

מבטח-שמיר אחזקות בע"מ

כנס משקיפים

אפריל 2024

מבטח-שמיר

אחזקות בע"מ

MIVTACH-SHAMIR
Holdings Ltd.

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 25 במרץ 2024 (אסמכתא: 2024-01-030738) 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.

כרטיס ביקור

השקעה בתחומים סולידיים המייצרים תזרים יציב וצומח לצד השקעה בחדשנות טכנולוגית

פעילות מקומית ענפה וצומחת עם מוקדים בזירה הגלובלית

איתנות פיננסית כתשתית למימוש האסטרטגיה

1.4
מיליארד ש¹

הון עצמי
87% ממאזן סולו חברה

30+
שנים

של יצירת ערך
בשוק ההון

500
מיליון ש²

דיבידנד מצטבר
בשנים 2011-2023

40+
חברות

בפורטפוליו
צומח

1. הנתונים לתאריך ה-31.12.2023.

2. הסכום לא כולל רכישה עצמית של מניות בסך כולל של 86.5 מיליון ש"ח וכן, אינו כולל דיבידנד שהוכרז בסך 19 מיליון ש"ח ב-24.3.2024.

תחומי הפעילות של הקבוצה

מינוף הניסיון העסקי והמומחיות באבחון מגמות, איתור הזדמנויות ובניית פורטפוליו מאוזן



טכנולוגיה



נדל"ן



מימון



אנרגיה

תחומי הפעילות



טכנולוגיה

Lendbuzz Ltd.

Supplant

Stream Elements

Accelario

Momentis

Scopio Labs

Beyeonics Surgical

Innoventric

Beyeonics Vision

Diagnostic Robotic

Bean & Co.

Stardom

State Of Mind Ventures

Target Global

Collider

גילת רשתות לוויין בע"מ¹



נדל"ן

מגדלי הוד השרון

נדל"ן בהרצליה (המנופים)

נדל"ן ברמת גן (היצירה)

נדל"ן בארה"ב וקנדה

נדל"ן ב-CHENNAI, הודו

בית חולים סיעודי



מימון

מניף – שירותים פיננסיים בע"מ¹

Finergy Capital



אנרגיה

גז טבעי

- אלון תבור - תחנת כוח
- קסם אנרגיה

אנרגיות מתחדשות ואגירה

ביו גז

פעילויות חו"ל



טכנולוגיה



נדל"ן



מימון



אנרגיה

פורטפוליו פעילות האנרגיה

שטח האופציה
באלון תבור
בייזום

780
מגה וואט בפיתוח
תחנת כוח
קסם אנרגיה

230
מגה וואט בהקמה
תחנת כוח פיקרית
אלון תבור

585-כ
מגה וואט בהפעלה
תחנת הכוח
אלון תבור



גז טבעי



פעילויות חו"ל
פיתוח וייזום פרויקטים בחו"ל



ביוגז
מתקנים להשבת אנרגיה מפסולת
בשלבי פיתוח מתקדמים



אנרגיות מתחדשות ואגירה
470 מגה וואט פרויקטי PV בפיתוח וייזום
ופרויקטי אגירה בפיתוח וייזום

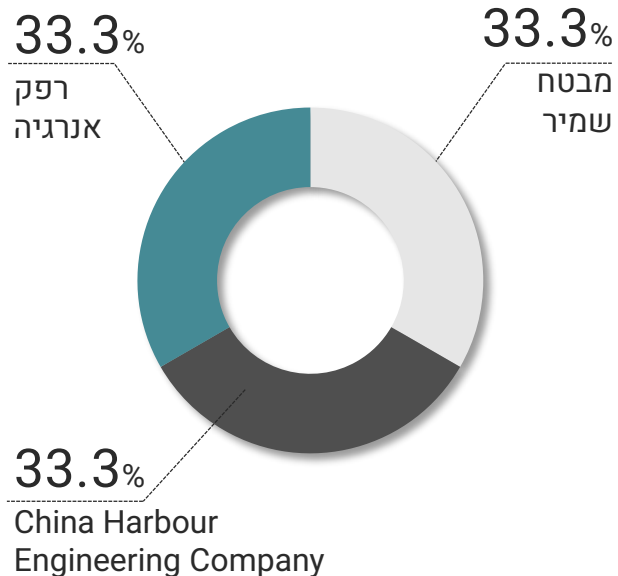


MRC אלון תבור

התחנה הראשונה שהופרטה ע"י חברת חשמל

מגה וואט **585**

ממוקמת בפארק תעשייה אלון תבור מופעלת בגז טבעי/סולר מספקת חשמל לרשת החשמל הארצית חברה ייעודית לתפעול ותחזוקת התחנה



כ- **230** מגה וואט-2024

בהליך מתקדם של הקמת תחנת כח חדשה (פיקר)

פוטנציאל הצפת ערך שימוש בשטח האופציה (כחלק מרכישת התחנה) הצמוד לתחנה לטובת מחזור משולב

פיקר אלון תבור ב-MRC

טכנולוגיה:

תחנת כח חדשה על בסיס גז טבעי בטכנולוגיה
קונבנציונלית במחזור פתוח (פיקר)

הספק צפוי: כ- 230 מגה וואט

סטטוס: שלבי הקמה מתקדמים

תחזית הפעלה: במחצית השנייה של 2024



שלבים מתקדמים של הקמת פיקר-230 מגה וואט

תחנת הכוח קסם | תכנית מאושרת

כ-780 מגה וואט

מקודמת במסגרת תכנית תשתית לאומית (תת"ל 98)
שאושרה ב- 28.5.2023 על ידי ממשלת ישראל

מתוכננת על שטח כלוא ובלתי מנוצל בין אזור תעשייה
פעיל של כפר קאסם לבין כבישים 5,6 ומחלף קסם

מיקום אסטרטגי להולכת חשמל לגוש דן

הולכת גז טבעי:
באמצעות רשת ארצית קיימת עם תחנת הגפה הצמודה
לשטח התחנה

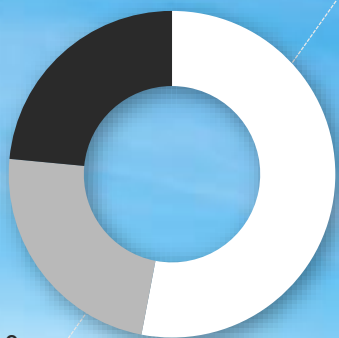
הולכת חשמל:
הצטלבות של קווי הולכת החשמל הארציים
(קווי 161,400 ק"ו)

23.5%

אחרים

53%

מבטח
שמיר



23.5%

אחזקות גבעת
השלושה

הדמיית תחנת קסם אנרגיה לצורך המחשה מקור: קסם אנרגיה



פעילות אנרגיה מתחדשת חדשה בהיקף של 2.5 מיליארד ש"ח

פרוייקטי ייזום סולארי בהיקפים של עשרות אלפי דונמים
בצפון ודרום הארץ, בשותפות עם חברות אנרגיה גדולות ומובילות בישראל



פרוייקטי אגירה
פרויקט בשלב מתקדם בהיקף של 300 עד 500 מיליון ש"ח
ופרויקט אגירה נוספים בשלבי פיתוח וייזום



פרוייקטי ביוגז
השבת אנרגיה מפסולת בדרום הארץ





סולארי ואגירה

בשותפויות עם צדדי ג'

כ-470 מגה וואט במודל השוק

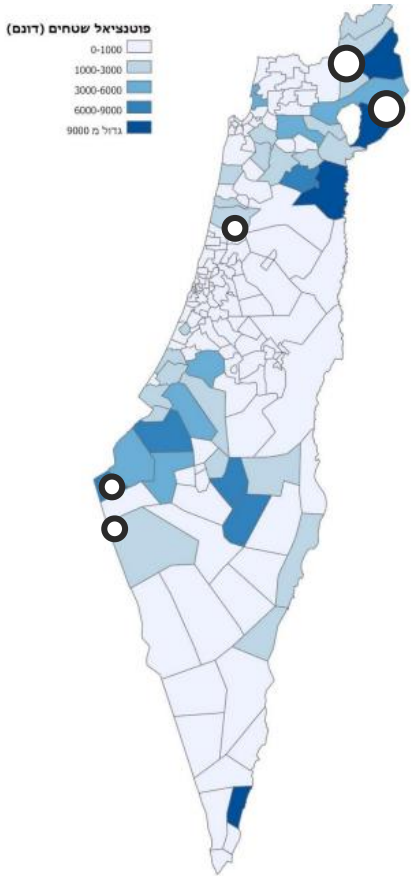
כ-250 מגה וואט פרויקט סולארי קרקעי בצפון
כ-2,000 דונם סולארי + אגירה
בשיתוף 8 ישובים



כ-220 מגה וואט - פרויקט סולארי עם תכנית סטטוטורית
כ-1,500 דונם
כ-220 מגה וואט + 700 מגה וואט שעה אגירה
צפי לסגירה פיננסית - חציון ראשון 2025



אגירת אנרגיה



○ מיקומים בהם יש הסכמים עם בעלי הקרקע

דוגמא: פרויקט צפון
90 מגה וואט / 400 מגה וואט שעה



עד 20 דונם בייעוד תעשייה בצמוד לתחמ"ש ממוקם בתוך מפת העדיפות של רשות החשמל ונגה בעדיפות גבוהה לפי החלטת ממשלה

סטטוס

- התקבל סקר תכנון חיובי מחברת נגה
- במקרקעין חלה תכנית שמאפשרת הקמה



פעילות בתחום הביוגז

הקמת פרויקטים של ביו גז (בשותפות צדדי ג') לטיפול בפסולת אורגנית ופסולת חקלאית, בין היתר, פרש בעלי חיים, פסולת צמחית וזרם אורגני, בטכנולוגיה מתקדמת בהתאם לעקרון של כלכלה מעגלית

היבטים מסחריים



ייצור החשמל: תעריף קבוע בממוצע של כ- 55 אג' לקוט"ש (צמוד)
לתקופה של 20 שנים

מענקי הקמה של משרדי הממשלה

סטטוס

- הליכי סטטוריקה מתקדמים
- מכרז קבלנים



טכנולוגיה



מימון



נדל"ן



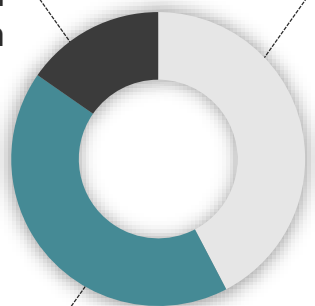
אנרגיה

מגדלי הוד השרון



15.3%

תמיר ומיצר
החזקות



42.3%

מבטח שמיר

42.3%

אשטרום נכסים

נתונים כספיים (במיליוני ₪)

1,084.5	שווי בספרים ^{2,1}
419	חוב (שווי הוגן) ²
66.3	הכנסות משכירות 2023 ²
13.6	הכנסות מדמי ניהול 2023 ²
62.2	NOI 2023 ²
67.7	NOI על בסיס תפוסה מלאה ²

הייטק ופארמה
שוכרים

1,700
מקומות חנייה

72,000
מ"ר

5
בנייני משרדים

סטטוס

לאחר אישור ועדה מחוזית ב-1/2023
התחלת בניה משוערת 2025

פוטנציאל הצפת ערך

תוספת זכויות בנייה מגדל נוסף
בהיקף של 60,000 מ"ר

נדל"ן בהרצליה

פרוייקט המנופים הרצליה
רחוב המנופים 3-5 בהרצליה פיתוח

פוטנציאל הצפת ערך
פרוייקט בניין משרדים, מסחר ומגורים³
שטח מאוחד של כ- 5.2 דונם

זכויות מבטח שמיר:
52% מכלל זכויות המשרדים
56% מכלל הזכויות במסחר

סטטוס
בהקמה
צפי סיום: 2026

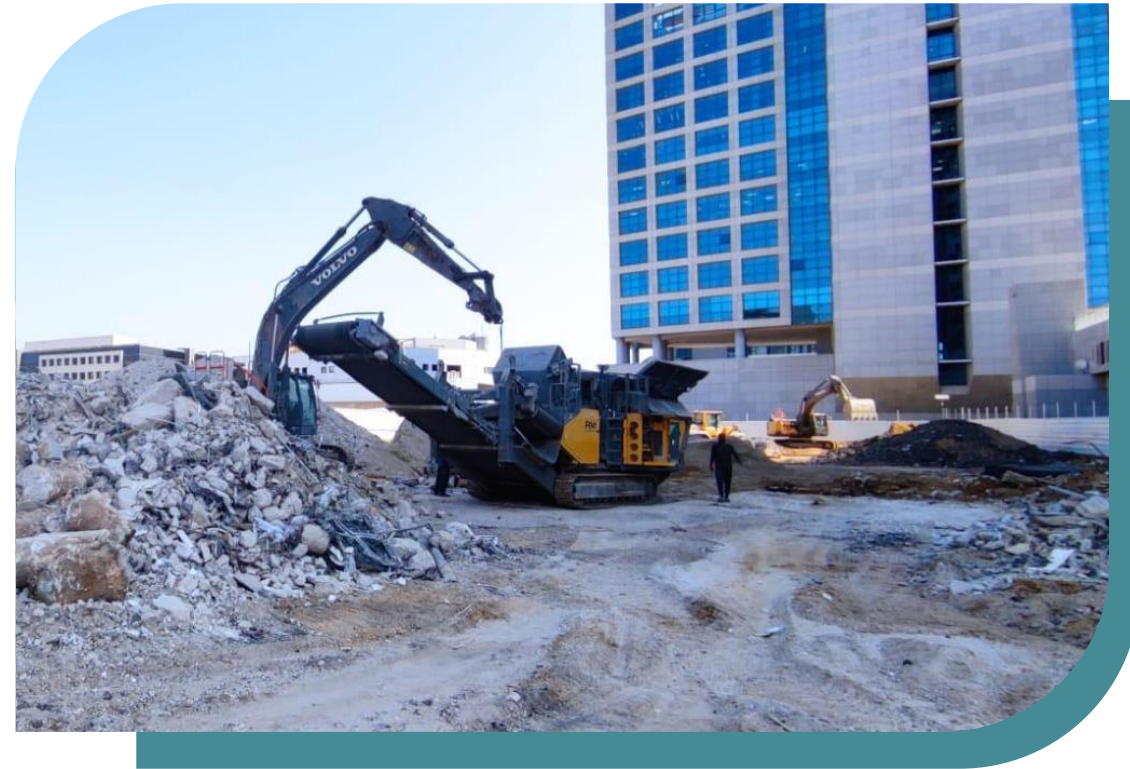
כ- 23,000
מ"ר משרדים

כ- 1,600
מ"ר מסחר

כ- 8,000
מ"ר חניונים



פרוייקט המנופים הרצליה



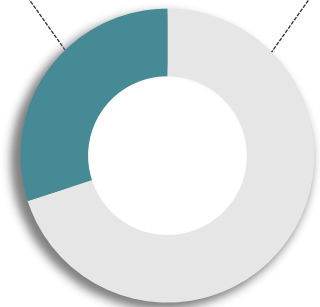
מבטח קין - השקעות בנדל"ן בקנדה

פלטפורמה השקעות בנדל"ן למגורים בטורונטו (רבתי), קנדה
הכוללת פרויקטי פיתוח, ייזום ומימון של נכסי נדל"ן



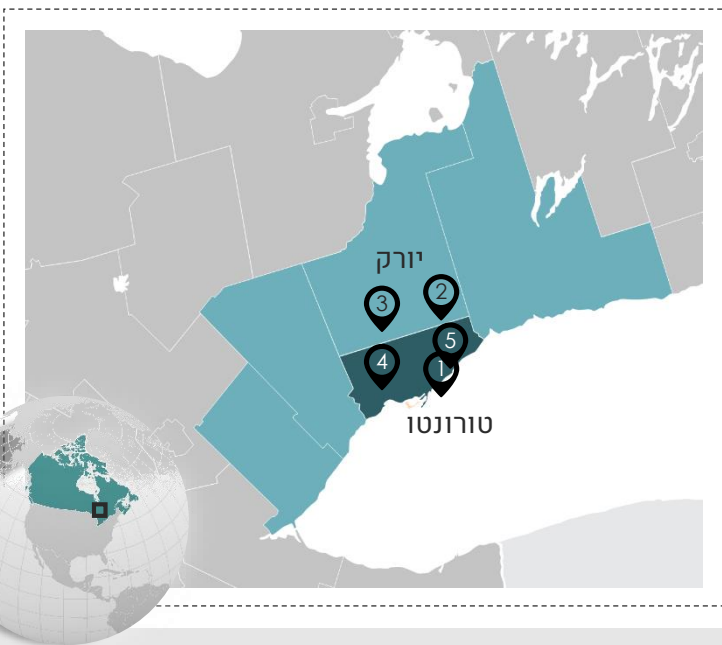
30%

KIN CAPITAL
PARTNERS



70%

מבטח שמיר



פורטפוליו הנכסים



1. Church & Gerrard
312k SF, projected exit: 2025



2. Shops on Steeles
3.3M SF, projected exit: 2026



3. Rutherford
2.48M SF, projected exit: 2026




4. Weston Beauty Blocks
366k SF, projected exit: 2028



5. Bloor & Jarvis
334k SF, projected exit: 2029



טכנולוגיה



מימון



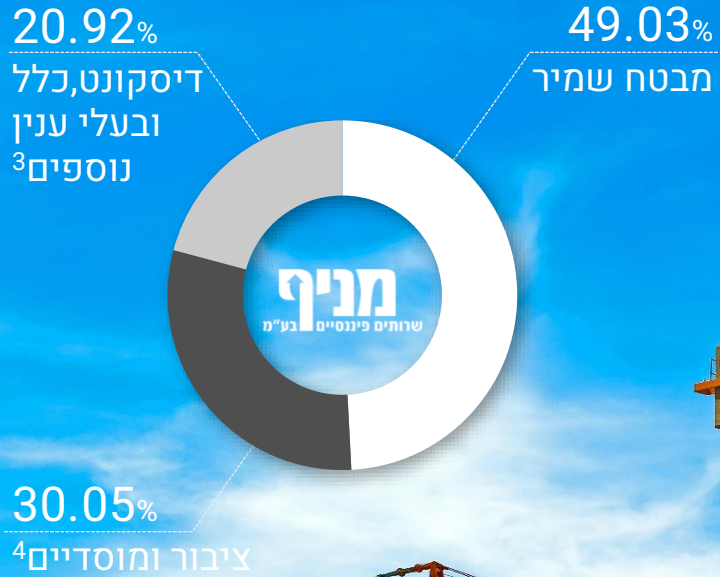
נדל"ן



אנרגיה

מניף שירותים פיננסיים בע"מ

חברה מובילה במתן פתרונות מימון חוץ בנקאי ליזמי נדל"ן בעיקר השלמת הון ליזמים בפרויקטים בתחום הבניה למעלה מ-24 שנה נסחרת בבורסה לני"ע משנת 2020 (סימול: מניף)



A3.il

דרוג אשראי
אופק יציב מחברת מידרוג

27%

צמיחת תיק האשראי
לכ-2.7 מיליארד ש"1

80%

צמיחה בהכנסות
לכ-332 מיליון ש"1

572 מיליון ש"1

גיוסי אג"ח
² 2022-2024

200 מיליון ש"1

גיוס הון עצמי
דצמבר 2020

773 מיליון ש"1

שווי שוק
24.3.2024

1. צמיחה בשנת 2023 לעומת שנת 2022.

2. אג"ח הנסחרות בבורסה בת"א הנושאות ברובן ריבית משתנה, אינה צמודה למדד, בשיעור של ריבית בנק ישראל, בתוספת מרווח קבוע בשיעור 2.4%.

3. דיסקונט 17.38%, בעלי ענין נוספים 3.54%.

4. ציבור 22.83%, מוסדיים 7.22%.



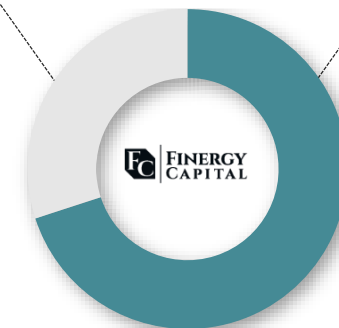
Finergy Capital

מספקת פתרונות מימון ליזמים בתחום
האנרגיה (גז ונפט)

העמדת מימון בעסקאות מסוג VPP
(Volumetric Production Payments)
המעניקות גיבוי פיננסי למפעיל מקומי
(Operator/Buyer) לרכוש שדה גז או נפט
מידי מוכר (Seller) ומסייעות למפעיל מקומי
להפוך לבעלי השדה

30.0%
יזמים

70%
מבטח שמיר





טכנולוגיה



מימון



נדל"ן



אנרגיה

שלושה עשורי פעילות בתחום הטכנולוגיה

ניסיון מוכח בזיהוי השקעות בעלות
השפעה והובלתן לאקזיט

פורטפוליו של 16 חברות טכנולוגיה מרתקות ומבטיחות, הבולטות בהן:

החברה ממשיכה לצמוח בקצב מהיר ולהגדיל את הרווחיות. בשנת 2023
החברה הגדילה את ההכנסות בכ-70%



מתפתחת בצורה יפה. מתמקדת ב-6 מדינות עם 34 גידולים
שמתוכם 16 מסחריים



מחויבים ליצירת ערך

3

חוסן פיננסי
שמירה על רמת נזילות גבוהה המנותבת
להמשך השקעה וחלוקת דיבידנדים

2

פורטפוליו מאוזן
תזרים יציב וצומח מהשקעות סולידיות
לצד השקעות טכנולוגיות פורצות דרך

1

מיקוד בתחומים צומחים
איתור הזדמנויות השקעה ויצירת ערך
בכל תחום פעילות



תודה על ההקשבה!

לפרטים נוספים:

לימור אבידור
משנה למנכ"ל ומזכירת החברה

limor@msgroup.co.il | www.msgroup.co.il | 03-7684949