



("החברה")

לכבוד	לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ	רשות ניירות ערך
<u>באמצעות המאי"ה</u>	<u>באמצעות המגנ"א</u>

הנדון: **דוח מיידי על אירוע או עניין החורגים מעסקי התאגיד הרגילים**
(תקנה 36 (א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970)

החברה מבקשת למסור דוח מיידי כדלקמן:

בחודש יוני 2012 פורסם חוק הדיור המוגן, התשע"ב – 2012 ("חוק הדיור המוגן"), העוסק בהסדרה החוקית של מערכת היחסים שבין מפעיל בית דיור מוגן ודיירי הבית. בחודש יוני 2015 נכנס לתוקפו הסעיף בחוק הדיור המוגן שעניינו "בטוחות להבטחת כספי הפקדון" של הדיירים ("סעיף הבטוחות"). סעיף הבטוחות קבע מספר חלופות אפשריות שבהתאם להן על מפעיל בית הדיור המוגן לפעול לשם הבטחת כספי הדיירים. ממועד פרסום חוק הדיור המוגן עמלה החברה לשם הערכות לכניסת סעיף הבטוחות לתוקף והציעה לדיירים בטוחות בהתאם לחוק.

ביום 3 בפברואר, 2016, אושרה בהצבעה בכנסת בקריאה טרומית¹, הצעת חוק לתיקון חוק הדיור המוגן בקשר עם הבטחת כספי הפקדון של הדיירים ("הצעת החוק").

בהתאם להצעת החוק, המהווה הצעה לתיקון של חוק הדיור המוגן, התשע"ב – 2012 ("חוק הדיור המוגן"), יהיה על מפעיל בית דיור מוגן להעמיד לדייר בבית הדיור המוגן, לשם הבטחת מלוא כספי הפקדון שהופקדו אצלו, ערבות בנקאית, אשר במלוא העלות שלה יישא מפעיל בית הדיור², או לבטח את הדייר אצל מבטח³ כמוטב בלתי חוזר בחוזה הביטוח, כאשר דמי הביטוח שולמו מראש⁴. יצוין כי למועד דוח מיידי זה לא קיימת אפשרות לרכישת ביטוח כזה ולפיכך היא לא רלוונטית.

ככל שהצעת החוק תאושר בסופו של ההליך, בנוסחה כפי שהוא בהצעת החוק, תהיה לכך השפעה מהותית מאד לרעה על עסקיה של החברה ויובהר כי במועד דוח מיידי זה אין בידי החברה יכולת לתת מענה לדרישות הנובעות מהצעת החוק ואין ביכולתה להעריך האם תוכל לעמוד בו בעתיד ככל שהצעת החוק תעבור במתכונתה הנוכחית.

עם זאת מבקשת החברה לציין כי בפרוטוקול ועדת השרים לענייני חקיקה, מיום 31.1.2016, שבה הוחלט לתמוך בקריאה הטרומית בלבד, נקבע גם כי "בטרם תובא הצעת החוק לקראת הקריאה הראשונה במליאת הכנסת היא תוחזר לדיון בוועדת השרים לענייני חקיקה".

¹ יודגש כי מדובר בהחלטה לאשר את ההצעה, שהיא הצעת חוק פרטית, בקריאה טרומית שלאחריה מועברת הצעת החוק להכנה לקריאה ראשונה.

² בשונה מהמצב כיום שבו המפעיל נושא 20% מהעלות והדייר נושא ב- 80% מהעלות.

³ כהגדרתו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א – 1981.

⁴ למועד דוח מיידי כזה אין בנמצא פוליסת ביטוח המאפשרת ביטוח דיירים באופן האמור.

עוד יצויין כי בדיון בקשר עם הצעת החוק שנערך בכנסת ביום 3.2.2016, שבו אושרה הצעת החוק בקריאה טרומית, נמסר על ידי יוזמי הצעת החוק כי חברי הכנסת פועלים "יד ביד עם היזמים כדי לתת אפשרות גם ליזמים וגם לדירים לשבת ביחד ולהגיע להסכמות בחוק זה". בנוסף, נמסר על ידי נציג הממשלה כי "ועדת השרים לחקיקה החליטה לתמוך בקריאה טרומית בלבד בשלב זה, בכפוף לכך שהמשך הליכי החקיקה ייעשו בהסכמת משרד הרווחה, המשפטים והבריאות, וכי ההצעה תחזור פעם נוספת לפני קריאה ראשונה לוועדת השרים לחקיקה".

בהתאם, בכוונת החברה לפעול כמיטב יכולתה בנסיון להביא לכך כי הצעת החוק תתקן, קודם להבאתה לקריאה ראשונה, באופן שהיא תכלול הוראות בדבר הבטחת כספי הפקדון של הדיירים שהחברה תהיה מסוגלת לעמוד בהן. ואולם הואיל וההחלטה בקשר עם הצעת החוק איננה מסורה בידיה של החברה ויכולתה של החברה להשפיע על הצעת החוק היא מוגבלת, הרי שאין לחברה יכולת להעריך מה יהיה התיקון לחוק שיתקבל בסופו של יום ומה תהיה השפעתו על פעילותה של החברה.

בדוח זה נכלל "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ביחס לחברה. מידע זה כולל כאמור הערכות המתייחסות לאירועים או עניינים עתידיים אשר התממשותם, כפי שתוארה או בהיקף שונה ממה שתואר, אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה. מידע צופה פני עתיד זה אינו מהווה עובדה מוכחת והוא מבוסס אך ורק על הערכתה הסובייקטיבית של הנהלת החברה. בנוסף, התממשותו ו/או אי התממשותו של מידע צופה פני עתיד זה, או התממשותו בהיקף שונה מהמתואר בדוח מיידי זה, מושפע מגורמים שלא ניתן בהכרח להעריכם מראש.

בברכה,

מגדלי הים התיכון בע"מ

באמצעות:

אופיר רוזנבוים,

משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים