025	-	539,400 אלפי ₪
למועד 31.03.2026	-	545,600 אלפי ₪

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

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

ד. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 31.3.2026 בסך של 545,600 אלפי ₪.

10. הצהרות

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

בכבוד רב,



רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין



גיא יופה
כלכלן ושמאי מקרקעין

27 יולי 2026
מספרנו: 34577.67/30.414

לכבוד

מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.נ,

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

(חלקה 116 בגוש 7218)

התבקשנו על-ידי מר אופיר רוננבוים - סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן - "החברה"), לעדכן את הערכת שווי הנכס הנדון ליום 30.6.2026 - זאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 34577.65, שנערכה ליום 31.12.2025 (להלן: "חוות הדעת השנתית") ולעדכון הערכה מס' 34577.66 שנערך ליום 31.3.2026.

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

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

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

ההתקשרות בין החברה לבין משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' - כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 6.7.2026.

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

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

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

משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A.) ושמאי מקרקעין
יובל ארבל
מהנדס תעשייה וניהול, מוסמך מנהל עסקים
(M.B.A.) ושמאי מקרקעין
אלון דולב
כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A.)
ושמאי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים (B.A.) ושמאי מקרקעין
עידו כהן
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפט (M.A.)
שי טנרי
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין,
M.B.A. בהתמחות מימון
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב (B.sc.) ושמאי מקרקעין
שיר פרימר
כלכלנית (B.A.)
דורון יזכירוביץ
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
אורי לוי
כלכלן (B.A.), מוסמך מנהל עסקים (M.B.A.)
ושמאי מקרקעין
דורית גבר רוט
עורכת דין (L.L.B.) ושמאית מקרקעין
אבנר גופן
כלכלן ושמאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
רונן רוזנטל
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
גיא יופה
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
שרון רומי
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
אור אביטן שלו
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
יעלה יהודאי
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במשפטים (M.A.)
ילנה אפשטיין
מהנדסת אדריכלית (M.E.) ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאי
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
מור דיין
כלכלנית (B.A.)
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
מירי ברקו
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
ניר טולדנו
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפטים (M.A.)
ירין קופר
כלכלנית (B.A.), משפטנית (M.A.)
ושמאית מקרקעין
הדס בורוכוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
עדי אוריאלי גרוסקופף
שמאית מקרקעין
ומוסמכת במנהל עסקים (M.B.A.)
יניב רוזנפלד
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
מאור בן משה
כלכלן (B.A.)
ענבל שוון
משפטנית (L.L.B.) ושמאית מקרקעין
דוד לונסי
בוגר מנהל עסקים ומימון (B.A.)
ושמאי מקרקעין
מוסא עווד
מהנדס מכנים (B.Sc.), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
יעל פרידמן
שמאית מקרקעין
רון גרייפר
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
איתי חיילובסקי
בוגר מדעי החברה ושמאי מקרקעין (B.A.)
עמית סולימ
כלכלן (B.A.)
לירון בן חיון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
שניב אלפי
כלכלן ושמאי מקרקעין (B.A.)
טל יצחק
כלכלנית ושמאית מקרקעין (B.A.)
עידן גרגי
מנהל עסקים (B.A.) ושמאות מקרקעין
סבטה קרילניקוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
טלי זילברמן
כלכלנית ובוגרת סטטיסטיקה (B.A.)

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **המועד הקובע להערכה** - 30.6.2026.

2. **פרטי הנכס (ללא שינוי)**

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

3. **תיאור כללי של הפרויקט**

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

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

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

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

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

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

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

6. **נתוני התפעול בפרויקט**

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

סעיף	מהות
דירות לשיווק (ללא שינוי)	137
דירות פנויות	21
יתרת פיקדונות	כ-115,920 א' ₪
הכנסה שנתית משחיקה ¹ וחלף שחיקה ²	כ-7,490 א' ₪
גרעון שנתי מפעילות הניהול	כ-2,800 א' ₪

¹ פעולת השחיקה הינה פעולה חשבונאית המתבצעת בספרי החברה, בהתאם לחוזים שנחתמו עם הדיירים. סכום השחיקה כולל מע"מ.

² "חלף שחיקה" - חלק יחסי בהכנסה המתקבלת מדיירים אשר נמצאים במסלול ללא פקדון, כחלף תשלום שחיקה במסלול פקדון רגיל.

7. תחשיב השווי

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:

באור

	137	מספר יח"ד כולל
	116	מספר יח"ד משווק
1	21	יתרת מלאי
1	115,920,000	יתרת פיקדונות בפועל
1	7,489,000	שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
2	4,380,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות
1	(2,800,000)	גרעון שנתי מפעילות הניהול

פרמטרים לתחשיב:

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

אומדנים:

3	307,400,000	סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)
3	48,000,000	סה"כ שווי דירות במלאי

באורים:

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

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

115,920,000	(A)	יתרת פיקדונות בפועל
(7,489,000)		שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
4.25		תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה
(31,828,250)	(B)	תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה
84,091,750	(A+B=C)	יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה
259,400,000		סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)
(84,091,750)	(C)	בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה
175,308,250		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה
4.25		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
7.75%		שיעור היוון
127,652,381		ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

21	סה"כ דירות במלאי
48,000,000	שווי דירות במלאי
85%	מקדם הפחתה לשיווק
40,800,000	סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

דיירים ותיקים	כלל הדיירים	
18%	82%	התפלגות דיירים
55,332,000	252,068,000	שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה
18	8.24	שנות שהות ממוצעות (*)
5.6%	12.1%	אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל), שנות שהות ממוצעות/1
3,074,000	30,576,296	קבלת פקדונות בשנה
50.4%	66.0%	שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה
1,550,526	20,165,887	החזר פקדונות בשנה
3,074,000	30,576,296	קבלת פקדונות בשנה
(1,550,526)	(20,165,887)	החזר פקדונות בשנה
1,523,474	10,410,408	עודף שנתי
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
1.00%	1.00%	בניכוי שיעור צמיחה
22,569,991	154,228,273	הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)
5.75	5.75	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה - תחלופת יח"ד
9	4.12	מחצית שנות שהות ממוצעות
14.75	9.87	תקופה להיוון הכנסה פרמנגטית
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
7,505,446	73,814,588	ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים
81,320,034		סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים

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

ד. הכנסות נוספות

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

ה. פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

3.5%	שיעור שחיקה נטו (ללא מע"מ)
2.8%	ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)
(730,296)	מע"מ בגין שחיקה שנתית (על פקדונות בפועל)
(344,813)	מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)
(2,800,000)	גרעון שנתי מפעילות הניהול
(848,250)	פחת כלכלי
(4,723,359)	סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי
8.00%	שיעור היוון
(59,041,986)	ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

ו. סיכום התחשיב

127,652,381	(א)	הכנסות מהחלפה קרובה
40,800,000	(ב)	הכנסות מדירות במלאי
81,320,034	(ג)	הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים
60,413,793	(ד)	הכנסות משטחים מושכרים
(59,041,986)	(ה)	פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי
(500,000)		בניכוי אומדן עלות להסדרת שימושים
250,644,222		סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט
115,920,000		בתוספת יתרת פקדונות
366,564,222		סה"כ שווי הנכס
366,600,000		ובמעוגל

בדיקת רגישות:

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

שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הוצאה						
7.25%	7.50%	7.75%	8.00%	8.25%	תקופת	שהייה
387,400	380,200	373,600	367,400	361,600	8.0	מומצעת
383,600	376,500	370,000	363,900	358,200	9.0	של דייר
379,900	373,000	366,600	360,600	354,900	10.0	(בשנים)
376,500	369,600	363,300	357,400	351,800	11.0	
373,100	366,400	360,100	354,300	348,900	12.0	

8. ההערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון - בשוק החופשי, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט רוכשי זכויות שימוש ביחידות דיור והשוכרים החופשיים - בסך של **366,600,000 ₪ (שלוש מאות שישים 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 30.06.2023	294,700 אלפי ₪
למועד 30.09.2023	294,500 אלפי ₪
למועד 31.12.2023	306,700 אלפי ₪
למועד 31.03.2024	311,400 אלפי ₪
למועד 30.06.2024	322,700 אלפי ₪
למועד 30.09.2024	324,500 אלפי ₪
למועד 31.12.2024	330,900 אלפי ₪
למועד 31.03.2025	343,100 אלפי ₪
למועד 30.06.2025	339,900 אלפי ₪
למועד 30.09.2025	342,200 אלפי ₪
למועד 31.12.2025	353,900 אלפי ₪
למועד 31.03.2026	356,400 אלפי ₪

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

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

ד. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 31.3.2026 בסך של 356,400 אלפי ₪.

10. הצהרות

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

בכבוד רב,



רענן דוד
כלכלן (MA) ושומאי מקרקעין



גיא יופה
כלכלן ושומאי מקרקעין

28 יולי 2026
מספרנו: 34576.66/30.414

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 30.6.2026 - זאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 34576.64, שנערכה ליום 31.12.2025 (להלן: "**חוות הדעת השנתית**") ולעדכון הערכה מס' 34576.65 שנערך ליום 31.3.2026.

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

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

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

ההתקשרות בין החברה לבין משרד פרידמן קפלר שימקיץ דוד ושות' - כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 6.7.2026.

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

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

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

משה פרידמן

מהנדס ושמאי מקרקעין

נעמי קפלר

שמאית מקרקעין

מיכל שימקיץ

שמאית מקרקעין

רענן דוד

כלכלן (M.A) ושמאי מקרקעין

יובל ארבל

מהנדס תעשייה וניהול, מוסמך מנהל עסקים

(M.B.A) ושמאי מקרקעין

אלון דולב

כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A)

ושמאי מקרקעין

מתן יעקב

בוגר מנהל עסקים (B.A) ושמאי מקרקעין

עידו כהן

כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין

ומוסמך בלימודי משפט (M.A)

שי טנרי

כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין,

M.B.A בהתמחות מימון

יונתן הלחמי

בוגר מדעי המחשב (B.Sc) ושמאי מקרקעין

שיר פרימר

כלכלנית (B.A)

דורון יזכירוביץ'

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

זבבה זדיון

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)

אורי לוי

כלכלן (B.A), מוסמך מנהל עסקים (M.B.A)

ושמאי מקרקעין

דורית גבר רוט

עורכת דין (LL.B) ושמאית מקרקעין

אבנר גופן

כלכלן ושמאי מקרקעין

אלי כהן

כלכלן, שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)

רון רוזנטל

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

גיא יופה

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

שרון רומי

כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)

אור אביטן שלז

כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין

יעלה יהודאי

כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין

יקיר עמר

כלכלן, שמאי מקרקעין

ומוסמך במשפטים (M.A)

ילנה אפשטיין

מהנדסת אדריכלות (M.E) ושמאית מקרקעין

מתן משה חמאי

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

מור דיין

כלכלנית (B.A)

נעמה מלכא

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)

מירי ברק

כלכלנית ושמאית מקרקעין

ניר טולדנו

כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין

ומוסמך בלימודי משפטים (M.A)

ירין קופר

כלכלנית (B.A), משפטנית (M.A)

ושמאית מקרקעין

הדס בורוכוב

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)

עדי אוריאל גרוסקופף

שמאית מקרקעין

ומוסמכת במנהל עסקים (M.B.A)

יניב רוזנפלד

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

מאור בן משה

כלכלן (B.A)

