

מגדלי הים התיכון בע"מ

דוח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2026

מגדלי הים התיכון

תוכן העניינים

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

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 30 בספטמבר 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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 דירקטוריון 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. <u>הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעולותיו, הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו</u>

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

1.1 <u>אירועים מהותיים בתקופת הדוח ועד למועד אישורו[1]</u>

1.1.1 במהלך חודש אוקטובר 2026, השלימה החברה הנפקה לציבור של 284,826,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ח') של החברה, וזאת על פי דוח הצעת מדף מיום 21 באוקטובר 2026[2] ("**דוח הצעת המדף**"), שפורסם מכוח תשקיף המדף של החברה[3] ("**תשקיף המדף**"). התמורה הכוללת ברוטו שקיבלה החברה בגין הקצאת אגרות החוב (סדרה ח') כאמור הסתכמה ב- 284,826,000 ש"ח. לפרטים נוספים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה ח'), לרבות דירוג אגרות החוב (סדרה ח'), ראו סעיפים 2.1.2 ו-2.1.3 להלן, דוח הצעת המדף וביאור 3 ג' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2026. לפרטים נוספים אודות תוצאות הנפקת אגרות החוב (סדרה ח') ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 23 באוקטובר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-096083), המובא בדוח זה כהכללה על דרך ההפניה.

1.1.2 ביום 24 באוגוסט 2026 הודיעה החברה על הארכת תוקף תשקיף המדף של החברה עד

---

[1] ואשר לא תוארו במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2025.

[2] לפרטים נוספים אודות דוח הצעת המדף ראו דוח מיידי של החברה מיום 21 באוקטובר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-095581), המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

[3] לנוסח תשקיף המדף של החברה, שפורסם ביום 30 במאי 2024, נושא תאריך 31 במאי 2024, ראו דוח דוח מיידי של החברה מיום 30 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-054901), המובא בדוח זה כהכללה על דרך ההפניה. יצוין, כי תשקיף המדף הוארך עד ליום 30 באוגוסט 2027 (לפרטים נוספים ראו סעיף 1.1.2 לדוח זה).

ליום 30 באוגוסט 2027. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי של החברה מיום 24 באוגוסט 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-079272), המובא בדוח זה כהכללה על דרך ההפניה.

1.1.3 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 ("**הסכם החכירה**"). 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. 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.

כמו כן, בהתאם לתנאי המכרז, הזכייה הייתה כפופה לאישור מליאת מועצת עיריית גבעת שמואל, אשר אישרה את הזכיה ביום 29 ביולי 2026.

בנוסף, ובהתאם לתנאי המכרז, עד ליום 3 בספטמבר 2026, החברה, באמצעות תאגיד ייעודי בבעלותה המלאה ("**התאגיד הייעודי**"), השלימה וחתמה על כלל ההתקשרויות בקשר עם זכייתה במכרז, לרבות, העמדת ערבות ביצוע בסך של 200 מיליון ש"ח ואישור על קיום ביטוחים. בנוסף, התאגיד הייעודי שילם לעירייה דמי חכירה בגין שנת החכירה הראשונה, בסך של כ-18.2 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין וכן דמי ייזום בסך של 2.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין.

לפרטים נוספים ראו דוחות מיידים של החברה מימים 9 ביולי 2026, 30 ביולי 2026 ו-3 בספטמבר 2026 (מס' אסמכתאות: 2026-01-065166, 2026-01-071987 ו- 2026-01-083476, בהתאמה), המובאים כהכללה על דרך ההפניה וכן ביאור 3 ב' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2026 .

1.1.4 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 הדיור 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, חברת רחובות הגישה כתב הגנה שכנגד מטעמה. יצוין כי ההליך מצוי בשלבים מקדמיים ביותר, ולפיכך אין ביכולתה של החברה להעריך את סיכויי התביעה שכנגד ואת השלכותיה האפשריות על תוצאותיה הכספיות. עם זאת, להערכת החברה, עומדות לה טענות הגנה טובות כנגד התביעה שכנגד.

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

1.1.5 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 מיידי של החברה מיום 26 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-027468). האזכור האמור מובא כהכללה על דרך ההפניה.

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

1.2.1 **<u>המצב הביטחוני בישראל והפעילות הכלכלית במשק הישראלי</u>**

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 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 **<u>השפעות אינפלציה ושינויים בריבית</u>**

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 (ספטמבר 2025 עד ספטמבר 2026) עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ- 1.6% ו- 1.5% על בסיס "מדד בגין" ועל בסיס "מדד ידוע", בהתאמה, לעומת עליה בשיעור של כ- 2.5% ו- 2.9% על בסיס "מדד בגין" ועל בסיס "מדד ידוע", בהתאמה, במהלך 12 החודשים בתקופה המקבילה אשתקד (ספטמבר 2024 עד ספטמבר 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 1% כך שלמועד פרסום הדוח ריבית בנק ישראל עומדת על שיעור של 3.25%[4].

בהתאם לתחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל שפורסמה בתאריך 21 באוקטובר, 2026, שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון השלישי של שנת 2027) צפוי לעמוד על 2% (ובמהלך שנת 2026 ו-2027 על 1.5% ו- 2.1% בהתאמה). כמו כן, רמת הריבית ברבעון השלישי של שנת 2027 צפויה לעמוד בממוצע על 3%[5].

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

התחייבויות בגין דיירים אף הן צמודות למדד המחירים לצרכן וההשלכה התזרימית של עליית מדד המחירים לצרכן הינה ביום החזר הפיקדון לדייר ולפיכך בחינת ההשפעה מבוצעת על פני תקופת השהות של הדייר בבתי הרשת[6]. להערכת החברה אשר מתבססת על ציפיות לאינפלציה משוק ההון[7], 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.

---

[4] https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/23-11-26/

[5] https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/21-10-26a/

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

[7] https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/18-11-26b/

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.

1.3 **<u>המצב הכספי</u>**

31.12.2025		30.9.2025		30.9.2026			
אחוז מסך המאזן	סכום באלפי ש"ח	אחוז מסך המאזן	סכום באלפי ש"ח	אחוז מסך המאזן	סכום באלפי ש"ח	סעיף בדוח	סעיף במאזן
100%	7,339,905	100%	7,061,625	100%	7,790,010		סך המאזן
5%	403,543	7%	508,766	3%	249,007	1.3.1	נכסים שוטפים
95%	6,936,362	93%	6,552,859	97%	7,541,003	1.3.2	נכסים בלתי שוטפים
2%	178,406	3%	242,990	6%	474,642	1.3.3	התחייבויות שוטפות (למעט התחייבויות בגין דיירים)
38%	2,769,586	40%	2,781,479	37%	2,868,251	1.3.4	התחייבויות בגין דיירים
30%	2,202,267	30%	2,114,778	29%	2,295,225	1.3.5	התחייבויות שאינן שוטפות
30%	2,189,646	27%	1,922,378	28%	2,151,892	1.3.6	הון

1.3.1 <u>נכסים שוטפים</u>

נכסיה השוטפים של הקבוצה כוללים ברובם מזומנים בבנקים ונכסים פיננסיים, חלקם בחשבונות שוטפים וחלקם מופקדים בפיקדונות קצרי מועד ומיועדים בעיקרם לפעילות השוטפת של הקבוצה, להחזר התחייבויות ולהשקעת הון עצמי בפרויקטים בהקמה. יתרת המזומנים ושווה מזומנים הסתכמה למועד הדוח בסך של כ- 228 מיליון ש"ח. הירידה בנכסים השוטפים למועד הדוח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2025 בסך של כ- 155 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 <u>נכסים בלתי שוטפים</u>

העלייה בנכסים הבלתי שוטפים למועד הדוח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2025 בסך של כ- 605 מיליון ש"ח נובעת בעיקר מעלייה ביתרת הנדל"ן להשקעה בתקופת הדוח בסך של כ- 597 מיליון ש"ח, אשר נבעה בעיקר מהגורמים הבאים:

- תוספת שווי בסך של כ- 138 מיליון ש"ח אשר מתוכם כ- 129 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- 108 מיליון ש"ח הנובעת מהמשך השקעות בביצוע הפרויקט.
- בעקבות השלמה וחתימה על כלל ההתקשרויות בקשר עם הזכייה במכרז להקמת פרויקט דיור מוגן בגבעת שמואל, הכירה החברה בנכס זכות שימוש (וכן בהתחייבות חכירה) בסך של כ- 330 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.1.3 לעיל וכן ביאור 3 ב' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2026.

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

	ליום 30 בספטמבר 2026	**ליום 31 בדצמבר 2025**
	נדל"ן מניב לדיור מוגן (באלפי ש"ח)	
שווי הנכסים המניבים	6,236,800	6,070,200
בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים – נדל"ן להשקעה (*)	2,864,865	2,821,274
שווי נטו, נכסים מניבים	**3,371,935**	**3,248,926**

(*) מוצג בהתאם להערכות השווי.

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

העלייה בהתחייבויות שוטפות למועד הדוח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2025 בסך של כ- 296 מיליון ש"ח נובעת בעיקר: (1) מעלייה בסעיף אשראי מתאגידים בנקאיים בסך של כ-238 מיליון ש"ח, הנובעת מסיווג לחלויות שוטפות בתקופת הדוח של יתרת מסגרת אשראי של שותפות בשליטת החברה בתאגיד בנקאי בסך של 250 מיליון ש"ח. תוקפה של מסגרת האשראי הינו עד ליום 16 בספטמבר, 2027 (לאחר תאריך המאזן, בחודש נובמבר, 2026 הוארך תוקפה של מסגרת האשראי עד ליום 30 בספטמבר, 2028, לפרטים נוספים ראה ביאור 3 ו' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2026). בנוסף, בתקופת הדוח נפרעה במלואה יתרת מסגרת האשראי שנוצלה בתאגיד בנקאי לצורכי ליווי בניה והקמת בית הדיור המוגן ברחובות בסך של 12 מיליון ש"ח; (2) מעלייה ביתרת ספקים בסך של כ-15 מיליון ש"ח, הנובעת בעיקר מעלייה ביתרת הספקים בבית בהקמה בנווה איילון ("הפרויקט"), זאת

בעקבות התקדמות בעבודות הקמת הפרויקט ; (3) מעלייה ביתרת זכאים ויתרות זכות בסך של כ- 27 מיליון ש"ח, הנובעת בעיקר מהכרה בתקופת הדוח בהפרשה בגין מס רכישה לשלם בסך של כ- 17.4 מיליון ש"ח בעקבות השלמה וחתימה על כלל ההתקשרויות בקשר עם הזכייה במכרז להקמת פרויקט דיור מוגן בגבעת שמואל עד ליום 3 בספטמבר, 2026 (לפרטים נוספים ראה סעיף 1.1.3 לעיל וכן ביאור 3 ב' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2026). בנוסף, ישנה עלייה בסך של כ-8 מיליון ש"ח בהתחייבות לזמן קצר בגין אופציות פאנטום לעובדים ; (4) מהכרה בתקופת הדוח בחלויות שוטפות בגין התחייבויות חכירה בסך של כ- 17 מיליון ש"ח, בגין התחייבות חכירה שהוכרה בגין פרויקט דיור המוגן בגבעת שמואל (לפרטים נוספים ראה סעיף 1.1.3 לעיל וכן ביאור 3 ב' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2026).

1.3.4 <u>התחייבויות בגין דיירים</u>

העלייה בהתחייבויות בגין דיירים למועד הדוח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2025 הסתכמה בסך של כ- 99 מיליון ש"ח אשר נובעת בעיקר : (1) מעלייה בשל קבלת פיקדונות, בניכוי החזר פיקדונות, בסך של כ- 115 מיליון ש"ח ; (2) מעלייה בסך של כ- 58 מיליון ש"ח הנובעת משערוך פיקדונות דיירים למדד המחירים לצרכן ; (3) מירידה הנובעת מחילוט פיקדונות (כולל מע"מ) בסך של כ- 66 מיליון ש"ח.

1.3.5 <u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>

העלייה בהתחייבויות שאינן שוטפות למועד הדוח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2025 בסך של כ- 93 מיליון ש"ח נובעת בעיקר : (1) מהכרה בתקופת הדוח בהתחייבויות חכירה לזמן ארוך בסך של כ- 297 מיליון ש"ח, בגין התחייבות חכירה שהוכרה בגין פרויקט דיור המוגן בגבעת שמואל (לפרטים נוספים ראה סעיף 1.1.3 לעיל וכן ביאור 3 ב' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2026) ; (2) מעלייה בסעיף מסים נדחים בסך של כ- 25 מיליון ש"ח, בעיקר כתוצאה מיצירת עתודה למסים נדחים בשל העלייה בתקופת הדוח בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ; (3) מירידה ביתרת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 175 מיליון ש"ח, הנובעת מסיווג לחלויות שוטפות בתקופת הדוח של יתרת מסגרת אשראי של שותפות בשליטת החברה בתאגיד בנקאי בסך של 250 מיליון ש"ח. תוקפה של מסגרת האשראי הינו עד ליום 16 בספטמבר, 2027 (לאחר תאריך המאזן, בחודש נובמבר, 2026 הוארך תוקפה של מסגרת האשראי עד ליום 30 בספטמבר, 2028, לפרטים נוספים ראה ביאור 3 ו' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2026). כמו כן, בתקופת הדוח בוצעה משיכת כספים בסך של 75 מיליון ש"ח ממסגרת אשראי בתאגיד בנקאי לצורכי ליווי בניה והקמת הבית בנווה איילון, לטובת המשך עבודות הבניה בפרויקט ; (4) מירידה ביתרת אגרות החוב בסך של כ- 51 מיליון ש"ח, כתוצאה מתשלום תקופתי בתקופת הדוח של קרן אגרות חוב (סדרה ה') של החברה.

1.3.6 <u>הון חוזר</u>

למועד הדוח, לקבוצה (בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה) הון חוזר שלילי (ללא התחייבויות בגין דיירים), שהסתכם לסך של כ- 226 מיליון ולחברה (בדוח הכספי הנפרד של החברה) הון חוזר חיובי (ללא התחייבויות בגין דיירים), שהסתכם לסך של כ- 83 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. כמו כן, ההון החוזר של הקבוצה הושפע גם מסיווג לחלויות שוטפות בתקופת הדוח של יתרת מסגרת אשראי של שותפות בשליטת החברה בתאגיד בנקאי בסך של 250 מיליון ש״ח. תוקפה של מסגרת האשראי הינו עד ליום 16 בספטמבר, 2027 (לאחר תאריך המאזן, בחודש נובמבר, 2026 הוארך תוקפה של מסגרת האשראי עד ליום 30 בספטמבר, 2028, לפרטים נוספים ראה ביאור 3 ו׳ לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2026). בנוסף, ההון החוזר של החברה הושפע גם מסיווג לנכסים שוטפים בתקופת הדוח של יתרת הלוואה שנתנה החברה לחברת מגדלי הים התיכון רחובות בע״מ, חברת בת של החברה (המחזיקה בבית ברחובות) בסך של כ- 111 מיליון ש״ח. מועד פירעון ההלוואה הינו עד ליום 1 בספטמבר, 2027.

לקבוצה יחידות דיור זמינות לשיווק (ללא הבית ברחובות) הרשומות בסעיף נדל״ן להשקעה במסגרת הנכסים הלא שוטפים בשווי כולל של כ- 304 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- 187 מיליון ש״ח שלהערכת החברה חלקם ישווקו בתוך שנים עשר חודשים ממועד הדוח.

בנוסף, לקבוצה צפי תקבולים בסך של כ- 27 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- 3,094 מיליון ש״ח וכ- 319 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 תמותה ובשיעורי העזיבה של הדיירים בפועל, צופה הקבוצה כי תקופת השהייה הצפויה הממוצעת לדייר בבתי הרשת הינה כ- 10 שנים (שיעור העזיבה הממוצע הצפוי לטווח הארוך בכלל בתי הרשת הינו כ- 10% לשנה). לאור האמור, מעריכה הקבוצה כי היא תידרש לפרוע התחייבויות לדיירים בסך של כ- 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 **<u>תוצאות הפעילות</u>**

1.4.1 <u>סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)</u>

9 חודשים 2026	9 חודשים 2025	רבעון 3 2026	רבעון 3 2025	2025
222,032	204,872	75,745	70,246	280,802

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

9 חודשים 2026	9 חודשים 2025	רבעון 3 2026	רבעון 3 2025	2025
150,271	141,539	51,106	48,434	191,378

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 הנובע מהבית ברחובות בגין גידול בהכנסות מדמי אחזקה מדיירים בסך של כ- 6,600 אלפי ש"ח וגידול בהכנסות נוספות בסך של כ- 4,300 אלפי ש"ח; (2) מעלייה בשיעור של כ- 1.5% במדד המחירים לצרכן הידוע בתקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026 ; (3) מקיטון בהכנסות בסך של כ- 4,400 אלפי ש"ח הנובע משינוי במתכונת הפעילות של מועדון חברים לבני הגיל השלישי במהלך תקופת הדוח.

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

9 חודשים 2026	9 חודשים 2025	רבעון 3 2026	רבעון 3 2025	2025
60,351	52,838	20,611	18,252	75,326

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

העלייה בהכנסות חילוט במהלך תקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר מעלייה בהכנסות חילוט פיקדונות בבית ברחובות שאכלוסו החל בחודש ינואר 2025 ומעלייה בשיעור של כ- 1.5% במדד המחירים לצרכן הידוע בתקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימה

ביום 30 בספטמבר 2026 ומגידול בהכנסות חילוט מפיקדונות חדשים שנתקבלו ביחס להכנסות חילוט שנבעו מפיקדונות שהוחזרו.

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

9 חודשים 2026	9 חודשים 2025	רבעון 3 2026	רבעון 3 2025	2025
11,410	**10,495**	**4,028**	**3,560**	**14,098**

העלייה בהכנסות משוכרי משנה בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר מהכנסות מדמי שכירות ממפעיל המחלקה הסיעודית בבית ברחובות אשר נרשמו לראשונה בתקופת הדוח, כתוצאה מהפעלה לראשונה של המחלקה הסיעודית בבית ברחובות בתקופת הדוח.

1.4.5 <u>עלות ההכנסות (באלפי ש"ח)</u>

9 חודשים 2026	9 חודשים 2025	רבעון 3 2026	רבעון 3 2025	2025
121,496	**115,937**	**41,807**	**42,546**	**156,739**

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- 5,500 אלפי ש"ח בגין תפעול הבית ברחובות שאכלוסו החל בחודש ינואר 2025; (2) מגידול בהוצאות שכר עובדים בסך של כ- 2,700 אלפי ש"ח, הנובע בעיקר מגידול במצבת העובדים ומעדכוני שכר; (3) מגידול בהוצאות בגין קבלני משנה בסך של כ- 1,000 אש"ח הנובע בעיקר מעדכון שכר המינימום של עובדי הניקיון במשק בינואר, 2026; (4) מקיטון בהוצאות בסך של כ- 3,200 אלפי ש"ח הנובע משינוי מתכונת הפעילות של מועדון חברים לבני הגיל השלישי במהלך תקופת הדוח.

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

9 חודשים 2026	9 חודשים 2025	רבעון 3 2026	רבעון 3 2025	2025
26,481	**19,531**	**11,395**	**6,674**	**26,075**

העלייה בהוצאות מכירה ושיווק בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר מעלייה בהוצאות הפרסום של הרשת המיוחסת ברובה לפרסום מיתוג חדש.

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

9 חודשים 2026	9 חודשים 2025	רבעון 3 2026	רבעון 3 2025	2025
26,902	25,474	8,611	7,884	35,532

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

העלייה בהוצאות הנהלה וכלליות בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר מעלייה בהוצאות שכר כתוצאה מגידול במצבת העובדים ועדכוני שכר.

1.4.8 <u>הכנסות (הוצאות) בגין אופציות לעובדים (באלפי ש"ח)</u>

9 חודשים 2026	9 חודשים 2025	רבעון 3 2026	רבעון 3 2025	2025
(9,264)	(3,855)	1,562	(789)	(13,952)

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 משינויים הנובעים ממימוש האופציות.

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

9 חודשים 2026	9 חודשים 2025	רבעון 3 2026	רבעון 3 2025	2025
(342)	8,755	(49)	(1,567)	8,862

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 <u>הוצאות מימון, נטו (באלפי ש"ח)</u>

9 חודשים 2026	9 חודשים 2025	רבעון 3 2026	רבעון 3 2025	2025
81,720	99,842	33,444	44,143	92,018

הירידה בהוצאות המימון, נטו בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר: (1) מקיטון בהוצאות שערוך פיקדונות דיירים מסך של 57,844 אלפי ש"ח שנוצרו בתקופת הדוח לעומת הוצאות שערוך פיקדונות דיירים בסך של 77,646 אלפי ש"ח שנוצרו בתקופה המקבילה אשתקד, זאת בעיקר בשל עלייה במדד המחירים לצרכן הידוע בתקופת הדוח בשיעור של כ- 2.12% לעומת עלייה במדד המחירים לצרכן הידוע בשיעור של כ- 2.95% בתקופה המקבילה אשתקד; (2) מקיטון בסך של כ- 5,700 אלפי ש"ח בהוצאות המימון בגין מסגרת אשראי בתאגיד בנקאי לצורכי ליווי בניה והקמת בית הדיור המוגן ברחובות בעקבות פירעון מסגרת האשראי (הוצאות אלו הוונו לנכס עד למועד פתיחת הבית ברחובות בחודש ינואר 2025 וממועד זה נזקפות כהוצאות מימון בדוח רווח והפסד); (3) מגידול בהוצאות הריבית בגין אגרות חוב של החברה, כתוצאה מפדיון מוקדם חלקי ביוזמת החברה, של אגרות חוב (סדרה ה') של החברה בחודש מרץ, 2025 והנפקת סדרה חדשה לציבור של אגרות חוב (סדרה ז') של החברה בחודש פברואר, 2025 והרחבתה בחודש יוני, 2025, בהיקף ובריבית נקובה גבוהה יותר; (4) מקיטון בהכנסות הריבית על פיקדונות המופקדים בתאגידים בנקאיים בעקבות ירידה בריבית בנק ישראל בתקופת הדוח ביחס לתקופה מקבילה אשתקד וכן כתוצאה מקיטון בהיקף הפיקדונות הממוצע בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.

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

9 חודשים 2026	9 חודשים 2025	רבעון 3 2026	רבעון 3 2025	2025
27,808	**48,900**	**3,500**	**3,861**	**132,447**

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. הירידה האמורה לעיל בהוצאות המסים, קוזזה בחלקה, מעלייה בהוצאות מסים בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד הנובעת מקיטון בהוצאות שערוך פיקדונות דיירים בתקופת הדוח לעומת תקופה מקבילה אשתקד.

1.5 **<u>נזילות ומקורות מימון</u>**

1.5.1 <u>פעילות שוטפת</u>

תזרים המזומנים החיובי מפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכם לסך של 73,747 אלפי ש"ח בהשוואה לתזרים חיובי בסך של 188,323 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 114,794 אלפי ש"ח ובעיקר בגין הבית ברחובות אשר נמצא בתהליך אכלוס לראשונה וזאת לעומת סך של 199,891 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)				
9 חודשים 2026	**9 חודשים 2025**	**רבעון 3 2026**	**רבעון 3 2025**	**2025**
72,035	**186,558**	**23,944**	**49,274**	**216,997**

1.5.2 <u>פעילות השקעה</u>

תזרים המזומנים שנבע מפעילות השקעה בתקופת הדוח הסתכם לסך של 45,095 אלפי ש"ח בהשוואה לתזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה בסך של 696,724 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

עיקר ההשקעות בתקופת הדוח, נבעו מהשקעה במזומן בסך של 105,551 אלפי ש"ח בנדל"ן להשקעה, אשר עיקרו נבע מהשקעות בהקמת הבית בנווה איילון בסך של כ- 74,000 אלפי ש"ח, מהשקעות בפרויקט בהקמה בשדה דב בסך של כ- 12,800 אלפי ש"ח, מהשקעות בפרויקט ברחובות בסך של כ- 5,600 אלפי ש"ח וכן מהשקעות ביתרת בתי הרשת הפעילים בהיקף של כ- 7,400 אלפי ש"ח. בנוסף, בתקופת הדוח הועמדה הלוואה על ידי חברת בת של החברה לבעל מניות באותה חברה בסך של 3,000 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.

בתקופה המקבילה אשתקד, עיקר ההשקעות נבעו מהשקעה במזומן בסך של 525,558 אלפי ש"ח בנדל"ן להשקעה, אשר עיקרו נבע מתשלום מלוא התמורה בקשר למכרז לרכישת קרקע בשדה דב בסך של כ- 448,800 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ בסך של כ- 71,728 אלפי ש"ח) בחודש ספטמבר, 2025 וכן תשלום מס רכישה בחודש אוגוסט, 2025 בסך של כ- 25,400 אלפי ש"ח, מהשקעות בפרויקט בהקמה ברחובות בסך של כ- 16,670 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- 29,200 אלפי ש"ח וכן מהשקעות בבתי הרשת הפעילים בהיקף של כ- 5,000 אלפי ש"ח. בנוסף, בחודש יולי, 2025, הופקדו בפיקדון בתאגיד בנקאי סך של 100,000 אלפי ש"ח לתקופה של חצי שנה וכן בתקופה

המקבילה אשתקד הועמדה הלוואה 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- 9,580 אלפי ש"ח בגין ריבית שהתקבלה על פיקדונות של חברות הקבוצה המופקדים בתאגידים בנקאיים.

1.5.3 <u>פעילות מימון</u>

תזרים המזומנים ששימש לפעילות מימון בתקופת הדוח הסתכם לסך של 116,652 אלפי ש"ח בהשוואה לתזרים מזומנים שנבע מפעילות מימון בסך של 499,488 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; (4) תשלום דמי חכירה בסך של כ- 18,180 אלפי ש"ח, בגין שנת החכירה הראשונה של המקרקעין בגבעת שמואל, עליו יבנה על ידי שותפות מוגבלת המוחזקת באופן מלא על ידי החברה בית דיור מוגן (לפרטים נוספים ראה סעיף 1.1.3 לעיל וכן ביאור 3 ב' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2026). בנוסף, התזרים אשר נבע מפעילות מימון בתקופת הדוח כולל בעיקר משיכת כספים בסך 75,000 אלפי ש"ח, ממסגרת אשראי בתאגיד בנקאי לצורכי ליווי בניה והקמת בית הדיור המוגן בנווה איילון.

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; (3) ניצול מלוא מסגרות אשראי מתאגיד בנקאי בסך של 250 מיליון ש"ח וכ-72 מיליון ש"ח, אשר נלקחו לצורך תשלום חלק מהתמורה בגין המכרז לרכישת קרקע בשדה דב ("התמורה") ותשלום רכיב המע"מ הכלול בתמורה; (4) השקעה בסך של 156 מיליון ש"ח בשותפות בשליטת החברה ("השותפות") על ידי גופים מקבוצת כלל חברה לביטוח בע"מ השותפים בשותפות, לצורך מימון חלק מתשלום התמורה בגין המכרז לרכישת קרקע בשדה דב. 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- 5,300 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 170,000 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)[נ]

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

	9 חודשים 2026	רבעון 3 2026	רבעון 2 2026	רבעון 1 2026	9 חודשים 2025	רבעון 3 2025	רבעון 2 2025	רבעון 1 2025	שנת 2025
	באלפי ש"ח, מאוחד בלתי מבוקר								
רווח (הפסד) לתקופה (מאוחד)	52,239	3,902	26,858	21,479	127,108	(251)	97,694	29,665	414,368
התאמות:									
נטרול הפסד מפעילות משנית[2]	3,542	339	1,002	2,201	3,183	936	1,150	1,097	3,673
פחת והפחתות	-	-	-	-	314	15	199	100	-
רווח משינוי בשווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו	(124,220)	(25,401)	(71,452)	(27,367)	(227,020)	(36,967)	(145,220)	(44,833)	(581,467)
הוצאות (הכנסות) חד פעמיות או חריגות[3]	342	49	293	-	(8,755)	1,567	(10,322)	-	(8,862)
השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל[4]	25,522	2,456	9,027	14,039	47,600	3,664	30,537	13,399	130,877
FFO לפי גישת הרשות לניירות ערך	**(42,575)**	**(18,655)**	**(34,272)**	**10,352**	**(57,570)**	**(31,036)**	**(25,962)**	**(572)**	**(41,411)**
התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ב-FFO	(2,513)	(317)	1,310	(3,506)	(1,574)	550	342	(2,466)	(6,281)
FFO לפי גישת הרשות לניירות ערך המיוחס לבעלי המניות של החברה	**(45,088)**	**(18,972)**	**(32,962)**	**6,846**	**(59,144)**	**(30,486)**	**(25,620)**	**(3,038)**	**(47,692)**
התאמות נוספות לפי גישת הנהלה:									
הפחתת עלויות מימון בגין פיקדונות דיירים	57,844	26,436	33,964	(2,556)	77,646	36,507	33,717	7,422	62,725
בניכוי הכנסות מחילוט פיקדונות דיירים	(60,351)	(20,611)	(19,615)	(20,125)	(52,838)	(18,252)	(17,729)	(16,857)	(75,326)
תזרים בגין תקבול פיקדונות מדיירים בניכוי החזר פיקדונות לדיירים	114,794	44,365	36,259	34,170	199,891	58,572	17,575	123,744	230,185
בתוספת עלות תשלום מבוסס מניות	7	-	-	7	276	8	14	254	284
הוצאות (הכנסות) מיסים[4]	2,286	1,044	303	939	1,300	198	391	711	1,570
בניכוי מיסים ששולמו	(181)	-	-	(181)	(206)	-	-	(206)	(206)
FFO לפי גישת ההנהלה (AFFO)	**69,311**	**32,262**	**17,949**	**19,100**	**166,925**	**46,547**	**8,348**	**112,030**	**171,540**
התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה	(3,519)	(1,719)	(2,754)	954	(8,228)	(3,711)	(3,843)	(674)	(5,227)
FFO לפי גישת ההנהלה (AFFO) המיוחס לבעלי המניות של החברה	**65,792**	**30,543**	**15,195**	**20,054**	**158,697**	**42,836**	**4,505**	**111,356**	**166,313**

(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 (הכנסות) מיסים". הנתונים לרבעונים שהסתיימו בימים 31.3.2025[8], 30.6.2025[9] ו-30.9.2025 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- 115 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, קוזזה בחלקה כתוצאה בעיקר מעלייה בסך של כ- 32 מיליון ש"ח בגין חלק החברה בתקבולי נטו מפיקדונות מדיירים ביתר בתי הרשת, זאת בעקבות קיטון של כ- 11 מיליון ש"ח בהחזרי פיקדונות ומגידול של כ- 21 מיליון ש"ח בקבלת תקבולי פיקדונות. בנוסף חל גידול בהכנסות (לא כולל הכנסות מחילוט פיקדונות דיירים אשר מתואמות כמצוין לעיל) ,בעלות ההכנסות, בהוצאות הנהלה וכלליות ,בהוצאות בגין אופציות לעובדים והוצאות מכירה ושיווק של הקבוצה בתקופת הדוח ביחס לתקופה מקבילה אשתקד, כמפורט בסעיף 1.4 לעיל.

[8] אשר הוצג לראשונה מחדש במסגרת הדוח הרבעוני של החברה ליום 31.3.2026.

[9] אשר הוצג לראשונה מחדש במסגרת הדוח הרבעוני של החברה ליום 30.6.2026.

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

30.9.2026	באלפי ש"ח	באחוזים
הון עצמי וזכויות מיעוט	2,151,892	33.4%
אגרות חוב	1,100,697	17.1%
אשראי מתאגידים בנקאיים	325,000	5.1%
פיקדונות מדיירים	2,868,251	44.4%
סה"כ	6,445,840	100%

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

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

הגורם המלווה - ציבור (אגרות חוב (סדרה ה')[10])			
עמידה באמות מידה פיננסיות			
	אמת המידה הפיננסית		**תוצאות חישוב עמידת החברה בתניה נכון ליום 30.9.2026**
1	יחס הון עצמי	ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ- 500 מיליון ש"ח	כ- 2,152 מיליון ש"ח
2	יחס של חוב פיננסי נטו ל- CAP	יחס של חוב פיננסי נטו ל- CAP (הון עצמי בצירוף חוב פיננסי נטו ומיסים נדחים) לא יעלה על 50%	28.93%

הגורם המלווה - ציבור (אגרות חוב (סדרה ו')[11])			
עמידה באמות מידה פיננסיות			
	אמת המידה הפיננסית		**תוצאות חישוב עמידת החברה בתניה נכון ליום 30.9.2026**
1	יחס הון עצמי	ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ- 675 מיליון ש"ח	כ- 2,152 מיליון ש"ח
2	יחס של חוב פיננסי נטו ל- CAP	יחס של חוב פיננסי נטו ל- CAP (הון עצמי בצירוף חוב פיננסי נטו ומיסים נדחים) לא יעלה על 49%	28.93%
3	אחוז תפוסה ממוצע מאוחד של כלל הנכסים המאוכלסים	אחוז התפוסה הממוצע המאוחד של כלל הנכסים המאוכלסים של החברה בתום כל רבעון לא יפחת מ- 65% (לא יכללו בחישוב התפוסה הממוצע כאמור, נכסים אשר הינם בשלבי השיווק והאכלוס וזאת במשך תקופה של 48 חודשים החל ממועד קבלת טופס 4)	92.11%

[10] 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.

[11] 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'))[12]			
עמידה באמות מידה פיננסיות			
	אמת המידה הפיננסית		תוצאות חישוב עמידת החברה בתניה נכון ליום 30.9.2026
1	יחס הון עצמי	ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ- 750 מיליון ש"ח	כ- 2,152 מיליון ש"ח
2	יחס של חוב פיננסי נטו ל- CAP	יחס של חוב פיננסי נטו ל- CAP (הון עצמי בצירוף חוב פיננסי נטו ומיסים נדחים) לא יעלה על 52%	28.93%
3	אחוז תפוסה ממוצע מאוחד של כלל הנכסים המאוכלסים	אחוז התפוסה הממוצע המאוחד של כלל הנכסים המאוכלסים של החברה בתום כל רבעון לא יפחת מ- 65% (לא יכללו בחישוב התפוסה הממוצע כאמור, נכסים אשר הינם בשלבי השיווק והאכלוס וזאת במשך תקופה של 48 חודשים החל ממועד קבלת טופס 4)	92.11%

לפרטים אודות אמות מידה פיננסיות של אגרות חוב (סדרה ח') של החברה ראה סעיף 2.1.3 להלן.

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

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

2.1.1 במהלך תקופת הדוח, לא חלו שינויים מהותיים ביחס לאגרות החוב (סדרה 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 בחודש אוקטובר 2026 הנפיקה החברה לציבור 284,826,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ח')[13].

במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה ח'), נחתם ביום 21 באוקטובר 2026, שטר נאמנות ביחס לאגרות החוב (סדרה ח') ("**שטר הנאמנות (סדרה ח')**"). יצוין, כי החברה עומדת בכל התנאים והתחייבויות לפי שטר הנאמנות (סדרה ח'). כמו כן, לא התקיימו, למיטב ידיעת החברה, תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ח') לפירעון מיידי.

להלן פירוט אודות אגרות החוב (סדרה ח')[14]:

מועד הנפקת הסדרה	25 באוקטובר 2026 – על פי תשקיף מדף של החברה שפורסם ביום 30 במאי 2024, נושא תאריך 31 במאי 2024, אשר תוקפו הוארך עד ליום 30 באוגוסט 2027.
סך כל שוויה הנקוב של סדרה ח' במועד ההנפקה	284,826 אלפי ש"ח ערך נקוב

[12] 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.

