

מבטח-שמיך

אחזקות בע"מ

MIVTACH-SHAMIR
Holdings Ltd.

מבטח-שמיך אחזקות בע"מ

מצגת משקיעים

יוני 2021

הבהרה - מידע צופה פני עתיד

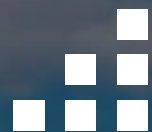
מצגת זו הוכנה על ידי מבטח שמיר אחזקות בע"מ ("החברה") כמצגת כללית אודות החברה. מצגת זו אינה מהווה הצעה לרכישת ניירות ערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור, והיא מיועדת למסירת מידע כללי בלבד, אשר מטבע הדברים הינו חלקי, במסגרת מתן הסברים על החברה בפני משקיעים מוסדיים ואנליסטים ו/או צדדים שלישיים. מצגת זו נערכה לשם תמצית ונוחות בלבד ואינה יכולה להחליף עיון בדיווחים המידיים ובדוחות התקופתיים והרבעוניים, המפורסמים על ידי החברה. בכל מקרה של סתירה בין האמור במצגת זו לבין האמור בדיווחיה המידיים והדוחות התקופתיים והרבעוניים, המפורסמים על ידי החברה, יגבר האמור בדיווחים האמורים.

מצגת זו כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. מידע כאמור כולל, בין היתר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים המתייחסים לאירועים ו/או עניינים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ו/או אינה בשליטה בלעדית של החברה. מידע צופה פני עתיד אינו מהווה עובדה מוכחת והוא כפוף מטבעו לסיכוני אי-התממשות משמעותיים.

מידע כאמור הינו בלתי ודאי, בלתי ניתן להערכה מדויקת מראש, והתממשותו או אי התממשותו תושפע, בין היתר, מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה, כמפורט בפרק תיאור עסקי התאגיד של החברה שפורסם ביום 24 במרץ 2021 (אסמכתא: 2021-01-043812) וכן מהתפתחויות בסביבה הכלכלית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, אשר אינם ניתנים להערכה מראש ואשר אינם מצויים בשליטת החברה.

כמו כן מובהר, כי תכניות ואסטרטגיית החברה הכלולות במצגת זו נכונות למועד פרסומן ויכול וישתנו בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה, כפי שתהיינה מעת לעת. לאור האמור, קוראי מצגת זו מוזהרים בזאת, כי תוצאותיה והישגיה בפועל של החברה בעתיד עלולים להיות שונים מהותית מאלו שהוצגו במידע צופה פני העתיד המובא במצגת זו. כמו כן, תחזיות והערכות הצופות פני עתיד מבוססות על נתונים ומידע המצויים בידי החברה במועד עריכת המצגת, והחברה אינה מתחייבת לעדכן ו/או לשנות כל תחזית ו/או הערכה כאמור על מנת שישקפו אירועים ו/או נסיבות שיחולו לאחר מועד עריכת מצגת זו.

מעל שלושה עשורים של יצירת ערך בשוק ההון



איתנות פיננסית כתשתית
למימוש האסטרטגיה

1.15 מיליארד ש"ח²

שווי שוק



פעילות מקומית ענפה
עם מוקדים בזירה הגלובלית

472 מיליון ש"ח¹

דיבידנד מצטבר
בשנים 2011-2021



פורטפוליו יציב וצומח
עם פוטנציאל גבוה להצפת ערך

1.3 מיליארד ש"ח¹

הון עצמי
65% מהמאזן

1. הנתונים לתאריך ה-31.3.2021
2. שווי שוק ל-6.6.2021

המסע ליצירת ערך

01 | השקעות העבר: יצירת תשתית לצמיחה

02 | המיקוד האסטרטגי: תזרים יציב וצומח לצד חדשנות טכנולוגית

03 | הפוטנציאל של המחר:
שימור, הרחבה והשבחה של תחומי הפעילות הקיימים

רקורד מונח של מימושים חוצי ענפים



המיקוד האסטרטגי

2018 ועד היום

השקעה בחדשנות
טכנולוגית



השקעה בתחומי פעילות
סולידיים המייצרים
תזרים יציב וצומח

ניתוב התזרים מפעילות וממימושים
להשקעות נוספות ולחלוקת דיבידנדים

הקפדה על
מינוף נמוך

הגדלה ושימור
שיעורי האחזקה

העמקת הפעילות
המקומית והגלובאלית

יציבות ותזרים חזק לצד חדשנות טכנולוגית

מינוף הניסיון העסקי והמומחיות באבחון מגמות
לאיתור הזדמנויות ובניית פורטפוליו מאוזן



טכנולוגיה



מימון



אנרגיה



נדל"ן

פורטפוליו קיים

טכנולוגיה



גילת רשתות לוויין בע"מ

Bean & Co.

Accelario	Memic
Scopio Labs	Stream Elements
VATBox	Diagnostic Robotics
תמר רובוטיקה	Beyonics
Miros	Supplant
Applicaster	Cellium
Easynotes	SipNose

KDC Media Fund L.P.

State Of Mind Ventures

Target Global

מימון



מניף - שירותים פיננסיים בע"מ

Lendbuzz Ltd.

Davidson Technology
Growth GmbH

Finergy Capital

אנרגיה



MRC Alon Tavor Power Ltd.

קסם אנרגיה

תנובות (אגירת חשמל)

נדל"ן



מגדלי הוד השרון

נדל"ן בהרצליה (בית טולמניס)

נכסי נדל"ן בארה"ב

נכס נדל"ן ב-CHENNAI, הודו

Tower Vision Jersey Ltd.

בית חולים סיעודי במרכז הארץ

פורטפוליו יציב וצומח



טכנולוגיה



מימון



אנרגיה



נדל"ן



נדל"ן

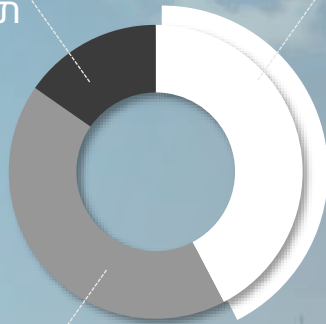
מגדלי הוד השרון

15.3%

תמיר ומיצר
החזקות

42.3%

מבטח
שמיר



42.3%

אשטרום
נכסים

הנכס

5 בנייני משרדים | כ- 72,000 מ"ר
כ- 1,700 מקומות חנייה | שוכרים: היי טק ופארמה

893 מיליון ₪

שווי בספרים^{2,1}

265 מיליון ₪

חוב (שווי הוגן)²

55.8 מיליון ₪

הכנסות משכירות 2020²

10.5 מיליון ₪

הכנסות מדמי ניהול 2020²

54.4 מיליון ₪

2020 NOI

64.0 מיליון ₪

NOI על בסיס תפוסה מלאה

עדכון סטטוס

הליך קליטה לפני פרה רולינג בוועדה המחוזית
סיום הקמה משוער 2025/2026

פוטנציאל הצפת ערך

תוספת זכויות בנייה לשני מגדלים נוספים
בהיקף של 80,000 מ"ר





נדל"ן

נדל"ן בהרצליה

הכנסות

המבנה מושכר מ-1995 לטולמנ'ס
כ-1.9 מיליון ש"ח דמי שכירות¹ ב-2020

בית טולמנ'ס

שטח של כ-2 דונם, עם מבנה בן שתי קומות
רחוב המנופים 3 בהרצליה פיתוח

עדכון סטטוס

צפי התחלת הפרויקט Q4 2022/Q1 2023
צפי סיום הפרויקט 2025

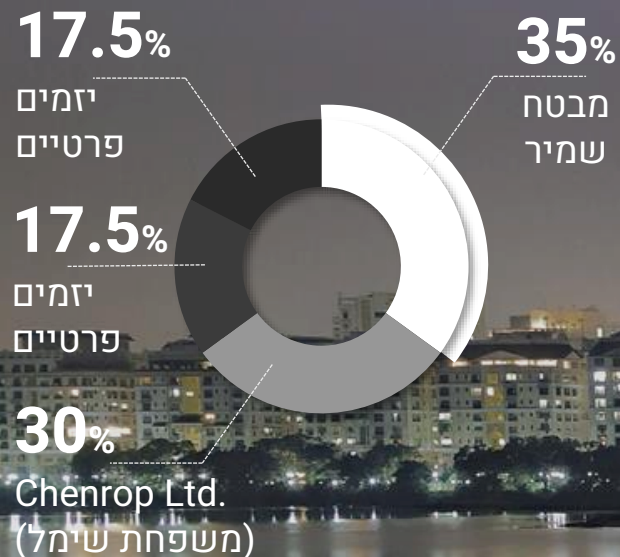
פוטנציאל הצפת ערך

פרויקט בניין משרדים, מסחר ומגורים²
שטח מאוחד של כ-5.2 דונם
בניית: 93 יחידות דיור
22,932 מ"ר מסחר
2,170 מ"ר משרדים

מבטח שמיר: 38% מכלל הזכויות בפרויקט



נכסי נדל"ן בהודו



השקעה בנכסי נדל"ן בעיר CHENNAI המיועדים לתעשייה קלה ולוגיסטיקה

נדל"ן ב- CHENNAI, הודו

פעילות בתחום התשתיות לרשתות סלולאריות ולרשתות אלחוטיות

Tower Vision India Limited

עדכון סטטוס

בחינת הצעות למכירת הקרקע לצד תהליכים לקידום עסקאות ייזום

פוטנציאל הצפת ערך

זכויות על מקרקעין בפרבר מתפתח בשטח כולל של 860 דונם בעיר CHENNAI, הודו



פורטפוליו יציב וצומח



טכנולוגיה



מימון



אנרגיה



נדל"ן



אנרגיה

33.3%

רפק
אנרגיה

33.3%

מבטח
שמיר

33.3%

China Harbour
Engineering Company

אלון תבור MRC

הנכס

תחנת כח עם כושר ייצור של 583 מגה וואט

נתונים כספיים¹

הערכת MRC ב-15 שנות הרישיון:
הכנסות שנתיות של כ-600 מיליון | EBITDA ממוצע של כ-210 מיליון ₪

הכנסות 2020: 658 מיליון ₪
שווי נכסים: 2.2 מיליארד ₪
חוב במסגרת הסכם מימון: כ-1.7 מיליארד ₪

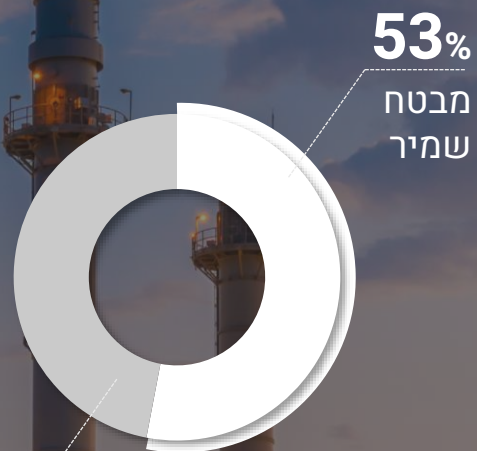
פוטנציאל הצפת ערך

אופציה להקים באתר תחנת כח חדשה על בסיס גז טבעי בטכנולוגיה קונבנציונלית
במחזור פתוח (פיקר) בהספק של עד 230 מגה וואט עד 2026

אופציה לרכישת שטח צמוד לתחנה לטובת הוספת הספק עתידי



קסם אנרגיה



47%
אחזקות גבעת
השלושה ואחרים

קידום פרויקט להקמת תחנת כוח
מופעלת בגז טבעי בשטחי קיבוץ גבעת השלושה

פוטנציאל הצפת
ערך עתידי



ינואר 2021 - קבלת אישור ממנהל התכנון באמצעות
הות"ל להפקדת התכנית והעברתה להערות הוועדות
המחוזיות ולהשגות הציבור

עדכון סטטוס

פורטפוליו יציב וצומח



טכנולוגיה



מימון



אנרגיה



נדל"ן



מניף שירותים פיננסיים בע"מ

הפעילות

העמדת מימון ליזמים בענף הנדל"ן, כאשר עיקר המימון הינו השלמת הון ליזמים, קרי, מימון ההון העצמי הנדרש מיזמי נדל"ן במסגרת ליווי בנקאי סגור לפרויקטים (Mezzanine)

הצפת ערך

דצמבר 2020 - גייסה **200** מיליון ₪ הון עצמי
כיום נסחרת לפי שווי שוק **715** מיליון ₪ (6.6.2021)

צמיחה של מעל 43% בהכנסות ושל 20% בתיק האשראי בשנת 2020

פוטנציאל הצפת ערך

עלייה במחיר מנייה ודיבידנדים



1. ציבור 22.8%, מוסדיים 7.2%
2. דיסקונט 17.4%, בעלי ענין נוספים 3.5%



Lendbuzz

חברת פינטק הממוקמת בבוסטון, מסצ'וסטס

החברה פיתחה שירות און ליין למימון רכישת רכבים לתושבים זרים בארה"ב ללא credit score המתבסס על טכנולוגית ניתוח מידע ובינה מלאכותית (AI)

החברה משתפת פעולה עם סוכנויות רכב ומאפשרת להם להגיע ללקוחות חדשים שרק בזכות לנדבאז הם יכולים למכור להם רכבים ולספק להם שירותים

פעילות המימון צמחה ביותר מ-200% מתחילת השנה והחברה ממשיכה להתרחב גיאוגרפית בארה"ב

מבטח שמיר: 8.5%



הפעילות

פורטפוליו יציב וצומח



טכנולוגיה



מימון



אנרגיה



נדל"ן

חברות טכנולוגיה מרתקות ומבטיחות

שלושה עשורי פעילות בתחום הטכנולוגיה
ניסיון מוכח בזיהוי השקעות בעלות השפעה והובלתן לאקזיט

קרנות



תחומים נוספים



תחום רפואי



אגרו-טכנולוגיה

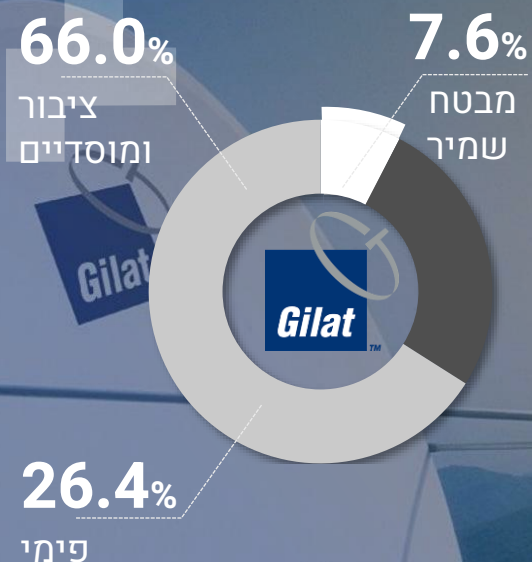


תקשורת נתונים



סייבר ואבטחת מידע





גילת רשתות לוויין בע"מ

ספקית מובילה של מוצרים ושירותים של תקשורת פס רחב מבוססי לוויין מפתחת ומשווקת מגוון רחב של ציוד עבור תחנות לוויין זעירות עם יכולות וביצועים גבוהים

מייצרת מסופי לוויין זעירים המוכרים כ - VAST

הפעילות

נתונים כספיים

שווי שוק: 1.9 מיליארד ₪¹



Supplant

חדשנות פורצת דרך
בתחום האגרו-טכנולוגיה

פעילות גלובלית
ענפה

הטכנולוגיה

השלמת סבב גיוס מוצלח

מבטח שמיר

עוסקת במתן המלצות השקיה חכמות המבוססות חישה צמחית, מאפשרת לחקלאים ברחבי העולם להתמודד עם ההתחממות הגלובלית במציאות של מחסור במים ותנאי אקלים משתנים

פועלת כיום ב-14 מדינות ומתמחה ב-31 גידולים חקלאיים שונים

הפיתוח המרכזי של החברה נקרא GBI מערכת השקיה אוטונומית מבוססת בינה מלאכותית, לשדות חקלאיים שמובילה לחסכון של 30% במים להשקיה, לשיפור היבול ולדיוק תהליך הגידול. בנוסף, מאפשרת המערכת לחקלאים להתמודד עם פגעי אקלים ולהגדיל מדדי איכות

השלמת גיוס של 10 מיליון דולר לאחר שסיימה לפתח את הדור הבא של המלצות ההשקיה של החברה, אשר לראשונה מבוסס על בינה מלאכותית וללא חיישנים כלל

38.8%

supplant
LET'S GROW TOGETHER



memic
breaking surgical boundaries

Memmic

הפעילות

חברת מכשור רפואי המתמחה בפיתוח רובוטים עבור ניתוחים זעיר-פולשניים

פורצים את גבולות הכירורגיה

באמצעות הרובוט הזעיר של ממיק ניתן לבצע הליכים כירורגיים שלא התאפשרו עד כה

אישור FDA

החברה קיבלה אישור FDA לשימוש ברובוט הראשון בעולם לניתוחים בחלל הבטן בגישה נרתיקית

השלמת סבב גיוס מוצלח

השלמת גיוס של 96 מיליון דולר. ההון שגויס ישמש לפיתוח הפעילות העסקית בארה"ב ולהרחבת הפורטפוליו של החברה

פיתוח שוק

ממיק הקימה חברת בת בארה"ב לקידום הפעילות העסקית באיזור

מבטח שמיר

4.0%

Beyeonics

חברת ספין-אוף של אלביט הממוקמת בחיפה, עם חברת בת בארה"ב



מהנדסי החברה פיתחו קסדה ייחודית המיועדת לרופאים מנתחים ומשלבת בין מציאות מוגברת למציאות מדומה

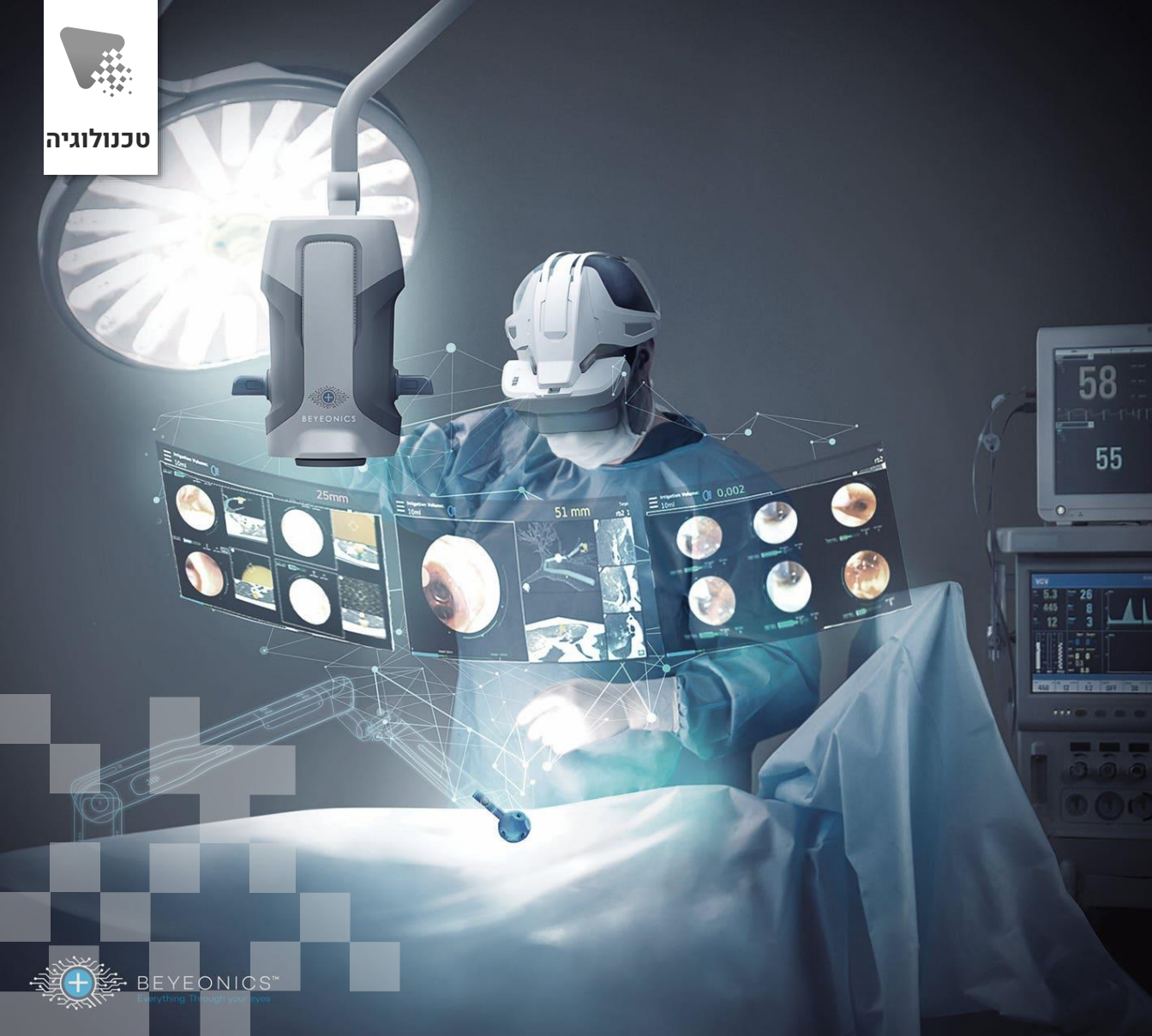
הקסדה מאפשרת למנתח לראות בו-זמנית תמונה של האזור בגוף שבו מבוצע הניתוח, יחד עם תמונות הדמיה שצולמו מראש, אשר כיום אינן נגישות לו בזמן אמת