ענבל ששון

משפטנית (LL.B) ושמאית מקרקעין

דוד לונסי

בוגר מנהל עסקים ומימון (B.A)

ושמאי מקרקעין

מוסא עווד

מהנדס מבנים (B.Sc), שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)

יעל פרידמן

שמאית מקרקעין

רון גרייפר

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

איתי חיילובסקי

בוגר מדעי החברה ושמאי מקרקעין (B.A)

עמית סולמן

כלכלן (B.A)

לירון בן חיון

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)

שניב אלפי

כלכלן ושמאי מקרקעין (B.A)

טל יצחק

כלכלנית ושמאית מקרקעין (B.A)

עידן גרני

מנהל עסקים (B.A) ושמאות מקרקעין

סבטל קרסילניקוב

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)

טלי ילברמן

כלכלנית ובוגרת סטטיסטיקה (B.A)

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. המועד הקובע להערכה - 30.6.2026.

2. פרטי הנכס (ללא שינוי)

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

3. תיאור כללי של הפרויקט

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

הפרויקט מכיל 183 יחידות דיור, מחלקה סיעודית ושטחים ציבוריים בשני בניינים (להלן: "בניין מיתר" ו"בניין ענבל") בני 4 קומות מגורים מעל קומת קרקע, ושתי קומות מרתף.

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

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

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

¹ עפ"י חוזה חכירה.

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

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

6. **נתוני התפעול בפרויקט**

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

סעיף	מהות
דירות לשיווק	183
דירות פנויות	18
יתרת פיקדונות	כ-409,015 א' ₪
הכנסה שנתית משחיקה ² וחלף שחיקה ³	כ-13,542 א' ₪
רווח שנתי מפעילות הניהול	כ-2,400 א' ₪

² פעולת השחיקה הינה פעולה חשבונאית המתבצעת בספרי החברה, בהתאם לחוזים שנחתמו עם הדיירים. סכום השחיקה כולל מע"מ.

³ "חלף שחיקה" - חלק יחסי בהכנסה המתקבלת מדיירים אשר נמצאים במסלול ללא פקדון, כחלף תשלום שחיקה במסלול פקדון רגיל.

7. תחשיב השווי

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:

באור

	183	מספר יח"ד כולל
	165	מספר יח"ד משווק
1	18	יתרת מלאי
1	409,015,000	יתרת פיקדונות בפועל
1	13,542,000	שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
2	1,208,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות
1	2,400,000	רווח שנתי מפעילות הניהול

פרמטרים לתחשיב:

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

אומדנים:

3	604,100,000	סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפיקדון)
3	49,460,000	סה"כ שווי דירות במלאי

באורים:

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

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

409,015,000	(A)	יתרת פיקדונות בפועל
(13,542,000)		שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
4.25		תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה
(57,553,500)	(B)	תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה
351,461,500	(A+B=C)	יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה
554,640,000		סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)
(351,461,500)	(C)	בניכוי יתרת פיקדונות לאחר שחיקה
203,178,500		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה
4.25		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
7.75%		שיעור היוון
147,946,370		ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

18	סה"כ דירות במלאי
49,460,000	שווי דירות במלאי
90%	מקדם הפחתה לשיווק
44,514,000	סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

דיירים ותיקים	כלל הדיירים	
18%	82%	התפלגות דיירים
108,738,000	495,362,000	שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה
18	8.24	שנות שהות ממוצעות (*)
5.6%	12.1%	אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל)
6,041,000	60,088,290	קבלת פקדונות בשנה
50.4%	66.0%	שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה
3,074,080	39,629,839	החזר פקדונות בשנה
6,041,000	60,088,290	קבלת פקדונות בשנה
(3,074,080)	(39,629,839)	החזר פקדונות בשנה
2,993,920	20,458,451	עודף שנתי
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
1.00%	1.00%	בניכוי שיעור צמיחה
44,354,364	303,088,157	הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)
5.75	5.75	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה - תחלופת יח"ד
9	4.12	מחצית שנות שהות ממוצעות
14.75	9.87	תקופה להיוון הכנסה פרמננטית
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
14,749,643	145,059,832	ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים
159,809,475		סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים

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

ד. הכנסות נוספות	
1,208,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות
7.25%	שיעור היוון
16,662,069	סה"כ שווי שטחים מושכרים
ה. פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי	
3.5%	שיעור שחיקה נטו (ללא מע"מ)
2.8%	ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)
(2,576,795)	מע"מ בגין שחיקה שנתית (על פקדונות בפועל)
(608,323)	מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)
2,400,000	רווח שנתי מפעילות הניהול
(1,110,750)	פחת כלכלי
(1,895,868)	סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי
8.00%	שיעור היוון
(23,698,346)	ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי
ו. סיכום התחשיב	
147,946,370	(א) הכנסות מהחלפה קרובה
44,514,000	(ב) הכנסות מדירות במלאי
159,809,475	(ג) הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים
16,662,069	(ד) הכנסות משטחים מושכרים
(23,698,346)	(ה) פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי
345,233,569	סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט
409,015,000	בתוספת יתרת פקדונות
754,248,569	סה"כ שווי הנכס
754,200,000	ובמעוגל

בדיקת רגישות:					
שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הוצאה					
7.25%	7.50%	7.75%	8.00%	8.25%	תקופת
793,100	780,100	768,100	756,900	746,500	שהייה 8.0
785,600	772,800	761,000	750,000	739,800	ממוצעת 9.0
778,500	765,900	754,200	743,400	733,400	של דייר 10.0
771,600	759,200	747,800	737,200	727,300	(בשנים) 11.0
765,100	752,900	741,600	731,200	721,500	12.0

8. ההערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון - בשוק החופשי, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט רוכשי זכויות שימוש ביחידות דיור והשוכרים החופשיים - בסך של **754,200,000 ₪ (שבע מאות חמישים וארבעה 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 30.06.2023	-	658,900 אלפי ₪
למועד 30.09.2023	-	666,900 אלפי ₪
למועד 31.12.2023	-	681,600 אלפי ₪
למועד 31.03.2024	-	693,100 אלפי ₪
למועד 30.06.2024	-	699,600 אלפי ₪
למועד 30.09.2024	-	702,800 אלפי ₪
למועד 31.12.2024	-	700,200 אלפי ₪
למועד 31.03.2025	-	705,700 אלפי ₪
למועד 30.06.2025	-	713,900 אלפי ₪
למועד 30.09.2025	-	718,700 אלפי ₪
למועד 31.12.2025	-	749,900 אלפי ₪
למועד 31.03.2026	-	753,200 אלפי ₪

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

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

ד. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 31.3.2026 בסך של 753,200 אלפי ₪.

10. הצהרות

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

בכבוד רב,



רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין



גיא יופה
כלכלן ושמאי מקרקעין

28 יולי 2026
מספרנו: 36628.46/30.414

לכבוד

מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.נ,

עדכון להערכת שווי בית דיוור מוגן - "מגדלי הים התיכון - הבית בירושלים"

(חלקה 89 בגוש 30114)

התבקשנו על-ידי מר אופיר רזנבובים - סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן - "**החברה**"), לעדכן את הערכת שווי הנכס הנדון ליום 30.6.2026 - זאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 36628.44, שנערכה ליום 31.12.2025 (להלן: "**חוות הדעת השנתית**") ולעדכון הערכה מס' 36628.45 שנערך ליום 31.3.2026.

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

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

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

ההתקשרות בין החברה לבין משרד פרידמן קפלר שימקיץ דוד ושות' - כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 6.7.2026.

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

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

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

משה פרידמן

מהנדס ושמאי מקרקעין

נעמי קפלר

שמאית מקרקעין

מיכל שימקיץ

שמאית מקרקעין

רענן דוד

כלכלן (M.A.) ושמאי מקרקעין

יובל ארבל

מהנדס תעשייה וניהול, מוסמך מנהל עסקים

(M.B.A.) ושמאי מקרקעין

אלון דולב

כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A.)

ושמאי מקרקעין

מתן יעקב

בוגר מנהל עסקים (B.A.) ושמאי מקרקעין

עידו כהן

כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין

ומוסמך בלימודי משפט (M.A.)

שיי טנרי

כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין,

M.B.A. בהתמחות מימון

יונתן הלחמי

בוגר מדעי המחשב (B.sc.) ושמאי מקרקעין

שיר פרימר

כלכלנית (B.A.)

דורון יוכירוביץ

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

זהבה זריהון

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)

אורי לוי

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

ושמאי מקרקעין

דורית גבר רוט

עורכת דין (L.L.B.) ושמאית מקרקעין

אבנר גופן

כלכלן ושמאי מקרקעין

אלי כהן

כלכלן, שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)

דונן רוזנטל

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

גיא יופה

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

שרון רומי

כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)

אור אביטן שלו

כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין

יעלה יהודאי

כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין

יקיר עמר

כלכלן, שמאי מקרקעין

ומוסמך במשפטים (M.A.)

ילנה אפשטיין

מהנדסת אדריכלות (M.E.) ושמאית מקרקעין

מתן חמאי

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

מור דיין

כלכלנית (B.A.)

נעמה מלכא

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)

מירי ברקו

כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין

ניר טולדנו

כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין

ומוסמך בלימודי משפטים (M.A.)

ירין קופר

כלכלנית (B.A.), משפטנית (M.A.)

ושמאית מקרקעין

הדס בורוכוב

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)

עדי אוריאלי גרוסקופף

שמאית מקרקעין

ומוסמכת במנהל עסקים (M.B.A.)

יניב רוזנפלד

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

מאור בן משה

כלכלן (B.A.)

ענבל שוון

משפטנית (L.L.B.) ושמאית מקרקעין

דוד לונסי

בוגר מנהל עסקים ומימון (B.A.)

מוסא עווד

מהנדס מבנים (B.Sc.), שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)

יעל פרידמן

שמאית מקרקעין

רון גרייפר

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

איתי חיילובסקי

בוגר מדעי החברה ושמאי מקרקעין (B.A.)

עמית סולימן

כלכלן (B.A.)

לירון בן חיון

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)

שניב אלפי

כלכלן ושמאי מקרקעין (B.A.)

טל יצחק

כלכלנית ושמאית מקרקעין (B.A.)

עידן גרגי

מנהל עסקים (B.A.) ושמאות מקרקעין

סבטה קרילניקוב

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)

טלי זילברמן

כלכלנית ובוגרת סטטיסטיקה (B.A.)

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **המועד הקובע להערכה** - 30.6.2026.

2. **פרטי הנכס (ללא שינוי)**

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

3. **תיאור כללי של הפרויקט**

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

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

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

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

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

6. **נתוני התפעול בפרויקט**

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

סעיף	מהות
דירות לשיווק (ללא שינוי)	116
דירות פנויות	7
יתרת פיקדונות	כ-175,650 א' ₪
הכנסה שנתית משחיקה ² וחלף שחיקה ³	כ-7,140 א' ₪
גרעון שנתי מפעילות הניהול	כ-1,320 א' ₪

² פעולת השחיקה הינה פעולה חשבונאית המתבצעת בספרי החברה, בהתאם לחוזים שנחתמו עם הדיירים. סכום השחיקה כולל מע"מ.

³ "חלף שחיקה" - חלק יחסי בהכנסה המתקבלת מדיירים אשר נמצאים במסלול ללא פקדון, כחלף תשלום שחיקה במסלול פקדון רגיל.

7. תחשיב השווי

<u>באור</u>		<u>ריכוז נתוני שיווק ותפעול:</u>
	116	מספר יח"ד כולל
	109	מספר יח"ד משווק
1	7	יתרת מלאי
1	175,650,000	יתרת פיקדונות בפועל
1	7,140,000	שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
2	243,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות
1	(1,320,000)	גרעון שנתי מפעילות הניהול
		<u>פרמטרים לתחשיב:</u>
2	3.0%	שיעור שחיקה ממוצע (ללא מע"מ; עפ"י חוזים)
2	15	תקופה מקסימלית של שנות שחיקה
2	10	תקופת שהייה ממוצעת של דייר
2	18%	שיעור דיירים שעברו את שנות השחיקה ("דיירים ותיקים")
2	18	שנות שהייה ממוצעות של דיירים ותיקים
2	5.25	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
	7.75%	שיעור היוון לתזרים הפקדונות
	8.00%	שיעור היוון לתזרים התפעול
	7.25%	שיעור היוון להכנסות משכירות
2	1.00%	שיעור צמיחה
		<u>אומדנים:</u>
3	298,300,000	סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)
3	17,600,000	סה"כ שווי דירות במלאי

באורים:

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

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

175,650,000	(A)	יתרת פיקדונות בפועל
(7,140,000)		שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
5.25		תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה
(37,485,000)	(B)	תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה
138,165,500	(A+B=C)	יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה
280,700,000		סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)
(138,165,500)	(C)	בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה
142,535,000		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה
5.25		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
7.75%		שיעור היוון
96,323,179		ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

7	סה"כ דירות במלאי
17,600,000	שווי דירות במלאי
95%	מקדם הפחתה לשיווק
16,720,000	סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

דיירים ותיקים	כלל הדיירים	
18%	82%	התפלגות דיירים
53,694,000	244,606,000	שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה
18	8.24	שנות שהות ממוצעות (*)
5.6%	12.1%	אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעות/1
2,983,000	29,671,142	קבלת פקדונות בשנה
58.0%	71.1%	שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה
1,730,140	21,109,932	החזר פקדונות בשנה
2,983,000	29,671,142	קבלת פקדונות בשנה
(1,730,140)	(21,109,932)	החזר פקדונות בשנה
1,252,860	8,561,210	עודף שנתי
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
1.00%	1.00%	בניכוי שיעור צמיחה
18,560,889	126,832,741	הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)
5.75	5.75	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה - תחלופת יח"ד
9	4.12	מחצית שנות שהות ממוצעות
14.75	9.87	תקופה להיוון הכנסה פרמננטית
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
6,172,256	60,702,920	ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים
66,875,176		סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים

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

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

ה. פעילות הניהול והוצאות פחת כלכלי וריבית רעיונית

2.75%	ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)
(87,081)	מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)
(536,000)	פחת כלכלי
(1,320,000)	גרעון שנתי מפעילות הניהול
(1,943,081)	סה"כ פעילות הניהול ופחת כלכלי
8.00%	שיעור הון
(24,288,509)	ערך נוכחי של פעילות הניהול ופחת כלכלי

ו. סיכום התחשיב

96,323,179	(א)	הכנסות מהחלפה קרובה
16,720,000	(ב)	הכנסות מדירות במלאי
66,875,176	(ג)	הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים
3,351,724	(ד)	הכנסות משטחים מושכרים
(24,288,509)	(ה)	פעילות הניהול, פחת כלכלי וריבית רעיונית
(1,120,000)		הפחתת ע.ג של אומדן דמי הון להארכת תק' חכירה (*)
157,861,569		סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט
175,650,000		בתוספת יתרת פקדונות
333,511,569		סה"כ שווי הנכס
333,500,000		ובמעגל

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

בדיקת רגישות:

שיעור הון לתזרימי הכנסה/הוצאה					תקופת שהייה	
7.25%	7.50%	7.75%	8.00%	8.25%		
350,900	344,900	339,300	334,100	329,200	8.0	מוצעת
347,800	341,900	336,300	331,200	326,400	9.0	של דייר
344,800	339,000	333,500	328,400	323,700	10.0	(בשנים)
341,900	336,200	330,800	325,800	321,100	11.0	
339,200	333,500	328,200	323,300	318,700	12.0	

8. ההערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון - בשוק החופשי, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט רוכשי זכויות שימוש ביחידות דיור והשוכרים החופשיים - בסך של **333,500,000 ₪ (שלוש מאות שלושים ושלושה 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 30.06.2023 - 257,800 אלפי ₪
למועד 30.09.2023 - 258,100 אלפי ₪
למועד 31.12.2023 - 257,600 אלפי ₪
למועד 31.03.2024 - 261,700 אלפי ₪
למועד 30.06.2024 - 275,700 אלפי ₪
למועד 30.09.2024 - 279,800 אלפי ₪
למועד 31.12.2024 - 293,500 אלפי ₪
למועד 31.03.2025 - 297,900 אלפי ₪
למועד 30.06.2025 - 308,000 אלפי ₪
למועד 30.09.2025 - 308,800 אלפי ₪
למועד 31.12.2025 - 334,600 אלפי ₪
למועד 31.03.2026 - 334,800 אלפי ₪

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

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

ד. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 31.3.2026 בסך של 334,800 אלפי ₪.

10. הצהרות

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

בכבוד רב,



רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין



גיא יופה
כלכלן ושמאי מקרקעין

28 יולי 2026
מספרנו: 34642.60/30.414

לכבוד

מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.נ,

עדכון להערכת שווי בית דיור מוגן - "מגדלי הים התיכון - גני תקווה"

(חלקה 191 בגוש 6717)

התבקשנו על-ידי מר אופיר רוזנבוים - סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן - "**החברה**"), לעדכן את הערכת שווי הנכס הנדון ליום 30.6.2026 - זאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 34642.58, שנערכה ליום 31.12.2025 (להלן: "**חוות הדעת השנתית**") ולעדכון הערכה מס' 34642.59 שנערך ליום 31.3.2026.

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

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

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

ההתקשרות בין החברה לבין משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' - כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 6.7.2026.

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

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

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

משה פרידמן

מהנדס ושומאי מקרקעין

נעמי קפלנר

שמאית מקרקעין

מיכל שימקביץ

שמאית מקרקעין

רענן דוד

כלכלן (M.A.) ושומאי מקרקעין

יובל ארבל

מהנדס תעשייה וניהול, מוסמך מנהל עסקים

(M.B.A.) ושומאי מקרקעין

אלון דולב

כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A.)

ושומאי מקרקעין

מתן יעקב

בוגר מנהל עסקים (B.A.) ושומאי מקרקעין

עידו כהן

כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין

ומוסמך בלימודי משפט (M.A.)

שני טנרי

כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין,

M.B.A. בהתמחות מימון

יונתן הלחמי

בוגר מדעי המחשב (B.sc.) ושומאי מקרקעין

שיר פרימר

כלכלנית (B.A.)

דורון יוכיביץ'

כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין

זוהבה זריהון

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)

אורי לוי

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

ושומאי מקרקעין

דורית גבר רוט

עורכת דין (LL.B.) ושומאית מקרקעין

אבנר גופן

כלכלן ושומאי מקרקעין

אלי כהן

כלכלן, שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)

דונן רוזנטל

כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין

גיא יופה

כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין

שרון רומי

כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)

אור אביטן שלז

כלכלנית (B.A.) ושומאית מקרקעין

יילה יהודאי

כלכלנית (B.A.) ושומאית מקרקעין

יקיר עמר

כלכלן, שמאי מקרקעין

ומוסמך במשפטים (M.A.)

ילנה אפשטיין

מהנדסת אדריכלות (M.E.) ושומאית מקרקעין

מתן משה חמאי

כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין

מור דיין

כלכלנית (B.A.)

נעמה מלכא

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)

מירי ברקו

כלכלנית (B.A.) ושומאית מקרקעין

ניר טולדנו

כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין

ומוסמך בלימודי משפטים (M.A.)

ירין קופר

כלכלנית (B.A.), משפטינית (M.A.)

ושומאית מקרקעין

הדס בורוכוב

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)

עדי אוריאל גרוסקופף

שמאית מקרקעין

ומוסמכת במנהל עסקים (M.B.A.)

יניב רוזנפלד

כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין

מאור בן משה

כלכלן (B.A.)

עובל ששון

משפטינית (LL.B.) ושומאית מקרקעין

דוד לונסי

בוגר מנהל עסקים ומימון (B.A.)

ושומאי מקרקעין

מוסא עווד

מהנדס מבנים (B.Sc.) ושומאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)

יעל פרידמן

שמאית מקרקעין

רון גייפער

כלכלן (B.A.) ושומאי מקרקעין

איתי חיילובסקי

בוגר מדעי החברה ושומאי מקרקעין (B.A.)

עמית טולימן

כלכלן (B.A.)

לירון בן חיון

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)

שניב אלפי

כלכלן ושומאי מקרקעין (B.A.)

טל יצחק

כלכלנית ושומאית מקרקעין (B.A.)

עידן גרגי

מנהל עסקים (B.A.) ושומאות מקרקעין

סבטה קרסילייקוב

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)

טלי זילברמן

כלכלנית ובוגרת סטטיסטיקה (B.A.)

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **המועד הקובע להערכה** - 30.6.2026.

2. **פרטי הנכס (ללא שינוי)**

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

3. **תיאור כללי של הפרויקט**

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

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

² עפ"י היתר בנייה מס' 67006.

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

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

6. **נתוני התפעול בפרויקט**

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

סעיף	מהות
דירות לשיווק (ללא שינוי)	347
דירות פנויות	6
יתרת פיקדונות	כ-767,140 א' ₪
הכנסה שנתית משחיקה ³ וחלף שחיקה ⁴	כ-19,380 א' ₪
רווח שנתי מפעילות הניהול	כ-14,150 א' ₪

³ פעולת השחיקה הינה פעולה חשבונאית המתבצעת בספרי החברה, בהתאם לחוזים שנחתמו עם הדיירים. סכום השחיקה כולל מע"מ.

⁴ "חלף שחיקה" - חלק יחסי בהכנסה המתקבלת מדיירים אשר נמצאים במסלול ללא פקדון, כחלף תשלום שחיקה במסלול פקדון רגיל.

7. תחשיב השווי

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:

באור

	347	מספר יח"ד כולל
	341	מספר יח"ד משווק
1	6	יתרת מלאי
1	767,140,000	יתרת פיקדונות בפועל
1	19,380,000	שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
2	1,058,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות
1	14,150,000	רווח שנתי מפעילות הניהול

פרמטרים לתחשיב:

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

אומדנים:

3	1,122,200,000	סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)
3	26,500,000	סה"כ שווי דירות במלאי

באורים:

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

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

767,140,000	(A)	יתרת פיקדונות בפועל
(19,380,000)		שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
5.25		תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה
(101,745,000)	(B)	תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה
665,395,000	(A+B=C)	יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה
1,095,700,000		סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)
(665,395,000)	(C)	בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה
430,305,000		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה
5.25		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
7.75%		שיעור היוון
290,794,159		ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

6	סה"כ דירות במלאי
26,500,000	שווי דירות במלאי
95%	מקדם הפחתה לשיווק
25,175,000	סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

דיירים ותיקים	כלל הדיירים	
18%	82%	התפלגות דיירים
201,996,000	920,204,000	קבלת פקדונות בשנה
18	8.24	שנות שהות ממוצעות (*)
5.6%	12.1%	אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעות/1
11,222,000	111,622,379	קבלת פקדונות בשנה
58.0%	71.1%	שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה
6,508,300	79,415,239	החזר פקדונות בשנה
11,222,000	111,622,379	קבלת פקדונות בשנה
(6,508,300)	(79,415,239)	החזר פקדונות בשנה
4,713,240	32,207,140	עודף שנתי
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
1.00%	1.00%	בניכוי שיעור צמיחה
69,825,778	477,142,815	הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)
5.75	5.75	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה - תחלופת יח"ד
9.00	4.12	מחצית שנות שהות ממוצעות
14.75	9.87	תקופה להיוון הכנסה פרמננטית
7.75%	7.75%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
23,219,931	228,363,449	ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים
251,583,379		סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים

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

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

2.75%	ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)
(1,521,278)	מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)
14,150,000	רווח שנתי מפעילות הניהול
(1,699,500)	פחת כלכלי
10,929,222	סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי
8.00%	שיעור היוון
136,615,280	ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

290,794,159	(א)	הכנסות מהחלפה קרובה
25,175,000	(ב)	הכנסות מדירות במלאי
251,583,379	(ג)	הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים
14,593,103	(ד)	הכנסות משטחים מושכרים
136,615,280	(ה)	פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי
718,760,921		סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט
767,140,000		בתוספת יתרת פקדונות
1,485,900,921		סה"כ שווי הנכס
1,485,900,000		ובמעוגל

שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הוצאה					תקופת	
7.25%	7.50%	7.75%	8.00%	8.25%		
1,549,600	1,527,900	1,507,700	1,488,800	1,471,300	8.0	שהייה
1,537,800	1,516,400	1,496,500	1,478,000	1,460,700	9.0	ממוצעת
1,526,600	1,505,500	1,485,900	1,467,700	1,450,600	10.0	של דייר
1,515,800	1,495,000	1,475,700	1,457,800	1,441,100	11.0	(בשנים)
1,505,500	1,485,000	1,466,000	1,448,400	1,431,900	12.0	

8. ההערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון - בשוק החופשי, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט רוכשי זכויות שימוש ביחידות דיור והשוכרים החופשיים - בסך של **1,485,900,000 ₪ (מיליארד ארבע מאות שמונים וחמישה מיליון ותשע מאות אלף שקלים חדשים)**.
הערה: השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.

9. נתונים נוספים

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

למועד 30.06.2023	-	1,216,700 אלפי ₪
למועד 30.09.2023	-	1,223,200 אלפי ₪
למועד 31.12.2023	-	1,240,200 אלפי ₪
למועד 31.03.2024	-	1,252,200 אלפי ₪
למועד 30.06.2024	-	1,291,500 אלפי ₪
למועד 30.09.2024	-	1,303,700 אלפי ₪
למועד 31.12.2024	-	1,360,600 אלפי ₪
למועד 31.03.2025	-	1,370,000 אלפי ₪
למועד 30.06.2025	-	1,383,800 אלפי ₪
למועד 30.09.2025	-	1,389,600 אלפי ₪
למועד 31.12.2025	-	1,457,100 אלפי ₪
למועד 31.03.2026	-	1,455,400 אלפי ₪

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

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

ד. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 31.3.2026 בסך של 1,455,400 אלפי ₪.

10. הצהרות

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

בכבוד רב,



רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין



גיא יופה
כלכלן ושמאי מקרקעין

28 יולי 2026
מספרנו: 38771.59/30.414

לכבוד

מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.נ,

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

(חלקה 101 בגוש 5713)

התבקשנו על-ידי מר אופיר רזנבוים - סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן - "**החברה**"), לעדכן את הערכת שווי הנכס הנדון ליום 30.6.2026 - זאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 38771.57, שנערכה ליום 31.12.2025 (להלן: "**חוות הדעת השנתית**") ולעדכון הערכה מס' 38771.58 שנערך ליום 31.3.2026.

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

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

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

ההתקשרות בין החברה לבין משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' - כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 6.7.2026.

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

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

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

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

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **המועד הקובע להערכה** - 30.6.2026.

2. **פרטי הנכס (ללא שינוי)**

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

3. **תיאור כללי של הפרויקט**

הנכס הנדון מהווה פרויקט בית דיור מוגן חדש אשר ניצב על חלקה 101 בגוש 5713, ששטחה הרשום הינו 5,971 מ"ר.

הפרויקט הנדון, אשר נפתח לקהל הרחב בתחילת שנת 2025, כולל 250 יחידות דיור בשני מגדלים בני 18 קומות מגורים וגג טכני מעל 2 קומות מסד ומרתף חניה וגלריה.

בנוסף, הפרויקט כולל מחלקה סיעודית עם 36 מיטות, שטחים לרווחת הדיירים, שטחי מסחר, שטח לטובת הציבור (אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת), בריכת שחייה, פרגולות וכיו"ב.

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

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

6. **נתוני התפעול בפרויקט**

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

סעיף	מהות
דירות לשיווק (ללא שינוי)	250
דירות פנויות	72
יתרת פיקדונות	כ-379,900 א' ₪
הכנסה שנתית משחיקה ¹ וחלף שחיקה ²	כ-14,000 א' ₪

¹ פעולת השחיקה הינה פעולה חשבונאית המתבצעת בספרי החברה, בהתאם לחוזים שנחתמו עם הדיירים. סכום השחיקה כולל מע"מ.

² "חלף שחיקה" - חלק יחסי בהכנסה המתקבלת מדיירים אשר נמצאים במסלול ללא פקדון, כחלף תשלום שחיקה במסלול פקדון רגיל.

7. תחשיב השווי

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:

באור

	250	מספר יח"ד כולל
	178	מספר יח"ד משווק
1	72	יתרת מלאי
1	379,900,000	יתרת פיקדונות בפועל
1	14,000,000	שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
2	1,027,000	הכנסה שנתית מדמי שכירות
2	5,800,000	עודף שנתי מפעילות הניהול - נורמטיבי

פרמטרים לתחשיב:

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

אומדנים:

3	657,900,000	סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)
3	199,900,000	סה"כ שווי דירות במלאי

באורים:

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

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

379,900,000	(A)	יתרת פיקדונות בפועל
(14,000,000)		שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה
8.00		תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה
(112,000,000)	(B)	תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה
267,900,000	(A+B=C)	יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה
458,000,000		סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)
(267,900,000)	(C)	בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה
190,100,000		הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה
8.00		תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה
8.25%		שיעור היוון
100,822,828		ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

72	סה"כ דירות במלאי
199,900,000	שווי דירות במלאי
0.94	מקדם הפחתה לשיווק
188,361,381	סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

דיירים ותיקים	כלל הדיירים	
18%	82%	התפלגות דיירים
118,422,000	539,478,000	שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה
18	8.24	שנות שהות ממוצעות (*)
5.6%	12.1%	אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעות/1
6,579,000	65,439,639	קבלת פקדונות בשנה
54.5%	71.1%	שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה
3,585,555	46,557,909	החזר פקדונות בשנה
6,579,000	65,439,639	קבלת פקדונות בשנה
(3,585,555)	(46,557,909)	החזר פקדונות בשנה
2,933,445	18,881,730	עודף שנתי
8.25%	8.25%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
1.00%	1.00%	בניכוי שיעור צמיחה
41,288,897	260,437,655	הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)
8.88	8.88	תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה - תחלופת יח"ד
9.00	4.12	מחצית שנות שהות ממוצעות
17.88	13.00	תקופה להיוון הכנסה פרמנגטית
8.25%	8.25%	שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות
10,010,009	92,949,268	ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים
102,959,277		סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים

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

ד. הכנסות נוספות

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

ה. פעילות הניהול ופחת כלכלי

5,800,000	סה"כ עודף שנתי מתפעול - נורמטיבי
8.50%	שיעור היוון
68,235,294	שווי פעילות הניהול - בערכים שוטפים
0.82	מקדם דחייה עד לשנה מייצגת
55,646,099	שווי פעילות הניהול בערכים נוכחיים (ללא אומדן עלויות הרצה)
(7,597,734)	אומדן עלויות הרצה עד לשנה מייצגת בערכים נוכחיים
48,048,365	שווי פעילות הניהול בערכים נוכחיים (כולל אומדן עלויות הרצה)
(1,223,500)	הוצאות פחת כלכלי
8.00%	שיעור היוון
(15,293,750)	סה"כ הוצאות פחת כלכלי מהוון
32,754,615	ערך נוכחי של פעילות הניהול ופחת כלכלי

ו. סיכום התחשיב

100,822,828	(א)	הכנסות מהחלפה קרובה
188,361,381	(ב)	הכנסות מדירות במלאי
102,959,277	(ג)	הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים
14,165,517	(ד)	הכנסות משטחים מושכרים
32,754,615	(ה)	פעילות הניהול ופחת כלכלי
439,063,618		סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט
379,900,000		בתוספת יתרת פקדונות
818,963,618		סה"כ שווי הנכס
819,000,000		ובמעוגל

ניתוחי רגישות

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

שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הוצאה						
7.75%	8.00%	8.25%	8.50%	8.75%	תקופת	
852,400	840,000	828,400	817,500	807,400	8.0	שהייה
847,300	835,000	823,600	812,900	802,800	9.0	ממוצעת
842,300	830,200	819,000	808,400	798,500	10.0	של דייר
837,600	825,700	814,600	804,200	794,500	11.0	(בשנים)
833,100	821,400	810,400	800,200	790,600	12.0	

8. ההערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון במצבו - בשוק החופשי, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט רוכשי זכויות שימוש ביחידות דיור - בסך של **819,000,000 ₪ (שמונה מאות ותשעה עשרה מיליון שקלים חדשים)**.

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

9. נתונים נוספים

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

למועד 31.12.2023 - 379,500 אלפי ₪
למועד 31.12.2024 - 532,100 אלפי ₪
למועד 30.06.2025 - 628,500 אלפי ₪
למועד 30.09.2025 - 668,900 אלפי ₪
למועד 31.12.2025 - 781,500 אלפי ₪
למועד 31.03.2026 - 790,600 אלפי ₪

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

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

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

ד. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 31.3.2026 בסך של 790,600 אלפי ₪.

10. הצהרות

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

בכבוד רב,



רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין



גיא יופה
כלכלן ושמאי מקרקעין



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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הינם:

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

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

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

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

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2026 (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 שהובאה במסגרת הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

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

הצהרות מנהלים

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

אני, דורון ארנון, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של מגדלי הים התיכון בע"מ ("החברה") לרבעון השני של שנת 2026 ("הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלה כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה ואשר משנים את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנגוע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ואת השפעתם על הבקרה הפנימית כאמור.אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך: 20 באוגוסט 2026

דורון ארנון, מנכ"ל

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, אופיר רוזנבוים, מצהיר כי :

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של מגדלי הים התיכון בע"מ ("החברה") לרבעון השני של שנת 2026 ("הדוחות") ;
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות ;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות ;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי :
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין ; וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה :
 - א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלה כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות ; וכן -
 - ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים ;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה.אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך : 20 באוגוסט 2026