

מגדלי הים התיכון

מעניין לחיות פה

מצגת לגיוס סדרת אגרות חוב
בדרוג A2

פברואר 2025

הבהרה משפטית

המידע הכלול במצגת זו ("המידע") מוצע למטרת נוחות בלבד ואינו ממצה את מלוא הנתונים אודות מגדלי הים התיכון בע"מ ו/או חברות הבת שלה ("החברה") ופעילותה, ואינו מחליף את הצורך לעיין בדיווחים, שפרסמה ושתפרסם החברה לציבור, לרבות בדוחותיה העיתיים והמיידיים של החברה, כפי שדווחו לרשות ניירות ערך ולבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. המצגת כוללת נתונים והערות, המבוססים על מקורות חיצוניים שפורסמו על ידי צדדים שלישיים וצוינו במפורש במצגת, ואשר תוכם לא נבדק עצמאית על-ידי החברה ולפיכך, החברה אינה אחראית לנכונותם.

יודגש, כי המצגת עשויה לכלול מידע שלא הוצג בדיווחי החברה בעבר ו/או הוצג באופן, אופן, עריכה, עיבוד, או פילוח שונים מהאופן בו המידע מוצג במצגת. נכון למועד פרסום מצגת זו, האמור בשקפים מס' 7 ו- 16 (מספר יחידות הדיור הצפויות), שקף מס' 19 (בדבר עודפי תזרים פיקדונות מהבית ברחובות), שקפים מס' 20 ו- 21 (בדבר שלבי ולוחות הזמנים להקמה של הבית בנווה איילון והבית בתל אביב), שקף מס' 22 (בדבר תחלופת פיקדונות), שקף מס' 28 (בדבר עיתוי קבלת עודפי תזרים מפרויקטים), שקף 32 (בדבר מנועי הצמיחה והרחבת מעגלי הפעילות) ושקף מס' 33 (בדבר תחזית החברה לשנים הקרובות) מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על הערכותיה הסובייקטיביות של הנהלת החברה והנחות יסוד התלויות בצדדים שלישיים, נכון למועד מצגת זו, אשר על אף שהחברה סבורה שהן סבירות, הרי שהן בלתי ודאיות מטבען. העובדות והנתונים העיקריים ששימשו בסיס למידע זה הינם עובדות ונתונים בנוגע למצב הנוכחי של החברה ושל עסקיה ועובדות ונתונים מאקרו כלכליים, והכל כפי שידועים לחברה במועד הכנת מצגת זו. המידע הצופה פני עתיד הכלול במצגת זו מבוסס, בנוסף על האינפורמציה הקיימת בחברה, על ציפיות והערות נוכחיות של החברה לגבי התפתחויות עתידיות בחברה, ועל השתלבותן של ההתפתחויות כאמור אלה באלה. התממשות או אי התממשות של המידע הצופה פני עתיד תושפע, בין היתר, מגורמי סיכון המאפיינים את פעילות החברה, וכן, מההתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, אשר אינם ניתנים להערכה מראש ואשר אינם מצויים בשליטת החברה. לחברה אין כל ודאות כי ציפיותיה והערכותיה, לרבות בגין תוכניותיה, אכן יתממשו, ותוצאות הפעילות של החברה עלולות להיות שונות באופן מהותי מהתוצאות המוערכות או המשתמעות מהאמור לעיל, בין היתר, עקב שינוי בכל אחד מהגורמים לעיל. כמו כן, לחברה אין כל ודאות כי הנחות היסוד שלה, התלויות בצדדים שלישיים, יתממשו. לפיכך, קוראי מצגת זו מזהרים, כי תוצאותיה ו/או הישגיה בפועל של החברה בעתיד עלולים להיות שונים באופן מהותי מאלה שהוצגו במידע הצופה פני עתיד המוצג במצגת זו.

מובהר, כי התחזיות וההערכות הצופות פני עתיד מתבססות 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 פרסום מצגת זו.

אין לראות במצגת זו משום הצעה או הזמנה לרכוש ניירות ערך של החברה ובכל מקרה, המידע המופיע במצגת אינו מהווה תחליף לשיקול דעת של משקיע פוטנציאלי.



הכל התחיל ב- 1985

הקמנו את בית הדיור
המוגן הראשון בישראל
בבת ים

החזון שלנו

אנחנו מחויבים לבנות
עולם המאפשר
למבוגרים להוביל,
לגלות ולחוות את
השנים הטובות
והמאושרות ביותר
שלהם





תוכנית יועצים בשיתוף מכון אדלר



המשפיענים החדשים 2.0



פורום הדיירים המייעץ
של מגדלי הים התיכון



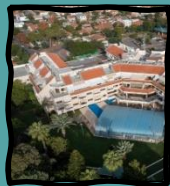
להוביל.
לגלות.
לחוות.

מגדלי הים התיכון לאורך השנים



1985

בית הדיור המוגן
הראשון בישראל
מוקם בבת ים



1992

הבית
בכפר סבא



2001

הבית
בנורדיה



2002

הבית
ברמת השרון



2007

הבית
בסביון



2014

הנפקה
ראשונה
לציבור



2015

הבית
בירושלים



2016

הבית
בגני תקווה



2024

הבית
ברחובות

1,900 יח"ד
ב-40 שנה



כ-1,400 יח"ד נוספות
בשנים הקרובות*



*על פי הערכת החברה כולל במסגרת שת"פ
שנחתם עם כלל חברה לביטוח

מגדלי הים התיכון

על המפה

1,900

יח"ד פעילות

8

בתי דיור מוגן
פעילים

כ-500

יח"ד בהקמה ותכנון

2

בתים בהקמה
ותכנון

95.5%

תפוסה בממוצע

* כל בית מאוגד תחת ישות משפטית נפרדת, חברות הבתים מוחזקות בבעלות מלאה למעט חברת הבית בנורדיה המוחזקת בשיעור של 67% וחברת הבית בגני תקווה המוחזקת בשיעור של 80%.

הבית
בתל אביב



הבית
בנורדיה



הבית
בנווה איילון



הבית
בגני תקווה

הבית
בסביון

הבית
בבת ים

הבית
ברחובות

הבית
בירושלים

הבית
ברמת השרון

הבית
בכפר סבא



5%
תשואת דיבידנד
לאורך זמן



5.5
מיליארד ש"ח
גידול לאורך זמן בשווי
נדל"ן מניב



NOI
צמיחה לאורך
השנים



צפי לתזרימים גבוהים
בשנתיים הקרובות מפתחת
הבית ברחובות

מבנה החזקה



פרטיים בדבוקת השליטה:
מוטי קירשנבאום, בוריס לוין, דוד פתאל, חן למדן, יאיר סרוסי ועוד.

5 החוזקות שלנו

שעוזרות לנו לצמוח

יכולת מימון
שיתופי פעולה
אסטרטגיים

תפיסת ערך
מתקדמת

מחויבות
לאיכות
בלתי
מתפשרת

ניסיון
וניהול מקצועי

ביקוש
הולך וגדל

יכולת מימון
שיתופי פעולה
אסטרטגיים

תפיסת עולם
חברתית

מחויבות
לאיכות
בדיו
מחפשות

ניסיון
וניהול
מקצועי

ביקוש
הולך וגדל

ביקוש הולך וגדל לדיור מוגן איכותי

אוכלוסייה מבוגרת בריאה, פעילה ועצמאית יותר מאי פעם, מאופיינת בחתך סוציו-אקונומי בינוני- גבוה ומהווה כ-4% מאוכלוסיית הגיל השלישי.



סמל לאיכות חיים ובחירה אישית

עם השנים, מעבר למגוון הפך לסמל סטטוס ואיכות חיים. יותר קשישים רואים בדיור מוגן צעד לשדרוג איכות חייהם, ולא כמפלט.



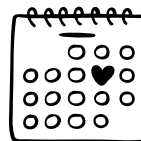
עלייה ברמת החיים

בשנים האחרונות ניכרת עלייה ברמת החיים, ברמת הצריכה ובעושרם של בני הגיל השלישי, שנהנים מהכנסות גבוהות לצד נכסי נדל"ן, נכסים פיננסיים וחסכונות פנסיוניים משמעותיים.



עלייה בתוחלת החיים

אוכלוסיית בני 70+ צפויה להכפיל את גודלה עד 2040, מה שצפוי להוביל לעלייה טבעית בביקוש לדיור מוגן איכותי.

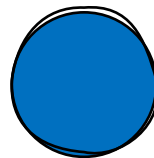




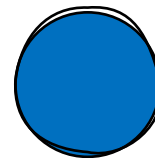
צוות הנהלה מנוסה ומוביל

עשרות שנים של ניסיון, מוניטין ויכולת מוכחת באיתור, הקמת וניהול בתי דיור מוגן

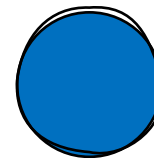
דורון ארנון
מנכ"ל החברה



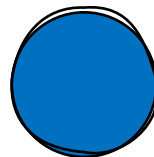
בוריס לוין
סגן יו"ר הדירקטוריון



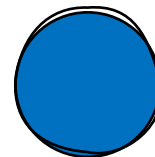
מוטי קירשנבאום
יו"ר הדירקטוריון



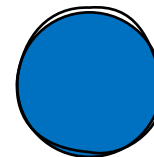
עומר ברקין
סמנכ"ל פתוח עסקי



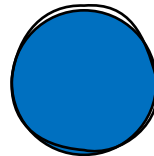
איציק ברק
סמנכ"ל תפעול



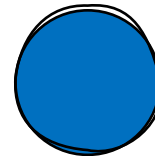
אופיר רוזנבוים
משנה למנכ"ל
וסמנכ"ל הכספים



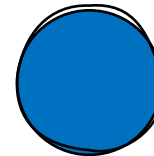
ארז ברנוביץ
מנהל תחום בינוי ואחזקה רשתי



שחר קארו-הרלינג
סמנכ"לית משפטית



ארז סופר
סמנכ"ל מכירות ושיווק



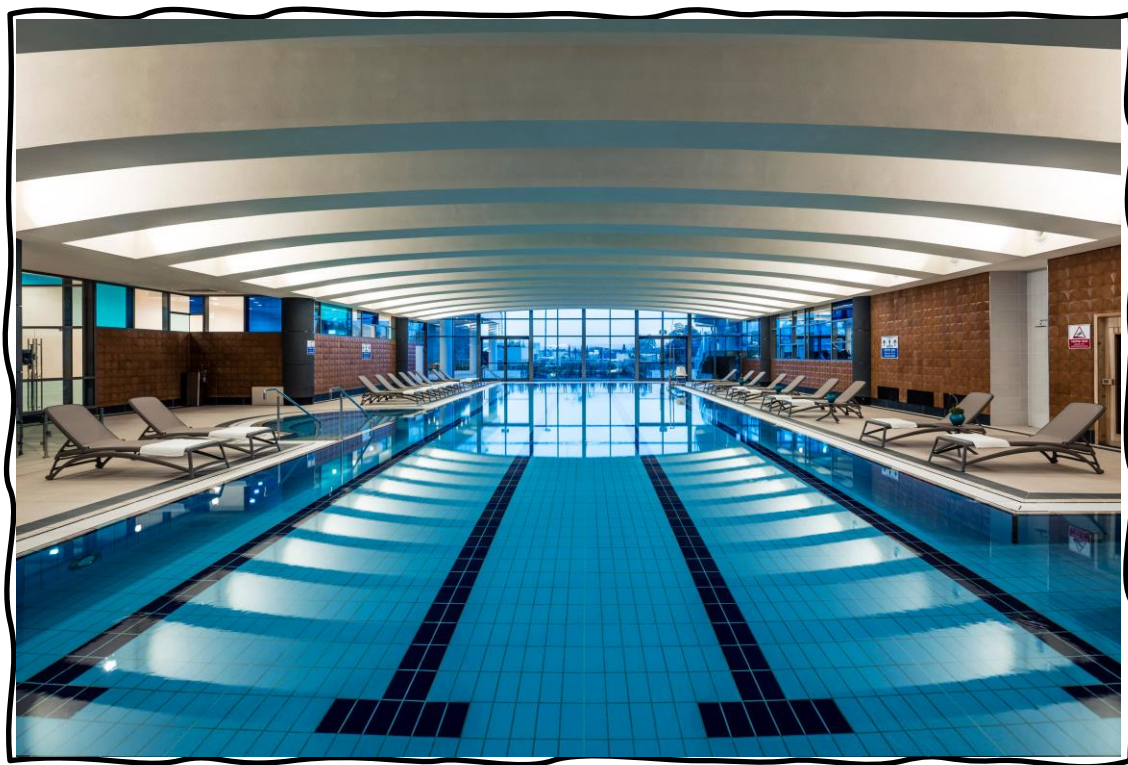
יכולת מימון
שיתופי פעולה
אסטרטגיים

תפיסת ערך
מחודשת

מחויבות
לאיכות
בלתי
מתפשרת

ניסיון
וניהול
מקצועי

מקצוע
מיומן



מחויבות לאיכות בלתי מתפשרת

תפיסת ערך מתקדמת



אושר, משמעות וצמיחה

אנחנו מאמינים שתקופת הגיל השלישי מאפשרת רגעי צמיחה ואושר. לכן, אצלנו כל דייר מקבל הזדמנות ייחודית לקחת חלק פעיל בקהילה ולהביא לידי ביטוי את כישוריו ואת נסיונו. באמצעות מתן כלים ומשאבים ויצירת תפקידי הובלה, הדרכה ומעורבות, הדיירים שלנו יכולים לתרום ולהשפיע על סביבתם, להעניק מעצמם ולהצמיח את הקהילה שסביבם. זהו מרחב שמאפשר לכל אחד למצוא משמעות חדשה, לחזק את תחושת השייכות ולחנות את חדוות הנתינה.

תוכן ועניין

אנו מטפחים קהילה חמה ותוססת שמעניקה לדיירים תחושת שייכות. מגוון רחב של תכנים ופעילויות מעשרים את חייהם ומאפשרים להם להרחיב אופקים, לשמור על עניין ולהישאר מעורבים.

בית וקהילה

הדיירים מרגישים בבית, במקום שמעניק שקט נפשי ואיכות חיים גבוהה, עם סביבה בטוחה, נוחה ומטופחת עד הפרטים הקטנים.

חסמי כניסה לענף



זמן



מורכבות
הניהול



ידע, ניסיון
ומוניטין



רגולציה

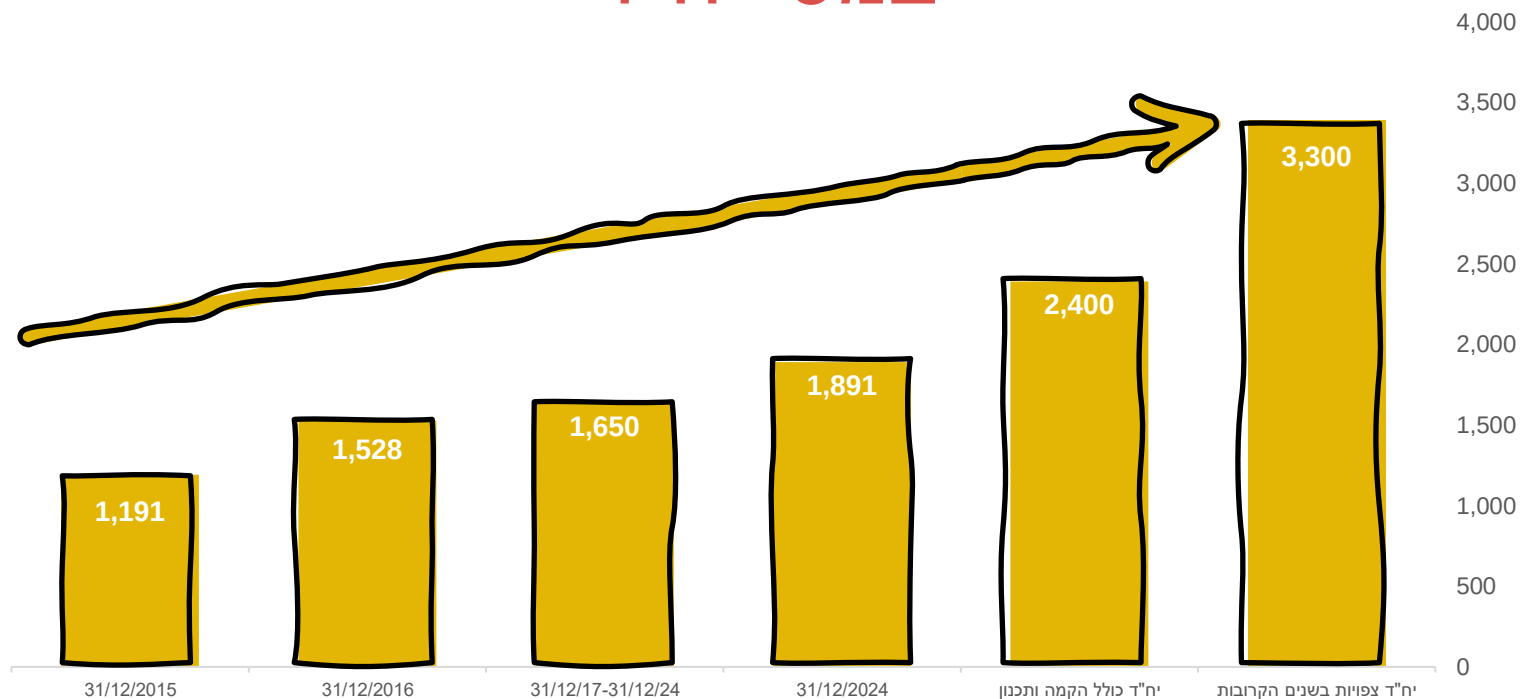


השקעת הון

יכולת מימון ושיתופי פעולה אסטרטגיים

בסיס חזק להתרחבות מהירה
וממונפת מול חסמי הכניסה ותהליכי
איתור, תכנון, הקמה ואכלוס ארוכים
הדורשים השקעות פיננסיות גבוהות
ורכישת ידע בתחום.

החברה המובילה בישראל במס' יח"ד



אלא גם
הנבה
מתחלופת
פיקדונות

וגם
רווח מתפעול



הבידול
העסקי

לא רק
רווח יזמי

בתים חדשים

בכל הבתים
החדשים
הושקע ההון
העצמי הנדרש



הבית בתל אביב



הבית בנווה איילון



הבית ברחובות



הבית ברחובות

שכונת רחובות ההולנדית,
רחובות

2 בנייני מגורים בני 18 קומות כל אחד,
מעל ל-2 קומות שטחי ציבור
המתחם כולל מסעדה, אולם אירועים,
בריכת שחיה, מועדון כושר,
חדרי פעילות, מחלקה סיעודית ושטחים
ירוקים

2
מגדלים



250
יח"ד ברמת
גימור גבוהה



35,000
מ"ר
זכויות בנייה



7,000
מ"ר
שטח מגרש

כ-190 מיליון ש"ח

צפי עודפי תזרים בשנים
הקרובות לאחר החזר
הלוואת ההקמה

סטטוס

נפתח ב-1.1.25

מידע צופה פני עתיד המתבסס על הערכות החברה נכון למועד פרסום המצגת

הבית בנווה איילון

שכונת נווה איילון החדשה, אור יהודה



מגה פרויקט המהווה את מנוע
הצמיחה העיקרי של החברה
המתחם יכלול מסעדה, אולם אירועים,
בריכת שחיה, מועדון כושר, מרכז החלמה,
מרפאות מומחים, מחלקה סיעודית
ושטחים ירוקים

2
מגרשים



500 עד
יח"ד ברמת
גימור גבוהה



90,000
מ"ר
זכויות בנייה



10,500
מ"ר
שטח מגרש

2028
צפי סיום בנייה*

סטטוס
בהקמה

היתר*
התקבל היתר
חפירה, דיפון וביסוס

*מידע צופה פני עתיד המתבסס על הערכות החברה נכון למועד פרסום המצגת



הבית בתל אביב

רמת אביב, תל אביב

בית בוטיק סמוך לאוניברסיטה.
המתחם יכלול מסעדה, אולם אירועים,
בריכת שחיה, מועדון כושר.

עד 50 יח"ד ברמת
גימור גבוהה 

6,800 מ"ר זכויות בנייה  1,200 מ"ר שטח מגרש

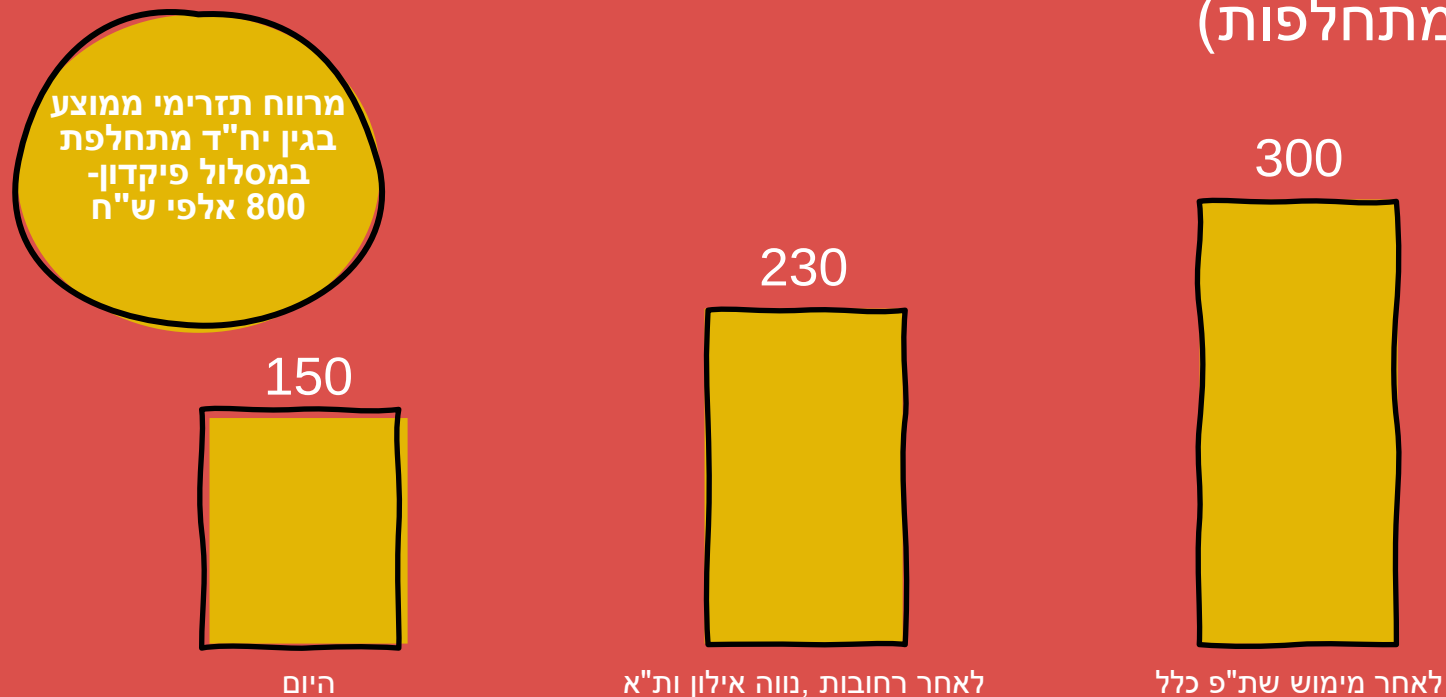
2028
צפי סיום בנייה*

סטטוס
תכנון

היתר
צפי בשנת 2025

*מידע צופה פני עתיד המתבסס על הערכות החברה נכון למועד פרסום המצגת

תחלופת פיקדונות (מס' יח"ד מתחלפות)



*מידע צופה פני עתיד המתבסס על הערכות החברה נכון למועד פרסום המצגת . מתבסס על נתוני הערכות השווי מיום 30 בספטמבר 2024.
חלק מהעסקאות אינן במסלול פיקדון (מסלול שכירות ודמי כניסה) המשקפים שווי זהה למסלול פיקדון.
נקודת המיצוב של כמות היחידות המתחלפות בבתים חדשים הינה לאחר מספר שנים ממועד פתיחת הבית לאכלוס

פירוט מצבת יח"ד ושווי הנכסים במגדלי הים התיכון

שיעור היזון
משוקלל
7.5%

10

נכסים

2,420

יחידות דיור

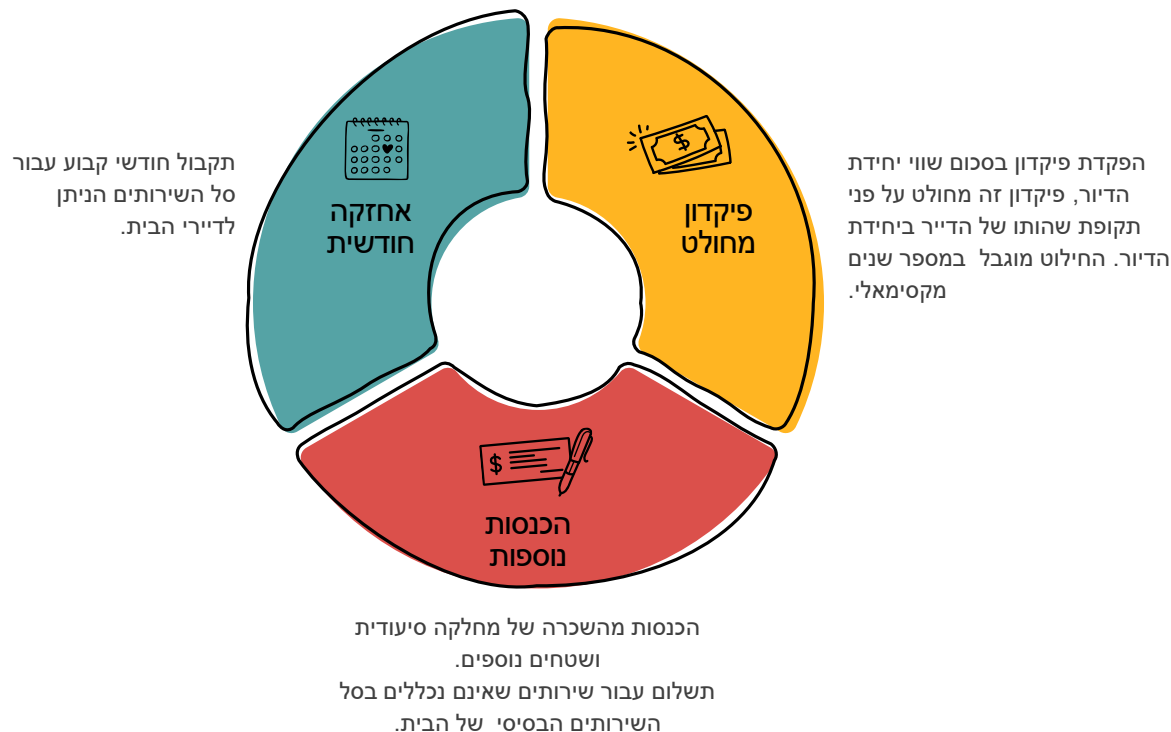
530

יחידות דיור
בתכנון והקמה

נכס	יחידות דיור	מיטות סיעודיות	שווי הוגן (מ' ש"ח) ליום 30.9.24	שיעורי תפוסה ליום 30.9.24
נורדיה	295	96	893	98%
כפר סבא	284	36	778	93%
רמת השרון	186	36	703	89%
בת ים	276	60	504	94%
סביון	137	159	325	96%
ירושלים	116	-	280	94%
גני-תקווה	347	36	1,304	99%
רחובות	250	36	447	נפתח ב-1.1.25
נווה איילון ות"א (בתכנון)	530	36	275	בתכנון
סה"כ	2,421	495	5,509	95%

המודל הכלכלי

בתחום תקבולים/הכנסות



• שיעור החילוט – בעיקר 3%-3.5% לשנה בתוספת מע"מ.

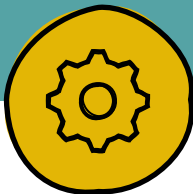
• מס' שנות החילוט - 12-15 שנים.

- מסלולי תשלום נוספים בהתאם לצורכי הדייר והעדפות החברה.
- מחיר הפיקדון משתנה בהתאם לגודל הדירה והמיקום שלה.
- מחיר האחזקה משתנה בהתאם לסוג הדירה והמצאות בני זוג.

• *מידע צופה פני עתיד המתבסס על הערכות החברה נכון למועד פרסום המצגת

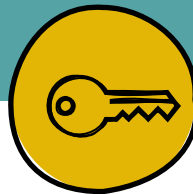
המודל הכלכלי

בתחום – תזרים מזומנים



תפעול שוטף

הכנסות נטו מהפעילות השוטפת
(בעיקר דמי אחזקה)
וכן מהשכרת המחלקה הסיעודית
למפעילים חיצוניים.



תחלופת יחידות

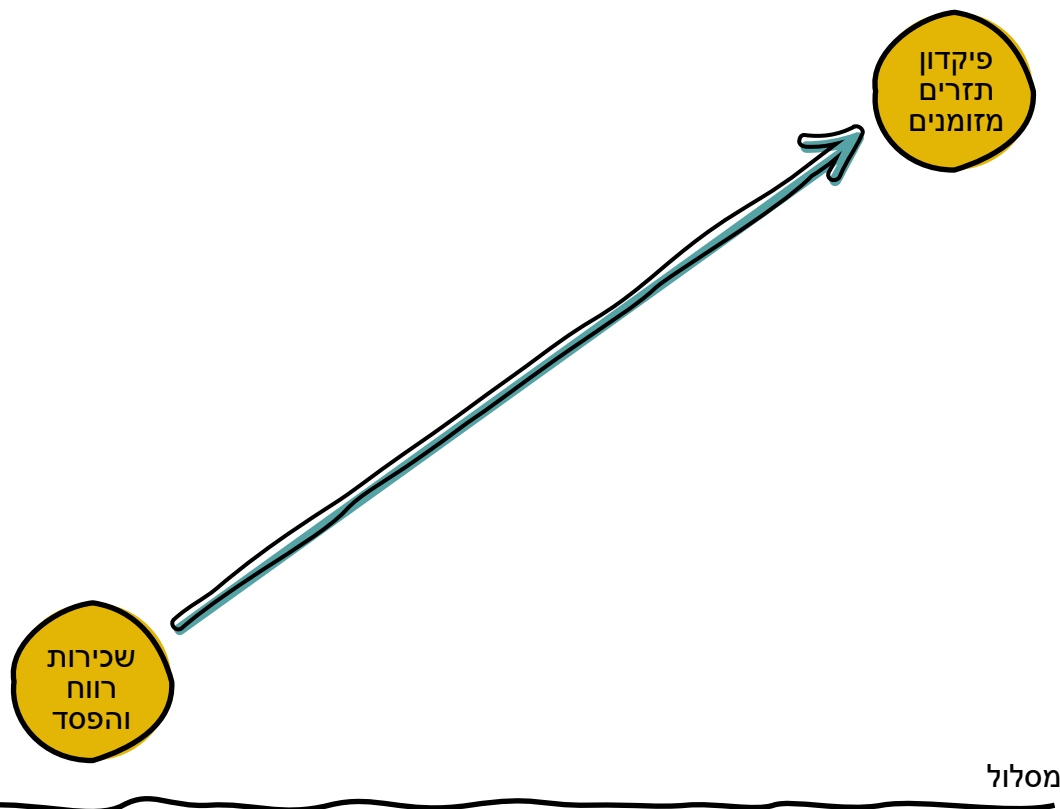
תזרים חיובי שנוצר מהפער בין החזר
פיקדון לדייר יוצא וקבלת פיקדון מדייר
נכנס, הן בשל מרכיב החילוט והן
כתוצאה מעלייה ריאלית של שווי יחידת
הדיור.



עודפי מזומנים משיווק ראשון

עודף התקבולים משיווק לראשונה
של יחידות הדיור, מעבר לעלות
הפרויקט.

מחיר



מסלול הפיקדון/ שכירות

מייצר תזרים
מזומנים שוטף וחזק



בריביות שוק גבוהות
מייצר תשואה עודפת



מאפשר ללקוח לכמת
את עלות העסקה





מימון

התחייבויות בגין פיקדונות דיירים-
צמודות למדד המחירים לצרכן ובעלות
השפעה מהותית על תוצאות הרווח
והפסד.
הגנה טבעית באמצעות מחירי פיקדונות
שעולים בשיעור שהינו מעבר לעליית
המדד.
תשלומי דמי האחזקה של הדיירים
ושחיקת הפיקדונות צמודים למדד
המחירים לצרכן.



שערוך נדל"ן

על בסיס הסכמים בפועל
בכל שנה כ-10% בממוצע מהבתים
הפעילים משווק מחדש.

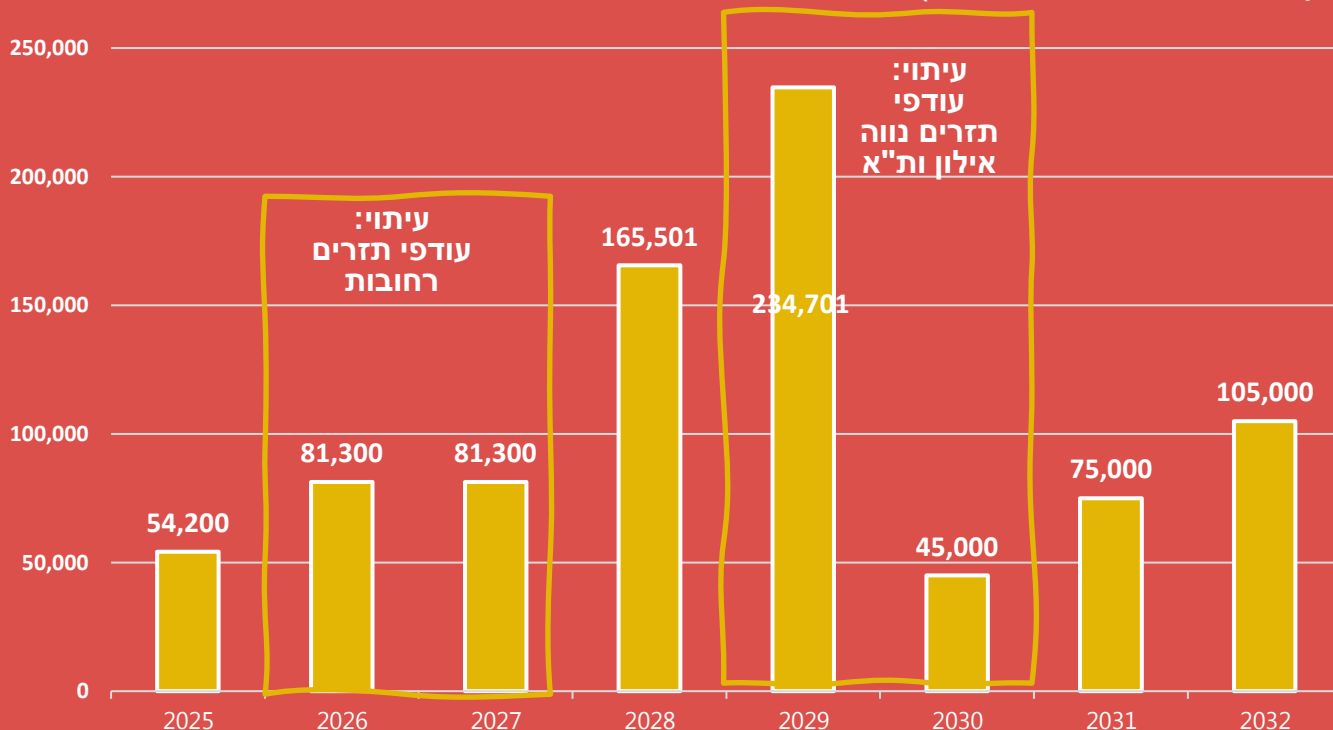


תזרים מזומנים

על פני השנים תזרים מזומנים יציב
וחזק מפעילות שוטפת. קיימת
תנודתיות
בתזרים בתקופות מדידה קצרות
ובעת פתיחת בתים חדשים

לוח פירעונות- קרן- אג"ח ה ואג"ח ו

(ביחס לעיתוי קבלת עודפי תזרים
מפרויקטים חדשים- אלפי ש"ח)



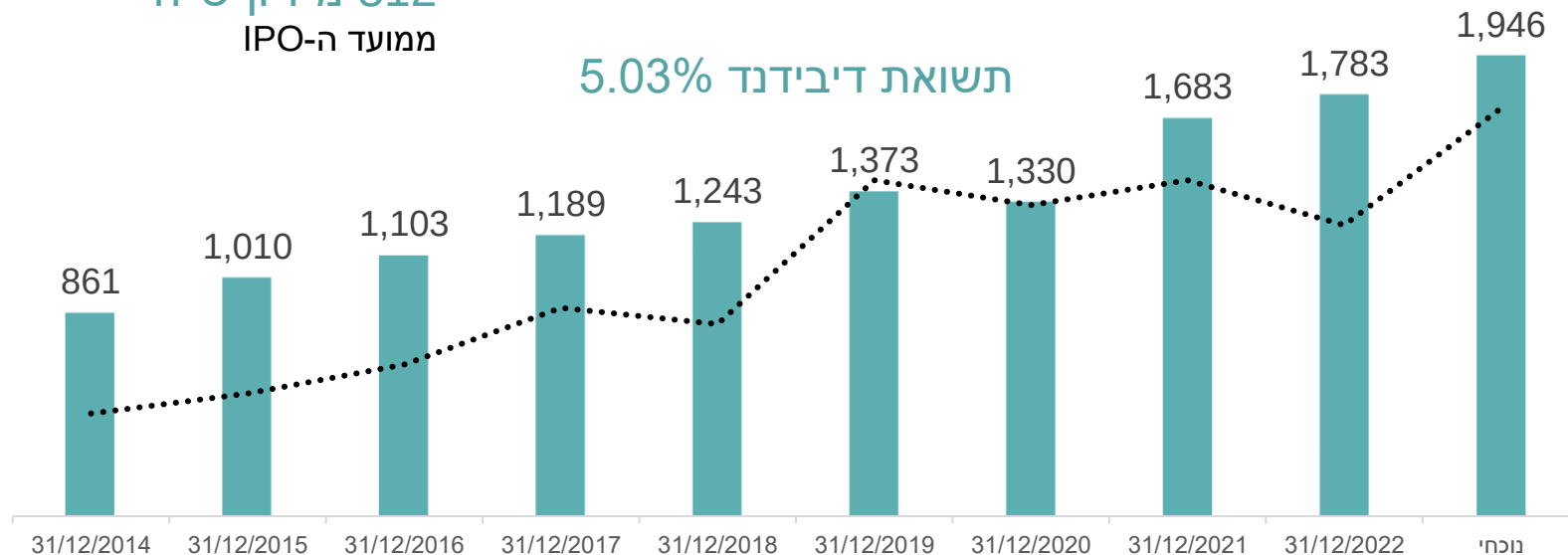
שווי שוק ביחס להון עצמי (כולל מיסים נדחים)*

מיליוני ש"ח

חלוקת דיבידנדים במצטבר בהיקף של כ- 512 מיליון ש"ח

ממועד ה-IPO

תשואת דיבידנד 5.03%



*הון ומיסים נדחים בגין נדל"ן להשקעה-חלק החברה

שווי שוק



תמצית נתונים מאזניים

התחייבויות בגין דיירים מוצגות כהתחייבות שוטפת.	2021	2022	2023	30.9.24	(אלפי ש"ח)
תקופת שהייה צפויה ממוצעת הינה 10 שנים - בהתחשב בגיל הכניסה הממוצע של דייר, לוחות האקטואריה והניסיון הקיים ברשת	574,270	358,007	402,661	373,646	נכסים שוטפים
	4,293,333	4,684,994	5,225,358	5,508,673	נדל"ן להשקעה
	4,930,083	5,080,189	5,691,750	5,529,879	סך מאזן
נכסי בתי הדיור המוגן מוצגים כנדל"ן להשקעה בשווי הוגן-שיעור היוון בעיקר 7.75%.	696,713	692,990	992,847	1,040,258	סך התחייבויות פיננסיות(*)
	2,199,866	2,402,141	2,461,867	2,566,662	התחייבויות בגין דיירים
היוון ההכנסה הפרמננטית כוללת תוספת צמיחה של 1%	510,011	540,628	619,063	643,179	מיסים נדחים
(שקול לשיעור היוון אפקטיבי של 6.75%) מיסים נדחים בעיקר בגין שערור נכסים לשווי הוגן.	1,092,922	1,133,532	1,299,600	1,303,258	הון עצמי (מיוחס לבעלים)
	1,289,950	1,346,571	1,538,245	1,560,643	הון עצמי

*עיקר ההתחייבות הפיננסיות הינן שקליות. כולל אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר וזמן ארוך ואגרות חוב-בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

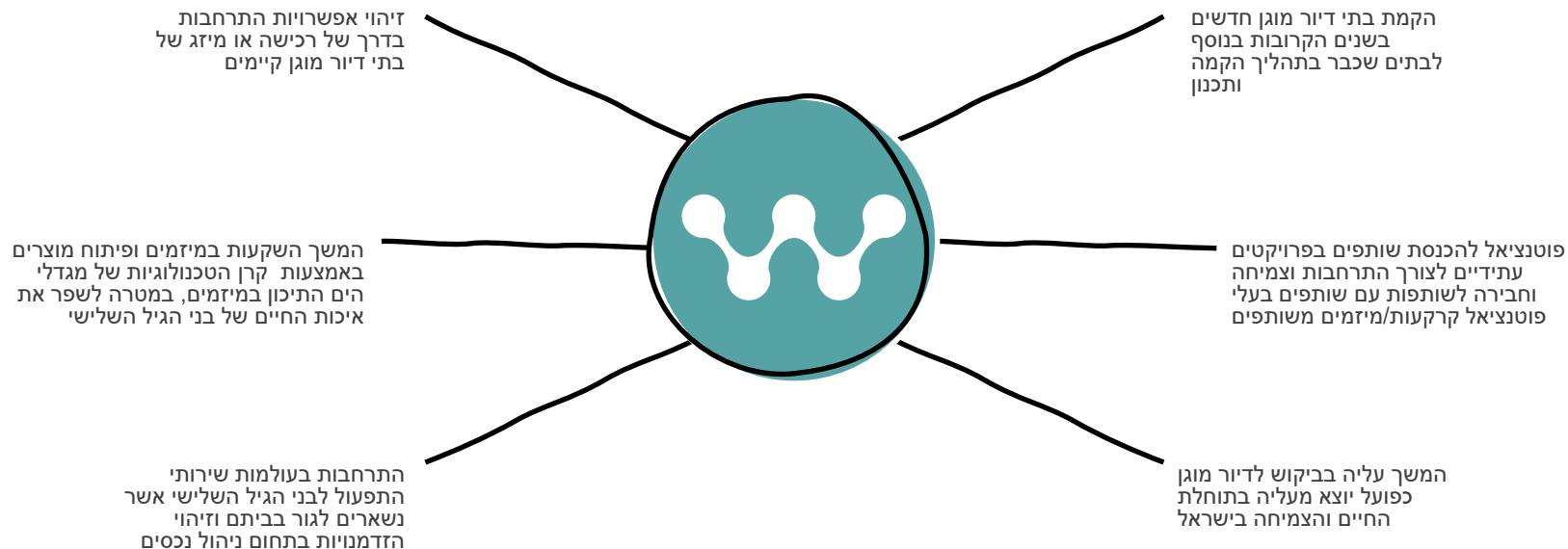
נתונים פיננסיים

31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.9.2024	(במיליוני ₪)
93%	94%	96.6%	95.2%	שיעור תפוסה ממוצע
4,293	4,685	5,225	5,509	נדל"ן להשקעה
1,290	1,347	1,538	1,560	הון עצמי
213	234	241	186	מחזור הכנסות
344	141	246	102	רווח (הפסד) לתקופה
177	113	7	64	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
62.7	74.5	90	78.7	NOI (חלק התאגיד)
115.8	128.1	138.2	106.5	NOI גישת הנהלה* (חלק התאגיד)*
209	147	49	73	תזרים נטו מקבלת פיקדונות
50	80	60	80	דיבידנד שהוכרז/שולם

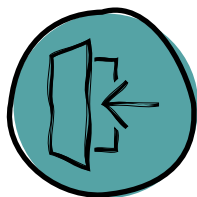
* NOI גישת הנהלה - כולל התאמות למרכיב ההכנסות מחילוט פיקדונות כך שישקפו את מחירי הפיקדונות על פיהם נחתמים הסכמי דייר בכל תקופת דיווח, התאמת כלל הסכמי הדיירים (כולל הסכמי השכירות) כך שיקללו מרכיב של חילוט, התייחסות פרטנית לדיירים השוהים פרקי זמן ארוכים מעבר לתקופת השחיקה החוזית שלהם ופריסת מרכיב החילוט בגין דיירים אלו לתקופת זמן ארוכה יותר וכן כולל התאמות למרכיב העלויות בהתאם להוצאות תפעול מייצגות.

ה- NOI (לרבות לפי גישת הנהלה) אינו מבוסס על כללי חשבונאות מקובלים ואינו מהווה תחליף למידע הכלול בדוחות הכספיים

מנועי צמיחה והרחבת מעגלי הפעילות



עם הפנים קדימה



חסמי כניסה למתחרים

הליכי איתור, תכנון, הקמה ואכלוס ממושכים



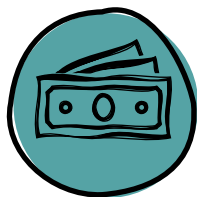
מובילים בענף הדיור המוגן

הנהלה ותיקה עם מוניטין, ידע וניסיון רחב בתחום



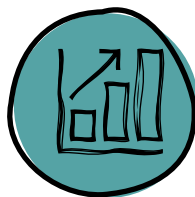
צמיחה

הקמת בתי דיור מוגן חדשים בשנים הקרובות בנוסף לבתים שכבר בתהליך הקמה ותכנון



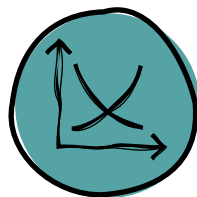
תזרים חזק בשנים הקרובות

הצפוי מפתיחה לאכלוס של בתים חדשים.



מנועי צמיחה לעתיד

הקמת בתי דיור מוגן חדשים ואיתור הזדמנויות לרכישה או מיזוג עם מתחרים: בתי דיור ברחובות, נווה איילון (צומת מסובים), תל אביב וחיפה.



ענף דפנסיבי

ביקוש גובר מול היצע מוגבל, עם דיירים ארוכי טווח וללא בעיות גבייה – בית הדיור המוגן הוא ביתם של הדיירים