Beyeonics One™ מאושר לשיווק על ידי ה-FDA

הפעילות

6.8%

מבטח
שמיר



המסע ליצירת ערך

השקעות העבר: יצירת תשתית לצמיחה

01

המיקוד האסטרטגי: תזרים יציב וצומח לצד חדשנות טכנולוגית

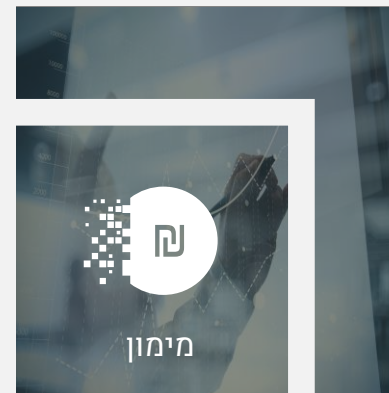
02

הפוטנציאל של המחר:
שימור, הרחבה והשבחה של תחומי הפעילות הקיימים

03

הבטחת הצמיחה העתידית

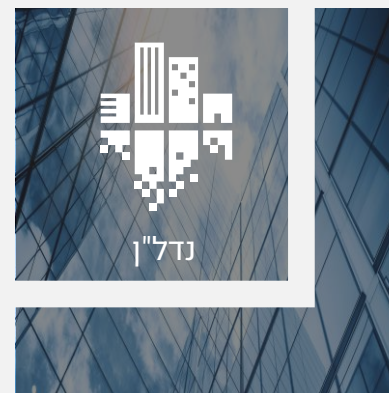
פיתוח הפורטפוליו הקיים



70% אחזקה ב-Finergy Capital

מתן מימון במבנה ייחודי
לפעילות בתחום הגז והנפט בארה"ב

התרחבות לתחומים צומחים בשוק האנרגיה



נדל"ן תפעולי (סיעודי)

צפי לתשואות גבוהות

בחינת כניסה לתחום אגירת החשמל

מחויבים ליצירת ערך



חוסן פיננסי

שמירה על רמת נזילות גבוהה
המנותבת להמשך השקעה
וחלוקת דיבידנדים



פורטפוליו מאוזן

תזרים יציב וצומח
מהשקעות סולידיות לצד השקעות
טכנולוגיות פורצות דרך



מיקוד בתחומי הפעילות הקיימים

איתור הזדמנויות
השקעה ויצירת ערך
בכל תחום פעילות

תודה על ההקשבה!

לפרטים נוספים:

לימור אבידור

משנה למנכ"ל ומזכירת החברה

03-7684949 | limor@msgroup.co.il