

בעלי מניות יקרים,

אנו חותמים היום את הרבעון הראשון של שנת 2020, וממשיכים להציג שיפור בתוצאות הכספיות ובמבנה הפיננסי. במהלך השנים האחרונות נקטנו בצעדים משמעותיים אשר נועדו לחזק את ההון העצמי ואת המבנה הפיננסי של החברה על מנת שנוצליח לעמוד זקופים באירועים לא צפויים, כדוגמת משבר הקורונה הפוקד אותנו בימים אלה, ולהפחית באופן משמעותי את הסיכון של בעלי המניות.

בתוך כך השלמנו מהלך רה-ארגון מורכב בקבוצה, פרענו חובות נטו בסך של כ- 6.8 מליארדי ש"ח במהלך ארבע השנים האחרונות וכתוצאה מכך דרוו החברה עלה ל: AA- ויחס החוב ל-CAP ירד ל-46.1%. פורטפוליו הנכסים המגוון של הקבוצה מאפשר את הקטנת החשיפה למצבי קיצון ויציבות.

לחברה יתרות מזומנים גבוהות ובשל כך אין צפי לצורך במיחזור חוב במהלך השנים הקרובות, מה שמקטין את הפגיעה הפוטנציאלית בחברה, ואף מאפשר להציג שיפור בתוצאותיה.

אני בטוח שהפעולות שנקטנו בעבר ואלה הנקטות היום, תאפשרנה לנו לצלוח את המשבר בהצלחה ובפגיעה מינימלית.

לאור החשיבות הרבה שאנו מייחסים לעקרונות השקיפות ומתוך ראייה כי לנתוני הרבעון השני משמעות רבה עבורכם, ערכנו תחזית FFO ו-NOI לרבעון השני של השנה ולשנה כולה, על סמך נתונים חלקיים המצויים בידנו נכון למועד זה.

שלכם בהערכה רבה,

דודו זבידה, מנכ"ל מבנה, מאי 2020

### דגשים פיננסיים ותפעוליים

- ה- FFO מנכסים מניבים ברבעון הסתכם לסך של כ- 103 מליוני ש"ח, לעומת סך של כ- 93 מליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- הגידול ב- FFO מנכסים מניבים ברבעון לעומת התקופה המקבילה אשתקד הסתכם לכ-11%.
- FFO למניה ברבעון הסתכם לסך של כ- 0.14 ש"ח. תחזית ה- FFO השנתית של החברה (למניה) הינה בטווח של -0.52- 0.55 ש"ח.
- סך ה- FFO מנכסים זהים ברבעון הסתכם לסך של כ- 106 מליוני ש"ח לעומת כ- 96 מליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד גידול של 10.4%.
- במהלך הרבעון המשיכה החברה להציג שיפור ב-NOI מנכסים זהים (NOI SAME PROPERTY) לכ-146 מליוני ש"ח, לעומת 142 מליוני ש"ח במהלך התקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-2.7%.
- שיעור התפוסה בנכסים בישראל ליום 31/3/2020 עומד על 90.1%.
- תשואת ה- FFO להון המיוחס לבעלי המניות ליום 31/3/2020, בהתאם לתחזית החברה, צפויה לעמוד בטווח של 7.05%-6.70%, ותשואת ה- FFO לשווי השוק בהתאם לתחזית החברה צפויה לעמוד בטווח של 7.53%-7.93%.
- תשואת ה- NOI להון המיוחס לבעלי מניות ליום 31/3/2020 בהתאם לתחזית החברה צפויה לעמוד בטווח של 11.49%-11.26%.
- שיעור התפוסה לשווי עומד על כ- 91.2% לחברה נכסים לא משועבדים בשווי של כ- 3.3 מליארדי ש"ח.
- במהלך הרבעון מימשה החברה נכסים בישראל בתמורה לסך של כ-270 מליוני ש"ח וברווח של כ-67 מליוני ש"ח, כולל מימוש החזקות חברה בת בחברת יקום פיתוח.
- לאחר הרבעון השלישי החברה מכירה של קרקע בפורטוגל בתמורה לסך של כ- 87 מליוני ש"ח וברווח של כ- 9 מליוני ש"ח.
- מתחילת השנה חתמה החברה על חוזה שכירות בשטח של כ- 44,000 מ"ר,

אל מול חוזים שנסתיימו בשטח של כ- 16,000 מ"ר.

