

מגדלי הים התיכון

מגדלי הים התיכון בע"מ

דוח רבעוני ליום 30 ביוני 2026

מגדלי הים התיכון

תוכן העניינים

- דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד
- דוחות כספיים ליום 30 ביוני 2026

  ומכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר
- עדכונים להערכות שווי
- דו״ח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 30 ביוני 2026

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

כל הנתונים בדוח זה מתייחסים לדוחות הכספיים הביניים המאוחדים, אלא אם כן יצוין אחרת.

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

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

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

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

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

1.1.2 בהמשך לתביעה שהגישה חברת מגדלי הים התיכון רחובות בע"מ, חברת בת של החברה, ביום 11 במאי 2025 כנגד הקבלן אשר ביצע את בניית בית 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, החברה לומדת בעזרת יועציה המשפטיים את הנטען בכתב התביעה שכנגד, כאשר בשלב זה אין החברה יכולה להעריך את סיכויי התביעה שכנגד ולפיכך אין ביכולתה להעריך את השלכות התביעה שכנגד על תוצאותיה הכספיות, אם כי יצוין כבר עתה, כי בהתאם להערכתה, לחברה קיימות טענות הגנה טובות כנגד התביעה שכנגד.

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

1.1.3 ביום 26 במרץ 2026, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה, בסך של כ- 0.5918813 ש"ח עבור כל מניה רגילה אחת של החברה, ובסך הכול 90,000,000 ש"ח. ביום 6 במאי 2026 שולם הדיבידנד. לפרטים נוספים, ראה דוח 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 האריה". 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 (יוני 2025 עד יוני 2026) עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ- 1.7% ו- 2% על בסיס "מדד בגין" ועל בסיס "מדד ידוע", בהתאמה, לעומת עליה בשיעור של כ- 3.3% ו- 3.1% על בסיס "מדד בגין" ועל בסיס "מדד ידוע", בהתאמה, במהלך 12 החודשים בתקופה המקבילה אשתקד (יוני 2024 עד יוני 2025). החל מחודש אפריל 2022, העלה בנק ישראל את הריבית בישראל באופן מהותי עד לריבית בשיעור של 4.75% במהלך חודש מאי 2023. בחודשים ינואר 2024 ונובמבר 2025 הפחית בנק ישראל את הריבית ב- 0.25% בכל מועד וכן מאז תחילת השנה הפחית בנק ישראל את הריבית בשיעור כולל של 0.75% כך שלמועד פרסום הדוח ריבית בנק ישראל עומדת על שיעור של 3.5%.[2]

בהתאם לתחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל שפורסמה בתאריך 6 ביולי, 2026, שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון השני של שנת 2027) צפוי לעמוד על 1.8% (ובמהלך שנת 2026 על 1.8%). כמו כן, רמת הריבית ברבעון השני של שנת 2027 צפויה לעמוד בממוצע על 3%.[3]

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

התחייבויות בגין דיירים אף הן צמודות למדד המחירים לצרכן וההשלכה התזרימית של עליית מדד המחירים לצרכן הינה ביום החזר הפיקדון לדייר ולפיכך בחינת ההשפעה מבוצעת על פני תקופת השהות של הדייר בבתי הרשת[4]. להערכת החברה אשר מתבססת

[2] https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/6-7-26/

[3] https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/06-07-2026/

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

על ציפיות לאינפלציה משוק ההון[5], שיעור עליית מדד המחירים לצרכן בראייה ארוכת טווח לא יהיה שונה באופן מהותי ביחס לפרק זמן דומה בתקופות מקבילות.

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

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

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

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

[5] https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/18-8-26/

1.3 המצב הכספי

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

1.3.1 נכסים שוטפים

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

1.3.2 נכסים בלתי שוטפים

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

- תוספת שווי בסך של כ- 93 מיליון ש"ח אשר מתוכם כ- 84 מיליון ש"ח בגין עליית מחירי הפיקדונות של יחידות הדיור בבתי הרשת הפעילים ובבית ברחובות הנמצא בתקופת ההרצה ואכלוס לראשונה, בהתאם להתייחסות מעריך השווי להשפעת העסקאות שנחתמו במהלך תקופת הדוח ושיקלולן עם עסקאות שלפני תקופת הדיווח וכן בגין עדכון הכנסות מחילוט.
- עלייה בשווי הוגן של הבית בנווה איילון ושל הבית בשדה דב בסך של כ- 68 מיליון ש"ח הנובעת מהמשך השקעות בביצוע הפרויקט.

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

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

(*) מוצג בהתאם להערכות השווי.

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

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

1.3.4 <u>התחייבויות בגין דיירים</u>

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

1.3.5 <u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>

העלייה בהתחייבויות שאינן שוטפות למועד הדוח ביחס ליום 31 בדצמבר 2025, בסך של כ- 12 מיליון ש"ח נובעת בעיקר: (1) מעלייה ביתרת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 43 מיליון ש"ח, הנובעת ממשיכת כספים ממסגרת אשראי בתאגיד בנקאי לצורכי ליווי בניה והקמת הבית בנווה איילון, לטובת המשך עבודות הבניה בפרויקט; (2) מעלייה בסעיף מסים נדחים בסך של כ- 23 מיליון ש"ח, בעיקר כתוצאה מיצירת עתודה למסים נדחים בשל העלייה בתקופת הדוח בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה; (3) מירידה ביתרת אגרות 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 חיובי (ללא התחייבויות בגין דיירים), שהסתכם לסך של כ- 78 מיליון ולחברה (בדוח הכספי הנפרד של החברה) הון חוזר שלילי (ללא התחייבויות בגין דיירים), שהסתכם לסך של כ- 15 מיליון ש"ח, לעומת הון חוזר חיובי לקבוצה ולחברה (ללא התחייבויות בגין דיירים) ליום 31 בדצמבר 2025, שהסתכם לסך של כ- 225 מיליון ש"ח וכ- 132 מיליון ש"ח, בהתאמה. הירידה בהון החוזר החיובי של הקבוצה והחברה, נובעת בעיקר מתשלום תקופתי בתקופת הדוח של קרן וריבית אגרות חוב של החברה בסך של כ- 79 מיליון ש"ח. בנוסף, בתקופת הדוח שולם דיבידנד לבעלי מניות החברה בסך 90 מיליון ש"ח.

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

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

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

בהתחשב בהתחייבויות בגין דיירים בבתי הדיור המוגן של הקבוצה והחברה, לקבוצה ולחברה הון חוזר שלילי אשר הסתכם למועד הדוח, לסך של כ- 2,745 מיליון ש"ח וכ- 409 מיליון ש"ח, בהתאמה. התחייבויות בגין דיירים מוצגות כהתחייבות שוטפת מתוקף זכותם של הדיירים לסיים את הסכם הדייר בכל עת. יחד עם זאת, בהתבסס על ניסיונה של הקבוצה, בהערכה אקטוארית המתחשבת בגיל כניסת הדייר לבתי הרשת, בלוחות 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 **תוצאות הפעילות**

1.4.1 סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)

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

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

חציון 1 2026	חציון 1 2025	רבעון 2 2026	רבעון 2 2025	2025
99,165	**93,105**	**50,018**	**47,023**	**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 בהכנסות מדמי אחזקה מדיירים בסך של כ- 5,500 אלפי ש"ח, כתוצאה בעיקר מגידול בהכנסות מדמי אחזקה מהבית ברחובות שאכלוסו החל בחודש ינואר 2025; (2) מעלייה בשיעור של כ- 2% במדד המחירים לצרכן הידוע בתקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 ; (3) מקיטון בהכנסות בסך של כ- 3,400 אלפי ש"ח הנובע משינוי במתכונת הפעילות של מועדון חברים לבני הגיל השלישי במהלך תקופת הדוח.

1.4.3 הכנסות מחילוט פיקדונות (באלפי ש"ח)

חציון 1 2026	חציון 1 2025	רבעון 2 2026	רבעון 2 2025	2025
39,740	**34,586**	**19,615**	**17,729**	**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- 2% במדד המחירים לצרכן הידוע בתקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026.

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

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

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

1.4.5 <u>עלות ההכנסות (באלפי ש"ח)</u>

חציון 1 2026	חציון 1 2025	רבעון 2 2026	רבעון 2 2025	2025
79,689	**73,391**	**40,913**	**38,306**	**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- 700 אלפי ש"ח בגין תפעול הבית ברחובות שאכלוסו החל בחודש ינואר 2025 ; (2) מגידול בסך של כ- 1,400 אלפי ש"ח בהוצאות אחזקה ושיפוצי דירות (בעיקר בשל עלייה בהוצאות שיפוצי דירות). הוצאות בגין שיפוצי דירות הינם על בסיס שיפוצים בפועל של דירות מתפנות כך שקיימת שונות בעלויות על פני השנים כתלות בכמות הדירות המשופצות וסוג השיפוץ המבוצע בכל דירה ; (3) מגידול בהוצאות שכר עובדים בסך של כ- 2,600 אלפי ש"ח, הנובע בעיקר מגידול במצבת העובדים, אופציות פאנטום ומעדכוני שכר ; (4) מגידול בהוצאות בגין קבלני משנה בסך של כ- 600 אש"ח הנובע בעיקר מעדכון שכר המינימום של עובדי הניקיון במשק בינואר, 2026; (5) מקיטון בהוצאות בסך של כ- 2,200 אלפי ש"ח הנובע משינוי מתכונת הפעילות של מועדון חברים לבני הגיל השלישי במהלך תקופת הדוח.

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

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

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

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

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

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

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

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

חציון 1 2026	חציון 1 2025	רבעון 2 2026	רבעון 2 2025	2025
10,826	**3,066**	**8,852**	**1,092**	**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 מגידול בשווי ההוגן של אופציות הפאנטום על פי הערכת שווי שבוצעה למועד הדוח זאת בעקבות עלייה בשער מניית החברה בבורסה בתקופת הדוח וכן משינויים הנובעים ממימוש האופציות.

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

חציון 1 2026	חציון 1 2025	רבעון 2 2026	רבעון 2 2025	2025
(293)	**10,322**	**(293)**	**10,322**	**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>

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

הירידה בהוצאות המימון, נטו בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר: (1) מקיטון בהוצאות שערוך פיקדונות דיירים מסך של 31,408 אלפי ש"ח שנוצרו בתקופת הדוח לעומת הוצאות שערוך פיקדונות דיירים בסך של 41,139 אלפי ש"ח שנוצרו בתקופה המקבילה אשתקד, זאת בעיקר בשל עלייה במדד המחירים לצרכן הידוע בתקופת הדוח בשיעור של כ- 1.16% לעומת עלייה במדד המחירים לצרכן הידוע בשיעור של כ- 1.57% % בתקופה המקבילה אשתקד; (2) מקיטון בסך של כ- 4,600 אלפי ש"ח בהוצאות המימון בגין מסגרת אשראי בתאגיד בנקאי לצורכי ליווי בניה והקמת בית הדיור המוגן ברחובות בעקבות פירעון מסגרת האשראי (הוצאות אלו 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.

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

חציון 1 2026	חציון 1 2025	רבעון 2 2026	רבעון 2 2025	2025
24,308	**45,039**	**9,330**	**30,930**	**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.

1.5 נזילות ומקורות מימון

1.5.1 פעילות שוטפת

תזרים המזומנים החיובי מפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכם לסך של 44,629 אלפי ש"ח בהשוואה לתזרים חיובי בסך של 140,791 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

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

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

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

1.5.2 פעילות השקעה

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

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

בתקופה המקבילה אשתקד, עיקר ההשקעות נבעו מהשקעה במזומן בסך של 31,242 אלפי ש"ח בנדל"ן להשקעה, אשר עיקרו נבע מהשקעות בפרויקט בהקמה ברחובות בסך של כ- 13,100 אלפי ש"ח אשר כלל קיזוז חלק הערבות שחולט והוון לנכס בסך של כ- 11,000 אלפי ש"ח בגין חילוט ערבויות אוטונומיות שהועמדו על ידי הקבלן אשר ביצע את בניית בית הדיור המוגן ברחובות ("הפרויקט") במסגרת הפרוייקט, לפרטים נוספים ראה ביאור 11 ד' (2) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025, מהשקעות בהקמת הבית בנווה איילון בסך של כ- 15,000 אלפי ש"ח וכן מהשקעות בבתי הרשת הפעילים בהיקף של כ- 3,000 אלפי ש"ח. בנוסף, בתקופה המקבילה אשתקד הועמדה 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- 6,380 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 130,470 אלפי ש"ח בהשוואה לתזרים מזומנים שנבע מפעילות מימון בסך של 74,083 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

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

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

1.5.4 <u>מדד ה- FFO (Funds From Operations)[1]</u>

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

	חציון 1 2026	רבעון 2 2026	רבעון 1 2026	חציון 1 2025	רבעון 2 2025	רבעון 1 2025	שנת 2025
	באלפי ש"ח, מאוחד בלתי מבוקר						
רווח לתקופה (מאוחד)	48,337	26,858	21,479	127,359	97,694	29,665	414,368
התאמות:							
נטרול הפסד מפעילות משנית[2]	3,203	1,002	2,201	2,247	1,150	1,097	3,673
פחת והפחתות	-	-	-	299	199	100	-
רווח משינוי בשווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו	(98,819)	(71,452)	(27,367)	(190,053)	(145,220)	(44,833)	(581,467)
הוצאות (הכנסות) חד פעמיות או חריגות[3]	293	293	-	(10,322)	(10,322)	-	(8,862)
השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל[4]	23,066	9,027	14,039	43,936	30,537	13,399	130,877
FFO לפי גישת הרשות לניירות ערך	**(23,920)**	**(34,272)**	**10,352**	**(26,534)**	**(25,962)**	**(572)**	**(41,411)**
התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ב-FFO	(2,196)	1,310	(3,506)	(2,124)	342	(2,466)	(6,281)
FFO לפי גישת הרשות לניירות ערך המיוחס לבעלי המניות של החברה	**(26,116)**	**(32,962)**	**6,846**	**(28,658)**	**(25,620)**	**(3,038)**	**(47,692)**
התאמות נוספות לפי גישת הנהלה:							
הפחתת עלויות מימון בגין פיקדונות דיירים	31,408	33,964	(2,556)	41,139	33,717	7,422	62,725
בניכוי הכנסות מחילוט פיקדונות דיירים	(39,740)	(19,615)	(20,125)	(34,586)	(17,729)	(16,857)	(75,326)
תזרים בגין תקבול פיקדונות מדיירים בניכוי החזר פיקדונות לדיירים	70,429	36,259	34,170	141,319	17,575	123,744	230,185
בתוספת עלות תשלום מבוסס מניות	7	-	7	268	14	254	284
הוצאות מיסים[4]	1,242	303	939	1,102	391	711	1,570
בניכוי מיסים ששולמו	(181)	-	(181)	(206)	-	(206)	(206)
FFO לפי גישת ההנהלה (AFFO)	**37,049**	**17,949**	**19,100**	**120,378**	**8,348**	**112,030**	**171,540**
התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה	(1,800)	(2,754)	954	(4,517)	(3,843)	(674)	(5,227)
FFO לפי גישת ההנהלה (AFFO) המיוחס לבעלי המניות של החברה	**35,249**	**15,195**	**20,054**	**115,861**	**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 מיסים". הנתונים לרבעונים שהסתיימו בימים 31.3.2025[6] ו-30.6.2025 הוצגו מחדש בעקבות ביצוע התאמות עקב נייר עמדה של הרשות לניירות ערך שעניינו כללים המנחים בנושא חישוב והצגת מדד ה- FFO אשר פורסם ביום 16 בינואר, 2025 (ועודכן ביום 9 בפברואר, 2026).

הירידה במדד ה- FFO בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר מירידה בסך של כ- 89 מיליון ש"ח בתקבולי נטו מפיקדונות מדיירים שהתקבלו מהבית ברחובות, בעקבות קבלת תקבולים משמעותיים בתקופה המקבילה אשתקד, הנובעים מאכלוס הדיירים לראשונה עם תחילת אכלוס הבית ברחובות בתחילת שנת 2025 (מרבית הדיירים שחתמו על הסכמים בקשר עם הבית ברחובות במהלך תקופת הקמתו התאכלסו בבית במהלך הרבעון הראשון של שנת 2025). הירידה האמורה במדד ה- FFO, קוזזה בחלקה כתוצאה בעיקר מעלייה בסך של כ- 20 מיליון ש"ח בגין חלק החברה בתקבולי נטו מפיקדונות מדיירים ביתר בתי הרשת, זאת בעקבות קיטון של כ- 13 מיליון ש"ח בהחזרי פיקדונות ומגידול של כ- 7 מיליון ש"ח בקבלת תקבולי פיקדונות. בנוסף חל גידול בהכנסות (לא כולל הכנסות מחילוט פיקדונות דיירים אשר מתואמות כמצוין לעיל) ,בעלות ההכנסות, בהוצאות בגין אופציות לעובדים והוצאות מכירה ושיווק של הקבוצה בתקופת הדוח ביחס לתקופה מקבילה אשתקד, כמפורט בסעיף 1.4 לעיל.

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

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

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

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

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

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

הגורם המלווה - ציבור (אגרות חוב (סדרה ו')[8])			
עמידה באמות מידה פיננסיות			
	אמת המידה הפיננסית		**תוצאות חישוב עמידת החברה בתניה נכון ליום 30.6.2026**
1	יחס הון עצמי	ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ- 675 מיליון ש"ח	כ- 2,148 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%	28.05%
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)	92.05%

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

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

הגורם המלווה - ציבור (אגרות חוב (סדרה ז'))[9]			
עמידה באמות מידה פיננסיות			
	אמת המידה הפיננסית		תוצאות חישוב עמידת החברה בתניה נכון ליום 30.6.2026
1	יחס הון עצמי	ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ- 750 מיליון ש"ח.	כ- 2,148 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%	28.05%
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)	92.05%

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 <u>סימני אזהרה בתאגיד</u>

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

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

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

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

3.1 NOI גישת הנהלה *

	שנת 2026		מספרי השוואה
	רבעון 2	רבעון 1	31 בדצמבר 2025
NOI במאוחד (אלפי ש"ח)	**29,767**	**33,167**	**126,662**
התאמת הכנסות מחילוט[1]	15,826	14,853	61,362
התאמת הכנסות משירותים לדיירים (תפעול) והכנסות מהשכרה[2]	(4,071)	(4,275)	(15,359)
התאמת עלויות תפעול[3]	3,170	840	5,860
NOI לפי גישת הנהלה במאוחד (אלפי ש"ח)	**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 2	רבעון 1	31 בדצמבר 2025
שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)	867,400	850,600	845,200
בניכוי - יתרת פיקדונות דיירים בסוף התקופה (אלפי ש"ח)[1]	355,449	355,473	360,075
שווי נכס, נטו (אלפי ש"ח)	**511,951**	**495,127**	**485,125**
NOI (אלפי ש"ח)	4,915	4,767	20,693
NOI לפי גישת ההנהלה (אלפי ש"ח)[2]	7,198	7,018	28,155
רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה (אלפי ש"ח)	16,555	4,848	43,880
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)*	89.7%	91.1%	91.2%
שיעור תשואה (%)[3]	3.84%	3.85%	4.27%
שיעור תשואה מותאם (%)[3],[4]	5.62%	5.67%	5.80%
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)	12,526	12,368	12,559
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)	20,810	20,435	17,248

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

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

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

(3) הנתונים הרבעוניים לשנת 2026 מוצגים במונחים שנתיים.

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

3.3 הבית בבת ים

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

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

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

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

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

(3) הנתונים הרבעוניים לשנת 2026 מוצגים במונחים שנתיים.

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

3.4 **הבית ברמת השרון**

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

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

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

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

(3) הנתונים הרבעוניים לשנת 2026 מוצגים במונחים שנתיים.

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

3.5 הבית בצומת סביון

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

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

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

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

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

(3) הנתונים הרבעוניים לשנת 2026 מוצגים במונחים שנתיים.

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

3.6 הבית בנורדיה

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

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

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

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

(3) הנתונים הרבעוניים לשנת 2026 מוצגים במונחים שנתיים.

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

3.7 הבית בירושלים

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

* יצוין, כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון לימים 30 ביוני 2026, 31 במרץ 2026 ו- 31 בדצמבר 2025 הינם 94.8%, 95.7% ו- 95.7% בהתאמה.

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

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

(3) הנתונים הרבעוניים לשנת 2026 מוצגים במונחים שנתיים.

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

3.8 **<u>הבית בגני תקווה</u>**

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

* יצוין, כי שיעור התפוסה בהתחשב בדירות פנויות בלבד, נכון לימים 30 ביוני 2026, 31 במרץ 2026 ו- 31 בדצמבר 2025 הינם 98.8%, 98.3% ו- 98.8% בהתאמה.

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

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

(3) הנתונים הרבעוניים לשנת 2026 מוצגים במונחים שנתיים.

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

3.9 הבית ברחובות

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

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

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

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

(3) הנתונים הרבעוניים לשנת 2026 מוצגים במונחים שנתיים.

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

3.10 **<u>הבית בנווה איילון (בהקמה)</u>**

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

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, 20 באוגוסט 2026

מגדלי הים התיכון בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2026

ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)

בלתי מבוקר

מגדלי הים התיכון בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2026

בלתי מבוקר

תוכן העניינים

	עמוד
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	13-18

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

מ ב ו א

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

ה י ק ף ה ס ק י ר ה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של 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.

מ ס ק נ ה

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

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

תל אביב, 20 באוגוסט, 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)

	30.6.2026	30.6.2025	31.12.2025
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
נכסים			
נכסים שוטפים:			
מזומנים ושווי מזומנים	236,588	469,090	225,690
נכסים פיננסיים אחרים	-	55,578	159,013
לקוחות ודיירים	10,988	10,216	14,863
חייבים ויתרות חובה	6,033	4,277	3,977
סה"כ נכסים שוטפים	253,609	539,161	403,543
נכסים לא שוטפים:			
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	6,122	4,750	4,852
חייבים ויתרות חובה	704	1,173	912
הלוואה לבעל מניות בחברה מאוחדת	21,779	20,747	21,262
רכוש קבוע, נטו	2,514	2,831	2,755
מקדמות בגין נדל"ן להשקעה	-	26,262	-
נדל"ן להשקעה	7,075,820	6,002,868	6,906,581
סה"כ נכסים לא שוטפים	7,106,939	6,058,631	6,936,362
	7,360,548	6,597,792	7,339,905

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

	30.6.2026	30.6.2025	31.12.2025
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות:			
אשראי מתאגידים בנקאיים	-	91,000	12,000
חלויות שוטפות בגין אגרות חוב	51,489	51,543	51,507
התחייבות לספקים ונותני שירותים	50,271	42,177	42,728
זכאים בגין נדל"ן להשקעה	-	26,262	-
זכאים ויתרות זכות	74,082	50,534	72,171
סה"כ התחייבויות שוטפות (למעט התחייבויות בגין דיירים)	175,842	261,516	178,406
התחייבויות בגין דיירים	2,822,766	2,708,867	2,769,586
סה"כ התחייבויות שוטפות	2,998,608	2,970,383	2,947,992
התחייבויות לא שוטפות:			
זכאים ויתרות זכות	28,600	-	28,600
התחייבות בגין אופציות לעובדים	4,987	3,174	7,536
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	293,000	-	250,000
אגרות חוב	1,049,095	1,099,971	1,100,334
מסים נדחים	836,355	726,911	813,723
התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו	1,913	2,132	2,074
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	2,213,950	1,832,188	2,202,267
	5,212,558	4,802,571	5,150,259
הון:			
הון המיוחס לבעלי מניות החברה:			
הון מניות	1,520	1,506	1,510
פרמיה על מניות	156,886	152,939	154,177
קרנות הון	122,717	126,655	125,429
עודפים	1,427,640	1,222,632	1,474,643
סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה	1,708,763	1,503,732	1,755,759
הון מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	439,227	291,489	433,887
סה"כ הון	2,147,990	1,795,221	2,189,646
	7,360,548	6,597,792	7,339,905

20 באוגוסט, 2026

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026:

	הון המיוחס לבעלי מניות החברה									
	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע	עודפים	סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	בלתי מבוקר									
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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026:										
רווח לתקופה	-	-	-	-	-	-	42,997	42,997	5,340	48,337
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 ביוני 2026	1,520	156,886	116,272	1,156	(300)	5,589	1,427,640	1,708,763	439,227	2,147,990

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025:

	הון המיוחס לבעלי מניות החברה									
	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע	עודפים	סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	בלתי מבוקר									
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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025:										
רווח לתקופה	-	-	-	-	-	-	116,192	116,192	11,167	127,359
דיבידנד שחולק	-	-	-	-	-	-	(100,000)	(100,000)	-	(100,000)
מימוש אופציות למניות	1	212	-	(213)	-	-	-	-	-	-
עלות תשלום מבוסס מניות	-	-	-	262	-	-	-	262	6	268
יתרה ליום 30 ביוני 2025	1,506	152,939	116,272	5,094	(300)	5,589	1,222,632	1,503,732	291,489	1,795,221

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026:

	הון המיוחס לבעלי מניות החברה									
	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע	עודפים	סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	בלתי מבוקר									
יתרה ליום 1 באפריל 2026	1,520	156,886	116,272	1,156	(300)	5,589	1,402,477	1,683,600	437,532	2,121,132
שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026:										
רווח לתקופה	-	-	-	-	-	-	25,163	25,163	1,695	26,858
יתרה ליום 30 ביוני 2026	1,520	156,886	116,272	1,156	(300)	5,589	1,427,640	1,708,763	439,227	2,147,990

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025:

	הון המיוחס לבעלי מניות החברה									
	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע	עודפים	סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	בלתי מבוקר									
יתרה ליום 1 באפריל 2025	1,505	152,727	116,272	5,293	(300)	5,589	1,130,852	1,411,938	285,575	1,697,513
שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025:										
רווח לתקופה	-	-	-	-	-	-	91,780	91,780	5,914	97,694
מימוש אופציות למניות	1	212	-	(213)	-	-	-	-	-	-
עלות תשלום מבוסס מניות	-	-	-	14	-	-	-	14	-	14
יתרה ליום 30 ביוני 2025	1,506	152,939	116,272	5,094	(300)	5,589	1,222,632	1,503,732	291,489	1,795,221

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות התמציתיים ביניים.

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

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

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

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

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.

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), 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.

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

ב. זכייה במכרז להקמת פרויקט דיור מוגן בגבעת שמואל:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ג. חלוקת דיבידנד:

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

להלן פרטים בדבר דיבידנדים שהוכרזו ושולמו במהלך התקופה:

	לתקופה שנסתיימה ביום
	30.06.2026
בסך של כ- 0.592 ש"ח לכל 0.01 ש"ח ערך נקוב מניה רגילה	90,000

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים:

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

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

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

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

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

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

	30.06.2026 (בלתי מבוקר)			
	רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
	אלפי ש"ח			
נכסים פיננסיים:				
בשווי הוגן דרך רווח או הפסד לזמן ארוך:				
השקעות בחברות (*)	-	6,122	-	6,122

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים (המשך):

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

	30.06.2025 (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 (*)	-	4,750	-	4,750

	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:

	30.6.2026		30.6.2025		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)	257,569	250,962	309,426	294,690	309,186	298,476
אגרות חוב סדרה ו' (כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם ובנטרול הוצאות נדחות)	300,000	319,950	300,000	310,320	300,000	317,070
אגרות חוב סדרה ז' (כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם ובנטרול הוצאות נדחות)	551,401	589,035	551,621	556,118	551,511	577,110
סך-הכל אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם ובנטרול הוצאות נדחות)	1,108,970	1,159,947	1,161,047	1,161,128	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 ביוני 2026

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

בלתי מבוקר

חברת מגדלי הים התיכון בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 ביוני 2026

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

בלתי מבוקר

תוכן העניינים

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

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 ביוני 2026 ולתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים 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, 20 באוגוסט, 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)

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

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

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

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

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

מגדלי הים התיכון בע"מ

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

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30.6.2026	30.6.2025	30.6.2026	30.6.2025	31.12.2025
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם	42,997	116,192	25,163	91,780	388,203
התאמות בגין:					
חילוט פיקדונות דיירים	(5,421)	(4,719)	(2,597)	(2,408)	(9,691)
שיערוך פיקדונות מדיירים	4,461	6,174	4,831	5,080	9,191
עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה	(3,342)	(13,485)	(466)	(8,035)	(48,854)
רווח בגין חברות מוחזקות, נטו	(57,049)	(118,996)	(35,370)	(94,416)	(381,143)
הוצאות בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	5,177	1,410	4,348	457	6,525
מסים נדחים, נטו	(4,978)	297	(4,421)	(45)	7,130
הוצאות מימון בגין אגרות חוב	27,477	18,844	13,874	9,387	46,605
עלויות מימון, נטו	(6,730)	(6,245)	(3,076)	(2,425)	(15,505)
	2,592	(528)	2,286	(625)	2,461
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:					
ירידה (עליה) בלקוחות	577	465	(213)	(144)	(155)
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה	(420)	(438)	(59)	232	(29)
עליה בספקים ונותני שירותים	63	624	121	880	291
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	(1,816)	(1,565)	(2,585)	759	100
קבלת פיקדונות מדיירים	12,721	21,818	11,996	2,632	49,997
החזר פיקדונות לדיירים	(12,199)	(38,497)	(7,081)	(12,528)	(58,780)
ירידה בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו	-	(24)	-	-	(55)
	1,518	(18,145)	4,465	(8,794)	(6,170)
מס הכנסה ששולם	(17)	(27)	-	-	(27)
מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת	1,501	(18,172)	4,465	(8,794)	(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 שישה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30.6.2026	30.6.2025	30.6.2026	30.6.2025	31.12.2025
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:					
השקעה בנדל"ן להשקעה	(1,136)	(379)	(496)	(164)	(795)
הפקדה לפיקדון בתאגיד בנקאי	-	-		-	(100,000)
פירעון פיקדון בתאגיד בנקאי	100,000	-	-	-	-
השקעה בשותפות מוחזקת	-	-		-	(104,000)
ריבית שהתקבלה	5,399	2,690	1,315	835	6,417
החזר אשראי שניתן לחברות מוחזקות	25,000	15,370	23,911	15,370	21,099
מתן אשראי לחברות מוחזקות	(11,815)	(8,500)	(3,215)	-	(40,481)
מזומנים, נטו, מפעילות השקעה	117,448	9,181	21,515	16,041	(217,760)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון:					
ריבית ששולמה בגין אגרות חוב	(27,434)	(18,494)	(27,434)	(17,245)	(45,927)
פירעון קרן אגרות חוב	(51,300)	(234,200)	(51,300)	(34,200)	(234,200)
הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)	-	544,996	-	347,526	544,996
דיבידנד ששולם	(90,000)	(100,000)	(90,000)	(100,000)	(120,000)
קבלת אשראי מחברות מוחזקות	8,078	52,639	7,705	50,177	50,156
החזר אשראי שהתקבל מחברות מוחזקות	-	-	-	-	(15,000)
מזומנים, נטו, מפעילות מימון	(160,656)	244,941	(161,029)	246,258	180,025
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(41,707)	235,950	(135,049)	253,505	(43,932)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה	95,031	138,963	188,373	121,408	138,963
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה	53,324	374,913	53,324	374,913	95,031

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

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30.6.2026	30.6.2025	30.6.2026	30.6.2025	31.12.2025
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
ספקים וזכאים בגין רכישת נדל"ן להשקעה	(180)	(164)	37	(164)	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 ביוני 2026 (באלפי ש"ח)

ביאור 1 - פרטים על המידע הכספי הנפרד:

א. המידע כספי ביניים נפרד של מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן: "החברה") כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 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 ביוני, 2026, בכפוף לאמור בסעיף א' לעיל ולמפורט במידע כספי נפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 בדבר הטיפול בעסקאות בין חברתיות.

ג. יש לעיין במידע כספי ביניים נפרד יחד עם מידע כספי נפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 והמידע המהותי הנוסף המצורף אליו.

ביאור 2 - אירועים ועסקאות מהותיות:

א. חלוקת דיבידנד:

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

ב. המצב הביטחוני בישראל:

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

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

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

20 באוגוסט, 2026

<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 20 באוגוסט 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 20 באוגוסט 2026 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים 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

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 טנדר
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 עוודה
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 גרני
מינהל עסקים |B.A| ושמאות מקרקעין
סבטה קרסילניקוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים |B.A|
טלי זילברמן
כלכלנית ובוגרת סטטיסטיקה |B.A|

28 יולי 2026
מספרנו: 34578.65/30.414

לכבוד
מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.נ,

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

(חלקות 10 ו-11 בגוש 8221)

התבקשנו על-ידי מר אופיר רוזנבוים - סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן - "**החברה**"), לעדכן את הערכת שווי הנכס הנדון ליום 30.6.2026 - 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' 34578.64 שנערך ליום 31.3.2026.

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

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

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

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

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

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

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

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **<u>המועד הקובע להערכה</u>** - 30.6.2026.

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	17
יתרת פיקדונות	כ-416,400 א' ₪
הכנסה שנתית משחיקה[1] וחלף שחיקה[2]	כ-16,119 א' ₪
רווח שנתי מפעילות הניהול	כ-5,200 א' ₪

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

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

7. תחשיב השווי

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:

		באור
מספר יח"ד כולל	295	
מספר יח"ד משווק	278	
יתרת מלאי	17	1
יתרת פיקדונות בפועל	416,400,000	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)	806,890,000	3
סה"כ שווי דירות במלאי	44,810,000	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)	416,400,000
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)	347,894,250
סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)		762,080,000
בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה	(C)	(347,894,250)
הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה		414,185,750
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה		4.25
שיעור היוון		7.75%
ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה		**301,593,320**

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

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

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

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

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

ו. סיכום התחשיב

הכנסות מהחלפה קרובה	(א)	301,593,320
הכנסות מדירות במלאי	(ב)	42,569,500
הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים	(ג)	213,455,831
הכנסות משטחים מושכרים	(ד)	39,448,276
פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי	(ה)	(2,012,475)
הפחתת ע.נ של אומדן דמי היוון להארכת תק' חכירה (*)		(2,300,000)
סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט		**592,754,452**
בתוספת יתרת פקדונות		416,400,000
סה"כ שווי הנכס		**1,009,154,452**
ובמעוגל		**1,009,200,000**

(*) 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.

<u>בדיקת רגישות:</u>

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

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 **1,009,200,000 ₪ (מיליארד ותשעה מיליון ומאתיים אלף שקלים חדשים).**

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

9. נתונים נוספים

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

למועד 30.06.2023 - 843,600 אלפי ₪
למועד 30.09.2023 - 846,600 אלפי ₪
למועד 31.12.2023 - 857,200 אלפי ₪
למועד 31.03.2024 - 870,200 אלפי ₪
למועד 30.06.2024 - 883,900 אלפי ₪
למועד 30.09.2024 - 892,900 אלפי ₪
למועד 31.12.2024 - 930,700 אלפי ₪
למועד 31.03.2025 - 939,600 אלפי ₪
למועד 30.06.2025 - 955,800 אלפי ₪
למועד 30.09.2025 - 960,500 אלפי ₪
למועד 31.12.2025 - 1,008,600 אלפי ₪
למועד 31.12.2025 - 1,015,700 אלפי ₪

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

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

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

10. <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|
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 גרגי
מינהל עסקים |B.A| ושמאות מקרקעין
סבטה קרסילניקוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים |B.A|
טלי זילברמן
כלכלנית ובוגרת סטטיסטיקה |B.A|

28 יולי 2026
מספרנו: 34580.65/30.414

לכבוד
מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.נ,

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

(חלקות 9 (חלק) ו-516 בגוש 6427)

התבקשנו על-ידי מר אופיר רוזנבוים - סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן - "**החברה**"), לעדכן את הערכת שווי הנכס הנדון ליום 30.6.2026 - 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' 34580.64 שנערך ליום 31.3.2026.

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

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

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

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

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

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

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

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **<u>המועד הקובע להערכה</u>** - 30.6.2026.

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	30
יתרת פיקדונות	כ-355,449 א' ₪
הכנסה שנתית משחיקה[2] וחלף שחיקה[3]	כ-16,002 א' ₪
רווח שנתי מפעילות הניהול	כ-5,600 א' ₪

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

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

7. תחשיב השווי

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:		באור
מספר יח"ד כולל	284	
מספר יח"ד משווק	254	
יתרת מלאי	30	1
יתרת פיקדונות בפועל	355,449,000	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)	685,800,000	3
סה"כ שווי דירות במלאי	64,850,000	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)	355,449,000
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)	287,440,500
סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)		620,950,000
בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה	(C)	(287,440,500)
הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה		333,509,500
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה		4.25
שיעור היוון		7.75%
ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה		**242,848,136**

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

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

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

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

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

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

ו. סיכום התחשיב

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

בדיקת רגישות:

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

8. ההערכה

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

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

9. נתונים נוספים

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

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

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

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

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

10. <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|
דורון יזכירוביץ'
כלכלן |B.A| ושמאי מקרקעין
זהבה זריהן
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 גרגי
מינהל עסקים |B.A| ושמאות מקרקעין
סבטה קרסילניקוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים |B.A|
טלי זילברמן
כלכלנית ובוגרת סטטיסטיקה |B.A|

28 יולי 2026
מספרנו: 34471.65/30.414

לכבוד
מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.נ,

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

(חלקה 312 בגוש 7146)

התבקשנו על-ידי מר אופיר רוזנבוים - סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן - "**החברה**"), לעדכן את הערכת שווי הנכס הנדון ליום 30.6.2026 - 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' 34471.64 שנערך ליום 31.3.2026.

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

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

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

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

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

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

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

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **<u>המועד הקובע להערכה</u>** - 30.6.2026.

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	31
יתרת פיקדונות	כ-205,821 א' ₪
הכנסה שנתית משחיקה[2] וחלף שחיקה[3]	כ-12,671 א' ₪
גרעון שנתי מפעילות הניהול	כ-800 א' ₪

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

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

7. תחשיב השווי

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:

		באור
מספר יח"ד כולל	274	
מספר יח"ד משווק	243	
יתרת מלאי	31	1
יתרת פיקדונות בפועל	205,821,000	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)	458,900,000	3
סה"כ שווי דירות במלאי	49,440,000	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)	205,821,000
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)	151,969,250
סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)		409,460,000
בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה	(C)	(151,969,250)
הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה		257,490,750
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה		4.25
שיעור היוון		7.75%
ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה		**187,494,355**

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

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

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

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

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

ו. סיכום התחשיב

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

<u>בדיקת רגישות:</u>

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

8. ההערכה

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

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

9. נתונים נוספים

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

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

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

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

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

10. <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|
דורון יזכירוביץ'
כלכלן |B.A| ושמאי מקרקעין
זהבה 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 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 אודיאלי 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 גרגי
מינהל עסקים |B.A| ושמאות מקרקעין
סבטה קרסילניקוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים |B.A|
טלי זילברמן
כלכלנית ובוגרת סטטיסטיקה |B.A|

27 יולי 2026
מספרנו: 34577.67/30.414

לכבוד
מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.נ,

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

(חלקה 116 בגוש 7218)

התבקשנו על-ידי מר אופיר רוזנבוים - סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן - "**החברה**"), לעדכן את הערכת שווי הנכס הנדון ליום 30.6.2026 - 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' 34577.66 שנערך ליום 31.3.2026.

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

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

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

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

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

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

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

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **<u>המועד הקובע להערכה</u>** - 30.6.2026.

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	21
יתרת פיקדונות	כ-115,920 א' ₪
הכנסה שנתית משחיקה[1] וחלף שחיקה[2]	כ-7,490 א' ₪
גרעון שנתי מפעילות הניהול	כ-2,800 א' ₪

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

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

7. תחשיב השווי

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:

		באור
מספר יח"ד כולל	137	
מספר יח"ד משווק	116	
יתרת מלאי	21	1
יתרת פיקדונות בפועל	115,920,000	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)	307,400,000	3
סה"כ שווי דירות במלאי	48,000,000	3

באורים:

1) עפ"י נתוני החברה נכון למועד הקובע.

2) ללא שינוי מהנתונים בחוות הדעת השנתית.

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

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

יתרת פיקדונות בפועל	(A)	115,920,000
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)	84,091,750
סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)		259,400,000
בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה	(C)	(84,091,750)
הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה		175,308,250
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה		4.25
שיעור היוון		7.75%
ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה		**127,652,381**

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

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

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

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

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

ו. סיכום התחשיב

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

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	361,600	367,400	373,600	380,200	387,400
ממוצעת	358,200	363,900	370,000	376,500	383,600
של דייר	354,900	360,600	**366,600**	373,000	379,900
(בשנים)	351,800	357,400	363,300	369,600	376,500
	348,900	354,300	360,100	366,400	373,100
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 **366,600,000 ₪ (שלוש מאות שישים ושישה מיליון ושש מאות אלף שקלים חדשים).**

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

9. נתונים נוספים

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

למועד 30.06.2023 - 294,700 אלפי ₪
למועד 30.09.2023 - 294,500 אלפי ₪
למועד 31.12.2023 - 306,700 אלפי ₪
למועד 31.03.2024 - 311,400 אלפי ₪
למועד 30.06.2024 - 322,700 אלפי ₪
למועד 30.09.2024 - 324,500 אלפי ₪
למועד 31.12.2024 - 330,900 אלפי ₪
למועד 31.03.2025 - 343,100 אלפי ₪
למועד 30.06.2025 - 339,900 אלפי ₪
למועד 30.09.2025 - 342,200 אלפי ₪
למועד 31.12.2025 - 353,900 אלפי ₪
למועד 31.03.2026 - 356,400 אלפי ₪

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

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

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

10. <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|
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 גפן
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 אודיאלי 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|
לידן בן חיון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים |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|
טלי זילברמן
כלכלנית ובוגרת סטטיסטיקה |B.A|

28 יולי 2026
מספרנו: 34576.66/30.414

לכבוד
מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.נ,

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

(חלק מחלקה 505 בגוש 6418)

התבקשנו על-ידי מר אופיר רוזנבוים - סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן - "**החברה**"), לעדכן את הערכת שווי הנכס הנדון ליום 30.6.2026 - 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' 34576.65 שנערך ליום 31.3.2026.

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

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

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

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

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

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

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

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **<u>המועד הקובע להערכה</u>** - 30.6.2026.

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	18
יתרת פיקדונות	כ-409,015 א' ₪
הכנסה שנתית משחיקה[2] וחלף שחיקה[3]	כ-13,542 א' ₪
רווח שנתי מפעילות הניהול	כ-2,400 א' ₪

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

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

7. תחשיב השווי

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:		באור
מספר יח"ד כולל	183	
מספר יח"ד משווק	165	
יתרת מלאי	18	1
יתרת פיקדונות בפועל	409,015,000	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)	604,100,000	3
סה"כ שווי דירות במלאי	49,460,000	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)	409,015,000
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)	351,461,500
סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)		554,640,000
בניכוי יתרת פיקדונות לאחר שחיקה	(C)	(351,461,500)
הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה		203,178,500
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה		4.25
שיעור היוון		7.75%
ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה		**147,946,370**

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

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

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

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

(*) 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)	(2,576,795)
מע"מ בגין ריבית רעיונית (על חלק מפקדונות בפועל)	(608,323)
רווח שנתי מפעילות הניהול	2,400,000
פחת כלכלי	(1,110,750)
סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי	(1,895,868)
שיעור היוון	8.00%
ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי	**(23,698,346)**

ו. סיכום התחשיב

הכנסות מהחלפה קרובה	(א)	147,946,370
הכנסות מדירות במלאי	(ב)	44,514,000
הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים	(ג)	159,809,475
הכנסות משטחים מושכרים	(ד)	16,662,069
פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי	(ה)	(23,698,346)
סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט		**345,233,569**
בתוספת יתרת פקדונות		409,015,000
סה"כ שווי הנכס		**754,248,569**
ובמעוגל		**754,200,000**

בדיקת רגישות:

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

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 **754,200,000 ₪ (שבע מאות חמישים וארבעה מיליון ומאתיים אלף שקלים חדשים).**

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

9. נתונים נוספים

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

למועד 30.06.2023 - 658,900 אלפי ₪
למועד 30.09.2023 - 666,900 אלפי ₪
למועד 31.12.2023 - 681,600 אלפי ₪
למועד 31.03.2024 - 693,100 אלפי ₪
למועד 30.06.2024 - 699,600 אלפי ₪
למועד 30.09.2024 - 702,800 אלפי ₪
למועד 31.12.2024 - 700,200 אלפי ₪
למועד 31.03.2025 - 705,700 אלפי ₪
למועד 30.06.2025 - 713,900 אלפי ₪
למועד 30.09.2025 - 718,700 אלפי ₪
למועד 31.12.2025 - 749,900 אלפי ₪
למועד 31.03.2026 - 753,200 אלפי ₪

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

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

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

10. <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|
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 אודיאלי 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 גרגי
מינהל עסקים |B.A| ושמאות מקרקעין
סבטה קרסילניקוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים |B.A|
טלי זילברמן
כלכלנית ובוגרת סטטיסטיקה |B.A|

28 יולי 2026
מספרנו: 36628.46/30.414

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 30.6.2026 - 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' 36628.45 שנערך ליום 31.3.2026.

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

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

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

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

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

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

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

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **<u>המועד הקובע להערכה</u>** - 30.6.2026.

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	7
יתרת פיקדונות	כ-175,650 א' ₪
הכנסה שנתית משחיקה[2] וחלף שחיקה[3]	כ-7,140 א' ₪
גרעון שנתי מפעילות הניהול	כ-1,320 א' ₪

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

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

7. תחשיב השווי

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:		באור
מספר יח"ד כולל	116	
מספר יח"ד משווק	109	
יתרת מלאי	7	1
יתרת פיקדונות בפועל	175,650,000	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)	3.0%	2
תקופה מקסימלית של שנות שחיקה	15	2
תקופת שהייה ממוצעת של דייר	10	2
שיעור דיירים שעברו את שנות השחיקה ("דיירים ותיקים")	18%	2
שנות שהייה ממוצעות של דיירים ותיקים	18	2
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה	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)	298,300,000	3
סה"כ שווי דירות במלאי	17,600,000	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)	175,650,000
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)	138,165,500
סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)		280,700,000
בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה	(C)	(138,165,500)
הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה		142,535,000
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה		5.25
שיעור היוון		7.75%
ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה		**96,323,179**

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

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

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

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

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

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)	(87,081)
פחת כלכלי	(536,000)
גרעון שנתי מפעילות הניהול	(1,320,000)
סה"כ פעילות הניהול ופחת כלכלי	(1,943,081)
שיעור היוון	8.00%
ערך נוכחי של פעילות הניהול ופחת כלכלי	**(24,288,509)**

ו. סיכום התחשיב

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

(*) 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**	329,200	334,100	339,300	344,900	350,900
ממוצעת	**9.0**	326,400	331,200	336,300	341,900	347,800
של דייר	**10.0**	323,700	328,400	**333,500**	339,000	344,800
(בשנים)	**11.0**	321,100	325,800	330,800	336,200	341,900
	12.0	318,700	323,300	328,200	333,500	339,200

8. ההערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון - בשוק החופשי, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט רוכשי זכויות שימוש ביחידות דיור והשוכרים החופשיים - בסך של **333,500,000 ₪ (שלוש מאות שלושים ושלושה מיליון וחמש מאות אלף שקלים חדשים).**

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

9. נתונים נוספים

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

למועד 30.06.2023 - 257,800 אלפי ₪
למועד 30.09.2023 - 258,100 אלפי ₪
למועד 31.12.2023 - 257,600 אלפי ₪
למועד 31.03.2024 - 261,700 אלפי ₪
למועד 30.06.2024 - 275,700 אלפי ₪
למועד 30.09.2024 - 279,800 אלפי ₪
למועד 31.12.2024 - 293,500 אלפי ₪
למועד 31.03.2025 - 297,900 אלפי ₪
למועד 30.06.2025 - 308,000 אלפי ₪
למועד 30.09.2025 - 308,800 אלפי ₪
למועד 31.12.2025 - 334,600 אלפי ₪
למועד 31.03.2026 - 334,800 אלפי ₪

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

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

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

10. <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|
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 גפן
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 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|
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 גרגי
מינהל עסקים |B.A| ושמאות מקרקעין
סבטה קרסילניקוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים |B.A|
טלי זילברמן
כלכלנית ובוגרת סטטיסטיקה |B.A|

28 יולי 2026
מספרנו: 34642.60/30.414

לכבוד
מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.נ,

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

(חלקה 191 בגוש 6717)

התבקשנו על-ידי מר אופיר רוזנבוים - סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן - "**החברה**"), לעדכן את הערכת שווי הנכס הנדון ליום 30.6.2026 - 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' 34642.59 שנערך ליום 31.3.2026.

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

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

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

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

הננו להבהיר, כי משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' מספק 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>** - 30.6.2026.

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	6
יתרת פיקדונות	כ-767,140 א' ₪
הכנסה שנתית משחיקה[3] וחלף שחיקה[4]	כ-19,380 א' ₪
רווח שנתי מפעילות הניהול	כ-14,150 א' ₪

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

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

7. תחשיב השווי

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:

		באור
מספר יח"ד כולל	347	
מספר יח"ד משווק	341	
יתרת מלאי	6	1
יתרת פיקדונות בפועל	767,140,000	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)	1,122,200,000	3
סה"כ שווי דירות במלאי	26,500,000	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)	767,140,000
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)	665,395,000
סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)		1,095,700,000
בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה	(C)	(665,395,000)
הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה		430,305,000
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה		5.25
שיעור היוון		7.75%
ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה		**290,794,159**

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

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

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

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

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

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)	(1,521,278)
רווח שנתי מפעילות הניהול	14,150,000
פחת כלכלי	(1,699,500)
סה"כ פעילות הניהול, מע"מ ופחת כלכלי	10,929,222
שיעור היוון	8.00%
ערך נוכחי של פעילות הניהול, הוצאות מע"מ ופחת כלכלי	**136,615,280**

ו. סיכום התחשיב

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

בדיקת רגישות:

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

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 **1,485,900,000 ₪ (מיליארד ארבע מאות שמונים וחמישה מיליון ותשע מאות אלף שקלים חדשים).**

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

9. נתונים נוספים

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

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

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

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

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

10. <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

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|

28 יולי 2026
מספרנו: 38771.59/30.414

לכבוד
מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.נ,

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

(חלקה 101 בגוש 5713)

התבקשנו על-ידי מר אופיר רוזנבוים - סמנכ"ל כספים, חב' מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן - "**החברה**"), לעדכן את הערכת שווי הנכס הנדון ליום 30.6.2026 - 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' 38771.58 שנערך ליום 31.3.2026.

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

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

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

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

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

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

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

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **<u>המועד הקובע להערכה</u> -** 30.6.2026.

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	72
יתרת פיקדונות	כ-379,900 א' ₪
הכנסה שנתית משחיקה[1] וחלף שחיקה[2]	כ-14,000 א' ₪

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

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

7. תחשיב השווי

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:

		באור
מספר יח"ד כולל	250	
מספר יח"ד משווק	178	
יתרת מלאי	72	1
יתרת פיקדונות בפועל	379,900,000	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)	657,900,000	3
סה"כ שווי דירות במלאי	199,900,000	3

באורים:

1) עפ"י נתוני החברה נכון למועד הקובע.

2) ללא שינוי מהנתונים בחוות הדעת השנתית.

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

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

יתרת פיקדונות בפועל	(A)	379,900,000
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)	267,900,000
סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)		458,000,000
בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה	(C)	(267,900,000)
הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה		190,100,000
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה		8.00
שיעור היוון		8.25%
ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה		**100,822,828**

ב. צפי הכנסות מדירות פנויות

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

ג. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

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

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

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	0.82
שווי פעילות הניהול בערכים נוכחיים (ללא אומדן עלויות הרצה)	55,646,099
אומדן עלויות הרצה עד לשנה מייצגת בערכים נוכחיים)	(7,597,734)
שווי פעילות הניהול בערכים נוכחיים (כולל אומדן עלויות הרצה)	**48,048,365**
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	**32,754,615**

ו. סיכום התחשיב

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

ניתוחי רגישות

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

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

8. ההערכה

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

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

9. נתונים נוספים

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

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

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

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

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

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

10. <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 31 במרץ 2026 (להלן – "**הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון**"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

<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 השני של שנת 2026 ("**הדוחות**");

2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -

ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:

א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלה כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -

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

ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה ואשר משנים את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנגוע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ואת השפעתם על הבקרה הפנימית כאמור.

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

תאריך: 20 באוגוסט 2026

_____

דורון ארנון, מנכ"ל

<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 השני של שנת 2026 ("**הדוחות**");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
   א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
   ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:
   א. קבעתי 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: 20 באוגוסט 2026

_____

אופיר רוזנבוים, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים