



מצגת קבוצת מהדרין בע"מ

מצגת זו כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך התשכ"ח-1968. מידע כאמור כולל, בין היתר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים של החברה המתייחסים לאירועים או עניינים עתידיים, אשר התממשותם אינה וודאית ואינה בשליטת החברה, והידועים לחברה נכון למועד פרסום מצגת זו. מידע צופה פני עתיד מטבעו כפוף לסיכונים אי-התממשות והינו בלתי וודאי. התממשותו של המידע הצופה פני עתיד תושפע מגורמי סיכון המאפיינים את פעילות החברה, וכן מהתפתחויות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה וחברות המוחזקות על-ידיה, ובגורמים חיצוניים העשויים להשפיע על פעילות החברה. לפיכך קוראי מצגת זו מוזהרים בזאת, כי תוצאותיה והישיגיה בפועל של החברה בעתיד עשויים להיות שונים מהותית מאלו שהוצגו במסגרת המידע צופה פני העתיד המובא במצגת זו.

כמו כן, תחזיות והערכות צופות פני עתיד מתבססות על נתונים ומידע המצויים בידי החברה במועד פרסום המצגת והחברה אינה מחויבת בעדכון או שינוי לתחזית ו/או הערכה כאמור על מנת שישקפו אירועים או נסיבות שיחולו לאחר מועד פרסום המצגת. למען הסר ספק, מובהר כי החברה אינה מתחייבת לעדכן ו/או לשנות את המידע הנכלל במצגת על מנת שישקף אירועים ו/או נסיבות שיתרחשו לאחר מועד הכנת המצגת.

"קבוצת מהדרין" או "הקבוצה", משמע - החברה והחברות המוחזקות על ידיה אשר דוחותיהן מאוחדים יחד עם דוחותיה הכספיים של מהדרין בע"מ.

המידע הנכלל במצגת זו מבוסס על מידע שנכלל בדוח השנתי של מהדרין בע"מ ("החברה") לשנת 2023, ובדוח הרבעוני של החברה ליום 30 ביוני 2024, כפי שפורסמו במגנ"א, וכן על דיווחים מיידיים אותם פרסמה החברה, והינו תמצית בלבד ולפיכך אינו מחליף עיון בדיווחי החברה האמורים. בנוסף, כוללת המצגת נתונים ומידע המוצגים באופן ו/או בפילוח שונה מהנתונים הנכללים בדיווחים האמורים, או כזה הניתן לחישוב מתוך הנתונים הכלולים בדיווחי החברה. המצגת אף עשויה לכלול מידע שלא הוצג בדוחות ובדיווחי החברה בעבר באופן ההצגה הכלול במצגת זו.

המצגת מוצגת אך ורק לשם מסירת מידע תמציתי למען הנוחות. מצגת זו אינה מתיימרת להיות מקיפה או לכלול את כל המידע העשוי להיות רלוונטי בקשר עם קבלת החלטה ביחס להשקעה בניירות הערך של החברה.

המצגת אינה מהווה הצעה לרכישת ניירות ערך של החברה, או הזמנה לקבלת הצעות כאמור, ונועדה אך ורק למסירת מידע תמציתי למען הנוחות למשקיעים והאמור בה אינו ייעוץ, המלצה, חוות דעת או הצעה באשר לכדאיות השקעה, ואינו מחליף את שיקול הדעת, בדיקה עצמאית וייעוץ אישי בהתאם לנתונים המיוחדים של כל משקיע. מבנה הנפקת אגרות החוב ותנאי סדרת אגרות החוב טרם נקבעו סופית, וההנפקה, ככל שתבוצע, תהיה בהתאם לתנאים שיקבעו ולנוסח המחייב של שטר הנאמנות שיכלל בדוח הצעת המדף, אם וככל שיפורסם. יצוין, כי פרסום דוח הצעת המדף וביצוע ההנפקה, אם וככל שתבוצע, כפופים, בין היתר, לשיקול דעתה של החברה ובכלל זה להחלטת דירקטוריון החברה בקשר עם מבנה ההנפקה, היקפה, תנאיה וביצועה, אשר טרם נקבעו באופן סופי. ההנפקה, אם וככל שתבוצע, תהיה בהתאם לשיקול דעתה של החברה ובתנאים ובהיקף שייקבעו על ידי דירקטוריון החברה וכפופה לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין ובכלל זה, קבלת היתר רשות ניירות ערך ואישור הבורסה לרישום למסחר של אגרות החוב וכן פרסום דוח הצעת מדף.

מהדרין - כרטיס ביקור

ציבור

בנימין ברון

קבוצת דלק

20% -)

25% -)

55% -)

קבוצת מהדרין


mehadrin
Growers at heart

הכנסות
מעל 1 מיליארד ש"ח בשנה
EBITDA
(כ- 45 מיליון ש"ח (בשנת 2023))



הון עצמי
(כ- 539 מיליון ש"ח
(ליום 30.6.24, מיוחס לבעלים))



חברת המטעים הגדולה בישראל,
נוסדה ב-1951



כ- 35 אלפי דונם קרקעות
בעיבוד ברחבי הארץ



פעילות במגוון תחומים:
חקלאות, בתי קירור, מים ונדל"ן להשקעה



חקלאות

תחום החקלאות מהווה את עיקר פעילות הקבוצה. החברה המובילה בתחום החקלאות וכחלק מכך היא מלווה את הפרי לאורך כל הדרך, החל מתהליך העיבוד, האריזה ועד השיווק לצרכן הקצה.

הפעילות כוללת: עיבוד פרדסים ומטעי פרי, אריזה ושיווק פרי בארץ ובחו"ל. לקבוצה כ-35 אלפי דונם מניבים.

מתוכם כ-24 אלפי דונם הם מטעים ופרדסים של גורמים חיצוניים, אשר פעילות הקבוצה בהם מעוגנת בהסכמי אחזקה ונטיעה ובהסכמי עיבוד. יתרת השטחים, כ-11 אלפי דונם, מרביתם בחכירה ישירה של הקבוצה מרמ"י וחלקם בבעלות הקבוצה.



שרשת הייצור החקלאית - "לאורך כל הדרך"



חקלאות - זרוע השיווק וייצוא לחו"ל

כללי

- כ-75% ממכירות הקבוצה בשנים 2022, 2023 הינם לחו"ל.
- הגידולים עומדים בדרישות גופי תקינה הבינלאומיים המובילים - תנאי לשיווק במדינות מערביות.
- כל 5 הסניפים באיחוד האירופי מסונכרנים היטב, דבר המאפשר שליטה וגמישות.



חקלאות - זרוע השיווק וייצוא לחו"ל

התייעלות



הגברת סינרגיה בין
סניפי אירופה



הגדלת כמויות הגידול והרכש
של הפרי מרחבי העולם



הקמת תחומי פעילות חדשים והרחבת תחומים קיימים:
אגרו וולטאי, פיתוח קרקעות, הקמת פרויקטים, תחום
מים ועוד.



ניהול הרכש
במרוכז



שינוי מבנה תואם
לאסטרטגיה



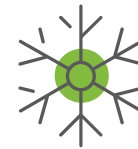
לקבוצה מערכי שיווק במספר מדינות שאינם
מנוצלים במלואם. לקבוצה תכנית למיצוי מערכים
אלו על מנת לשפר את התפוקה.



נטישת מטעים הפסדיים
והחלפת גידולים

בתי קירור

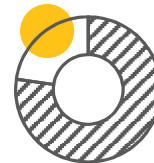
הקבוצה מספקת ללקוחות שירותי אחסון
בצינור של פירות, ירקות, מוצרי חלב ומוצרים
בהקפאה.



שטח בתי הקירור הכולל בארץ עומד על כ- 24,000 מ"ר
(מתוכם בבעלות הקבוצה כ-16,500 מ"ר) ובנפח של כ-182,000 קוב.



התפוסה בבתי הקירור עומדת על כ-85%*



נכסים לוגיסטיים - בתי אריזה וקירור

לקבוצה נכסים לוגיסטיים בבעלותה בהיקף של כ-84 אלף מ"ר,
על קרקעות בשטח כולל של כ-170 דונם.

הנכסים כוללים:



מרלוג



מחסנים



בתי קירור
בישראל ובחו"ל



בתי אריזה



נכסים מניבים ומים

נכסים מניבים

הקבוצה מחזיקה שטחים ומבנים לצורך השכרתם ללקוחות שונים, ובכלל זה שטחים המיועדים לסככות, אריזה ואחסנה, משרדים ושטחים להעמדת מתקנים ואנטנות סלולריות.

הקבוצה מחזיקה בכ-44,500 מ"ר של שטחים מניבים, רובם המכריע בשימוש הקבוצה וכ-3,800 מ"ר מושכרים לצדדים שלישיים.

תחום המים

הקבוצה מספקת לפרדסים שבבעלותה וללקוחות חיצוניים מים להשקיה שנשאבים מבארות של החברה, ממקורות מים חיצוניים, וממקורות חברת המים בע"מ.



מנגנון השבת קרקע

בעת שינוי יעוד מקרקע חקלאית למגורים ו/או תעשייה, תעסוקה, במסגרת תכנית בנין ערים (תב"ע) או תמ"ל (תכנית מועדפת לדיור), פועלת רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) במנגנון של השבת קרקע* המזכה את החברה בפיצוי אופציה לפטור ממכרז.



השבה של קרקע מייצרת שני רכיבי תזרים לחוכר:

01 פיצוי מרמ"י – כ-63,000 ש"ח** לדונם מושב.

02 אופציה לפטור ממכרז – לחברה אופציה לרכישה בפטור ממכרז 20% מהשווי היחסי של המקרקעין המושבים בתנאים מסויימים. לחברה זכות בחירה:

לממש את האופציה באופן עצמאי ובכך לרכוש את הקרקע לצרכי בניה, או

למכור את האופציה, השווי מוערך בכ-80-30 אלף ש"ח לדונם, כתלות במשתנים שונים כגון מיקום הקרקע וכו'

מנגנון השבת קרקע - המשך



הכנסות מהשבות (במיליוני ש"ח)*	שנת הסכם השבה
110 -כ	2017-2020
173-כ	2021
39-כ	2022
38-כ	2023
360-כ	סך הכנסות מהשבות שאושרו מתחילת 2017

השבות שאושרו בשנים 2017-2023:

הושבו קרקעות בשטח של
כ-2,435 דונם

סך ההכנסות ברוטו מהשבות
אלו
כ-360 מיליון ש"ח

תחום האגרו פוטו וולטאי



המתקנים הממוקמים מעל חקלאות צמחית בשטח פתוח כגון: גידולי שדה, מטעים וכרמים (להבדיל מפאנלים על גבי חממות, בריכות דגים, דפנות מאגרים וכו').

מתקן אגרו פוטו וולטאי הינו מתקן לייצור חשמל באמצעות השמש אשר משולב בפעילות חקלאית לאורך שנות חיי המתקן

תחום האגרו פוטו וולטאי - המשך

ביום 16 ביולי 2024, התקשרה החברה עם **טראלייט בע"מ** במזכר הבנות לא מחייב לשיתוף פעולה להקמת מיזמים משותפים בתחום האגרו וולטאיים. נכון למועד זה החברה וטראלייט פועלות לשם חתימת הסכם מפורט להסדרת הפעילות המשותפת.

טראלייט הינה חברה ציבורית יזמית הפועלת בתחום הייזום, פיתוח, הקמה, תפעול ותחזוקה של מתקנים סולאריים, מתקני אגירה והספקת חשמל לצרכנים.

מטרת ההתקשרות הינה להקים מיזם משותף בחלקים שווים לקידום מיזמי אנרגיה מתחדשת סולארית בשטחים חקלאיים.

דרכי פעולה:



הרחבת תחום החקלאות בצורה יעילה, חדשנית, רווחית ו"חכמה".



התקנת מערכות סולאריות שיביאו לניצול מיטבי של השטח ולהפקת הכנסות מחשמל וחקלאות יחד



ייזום בשטחי מהדרין וכן איתור שטחים חקלאיים רלוונטיים לפעילות ייצור החשמל

מרכז לוגיסטי צריפין

הנכס הינו מתחם קרקע עליו מרכז הפצה הכולל בית אריזה, מחסני קירור ואחסנה של הקבוצה.

הנכס ממוקם במרכז לוגיסטי "תעשיון" צריפין	מיקום
כ-49 דונם	שטח הקרקע
כ-32 אלפי מ"ר	שטח בהתאם לתב"ע
כ-22 אלפי מ"ר	שטח בנוי
חכירה מהוונת מרמ"י עד לשנת 2060	זכויות
כ-290 מיליון ₪*	שווי הנכס

* נכון ליום 30.6.2024 הנכס בשיעור תפוסה של כ-93%.
סך הפדיון השנתי הממוצע מהנכס ב-2 השנים האחרונות עומד על כ-20 מיליון ש"ח

*שמאות ליום 30/06/2024

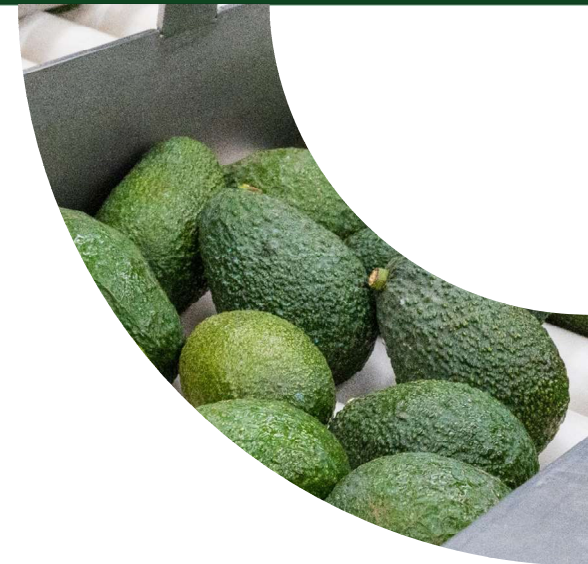


בית אריזה נתניה

הנכס הינו מתחם קרקע עליו בית אריזה ומתחם אחסנה

הנכס ממוקם באזור התעשייה הצפוני קריית אליעזר	מיקום
כ- 30 אלף מ"ר	שטח הקרקע
כ- 36 אלף מ"ר	שטח בהתאם לתב"ע
כ- 15 אלף מ"ר	שטח בנוי
חכירה מהוונת מרמ"י עד לשנת 2055	זכויות
כ-200 מיליון ש"ח*	שווי הנכס

* שווי הנכס המוערך שנמסר לחברה, נכון ליום ה- 15.8.2024 ובכפוף לקבלת שמאות חתומה.



הנפקת סדרת אג"ח א'

סדרה א' - המגובה בשעבוד ראשון על הנכסים המניבים בצריפין ובנתניה*



שווי הנכסים
המשועבדים
כ- 490 מיליון ₪**

שעבוד
שעבוד ראשון על
הנכסים המניבים

הצמדה
צמוד מדד

מח"מ
כ- 4.6 שנים

מועד פירעון
יוני 2030

LTV
עד 75%

נתונים פיננסיים

(במיליוני ש"ח)

	31.12.23	30.6.24	
	1,133	567	הכנסות
	(12)	(10)	הפסד גולמי*
	(159)**	(38)	הפסד תפעולי
	45	(7)	EBITDA
	44%	48%	יחס הון למאזן

* כולל השפעת מלחמת חרבות ברזל

** כולל הפחתה לירידת ערך

**mehadrin**
Growers at heart



תודה