### משבר הקורונה

נכון למועד פרסום מצגת זו, משבר הקורונה אשר פקד את העולם, גרם להשפעות לא מהותיות באופן יחסי על החברה, וזאת בהנחה כי הסביבה העסקית בה פועלת החברה תשתקם במהלך הרבעון השני. במהלך תקופת המשבר, המשיכה החברה להפעיל נכסיה, בהתאם להנחיות. בשלב זה, החברה סבורה כי לא צפויה כתוצאה מהמשבר השפעה מהותית על הפעילות והתוצאות. נכון למועד זה החברה בוחנת את אופן הגבייה של כ- 12 מליוני ש"ח בישראל וכ- 6 מליוני ש"ח בחו"ל אשר טרם נגבו מהשוכרים בעיקר בנין חודשים אפריל-מאי. יש לציין, כי נכון להיום כל נכסי החברה פעילים במתכונת רגילה, כאשר כבר החל מיום 15/4/2020 מרבית נכסיה המסחריים של החברה החלו לפעול, וזאת בנוסף לשטחים המושכרים לעסקים שהוגדרו חיוניים שהיו פעילים במהלך כל התקופה. אנו מעריכים כי הפעולות אשר ננקטו הובילו את החברה לפגיעה מינימלית בתוצאותיה.

### פרויקטים בביתוח

- פרויקט המיטב, שלב ב': במהלך חודש מרץ 2020 נדונה התכנית בפורום מהנדס העיר. הומלץ כי התכנית תקודם לדיון בוועדה המקומית עד סוף שנת 2020. התכנית תכלול 310 יחידות דיור וכ- 160,000 מ"ר תעסוקה.
- מגדל "מבנה", הרצליה פיתוח: התב"ע אושרה ביום 25/2/2020. החברה נמצאת בשלבי הכנת בקשה להיתר. צפי לקבלת היתר Q2/2021.
- פארק מדע והייטק, חיפה: הוגשה בקשה להיתר לשני בניינים נוספים. צפי לקבלת היתר Q3/2020.
- פרויקט "שרונה", כפר סבא: בביצוע. במהלך הרבעון הראשון של השנה הושקעו כ- 8 מליוני ש"ח. סך ההשקעה (כולל קרקע) עומד על כ- 36 מליוני ש"ח, ויתרת העלות להשלמה עומדת על כ- 214 מליוני ש"ח.
- בניין משרדים, חולון: בביצוע. במהלך הרבעון הראשון של השנה הושקעו כ- 7 מליוני ש"ח. סך ההשקעה (כולל קרקע) עומד על כ- 31 מליוני ש"ח, ויתרת העלות להשלמה עומדת על כ- 71 מליוני ש"ח.
- מרכז לוגיסטי, קרית גת: בביצוע. במהלך הרבעון הראשון של השנה הושקעו כ- 5 מליוני ש"ח. סך ההשקעה (כולל קרקע) עומד על כ- 25 מליוני ש"ח, ויתרת העלות להשלמה עומדת על כ- 10 מליוני ש"ח.
- אור יהודה: בביצוע לקראת קבלת טופס 4. במהלך הרבעון הראשון של השנה הושקעו כ- 4 מליוני ש"ח. סך ההשקעה (כולל קרקע) עומד על כ- 61 מליוני ש"ח, ויתרת העלות להשלמה עומדת על כ- 2 מליוני ש"ח.
- תוספת קומות מעל בנייני משרדים בכנפי נשרים, ירושלים: הוגשה בקשה להיתר. צפי לקבלת היתר Q2/2021.
- התקנת מערכות סולאריות על גבי גגות בניינים של החברה ברחבי הארץ: עד היום הוסדרה תכנית להתקנת מערכות על גבי 70 גגות מתוך סך של 180 גגות שבתכנית. סך ההנבה השנתית הצפויה מהמערכות שיוסדרו מוערכת בכ-6 מליוני ש"ח מתוך סך של כ- 15 מליוני ש"ח לכלל המערכות. תחילת ההנבה צפויה במהלך Q4/2020.

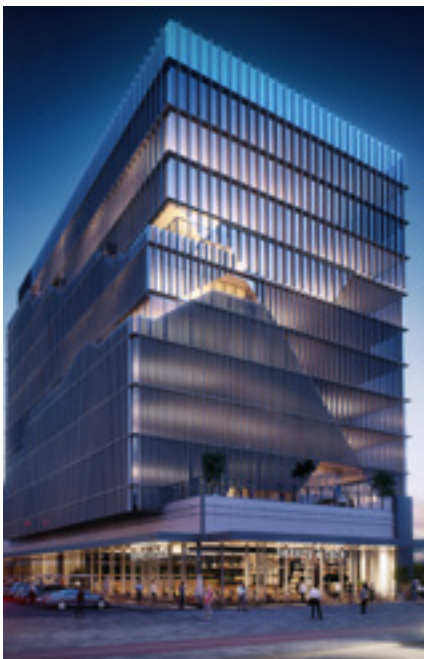
להלן השינויים אשר חלו במהלך הרבעון בפרויקטים היזמיים של החברה:

- פרויקט הסוללים, בתל אביב: במהלך התקופה פורסמה תב"ע למתן תוקף. צפי לאישור התב"ע Q2/2020. צפי לקבלת היתר דיפון וחפירה - Q3-Q4/2020.
- פרויקט המיטב, בתל אביב, שלב א': במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020, נמכרו 4 דירות נוספות בתמורה ל- 14.6 מליוני ש"ח, בכך נחתמו חוזים למכירת 141 דירות. העודף התזרימי הצפוי להתקבל במועד המסירה, Q4/2020, מהפרויקט עומד על כ- 200 מליוני ש"ח וסך הרווח שטרם הוכר בדוחות הכספיים עומד על כ- 30 מליוני ש"ח.

מס' יח"ד מתוכננות / בביצוע	שווי בספרי החברה (במיליוני ש"ח)	פרויקט / מיקום
360 יח"ד + 68 אלפי מ"ר משרדים	349	הסוללים- תל אביב
170	132	עמית, תל אביב, שלב א'
310 יח"ד + 160 אלפי מ"ר משרדים	117	עמית, תל אביב, שלב ב'
100 יח"ד + 24 אלפי מ"ר משרדים	102	מגדל מבנה, הרצליה פיתוח
61	61	מרום השרון - בבנייה
213	30	מרום השרון - שלב עתידי
334	52	אור עקיבא וחדרה
1,495 יח"ד + 252 אלפי מ"ר משרדים	843	סה"כ

### נכסים / יישובים מובילים

- מגדלי תל אביב - 15 אלפי מ"ר
- מגדלי אקשרטיין, הרצליה - 32 אלפי מ"ר
- פארק ההייטק, יקנעם - 32 אלפי מ"ר
- פארק אפק, ראש העין - 101 אלפי מ"ר
- ירושלים - 116 אלפי מ"ר
- נצרת עילית - 23 אלפי מ"ר
- ראשון לציון - 40 אלפי מ"ר
- נשר - 43 אלפי מ"ר
- באר שבע - 42 אלפי מ"ר
- חולון - 20 אלפי מ"ר

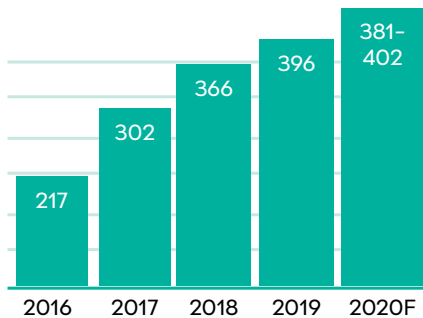


### חברת הנדל"ן המובילה והגדולה בישראל

- החברה נסחרת במדד ת"א 35.
- שווי השוק של החברה עומד על כ- 5.1 מליארדי ש"ח (בניכוי מניות המוחזקות על ידי דרבן).
- דירוג החברה והחוב הינו AA- ודירוג הסדרות המובטחות בנדל"ן הינו AA.
- לחברה 569 נכסים מניבים הפזורים בכל רחבי הארץ, בשטח כולל של כ- 1.6 מיליוני מ"ר. הנכסים מושכרים לכ- 2,712 שוכרים.
- לחברה קרקעות וזכויות בנייה לייזום בשטח של כ- 900 אלפי מ"ר באזורי הביקוש.

### חוזקות

- עלייה מתמדת ב- FFO מנכסים מניבים:



- גדילה אורגנית באמצעות השכרת שטחים קיימים למגוון שוכרים ממגוון תחומים וכן מתן מענה נרחב לשוכרים.
- עלות הון נמוכה ודירוג אשראי גבוה
- הובלה בתכנון, ניהול, שיווק והשכרה.

### נתונים כספיים

- גם במהלך הרבעון הראשון, המשיכה החברה בפעולות שהובילו לירידה נוספת ביחס החוב ל- CAP לרמה של 46.1% ליום 31/3/2020 מרמה של 49.2% ליום 31/12/2019.
- יתרת המזומנים ומסגרות האשראי הלא מנוצלות של החברה ליום 31/3/2020 מסתכמת לכ-1.1 מליארדי ש"ח, בארץ ובחולל.
- סך הנכסים השוטפים של החברה ליום 31/3/2020 הסתכמו לכ-1.95 מליארדי ש"ח.
- בחודש מאי ביצעה החברה הרחבה של אגרות חוב בתמורה לסך של כ-284 מיליוני ש"ח, בריבית אפקטיבית של 2.11%. וכן הודיעה על פדיון מוקדם של אגרות חוב בסך של כ- 418 מיליוני ש"ח, מה שיגרם לשיפור נוסף ב- FFO. הריבית הנקובה בגין אגרות החוב שנפדו עמדה על 5.16%.
- סך החוב הפיננסי (נטו) של החברה ירד מכ-5.4 מליארדי ש"ח ליום 31/12/2019 לכ-4.9 מליארדי ש"ח ליום 31/3/2020.
- סך הון העצמי המיוחס ליום 31/3/2020 הסתכם לכ- 5.69 מליארדי ש"ח לעומת 5.57 מליארדי ש"ח ליום 31/12/2019.
- יחס ההון למניה ליום 31/3/2020 עלה ב- 2.2% מ- 7.59 ש"ח ביום 31/12/2019 ל- 7.76 ש"ח:

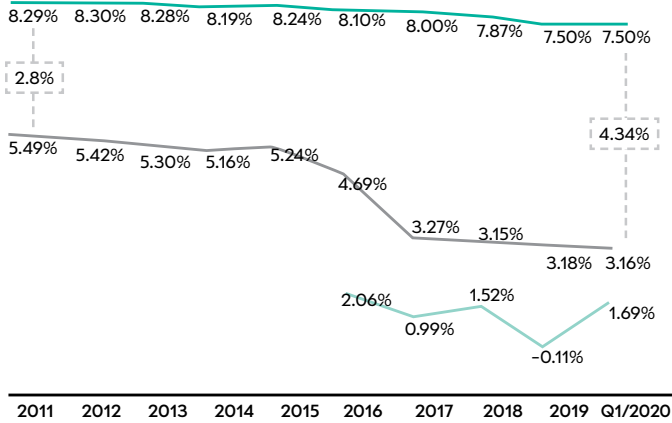
הון עצמי מיוחס ליום 31/3/2020	5,697 מיליוני ש"ח	= <b>7.76 ש"ח</b>
סך מניות בניכוי מניות מוחזקות ע"י דרבן (חברה בת)	734-813 מיליוני מניות	



## שיעורי היוון של נכסים מניבים בישראל

להלן מוצגים שיעורי היוון הנכסים של החברה, במהלך השנים 2011-2020, בחלוקה לסגמנטים.

### שיעור היוון מבנה לעומת עלות החוב המשוקללת של החברה

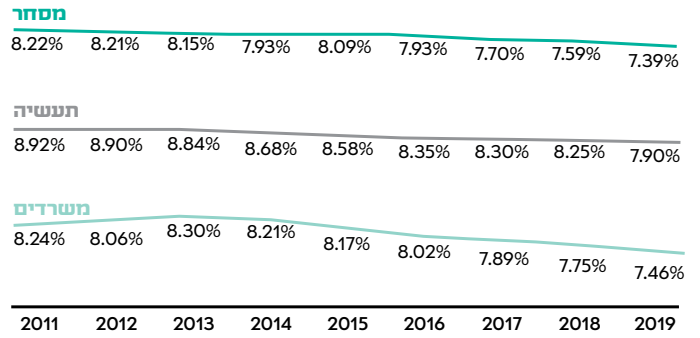


שיעור היוון ממוצע מבנה ■ ריבית אג"ח משוקללת - מבנה ■ תשואת אג"ח י"ח

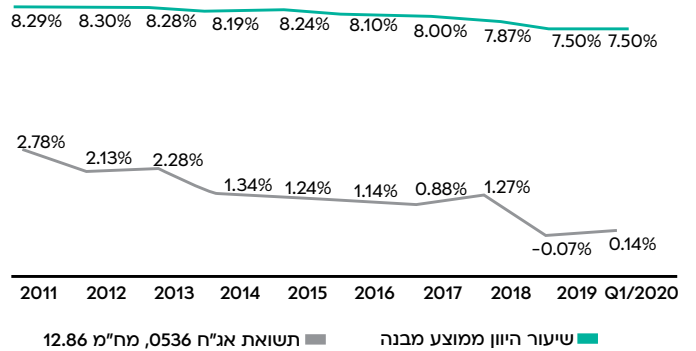
שכ"ד ממוצע למ"ר	מספר שוכרים	מספר נכסים	אלפי מ"ר	תעשייה
24.10	1,701	506	1,018	תעשייה
50.73	437	46	470	משרדים
62.27	574	17	163	מסחר
36.14	2,712	569	1,651	סה"כ

החברה נהנית מפיזור משמעותי של שוכרים בשלל הסגמנטים הקיימים וכן מנוכחות משמעותית בישובים בהם היא פועלת. שגר הדירה הממוצע למ"ר נמצא ברף התחתון של הממוצע הענפי, מה שמצד אחד לא מייצר עומס על שוכרי החברה ומנגד מאפשר לחברה להמשיך ולהציג שיפור ב-NOI SP.

### שיעור היוון בפילוח סגמנטלי



### שיעור היוון מבנה לעומת תשואת אג"ח ממשלתית



ניתן לראות כי במהלך השנים 2011-2020, ירדה תשואת אגרת החוב המוצגת ב-2.85% (מ-2.78% ל-(-0.07%)), בעוד שיעור ההיוון הממוצע של החברה ירד ב-0.73% בלבד (מ-8.29% ל-7.56%).

## פעילות החברה בחו"ל

נתונים באלפי ש"ח

מדינה	מספר נכסים	שיעור תפוסה	שווי הוגן	NOI בפועל 1-3/2020	שיעור תשואה NOI -7
שווייץ	2	93.2%	388,628	6,303	6.5%
אוקראינה	1	100%	234,263	7,347	12.5%
צרפת	6	98.1%	68,310	5,857	34.3%
קנדה	3	77.1%	156,138	1,461	3.7%
ארה"ב	2	75.1%	98,751	1,310	5.3%
חו"ל אחר	4	94.9%	103,505	2,028	7.8%
סה"כ	18	91%	1,049,595	24,306	9.3%



- ניר זה כולל הצגה של נתונים פיננסיים, תפעוליים ותוצאתיים שביניהם NOI, FFO, יחסים פיננסיים שונים ופילוחים סגמנטליים של תוצאות ונתונים שונים.
- NOI (Net Operating Income) מהווה את הרווח מהשכרת נכסים והפעלתם (רווח תפעולי), בנטרול פחת והפחתות של החברה. נתון ה- NOI משמש למדידת תזרים המזומנים החופשי הפנוי לשירות החוב הפיננסי, וזאת לאחר שמה- NOI מקוזזות השקעות שוטפות ושמירה על הקיים (CAPEX) שנזקפו לרווח והפסד.
- (NOI Same Property) NOI הינה תת קבוצה הכלולה בתוך ה- NOI אשר כוללת בתוכה את ה- NOI מנכסים זהים, משמע הנכסים הקיימים כיום ברשות החברה. מדד זה מציג תמונת מצב נכונה ועדכנית, בשל כך שמנוטרלים מתוכו רווחים מהפעלת נכסים שכבר אינם שייכים לחברה ולפיכך לא יניבו לחברה יותר הכנסות, ונוספים אליו רווחים מנכסים חדשים שאמנם בעבר הניבו הכנסות לחברה, אך מעתה הם אכן יגדילו את רווחיה.
- מניבים הינו מדד מקובל בעולם המבטא רווח מדווח נקי, בניכוי רווחים או הפסדים ממכירת נכסים, בתוספת פחת והפחתות בנין נדל"ן, בנטרול מסים נדחים, הפסדים מפדיון מוקדם של הלוואות, הוצאות שאינן תזרימיות והוצאות המיוחסות לזכויות בנייה וייזום למגורים.
- מדד ה- FFO הינו מדד מוכר המשמש אנליסטים, משקיעים ומתעניינים אחרים להערכת חברות נדל"ן ובעיקר חברות נדל"ן מניב.

לפרטים נוספים ראו דוח דירקטוריון ליום 31/3/2020 שפורסם ביום 25/5/2020

**דיסקליימר**

נייר מידע זה הוכן על ידי מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ ו/או חברות שבשליטתה ("החברה"), והוא אינו מהווה הצעה לרכישה או מכירה של ניירות ערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור והוא מיועד למסירת מידע בלבד. המידע המוצג אינו מהווה בסיס לקבלת החלטת השקעה, המלצה או חוות דעת ואינו מהווה תחליף לשיקול דעת של המשקיע ולקבלת ייעוץ מתאים.

האמור בנייר המידע בכל הקשור לניתוח פעילות החברה הינו תמצית בלבד, ועל מנת לקבל תמונה מלאה של פעילות החברה ושל גורמי הסיכון עימם מתמודדת החברה, יש לעיין בתסקיף המדף של החברה, בדיווחיה המידיים, התקופתיים והרבעוניים באמצעות אתר ההפצה של המנ"א ("דיווחי החברה"). הנייר כולל גם נתונים ומידע המוצגים באופן ובעריכה שונה מהנתונים הנכללים בדיווחי החברה או הניתנים לחישוב מתוך הנתונים הכלולים בדיווחי החברה. יודגש כי חלק מהנתונים שבנייר המידע אינם נתונים שבוקרו או נסקרו על-ידי רואי החשבון המבקרים של החברה. המידע המוצג בנייר זה אינו מהווה תחליף לעיון בדיווחי החברה.

**נייר מידע זה כולל תחזיות, הערכות, אומדנים ונתונים המתייחסים לאירועים עתידיים שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה, לרבות תחזיות מאקרו כלכליות, תחזיות ביחס לפעילות החברה, עסקיה, תוצאות כספיות, נתונים תפעוליים ופיננסיים לרבות תחזית FFO ו- NOI וכן תחזית רווח גולמי ותפעולי לטווח הקצר והארוך יותר, ייזום והקמת פרויקטים לרבות צפי בקשר עם לוחות זמנים, קבלת אישורים רגולטוריים, עלויות הקמה והכנסות עתידיות, כל אלה הינם בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בסעיף 32 א בחוק ניירות ערך (תשכ"ח – 1968) ומידע כאמור, מבוסס רק על הערכתה הסובייקטיבית של החברה אשר נעשתה בתום לב, על פי ניסיון העבר והידע המקצועי שצברה החברה, על בסיס עובדות ונתונים בנוגע למצב הנוכחי של עסקי החברה והחברות המוחזקות שלה וכן על עובדות ונתונים מאקרו כלכליים שנאספו על ידי החברה ממקורות אחרים, והכל כפי שידועים לחברה במועד הכנת נייר מידע זה.**

התממשותו או אי התממשותו של המידע הצופה פני עתיד תושפע, בין היתר, מגורמי סיכון המאפיינים את פעילות החברה כפי שמפורטים בדיווחי החברה, מגורמי סיכון נוספים שאינם בהכרח ידועים בעת הזו וכן מההתפתחויות בסביבה הכללית בה פועלת החברה (בעולם בכלל ובישראל בפרט), ועל כן תוצאות הפעילות של החברה ותוצאותיה הכספיות עלולות להיות שונות באופן מהותי מהאמור בנייר מידע זה. למעט כנדרש על-פי דין, החברה אינה לוקחת על עצמה את ההתחייבות לעדכן פומבית או לשנות מידע צופה פני עתיד, אשר ייתכן כי יתעדכן לאור מידע חדש, אירועים עתידיים או סיבות אחרות.



# תחזית תוצאות הפעילות

לאור השינויים החדים שהתרחשו במהלך הרבעון השני של השנה בסביבה הכללית בה פועלת החברה עקב מגיפת הקורונה ולאור החשיבות הרבה שאנו נותנים לעקרון השקיפות לציבור ולבעלי מניות החברה, אנו מוצאים לנכון להציג בפניכם תחזית לרבעון השני של שנת 2020, ולשנת 2020 כולה, על בסיס הנתונים שהיו ידועים לחברה במועד הכנת תחזית.

## רבעון 2, 2020

### תחזית FFO מנכסים מניבים לרבעון השני, 2020:

MIN	MAX	מעגל FFO מנכסים מניבים - נתונים במליוני ש"ח
83	83	4-6/2019 FFO
(10)	(10)	שינויים ב- NOI בעקבות מכירות 2019 וצפי מכירות 2020
(6)	(6)	שינויים ב- FFO ממכירת כלולות
(25)	(18)	קיטון ב- NOI בעקבות הקורונה בישראל ובחו"ל
34	37	שיפור חזוי ב FFO
<b>76</b>	<b>86</b>	<b>תחזית FFO 4-6/2020</b>

### תחזית NOI לרבעון השני, 2020:

MIN	MAX	מעגל NOI - נתונים במליוני ש"ח
178	178	4-6/2019 NOI
(25)	(18)	שינויים ב- NOI בעקבות מכירות 2019 וצפי מכירות 2020
(10)	(10)	קיטון ב- NOI בעקבות הקורונה בישראל ובחו"ל
2	3	שיפור תפעולי ב NOI
<b>145</b>	<b>153</b>	<b>תחזית NOI 4-6/2020</b>

## שנת 2020

### תחזית FFO מנכסים מניבים לשנת 2020:

MIN	MAX	מעגל FFO מנכסים מניבים - נתונים במליוני ש"ח
396	396	FFO 2019
(40)	(40)	שינויים ב- NOI בעקבות מכירות 2019 וצפי מכירות 2020
(21)	(21)	שינויים ב- FFO ממכירת כלולות
(25)	(18)	קיטון ב- NOI בעקבות הקורונה בישראל ובחו"ל
71	84	שיפור חזוי ב FFO
<b>381</b>	<b>401</b>	<b>תחזית FFO 2020</b>

### תחזית NOI לשנת 2020:

MIN	MAX	מעגל NOI - נתונים במליוני ש"ח
703	703	NOI בפועל 2019
(40)	(40)	שינויים ב- NOI בעקבות מכירות 2019 וצפי מכירות 2020
(25)	(18)	קיטון ב- NOI בעקבות הקורונה בישראל ובחו"ל
3	9	שיפור תפעולי ב NOI
<b>641</b>	<b>654</b>	<b>תחזית NOI 2020</b>

# נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים

## תמצית מאזן מאוחד

2019 ליום 31 במרץ	2020 ליום 31 במרץ	נתונים במיליוני ש"ח
		נכסים שוטפים:
783	1,215	מזומנים ושווי מזומנים
615	571	נכסים שוטפים אחרים
160	163	נכסים מוחזקים למכירה
<b>1,558</b>	<b>1,949</b>	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
		נכסים לא שוטפים:
10,202	10,636	נדל"ן להשקעה
58	158	נדל"ן להשקעה בפיתוח
675	374	השקעות בחברות כלולות
335	549	נכסים לא שוטפים אחרים
<b>11,270</b>	<b>11,717</b>	<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
<b>12,828</b>	<b>13,666</b>	<b>סה"כ נכסים</b>
		התחייבויות שוטפות:
380	339	חלויות שוטפות של אג"ח
283	724	חלויות שוטפות של הלוואות
348	422	התחייבויות שוטפות נוספות
34	0	התחייבויות המתייחסות לנכסים למכירה
<b>1,045</b>	<b>1,485</b>	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
		התחייבויות לא שוטפות:
1,465	1,259	הלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים
4,121	3,872	אגרות חוב
1,156	1,196	מסים נדחים
229	173	התחייבויות לא שוטפות אחרות
<b>6,971</b>	<b>6,500</b>	<b>סה"כ לא התחייבויות שוטפות</b>
<b>8,016</b>	<b>7,985</b>	<b>סה"כ התחייבויות</b>
<b>3,864</b>	<b>5,697</b>	<b>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</b>
948	(16)	זכויות שאינן מקנות שליטה
4,812	5,681	סה"כ הון

## תמצית דוח רווח והפסד

לתקופה 1-3/2019	לתקופה 1-3/2020	נתונים במיליוני ש"ח
		הכנסות:
184	190	הכנסות משכירות וניהול בישראל
41	37	הכנסות משכירות וניהול בחו"ל
81	32	הכנסות נוספות
<b>306</b>	<b>259</b>	<b>סה"כ הכנסות</b>
		הוצאות:
(40)	(42)	הוצאות אחזקה בישראל
(14)	(13)	הוצאות אחזקה בחו"ל
(47)	(20)	הוצאות נוספות
<b>(101)</b>	<b>(75)</b>	<b>סה"כ הוצאות</b>
<b>205</b>	<b>184</b>	<b>רווח גולמי</b>
49	29	עליית ערך נדל"ן להשקעה ובפיתוח
(29)	(34)	הוצאות מכירה, שיווק הנהלה וכלליות
9	4	חלק החברה ברווחי חברות כלולות
(2)	55	הכנסות (הוצאות) תפעוליות נוספות
<b>232</b>	<b>238</b>	<b>רווח תפעולי</b>
(69)	(66)	הוצאות מימון, נטו
(47)	(49)	מסים על ההכנסה
<b>116</b>	<b>123</b>	<b>רווח נקי</b>
<b>81</b>	<b>135</b>	<b>רווח נקי מיוחס לבעלי מניות החברה</b>



**מבנה הינה חברת הנדל"ן המניב הגדולה בישראל. למידע נוסף:**

- דוחות כספיים ליום 31/3/2020: <https://maya.tase.co.il>
- דוחות כספיים ליום 31/12/2019: <https://maya.tase.co.il/reports/details/1286418>
- מצגת שוק ההון 31/12/2019: <https://maya.tase.co.il/reports/details/1286657>
- אתר החברה: <https://www.mivnegroup.co.il>
- חברת מבנה  
תוצרת הארץ 7, תל אביב  
טלפון: 03-9070000
- מניית מבנה. מס' נייר ערך: 226019 [https://www.tase.co.il/he/market\\_data/security/226019/major\\_data](https://www.tase.co.il/he/market_data/security/226019/major_data)
- שיחת משקיעים תתקיים ביום שני, ה- 25/5/2020 בשעה 11:00. על מנת להתחבר לשיחה יש לחייג למספר: 03-9180610