



מגדלי הים התיכון
המומחים לגיל החדש

מצגת לשוק ההון

אוקטובר 2026

הבהרה משפטית

המידע הכלול במצגת זו ("המידע") מוצג 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 והערכות, 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, איפיון, עריכה, עיבוד, או פילוח שונים מהאופן בו המידע מוצג במצגת. נכון למועד פרסום מצגת זו, האמור בשקפים מס' 7, 8 ו-16 (מספר יחידות הדיור הצפויות), שקף מס' 19 (בדבר עודפי תזרים פיקדונות מהבית ברחובות), שקפים מס' 20, 21, 22 ו-23 (בדבר שלבי ולוחות הזמנים להקמה של הבית בנווה איילון, הבית בתל אביב, הבית בשדה דב והבית בגבעת שמואל), שקף מס' 26 (בדבר תחלופת פיקדונות), שקף מס' 29 (בדבר מנועי הצמיחה והרחבת מעגלי הפעילות) ושקף מס' 30 (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 שהנן 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 והערכות 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 מוזהרים, 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.

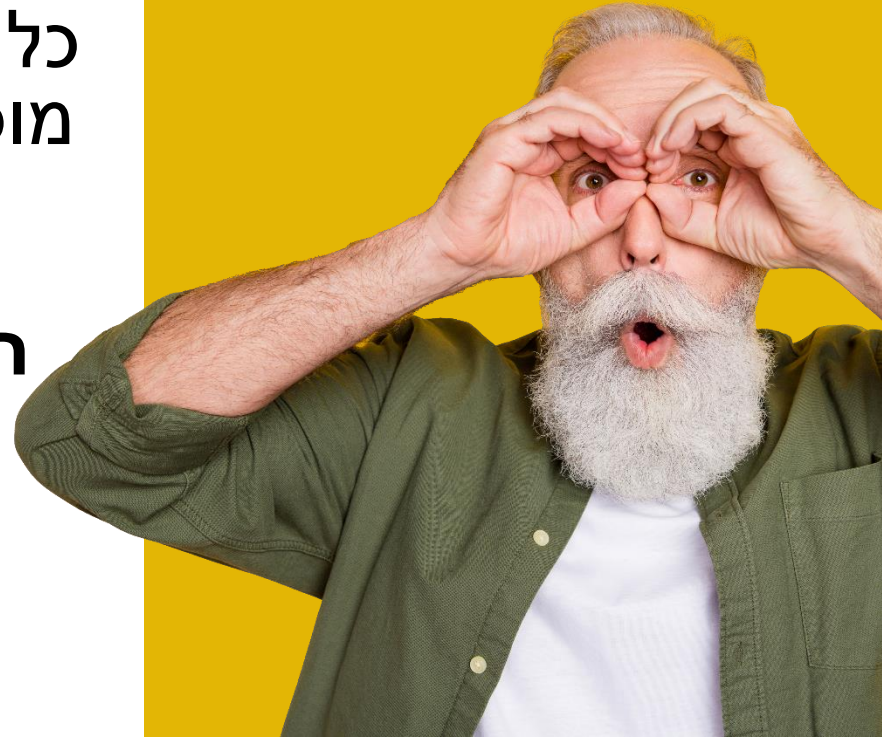


הכל התחיל ב- 1985

הקמנו את בית הדיור
המוגן הראשון בישראל
בבת ים

אנחנו מאמינים שקיים
"גיל חדש"

כל מי שיחייה על בסיס שיטה מדעית
מוכחת אשר כוללת חמישה עקרונות
הפועלים יחד
יזכה להוסיף
חיים לשנים ולא רק שנים לחיים





תוכנית יועצים בשיתוף מכון אדלר



המשפיענים החדשים 2.0



פורום הדיירים המייעץ
של מגדלי הים התיכון



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



2025

הבית
ברחובות

1,900 יח"ד
ב-40 שנה



כ-1,000 יח"ד נוספות
בתהליכי תכנון ובניה*



אסטרטגיית השקעות
ללא פשרות
פרויקטים רק במיקומים
נבחרים ובאזורי קהל
היעד

* 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-1,000

יח"ד בהקמה ותכנון

4

בתים בהקמה
ותכנון

92.1%

ליום 30.6.26

* כל בית מאוגד תחת ישות משפטית נפרדת, חברות הבתים מוחזקות
בבעלות מלאה למעט חברת הבית בנורדיה המוחזקת בשיעור של 67%
, חברת הבית בגני תקווה המוחזקת בשיעור של 80% ושותפות שדה
דב המוחזקת ב-51%

הבית
בשדה דב

הבית
בגבעת שמואל

הבית
ברמת אביב

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



7
מיליארד ש"ח
גידול לאורך זמן בשווי
נדל"ן מניב

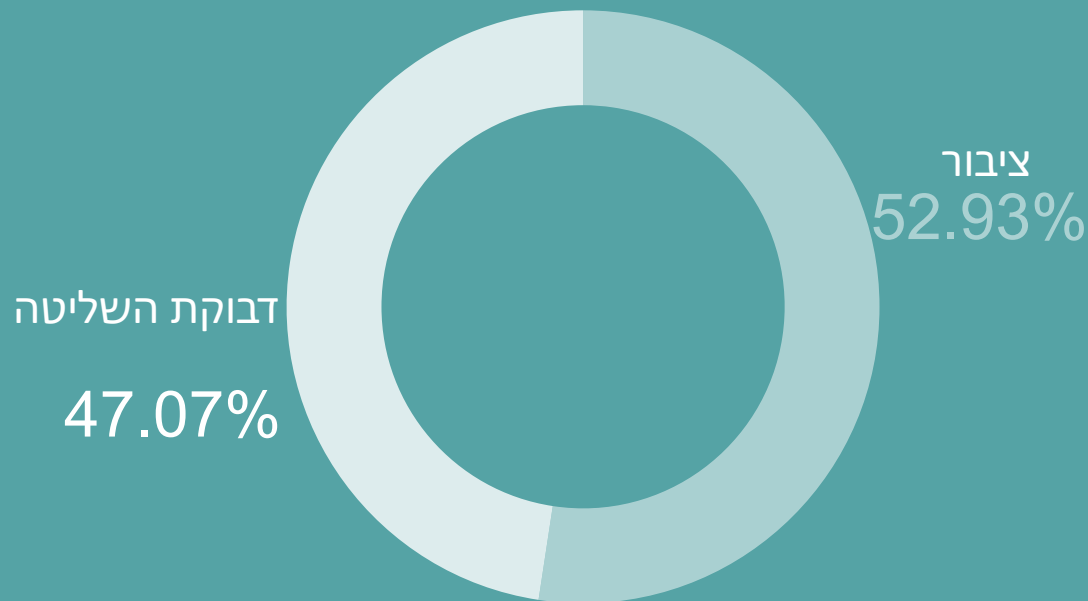


NOI
צמיחה לאורך
השנים



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
מחשבת

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. נכון להיום כ-4% מאוכלוסיית הגיל השלישי מתגוררת בדיורים מוגנים.



סמל לאיכות חיים ובחירה אישית

עם השנים, מעבר לדיור מוגן הפך לסמל סטטוס ואיכות חיים. צעד לשדרוג איכות חיים, ולא כמפלט.



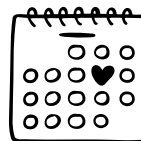
עלייה ברמת החיים

בשנים האחרונות ניכרת עלייה ברמת החיים, ברמת הצריכה ובעושרם של בני הגיל החדש, 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.

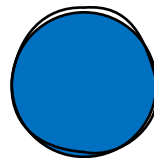




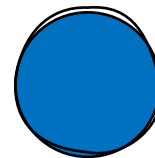
צוות הנהלה מנוסה ומוביל

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

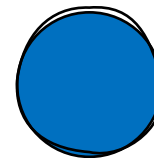
דורון ארנון
מנכ"ל החברה



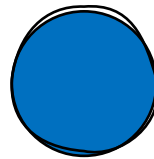
בוריס לוין
סגן יו"ר הדירקטוריון



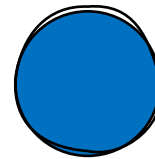
מוטי קירשנבאום
יו"ר הדירקטוריון



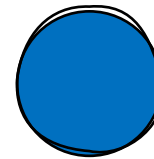
עומר ברקין
סמנכ"ל פתוח עסקי



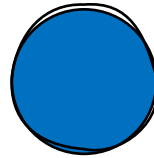
איציק ברק
סמנכ"ל תפעול



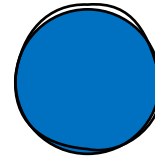
אופיר רזנבויים
משנה למנכ"ל
וסמנכ"ל הכספים



