

תעודת זהות

מאיר שמיר

אישי: בן 73, יליד קיבוץ בארות יצחק וכיום מתגורר בתל אביב. נשוי ואב ל-3 ילדים.
מקצועי: בעל השליטה ומנכ"ל מבטח שמיר. בעל תואר ראשון בכלכלה ודוקטור של כבוד מאוניברסיטת בר אילן. יו"ר תגלית בישראל.
עוד משהו: היה נווט קרב בטייסת הפטישים של חיל האוויר



ניתוח גלובס

צילום: כדיה לוי

תשואה של יותר מ-100% בשנה: מה עומד מאחורי הרנסנס של מאיר שמיר?

כעשור לאחר האקזיט המזהיר בתנובה, חווה מאיר שמיר פריחה בעסקיו: בשנה האחרונה הוכפל שווייה של חברת מבטח שמיר שבשליטתו ל-1.7 מיליארד שקל, והקנה לה כרטיס כניסה למדרג ת"א 125 • חלק ניכר מהתשואה במניה נזקף להתמקדותו של שמיר בשנים האחרונות בתחום תחנות הכוח בישראל, לצד עסקי הנדל"ן, המימון והטכנולוגיה שליוו אותו גם בעבר

חזי שטרנליכט

אחת ההפתעות של ערכון המדרים הצפוי כבורסה בחודש הבא היא כניסתה של מניית מבטח שמיר למדרג ת"א 125 - לאחר שיותר מהכפילה את מחירה בשנה האחרונה. חברת ההשקעות הוותיקה שבשליטת מאיר שמיר, הפכה לאחת המניות החביבות על המשקיעים - בניגוד לכתף הקרה שלה וזכות בדרך כלל חברות ההחזקה הנסחרות בת"א.

מבטח שמיר, אשר לה החזקות בתחומי האנרגיה, הנדל"ן, האשראי החוץ בנקאי והטכנולוגיה, נסחרת כעת בשווי של מעל ל-1.7 מיליארד שקל (מאיר שמיר מחזיק כ-40% מהמניות) - סלל עבודה את הדרך למדרג היוקרתי ממנו נעדרה קרוב לעשור. מאז השפל שרשמה המניה בימי פרוץ הקורונה, היא זינקה ביותר מ-230%.

אצל רוב הקוראים מוהה פעילותו העסקית של מאיר שמיר (73 בעיקר עם האקזיט העצום שרשם לפני כעשור בענקית המזון תנובה, שאת השליטה בה מכרה מבטח שמיר (לצד קרן אייפקס של זהבית כהן) לידי ברייטפוד הסינית. אך למרות שמדובר בעסקה המוצלחת ביותר שעשה שמיר מעודו (ואשר הניבה רווח של יותר מחצי מיליארד שקל), הוא ידע במהלך יותר משלושה עשורי פעילות מימושים שהניבו רווחים עצומים מהשקעות שביצע בתחומי הביטוח, הנדל"ן והטכנולוגיה.

החברה שינתה את פניה בתוך עשור

מבטח שמיר של העשור האחרון היא חברה מגוונת, ללא השקעה מרכזית בודדת, הפועלת בעיקר בתחומי האנרגיה, מימון נדל"ן וטכנולוגיה. נראה שלעליות האחרונות במניה תורם תחום האנרגיה - שבו עוסקת מבטח שמיר בהקמה ותפעול של תחנות כוח, לצד פעילות בתחומי האנרגיה המתחדשת.

בשבוע האחרון קיבל שמיר, במקום חופשתו, בשורה משמחת: בג"ץ רחה מספר עתירות שהוגשו כנגד תחנת הכוח "קסם", שתוקם על ידי זרוע האנרגיה של מבטח שמיר בסמוך למחלף קסם שליד ראש העין (ולקיבוץ בארות יצחק שבו גדל שמיר).

בית המשפט העליון הכיר בכך שהתחנה נדרשת בדחיפות למשק האנרגיה, משום שמאז סגירת תחנת הכוח רידינג בצפון תל אביב בינואר השנה, לא פועלות למעשה תחנות כוח בגוש דן הצפוני, בזמן שהעומס על רשת החשמל באזור זה רק הולך ומתגבר.

ההקמה של תחנת קסם, שתצא לדרך כנראה בתוך זמן לא ארוך, הייתה כרוכה כמו בלא מעט פרויקטי תשתיות בארץ במאבק קולני ויצרי, מצד תושבים וארגוני סביבה שמחו בתוקף נגד רשויות התכנון וגופי הממשלה שאישרו את הקמתה.

הניצחון של שמיר בבג"ץ התבטא בגושפנקה מבית המשפט שפסק כי לא נפל פגם מהותי בהליך התכנון של התחנה.

ההערכות הן שתחנת הכוח קסם, שמיועדת לייצר כ-780 מגוואט, תתחיל לפעול עוד לפני סוף העשור הנוכחי. עלות הקמת התחנה, שבה שותף גם קיבוץ גבעת השלושה, מוערכת בהשקעה של כ-4.5 מיליארד שקל.

שמיר כבר הקדים והכניס לזרוע האנרגיה שלו - שמיר אנרגיה - שותפה ברמות כלל ביטוח (20%), שהורימה לחברה הבת בפברואר השנה כ-320 מיליון שקל לפי שווי של 1.2 מיליארד שקל (לפני הכסף). זרוע האנרגיה, שהפכה למנוע צמיחה מרכזי בעסקיו של שמיר, מנוהלת כיום על ידי ליאור פרבר, בעברו סמנכ"ל במשרד ראש הממשלה.

אם תונפק שמיר אנרגיה בעתיד, הרי שהיא תצטרף לזרוע נוספת של הקבוצה שכבר נסחרת בת"א - חברת מניף שירותים פיננסיים (49.5%). מניף, המנוהלת על ידי מאור רואק ועוסקת בהעמדת מימון ליוזמים בענף הנדל"ן, הונפקה בתקופת הקורונה, בדצמבר 2020, וכיום נסחרת בשווי של 870 מיליון שקל לאחר שהניבה תשואה של 35% מאז ההנפקה.

לתחום האנרגיה נכנסה מבטח שמיר לפני חמש שנים, תחילה לשותפות בתחנת הכוח הקונבנציונלית אלון תבור, כשרכשה שלישי ממנה. מדובר בתחנה הראשונה בישראל שנמכרה על ידי חברת החשמל, בסכום כולל של 1.9 מיליארד שקל. באותה עת נכנסו כשותפות עם מבטח שמיר גם ציינה הרבור הסינית ורפק אנרגיה שבשליטת אורן תנחום.

אנרגיה, נדל"ן, פיננסיים וטכנולוגיה

התפוקה של תחנת אלון תבור עומדת על כ-600 מגוואט, ובימים אלה מחוברת לרשת החשמל הרחבה שלה תחנה חדשה באותו מתחם, שתייצר עוד 230 מגוואט. השותפות בתחנה גם מתכננת לממש אופציה שיש להן מרשות מקרקעי ישראל (רמ"י) לרכישת שטח סמוך, על מנת להקים תחנה נוספת בתפוקה של 850-670 מגוואט.

מדוע הוא מתמקד באנרגיה? נראה שמאיר שמיר מבין שמדובר בשוק שבו הביקוש רק הולך וגדל. ככל שהמשק צורך יותר אנרגיה, גם לטובת חוות שרתים ורכבים חשמליים, כך נדרשות יותר תחנות כוח.

מעבר לרגל הקונבנציונלית, נכנסה זרוע האנרגיה של שמיר גם לתחום הטולארי. בחודש שעבר דיווחה החברה כי התקבל סקר חיבור חיובי לפרויקט סולארי בהשקעה של 1.1 מיליארד שקל בדרום הארץ. שמיר אנרגיה שותפה גם בפרויקט זה עם רפק אנרגיה, בדומה לתחנת אלון תבור.

מה מחפש יצחק תשובה בחנן מור לשעבר שקרסה

גיוון עסקי, קאמבק לתחום הנדל"ן היומי בישראל או "פלטפורמה שלתוכה ניתן לצקת פעילות קיימת"? טייקון האנרגיה יצחק תשובה ממשיך לבצע רכישות בשוק ההון המקומי. הפעם הוא עושה זאת בחברת צילו בלו (לשעבר חנן מור) שהשלימה לאחרונה הסדר חוב. תשובה יחד עם מנהל העסקים הנוכחי של צילו בלו, דודו זבידה, חתמו על הסכם שיעביר להם את השליטה בחברת הנדל"ן.

בעל השליטה בקבוצת דלק, וזבידה, יסקיעו יחד 55 מיליון שקל בשלב הראשון של העסקה המורת הקצאה של 31.6% באותו סכום שעשויה להביא אותם בעתיד להחזקה של 47% ממניות החברה. ההקצאה לתשובה (שיסקיע באמצעות חברה הנמצאת בעלות אשתו, חייה ולזבידה, תבצע במחיר של קרוב ל-2.4 שקלים לצילו בלו, פרמיה של 12% על מחיר השוק. בעקבות הדיווח אודות העסקה, זינקה מניית צילו בלו ב-21% (ג') לשווי חברה של 139 מיליון שקל.

הקצאת המניות לתשובה וזבידה טענה אישור האסיפה הכללית (כמו גם אישור מיניו ותנאי חובתו של זבידה כיו"ר דירקטוריון פעיל בחברה).



דודו זבידה, רכש וימונה ליו"ר פעיל בחברה.



יצחק תשובה, חוזר לנדל"ן

השלמתה צפויה לדלל משמעותית את החוקות הגופים המוסדיים בצילו בלו - הפניקס, לאומי, דיסקונט, הראל וקרן ריאליטי, שקיבלו במסגרת הסדר החוב שהושלם בחורש שעבר מעל 60% ממניות החברה. חנן מור, נזכיר, קרסה בעקבות עסקה שהייתה גדולה על מידותיה - רכישת קרקע בשדה רב שבת"א תמורת כ-1.5 מיליארד שקל בשנת 2021. עקב עליית הריבית, כשלה החברה מלעמוד בחוזרי הלוואה הענק שלקחה לצורך הרכישה (בסך כ-1.3 מיליארד שקל). לאחרונה נמכרה הקרקע לירי חברת הבנייה דמרי תמורת כ-1.1 מיליארד שקל "בלבר".

פלטפורמה לצקת אליה פעילות קיימת?

או מה מוצאים תשובה וזבידה בחברה? בצילו בלו לא נשאר הרבה אחרי המימשים של רוב נכסיה המניבים ופרויקטי נדל"ן למגורים, שהוביל המייסד והבעלים לשעבר חנן מור, בניסיון להימנע מהסדר חוב ולשמוך על הקרקע בשדה רב. על פי דוחות החברה האחרונים, יש בידיה 869 דירות בתכנון ובנייה בחורש ובארז, עקבא, מתוכן 135 שנתו למכירה. עוד נותרו לה שלושה נכסים מניבים בחריש ובמוריעין.

צילו בלו צופה כי מהפרויקטים למגורים היא תייצר רווח גולמי נוסף של 68 מיליון שקל. באשר לנכסים המניבים, אלה מפיקים הכנסה תפעולית ברוטו (NOI) של 35 מיליון שקל בשנה. גורם בשוק שמכיר את הפרטים מציין כי "הסדר החוב הושלם וכעת החברה 'נקייה'. תשובה וזבידה קונים בעצם פלטפורמה שיוערת להתעסק בזימות למגורים וכן שאותם יצקו לתוך החברה כדי להשביח אותה".

הרכישה הנוכחית ממטנת שלב נוסף בחזרתו של תשובה לתחום הנדל"ן בישראל, שממנו צמח. נזכיר כי במשבר הגדול שאילו נקלע לאחר פרוץ מגפת הקורונה וצניחת מחירי הנפט בעולם, הוא מימש נכסים מכל הבא ליד, כולל שני מגרשים לבנייה בשכונת בבלי בת"א והשליטה בחברת הנדל"ן אלעד מגוריים החדשה, תמורת מאות מיליוני שקלים. אלא שאו הגלגל התהפך בחזרה, מחירי הנפט וינקו לשיאים בהם לא היו מ-2008, והעולם חזר לחייך לתשובה. שווי הקצאה דלק שבשליטתו וינק, והוא חזר לבצע רכישות באופן פרטי, גם בתחום הנדל"ן (כולל מניות שליטה בחברת מהדרין - אותה מכרה קבוצת דלק בתקופה קשה). פרט לכך קנו תשובה ובנו אלעד, באופן פרטי, כ-12% ממניות חברת הנדל"ן היומי יוביקס (YBOX). תמורת יותר מ-20 מיליון שקל. והדי כנראה עוד נטויה.

נחנאל אריאל

תקשורת וביצועי רשת, Accelarario Software מתחום מחשוב הענן ותמר רובוטיקה, שעוסקת בפיתוח וייצור רובוטים לניתוחי מוח.

מהקיבוץ, דרך הטייסת ועד ענף הביטוח

מאיר שמיר נולד כאמור בקיבוץ בארות יצחק וגדל בפתח תקווה. הוא למד בישיבה התיכונית נחלים, ובצבא שירת כנווט מטוס קרב בחיל האוויר. את ההון המשמעותי הראשוני שלו עשה בענף הביטוח, באמצעות סוכנות מבטח שמיר שהקים ושאותה יצק לשלד בורסאי בתחילת שנות ה-90. מאז השקיע שמיר בשרה ארוכה של חברות בתחומים מגוונים, בדרך כלל בהצלחה ניכרת.

בין היתר רשמה מבטח שמיר אקוויט מוצלח בחברת התוכנה ליפמן, שבה החזיקה מאז שהייתה סטארט-אפ זעיר בשווי של מיליוני דולרים בודדים, ועד להנפקתה ומאוחר יותר מכירתה לחברת וריפון האמריקאית בשנת 2006, לפי שווי של 800 מיליון דולר. בסך הכול הרוויחה מבטח שמיר מהשקעתה בליפמן מאות מיליוני שקלים.

כאמור, גולת הכותרת בעסקיו של שמיר עד היום הייתה ההשקעה בחברת המזון תנובה, שאת השליטה בה מכרה מבטח שמיר במרץ 2015 (לצד קרן אייפקס) לידי ברייטפוד הסינית. העסקה, שהיקפה שווי של 8.6 מיליארד שקל לקונצרן החלב הישראלי, הניבה למבטח שמיר תמורה של 1.8 מיליארד שקל ורווח לפני מס של כ-570 מיליון שקל. באותה עת, ולמרות ששמה עלה באופן תדיר בקשר לביצוע רכישה גדולה כזו או אחרת, לא מצאה מבטח שמיר השקעת "עוגן" חלופית לתנובה, ונראה שתחום האנרגיה צפוי להמשיך ולהוביל את עסקיה בשנים הבאות.

כך נכבד, מקדם שמיר בשנים האחרונות את בנו גיא (46) בצמרת החברה. הבן משמש כיום כמנחה למנכ"ל מבטח שמיר, יו"ר מניף וריקטור בהשקעות נוספות של החברה. אשתקד עמדו עלות שכרו של מאיר שמיר על כ-6 מיליון שקל, ואילו זו של גיא על 1.6 מיליון שקל. הכסף הגדול מבחינת שמיר טמון בנתח המניות שלו בחברת ההחזקות שווה כיום 700 מיליון שקל. בנוסף ביצעה החברה בעבר חלוקת דיבידנדים במאות מיליוני שקלים, שהעשירו אף הם את חשבון הבנק של בעל השליטה. מעבר לעסקים, הפך שמיר לאחרונה (באמצעות שמיר אנרגיה) לאחד הספונסרים של קבוצת הפועל גליל עליון בכדורסל, לצד חברה בורסאית שבעבר היה מוזהב דווקא עם קבוצת הכדורסל של הפועל פ"ת (שבה גם שיתוף בני גיא). בנוסף, טיפה שמיר לאורך השנים פעילות של תמיכה בחיילי צה"ל (דרך פרויקט "אמץ לוחם") וכן הוא מכהן כיום כיו"ר בישראל של פרויקט "תגלית", מיוזם העוסק בהבאת נוער יהודי מארה"ב לביקורים בארץ.

מניית מבטח שמיר זינקה פי 4 מאז השפל של הקורונה



האימפריה של מאיר שמיר משנה את פניה

תחומי הפעילות והחזקות הקבוצה

אנרגיה



3 תחנות כוח לגז טבעי (אלון תבור וקסם אנרגיה)

2.5 מיליארד שקל

שווי פעילות האנרגיה המתחדשת (בעיקר בתחום הסולארי)

נדל"ן



נכסים ברמת גן, הרצליה והוד השרון ונדל"ן למגורים בטורונטו בקנדה

פיננסים



872 מיליון שקל

שווי השוק של חברת האשראי החוץ בנקאי לנדל"ן מניף

טכנולוגיה



16 חברות טכנולוגיה.

הבולטות שבהן: lendbuzz (שווה יותר ממיליארד דולר) ו-suplant

הפרויקט כולל הקמת שדה של פאנלים סולאריים בשטח של 1,500 דונם, בהספק של 230 מגוואט ועוד 700 מגוואט באגירה באתר כנגב. בנוסף יוקמו בסמוך גגות סולאריים שיצרו עוד 12 מגוואט חשמל. לזרוע האנרגיה של שמיר יש גם פרויקט ברמת הגולן עם אשטרום אנרגיה, להקמת שדה סולארי שיצר 250 מגוואט. שם כבר התקבל אישור ממשרתי ויש להליך קידום נמרץ בוועדות הסטטוטוריות הנדרשות.

לצד תחום האנרגיה ומימון הנדל"ן (מניף), פועלת מבטח שמיר באמצעות מספר זרועות השקעה נוספות. הללו כוללות השקעות בתחום הנדל"ן המניב, שם היא שותפה בקומפלקס המשרדים מגדלי הוד השרון, מימשה מגדלים המשתרעים על שטח של 72 אקף מ"ר, מקימה פרויקט באזור התעשייה של הרצליה פיתוח ומתכננת מגדלי משרדים ברמת גן. להכרה גם פורטפוליו של תכנון והקמת בנייני משרדים ומסחר בקנדה.

בתחום הטכנולוגיה, שחביב על שמיר כבר עשרות שנים, של למבטח שמיר מספר דו ספרתי של החזקות, שאותן היא מעריכה בשווי כולל של מאות מיליוני שקלים. בין היתר נותרה בידיה החזקת מיעוט בחברת גילת לוונינים, שבעבר הייתה השקעה מרכזית של החברה ומומשה ברובה, אך עדיין מוערכת ביותר מ-40 מיליון שקל.

החזקה מבטיחה במיוחד באותו פורטפוליו טכנולוגי היא חברת הפינטק לנדבאו (LENDBUZZ), המעניקה שירותי אונליין למימון כלי רכב לסטורנטים ולאנשים ללא דירוג אשראי בארה"ב. חברה זו גייסה הון אשתקד לפי שווי של כמיליארד דולר, ושוי הלקה של מבטח שמיר מוערך ברווחיה בכ-185 מיליון שקל.

החברה של שמיר מחזיקה גם בכרבע ממניות חברת Bean & Co Global, העוסקת בטיפוח, גידול ועיבוד של מטעי קקאו וכן ייצור והפצה שלו, באמצעות טכנולוגיה שפיתחה. חברה נוספת מתחום הטכנולוגיה לחקלאות היא Suplant, המפתחת טכנולוגיה להשקיה אוטונומית לשדות במטרה לחסוך במים. חברות טכנולוגיה אחרות בהן מחזיקה מבטח שמיר כוללות את סליוס, שמפתחת פתרונות בתחום הכימיה האחד של