[13] לפרטים נוספים ראה סעיף 1.1.1 לעיל.

[14] בהתאם לתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות, סדרת אגרות החוב (סדרה ח') הינה סדרה מהותית של החברה.

שווי נקוב נוכחי	284,826 אלפי ש"ח ערך נקוב
שווי נקוב חדש, לפי תנאי ההצמדה נכון ליום 30.9.2026	ל.ר.
סכום הריבית שנצברה ליום 30.9.2026	ל.ר
השווי הבורסאי/הוגן ליום 30.9.2026	ל.ר
סוג הריבית ושיעורה	ריבית קבועה בשיעור שנתי של 4.89%. יצוין, כי בשטר הנאמנות (סדרה ח') נקבעו מספר מנגנונים להתאמה של שיעור הריבית בגין אי עמידה באמות מידה פיננסיות ו/או כתוצאה משינויים מסוימים בדירוג אגרות החוב. בהתאם למנגנוני ההתאמה האמורים (במצטבר), שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב (סדרה ח') לא יעלה בכל מקרה על 1.5% מעל שיעור הריבית השנתית של אגרות החוב (סדרה ח'). לפרטים נוספים ראה נספח 6.2 לשטר הנאמנות (סדרה ח').
מועדי תשלום הקרן	6 תשלומים שנתיים (לא שווים), אשר ישולמו ביום 31 בדצמבר, של כל אחת מהשנים 2032 ועד 2037 (כולל) באופן הבא: 5 תשלומים, שכל אחד מהם בסך השווה לשיעור של 15% מקרן אגרות החוב (סדרה ח'), אשר ישולמו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2032 – 2036; תשלום בסך השווה לשיעור של 25% מקרן אגרות החוב (סדרה ח'), אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2037.
מועדי תשלום הריבית	פעמיים בשנה, בימים 30 ביוני, של כל אחת מהשנים 2027 ועד 2037 (כולל) ו- 31 בדצמבר, של כל אחת מהשנים 2026 ועד 2037 (כולל), באופן שהתשלום הראשון של הריבית ישולם ביום 31 בדצמבר 2026 ("**תשלום הריבית הראשון**") ותשלום הריבית האחרון ישולם ביחד עם הפירעון האחרון של הקרן ביום 31 בדצמבר 2037. תשלומי הריבית ישולמו בעד התקופה שתחילתה במועד תשלום הריבית האחרון וסיומה ביום הקודם למועד תשלום הריבית הרלוונטי ("**תקופת הריבית**"), למעט לגבי תשלום הריבית הראשון שיעשה ביום 31 בדצמבר 2026, לגביו חושבה הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה לפי מספר הימים בתקופה זו על בסיס של 365 ימים בשנה.

	התשלום האחרון של הריבית על הקרן של אגרות החוב (סדרה ח') ישולם ביחד עם התשלום האחרון על חשבון הקרן של אגרות החוב (סדרה ח') וזאת כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה ח') לידי החברה.
תנאי הצמדה	קרן אגרות החוב (סדרה ח') והריבית בגינה לא תהיינה צמודות לבסיס כלשהו או למטבע כלשהו.
זכות החברה לביצוע פדיון מוקדם או המרה כפויה	החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב (סדרה ח') לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, והכול בהתאם להוראות סעיף 8.2 לשטר הנאמנות (סדרה ח').
בטוחות	אגרות החוב (סדרה ח') אינן מובטחות בבטוחות או בשעבודים כלשהם. לפרטים אודות התחייבות החברה לאי יצירת שעבוד שלילי, ראה סעיף 6.20 לשטר הנאמנות (סדרה ח').
שם הנאמן ופרטיו	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, ח.פ. 510705197, מרחוב דרך ששת הימים 30 בני ברק, מגדל צ'מפיון. טלפון: 03-5544553, פקס': 03-5271736. כתובת דואר אלקטרוני hermetic@hermetic.co.il איש קשר: דן אבנון ו/או מרב אורן עופר, דוא"ל: Bonds@hermetic.co.il.
דירוג אגרות החוב	ביום 6 באוקטובר 2026, הודיעה מידרוג על אישור דירוג A2 stable להנפקת סדרת אגרות החוב (סדרה ח') בהיקף של עד 200 מיליון ש"ח ע.נ. ביום 21 באוקטובר 2026 הודיעה מידרוג על אישור דירוג A2 Stable להנפקת סדרת אגרות החוב (סדרה ח'), בהיקף של עד 285,000,000 ש"ח ע.נ. וזאת חלף סכום של 200,000,000 ש"ח ע.נ. שדורג קודם לכן. לפרטים נוספים, ראה דוחות מיידיים מימים 6 באוקטובר 2026 ו- 21 באוקטובר 2026 (מס' אסמכתאות: 2026-15-090807 ו- 2026-15-095266, בהתאמה), האזכור הנ"ל מהווה הכללה על דרך ההפניה.

2.1.3 בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה ח'), החברה התחייבה לעמוד באמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן:

2.1.3.1 ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ- 850 מיליון ש"ח;

2.1.3.2 יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP (הון עצמי בצירוף חוב פיננסי נטו ומיסים נדחים) לא יעלה על 52% ;

2.1.3.3 אחוז התפוסה הממוצע המאוחד של כלל הנכסים המאוכלסים של החברה בתום כל רבעון לא יפחת מ- 65% (לא יכללו בחישוב התפוסה הממוצע כאמור, נכסים אשר הינם בשלבי השיווק והאכלוס וזאת במשך תקופה של 48 חודשים החל ממועד קבלת טופס 4).

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

(1) ההון העצמי המאוחד יפחת מ- 950 מיליון ש"ח בהתבסס על דוחות כספיים אחרונים שפורסמו ;

(2) החברה אינה עומדת באיזו מאמות המידה הפיננסיות הקבועות בסעיף 1 לנספח 6.2 לשטר הנאמנות, וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופת הריפוי וההמתנה המנויות בקשר עם אותן אמות מידה פיננסיות ;

(3) מתקיים אירוע לפירעון מיידי הקבוע בשטר הנאמנות או קיים חשש לקיומה של עילה כאמור וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופת הריפוי וההמתנה המנויות בקשר עם אותן עילות ;

(4) החברה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב שהתחייבה בהתאם להוראות שטר הנאמנות ;

(5) מתקיימים סימני אזהרה כהגדרת מונח זה בתקנות הדוחות, כנוסחם נכון למועד שטר הנאמנות.

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

2.1.4 <u>סימני אזהרה בתאגיד</u>

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

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

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

3.1 <u>NOI גישת הנהלה *</u>

	שנת 2026			מספרי השוואה
	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	31 בדצמבר 2025
NOI במאוחד (אלפי ש"ח)	**31,239**	**29,767**	**33,167**	**126,662**
התאמת הכנסות מחילוט[1]	15,387	15,826	14,853	61,362
התאמת הכנסות משירותים לדיירים (תפעול) והכנסות מהשכרה[2]	(4,329)	(4,071)	(4,275)	(15,359)
התאמת עלויות תפעול[3]	2,689	3,170	840	5,860
NOI לפי גישת הנהלה במאוחד (אלפי ש"ח)	**44,986**	**44,692**	**44,585**	**178,525**

* 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 **<u>הבית בכפר סבא</u>**

(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 100%)	שנת 2026			מספרי השוואה
	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	31 בדצמבר 2025
שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)	878,800	867,400	850,600	845,200
בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח)[1]	363,201	355,449	355,473	360,075
שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)	**515,599**	**511,951**	**495,127**	**485,125**
NOI (אלפי ש"ח)	5,005	4,915	4,767	20,693
NOI לפי גישת ההנהלה (אלפי ש"ח)[2]	7,228	7,198	7,018	28,155
רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה (אלפי ש"ח)	8,535	16,555	4,848	43,880
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)*	88.4%	89.7%	91.1%	91.2%
שיעור תשואה (%)[3]	3.88%	3.84%	3.85%	4.27%
שיעור תשואה מותאם (%)[3],[4]	5.61%	5.62%	5.67%	5.80%
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)	12,789	12,526	12,368	12,559
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)	19,238	20,810	20,435	17,248

* יצוין, כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון לימים 30 בספטמבר 2026, 30 ביוני 2026, 31 במרץ 2026 ו- 31 בדצמבר 2025 הינם 89.8%, 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

(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 100%)	שנת 2026			מספרי השוואה
	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	31 בדצמבר 2025
שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)	549,300	543,800	545,600	539,400
בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח)[1]	214,164	205,821	210,816	210,028
שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)	**335,136**	**337,979**	**334,784**	**329,372**
NOI (אלפי ש"ח)	4,121	3,145	3,939	14,587
NOI לפי גישת ההנהלה (אלפי ש"ח)[2]	4,499	4,405	4,598	18,214
רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה (אלפי ש"ח)	4,339	(2,088)	6,001	2,753
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)*,**	89.8%	89.8%	90.8%	91.7%
שיעור תשואה (%)[3]	4.92%	3.72%	4.71%	4.43%
שיעור תשואה מותאם (%)[3],[4]	5.37%	5.21%	5.49%	5.53%
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)	10,326	10,057	10,368	10,024
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)	11,773	10,316	13,058	13,709

* יצוין, כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון לימים 30 בספטמבר 2026, 30 ביוני 2026, 31 במרץ 2026 ו- 31 בדצמבר 2025 הינם 91.2%, 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 **<u>הבית ברמת השרון</u>**

(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 100%)	שנת 2026			מספרי השוואה
	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	31 בדצמבר 2025
שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)	757,400	754,200	753,200	749,900
בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח)[1]	402,403	409,015	388,108	394,490
שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)	**354,997**	**345,185**	**365,092**	**355,410**
NOI (אלפי ש"ח)	3,891	3,403	4,422	14,581
NOI לפי גישת ההנהלה (אלפי ש"ח)[2]	5,707	5,706	5,797	23,517
רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה (אלפי ש"ח)	2,629	467	2,876	48,854
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)*	90.2%	89.7%	88.6%	89.0%
שיעור תשואה (%)[3]	4.38%	3.94%	4.84%	4.10%
שיעור תשואה מותאם (%)[3],[4]	6.43%	6.61%	6.35%	6.62%
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)	15,731	15,255	16,033	14,719
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)	21,458	27,437	17,509	22,153

* יצוין, כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון לימים 30 בספטמבר 2026, 30 ביוני 2026, 31 במרץ 2026 ו- 31 בדצמבר 2025 הינם 90.7%, 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

(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 100%)	שנת 2026			מספרי השוואה
	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	31 בדצמבר 2025
שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)	372,100	366,600	356,400	353,900
בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח)[1]	124,160	115,920	124,700	128,620
שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)	**247,940**	**250,680**	**231,700**	**225,280**
NOI (אלפי ש"ח)	1,937	2,107	2,348	8,111
NOI לפי גישת ההנהלה (אלפי ש"ח)[2]	2,933	2,881	2,774	11,087
רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה (אלפי ש"ח)	5,362	10,204	2,032	22,106
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)*,**	85.6%	85.4%	86.4%	89.2%
שיעור תשואה (%)[3]	3.13%	3.36%	4.05%	3.60%
שיעור תשואה מותאם (%)[3],[4]	4.73%	4.60%	4.79%	4.92%
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)	11,706	12,087	11,908	11,981
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)	22,021	17,703	16,061	15,904

* יצוין, כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון לימים 30 בספטמבר 2026, 30 ביוני 2026, 31 במרץ 2026 ו- 31 בדצמבר 2025 הינם 86.9%, 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 **<u>הבית בנורדיה</u>**

(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 66.7%)	שנת 2026			מספרי השוואה
	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	31 בדצמבר 2025
שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)	1,018,100	1,009,200	1,015,700	1,008,600
בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח)[1]	412,247	416,400	417,969	429,461
שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)	**605,853**	**592,800**	**597,731**	**579,139**
NOI (אלפי ש"ח)	5,048	5,148	6,063	24,003
NOI לפי גישת ההנהלה (אלפי ש"ח)[2]	8,574	8,640	8,935	35,688
רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה (אלפי ש"ח)	8,651	(6,705)	6,899	77,096
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)*	93.2%	94.7%	95.7%	96.2%
שיעור תשואה (%)[3]	3.33%	3.47%	4.06%	4.14%
שיעור תשואה מותאם (%)[3],[4]	5.66%	5.83%	5.98%	6.16%
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)	12,496	12,212	12,521	12,537
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזי שנחתמו בתקופה (ש"ח)	20,896	19,585	21,059	15,991

* יצוין, כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון לימים 30 בספטמבר 2026, 30 ביוני 2026, 31 במרץ 2026 ו- 31 בדצמבר 2025 הינם 92.9%, 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.

3.7 **<u>הבית בירושלים</u>**

(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס –100%)	שנת 2026			מספרי השוואה
	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	31 בדצמבר 2025
שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)	337,200	333,500	334,800	334,600
בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח)[1]	180,740	175,650	171,150	175,100
שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)	**156,460**	**157,850**	**163,650**	**159,500**
NOI (אלפי ש"ח)	2,006	1,785	2,113	8,430
NOI לפי גישת ההנהלה (אלפי ש"ח)[2]	2,475	2,407	2,506	9,985
רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה (אלפי ש"ח)	3,620	(1,377)	109	40,857
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)*	94.0%	94.3%	94.0%	95.0%
שיעור תשואה (%)[3]	5.13%	4.52%	5.16%	5.28%
שיעור תשואה מותאם (%)[3],[4]	6.33%	6.10%	6.12%	6.26%
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)	13,723	13,475	13,832	13,713
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)	13,840	20,754	13,906	18,836

* יצוין, כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון לימים 30 בספטמבר 2026, 30 ביוני 2026, 31 במרץ 2026 ו- 31 בדצמבר 2025 הינם 95.7%, 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 **<u>הבית בגני תקווה</u>**

(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 80%)	שנת 2026			מספרי השוואה
	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	31 בדצמבר 2025
שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)	1,493,800	1,485,900	1,455,400	1,457,100
בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח)[1]	776,050	767,140	762,670	773,800
שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)	**717,750**	**718,760**	**692,730**	**683,300**
NOI (אלפי ש"ח)	9,231	9,263	9,515	36,259
NOI לפי גישת ההנהלה (אלפי ש"ח)[2]	13,570	13,454	12,958	51,879
רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה (אלפי ש"ח)	7,392	30,468	(1,826)	96,270
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)*	98.8%	98.6%	97.8%	98.0%
שיעור תשואה (%)[3]	5.14%	5.16%	5.49%	5.31%
שיעור תשואה מותאם (%)[3],[4]	7.56%	7.49%	7.48%	7.59%
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)	14,442	14,134	14,159	13,760
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזי שנחתמו בתקופה (ש"ח)	22,088	17,960	34,041	20,328

* יצוין, כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון לימים 30 בספטמבר 2026, 30 ביוני 2026, 31 במרץ 2026 ו- 31 בדצמבר 2025 הינם 99.1%, 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.

3.9 **<u>הבית ברחובות</u>**

(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 100%)	שנת 2026			מספרי השוואה
	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	31 בדצמבר 2025
שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)	830,100	819,000	790,600	781,500
בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח)[1]	391,900	379,900	353,600	349,700
שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)	**438,200**	**439,100**	**437,000**	**431,800**
NOI (אלפי ש"ח)	3,314	3,213	1,869	(1,520)
NOI לפי גישת ההנהלה (אלפי ש"ח)[2]	6,305	6,116	5,780	22,813
רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה (אלפי ש"ח)	10,481	27,930	9,784	234,179
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)*	73.6%	69.5%	66.4%	53.5%
שיעור תשואה (%)[3]	3.03%	2.93%	1.71%	(0.35%)
שיעור תשואה מותאם (%)[3],[4]	5.76%	5.57%	5.29%	5.28%
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)	13,924	13,583	12,442	9,902
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)	18,460	21,412	17,131	17,022

* יצוין, כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון לימים 30 בספטמבר 2026, 30 ביוני 2026, 31 במרץ 2026 ו- 31 בדצמבר 2025 הינם 74.4%, 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 **<u>הבית בנווה איילון (בהקמה)</u>**

(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 100%)	שנת 2026			מספרי השוואה
	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	31 בדצמבר 2025
שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)	436,200	404,209	374,481	353,000
NOI (אלפי ש"ח)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
NOI לפי גישת ההנהלה (אלפי ש"ח)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה (אלפי ש"ח)	(3,199)	(3,167)	(3,085)	42,142
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
שיעור תשואה (%)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
שיעור תשואה מותאם (%)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

3.11 **<u>הבית בשדה דב (בהקמה)</u>**

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.

3.12 **<u>הבית בגבעת שמואל (בהקמה)</u>**

נכון למועד הדוח, החברה מצויה בתהליכי תכנון ראשוניים מאוד של הקמת פרויקט דיור מוגן בגבעת שמואל בעלויות לא מהותיות וזאת בהמשך לזכייתה במכרז שנערך על ידי עיריית גבעת שמואל והשלמת כלל ההתקשרויות בקשר עם זכייתה במכרז כאמור. לפרטים נוספים, ראה סעיף 1.1.3 לדוח רבעוני זה.

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

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

גני תקווה, 26 בנובמבר 2026

מגדלי הים התיכון בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2026

ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)

בלתי מבוקר

מגדלי הים התיכון בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2026

בלתי מבוקר

תוכן העניינים

	עמוד
דוח סקירה של רואה חשבון המבקר	1
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי	2-3
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל	4
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון	5-9
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים	10-12
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים	13-22

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

מבוא

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

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 הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחווים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

תל אביב,26 בנובמבר, 2026

זיו האפט
רואי חשבון

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

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

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

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

	30.9.2026	30.9.2025	31.12.2025
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
נכסים			
נכסים שוטפים:			
מזומנים ושווי מזומנים	227,880	276,184	225,690
נכסים פיננסיים אחרים	-	157,258	159,013
לקוחות ודיירים	13,741	13,556	14,863
חייבים ויתרות חובה	7,386	61,768	3,977
סה"כ נכסים שוטפים	249,007	508,766	403,543
נכסים לא שוטפים:			
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	6,297	5,023	4,852
חייבים ויתרות חובה	774	1,034	912
הלוואה לבעל מניות בחברה מאוחדת	25,049	21,005	21,262
רכוש קבוע, נטו	5,047	2,837	2,755
נדל"ן להשקעה	7,503,836	6,522,960	6,906,581
סה"כ נכסים לא שוטפים	7,541,003	6,552,859	6,936,362
	7,790,010	7,061,625	7,339,905

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

	30.9.2026	30.9.2025	31.12.2025
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות:			
אשראי מתאגידים בנקאיים	250,000	111,725	12,000
חלויות שוטפות בגין אגרות חוב	51,469	51,522	51,507
חלויות שוטפות התחייבויות חכירה	17,080	-	-
התחייבות לספקים ונותני שירותים	57,243	32,517	42,728
זכאים ויתרות זכות	98,850	47,226	72,171
סה"כ התחייבויות שוטפות (למעט התחייבויות בגין דיירים)	474,642	242,990	178,406
התחייבויות בגין דיירים	2,868,251	2,781,479	2,769,586
סה"כ התחייבויות שוטפות	3,342,893	3,024,469	2,947,992
התחייבויות לא שוטפות:			
זכאים ויתרות זכות	28,600	28,600	28,600
התחייבות בגין אופציות לעובדים	4,848	3,631	7,536
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	75,000	250,000	250,000
התחייבויות חכירה	296,935	-	-
אגרות חוב	1,049,228	1,100,073	1,100,334
מסים נדחים	838,700	730,342	813,723
התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו	1,914	2,132	2,074
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	2,295,225	2,114,778	2,202,267
	5,638,118	5,139,247	5,150,259
הון:			
הון המיוחס לבעלי מניות החברה:			
הון מניות	1,520	1,508	1,510
פרמיה על מניות	156,886	153,566	154,177
קרנות הון	122,717	126,034	125,429
עודפים	1,428,209	1,233,388	1,474,643
סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה	1,709,332	1,514,496	1,755,759
הון מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	442,560	407,882	433,887
סה"כ הון	2,151,892	1,922,378	2,189,646
	7,790,010	7,061,625	7,339,905

תאריך אישור הדוחות הכספיים	מוטי קירשנבאום יו"ר הדירקטוריון	דורון ארנון מנכ"ל	אופיר רוזנבוים סמנכ"ל כספים משנה למנכ"ל
26 בנובמבר, 2026			

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30.9.2026	30.9.2025	30.9.2026	30.9.2025	31.12.2025
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
הכנסות	222,032	204,872	75,745	70,246	280,802
עלות ההכנסות	(121,496)	(115,937)	(41,807)	(42,546)	(156,739)
רווח גולמי	100,536	88,935	33,938	27,700	124,063
עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו	144,337	252,592	45,518	62,539	607,039
הוצאות עסקה בגין רכישת נכסים	(20,117)	(25,572)	(20,117)	(25,572)	(25,572)
התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו	124,220	227,020	25,401	36,967	581,467
הוצאות מכירה ושיווק	(26,481)	(19,531)	(11,395)	(6,674)	(26,075)
הוצאות הנהלה וכלליות	(26,902)	(25,474)	(8,611)	(7,884)	(35,532)
הכנסות (הוצאות) בגין אופציות לעובדים	(9,264)	(3,855)	1,562	(789)	(13,952)
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	(342)	8,755	(49)	(1,567)	8,862
רווח מפעולות רגילות	161,767	275,850	40,846	47,753	638,833
הוצאות מימון	(90,564)	(112,212)	(35,360)	(49,442)	(109,088)
הכנסות מימון	8,844	12,370	1,916	5,299	17,070
הוצאות מימון, נטו	(81,720)	(99,842)	(33,444)	(44,143)	(92,018)
רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה	80,047	176,008	7,402	3,610	546,815
מסים על ההכנסה	(27,808)	(48,900)	(3,500)	(3,861)	(132,447)
רווח (הפסד) לתקופה	52,239	127,108	3,902	(251)	414,368
רווח כולל אחר לאחר מסים	-	-	-	-	-
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה	52,239	127,108	3,902	(251)	414,368
רווח (הפסד) לתקופה מיוחס ל:					
בעלי מניות החברה	43,566	126,948	569	10,756	388,203
זכויות שאינן מקנות שליטה	8,673	160	3,333	(11,007)	26,165
	52,239	127,108	3,902	(251)	414,368
רווח למניה רגילה לבעלי מניות החברה (בש"ח):					
רווח בסיסי למניה:	0.287	0.843	0.004	0.071	2.575
רווח מדולל למניה:	0.286	0.836	0.004	0.071	2.558

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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									
יתרה ליום 1 בינואר 2026 (מבוקר)	1,510	154,177	116,272	3,868	(300)	5,589	1,474,643	1,755,759	433,887	2,189,646
שינויים בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026:										
רווח לתקופה	-	-	-	-	-	-	43,566	43,566	8,673	52,239
דיבידנד שחולק	-	-	-	-	-	-	(90,000)	(90,000)	-	(90,000)
מימוש אופציות למניות	10	2,709	-	(2,719)	-	-	-	-	-	-
עלות תשלום מבוסס מניות	-	-	-	7	-	-	-	7	-	7
יתרה ליום 30 בספטמבר 2026	1,520	156,886	116,272	1,156	(300)	5,589	1,428,209	1,709,332	442,560	2,151,892

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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									
יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)	1,505	152,727	116,272	5,045	(300)	5,589	1,206,440	1,487,278	280,316	1,767,594
שינויים בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025:										
רווח לתקופה	-	-	-	-	-	-	126,948	126,948	160	127,108
דיבידנד שחולק	-	-	-	-	-	-	(100,000)	(100,000)	-	(100,000)
מימוש אופציות למניות	3	839	-	(842)	-	-	-	-	-	-
עלות תשלום מבוסס מניות	-	-	-	270	-	-	-	270	6	276
השקעה בשותפות מאוחדת על ידי בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	127,400	127,400
יתרה ליום 30 בספטמבר 2025	1,508	153,566	116,272	4,473	(300)	5,589	1,233,388	1,514,496	407,882	1,922,378

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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									
יתרה ליום 1 ביולי 2026	1,520	156,886	116,272	1,156	(300)	5,589	1,427,640	1,708,763	439,227	2,147,990
שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026:										
רווח לתקופה	-	-	-	-	-	-	569	569	3,333	3,902
יתרה ליום 30 בספטמבר 2026	1,520	156,886	116,272	1,156	(300)	5,589	1,428,209	1,709,332	442,560	2,151,892

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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									
יתרה ליום 1 ביולי 2025	1,506	152,939	116,272	5,094	(300)	5,589	1,222,632	1,503,732	291,489	1,795,221
שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025:										
הפסד לתקופה	-	-	-	-	-	-	10,756	10,756	(11,007)	(251)
מימוש אופציות למניות	2	627	-	(629)	-	-	-	-	-	-
עלות תשלום מבוסס מניות	-	-	-	8	-	-	-	8	-	8
השקעה בשותפות מאוחדת על ידי בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	127,400	127,400
יתרה ליום 30 בספטמבר 2025	1,508	153,566	116,272	4,473	(300)	5,589	1,233,388	1,514,496	407,882	1,922,378

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30.9.2026	30.9.2025	30.9.2026	30.9.2025	31.12.2025
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
רווח (הפסד) לתקופה	52,239	127,108	3,902	(251)	414,368
התאמות בגין:					
חילוט פיקדונות דיירים	(60,351)	(52,838)	(20,611)	(18,252)	(75,326)
שיערוך פיקדונות מדיירים	57,844	77,646	26,436	36,507	62,725
פחת והפחתות	371	479	117	58	616
הוצאות (הכנסות) בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	4,896	4,881	(2,251)	1,125	15,651
מסים על ההכנסה ברווח לתקופה	27,808	48,900	3,500	3,861	132,447
הכנסות מימון, נטו	(15,816)	(12,378)	(4,351)	(6,201)	(19,422)
הוצאות מימון בגין אגרות חוב	28,072	24,421	7,951	10,886	34,281
ירידת (עליית) ערך של נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	1,064	819	(175)	(273)	990
התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה	(124,220)	(227,020)	(25,401)	(36,967)	(581,467)
	(28,093)	(7,982)	(10,883)	(9,507)	(15,137)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:					
ירידה (עליה) בלקוחות	570	1,470	(2,864)	(3,468)	34
עליה בחייבים ויתרות חובה	(3,539)	(2,123)	(1,545)	(637)	(1,173)
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	(2,471)	6,561	(165)	5,283	7,073
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	(7,172)	(9,263)	210	(2,711)	(331)
קבלת פיקדונות מדיירים	273,017	355,298	103,724	106,262	442,848
החזר פיקדונות לדיירים	(158,223)	(155,407)	(59,359)	(47,690)	(212,663)
ירידה בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	(161)	(25)	-	-	(83)
	73,928	188,529	29,118	47,532	220,568
מס הכנסה ששולם	(181)	(206)	-	-	(206)
מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת	73,747	188,323	29,118	47,532	220,362

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

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

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30.9.2026	30.9.2025	30.9.2026	30.9.2025	31.12.2025
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:					
השקעה בנדל"ן להשקעה	(105,551)	(525,558)	(42,931)	(494,316)	(545,792)
תקבול ממוסדות (תשלום למוסדות) בגין השקעה בנדל"ן להשקעה	(10,789)	(71,871)	(7,351)	(74,724)	3,568
מזומן מוגבל	-	2,349	-	-	2,349
פירעון פיקדון בתאגיד בנקאי	156,678	54,215	-	-	109,651
הפקדה לפיקדון בתאגיד בנקאי	-	(155,436)	-	(100,000)	(212,111)
השקעה בנכסים פיננסים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	(2,509)	-	-	-	-
מתן הלוואה לבעל מניות בחברה מאוחדת	(3,000)	(10,000)	(3,000)	-	(10,000)
ריבית שהתקבלה	10,266	9,577	1,638	3,197	13,670
מזומנים, נטו, מפעילות השקעה	45,095	(696,724)	(51,644)	(665,843)	(638,665)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון:					
קבלת הלוואה לזמן קצר מתאגיד בנקאי	-	71,725	-	71,725	-
קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי	75,000	250,000	32,000	250,000	250,000
פירעון הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי	(12,000)	(170,000)	-	(51,000)	(198,000)
ריבית ששולמה	(92)	(5,847)	-	(1,320)	(6,296)
פירעון התחייבות בגין חכירה	(18,182)	-	(18,182)	-	-
הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)	-	544,996	-	-	544,996
פירעון קרן אגרות חוב	(51,300)	(234,200)	-	-	(234,200)
ריבית ששולמה בגין אגרות חוב	(20,078)	(13,186)	-	-	(33,604)
השקעה בשותפות מאוחדת על ידי בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה	-	127,400	-	127,400	127,400
זכאים ויתרות זכות בגין בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	28,600	-	28,600	28,600
דיבידנד ששולם	(90,000)	(100,000)	-	-	(120,000)
מזומנים, נטו, מפעילות מימון	(116,652)	499,488	13,818	425,405	358,896
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	2,190	(8,913)	(8,708)	(192,906)	(59,407)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה	225,690	285,097	236,588	469,090	285,097
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה	227,880	276,184	227,880	276,184	225,690

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות התמציתיים ביניים.

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

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30.9.2026	30.9.2025	30.9.2026	30.9.2025	31.12.2025
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
הכרה בנכס זכות שימוש (נדל"ן להשקעה) כנגד התחייבות בגין חכירה	314,015	-	314,015	-	-
ספקים בגין רכישת נדל"ן להשקעה	16,986	(27,980)	7,137	(14,942)	(18,283)
זכאים בגין רכישת נדל"ן להשקעה	17,426	-	17,426	-	-
הוצאות מימון שהוונו לנדל"ן להשקעה	3,170	3,690	5,454	3,690	2,863

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30.9.2026	30.9.2025	30.9.2026	30.9.2025	31.12.2025
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
ריבית ששולמה במהלך התקופה (כולל ריבית שהוונה) (*)	44,155	24,341	6,232	1,320	57,484

(*) 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.

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

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 לוין, 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 הכספים, 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:

א. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים:

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

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

ב. תקנים חדשים בתקופה שלפני יישומם:

תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "IFRS 18" או "התקן החדש"):

בהמשך לאמור בביאור 2 יד' בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 ובהמשך לבחינה שהחברה ערכה וממשיכה לערוך לגבי ההשפעות הצפויות מיישום התקן החדש החל מהדוחות לרבעון הראשון של שנת 2027, להלן תיאור ההשפעות העיקריות שהחברה זיהתה עד כה, הצפויות מיישום התקן:

- שינויים במבנה דוח רווח או הפסד ובסיכומי הביניים הכלולים בו:

- החברה הציגה עד כה את הכנסות ריבית מפיקדונות בבנקים וכן שינויים בשווי הוגן של נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד לזמן ארוך במסגרת הכנסות מימון או הוצאות מימון. לאחר יישום התקן החדש ריבית מפיקדונות בבנקים וכן שינויים בשווי הוגן של נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד לזמן ארוך יוצגו בקטגוריית ההשקעה.
- נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, החברה בוחנת את אופן סיווג הוצאות או הכנסות הפרשי הצמדה בגין פיקדונות דיירים וכן הוצאות מע"מ בגין ריבית רעיונית על פיקדונות דיירים בדוחותיה הכספיים.
- לאחר יישום התקן החדש, ייכלל בדוח רווח או הפסד של החברה סיכום ביניים נוסף של "רווח או הפסד לפני מימון ומסים על ההכנסה". סיכום הביניים "רווח או הפסד לפני מימון ומסים על ההכנסה" מורכב מרווח או הפסד תפעולי וכן מכל ההכנסות וההוצאות המסווגות בקטגוריית ההשקעה.

- שינויים במבנה דוח תזרימי המזומנים:

- תשלומי ריבית שהוונו לנכס כשיר (בית דיור מוגן בהקמה), מוצגים כיום בדוח תזרימי המזומנים בפעילות השקעה כחלק מסעיף השקעה בנדל"ן להשקעה. לאחר יישום התקן החדש, יסווגו תחת ריבית ששולמה במסגרת תזרימי המזומנים מפעילות מימון.

- מידות ביצועים שהוגדרו על ידי ההנהלה (MPMs):

- החברה מעריכה כי מדד ה- FFO לפי גישת ההנהלה וכן מדד ה- NOI עונים להגדרת מידת ביצוע שהוגדרה על ידי ההנהלה לכן תציג החברה התאמה בין מדדים אלו לבין סיכום הביניים המתאים.

לא צפויה השלכה של התקן החדש על תגמול מבוסס מדד חשבונאי ואמות המידה הפיננסיות.

החברה ממשיכה לבחון את הוראות IFRS 18 ואת הפרשנויות לתקן זה, וייתכן כי עד למועד האימוץ לראשונה של תקן זה יעודכנו מסקנות הבחינה ו/או יזוהו השלכות נוספות.

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 ("הפרויקט"), 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) (לגביה חברת רחובות הגישה כתב הגנה שכנגד מטעמה), 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 שנוכו 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.

ב. זכייה במכרז להקמת פרויקט דיור מוגן בגבעת שמואל והשלמת ההתקשרויות בקשר עם הזכייה:

ביום 8 ביולי 2026, קיבלה החברה הודעה על זכייתה במכרז פומבי 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, 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 יכונו להלן יחדיו - "הפרויקט").

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

ב. זכייה במכרז להקמת פרויקט דיור מוגן בגבעת שמואל והשלמת ההתקשרויות בקשר עם הזכייה (המשך):

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 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, 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 העיר.

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.

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 הייתה טעונה את אישור מליאת מועצת עיריית גבעת שמואל. ביום 29 ביולי 2026 התקבל אישור מליאת מועצת עיריית גבעת שמואל ולפיכך הזכייה נכנסה לתוקף רק לאחר קבלת אישור כאמור.

בהתאם לתנאי המכרז, עד ליום 3 בספטמבר 2026, החברה, באמצעות התאגיד הייעודי, השלימה וחתמה על כלל ההתקשרויות בקשר עם זכייתה במכרז (כמפורט לעיל), לרבות, העמדת ערבות ביצוע בסך של 200 מיליון ש"ח (אשר תופחת לסך של 45 מיליון ש"ח לאחר קבלת תעודת גמר לפרויקט) ואישור על קיום ביטוחים. בנוסף, התאגיד הייעודי שילם לעירייה דמי חכירה בגין שנת החכירה הראשונה, בסך של כ-18 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין וכן דמי ייזום בסך של 2.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. כמו כן, בחודש נובמבר, 2026 שילם התאגיד הייעודי מס רכישה בסך של כ- 17.4 מיליון ש"ח.

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

ב. זכייה במכרז להקמת פרויקט דיור מוגן בגבעת שמואל והשלמת ההתקשרויות בקשר עם הזכייה (המשך):

בגין חכירת המקרקעין וכן שכירת שטחי העירייה לתקופת הסכם החכירה בניכוי התמורה שתשולם על ידי העירייה עבור שירותי התכנון והבנייה של שטחי העירייה (כמצוין לעיל), הכירה החברה בנכס זכות שימוש והתחייבות חכירה.

נכון לתאריך המאזן, להלן ניתוח מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות חכירה:

	ליום 30 בספטמבר 2026
	אלפי ש"ח
שנה ראשונה	17,080
שנה שנייה	15,942
שנה שלישית	4,140
שנה רביעית	13,898
שנה חמישית	8,105
שנה שישית ואילך	254,850
סה"כ התחייבויות חכירה	314,015

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

(1) לאחר תאריך המאזן, בחודש אוקטובר, 2026 הנפיקה החברה לציבור בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ 284,826,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ח') של החברה בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת בדרך של הנפקת סדרה חדשה.

אגרות החוב אינן צמודות ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 4.89%. קרן אגרות החוב תיפרע ב- 6 תשלומים שנתיים (לא שווים), והם ישולמו בהתאם למפורט להלן:

תשלום מס'	מועד התשלום	שיעור התשלום
1	31 בדצמבר, 2032	15%
2	31 בדצמבר, 2033	15%
3	31 בדצמבר, 2034	15%
4	31 בדצמבר, 2035	15%
5	31 בדצמבר, 2036	15%
6	31 בדצמבר, 2037	25%
	סה"כ	**100%**

הריבית על אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה, בימים 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2027 ועד 2037 (כולל) ו- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026 ועד 2037 (כולל), באופן שהתשלום הראשון של הריבית ישולם ביום 31 בדצמבר 2026 ותשלום הריבית האחרון ישולם ביחד עם הפירעון האחרון של קרן אגרות החוב ביום 31 בדצמבר 2037.

סך התמורה (ברוטו) שהתקבלה בחברה בגין הנפקת אגרות החוב הסתכמה לסך של כ-284,826 אלפי ש"ח.

הוצאות ההנפקה בגין אגרות החוב הסתכמו בסך של כ- 3,920 אלפי ש"ח.

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

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

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

1. ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-850 מיליון ש"ח (סכום זה לא יוצמד למדד כלשהו).
2. יחס של חוב פיננסי נטו ל-CAP (הון עצמי בצירוף חוב פיננסי נטו ומיסים נדחים) לא יעלה על 52%.
3. אחוז התפוסה הממוצע המאוחד של כלל הנכסים המאוכלסים של החברה בתום כל רבעון לא יפחת מ-65% (לא יכללו בחישוב התפוסה הממוצע כאמור, נכסים אשר הינם בשלבי השיווק והאכלוס וזאת במשך תקופה של 48 חודשים החל ממועד קבלת טופס 4).

לעניין זה "חוב פיננסי נטו" הינו- כל חוב לתאגיד בנקאי וכן כל חוב לתאגיד פיננסי אחר (כולל אגרות החוב) וכן כל סדרת אגרות חוב ו/או סדרת ניירות ערך מסחריים שהנפיקה החברה או תנפיק בעתיד בין אם רשומה למסחר בבורסה ובין אם לא רשומה למסחר בבורסה, בניכוי מזומנים ושווה מזומנים ונכסים פיננסיים (נכסים פיננסיים הינם - בגין תקבולי מקדמות מדיירים בשלבי הקמת בתי דיור מוגן חדשים אשר משמשים לטובת ההקמה וככל שהינם מסווגים כנכסים שוטפים בדוחות הכספיים), למעט פיקדונות משועבדים שהועמדו כנגד ערבויות פיננסיות בבתי דיור מוגן שאינם בהקמה, והכל בהתאם לדוחותיה הכספיים של החברה.

(3) **התאמות בשיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב:**

התאמות בשיעור הריבית בגין אי עמידה באמות המידה הפיננסיות:

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

1. יחס של חוב פיננסי נטו ל-CAP (הון עצמי בצירוף חוב פיננסי נטו ומיסים נדחים) לא יעלה על 48%.
2. ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ- 900 מיליון ש"ח (סכום זה לא יוצמד למדד כלשהו).
3. אחוז התפוסה הממוצע המאוחד של כלל הנכסים המאוכלסים של החברה בתום כל רבעון לא יפחת מ-70% (לא יכללו בחישוב התפוסה הממוצע כאמור, נכסים אשר הינם בשלבי השיווק והאכלוס וזאת במשך תקופה של 48 חודשים החל ממועד קבלת טופס 4).

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

התאמות בשיעור הריבית בגין שינוי בדירוג אגרות החוב:

ככל שדירוג אגרות החוב יעודכן על ידי חברת הדירוג במהלך תקופת ריבית כלשהי, כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב יהיה נמוך בדרגה (Notch) אחת או יותר מדירוג A2 (של חברת הדירוג מידרוג) אשר הינו דירוג אגרות החוב במועד הנפקתן ("דירוג הבסיס"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי

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

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

(3) **התאמות בשיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב (המשך):**

התאמות בשיעור הריבית בגין שינוי בדירוג אגרות החוב (המשך):

מסולקת של אגרות החוב בשיעור ריבית של 0.25% בגין כל ירידה של דרגה (Notch) אחת מתחת לדירוג הבסיס עד לתוספת ריבית מקסימלית של 1% לשנה לכל היותר, קרי עד ירידה לדרגת דירוג Baa3, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדירוג החדש על ידי חברת הדירוג ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב.

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

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

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

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

(7) בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות החוב, התחייבה החברה שלא לבצע "חלוקה" כהגדרתה בחוק החברות (לרבות רכישה עצמית של מניות החברה) ("חלוקה"), בשיעור העולה על 50% מהרווחים הראויים לחלוקה (במצטבר) במועד הרלוונטי, בהתבסס על דוחות כספיים מאוחדים (רבעונים או שנתיים) אחרונים שפורסמו על ידי החברה עובר למועד החלוקה ובלבד שהחלוקה כאמור עומדת בהגבלות שנקבעו בשטר הנאמנות של אגרות החוב, התוספת לו והוראות כל דין. בנוסף לאמור לעיל, התחייבה החברה שלא לבצע חלוקה כאמור במקרה בו במועד החלוקה או מיד לאחריה יתקיים איזה מהאירועים הבאים: (א) ההון העצמי המאוחד יפחת מ- 950 מיליון ש"ח בהתבסס על דוחות כספיים מאוחדים אחרונים שפורסמו; (ב) החברה אינה עומדת באיזו מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 2 לעיל וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופת הריפוי וההמתנה המנויות בקשר עם אותן אמות מידה פיננסיות; (ג) מתקיים אירוע לפירעון מיידי הקבוע בשטר הנאמנות של אגרות החוב או קיים חשש לקיומה של עילה כאמור וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופת הריפוי וההמתנה המנויות בקשר עם אותן עילות; ד) החברה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב שהתחייבה בהתאם להוראות שטר הנאמנות של אגרות החוב; ה) מתקיימים סימני אזהרה כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, כנוסחם נכון למועד שטר הנאמנות של אגרות החוב.

לפרטים בדבר מגבלות על חלוקה נוספות בהתאם לשטרי נאמנות של אגרות חוב (סדרה ה', ו' ו-ז') שבו התקשרה החברה, החלות על החברה, ראה ביאור 10 (9) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025.

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

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

(8) ביום 21 באוקטובר, 2026, פרסמה חברת מידרוג בע"מ ("חברת הדרוג") הודעה על מתן דירוג A2 stable להנפקת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה ח) בהיקף של עד 285,000,000 ש"ח ע.נ.. כמו כן, ביום 3 בנובמבר, 2026, פרסמה חברת הדרוג הודעה על אשרור הדירוג הקיים A2 Stable לאגרות חוב קיימות של החברה (סדרות ה', ו', ז' ו-ח').

ד. הלוואה לבעל מניות בחברה מאוחדת:

ביום 14 בספטמבר, 2026, העמידה מגדלי הים התיכון נורדיה בע"מ, חברה בת של החברה ("חברת נורדיה"), הלוואה נוספת לבעל מניות בחברת נורדיה בסך של 3 מיליון ש"ח. ההלוואה נושאת ריבית בהתאם לפקודת מס הכנסה. קרן ההלוואה, בתוספת הריבית בגינה תיפרע בתשלום אחד ביום 14 בספטמבר, 2031.

ה. 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 שנסתיימה ביום
	30.09.2026
בסך של כ- 0.592 ש"ח לכל 0.01 ש"ח ערך נקוב מניה רגילה	90,000

ו. הארכת תוקפה של מסגרת אשראי של שותפות בשליטת החברה בתאגיד בנקאי:

לאחר תאריך המאזן, בחודש נובמבר, 2026 הוארך תוקפה של מסגרת אשראי של שותפות בשליטת החברה בתאגיד בנקאי בסך של 250 מיליון ש"ח עד ליום 30 בספטמבר, 2028 (מסגרת האשראי נוצלה במלואה נכון לתאריך המאזן ומועד החתימה על הדוחות הכספיים). כל יתר תנאי מסגרת האשראי נותרו ללא שינוי. לפרטים נוספים אודות מסגרת האשראי ראה ביאור 9 בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025.

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים:

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

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

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

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

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

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

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים (המשך):

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

	30.09.2026 (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 (*)	-	6,297	-	6,297

	30.09.2025 (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 (*)	-	5,023	-	5,023

	31.12.2025 (מבוקר)			
	רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
	אלפי ש"ח			
נכסים פיננסיים:				
בשווי הוגן דרך רווח או הפסד לזמן ארוך:				
השקעות בחברות (*)	-	4,852	-	4,852

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

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

	30.9.2026		30.9.2025		31.12.2025	
	ערך בספרים	שווי הוגן(*)	ערך בספרים	שווי הוגן(*)	ערך בספרים	שווי הוגן(*)
התחייבויות פיננסיות:	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר	
אגרות חוב סדרה ה' (כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם ובנטרול הוצאות נדחות)	259,410	252,065	311,637	297,676	309,186	298,476
אגרות חוב סדרה ו' (כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם ובנטרול הוצאות נדחות)	304,110	318,300	304,110	315,540	300,000	317,070
אגרות חוב סדרה ז' (כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם ובנטרול הוצאות נדחות)	558,643	580,572	558,866	565,625	551,511	577,110
סך-הכל אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם ובנטרול הוצאות נדחות)	1,122,163	1,150,937	1,174,613	1,178,841	1,160,697	1,192,656

(*) 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 בספטמבר 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 בספטמבר 2026

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

בלתי מבוקר

תוכן העניינים

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

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

מבוא

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

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

תל אביב, 26 בנובמבר, 2026

זיו האפט

רואי חשבון

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

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

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

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

	30.9.2026	30.9.2025	31.12.2025
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
נכסים			
נכסים שוטפים:			
מזומנים ושווי מזומנים	60,421	146,863	95,031
נכסים פיננסיים אחרים	1,010	101,732	105,318
הלוואה לחברה מוחזקת	110,797	-	-
לקוחות ודיירים	1,225	1,157	1,481
חייבים ויתרות חובה	374	401	203
סה"כ נכסים שוטפים	173,827	250,153	202,033
נכסים לא שוטפים:			
יתרה בגין חברות מוחזקות, נטו	2,319,550	1,950,113	2,255,319
הלוואות לחברות מוחזקות	226,146	382,395	334,822
שטר הון לחברה מוחזקת	182,088	182,088	182,088
נדל"ן להשקעה	757,400	718,700	749,900
סה"כ נכסים לא שוטפים	3,485,184	3,233,296	3,522,129
	3,659,011	3,483,449	3,724,162

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

	30.9.2026	30.9.2025	31.12.2025
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות:			
התחייבות לספקים ונותני שירותים	2,597	2,320	2,583
הלוואות מחברות מוחזקות	2,374	1,775	300
חלויות שוטפות בגין אגרות חוב	51,469	51,522	51,507
זכאים ויתרות זכות	34,739	24,906	15,760
סה"כ התחייבויות שוטפות (למעט התחייבות בגין דיירים)	91,179	80,523	70,150
התחייבות בגין דיירים	401,859	403,227	395,482
סה"כ התחייבויות שוטפות	493,038	483,750	465,632
התחייבויות לא שוטפות:			
התחייבות בגין אופציות לעובדים	1,756	1,359	3,020
זכאים ויתרות זכות	28,600	28,600	28,600
אגרות חוב	1,049,228	1,100,073	1,100,334
הלוואות מחברות מוחזקות	319,574	296,553	300,312
מסים נדחים	57,391	58,495	70,413
התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו	92	123	92
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	1,456,641	1,485,203	1,502,771
	1,949,679	1,968,953	1,968,403
הון:			
הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם:			
הון מניות	1,520	1,508	1,510
פרמיה על מניות	156,886	153,566	154,177
קרנות הון	122,717	126,034	125,429
עודפים	1,428,209	1,233,388	1,474,643
סה"כ הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם	1,709,332	1,514,496	1,755,759
	3,659,011	3,483,449	3,724,162

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

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

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30.9.2026	30.9.2025	30.9.2026	30.9.2025	31.12.2025
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
הכנסות	25,024	23,252	8,504	7,924	31,264
עלות ההכנסות	(13,309)	(12,322)	(4,614)	(4,263)	(16,683)
רווח גולמי	11,715	10,930	3,890	3,661	14,581
עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה	5,971	18,110	2,629	4,625	48,854
הוצאות מכירה ושיווק	(2,470)	(1,989)	(913)	(594)	(2,644)
הוצאות הנהלה וכלליות	(2,915)	(2,811)	(604)	(868)	(4,001)
רווח מפעולות רגילות	12,301	24,240	5,002	6,824	56,790
הוצאות מימון	(60,925)	(55,183)	(21,272)	(23,073)	(70,769)
הכנסות מימון	18,717	20,512	5,393	8,325	28,169
רווח בגין חברות מוחזקות, נטו	60,468	132,591	3,419	13,595	381,143
רווח (הפסד) לפני ניכוי מסים על ההכנסה	30,561	122,160	(7,458)	5,671	395,333
הטבת מס (מסים על ההכנסה)	13,005	4,788	8,027	5,085	(7,130)
רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם	43,566	126,948	569	10,756	388,203
רווח כולל אחר לאחר מסים	-	-	-	-	-
סה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם	43,566	126,948	569	10,756	388,203

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

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30.9.2026	30.9.2025	30.9.2026	30.9.2025	31.12.2025
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם	43,566	126,948	569	10,756	388,203
התאמות בגין:					
חילוט פיקדונות דיירים	(8,173)	(7,176)	(2,752)	(2,457)	(9,691)
שיערוך פיקדונות מדיירים	8,207	11,555	3,746	5,381	9,191
עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה	(5,971)	(18,110)	(2,629)	(4,625)	(48,854)
רווח בגין חברות מוחזקות, נטו	(60,468)	(132,591)	(3,419)	(13,595)	(381,143)
הוצאות (הכנסות) בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	4,552	1,874	(625)	464	6,525
מסים נדחים, נטו	(13,005)	(4,788)	(8,027)	(5,085)	7,130
הוצאות מימון בגין אגרות חוב	40,917	32,642	13,440	13,798	46,605
עלויות מימון, נטו	(8,543)	(11,045)	(1,813)	(4,800)	(15,505)
	1,082	(691)	(1,510)	(163)	2,461
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:					
ירידה (עליה) בלקוחות	256	169	(321)	(296)	(155)
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה	(171)	(227)	249	211	(29)
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	(238)	238	(301)	(386)	291
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	(895)	(1,306)	921	259	100
קבלת פיקדונות מדיירים	21,705	41,801	8,984	19,983	49,997
החזר פיקדונות לדיירים	(13,535)	(48,256)	(1,336)	(9,759)	(58,780)
ירידה בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו	-	(24)	-	-	(55)
	8,204	(8,296)	6,686	9,849	(6,170)
מס הכנסה ששולם	(17)	(27)	-	-	(27)
מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת	8,187	(8,323)	6,686	9,849	(6,197)

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

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30.9.2026	30.9.2025	30.9.2026	30.9.2025	31.12.2025
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:					
השקעה בנדל"ן להשקעה	(1,277)	(549)	(141)	(170)	(795)
הפקדה לפיקדון בתאגיד בנקאי	-	(100,000)	-	(100,000)	(100,000)
פירעון פיקדון בתאגיד בנקאי	100,000	-	-	-	-
השקעה בשותפות מוחזקת	-	(104,000)	-	(104,000)	(104,000)
ריבית שהתקבלה	5,745	4,986	346	2,296	6,417
החזר אשראי שניתן לחברות מוחזקות	43,500	15,324	18,500	(46)	21,099
מתן אשראי לחברות מוחזקות	(34,436)	(29,000)	(22,621)	(20,500)	(40,481)
מזומנים, נטו, מפעילות השקעה	113,532	(213,239)	(3,916)	(222,420)	(217,760)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון:					
ריבית ששולמה בגין אגרות חוב	(27,434)	(18,494)	-	-	(45,927)
פירעון קרן אגרות חוב	(51,300)	(234,200)	-	-	(234,200)
הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)	-	544,996	-	-	544,996
דיבידנד ששולם	(90,000)	(100,000)	-	-	(120,000)
קבלת אשראי מחברות מוחזקות	12,405	52,160	4,327	(479)	50,156
החזר אשראי שהתקבל מחברות מוחזקות	-	(15,000)	-	(15,000)	(15,000)
מזומנים, נטו, מפעילות מימון	(156,329)	229,462	4,327	(15,479)	180,025
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(34,610)	7,900	7,097	(228,050)	(43,932)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה	95,031	138,963	53,324	374,913	138,963
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה	60,421	146,863	60,421	148,863	95,031

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

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30.9.2026	30.9.2025	30.9.2026	30.9.2025	31.12.2025
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
ספקים וזכאים בגין רכישת נדל"ן להשקעה	252	(159)	432	5	51

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

מגדלי הים התיכון בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 30 בספטמבר 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 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ב. המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי ביניים נפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 בספטמבר, 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 ה' בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2026.

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

לפרטים אודות הנפקת סדרה חדשה של אגרות חוב לציבור, בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ לאחר תאריך המאזן, בחודש אוקטובר, 2026, בסך של 284,826,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ח') של החברה בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, ראה ביאור 3 ג' לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2026.

ג. סיווג לנכסים שוטפים, של הלוואה שנתנה החברה לחברת מגדלי הים התיכון רחובות בע"מ ("חברת רחובות"), חברה בת של החברה:

לתאריך המאזן, סיווגה החברה בדוח על סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם, את יתרת סכום ההלוואה שנתנה החברה לחברת רחובות, אשר עמדה לתאריך המאזן על סך של כ- 110,800 אלפי ש"ח, מסעיף הלוואות לחברות מוחזקות המוצג במסגרת הנכסים הלא שוטפים לסעיף הלוואה לחברה מוחזקת המוצג במסגרת הנכסים השוטפים, זאת לאור כך שמועד פירעון ההלוואה הינו עד ליום 1 בספטמבר, 2027.

ד. המצב הביטחוני בישראל:

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

ה. 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.

26 בנובמבר, 2026

<u>לכבוד:</u>

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

הנדון: <u>מכתב הסכמה הניתן בד בבד עם פרסום דוח עיתי בקשר לתשקיף מדף של החברה מיום 30 במאי 2024, הנושא תאריך 31 במאי 2024</u>

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

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 26 בנובמבר 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2026 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 26 בנובמבר 2026 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2026 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט

רואי חשבון

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

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

1 נובמבר 2026
מספרנו: 34578.66/30.414

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 30.9.2026 - וזאת 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' 34578.65 שנערך ליום 30.6.2026.

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 7.10.2026.

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)
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)
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 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 קראוז
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
יקיר עמד
כלכלן, שמאי מקרקעין ומוסמך במשפטים (M.A)
ילנה אפשטיין
מהנדסת אזרחית (M.E) ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאוי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
מור דיין
כלכלנית (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)
יניב רוזנפלד
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
מאור 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
עמית סולימן
כלכלן (B.A)
שגיב 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)
סיון מגן אלקיים
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
חלי ואטניק
כלכלנית ובוגרת סטטיסטיקה (B.A)
דניאל סקליארוב
כלכלן (B.A) ובוגר סטטיסטיקה
גילעד מואטי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
ג'ודי טראן
כלכלנית סביבה ובוגרת מנהל עסקים B.S.C

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **<u>המועד הקובע להערכה</u>** - 30.9.2026.

2. **<u>פרטי הנכס (ללא שינוי)</u>**

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

3. **<u>תיאור כללי של הפרויקט</u>**

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

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

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

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

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

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

סה"כ כולל הפרויקט 295 יחידות דיור.

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

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

6. **<u>נתוני התפעול בפרויקט</u>**

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

סעיף	מהות
דירות לשיווק (ללא שינוי)	295
דירות פנויות	22
יתרת פיקדונות	כ-412,247 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
מספר יח"ד כולל	295	
מספר יח"ד משווק	273	
יתרת מלאי	22	1
יתרת פיקדונות בפועל	412,247,000	1
שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה	16,119,000	1
הכנסה שנתית מדמי שכירות	2,860,000	2
רווח שנתי מפעילות הניהול	5,200,000	1

פרמטרים לתחשיב:

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

אומדנים:

סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)	813,060,000	3
סה"כ שווי דירות במלאי	60,530,000	3

באורים:

1) עפ"י נתוני החברה נכון למועד הקובע.

2) ללא שינוי מהנתונים בחוות הדעת השנתית.

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

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

יתרת פיקדונות בפועל	(A)	412,247,000
שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה		(16,119,000)
תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה		4.25
תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה	(B)	(68,505,750)
יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה	(A+B=C)	343,741,250
סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)		752,530,000
בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה	(C)	(343,741,250)
הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה		408,788,750
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה		4.25
שיעור היוון		7.75%
ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה		**297,663,443**

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

סה"כ דירות במלאי	22
שווי דירות במלאי	60,530,000
מקדם הפחתה לשיווק	95%
סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי	**57,503,500**

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

	כלל הדיירים	**דיירים ותיקים**
התפלגות דיירים	82%	18%
שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה	666,709,200	146,350,800
שנות שהות ממוצעות (*)	8.24	18
אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעת/1	12.1%	5.6%
קבלת פקדונות בשנה	80,873,009	8,130,600
שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה	66.0%	50.4%
החזר פקדונות בשנה	53,337,920	4,101,075
קבלת פקדונות בשנה	80,873,009	8,130,600
החזר פקדונות בשנה	(53,337,920)	(4,101,075)
עודף שנתי	27,535,090	4,029,525
שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות	7.75%	7.75%
בניכוי שיעור צמיחה	1.00%	1.00%
הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)	407,927,259	59,696,672
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה - תחלופת יח"ד	5.75	5.75
מחצית שנות שהות ממוצעות	4.12	9
תקופה להיוון הכנסה פרמננטית	9.87	14.75
שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות	7.75%	7.75%
ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים	195,236,463	19,851,588
סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים		**215,088,051**

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

ד. הכנסות נוספות

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

ה. פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

שיעור שחיקה נטו (ללא מע"מ)	3.5%
ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)	2.8%
מע"מ בגין שחיקה שנתית (על פקדונות בפועל)	(2,597,156)
מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)	(1,021,883)
רווח שנתי מפעילות הניהול	5,200,000
פחת כלכלי	(1,705,500)
סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי	(124,540)
שיעור היוון	8.00%
ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי	**(1,556,744)**

ו. סיכום התחשיב

הכנסות מהחלפה קרובה	(א)	297,663,443
הכנסות מדירות במלאי	(ב)	57,503,500
הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים	(ג)	215,088,051
הכנסות משטחים מושכרים	(ד)	39,448,276
פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי	(ה)	(1,556,744)
הפחתת ע.נ של אומדן דמי היוון להארכת תק' חכירה (*)		(2,300,000)
סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט		**605,846,525**
בתוספת יתרת פקדונות		412,247,000
סה"כ שווי הנכס		**1,018,093,525**
ובמעוגל		**1,018,100,000**

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

<u>בדיקת רגישות:</u>

שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הוצאה						
תקופת		**8.25%**	**8.00%**	**7.75%**	**7.50%**	**7.25%**
שהייה	**8.0**	1,005,700	1,020,700	1,036,700	1,053,900	1,072,300
ממוצעת	**9.0**	996,700	1,011,400	1,027,200	1,044,100	1,062,300
של דייר	**10.0**	988,100	1,002,600	**1,018,100**	1,034,700	1,052,700
(בשנים)	**11.0**	979,900	994,200	1,009,400	1,025,800	1,043,400
	12.0	972,100	986,100	1,001,100	1,017,200	1,034,600

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 **1,018,100,000 ₪ (מיליארד ושמונה עשרה מיליון ומאה אלף שקלים חדשים).**

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

9. נתונים נוספים

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

למועד 30.09.2023 - 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 31.03.2026 - 1,015,700 אלפי ₪
למועד 30.06.2026 - 1,009,200 אלפי ₪

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

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

ד. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 30.6.2026 בסך של 1,009,200 אלפי ₪.

10. <u>הצהרות</u>

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

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

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

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

בכבוד רב,

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

גיא יופה
כלכלן ושמאי מקרקעין

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

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

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|
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|
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 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 קראוז
כלכלנית |B.A| ושמאית מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין ומוסמך במשפטים |M.A|
ילנה אפשטיין
מהנדסת אזרחית |M.E| ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאוי
כלכלן |B.A| ושמאי מקרקעין
מור דיין
כלכלנית |B.A|
מירי ברקו
כלכלנית |B.A| ושמאית מקרקעין
ניר פולדנו
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|
יניב רוזנפלד
כלכלן |B.A| ושמאי מקרקעין
מאור 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
עמית סולימן
כלכלן |B.A|
שגיב 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|
סיון מגן אלקיים
כלכלנית |B.A| ושמאית מקרקעין
חלי ואטניק
כלכלנית ובוגרת סטטיסטיקה |B.A|
דניאל סקליארוב
כלכלן |B.A| ובוגר סטטיסטיקה
גילעד מואטי
כלכלן |B.A| ושמאי מקרקעין
ג'ודי טראן
כלכלנית סביבה ובוגרת מנהל עסקים B.S.C

1 נובמבר 2026
מספרנו: 34580.66/30.414

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 30.9.2026 - וזאת 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' 34580.65 שנערך ליום 30.6.2026.

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 7.10.2026.

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.

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **<u>המועד הקובע להערכה</u>** - 30.9.2026.

2. **<u>פרטי הנכס (ללא שינוי)</u>**

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

3. **<u>תיאור כללי של הפרויקט</u>**

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

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

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

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

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

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

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

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

6. **<u>נתוני התפעול בפרויקט</u>**

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

סעיף	מהות
דירות לשיווק (ללא שינוי)	284
דירות פנויות	32
יתרת פיקדונות	כ-363,201 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

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:		באור
מספר יח"ד כולל	284	
מספר יח"ד משווק	252	
יתרת מלאי	32	1
יתרת פיקדונות בפועל	363,201,000	1
שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה	16,002,000	1
הכנסה שנתית מדמי שכירות	1,182,000	2
רווח שנתי מפעילות הניהול	5,600,000	1
פרמטרים לתחשיב:		
שיעור שחיקה ממוצע (ללא מע"מ; עפ"י חוזים)	3.5%	2
תקופה מקסימלית של שנות שחיקה	12	2
תקופת שהייה ממוצעת של דייר	10	2
שיעור דיירים שעברו את שנות השחיקה ("דיירים ותיקים")	18%	2
שנות שהייה ממוצעות של דיירים ותיקים	18	2
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה	4.25	2
שיעור היוון לתזרים הפקדונות	7.75%	
שיעור היוון לתזרים התפעול	8.00%	
שיעור היוון להכנסות משכירות	7.25%	
שיעור צמיחה	1.00%	2
אומדנים:		
סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)	695,400,000	3
סה"כ שווי דירות במלאי	67,690,000	3

באורים:

1) עפ"י נתוני החברה נכון למועד הקובע.

2) ללא שינוי מהנתונים בחוות הדעת השנתית.

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

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

יתרת פיקדונות בפועל	(A)	363,201,000
שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה		(16,002,000)
תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה		4.25
תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה	(B)	(68,008,500)
יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה	(A+B=C)	295,192,500
סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)		627,710,000
בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה	(C)	(295,192,500)
הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה		332,517,500
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה		4.25
שיעור היוון		7.75%
ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה		**242,125,802**

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

סה"כ דירות במלאי	32
שווי דירות במלאי	67,690,000
מקדם הפחתה לשיווק	90%
סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי	**60,921,000**

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

	כלל הדיירים	**דיירים ותיקים**
התפלגות דיירים	82%	18%
שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה	570,228,000	125,172,000
שנות שהות ממוצעות (*)	8.24	18
אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעת/1	12.1%	5.6%
קבלת פקדונות בשנה	69,169,669	6,954,000
שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה	66.0%	50.4%
החזר פקדונות בשנה	45,619,252	3,507,598
קבלת פקדונות בשנה	69,169,669	6,954,000
החזר פקדונות בשנה	(45,619,252)	(3,507,598)
עודף שנתי	23,550,416	3,446,402
שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות	7.75%	7.75%
בניכוי שיעור צמיחה	1.00%	1.00%
הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)	348,895,058	51,057,813
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה – תחלופת יח"ד	5.75	5.75
מחצית שנות שהות ממוצעות	4.12	9
תקופה להיוון הכנסה פרמננטית	9.87	14.75
שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות	7.75%	7.75%
ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים	166,983,293	16,978,814
סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים		**183,962,107**

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

ד. הכנסות נוספות

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

ה. פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

שיעור שחיקה נטו (ללא מע"מ)	3.5%
ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)	2.75%
מע"מ בגין שחיקה שנתית (על פקדונות בפועל)	(2,288,166)
מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)	(720,246)
רווח שנתי מפעילות הניהול	5,600,000
פחת כלכלי	(1,427,700)
סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי	1,163,888
שיעור היוון	8.00%
ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי	**14,548,596**

ו. סיכום התחשיב

הכנסות מהחלפה קרובה	(א)	242,125,802
הכנסות מדירות במלאי	(ב)	60,921,000
הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים	(ג)	184,692,107
הכנסות משטחים מושכרים	(ד)	16,303,448
פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי	(ה)	14,548,596
אומדן השקעות בשיפוץ דירות בערכים נוכחיים		(2,290,000)
סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט		**515,570,953**
בתוספת יתרת פקדונות		363,201,000
סה"כ שווי הנכס		**878,771,953**
ובמעוגל		**878,800,000**

בדיקת רגישות:

		שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הוצאה				
תקופת		**8.25%**	**8.00%**	**7.75%**	**7.50%**	**7.25%**
שהייה	**8.0**	868,500	881,100	894,700	909,200	924,900
ממוצעת	**9.0**	860,700	873,200	886,500	900,900	916,300
של דייר	**10.0**	853,400	865,600	**878,800**	892,900	908,100
(בשנים)	**11.0**	846,400	858,400	871,300	885,200	900,200
	12.0	839,700	851,500	864,200	877,900	892,700

8. ההערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון - בשוק החופשי, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט רוכשי זכויות שימוש ביחידות דיור והשוכרים החופשיים - בסך של **878,800,000 ₪ (שמונה מאות שבעים ושמונה 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 30.09.2023 - 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 ₪
למועד 30.06.2026 - 867,400 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 30.6.2026 בסך של 867,400 אלפי ₪.

10. <u>הצהרות</u>

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

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

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

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

בכבוד רב,

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

גיא יופה
כלכלן ושמאי מקרקעין

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

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

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

1 נובמבר 2026
מספרנו: 34471.66/30.414

לכבוד
מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.נ,

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

(חלקה 312 בגוש 7146)

התבקשנו על-ידי מר אופיר רוזנבוים - סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן - "**החברה**"), לעדכן את הערכת שווי הנכס הנדון ליום 30.9.2026 - וזאת 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' 34471.65 שנערך ליום 30.6.2026.

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 7.10.2026.

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|
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|
זוהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים |B.A|
אודי לוי
כלכלן |B.A|, מוסמך מנהל עסקים |M.B.A| ושמאי מקרקעין
דורית גבר רוט
עורכת דין |LL.B| ושמאית מקרקעין
אבנר גזפן
כלכלן ושמאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים |M.B.A|
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 קראוז
כלכלנית |B.A| ושמאית מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין ומוסמך במשפטים |M.A|
ילנה אפשטיין
מהנדסת אזרחית |M.E| ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאוי
כלכלן |B.A| ושמאי מקרקעין
מור דיין
כלכלנית |B.A|
מירי ברקו
כלכלנית |B.A| ושמאית מקרקעין
ניר פולדנו
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|
יניב רוזנפלד
כלכלן |B.A| ושמאי מקרקעין
מאור בן משה
כלכלן |B.A|
ענבל ששון
משפטנית |LL.B| ושמאית מקרקעין
דוד לוגסי
בוגר מנהל עסקים ומימון |B.A| ושמאי מקרקעין
מוסא עוזד
מהנדס מבנים |B.SC|, שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים |M.B.A|
יעל פרידמן
שמאית מקרקעין
רון גרייפר
כלכלן |B.A| ושמאי מקרקעין
עמית סולימן
כלכלן |B.A|
שגיב 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|
סיון מגן אלקיים
כלכלנית |B.A| ושמאית מקרקעין
חלי ואטניק
כלכלנית ובוגרת סטטיסטיקה |B.A|
דניאל סקליארוב
כלכלן |B.A| ובוגר סטטיסטיקה
גילעד מואטי
כלכלן |B.A| ושמאי מקרקעין
ג'ודי טראן
כלכלנית סביבה ובוגרת מנהל עסקים B.S.C

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **<u>המועד הקובע להערכה</u>** - 30.9.2026.

2. **<u>פרטי הנכס (ללא שינוי)</u>**

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

3. **<u>תיאור כללי של הפרויקט</u>**

בית הדיור מוגן - "מגדלי הים התיכון - בת ים" ניצב על חלקה 312 בגוש 7146, בשטח קרקע רשום של של 6,516 מ"ר, ומכיל 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' 15-21, 23, 270 (חלק) ו-287 בגוש 7146.

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

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

6. **<u>נתוני התפעול בפרויקט</u>**

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

סעיף	מהות
דירות לשיווק (ללא שינוי)	274
דירות פנויות	27
יתרת פיקדונות	כ-214,164 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
מספר יח"ד כולל	274	
מספר יח"ד משווק	247	
יתרת מלאי	27	1
יתרת פיקדונות בפועל	214,164,000	1
שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה	12,671,000	1
הכנסה שנתית מדמי שכירות (ללא שימוש בגג)	2,720,000	2
הכנסה שנתית מדמי שכירות - שימוש בגג	290,000	2
גרעון שנתי מפעילות הניהול	(800,000)	1

פרמטרים לתחשיב:

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

אומדנים:

סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)	464,100,000	3
סה"כ שווי דירות במלאי	43,620,000	3

באורים:

1) עפ"י נתוני החברה נכון למועד הקובע.

2) ללא שינוי מהנתונים בחוות הדעת השנתית.

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

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

יתרת פיקדונות בפועל	(A)	214,164,000
שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה		(12,671,000)
תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה		4.25
תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה	(B)	(53,851,750)
יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה	(A+B=C)	160,312,250
סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)		420,480,000
בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה	(C)	(160,312,250)
הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה		260,167,750
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה		4.25
שיעור היוון		7.75%
ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה		**189,443,638**

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

סה"כ דירות במלאי	27
שווי דירות במלאי	43,620,000
מקדם הפחתה לשיווק	90%
סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי	**39,258,000**

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

	כלל הדיירים בניכוי הדיירים הוותיקים	**דיירים ותיקים**
התפלגות דיירים	82%	18%
שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה	380,562,000	83,538,000
שנות שהות ממוצעות (*)	8.24	18
אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעות/1	12.1%	5.6%
קבלת פקדונות בשנה	46,162,846	4,641,000
שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה	66.0%	50.4%
החזר פקדונות בשנה	30,445,636	2,340,920
קבלת פקדונות בשנה	46,162,846	4,641,000
החזר פקדונות בשנה	(30,445,636)	(2,340,920)
עודף שנתי	15,717,211	2,300,080
שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות	7.75%	7.75%
בניכוי שיעור צמיחה	1.00%	1.00%
הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)	232,847,564	34,075,253
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה - תחלופת יח"ד	5.75	5.75
מחצית שנות שהות ממוצעות	4.12	9.00
תקופה להיוון הכנסה פרמננטית	9.87	14.75
שיעור היוון	7.75%	7.75%
ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים	111,442,258	11,331,417
סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים		**122,773,676**

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

ד. הכנסות נוספות

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

ה. פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

שיעור שחיקה נטו (ללא מע"מ)	3.5%
ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)	2.8%
מע"מ בגין שחיקה שנתית (על פקדונות בפועל)	(1,349,233)
מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)	(530,873)
גרעון שנתי מפעילות הניהול	(800,000)
פחת כלכלי	(1,680,000)
סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי	(4,360,106)
שיעור היוון	8.00%
ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי	**(54,501,323)**

ו. סיכום התחשיב

הכנסות מהחלפה קרובה	(א)	189,443,638
הכנסות מדירות במלאי	(ב)	39,258,000
הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים	(ג)	122,773,676
הכנסות משטחים מושכרים	(ד)	40,417,241
פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי	(ה)	(54,501,323)
אומדן השקעות בשיפוץ דירות בערכים נוכחיים		(2,290,000)
סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט		**335,101,232**
בתוספת יתרת פקדונות		214,164,000
סה"כ שווי הנכס		**549,265,232**
ובמעוגל		**549,300,000**

בדיקת רגישות:

שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הוצאה						
תקופת		**8.25%**	**8.00%**	**7.75%**	**7.50%**	**7.25%**
שהייה	**8.0**	541,800	550,600	559,900	569,900	580,600
ממוצעת	**9.0**	536,700	545,300	554,500	564,300	574,900
של דייר	**10.0**	531,800	540,200	**549,300**	559,000	569,400
(בשנים)	**11.0**	527,100	535,400	544,300	553,800	564,100
	12.0	522,700	530,800	539,600	549,000	559,100

8. ההערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון - בשוק החופשי, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט רוכשי זכויות שימוש ביחידות דיור והשוכרים החופשיים - בסך של **549,300,000 ₪ (חמש מאות ארבעים ותשעה מיליון ושלוש מאות אלף שקלים חדשים).**

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

9. נתונים נוספים

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

למועד 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 ₪
למועד 30.06.2026 -	543,800 אלפי ₪

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

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

ד. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 30.6.2026 בסך של 543,800 אלפי ₪.

10. <u>הצהרות</u>

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

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

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

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

בכבוד רב,



גיא יופה
כלכלן ושמאי מקרקעין



רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

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

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|
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|
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 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 קראוז
כלכלנית |B.A| ושמאית מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין ומוסמך במשפטים |M.A|
ילנה אפשטיין
מהנדסת אזרחית |M.E| ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאוי
כלכלן |B.A| ושמאי מקרקעין
מור דיין
כלכלנית |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|
יניב רוזנפלד
כלכלן |B.A| ושמאי מקרקעין
מאור 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
עמית סולימן
כלכלן |B.A|
שגיב 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|
סיון מגן אלקיים
כלכלנית |B.A| ושמאית מקרקעין
חלי ואטניק
כלכלנית ובוגרת סטטיסטיקה |B.A|
דניאל סקליארוב
כלכלן |B.A| ובוגר סטטיסטיקה
גילעד מואטי
כלכלן |B.A| ושמאי מקרקעין
גיודי טראן
כלכלנית סביבה ובוגרת מנהל עסקים B.S.C

1 נובמבר 2026
מספרנו: 34577.68/30.414

לכבוד
<u>מגדלי הים התיכון בע"מ</u>

ג.א.נ,

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

(חלקה 116 בגוש 7218)

התבקשנו על-ידי מר אופיר רוזנבוים - סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן - "**החברה**"), לעדכן את הערכת שווי הנכס הנדון ליום 30.9.2026 - וזאת 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' 34577.67 שנערך ליום 30.6.2026.

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 7.10.2026.

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.

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **<u>המועד הקובע להערכה</u>** - 30.9.2026.

2. **<u>פרטי הנכס (ללא שינוי)</u>**

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

3. **<u>תיאור כללי של הפרויקט</u>**

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

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

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

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

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

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

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

6. **<u>נתוני התפעול בפרויקט</u>**

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

סעיף	מהות
דירות לשיווק (ללא שינוי)	137
דירות פנויות	20
יתרת פיקדונות	כ-124,160 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
מספר יח"ד כולל	137	
מספר יח"ד משווק	117	
יתרת מלאי	20	1
יתרת פיקדונות בפועל	124,160,000	1
שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה	7,489,000	1
הכנסה שנתית מדמי שכירות	4,380,000	2
גרעון שנתי מפעילות הניהול	(2,800,000)	1

פרמטרים לתחשיב:

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

אומדנים:

סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)	312,100,000	3
סה"כ שווי דירות במלאי	44,700,000	3

באורים:

1) עפ"י נתוני החברה נכון למועד הקובע.

2) ללא שינוי מהנתונים בחוות הדעת השנתית.

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

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

יתרת פיקדונות בפועל	(A)	124,160,000
שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה		(7,489,000)
תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה		4.25
תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה	(B)	(31,828,250)
יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה	(A+B=C)	92,331,750
סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)		267,400,000
בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה	(C)	(92,331,750)
הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה		175,068,250
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה		4.25
שיעור היוון		7.75%
ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה		**127,477,623**

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

סה"כ דירות במלאי	20
שווי דירות במלאי	44,700,000
מקדם הפחתה לשיווק	85%
סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי	**37,995,000**

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

	כלל הדיירים	**דיירים ותיקים**
התפלגות דיירים	82%	18%
שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה	255,922,000	56,178,000
שנות שהות ממוצעות (*)	8.24	18
אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל), שנות שהות ממוצעת/1	12.1%	5.6%
קבלת פקדונות בשנה	31,043,793	3,121,000
שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה	66.0%	50.4%
החזר פקדונות בשנה	20,474,214	1,574,232
קבלת פקדונות בשנה	31,043,793	3,121,000
החזר פקדונות בשנה	(20,474,214)	(1,574,232)
עודף שנתי	10,569,579	1,546,768
שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות	7.75%	7.75%
בניכוי שיעור צמיחה	1.00%	1.00%
הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)	156,586,350	22,915,076
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה - תחלופת יח"ד	5.75	5.75
מחצית שנות שהות ממוצעות	4.12	9
תקופה להיוון הכנסה פרמננטית	9.87	14.75
שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות	7.75%	7.75%
ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים	74,943,178	7,620,201
סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים		**82,563,379**

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

ד. הכנסות נוספות

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

ה. פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

שיעור שחיקה נטו (ללא מע"מ)	3.5%
ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)	2.8%
מע"מ בגין שחיקה שנתית (על פקדונות בפועל)	(782,208)
מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)	(369,323)
גרעון שנתי מפעילות הניהול	(2,800,000)
פחת כלכלי	(848,250)
סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי	(4,799,781)
שיעור היוון	8.00%
ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי	**(59,997,267)**

ו. סיכום התחשיב

הכנסות מהחלפה קרובה	(א)	127,477,623
הכנסות מדירות במלאי	(ב)	37,995,000
הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים	(ג)	82,563,379
הכנסות משטחים מושכרים	(ד)	60,413,793
פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי	(ה)	(59,997,267)
בניכוי אומדן עלות להסדרת שימושים		(500,000)
סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט		**247,952,527**
בתוספת יתרת פקדונות		124,160,000
סה"כ שווי הנכס		**372,112,527**
ובמעוגל		**372,100,000**

בדיקת רגישות:

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

תקופת	שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הוצאה				
	8.25%	8.00%	7.75%	7.50%	7.25%
שהייה	367,100	373,000	379,300	386,000	393,200
ממוצעת	363,700	369,400	375,600	382,200	389,300
של דייר	360,300	366,000	**372,100**	378,600	385,700
(בשנים)	357,200	362,800	368,800	375,200	382,100
	354,200	359,700	365,600	371,900	378,700
8.0					
9.0					
10.0					
11.0					
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 **372,100,000 ₪ (שלוש מאות שבעים ושתיים מיליון ומאה אלף שקלים חדשים).**

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

9. נתונים נוספים

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

למועד 30.09.2023 - 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 ₪
למועד 30.06.2026 - 366,600 אלפי ₪

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

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

ד. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 30.6.2026 בסך של 366,600 אלפי ₪.

10. <u>הצהרות</u>

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

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

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

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

בכבוד רב,



גיא יופה
כלכלן ושמאי מקרקעין



רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

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]
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]
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 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 קראוז
כלכלנית [B.A] ושמאית מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין ומוסמך במשפטים [M.A]
ילנה אפשטיין
מהנדסת אזרחית [M.E] ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאוי
כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעין
מור דיין
כלכלנית [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]
יניב רוזנפלד
כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעין
מאור בן משה
כלכלן [B.A]
ענבל ששון
משפטנית [LL.B] ושמאית מקרקעין
דוד לוגסי
בוגר מנהל עסקים ומימון [B.A] ושמאי מקרקעין
מוסא עוויד
מהנדס מבנים [B.SC], שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים [M.B.A]
יעל פרידמן
שמאית מקרקעין
רון גרייפר
כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעין
עמית סולימן
כלכלן [B.A]
שגיב 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]
סיון מגן אלקיים
כלכלנית [B.A] ושמאית מקרקעין
חלי ואטניק
כלכלנית ובוגרת סטטיסטיקה [B.A]
דניאל סקליארוב
כלכלן [B.A] ובוגר סטטיסטיקה
גילעד מואטי
כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעין
גיודי טראן
כלכלנית סביבה ובוגרת מנהל עסקים B.S.C

1 נובמבר 2026
מספרנו: 34576.67/30.414

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 30.9.2026 - וזאת 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' 34576.66 שנערך ליום 30.6.2026.

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 7.10.2026.

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.

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **<u>המועד הקובע להערכה</u>** - 30.9.2026.

2. **<u>פרטי הנכס (ללא שינוי)</u>**

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

3. **<u>תיאור כללי של הפרויקט</u>**

בית הדיור המוגן - "מגדלי הים התיכון - הבית ברמת השרון" ניצב על מגרש מס' 2 (ארעי), בשטח קרקע של כ-8,390 מ"ר (עפ"י חוזה החכירה), המהווה חלק ממגרש ביעוד לבנייני ציבור עפ"י תכנית מס' רש/מק/821, בשטח קרקע של 12,286 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. **<u>המצב התכנוני</u>** - ללא שינוי מחוות הדעת השנתית.

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

6. **<u>נתוני התפעול בפרויקט</u>**

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

סעיף	מהות
דירות לשיווק	183
דירות פנויות	19
יתרת פיקדונות	כ-402,403 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
מספר יח"ד כולל	183	
מספר יח"ד משווק	164	
יתרת מלאי	19	1
יתרת פיקדונות בפועל	402,403,000	1
שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה	13,542,000	1
הכנסה שנתית מדמי שכירות	1,208,000	2
רווח שנתי מפעילות הניהול	2,400,000	1

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

אומדנים:		
סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפיקדון)	607,900,000	3
סה"כ שווי דירות במלאי	52,330,000	3

באורים:

1) עפ"י נתוני החברה נכון למועד הקובע.

2) ללא שינוי מהנתונים בחוות הדעת השנתית.

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

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

יתרת פיקדונות בפועל	(A)	402,403,000
שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה		(13,542,000)
תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה		4.25
תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה	(B)	(57,553,500)
יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה	(A+B=C)	344,849,500
סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)		555,570,000
בניכוי יתרת פיקדונות לאחר שחיקה	(C)	(344,849,500)
הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה		210,720,500
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה		4.25
שיעור היוון		7.75%
ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה		**153,438,150**

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

סה"כ דירות במלאי	19
שווי דירות במלאי	52,330,000
מקדם הפחתה לשיווק	90%
סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי	**47,097,000**

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

	כלל הדיירים	**דיירים ותיקים**
התפלגות דיירים	82%	18%
שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה	498,478,000	109,422,000
שנות שהות ממוצעות (*)	8.24	18
אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל)	12.1%	5.6%
קבלת פקדונות בשנה	60,466,266	6,079,000
שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה	66.0%	50.4%
החזר פקדונות בשנה	39,879,125	3,066,248
קבלת פקדונות בשנה	60,466,266	6,079,000
החזר פקדונות בשנה	(125,879,839)	(3,066,248)
עודף שנתי	20,587,141	3,012,752
שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות	7.75%	7.75%
בניכוי שיעור צמיחה	1.00%	1.00%
הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)	304,994,687	44,633,369
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה - תחלופת יח"ד	5.75	5.75
מחצית שנות שהות ממוצעות	4.12	9
תקופה להיוון הכנסה פרמננטית	9.87	14.75
שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות	7.75%	7.75%
ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים	145,972,310	14,842,423
סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים		**160,814,733**

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

ד. הכנסות נוספות

הכנסה שנתית מדמי שכירות	1,208,000
שיעור היוון	7.25%
סה"כ שווי שטחים מושכרים	**16,662,069**

ה. פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

שיעור שחיקה נטו (ללא מע"מ)	3.5%
ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)	2.8%
מע"מ בגין שחיקה שנתית (על פקדונות בפועל)	(2,535,139)
מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)	(598,489)
רווח שנתי מפעילות הניהול	2,400,000
פחת כלכלי	(1,110,750)
סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי	(1,844,378)
שיעור היוון	8.00%
ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי	**(23,054,726)**

ו. סיכום התחשיב

הכנסות מהחלפה קרובה	(א)	153,438,150
הכנסות מדירות במלאי	(ב)	47,097,000
הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים	(ג)	160,814,733
הכנסות משטחים מושכרים	(ד)	16,662,069
פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי	(ה)	(23,054,726)
סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט		**354,957,225**
בתוספת יתרת פקדונות		402,403,000
סה"כ שווי הנכס		**757,360,225**
ובמעוגל		**757,400,000**

בדיקת רגישות:

שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הוצאה						
תקופת		**8.25%**	**8.00%**	**7.75%**	**7.50%**	**7.25%**
שהייה	**8.0**	749,500	760,000	771,300	783,400	796,500
ממוצעת	**9.0**	742,700	753,100	764,200	776,100	789,000
של דייר	**10.0**	736,300	746,400	**757,400**	769,100	781,800
(בשנים)	**11.0**	730,200	740,100	750,900	762,400	774,900
	12.0	724,300	734,100	744,700	756,000	768,300

8. ההערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון - בשוק החופשי, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט רוכשי זכויות שימוש ביחידות דיור והשוכרים החופשיים - בסך של **757,400,000 ₪ (שבע מאות חמישים 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 - 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 ₪
למועד 30.06.2026 - 754,200 אלפי ₪

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

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

ד. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 30.6.2026 בסך של 754,200 אלפי ₪.

10. <u>הצהרות</u>

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

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

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

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

בכבוד רב,



גיא יופה
כלכלן ושמאי מקרקעין



רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

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|
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|
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 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 קראוז
כלכלנית |B.A| ושמאית מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין ומוסמך במשפטים |M.A|
ילנה אפשטיין
מהנדסת אזרחית |M.E| ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאוי
כלכלן |B.A| ושמאי מקרקעין
מור דיין
כלכלנית |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|
יניב דוזנפלד
כלכלן |B.A| ושמאי מקרקעין
מאור בן משה
כלכלן |B.A|
ענבל ששון
משפטנית |LL.B| ושמאית מקרקעין
דוד לוגסי
בוגר מנהל עסקים ומימון |B.A| ושמאי מקרקעין
מוסא עוודה
מהנדס מבנים |B.SC|, שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים |M.B.A|
יעל פרידמן
שמאית מקרקעין
רון גרייפר
כלכלן |B.A| ושמאי מקרקעין
עמית סולימן
כלכלן |B.A|
שגיב 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|
סיון מגן אלקיים
כלכלנית |B.A| ושמאית מקרקעין
חלי ואטניק
כלכלנית ובוגרת סטטיסטיקה |B.A|
דניאל סקליארוב
כלכלן |B.A| ובוגר סטטיסטיקה
גילעד מואטי
כלכלן |B.A| ושמאי מקרקעין
גיודי טראן
כלכלנית סביבה ובוגרת מנהל עסקים B.S.C

1 נובמבר 2026
מספרנו: 36628.47/30.414

לכבוד
מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.נ,

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

(חלקה 89 בגוש 30114)

התבקשנו על-ידי מר אופיר רוזנבוים - סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן - "**החברה**"), לעדכן את הערכת שווי הנכס הנדון ליום 30.9.2026 - וזאת 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' 36628.46 שנערך ליום 30.6.2026.

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 7.10.2026.

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.

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **<u>המועד הקובע להערכה</u>** - 30.9.2026.