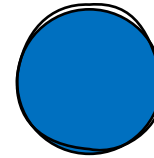
ארז ברנוביץ
מנהל תחום בינוי ואחזקה רשתי



שחר קארו-הרלינג
סמנכ"ל יועמ"ש ראשית ומנהלת
המחלקה המשפטית



בת-אל דניאל
סמנכ"ל מכירות ושיווק



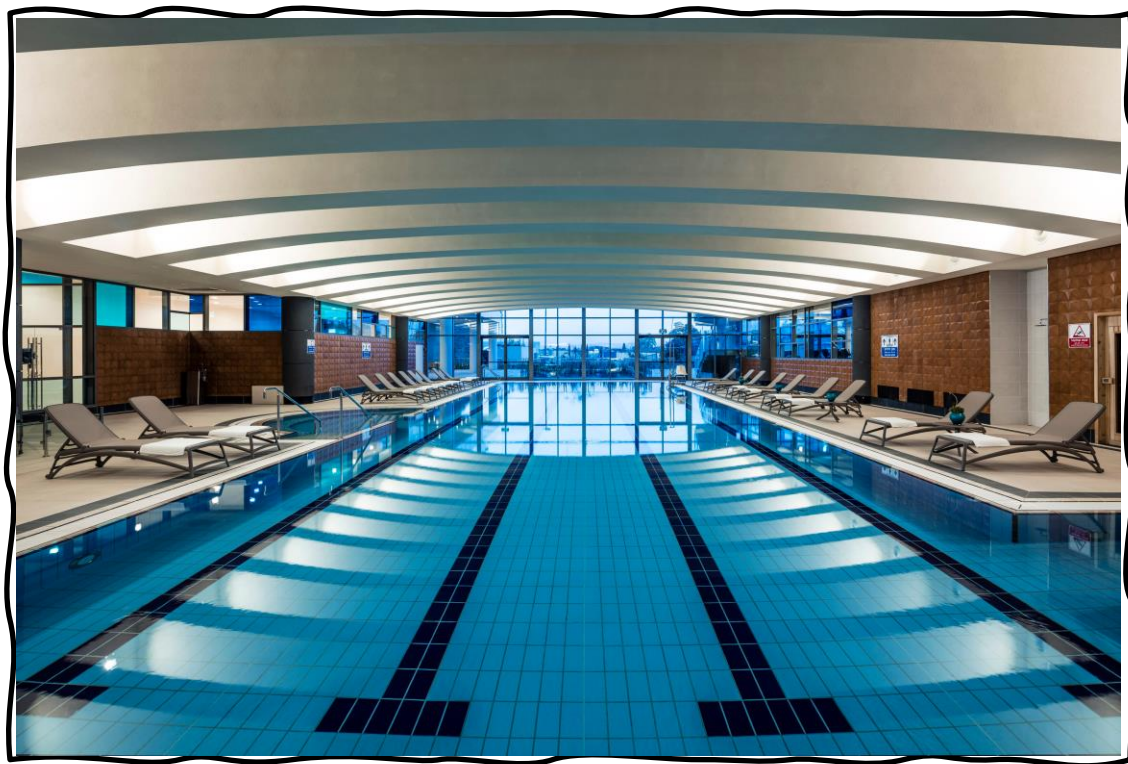
יכולת מימון
שיתופי פעולה
אסטרטגיים

תפיסת ערך
מחקרית

מחויבות
לאיכות
בלתי
מתפשרת

ניסיון
וניהול
מקצועי

מקצוע
מוביל



מחויבות לאיכות בלתי מתפשרת



חסמי כניסה לענף



זמן



מורכבות
הניהול



ידע, ניסיון
ומוניטין



רגולציה



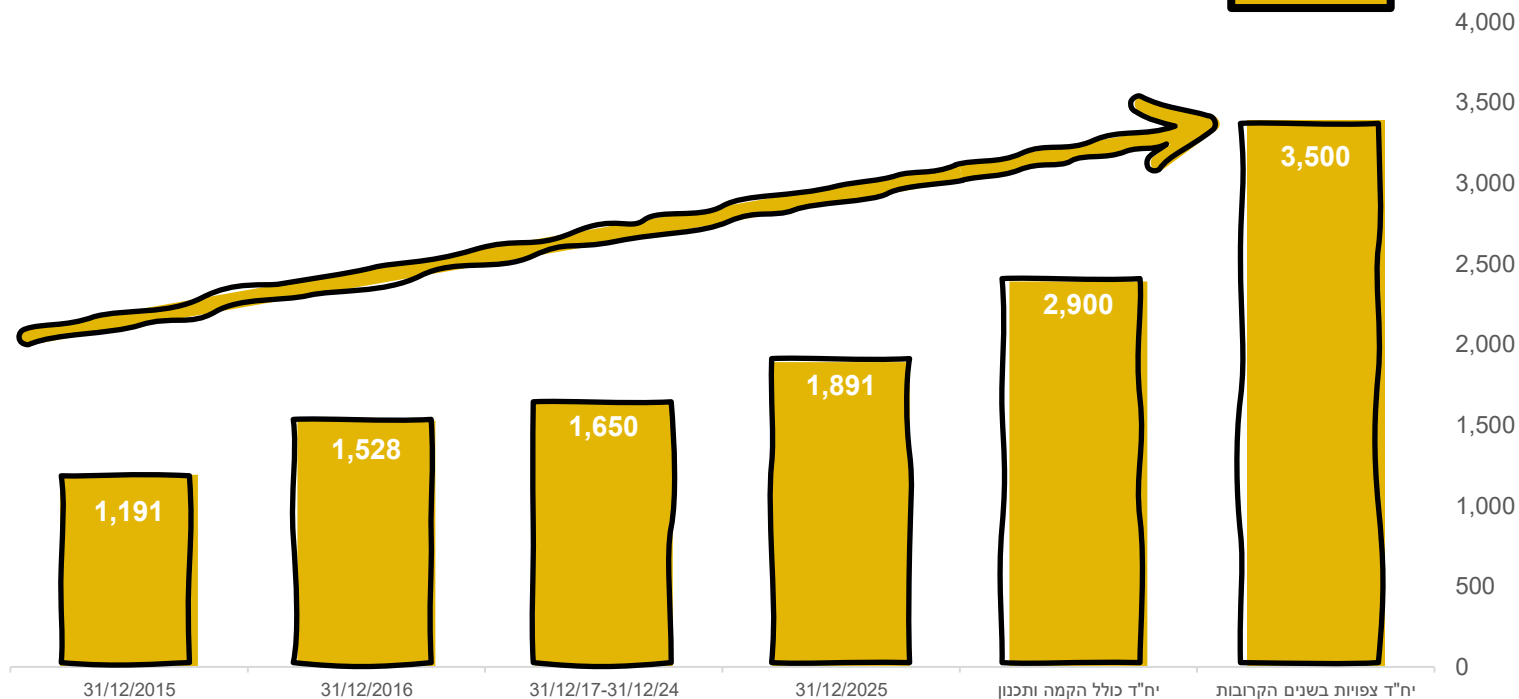
השקעת הון

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

1



*בהתאם על פי נתוני Dun's 100 לשנת 2026

אלא גם
הנבה
מתחלופת
פיקדונות

וגם
רווח מתפעול



הבידול
העסקי

לא רק
רווח יזמי

בתים חדשים

הושקע ההון
העצמי



הבית ברמת אביב



הבית במוזה איילון



הבית ברחובות

פלח שוק
חדש



הבית בגבעת שמואל

שת"פ
כלל חברה
לביטוח



שדה דב-חוף תל ברוך



הבית ברחובות

שכונת רחובות ההולנדית,
רחובות

2 בנייני מגורים בני 18 קומות כל אחד,
מעל ל-2 קומות שטחי ציבור
המתחם כולל מסעדת שף, 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-200 מיליון ₪*

צפי עודפי תזרים בשנים
הקרובות לאחר החזר
הלוואת ההקמה

סטטוס

נפתח בתחילת 2025

*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

470^כ
יח"ד ברמת
גימור גבוהה



90,000 מ"ר
זכויות בנייה



10,500 מ"ר כ-
שטח מגרש

סוף 2028

צפי סיום בנייה*

סטטוס

בהקמה

היתר

התקבלו כל
ההיתרים

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



הבית ברמת אביב

רמת אביב, תל אביב

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

35

יח"ד ברמת
גימור גבוהה



6,800 מ"ר
זכויות בנייה



כ- 1,200 מ"ר
שטח מגרש

2029

צפי סיום בנייה*

סטטוס

תכנון לקראת מכרז

היתר

התקבל היתר בתנאים

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

הבית בשדה דב צפון

חוף תל ברוך, תל אביב

קו ראשון לים בשכונה החדשה שדה דב. המגרש הצפוני ביותר עם נוף פתוח מכל עבר

שט"פ
כלל חברה
לביטוח

51% אחזקה בשותפות עם אפשרות גידול ל-60%
40% הון עצמי

200^י יח"ד ברמת גימור גבוהה



כ- 30,000 מ"ר זכויות בנייה



כ- 4,500 מ"ר שטח מגרש

2031

צפי סיום בנייה*

סטטוס

תכנון

היתר

צפי בשנת 2028*

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

הבית בגבעת שמואל

פרויקט של ערוב שימושים הכולל קומת מסחר בהיקף 3,500 מ"ר.

שיווק לקהל המהווה פלח שוק חדש עבור החברה

המתחם יכלול מסעדה, אולם אירועים, בריכת שחיה, מועדון כושר, מרכז החלמה, מרפאות מומחים, מחלקה סיעודית ושטחים ירוקים

300 יח"ד ברמת גימור גבוהה

כ- 52,000 מ"ר זכויות בנייה



כ- 5,700 מ"ר שטח מגרש



2031
צפי סיום בנייה*

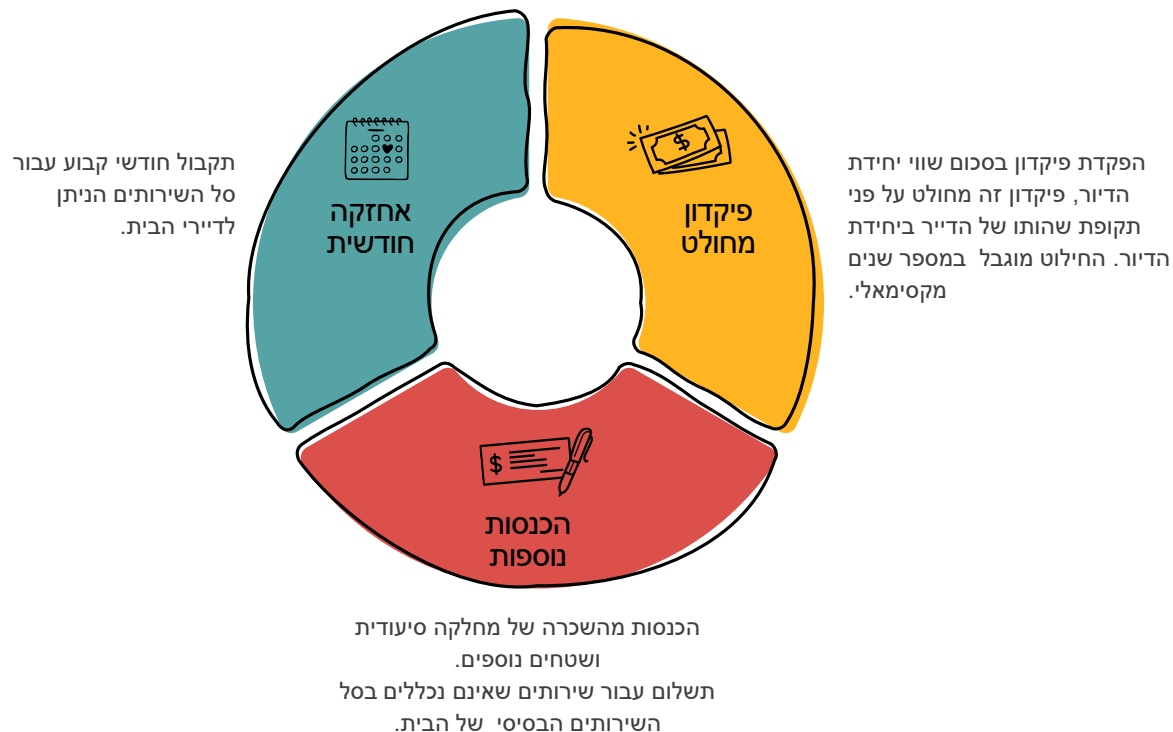
סטטוס
תכנון

היתר
צפי בשנת 2028*

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

המודל הכלכלי

בתחום תקבולים/הכנסות



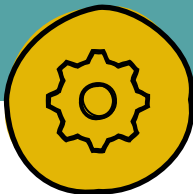
• שיעור החילוט – בעיקר 3%-3.5% לשנה בתוספת מע"מ.

• 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.

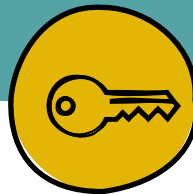
המודל הכלכלי

בתחום – תזרים מזומנים



תפעול שוטף

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



תחלופת יחידות

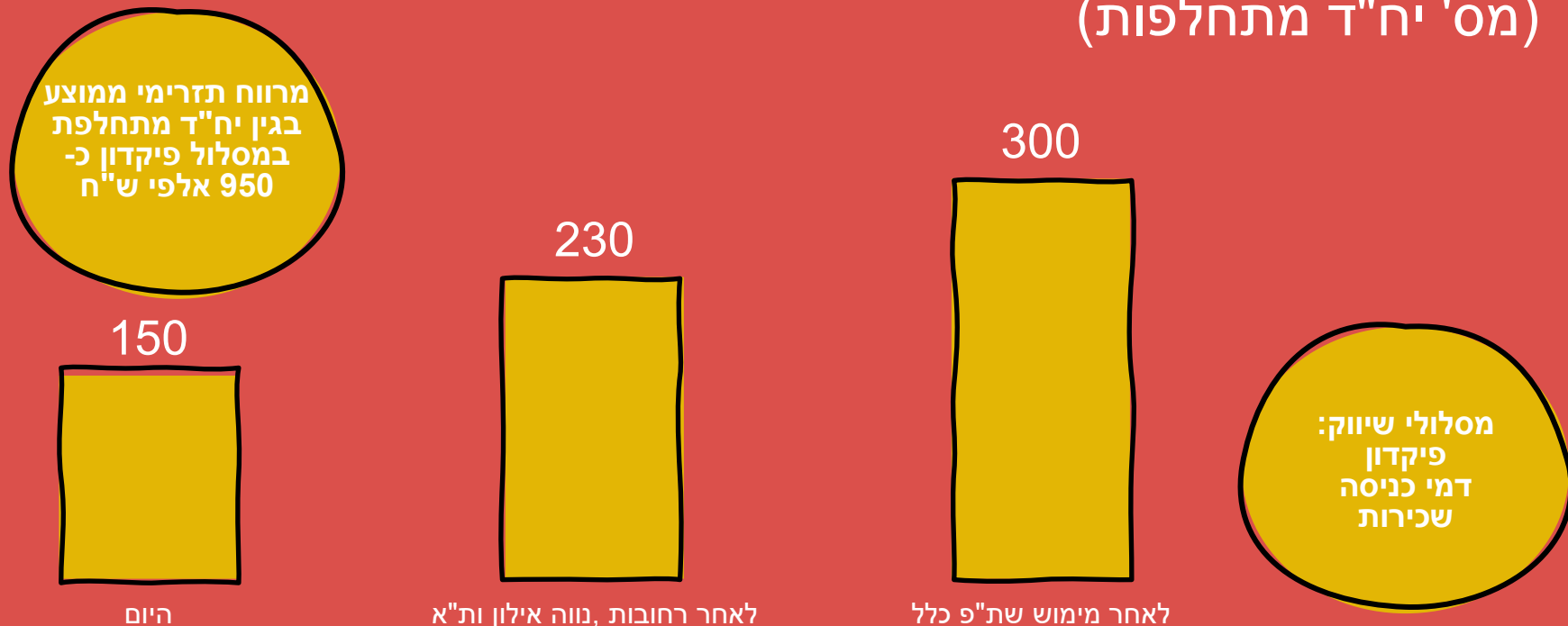
תזרים חיובי שנוצר מהפער בין החזר
פיקדון לדייר יוצא וקבלת פיקדון מדייר
נכנס, הן בשל מרכיב החילוט והן
כתוצאה מעלייה ריאלית של שווי יחידת
הדיור.



עודפי מזומנים משיווק ראשון

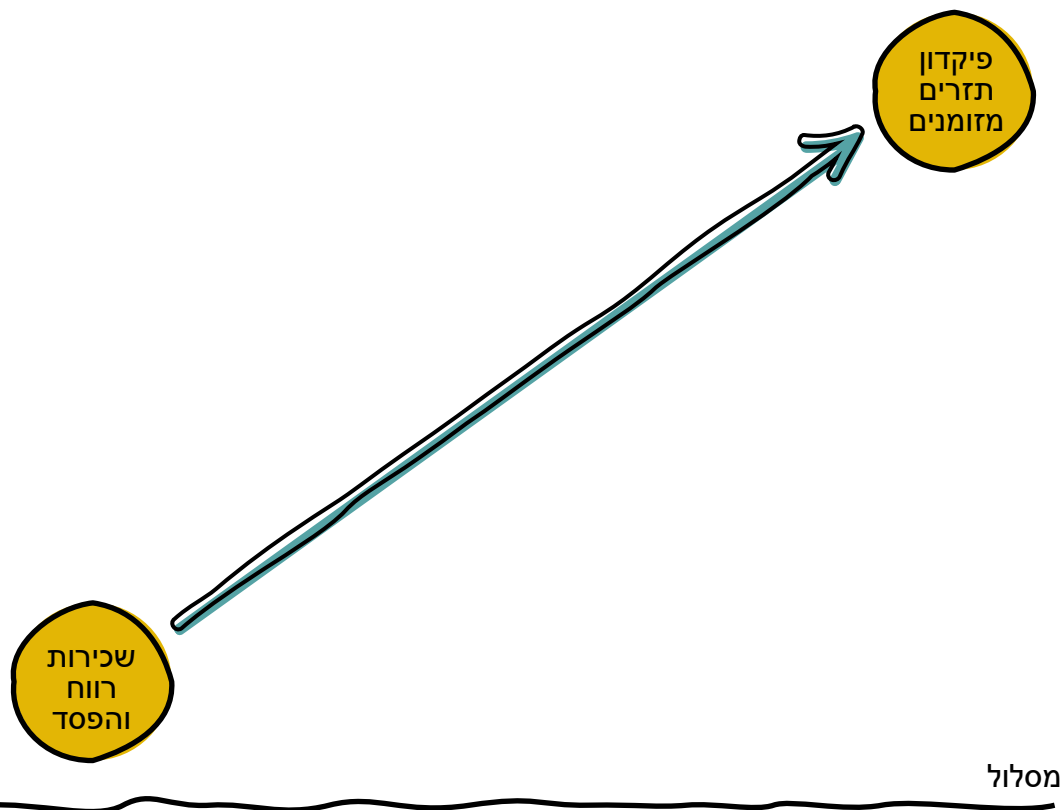
עודף התקבולים משיווק לראשונה
של יחידות הדיור, מעבר לעלות
הפרויקט.

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 ביוני 2026. חלק מהעסקאות אינן במסלול פיקדון (מסלול שכירות ודמי כניסה) המשקפים שווי זהה למסלול פיקדון. נקודת המיצוב של כמות היחידות המתחלפות בבתיים חדשים הינה לאחר מספר שנים ממועד פתיחת הבית לאכלוס

מחיר



מסלול הפיקדון/ שכירות

מייצר תזרים
מזומנים שוטף וחזק



בריביות שוק גבוהות
מייצר תשואה עודפת



מאפשר ללקוח לכמת
את עלות העסקה





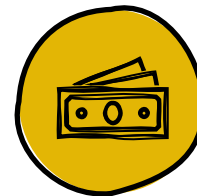
מימון

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

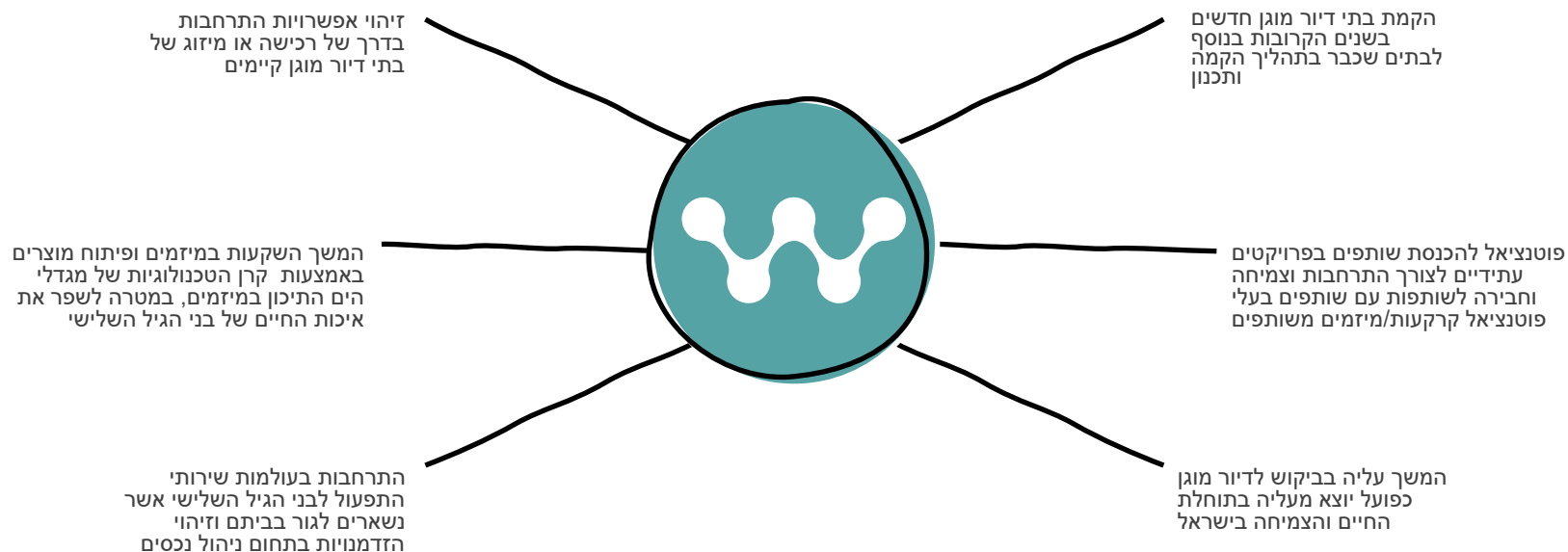
על בסיס הסכמים בפועל
בכל שנה כ-10% בממוצע מהבתים
הפעילים משווק מחדש.



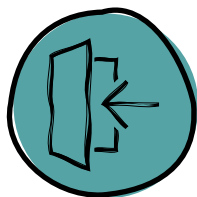
תזרים מזומנים

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

מנועי צמיחה והרחבת מעגלי הפעילות



עם הפנים קדימה



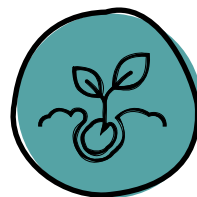
חסמי כניסה למתחרים

הליכי איתור, תכנון, הקמה ואכלוס ממושכים



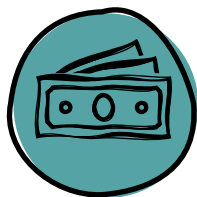
מובילים בענף הדיור המוגן

הנהלה ותיקה עם מוניטין, ידע וניסיון רחב בתחום



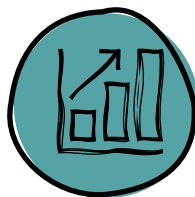
צמיחה

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



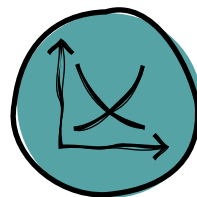
תזרים חזק בשנים הקרובות

הצפוי מפתיחה לאכלוס של בתים חדשים. 4 בתים חדשים שיפתחו בשנים הקרובות + שחרור עודפי תזרים מפרויקט רחובות שנפתח



מנועי צמיחה לעתיד

הקמת בתי דיור מוגן חדשים ואיתור הזדמנויות לרכישה או מיזוג עם מתחרים



ענף דפנסיבי

ביקוש גובר מול היצע מוגבל, עם דיירים ששואים לטווח ארוך. וללא בעיות גבייה – בית הדיור המוגן הוא ביתם של הדיירים

תמצית נתונים מאזניים

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 שערור נכסים לשווי הוגן.

2023	2024	2025	30.6.26	(אלפי ש"ח)
402,661	360,234	403,543	253,609	נכסים שוטפים
5,225,358	5,794,289	6,906,581	7,075,820	נדל"ן להשקעה
5,691,750	6,175,202	7,339,905	7,360,548	סך מאזן
992,847	1,050,369	1,413,841	1,393,584	סך התחייבויות פיננסיות(*)
2,461,867	2,568,704	2,769,586	2,822,766	התחייבויות בגין דיירים
619,063	683,310	813,723	836,355	מיסים נדחים
1,299,600	1,487,278	1,755,759	1,708,763	הון עצמי (מיוחס לבעלים)
1,538,245	1,767,594	2,189,646	2,147,990	הון עצמי

*עיקר ההתחייבות הפיננסיות הינן שקליות. כולל אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר וזמן ארוך ואגרות חוב-בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.
 כ-293 מיליון ₪ הינם בגין הלוואות ליווי הקמת פרויקט ורכישת קרקע.

נתונים פיננסיים

31.12.2023	31.12.24	31.12.25	30.6.26	(במיליוני ₪)
96.6%	95.8%	93.5%	92.1%	שיעור תפוסה
5,225	5,794	6,907	7,076	נדל"ן להשקעה
1,538	1,767	2,190	2,148	הון עצמי
241	252	281	146	מחזור הכנסות
246	309	414	48	רווח (הפסד) לתקופה
7	91	220	45	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
90	107	111	55	NOI (חלק התאגיד)
138	150	156	78	NOI גישת הנהלה* (חלק התאגיד)*
49	98	230	70	תזרים נטו מקבלת פיקדונות
60	80	120	90	דיבידנד ששולם/הוכרז

* 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

** אינו כולל את הבית ברחובות אשר נפתח בתחילת שנת 2025