מגדלי הים התיכון

מעניין לחיות פה

מצגת להנפקת אגרות חוב מדורגות A2
(סדרה ו')

אוגוסט 2023

הבהרה משפטית

מצגת זו הוכנה על ידי מגדלי הים התיכון בע"מ ("**החברה**"). המידע הכלול במצגת זו ("המידע") וכל מידע אחר שיימסר במסגרת המצגת מוצע למטרת נוחות בלבד ואינו ממצה את מלוא הנתונים אודות החברה ופעילותיה, ואינו מחליף עיון בדוחותיה התקופתיים והמיידים של החברה, כפי שדווחו לרשות ניירות ערך ולבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה"), לרבות הדוח התקופתי של החברה לשנת 2022. מצגת זו אינה מהווה הצעה לרכישה או מכירה או הזמנה לקבלת הצעות לרכישת ניירות ערך והיא מיועדת למסירת מידע בלבד. הצעה כאמור תעשה אך ורק בכפוף להוראות הדין, לאחר קבלת ההיתרים הנדרשים לכך מרשות ניירות ערך והבורסה. המידע אינו מהווה בסיס לקבלת החלטת השקעה, ואינו מהווה המלצה או חוות דעת , וכן לא תחליף לשיקול דעת של משקיע פוטנציאלי. מצגת זו איננה כוללת את מלוא התוצאות והמידע הכספי של החברה ואת הביאורים להם, ו/או התוכניות העסקיות של החברה או את תיאור כלל פעילותה ו/או גורמי הסיכון של החברה. על כן, היא אינה באה במקום בדיקה עצמאית ויעוץ אישי בהתאם לנתונים המיוחדים לכל משקיע והיא גם אינה מתיימרת להקיף או להכיל את כל המידע העשוי להיות רלוונטי לצורך קבלת החלטת השקעה. החברה אינה אחראית לשלמות או דיוק המידע, והיא לא תישא באחריות לנזקים ו / או להפסדים כלשהם העלולים להיגרם כתוצאה מהשימוש במידע. ככל וקיימת סתירה בין האמור במצגת זו לבין האמור בדיווחיה של החברה, יגבר האמור בדיווחי החברה. מצגת זו כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר כולל תחזיות, מטרות, הערכות, אומדנים ומידע אחר המתייחסים לאירועים ו / או לעניינים עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה, , ובכלל כך, בין היתר, תחזיות מאקרו כלכליות, NOI (גישת הנהלה), ייזומם והקמתם של פרויקטים עתידיים (צפי של לוחות זמנים ועלויות בנייה והקמה) וכוונות או תוכניות של החברה ביחס לפרויקטים עתידיים . מידע צופה פני עתיד אינו מהווה עובדה מוכחת והוא מבוסס רק על הערכתה הסובייקטיבית של החברה, אשר על אף שהחברה סבורה שהנן סבירות, הרי שהן בלתי ודאיות מטבען. העובדות והנתונים העיקריים ששימשו בסיס למידע זה הנם 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 והערכות נוכחיות של החברה לגבי התפתחויות עתידיות בחברה, ועל השתלבותן של ההתפתחויות כאמור אלה באלה. יודגש כי המצגת עשויה לכלול מידע שלא הוצג בדוחות ובדיווחי החברה בעבר ו/או הוצג באופן, איפיון, עריכה, עיבוד, או פילוח שונים מהאופן בו מידע זה מוצג במצגת. התממשותו או אי התממשותו 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 דלעיל. כמו כן לחברה אין כל ודאות כי הנחות היסוד שלה המותנות בצדדים שלישיים יתממשו. לפיכך, קוראי מצגת זו מזהרים, כי תוצאותיה והישגיה בפועל של החברה בעתיד עלולים להיות שונים באופן מהותי מאלה שהוצגו במידע הצופה פני עתיד המוצג במצגת זו.

מצגת זו כוללת הדמיות של פרויקטים עתידיים הנמצאים בשלבי תכנון או הקמה. יובהר כי מדובר בהדמיות בלבד וכי ייתכן שיחולו שינויים תכנוניים או אחרים בפרויקטים ואין להסתמך על ההדמיות כמצג ביחס לאופן נראותם הסופי של הפרויקטים לאחר השלמתם.

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 עריכת מצגת זו.

מגדלי הים התיכון-כרטיס ביקור

1985
הרשת המובילה והוותיקה בענף הדיור המוגן הפועלת כ- 40 שנים

2014
הנפקה ראשונה לציבור. הציבור מחזיק בכ-50% ממניות החברה

7
בתי דיור מוגן פעילים בפריסה רחבה בארץ. כפר סבא, בת-ים, רמת השרון, צומת סביון, נורדיה, ירושלים וגני תקווה.

כ-1,650
יחידות דיור פעילות

כ-1,000
יחידות דיור בתכנון והקמה.

4*
בתי דיור מוגן חדשים צפויים בשנים הקרובות

כ-94%
שיעור תפוסה מממוצע ביח"ד בבתי הרשת

>400
מיטות סיעודיות המושכרות ברובם למפעילים חיצוניים

* **ביום 21 באוגוסט, 2023 דיווחה החברה על ניהול משא ומתן (שטרם הגיע כדי הסכם מחייב) עם גוף מוסדי להקמת מייזם משותף להשקעה בפרויקטים עתידיים נוספים מעבר ל-4 הפרויקטים אשר נמצאים בשלבי הקמה ותכנון**

מגדלי הים התיכון
מעניין לחיות פה

בעלי מניות ומבנה החזקה

47.6%
דבוקת השליטה

52.4%
ציבור

הבית ברמת השרון

הבית בנורדיה

הבית בכפר סבא

הבית בסביון

הבית בבת ים

הבית בירושלים

הבית בגני תקווה

הבית ברחובות (הקמה)

3 בתים בתכנון עתידי

פארק איילון (צ. מסובים), חיפה ותל-אביב

צוות ניהול החברה

מוטי קירשנבאום
יו"ר דירקטוריון

בוריס לוין
סגן יו"ר דירקטוריון

דורון ארנון
מנכ"ל החברה מיום הקמתה

אופיר רוזנבוים
משנה למנכ"ל וסמנכ"ל הכספים

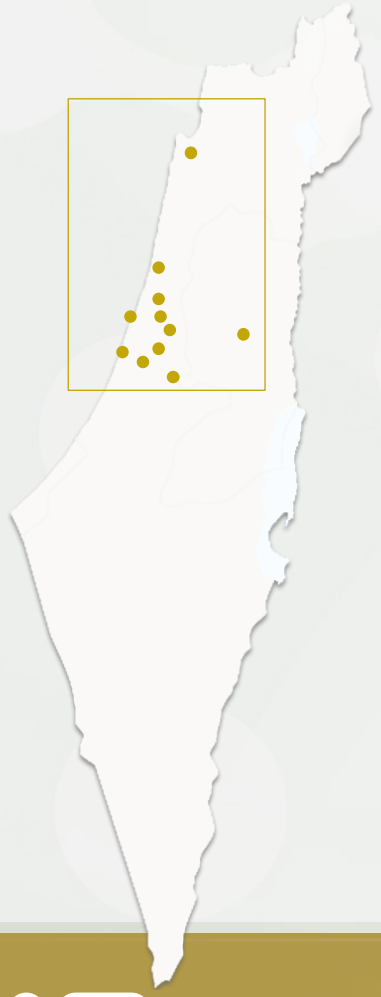
איציק ברק
סמנכ"ל תפעול

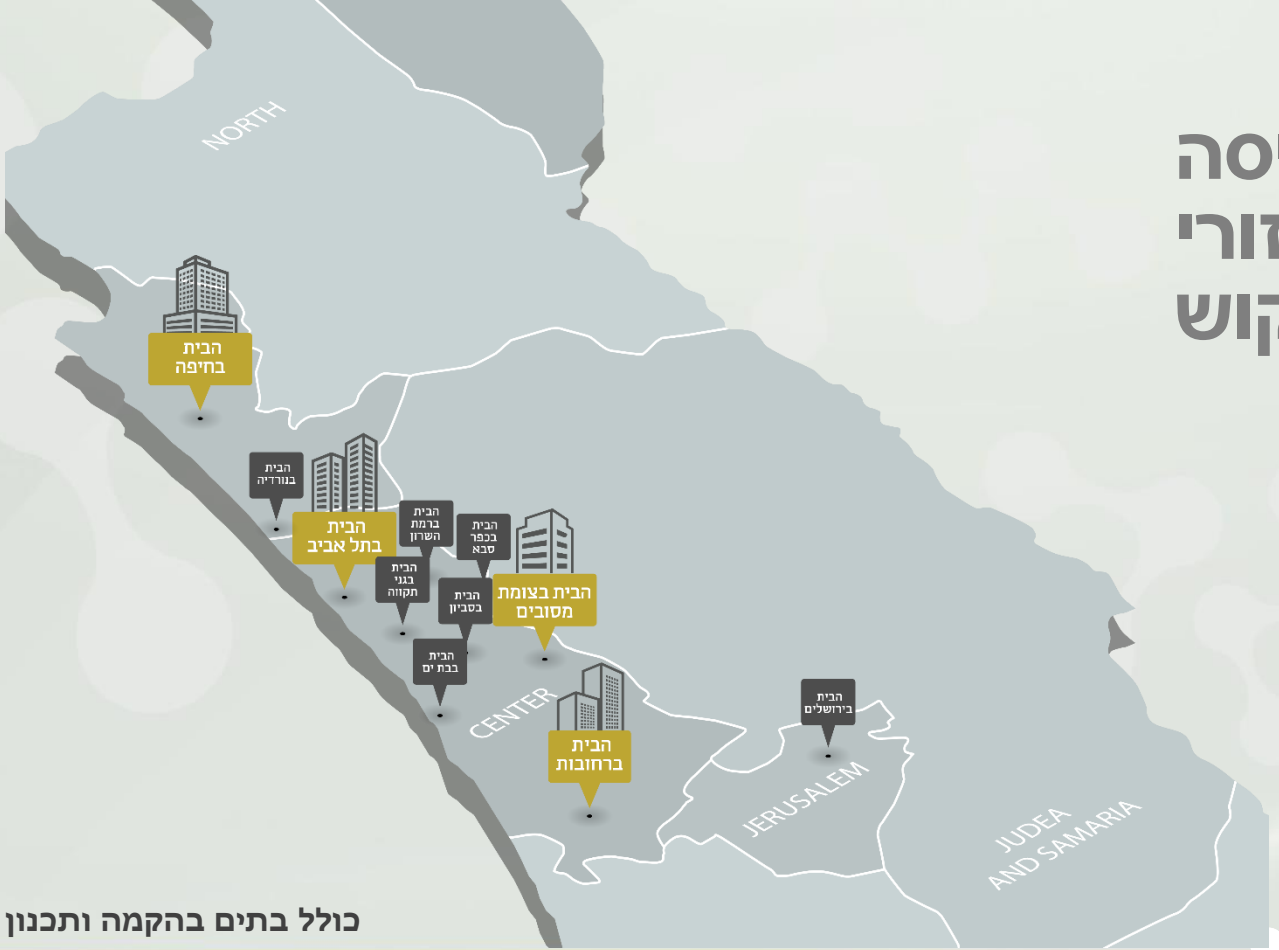
מנהלי בתים

ארז ברנוביץ
מנהל בינוי רשתי

* מוטי קירשנבאום ובוריס לוין-החזקה בעקיפין ובמישרין * פרטיים בדבוקת השליטה הכוללים בין היתר את מוטי קירשנבאום, בוריס לוין, דוד פתאל, חן למדן ויאיר סרוסי
* כל בית מאוגד תחת ישות משפטית נפרדת * חברת הבית בנורדיה מוחזקת בשיעור של 67% וחברת הבית בגני תקווה מוחזקת בשיעור של 80%. כל יתר חברות הבתים מוחזקות בבעלות מלאה

פריסה באזורי ביקוש





כולל בתים בהקמה ותכנון

דיור מוגן-ביקוש

עלייה בתוחלת החיים הרחבת קהל היעד

גידול בשיעור אוכלוסיית בני ה-70+
צפויה להכפיל את עצמה עד שנת 2040

שינוי תפיסה

עם השנים חל שינוי בטעמם של אוכלוסיית הגיל השלישי, ובתי הדיור נתפסים כסמל למסגרת איכותית עם רמת שירותים גבוהה המשלבת מסגרת חברתית.

עלייה ברמת החיים ובעושרם של אוכלוסיית הגיל השלישי

בשנים האחרונות נרשמה עלייה ברמת החיים, בצריכה, ובעושרה של אוכלוסיית הגיל השלישי, אשר נהנים מבעלות על נכסי נדל"ן, נכסים פיננסיים וחסכונות פנסיוניים משמעותיים ומרמת הכנסות גבוהה.

דיור מוגן-היצע וחסמי כניסה

ידע, ניסיון ומוניטין

השקעת הון

זמן

מורכבות הניהול

רגולציה

החברה הינה בעלת **ידע, ניסיון ויכולת מוכחת** בניהול בתי דיור מוגן.

לחברה ניסיון **באיתור והקמת בתי דיור מוגן**.

חסמי הכניסה דורשים השקעות פיננסיות גבוהות ורכישת ידע בתחום.

חוזקות

ענף דפנסיבי לטווח ארוך
הפעילות העסקית ומעגלי התזרים הינם ארוכי טווח.

קהל יעד
בעיקר חתך סוציו-אקונומי בינוני- גבוה המהווה כ-4% מאוכלוסיית הגיל השלישי.

ביקוש למוצר
דיור מוגן הינו מוצר המשלב נדל"ן עם שירותים המקנים לדיירים את האפשרות לבחור בסגנון חיים ייחודי.

מתחרים

הערכה היא שענף הדיור המוגן כולל

כ- 15,000 יחידות דיור.

הרשתות הגדולות בענף המחזיקות לפחות בשלושה בתי דיור מוגן פעילים בנוסף לחברה הינם: "משען", "אחוזות רובינשטיין", "בית בכפר" ,"עד 120" ו-"פאלאס" מקבוצת עזריאלי.

מספר רב של מפעילים.

תחרות לוקאלית

קהל היעד בעיקרו גר בקרבת מקום לנכס.

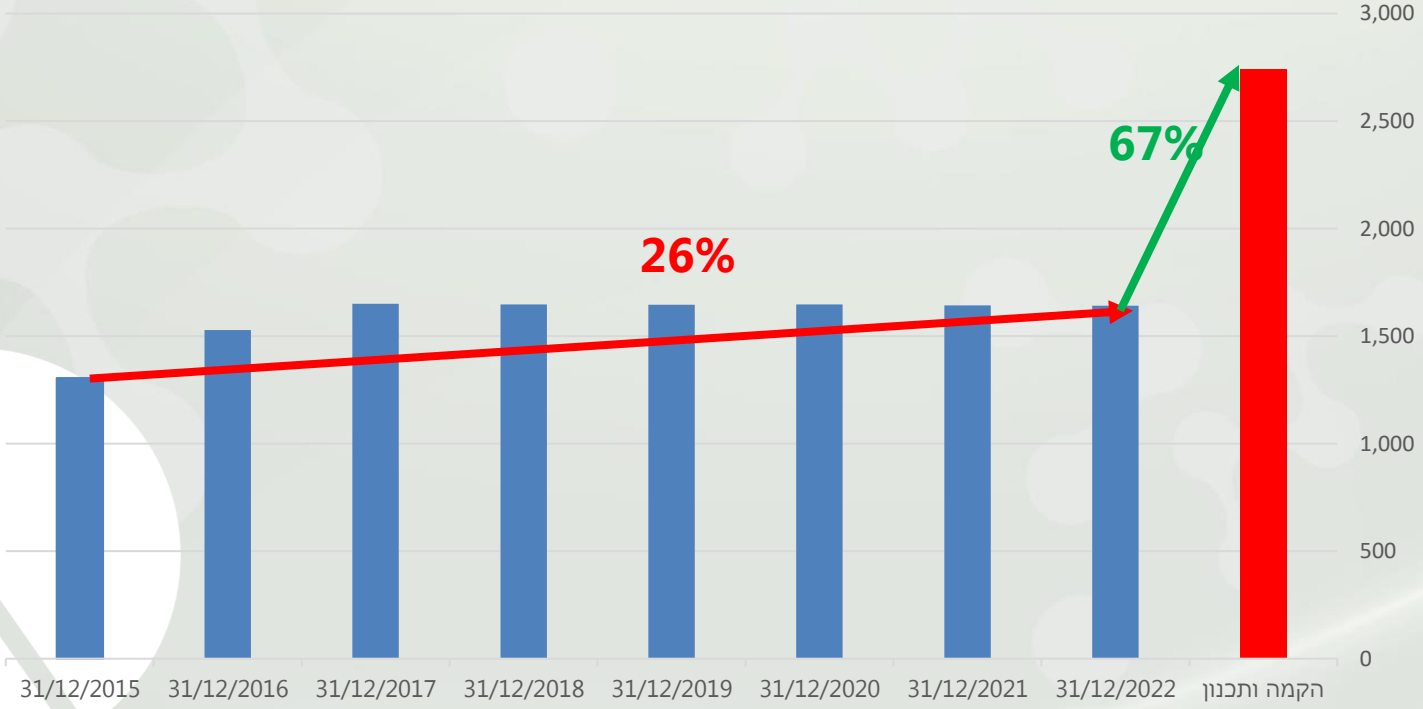
פירוט מצבת יח"ד ושווי הנכסים במגדלי הים התיכון

נכס	יחידות דיור	מיטות סיעודיות	שווי הוגן (מ' ₪) ליום 30.6.23	שיעורי תפוסה ממוצע 2023
נורדיה	295	96	843	96%
כפר סבא	284	36	757	96%
רמת השרון	186	36	659	93%
בת ים	276	60	472	85%
סביון	137	159	295	84%
ירושלים	116	-	258	95%
גני-תקווה	347	36	1,217	99%
רחובות ופארק איילון (בהקמה)	**750**	**72**	**459**	**בהקמה**
חיפה ות"א (בתכנון)	**300**	**36**	**27**	**בתכנון**
סה"כ	**2,691**	**531**	**4,987**	

11 נכסים, כ-2,700 יחידות דיור מתוכם כ-1,000 יחידות דיור בתכנון והקמה

מגדלי הים התיכון
מעניין לחיות פה

כמות יחידות דיור-האצת הפיתוח בשנים הקרובות



מגדלי הים התיכון
מעניין לחיות פה

הבית ברחובות
(בהקמה)

הפרויקט:	250 יחידות דיור ברמת גימור גבוהה. 2 קומות מסד הכוללות את שטחי הציבור ומעליהן 2 בנייני מגורים בני 18 קומות כל אחד
מפרט:	המתחם יכלול מסעדה, אולם אירועים, בריכת שחיה, מועדון כושר, חדרי פעילות, מחלקה סיעודית ושטחים ירוקים
מיקום:	העיר רחובות-שכונת רחובות ההולנדית
שלב התקדמות:	עבודות שלד+גמר ומערכות
היתר:	התקבל היתר כללי לפרויקט
צפי סיום בניה*:	Q2 2024
צפי עלויות הקמה* :	כ-400 מיליון ש"ח

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

הבית בפארק איילון-צומת מסובים
(בהקמה)

הפרויקט:	**מגה פרויקט המהווה את מנוע הצמיחה העיקרי של החברה** ויכלול עד 500 יחידות דיור מוגן ברמת גימור גבוהה.2 מגרשים בשטח כולל של כ-10.5 דונם. כ-90,00 מ"ר זכויות בניה
מפרט:	המתחם יכלול מסעדה, אולם אירועים, בריכת שחיה, מועדון כושר, חדרי פעילות, מחלקה סיעודית ושטחים ירוקים
מיקום:	בצמידות לצומת מסובים בצד הדרומי של כביש 461. שכונת פארק איילון החדשה
שלב התקדמות:	תחילת חפירה ודיפון.
היתר*:	התקבל היתר חפירה, דיפון וביסוס
צפי סיום בניה*:	2028

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

הבית בחיפה
(אופציה שטרם מומשה)

הפרויקט:	עד 300 יחידות דיור ברמת גימור גבוהה
מפרט:	המתחם יכלול מסעדה, אולם אירועים, בריכת שחיה, מועדון כושר, מחלקה סיעודית ושטחים ירוקים.
מיקום:	כרמל-חיפה
שלב התקדמות:	שינוי תב"ע
מימוש אופציה:	עד מאי 2024
צפי סיום בניה*:	תלוי שינוי תב"ע

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

הבית בתל אביב
(תכנון)

הפרויקט:	עד 50 יחידות דיור ברמת גימור גבוהה. בית בוטיק
מפרט:	המתחם יכלול מסעדה, אולם אירועים, בריכת שחיה, מועדון כושר
מיקום:	רמת אביב-מול אוניברסיטת תל-אביב
שלב התקדמות:	תכנון
צפי סיום בניה*:	תלוי אישור תכנוני

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

המודל הכלכלי בתחום – תקבולים/הכנסות

פיקדון מחולט

הפקדת פיקדון בסכום שווי יחידת הדיור, פיקדון זה מחולט על פני תקופת שהותו של הדייר ביחידת הדיור. החילוט מוגבל במספר שנים מקסימאלי.

אחזקה חודשית

תקבול חודשי קבוע עבור סל השירותים הניתן לדיירי הבית.

הכנסות נוספות

הכנסות מהשכרה של מחלקה סיעודית ושטחים נוספים.

תשלום עבור שירותים שאינם נכללים בסל השירותים הבסיסי של הבית.

- 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.

המודל הכלכלי בתחום – תזרים מזומנים

עודפי מזומנים משיווק ראשון

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

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.

תפעול שוטף

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

מסלול הפיקדון

מייצר תזרים מזומנים שוטף וחזק

מאפשר ללקוח לכמת את עלות העסקה

בריביות שוק גבוהות מייצר תשואה עודפת

מגדלי הים התיכון
מעניין לחיות פה

מסלול פיקדון

תזרים מזומנים

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

שערוך נדל"ן

על בסיס הסכמים בפועל

בכל שנה כ-10% בממוצע מהבתים הפעילים משווק מחדש.

מימון

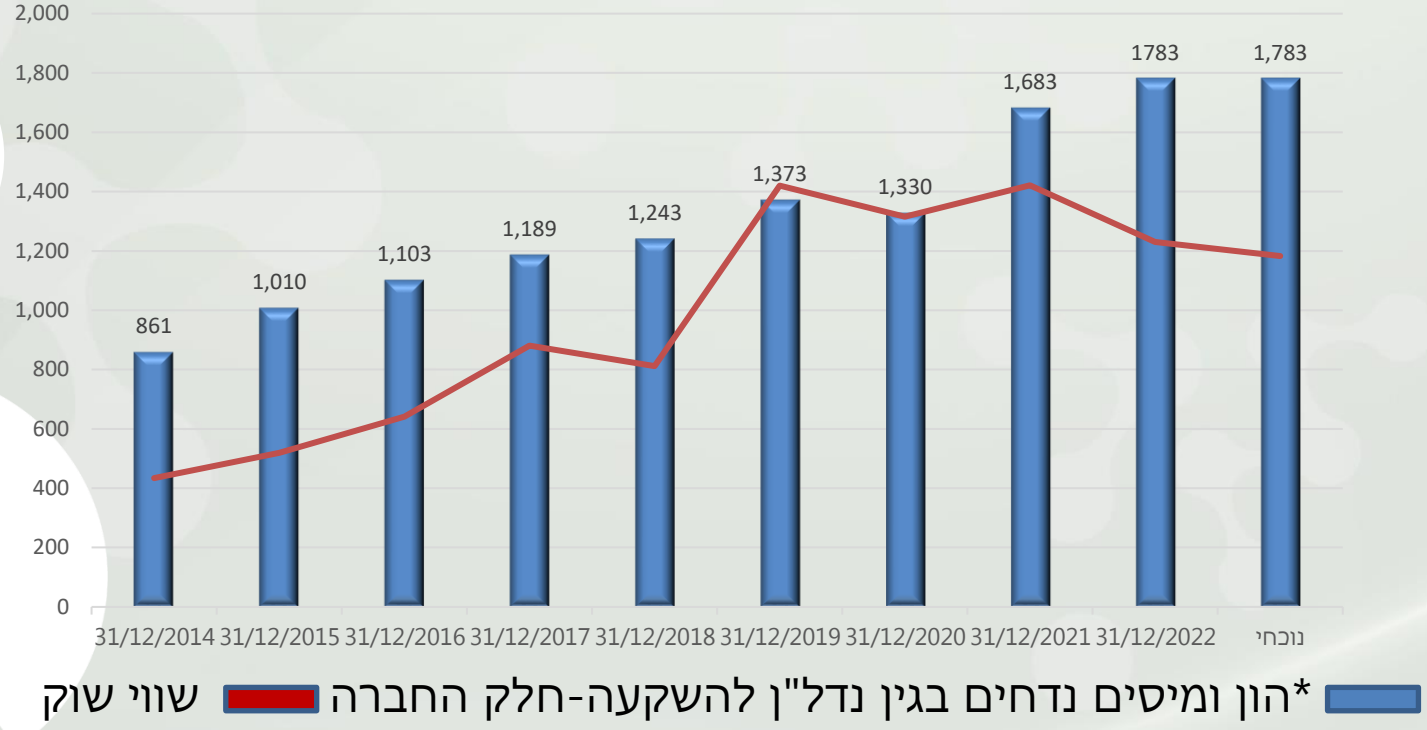
התחייבויות בגין פיקדונות דיירים-צמודות למדד המחירים לצרכן ובעלות השפעה מהותית על תוצאות הרווח והפסד.

הגנה טבעית באמצעות מחירי פיקדונות שעולים בשיעור שהינו מעבר לעליית המדד.

תשלומי דמי האחזקה של הדיירים ושחיקת הפיקדונות צמודים למדד המחירים לצרכן.

שווי שוק ביחס להון עצמי (כולל מיסים נדחים)*

חלוקת דיבידנדים במצטבר בהיקף של כ- 430 מיליון ש"ח ממועד ה-IPO



מגדלי הים התיכון
מעניין לחיות פה

תמצית נתונים מאזניים

(אלפי ש"ח)	H1/2023	2022	2021	2020
נכסים שוטפים	234,880	358,007	574,270	557,124
נדל"ן להשקעה	4,987,108	4,684,994	4,293,333	3,582,840
סך מאזן	5,240,891	5,080,189	4,930,083	4,196,793
סך התחייבויות פיננסיות(*)	723,700	692,990	696,713	700,313
התחייבויות בגין דיירים	2,440,276	2,402,141	2,199,866	1,999,745
מיסים נדחים	581,113	540,628	510,011	403,375
הון עצמי (מיוחס לבעלים)	1,182,801	1,133,532	1,092,922	847,464
הון עצמי	1,412,919	1,346,571	1,289,950	998,124

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

התחייבויות בגין דיירים מוצגות כהתחייבות שוטפת.

תקופת שהייה צפויה ממוצעת הינה 10 שנים –
בהתחשב בגיל הכניסה הממוצע של דייר, לוחות האקטואריה והניסיון הקיים ברשת

נכסי בתי הדיור המוגן מוצגים כנדל"ן להשקעה בשווי הוגן–שיעור היוון בעיקר 7.75%.

היוון ההכנסה הפרמננטית כוללת תוספת צמיחה של 1%

(שקול לשיעור היוון אפקטיבי של 6.75%)

מיסים נדחים בעיקר בגין שערוך נכסים לשווי הוגן.

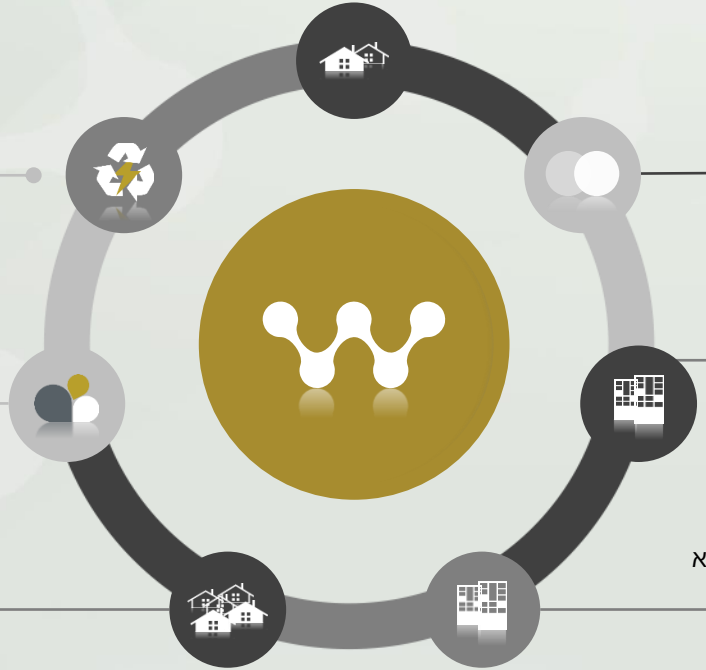
מגדלי הים התיכון
מעניין לחיות פה

נתונים פיננסיים

(במיליוני ₪)	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
שיעור תפוסה ממוצע	94%	94%	93%	89%
נדל"ן להשקעה	4,987	4,685	4,293	3,582
הון עצמי	1.412	1,347	1,290	998
מחזור הכנסות	122	234	213	207
רווח (הפסד) לתקופה	120	141	344	(11)
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת	(16)	113	174	43
NOI (חלק התאגיד) **	43	74.5	62.7	61.8
NOI גישת הנהלה* (חלק התאגיד)**	66	128.1	115.8	95.2
תזרים נטו מקבלת פיקדונות	13	147	209	81
דיבידנד שהוכרז/שולם	60	80	50	30

*"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 כך שיכללו מרכיב של חילוט, התייחסות פרטנית לדיירים השוהים פרקי זמן ארוכים מעבר לתקופת השחיקה החזית שלהם ופריסת מרכיב החילוט בגין דיירים אלו לתקופת זמן ארוכה יותר וכן כולל התאמות למרכיב העלויות בהתאם להוצאות תפעול מייצגות. ** הנתונים אינם כוללים תוצאות הנובעות מהפעלה עצמית של המחלקות הסיעודיות ומפעילות מועדון הצרכנות.

מנועי צמיחה והרחבת מעגלי הפעילות



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

פוטנציאל להכנסת שותפים בפרויקטים עתידיים לצורך התרחבות וצמיחה וחבירה לשותפות עם שותפים בעלי פוטנציאל קרקעות/מיזמים משותפים

המשך עליה בביקוש לדיור מוגן כפועל יוצא מעליה בתוחלת החיים והצמיחה בישראל

התרחבות בעולמות שירותי התפעול לבני הגיל השלישי אשר נשארים לגור בביתם וזיהוי הזדמנויות בתחום ניהול נכסים

המשך השקעות במיזמים ופיתוח מוצרים באמצעות קרן הטכנולוגיות של מגדלי הים התיכון במיזמים, במטרה לשפר את איכות החיים של בני הגיל השלישי

זיהוי אפשרויות התרחבות בדרך של רכישה או מיזג של בתי דיור מוגן קיימים

צמיחה

המשך גידול בהיקף נכסים וסך מאזן.

המשך עליה בביקוש לדיור מוגן כנגזרת של עליה בתוחלת החיים והצמיחה של השוק הישראלי

מנועי צמיחה לעתיד

הקמת בתי דיור מוגן נוספים וזיהוי אפשרויות של רכישה/מיזוג של מתחרים.
הבית ברחובות, פארק איילון (צ. מסובים), הבית בת"א והבית בחיפה.

תזרים חזק בשנים הקרובות

הצפוי מפתיחה לאכלוס של בתים חדשים.

ענף דפנסיבי

ביקושים גדלים והיצע מוגבל.
הדייר הינו בדרך כלל לקוח למספר שנים רב ללא בעיות גבייה.
בית הדיור המוגן הינו ביתו של הדייר

מגדלי הים התיכון הינה גוף מוביל בענף.
הנהלה וותיקה בעלת מוניטין, ידע וניסיון רב בתחום

חסמי כניסה למתחרים תהליכי איתור, תכנון, הקמה ואכלוס ארוכים.