2. **<u>פרטי הנכס (ללא שינוי)</u>**

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

3. **<u>תיאור כללי של הפרויקט</u>**

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

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

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

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

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

6. **<u>נתוני התפעול בפרויקט</u>**

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

סעיף	מהות
דירות לשיווק (ללא שינוי)	116
דירות פנויות	5
יתרת פיקדונות	כ-180,740 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

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:		באור
מספר יח"ד כולל	116	
מספר יח"ד משווק	111	
יתרת מלאי	5	1
יתרת פיקדונות בפועל	180,740,000	1
שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה	7,140,000	1
הכנסה שנתית מדמי שכירות	243,000	2
גרעון שנתי מפעילות הניהול	(1,320,000)	1
פרמטרים לתחשיב:		
שיעור שחיקה ממוצע (ללא מע"מ; עפ"י חוזים)	3.5%	2
תקופה מקסימלית של שנות שחיקה	12	2
תקופת שהייה ממוצעת של דייר	10	2
שיעור דיירים שעברו את שנות השחיקה ("דיירים ותיקים")	18%	2
שנות שהייה ממוצעות של דיירים ותיקים	18	2
תקופה להיווון ההכנסה מתחלופה ראשונה	5.25	2
שיעור היוון לתזרים הפקדונות	7.75%	
שיעור היוון לתזרים התפעול	8.00%	
שיעור היוון להכנסות משכירות	7.25%	
שיעור צמיחה	1.00%	2
אומדנים:		
סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)	301,500,000	3
סה"כ שווי דירות במלאי	14,500,000	3

באורים:

1) עפ"י נתוני החברה נכון למועד הקובע.

2) ללא שינוי מהנתונים בחוות הדעת השנתית.

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

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

יתרת פיקדונות בפועל	(A)	180,740,000
שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה		(7,140,000)
תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה		5.25
תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה	(B)	(37,485,000)
יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה	(A+B=C)	143,255,000
סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)		287,000,000
בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה	(C)	(143,255,000)
הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה		143,745,000
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה		5.25
שיעור היוון		7.75%
ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה		**97,140,880**

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

סה"כ דירות במלאי	5
שווי דירות במלאי	14,500,000
מקדם הפחתה לשיווק	95%
סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי	**13,775,000**

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

	כלל הדיירים	**דיירים ותיקים**
התפלגות דיירים	82%	18%
שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה	247,230,000	54,270,000
שנות שהות ממוצעות (*)	8.24	18
אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעת/1	12.1%	5.6%
קבלת פקדונות בשנה	29,989,438	3,015,000
שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה	71.1%	58.0%
החזר פקדונות בשנה	21,336,388	1,748,700
קבלת פקדונות בשנה	29,989,438	3,015,000
החזר פקדונות בשנה	(21,336,388)	(1,748,700)
עודף שנתי	8,653,050	1,266,300
שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות	7.75%	7.75%
בניכוי שיעור צמיחה	1.00%	1.00%
הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)	128,193,333	18,760,000
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה - תחלופת יח"ד	5.75	5.75
מחצית שנות שהות ממוצעות	4.12	9
תקופה להיוון הכנסה פרמננטית	9.87	14.75
שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות	7.75%	7.75%
ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים	61,354,108	6,238,468
סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים		**67,592,576**

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

ד. הכנסות נוספות

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

ה. פעילות הניהול והוצאות פחת כלכלי וריבית רעיונית

ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)	2.75%
מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)	(89,604)
פחת כלכלי	(536,000)
גרעון שנתי מפעילות הניהול	(1,320,000)
סה"כ פעילות הניהול ופחת כלכלי	(1,945,604)
שיעור היוון	8.00%
ערך נוכחי של פעילות הניהול ופחת כלכלי	**(24,320,052)**

ו. סיכום התחשיב

הכנסות מהחלפה קרובה	(א)	97,140,880
הכנסות מדירות במלאי	(ב)	13,775,000
הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים	(ג)	67,592,576
הכנסות משטחים מושכרים	(ד)	3,351,724
פעילות הניהול, פחת כלכלי וריבית רעיונית	(ה)	(24,320,052)
הפחתת ע.נ של אומדן דמי היוון להארכת תק' חכירה (*)		(1,120,000)
סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט		**156,420,128**
בתוספת יתרת פקדונות		180,740,000
סה"כ שווי הנכס		**337,160,128**
ובמעוגל		**337,200,000**

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

בדיקת רגישות:

שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הוצאה						
תקופת		**8.25%**	**8.00%**	**7.75%**	**7.50%**	**7.25%**
שהייה	**8.0**	332,800	337,700	343,000	348,700	354,700
ממוצעת	**9.0**	329,900	334,800	340,000	345,600	351,600
של דייר	**10.0**	327,200	332,000	**337,200**	342,700	348,600
(בשנים)	**11.0**	324,700	329,400	334,400	339,800	345,700
	12.0	322,200	326,900	331,800	337,200	342,900

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 **337,200,000 ₪ (שלוש מאות שלושים ושבעה מיליון ומאתיים אלף שקלים חדשים).**

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

9. נתונים נוספים

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

למועד 30.09.2023 - 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 ₪
למועד 30.06.2026 - 333,500 אלפי ₪

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

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

ד. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 30.6.2026 בסך של 333,500 אלפי ₪.

10. <u>הצהרות</u>

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

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

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

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

בכבוד רב,



גיא יופה
כלכלן ושמאי מקרקעין



רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

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|
שיי פנרי
כלכלן |B.A|, שמאי מקרקעין, M.B.A בהתמחות מימון
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב |B.sc| ושמאי מקרקעין
שיר פרימר
כלכלנית |B.A|
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 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 קראוז
כלכלנית |B.A| ושמאית מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין ומוסמך במשפטים |M.A|
ילנה אפשטיין
מהנדסת אדריכלית |M.E| ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאוי
כלכלן |B.A| ושמאי מקרקעין
מור דיין
כלכלנית |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|
יניב רוזנפלד
כלכלן |B.A| ושמאי מקרקעין
מאור 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
עמית סולימן
כלכלן |B.A|
שגיב 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|
סיון מגן אלקיים
כלכלנית |B.A| ושמאית מקרקעין
חלי ואטניק
כלכלנית ובוגרת סטטיסטיקה |B.A|
דניאל סקליארוב
כלכלן |B.A| ובוגר סטטיסטיקה
גילעד מואטי
כלכלן |B.A| ושמאי מקרקעין
גיודי טראן
כלכלנית סביבה ובוגרת מנהל עסקים B.S.C

1 נובמבר 2026
מספרנו: 34642.61/30.414

לכבוד
<u>מגדלי הים התיכון בע"מ</u>

ג.א.נ,

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

(חלקה 191 בגוש 6717)

התבקשנו על-ידי מר אופיר רוזנבוים - סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן - "**החברה**"), לעדכן את הערכת שווי הנכס הנדון ליום 30.9.2026 - וזאת 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' 34642.60 שנערך ליום 30.6.2026.

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 7.10.2026.

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.

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **<u>המועד הקובע להערכה</u>** - 30.9.2026.

2. **<u>פרטי הנכס (ללא שינוי)</u>**

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

3. **<u>תיאור כללי של הפרויקט</u>**

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

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

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

[2] עפ"י היתר בנייה מס' 67006.

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

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

6. **<u>נתוני התפעול בפרויקט</u>**

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

סעיף	מהות
דירות לשיווק (ללא שינוי)	347
דירות פנויות	4
יתרת פיקדונות	כ-776,050 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
מספר יח"ד כולל	347	
מספר יח"ד משווק	343	
יתרת מלאי	4	1
יתרת פיקדונות בפועל	776,050,000	1
שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה	19,380,000	1
הכנסה שנתית מדמי שכירות	1,058,000	2
רווח שנתי מפעילות הניהול	14,150,000	1

פרמטרים לתחשיב:

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

אומדנים:

סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)	1,129,900,000	3
סה"כ שווי דירות במלאי	20,300,000	3

באורים:

1) עפ"י נתוני החברה נכון למועד הקובע.

2) ללא שינוי מהנתונים בחוות הדעת השנתית.

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

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

יתרת פיקדונות בפועל	(A)	776,050,000
שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה		(19,380,000)
תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה		5.25
תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה	(B)	(101,745,000)
יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה	(A+B=C)	674,305,000
סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)		1,109,600,000
בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה	(C)	(674,305,000)
הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה		435,295,000
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה		5.25
שיעור היוון		7.75%
ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה		**294,166,332**

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

סה"כ דירות במלאי	4
שווי דירות במלאי	20,300,000
מקדם הפחתה לשיווק	95%
סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי	**19,285,000**

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

	כלל הדיירים	**דיירים ותיקים**
התפלגות דיירים	82%	18%
קבלת פקדונות בשנה	926,518,000	203,382,000
שנות שהות ממוצעות (*)	8.24	18
אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעת/1	12.1%	5.6%
קבלת פקדונות בשנה	112,388,278	11,299,000
שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה	71.1%	58.0%
החזר פקדונות בשנה	79,960,148	6,553,420
קבלת פקדונות בשנה	112,388,278	11,299,000
החזר פקדונות בשנה	(79,960,148)	(6,553,420)
עודף שנתי	32,428,130	4,745,580
שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות	7.75%	7.75%
בניכוי שיעור צמיחה	1.00%	1.00%
הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)	480,416,741	70,304,889
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה - תחלופת יח"ד	5.75	5.75
מחצית שנות שהות ממוצעות	4.12	9.00
תקופה להיוון הכנסה פרמננטית	9.87	14.75
שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות	7.75%	7.75%
ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים	229,930,370	23,379,255
סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים		**253,309,624**

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

ד. הכנסות נוספות

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

ה. פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי

ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)	2.75%
מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)	(1,538,947)
רווח שנתי מפעילות הניהול	14,150,000
פחת כלכלי	(1,699,500)
סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי	10,911,553
שיעור היוון	8.00%
ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי	**136,394,417**

ו. סיכום התחשיב

הכנסות מהחלפה קרובה	(א)	294,166,332
הכנסות מדירות במלאי	(ב)	19,285,000
הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים	(ג)	253,309,624
הכנסות משטחים מושכרים	(ד)	14,593,103
פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי	(ה)	136,394,417
סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט		**717,748,477**
בתוספת יתרת פקדונות		776,050,000
סה"כ שווי הנכס		**1,493,798,477**
ובמעוגל		**1,493,800,000**

בדיקת רגישות:

שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הוצאה						
תקופת		**8.25%**	**8.00%**	**7.75%**	**7.50%**	**7.25%**
שהייה	**8.0**	1,479,000	1,496,700	1,515,700	1,536,100	1,558,000
ממוצעת	**9.0**	1,468,400	1,485,800	1,504,500	1,524,600	1,546,100
של דייר	**10.0**	1,458,300	1,475,400	**1,493,800**	1,513,500	1,534,800
(בשנים)	**11.0**	1,448,600	1,465,500	1,483,600	1,503,000	1,523,900
	12.0	1,439,400	1,456,000	1,473,800	1,492,900	1,513,500

8. ההערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון - בשוק החופשי, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט רוכשי זכויות שימוש ביחידות דיור והשוכרים החופשיים - בסך של **1,493,800,000 ₪ (מיליארד ארבע מאות תשעים 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 30.09.2023	-	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 ₪
למועד 30.06.2026	-	1,485,900 אלפי ₪

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

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

ד. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 30.6.2026 בסך של 1,485,900 אלפי ₪.

10. <u>הצהרות</u>

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

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

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

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

בכבוד רב,

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

גיא יופה
כלכלן ושמאי מקרקעין

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

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

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|
שיי טנדי
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 |LL.B| ושמאית מקרקעין
אבנר גזפן
כלכלן ושמאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים |M.B.A|
רונן רוזנטל
כלכלן |B.A| ושמאי מקרקעין
גיא יופה
כלכלן |B.A| ושמאי מקרקעין
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 אזרחית |M.E| ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאוי
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 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 סולימן
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 גרבי
מינהל עסקים |B.A| ושמאות מקרקעין
סבטה קרסילניקוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים |B.A|
טלי זילברמן
כלכלנית ובוגרת סטטיסטיקה |B.A|

1 נובמבר 2026
מספרנו: 38771.60/30.414

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 רוזנבוים - סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן - "**החברה**"), לעדכן את הערכת שווי הנכס הנדון ליום 30.9.2026 - וזאת 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' 38771.59 שנערך ליום 30.6.2026.

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 7.10.2026.

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.

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **<u>המועד הקובע להערכה</u> -** 30.9.2026.

2. **<u>פרטי הנכס (ללא שינוי)</u>**

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. **<u>תיאור כללי של הפרויקט</u>**

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

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

6. **<u>נתוני התפעול בפרויקט</u>**

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

סעיף	מהות
דירות לשיווק (ללא שינוי)	250
דירות פנויות	66
יתרת פיקדונות	כ-391,900 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
מספר יח"ד כולל	250	
מספר יח"ד משווק	184	
יתרת מלאי	66	1
יתרת פיקדונות בפועל	391,900,000	1
שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה	14,000,000	1
הכנסה שנתית מדמי שכירות	1,027,000	2
עודף שנתי מפעילות הניהול - נורמטיבי	5,800,000	2

פרמטרים לתחשיב:

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

אומדנים:

סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)	667,300,000	3
סה"כ שווי דירות במלאי	187,200,000	3

באורים:

1) עפ"י נתוני החברה נכון למועד הקובע.

2) ללא שינוי מהנתונים בחוות הדעת השנתית.

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

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

יתרת פיקדונות בפועל	(A)	391,900,000
שחיקה שנתית ממוצעת וחלף שחיקה		(14,000,000)
תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה		8.00
תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה	(B)	(112,000,000)
יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה	(A+B=C)	279,900,000
סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)		480,100,000
בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה	(C)	(279,900,000)
הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה		200,200,000
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה		8.00
שיעור היוון		8.25%
ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה		**106,179,538**

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

סה"כ דירות במלאי	66
שווי דירות במלאי	187,200,000
מקדם הפחתה לשיווק	0.94
סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי	**176,394,450**

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

	כלל הדיירים	**דיירים ותיקים**
התפלגות דיירים	82%	18%
שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה	547,186,000	120,114,000
שנות שהות ממוצעות (*)	8.24	18
אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעת/1	12.1%	5.6%
קבלת פקדונות בשנה	66,374,633	6,673,000
שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה	71.1%	54.5%
החזר פקדונות בשנה	47,223,123	3,636,785
קבלת פקדונות בשנה	66,374,633	6,673,000
החזר פקדונות בשנה	(47,223,123)	(3,036,785)
עודף שנתי	19,151,510	3,036,215
שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות	8.25%	8.25%
בניכוי שיעור צמיחה	1.00%	1.00%
הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)	264,158,759	41,878,828
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה - תחלופת יח"ד	8.88	8.88
מחצית שנות שהות ממוצעות	4.12	9.00
תקופה להיוון הכנסה פרמננטית	13.00	17.88
שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות	8.25%	8.25%
ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים	94,277,317	10,153,031
סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים		**104,430,348**

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

ד. הכנסות נוספות

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

ה. פעילות הניהול ופחת כלכלי

סה"כ עודף שנתי מתפעול - נורמטיבי	5,800,000
שיעור היוון	8.50%
שווי פעילות הניהול - בערכים שוטפים	68,235,294
מקדם דחייה עד לשנה מייצגת	0.83
שווי פעילות הניהול בערכים נוכחיים (ללא אומדן עלויות הרצה)	56,792,653
אומדן עלויות הרצה עד לשנה מייצגת בערכים נוכחיים)	(4,476,720)
שווי פעילות הניהול בערכים נוכחיים (כולל אומדן עלויות הרצה)	**52,315,933**
הוצאות פחת כלכלי	(1,223,500)
שיעור היוון	8.00%
סה"כ הוצאות פחת כלכלי מהוון	**(15,293,750)**
ערך נוכחי של פעילות הניהול ופחת כלכלי	**37,022,183**

ו. סיכום התחשיב

הכנסות מהחלפה קרובה	(א)	106,179,538
הכנסות מדירות במלאי	(ב)	176,394,450
הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים	(ג)	104,430,348
הכנסות משטחים מושכרים	(ד)	14,165,517
פעילות הניהול ופחת כלכלי	(ה)	37,022,183
סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט		**438,192,036**
בתוספת יתרת פקדונות		391,900,000
סה"כ שווי הנכס		**830,092,036**
ובמעוגל		**830,100,000**

ניתוחי רגישות

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

תקופת	שיעור היוון לתזרים הכנסה/הוצאה				
	8.75%	8.50%	8.25%	8.00%	7.75%
שהייה	818,300	828,600	839,700	851,500	864,100
ממוצעת	813,700	823,900	834,800	846,400	858,900
של דייר	809,300	818,400	**830,100**	841,600	853,800
(בשנים)	805,200	815,100	825,600	836,900	849,100
	801,200	811,100	821,400	832,500	844,500
	8.0				
	9.0				
	10.0				
	11.0				
	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 **830,100,000 ₪ (שמונה מאות ושלושים מיליון ומאה אלף 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 ₪
למועד 30.06.2026 - 819,000 אלפי ₪

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

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

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

ד. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס רשום בספרי החברה נכון ליום 30.6.2026 בסך של 819,000 אלפי ₪.

10. <u>הצהרות</u>

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

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

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

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

בכבוד רב,



גיא יופה
כלכלן ושמאי מקרקעין



רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הינם:

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

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

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

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

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

<u>הצהרות מנהלים</u>

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

אני, דורון ארנון, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של מגדלי הים התיכון בע"מ ("**החברה**") לרבעון השלישי של שנת 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: 26 בנובמבר 2026

_____

דורון ארנון, מנכ"ל

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

אני, אופיר רוזנבוים, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של מגדלי הים התיכון בע"מ ("**החברה**") לרבעון השלישי 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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלה כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
   ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
   ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה.

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

תאריך: 26 בנובמבר 2026

_____

אופיר רוזנבוים, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים