



**מצגת שוק ההון**  
**22/04/2025**

**מבטח**  
**שמיר**

# 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 27 במרץ 2025 (אסמכתא: 2025-01-021395) 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.



# מורשת של יצירת ערך<sup>1</sup>



**2.2**

מיליארד ש"ח

שווי שוק<sup>2</sup>  
כלולה במדד ת"א 125

**1.6**

מיליארד ש"ח

הון עצמי  
41% מהמאזן

**30+**

שנות  
ניסיון

**110**

מיליון ש"ח

Buy-Back  
בעשור האחרון

**400-כ**

מיליון ש"ח

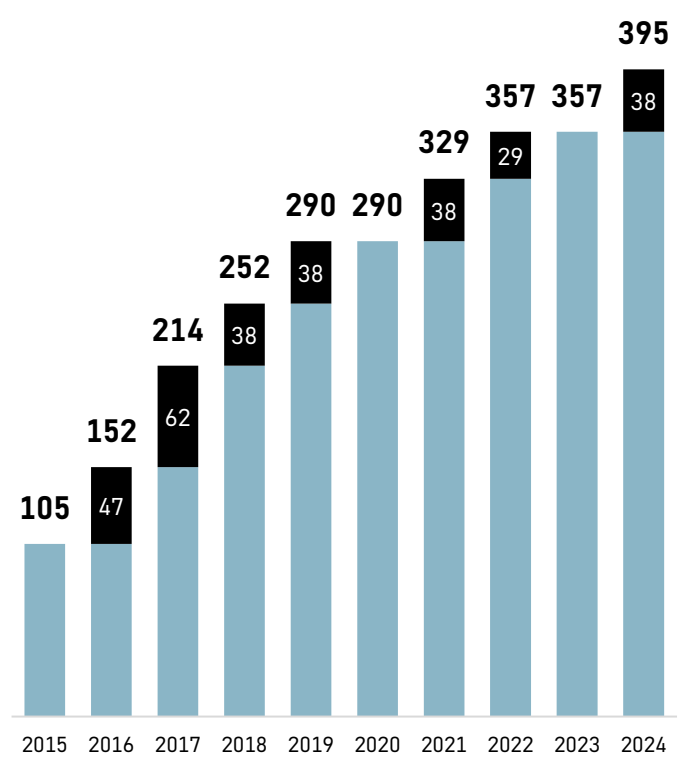
דיבידנד מצטבר  
בעשור האחרון

1. הנתונים לתאריך ה-31.12.24.  
2. שווי שוק ליום 20.4.2025



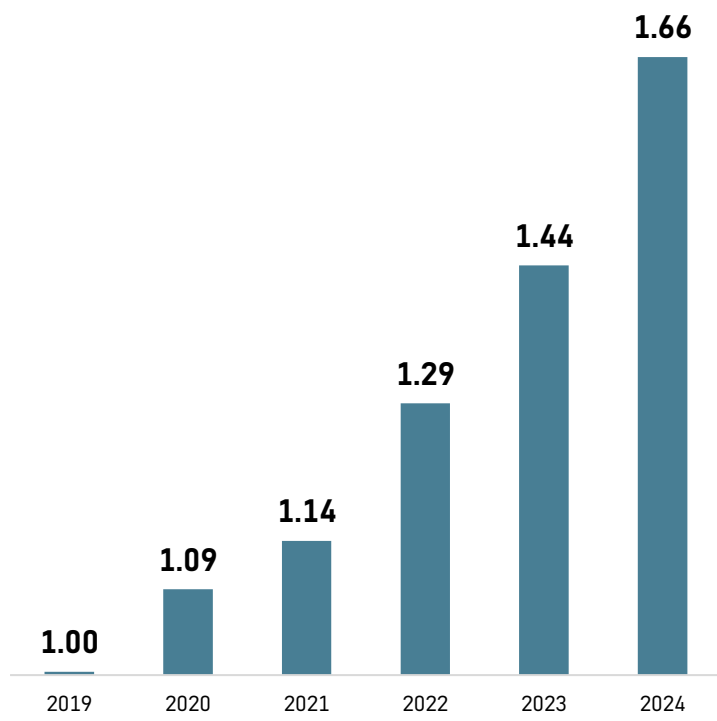
## חלוקת דיבידנד

(דיבידנד מצטבר במיליוני ₪)



## התפתחות ההון העצמי

(מיליארדי ₪)



1. הון המיוחס לבעלים של החברה האם

# ארבעה תחומים שמעצבים את העתיד

פוטנציאל צמיחה והצפת ערך משמעותיים



טכנולוגיה



נדל"ן



פיננסים



אנרגיה

קבוצת  
שמיר  
אנרגיה





## מגוונת

מקורות מגוונים  
לייצור חשמל  
גז טבעי, סולארי,  
אגירה וביוגז

מיקוד אסטרטגי:  
התרחבות גלובלית  
לצד המשך צמיחה  
בשוק המקומי

## צומחת

230 MW-כ  
לקראת הפעלה

1.1 GWh + 1.05 GW-כ  
לקראת הקמה ובפיתוח מתקדם

2.8 GWh + 1.4 GW-כ  
בייזום

## מניבה

100-כ מיליון ₪  
תזרים שנתי פנוי  
לבעלים מתחנת אלון  
תבור (100%)

600 MW-כ  
בהפעלה

++++  
++++  
++++

20%

אכלל  
ביטוח ופיננסים



80%

מבטח שמיר



MRC אלון תבור



משק האנרגיה בישראל:

# צמיחה משמעותית בביקוש לחשמל

לצד צורך בגיוון מקורות הייצור



# נקודת המוצא: גידול גבוה בביקושים לחשמל

“

**כל פתרון שלם עתידי יהיה חייב להתבסס על  
שילוב של מספר טכנולוגיות  
בכדי לתת מענה לכל צרכי המשק בכל עת**

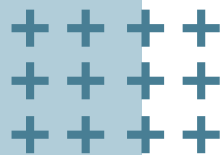
**3x**

**הגידול בביקוש לחשמל צפוי  
לשלוש עצמו עד  
2050**

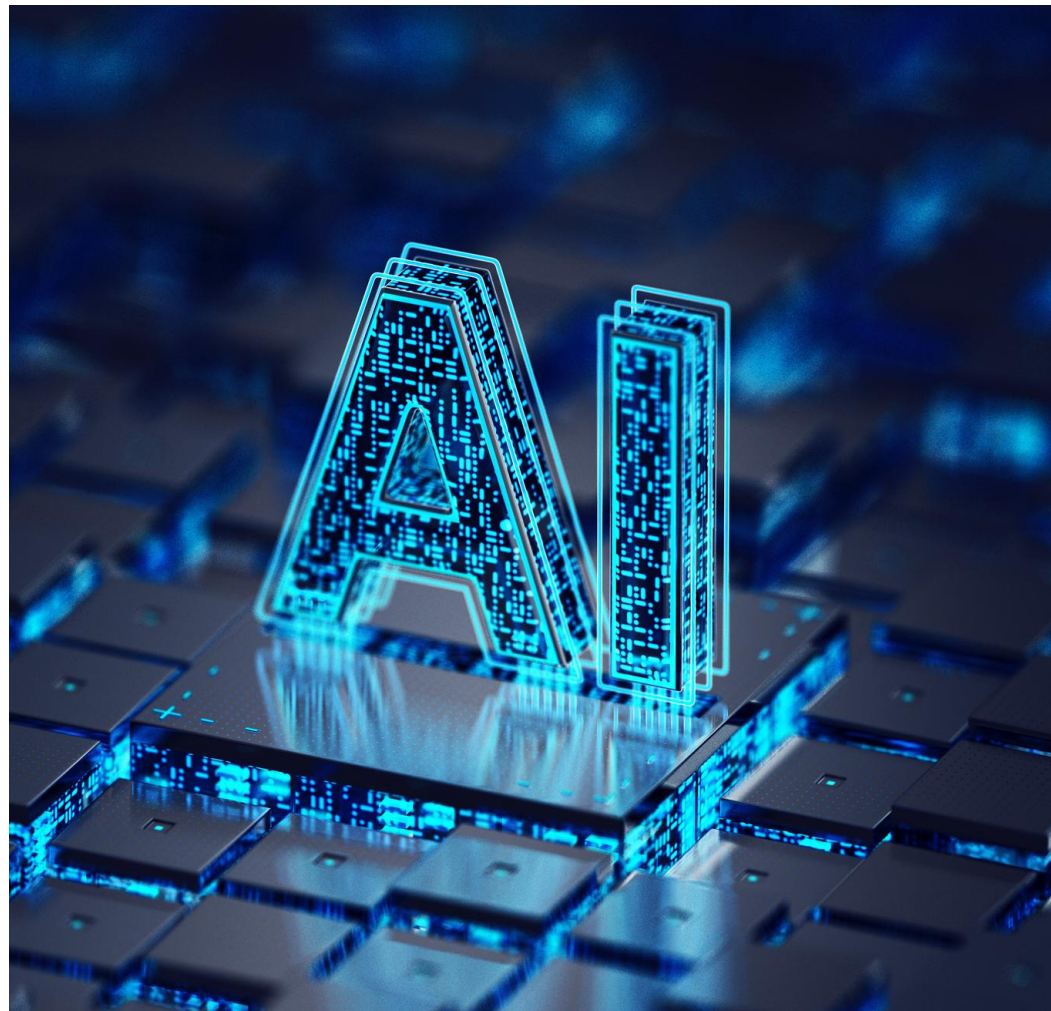
מכ- 72TWh ב-2023 לכ- 220TWh ב-2050

# טכנולוגית AI - קטר צריכת חשמל חדש

4x



צפי לגידול של פי 4 בצריכת החשמל של חוות שרתים עד 2030 בעקבות הגידול המהיר בשימוש ב-AI ובשירותי ענן



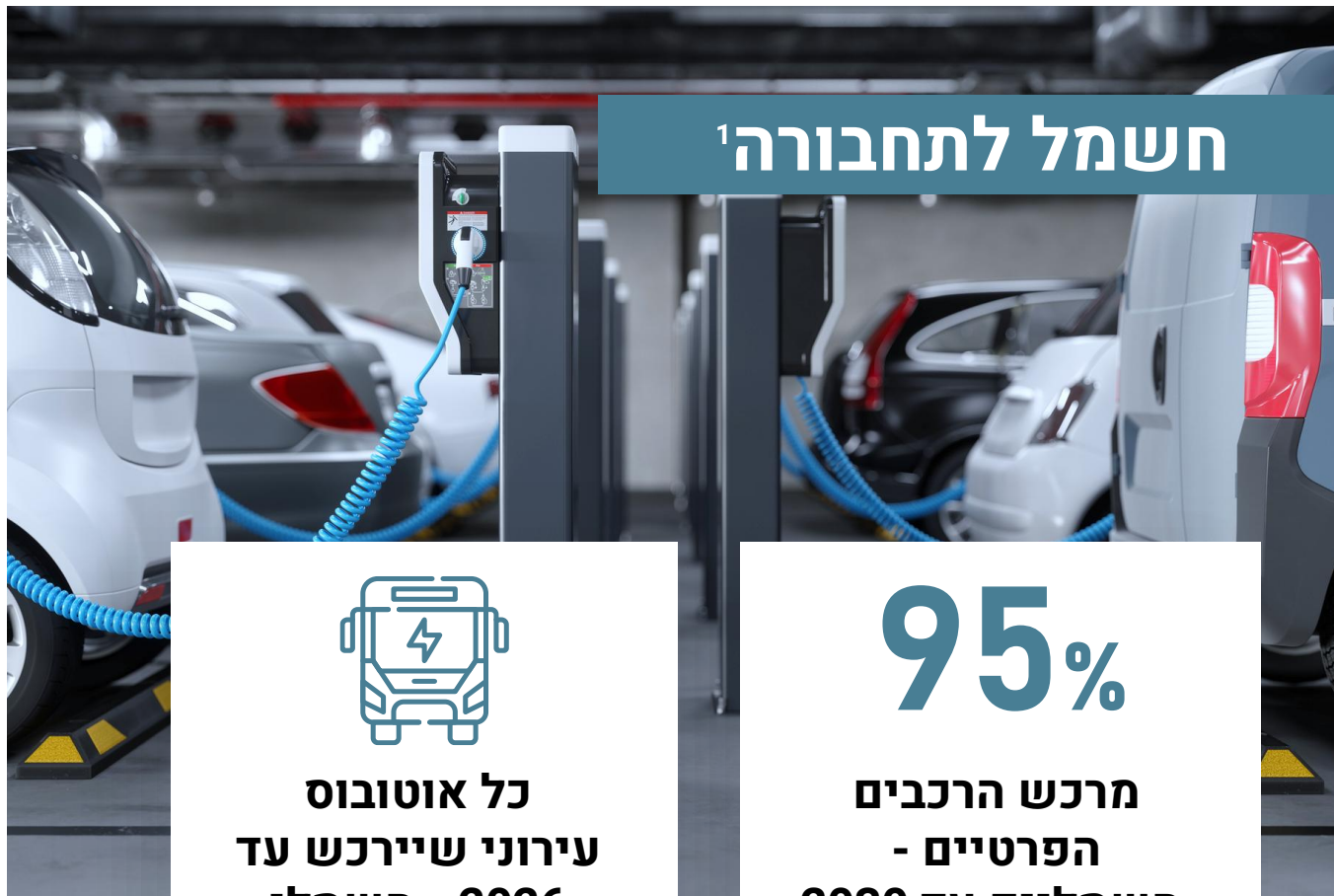
1. הערכות שפורסמו במאמר ב-Jerusalem post שנכתב ע"י דירקטור במכון ינאי לביטחון אנרגטי באוניברסיטת רייכמן קישור לכתבה, גידול מ-1.5% כיום ל-6% ב-2030

# תשתיות: יותר חשמל לכל ק"מ נסיעה ולכל ליטר מים

## חשמל להתפלה<sup>2</sup>

3x

צפי לגידול של פי 3 בכמות המים המותפלים בישראל עד 2050 שווה ערך ל-8% מצריכת החשמל כיום



## חשמל לתחבורה<sup>1</sup>



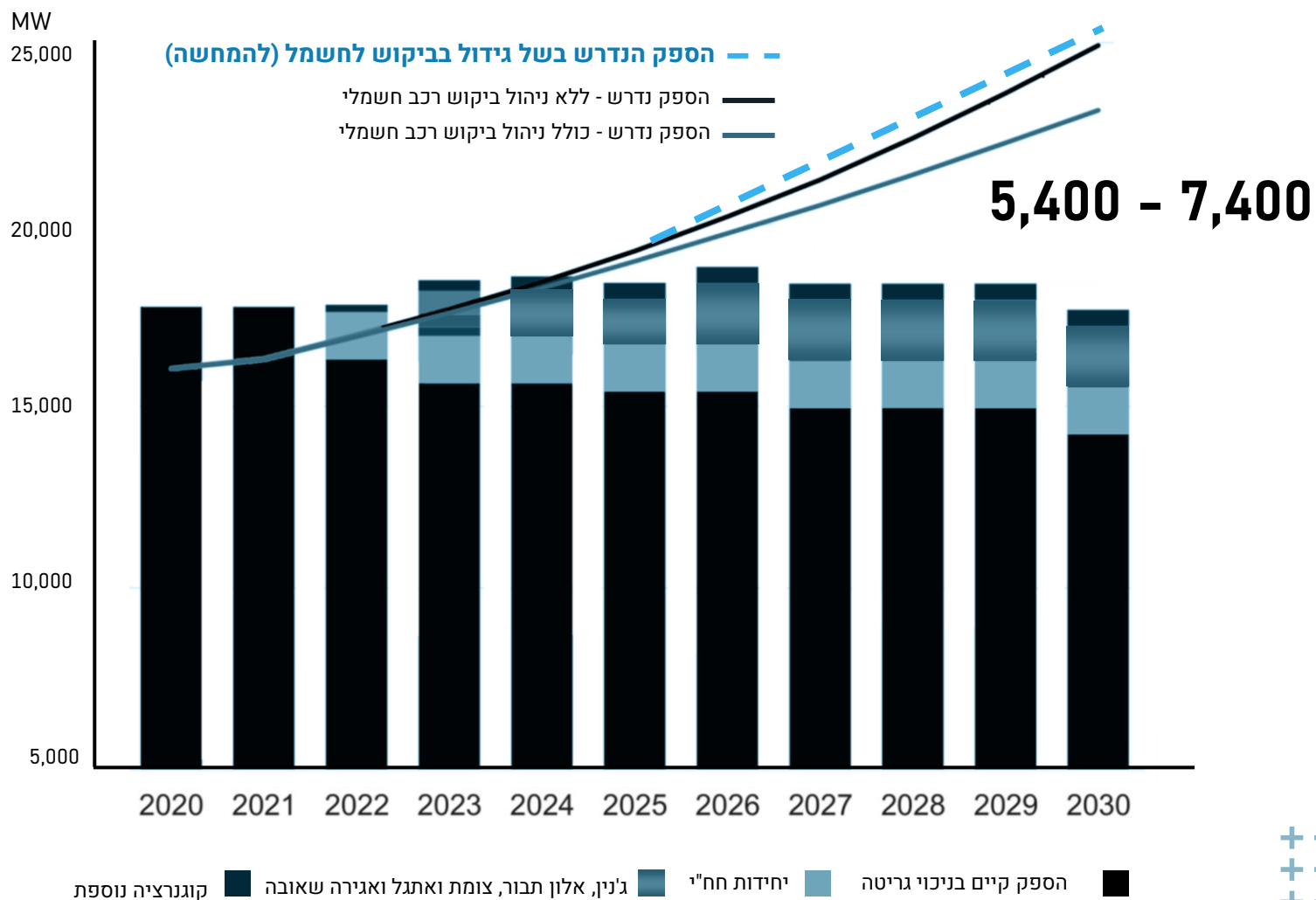
כל אוטובוס עירוני שיירכש עד 2026 - חשמלי

95%

מרכש הרכבים הפרטיים - חשמליים עד 2030

1. מקור: מתווה לאיפוס פליטות גזי חממה (נטו) ממגזר האנרגיה בישראל עד לשנת 2050, משרד האנרגיה, פברואר 2025 קישור לפרסום  
2. מקור: דוח מבקר המדינה אסדרה של מתקני התפלת מים ופיקוח עליהם נובמבר 2024 קישור לדו"ח תחזית גידול מ-600 ל-1,700 מיליון מ"ק

# כושר ייצור קיים ונדרש בישראל



1. מקור: BDO תחזית הביקוש לחשמל: 2021-2030, יוני 2021 קישור לפרסום

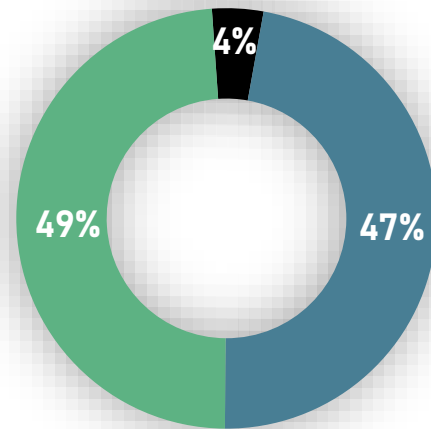
# 2030: עמודי התווך של משק החשמל בטווח הקרוב

## אנרגיות מתחדשות וגז טבעי



**40.6<sup>GW</sup>**  
כושר הייצור המשקי הצפוי ב- 2030

**23.7<sup>GW</sup>**  
כושר הייצור המשקי 2023

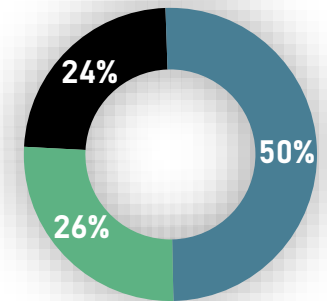


**+7.3<sup>GW</sup>**

קונבנציונלי (גז)

**+13.6<sup>GW</sup>**

אנרגיות מתחדשות ואגירה



■ קונבנציונלי (גז טבעי)
 ■ אנרגיות מתחדשות ואגירה
 ■ פחם ואחר

# 2040: צורך בקידום בטחון אנרגטי

החלטת ממשלה לקידום ביטחון אנרגטי והקמת 13 תחנות עד 2040<sup>1</sup>

עד 2040 צורך בהקמת

8

+

5

עד 2035 צורך בהקמת

תחנות קונבנציונליות נוספות

(גז טבעי)

בהספק של לפחות 630MW

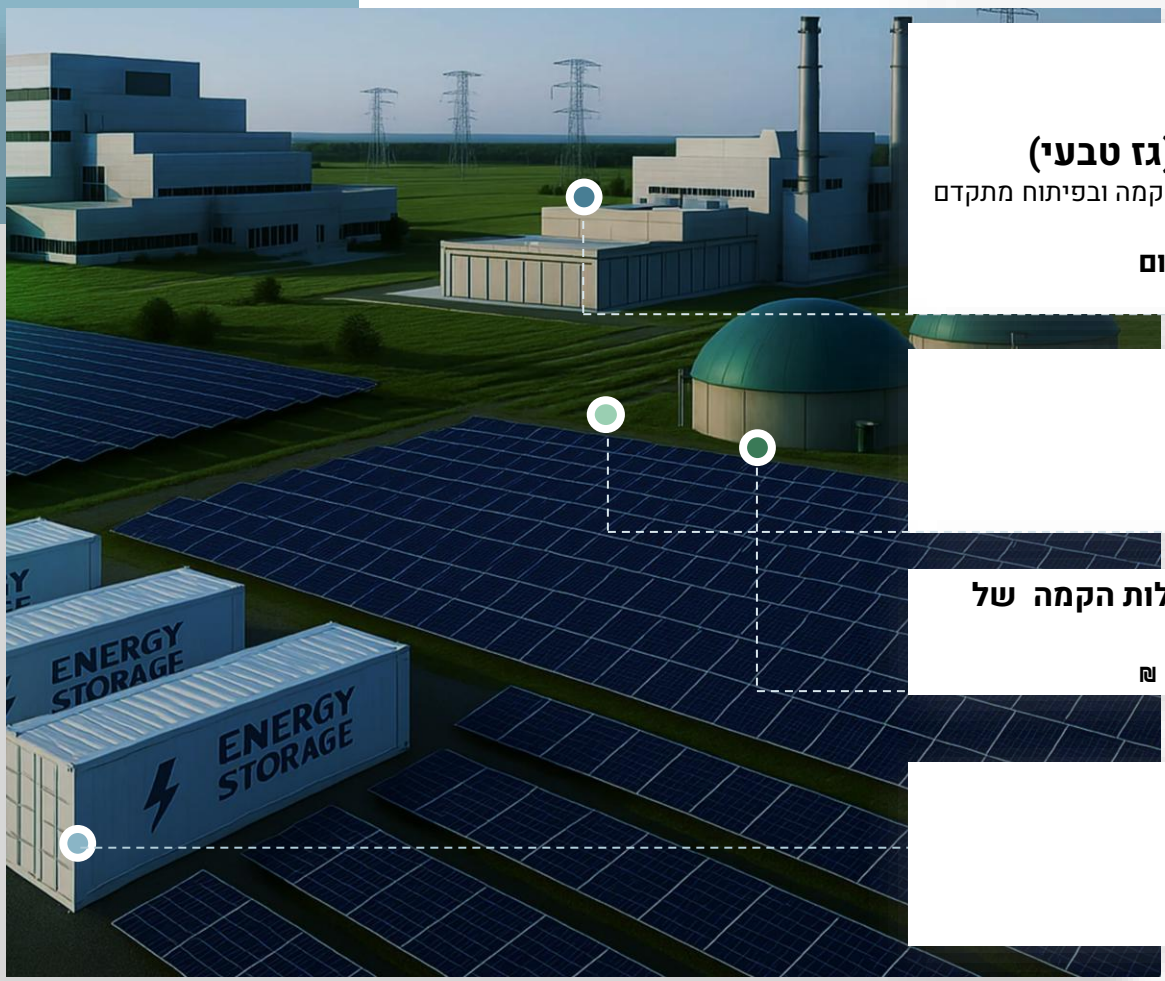
תחנות קונבנציונליות

(גז טבעי)

בהספק של לפחות 630MW

MRC אלון תבור פיקר

# קבוצת שמיר אנרגיה פורטפוליו<sup>1</sup> מגוון בהלימה עם צרכי המשק העתידיים

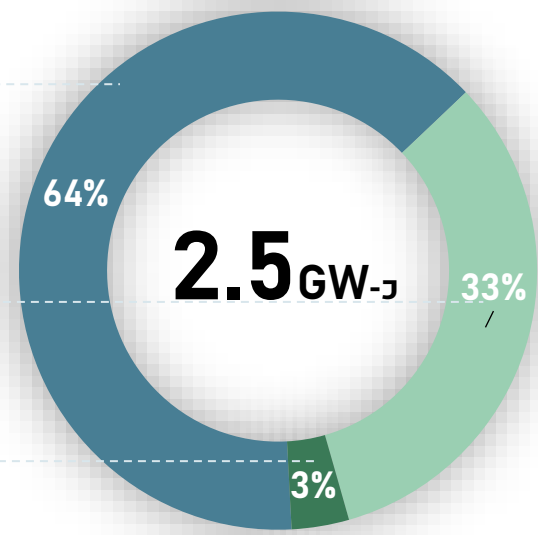


**1.6** GW-כ  
קונבנציונלי (גז טבעי)  
בהפעלה, לקראת הקמה ובפיתוח מתקדם  
**+ 1.6** GW-כ בייזום

**820** MW-כ  
סולארי

מתקן ביוגז בעלות הקמה של  
**400** מיליון ₪

**3.9** GWh-כ  
אגירה



■ קונבנציונלי (גז טבעי) ■ אנרגיות מתחדשות ■ ביוגז

# אלון תבור MRC

התחנה הראשונה שהופרטה ע"י חברת חשמל

כ-600 מגה וואט<sup>1</sup>

מופעלת בגז טבעי/סולר

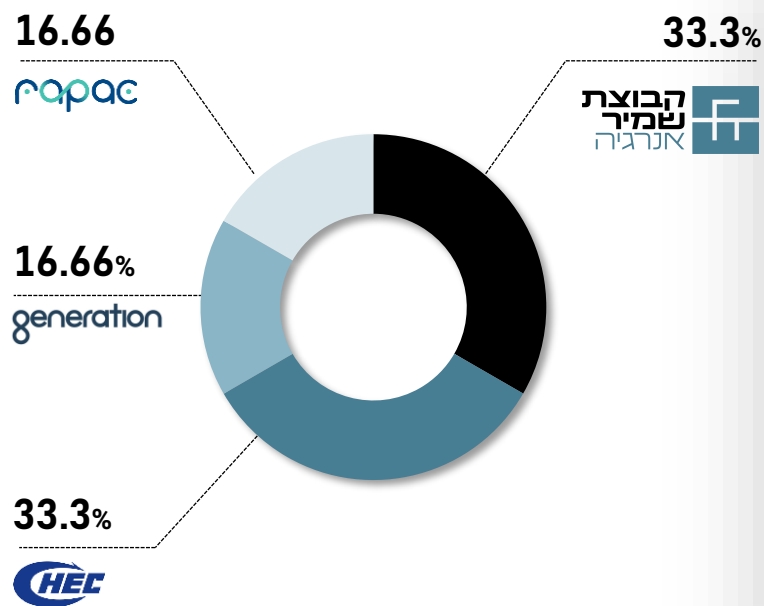
15 שנים

תקופת אסדרה תעריפית

כ-280 מיליון ₪

EBITDA<sup>2</sup> לשנת 2024

במהלכה בוצע טיפול Major ששיפר את התפוקה והיעילות



1. בשותפות עם צדדי ג' בשיעורי אחזקה שונים

2. נתוני ה-EBITDA פורסמו על ידי צד ג' שאינו קשור לקבוצה, ומייצגים 100% מהפעילות



# מנועי הצמיחה באלון תבור MRC

01

כ- **230** מגה וואט<sup>1</sup>  
פיקר אלון תבור ב- MRC  
תחנת כוח חדשה בטכנולוגיה  
קונבנציונלית במחזור פתוח

**20** שנים  
תקופת אסדרה תעריפית

**06/25**  
הפעלה מסחרית

02

כ- **800** מגה וואט

פוטנציאל הקמת תחנת כוח  
נוספת בשטח האופציה  
הצמוד לתחנה

סטטוס:  
החל תהליך לקידום  
הקמת התחנה

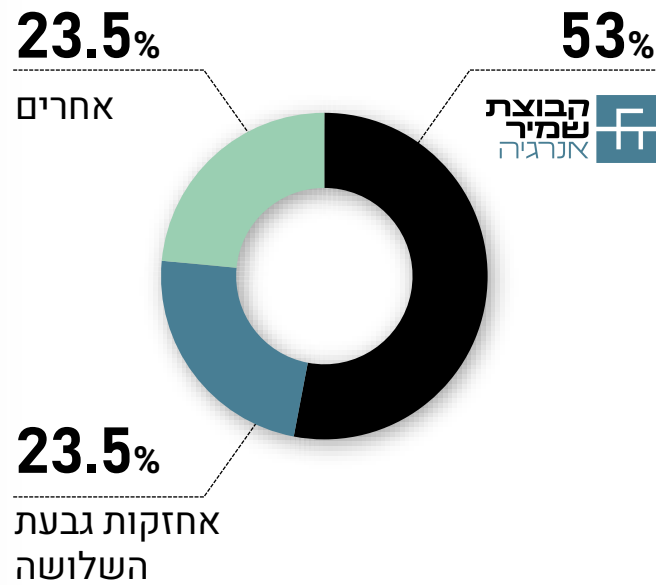


MRC אלון תבור פיקר

# תחנת הכוח קסם



הדמיית תחנת קסם לצורך המחשה מקור: קסם אנרגיה



כ-780 מגה וואט<sup>1,2</sup>

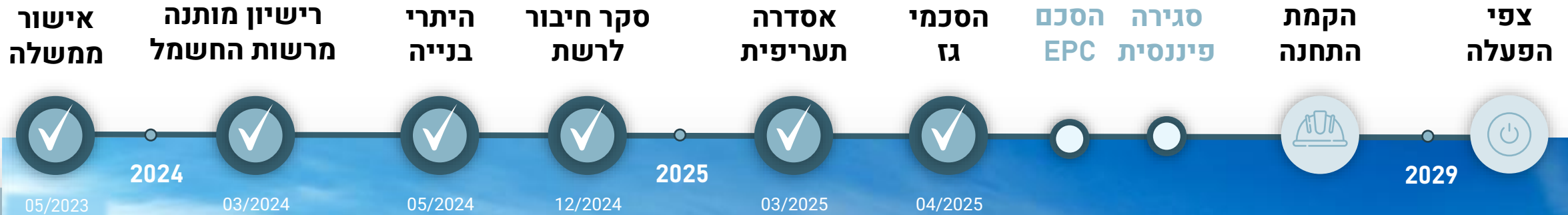
בטכנולוגיה מחזור מבוססת גז טבעי תמוקם בין א.ת. של כפר קאסם לבין כבישים 5, 6 ומחלף קסם

25 שנים  
תקופת אסדרה

תעריף זמינות: לפחות 3.81 אג' לקילוואט ליצרון הראשון שישלים סגירה פיננסית באזור גוש דן

1. מקודמת במסגרת תכנית תשתית לאומית (תת"ל 98) שאושרה ב- 28.5.2023 על ידי ממשלת ישראל  
2. בשותפות עם צדדי ג' בשיעורי אחזקה שונים.

# סטטוס התקדמות תחנת הכוח קסם



05/2023

2024

03/2024

05/2024

12/2024

2025

03/2025

04/2025

2029



הדמיית תחנת קסם לצורך המחשה מקור: קסם אנרגיה

# צבר סולארי, אגירה וביוגז<sup>1</sup>



פרויקט סולארי גות בדרום  
בשותפות קבוצת שמיר אנרגיה

**820MW (300MW) צבר סולארי**  
כ-260MW (85MW) לקראת הקמה ובפיתוח מתקדם  
כ-560MW (215MW) בייזום



**3.9GWh (2.1GWh) צבר אגירה**  
כ-1.1GWh (600MWh) לקראת הקמה ובפיתוח מתקדם  
כ-2.8GWh (1.5GWh) בייזום



**400 מיליון ₪ עלות הקמה**  
**צבר ביוגז**  
כ-10MW (5MW) בפיתוח מתקדם  
צפוי להיות אחד מהמתקנים הגדולים בישראל בתחום  
הטיפול בפסולת



1. בשותפות עם צדדי ג' בשיעורי אחזקה שונים, הנתונים בסוגריים מייצגים את חלקה של קבוצת שמיר אנרגיה.

# צמיחת הפורטפוליו<sup>1</sup>

## קריטריונים להגדלת הפורטפוליו

### איכות

01

איתור סלקטיבי של פרויקטים עם פוטנציאל פיתוח גבוה

### גודל

02

פרויקטים רחבי היקף Utility Scale עם סף השקעה של 100 מיליון ₪

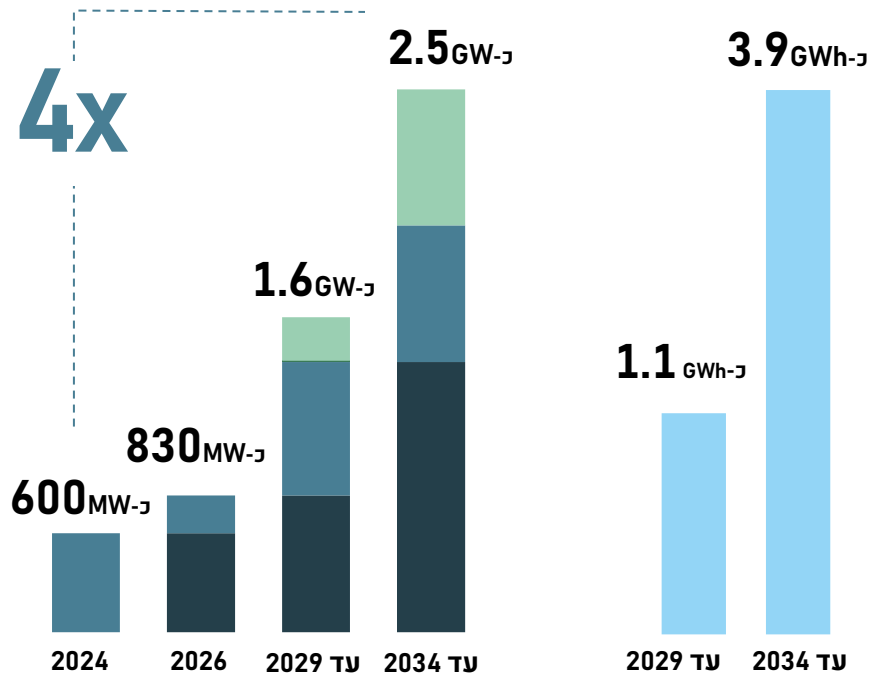
### ערך מוסף

03

פתרון חסמים רגולטוריים, בירוקרטיים או מימוניים צוות מנוסה ומקצועי

## התפתחות הפורטפוליו

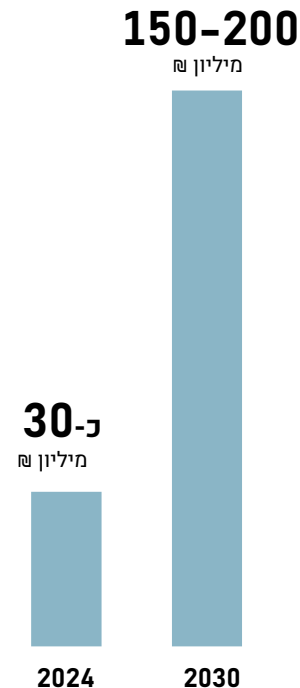
על בסיס הצבר הקיים<sup>2</sup>



■ אגירה ■ קונבנציונלי (גז טבעי) ■ אנרגיות מתחדשות ■ ביוגז

## צפי תזרים פנוי

לקבוצת שמיר אנרגיה<sup>1</sup>



1. מידע צופה פני עתיד - ראה שקף 2  
2. בשותפות עם צדדי ג' בשיעורי אחזקה שונים

# אסטרטגיית צמיחה מתמדת

**פיתוח פורטפוליו מגוון**  
בהתאם לצרכי המשק העתידיים:  
קונבנציונאלי | סולארי | אגירה | ביוגז

**ביסוס מעמד כיצורן**  
חשמל משמעותי

**מיקוד בצמיחה**  
והתרחבות לחו"ל



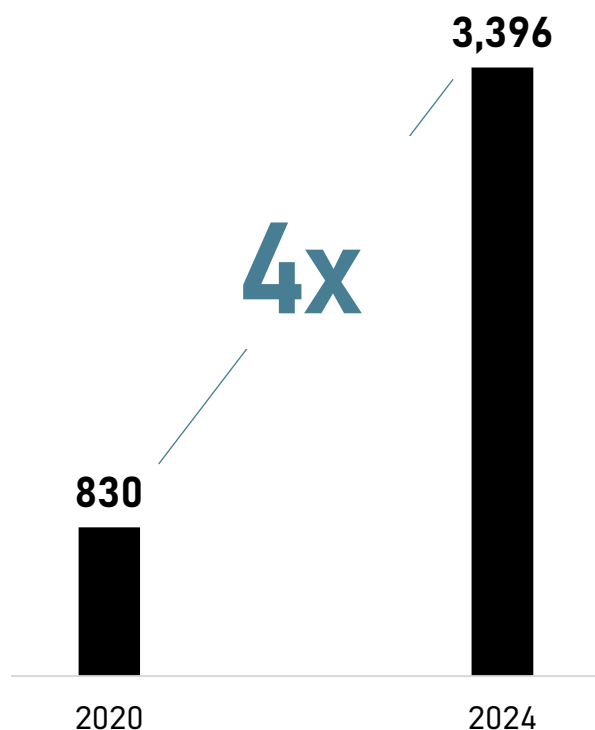


מבטח  
שמיר  
פיננסים

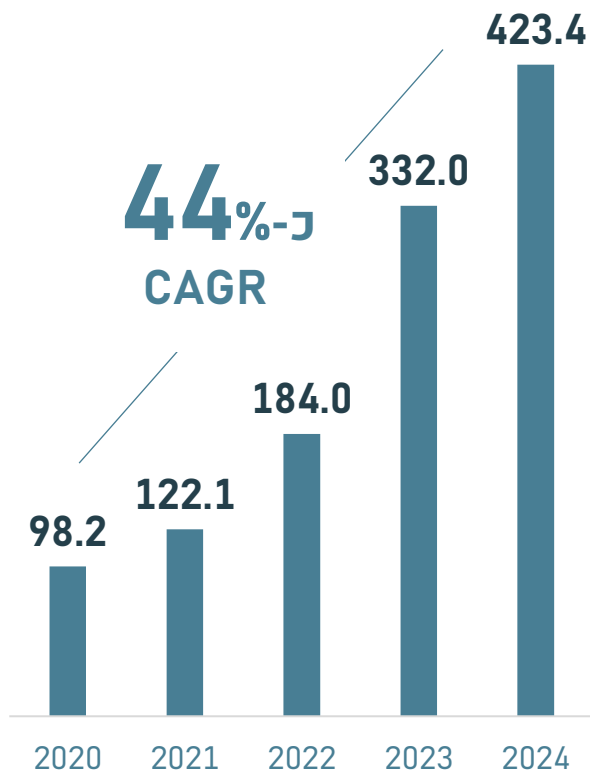




## התפתחות תיק הלקוחות (מיליוני ₪)



## צמיחה מואצת ועקבית בהכנסות (מיליוני ₪)



# מניף

שרותים פיננסיים בע"מ

החזקות מבטח שמיר: 49.47%

חברה מובילה במתן פתרונות מימון  
ליזמי נדל"ן

בעיקר השלמת הון ליזמים בפרויקטים  
בתחום הבניה למעלה מ-25 שנה  
נסחרת בבורסה לני"ע משנת 2020  
(שווי שוק 1.07 מיליארד ₪ סימול: מניף)





מבטח  
שמיר  
נדל"ן

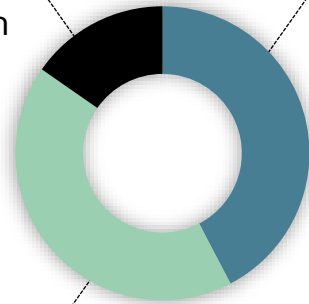


מגדלי הוד השרון

# מגדלי הוד השרון



15.3%  
תמיר ומיצר  
החזקות



42.3%  
מבטח  
שמיר

42.3%  
אשטרם  
נכסים

71-<sup>נ</sup>

אלף מ"ר  
שטח בר השכרה<sup>1</sup>  
כולל 1,150 חניות  
וכ-1,800 מ"ר מחסנים

5

בנייני  
משרדים

63-<sup>נ</sup>

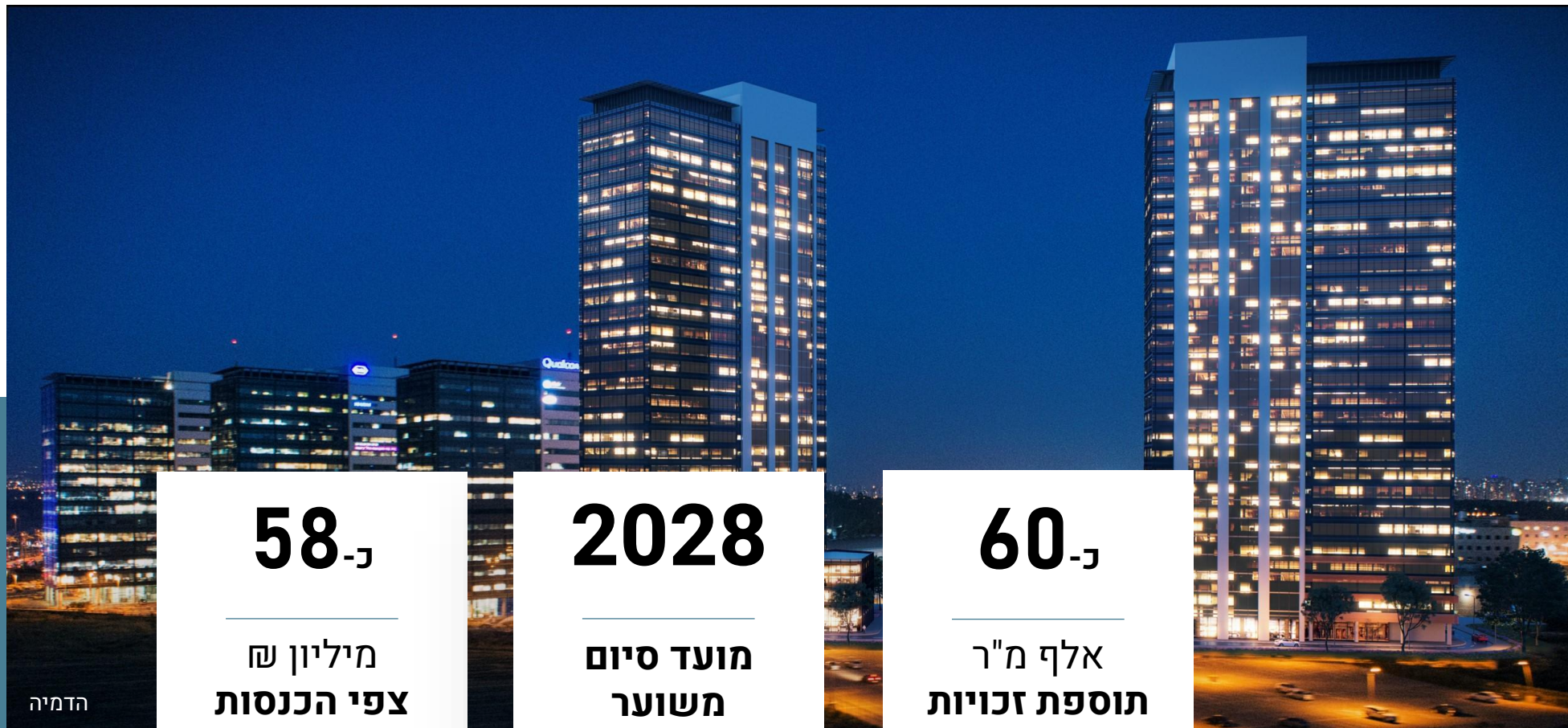
מיליון ש"ח  
NOI ב-2024<sup>1</sup>  
91% תפוסה

1.1-<sup>נ</sup>

מיליארד ש"ח  
שווי בספרים<sup>2</sup>  
כ-408 מיליון ש"ח חוב  
(שווי הוגן)<sup>3</sup>

1. הנתונים נכון ל-31.12.2024 לפי 100%  
2. לפי הערכת שווי פורסמה בדו"חות החברה 31.12.2024  
3. ההלוואות צמודות למדד ריבית בתוספת ריבית של 3.1% ו-3.67%

# מגדלי הוד השרון



**58-<sup>נ</sup>**

מיליון ש'  
צפי הכנסות  
שנתיות משכ"ד

**2028**

מועד סיום  
משוער

**60-<sup>נ</sup>**

אלף מ"ר  
תוספת זכויות  
בנייה למגדל נוסף

הדמיה

# המנופים הרצליה

## זכויות מבטח שמיר:

54% מכלל זכויות המשרדים

56% מכלל הזכויות במסחר



8,000-כ

מ"ר  
חנייה

24-כ

אלף מ"ר  
משרדים

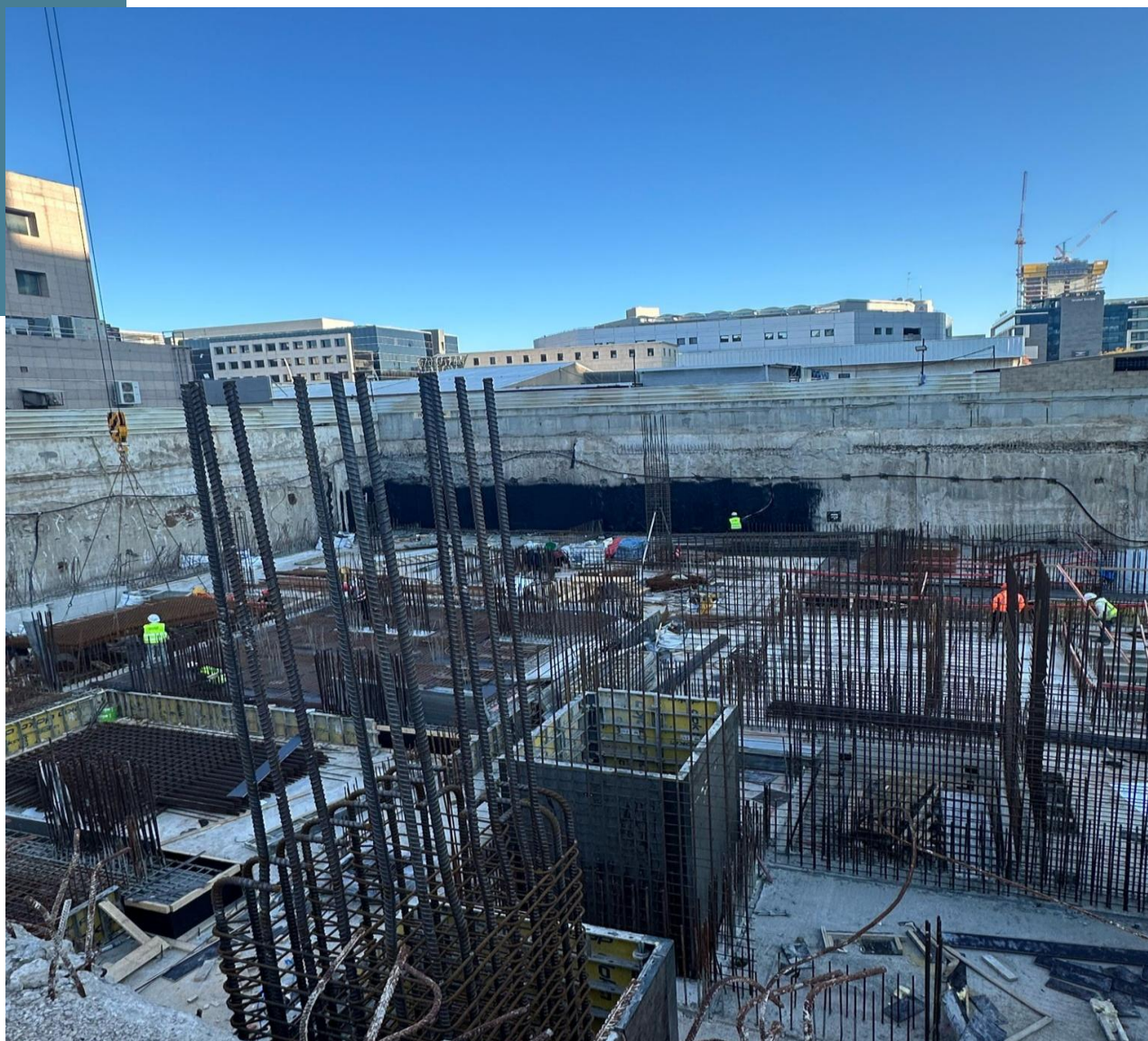
2027

מחצית ראשונה  
צפי סיום

1,700-כ

מ"ר  
מסחר

# המנופים הרצליה



## סטטוס

הושלמו עבודות חפירה ודיפון



התקבל היתר בנייה



החלה ההקמה



# היצירה רמת גן

**זכויות מבטח שמיר:**

20% מזכויות הקרקע

**סטטוס**

בדיון התנגדויות אחרי פרסום 106 ב  
2027 מועד תחילת ביצוע משוער

**כ-50**

אלף מ"ר  
משרדים

**כ-2.5**

דונם  
שטח כולל

**כ-57**

מיליון ש'  
צפי הכנסות  
שנתיות משכ"ד

**כ-1,000**

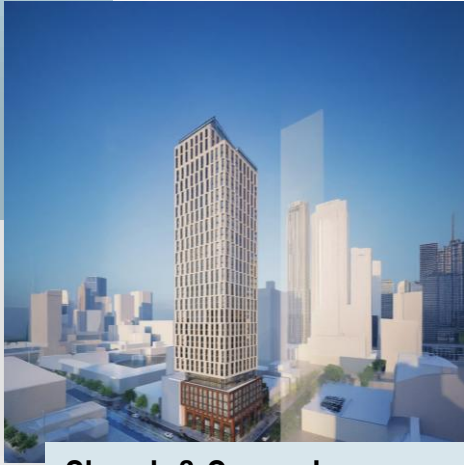
מ"ר  
מסחר



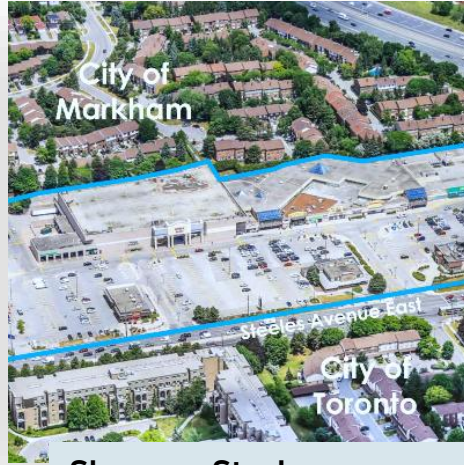
הדמיה

# קנדה

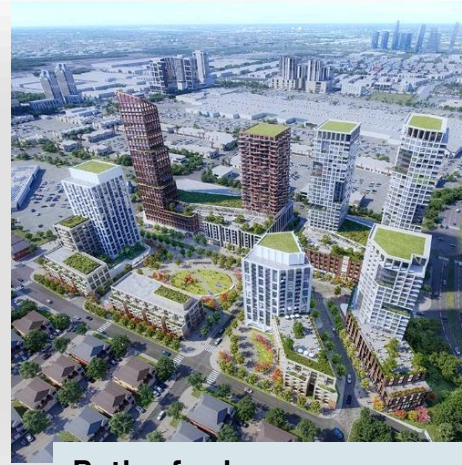
פלטפורמה השקעות בנדל"ן  
למגורים בטורונטו (רבתי), קנדה  
הכוללת פרויקטי פיתוח, ייזום  
ומימון של נכסי נדל"ן



**Church & Gerrard**  
270k SF, projected exit: 2026



**Shops on Steeles**  
4.5M SF, projected exit: 2026



**Rutherford**  
2M SF, projected exit: 2028

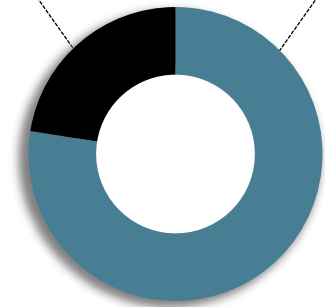


**Weston Beauty Blocks**  
372k SF, projected exit: 2028 | 327k SF, projected exit: 2028



**Bloor & Jarvis**  
494k SF, projected exit: 2029

22.5%  
אחרים



77.5%  
מבטח

# ארה"ב

השקעה באמצעות שותפויות  
בארבעה נכסים מסחריים  
בשיעור החזקה של 33%-30%



Harrisonburg, VA  
190k SF, Occupancy rate: 96%



Greensburg, PA  
115k SF, Occupancy rate: 98%



Evanston, IL  
213k SF, Occupancy rate: 100%



Davis, Chicago



**מבטח**  
**שמיר**  
טכנולוגיה



# חברות טכנולוגיה מרתקות ומבטיחות

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

## קרנות

SOMV  
STATE OF MIND VENTURES

STARDOM  
Ventures

SOMV  
1 & 2

UnBox

TARGET  
GLOBAL

## תחומים נוספים

lendbuzz

מנטומ  
GAMES

applicaster

Vee

VATBOX

## אגרו-טכנולוגיה

supplant  
LET'S GROW TOGETHER



## תחום רפואי

BEYEONICS

DIAGNOSTIC  
ROBOTICS

MOMENTIS  
SURGICAL™

INNOVENTRIC  
Simplicity at Heart

Scopio

## תקשורת נתונים

ACCELARIO  
Data Migration Reinvented

Gilat  
Satellite Networks

StreamElements

# חברות טכנולוגיה מרתקות ומבטיחות



Vee

פתרונות ניהול לארגונים ללא  
מטרות רווח מבוססים בינה  
מלאכותית

מציגה צמיחה דו ספרתית גבוהה  
מרבועון לרבעון בהכנסות



Supplant  
Unmute your Crops

טכנולוגיה העוזרת לחקלאים ברחבי  
העולם לחסוך במים ולשפר את  
התפוקה והיבולים.

מציגה צמיחה מואצת בהכנסות

אפליקציית Plant הגיעה  
לכ- 14,000 משתמשים



lendbuzz

חברת פינטק המספקת שירות  
און ליין למימון רכישת רכבים  
לתושבים ולזרים בארה"ב  
המתבסס על טכנולוגית ניתוח  
מידע ובינה מלאכותית



# פוטנציאל צמיחה והצפת ערך משמעותיים

03

## איתנות פיננסית

מבנה הון מאוזן ויציב

מאפשר הרחבת  
הפורטפוליו וחלוקת  
דיבידנדים

02

## גיוון השקעות

השקעות סולידיות לצד השקעות  
טכנולוגיות פורצות דרך

פעילות מקומית ענפה  
עם מוקדים בזירה הגלובלית

01

## יצירת ערך

איתור הזדמנויות השקעה  
איכותיות

יצירת ערך באמצעות  
ניהול אקטיבי



# מורשת של יצירת ערך

תודה על ההקשבה!

לפרטים נוספים:

**לימור אבידור**  
משנה למנכ"ל ומזכירת החברה

[limor@msgroup.co.il](mailto:limor@msgroup.co.il) | [www.msgroup.co.il](http://www.msgroup.co.il) | 03-7684949