



מצגת קבוצת מבנה לשוק ההון

31.12.2019

תוכן העניינים

« כלי

« נדל"ן להשקעה

« התחדשות

« ייזום

« נתונים כספיים ליום 31.12.2019

« Disclaimer

כללי



עוצמה פיננסית ועסקית בצל משבר הקורונה

כ- **1.1** מליארדי ש"ח
יתרת מזומנים בקופת החברה למועד
זה. בנוסף קיימות כ- **165** מליון ש"ח
מסגרות אשראי בלתי מנוצלות

כ- **377** מליוני ש"ח
1-12/2019 FFO

פיזור סגמנטלי רחב ומגוון,
כ- 88% משטחי החברה הינם משרדים
ומבני תעשייה ולוגיסטיקה. תלות
נמוכה בסגמנט המסחר וריבוי שוכרים
שהינם סופרמרקטים ופארמים

כ- **3.3** מליארדי ש"ח
שווי נכסים לא משועבדים

פיזור גאוגרפי רחב וכמויות שוכרים
ומבנים גבוהות שאינן מייצרות
תלות באזור ו/או בשוכר מסוים

לא נדרשים מיחזורי חוב
בשנים הקרובות

נתונים ליום 31/12/2019

7.59 ש"ח
הון למניה

377 מיליוני ש"ח
1-12/2019 FFO

81.2%
החזקות ציבור
(בנטרול חלק דרבן)

49.2%
חוב ל-CAP

5.4 מליארדי ש"ח
חוב פיננסי, נטו

5.6 מליארדי ש"ח
הון מיוחס לבעלי המניות

נתונים ליום 31/12/2019

10.6 מליארדי ש"ח
נדל"ן להשקעה

1.6 מליוני מ"ר
להשכרה בישראל

900 אלפי מ"ר
פוטנציאל ייזום עתידי

כ-575
נכסים מניבים
ממטולה ועד אילת

כ-2,700
שוכרים

90%
שיעור תפוסה בישראל

נתונים ליום 31/12/2019

5.3%

עלייה בתקופה ב- NOI
same property
בישראל לעומת תקופה
מקבילה אשתקד

589

מיליוני ש"ח

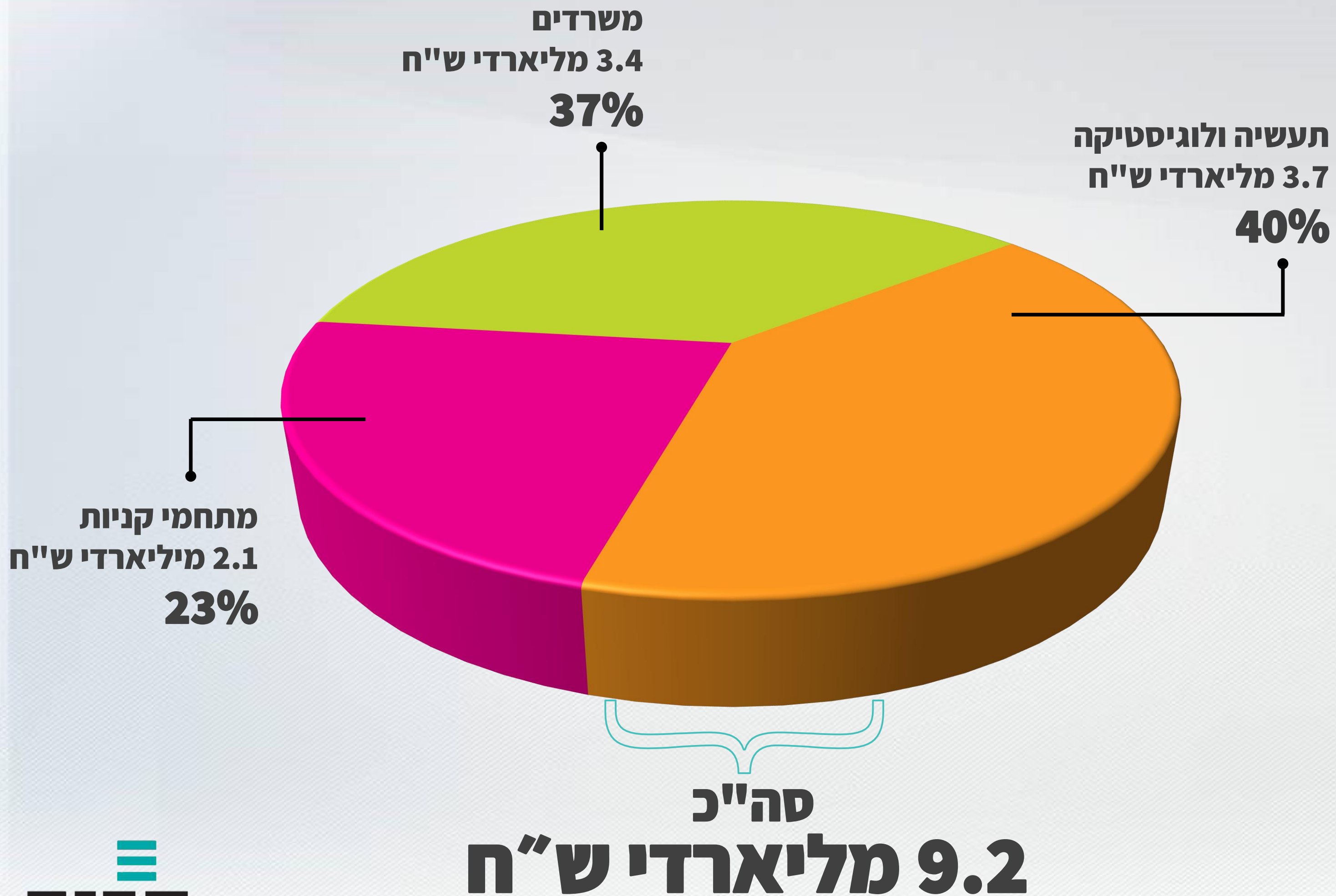
NOI בישראל בתקופה
1-12/2019

נדל"ן להשקעה



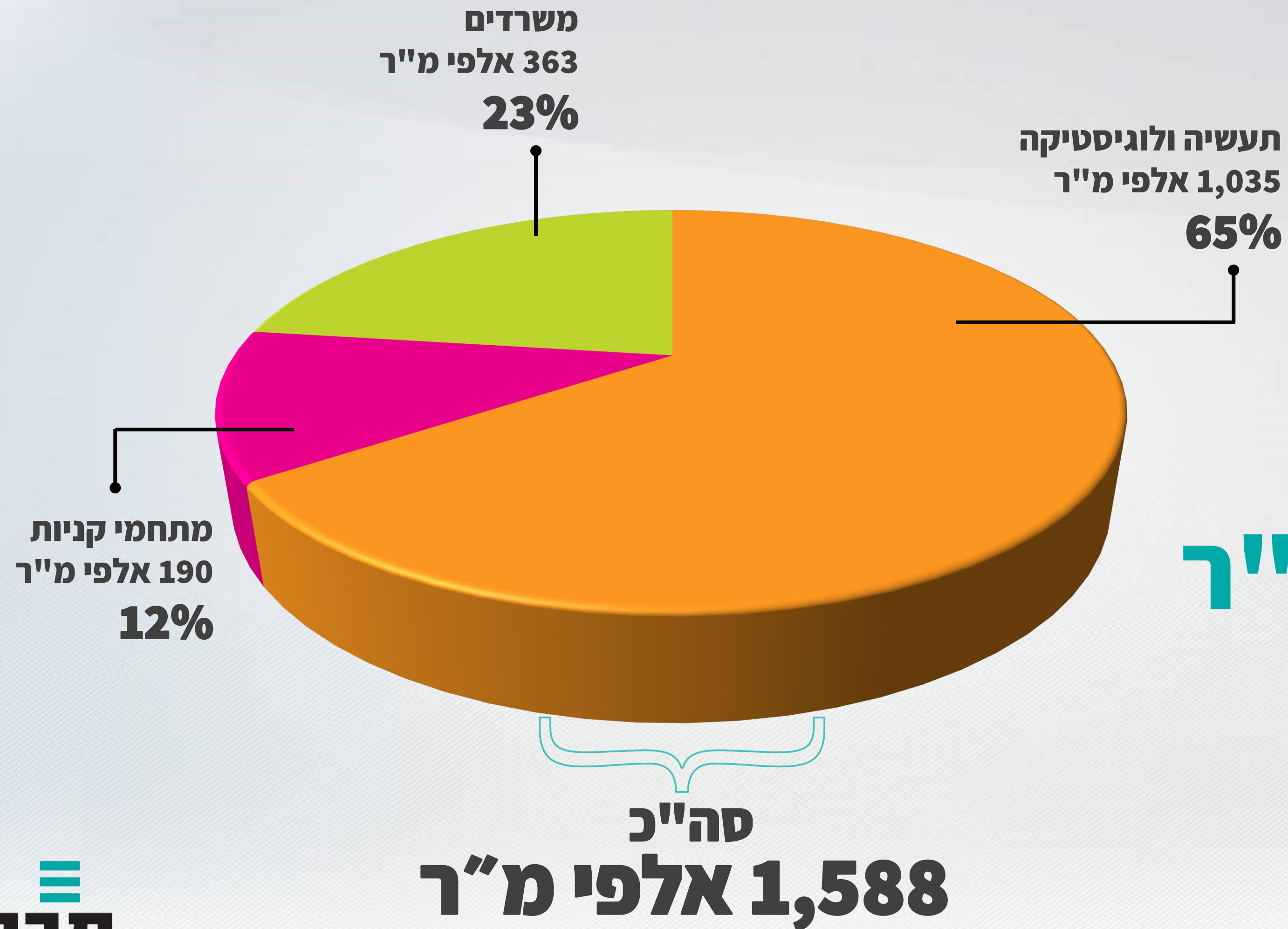
שווי נכסים מניבים בישראל

כל הארץ מבנה

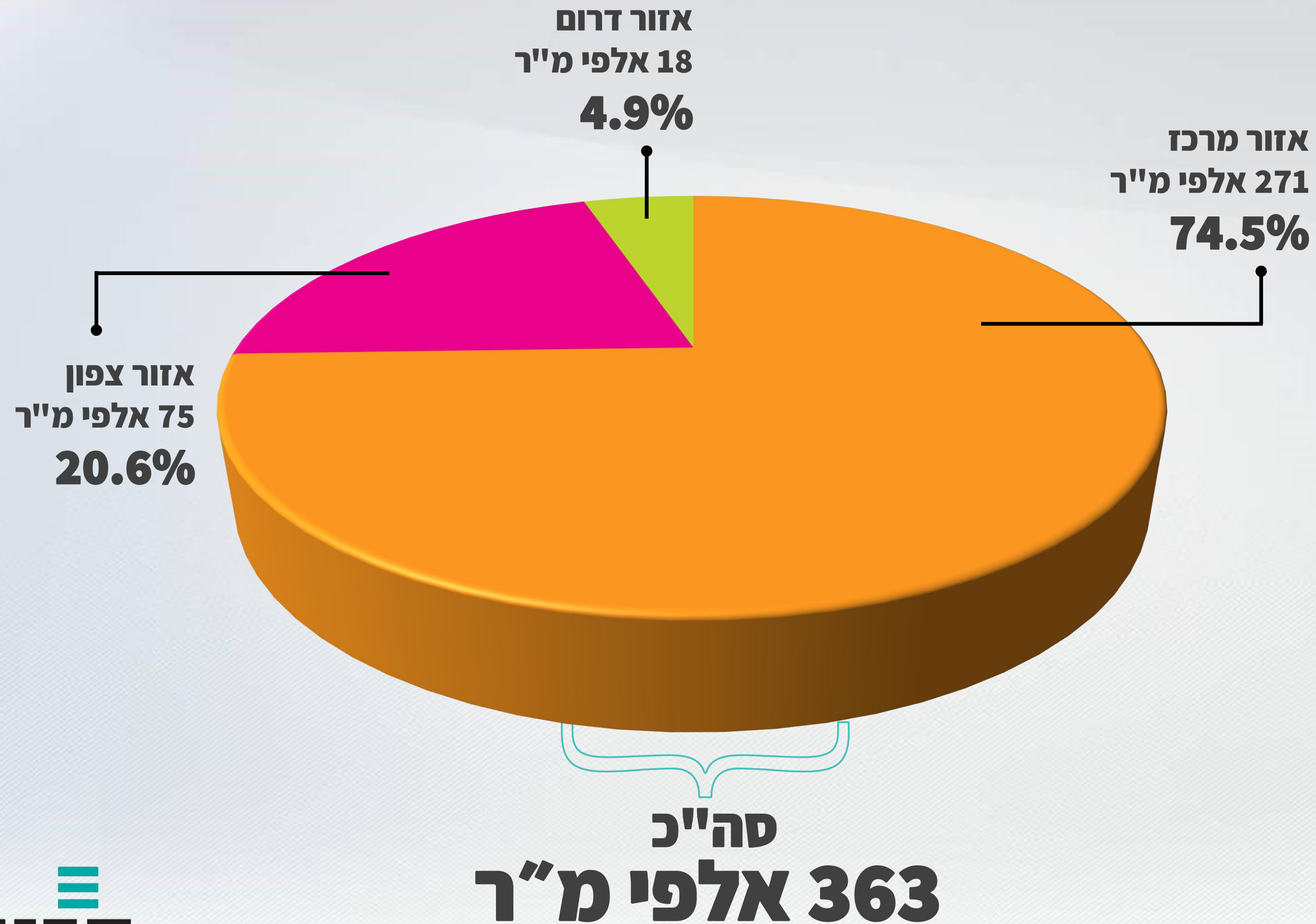


נכסים מניבים במ"ר בישראל

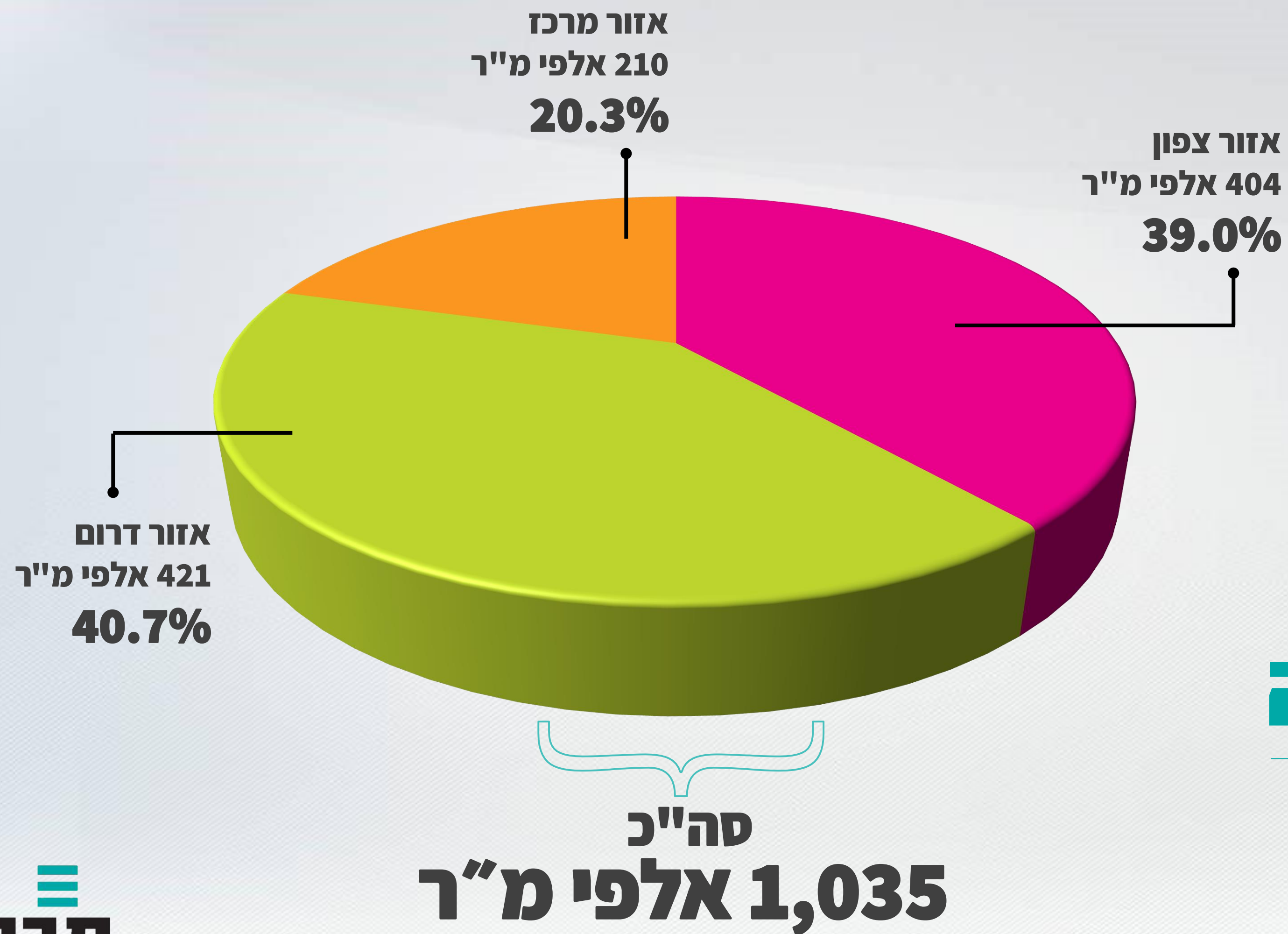
כל הארץ מבנה



משרדים



תעשייה ולוגיסטיקה



נדל"ן להשקעה בישראל

תעשייה ולוגיסטיקה

1,035 אלפי מ"ר
להשכרה של מרכזי לוגיסטיקה,
תעשייה ואחסנה

90.2%
שיעור תפוסה ליום 31.12.2019

3.7 מליארדי ש"ח
שווי ליום 31.12.2019

נדל"ן להשקעה בישראל

משרדים

363 אלפי מ"ר להשכרה
של מבני משרדים, כ- 75%
מהם ממוקמים באזורי הביקוש
במרכז הארץ

86.7%
שיעור תפוסה ליום 31.12.2019

3.4 מליארדי ש"ח
שווי ליום 31.12.2019

הקבוצה משכירה משרדים לחברות תקשורת, לממשלת ישראל, לחברות הייטק מהמתקדמות בעולם ולמגוון רחב נוסף של שוכרים.

נדל"ן להשקעה בישראל

מתחמי קניות

190 אלפי מ"ר להשכרה
של מסחר בישראל, בכ-14
מתחמי קניות, הפזורים מצפון
ועד דרום

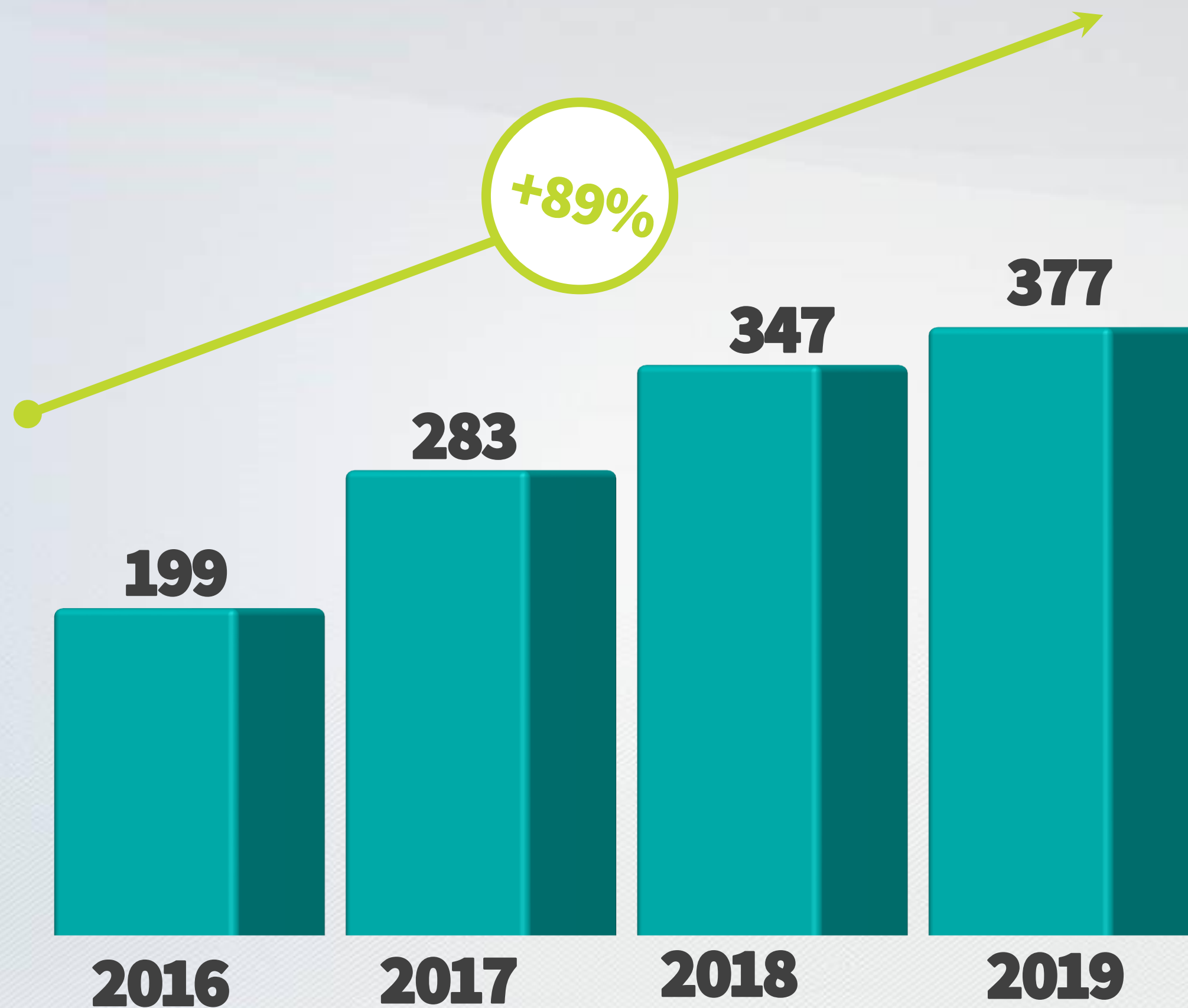
92.2%
שיעור תפוסה ליום 31.12.2019

2.1 מליארדי ש"ח
שווי ליום 31.12.2019

מרבית מתחמי הקניות של הקבוצה הינם מרכזי קניות פתוחים ושכונתיים המעניקים חוויית קניות נוחה וכוללת עם מגוון חנויות רחב. רוב המתחמים מעוגני סופרמרקטים ו/או חנויות פארם וחלקם משולבים בקומפלקס משרדים

צמיחה





צמיחה
התפתחות FFO
במליוני ש"ח



צמיחה
הון מיוחס
לבעלי המניות
במליוני ש"ח

התחדשות



כ-80

מבנים תעשייתיים
שישופצו

כ-170

מערכות סולאריות
חדשות שיותקנו על
גגות המבנים.
נכון למועד זה
התקבלו אישורים
להתקנת כ- 60 מערכות

כ-11


מליוני ש"ח הכנסה צפויה
בשנה, מהמערכות
הסולאריות שיותקנו

התחדשות

שיפוץ מבנים

תעשייתיים ותיקים

והתקנת פאנלים סולאריים



הוספת קומות
על בניינים קיימים
בירושלים ובקריית גת
בשטח של כ-32 אלפי מ"ר

הוספת מבנה
משרדים מעל
מרכז קיים בכפר סבא
בשטח של כ-26 אלפי מ"ר

בניית מרכז לוגיסטי
בקריית גת בשטח של
כ-6,000 מ"ר במקום
מבנה תעשייתי ישן

התחדשות

ניצול זכויות
בנייה נוספות וחדשות
בפרויקטים קיימים

יזום



הקמת מבנים
בשימושים מעורבים

גידול צפוי של
כ-206 מליוני ש"ח
ב NOI כתוצאה מייזום
במהלך חמש
השנים הבאות

מיקוד בניית מגורים
ותעסוקה באזורי הביקוש
ע"ג קרקעות החברה

בניית מרכזי לוגיסטיקה
חדשניים ואטרקטיביים

פוטנציאל השבחה עתידי:
"ממלאי למניב"
ניצול זכויות בנייה על
קרקעות קיימות והקמת
נכסים מניבים נוספים

כ - 240 אלפי מ"ר
משרדים בייזום
בחמש השנים הקרובות

1,000 יח"ד

בבנייה ותכנון במרכז תל
אביב בפרויקט הסוללים
ופרויקט עמינדב
ובהרצליה פיתוח

500 יח"ד

נוספות בתכנון על
קרקעות של החברה
באור עקיבא, חדרה
ומרום השרון

סה"כ כ-1,500 יח"ד בתכנון ובנייה

ייזום

מגורים

פרויקטים נבחרים בשלב בנייה ותכנון מתקדם



מיקוד באזורי הביקוש



מתחם הסוללים

- « ממוקם בין רחוב הסוללים ושדרות ההשכלה בלב שכונת ביצרון, על מגרש בשטח של כ- 16.5 דונם, במרחק של כ- 200 מטר מתחנת רכבת השלום וכ-200 מטר מגשר יהודית אשר יאפשר חציית נתיבי איילון וחיבור פשוט למערב העיר
- « כ- 360 יחידות דיור בשטח לשיווק של כ- 34,000 מ"ר המשלבות 30% דירות קטנות
- « כ- 65,000 מ"ר משרדים בשני בניינים, האחד בן 40 קומות והשני בן 13 קומות. שטח קומה ממוצע של כ- 1,600 מ"ר
- « ROOFTOP מודרני הכולל חדר כושר, בריכה, מסעדה
- « בנוסף ייבנו כ-3,100 מ"ר של שטחי מסחר
- « שטחים ירוקים משמעותיים לרווחת המתחם בשטח כולל של כ- 7 דונם, בין הבניינים ולאורך שדרות ההשכלה
- « עלות הקמה משוערת (כולל עלות הקרקע) לחלק המגורים כ- 904 מליוני ש"ח, ושל המשרדים והמסחר כ- 873 מליוני ש"ח
- « תחילת הבנייה צפויה במהלך Q3/2020 והשלמה לאחר כ- 45 חודשים





פרוייקט המיטב

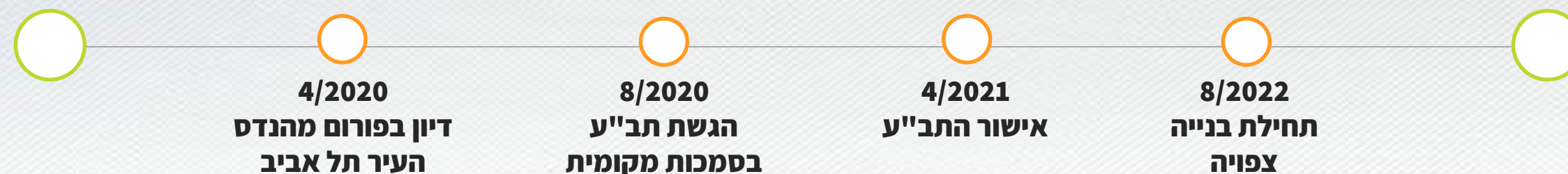
מיקום מרכזי, בין רחובות יגאל אלון, עמינדב ומיטב, בלב שכונת ביצרון שבתל אביב שלב א':

- « **170 יחידות דיור בבניין של 29 קומות. סה"כ כ- 14,000 מ"ר לשיווק**
- « **עד היום נמכרו כ- 139 דירות בתמורה כוללת של כ-380 מליוני ש"ח, הדירות האחרונות נמכרו במחיר ממוצע של כ- 34,250 ש"ח / למ"ר (כולל מע"מ)**
- « **סיום הבנייה המשוער הינו במהלך Q4/2020**
- « **עלות הקמה משוערת של כ- 339 מליוני ש"ח**

שלב ב' - בתכנון:

- « **כ- 310 יחידות דיור במגדל בגובה 45 קומות, בשטח בנוי של כ- 31,500 מ"ר**
- « **כ- 160,000 מ"ר משרדים, ב- 3 מגדלים. שטח קומה ממוצע מתוכנן יעמוד על כ- 2,200-1,600 מ"ר**
- « **כ- 750 חניות**

« **ציר הזמן המשוער לשלב ב' :**







פארק המדע וההייטק, חיפה

« 5 בנייני משרדים בנויים בשטח כולל של כ- 70,000 מ"ר, בייעוד להייטק, רפואה ופיתוח מדעי

« הפרויקט ממוקם במיקום אסטרטגי במבואות העיר ליד אצטדיון סמי עופר ובקרבה למתחם ההייטק (מת"מ)

« בניין אחד הושלם ואוכלס במלואו ובנייתם של שני בניינים נוספים צפויה להיות מושלמת עד לתום שנת 2023

« גודל קומה טיפוסית עומד על כ- 1,500-2,000 מ"ר

« בנייה חדשה ומודרנית



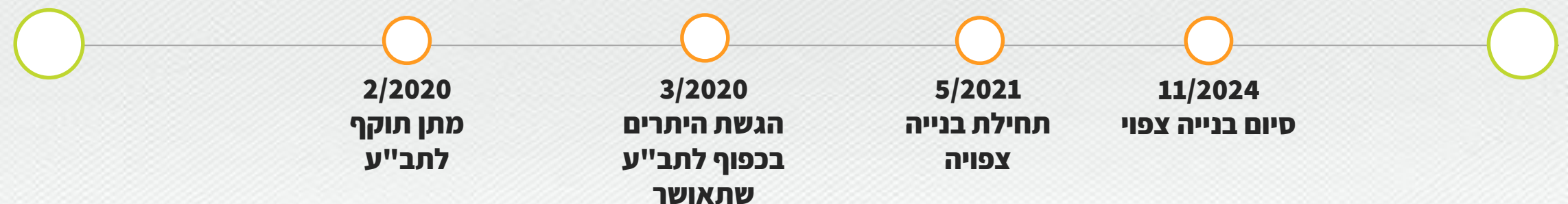
HAIFA LIFE-SCIENCES PARK
GE Healthcare

Lonza sonova



מגדל "מבנה", הרצליה פיתוח

- « מגדל משולב שימושים שיכלול מגורים, משרדים ומסחר בלב הפועם של הרצליה פיתוח
- « סה"כ מתוכננים להיבנות כ- 34,000 מ"ר בכ-30 קומות ומתוכם:
- « 22,300 מ"ר משרדים, ובגודל קומה ממוצע של כ- 1,600 מ"ר
- « כ- 100 יחידות דיור קטנות, בשטח ממוצע של כ- 50 מ"ר, נטו
- « 2,700 מ"ר מסחר
- « בניין ראשון מסוגו באזור, שילוב ייעודים וחדשנות שטרם נראו בהרצליה פיתוח
- « מרחק הליכה מתחנת הרכבת של הרצליה פיתוח
- « לוח הזמנים המתוכנן של הפרויקט הינו:







המצב כיום

שרונה, כפר סבא

- « תוספת של 26 קומות, בייעוד משרדים ומסחר, בשטח בנוי כולל של כ- 26 אלפי מ"ר על גבי בניין קיים בשטח של כ- 14 אלפי מ"ר.
- « מיקום בצומת כפר סבא במפגש המרכזי של שלוש הערים: רעננה, כפר סבא והוד השרון - מרחק הליכה מתחנת הרכבת ועל כביש 531
- « גודל קומה ממוצע מתוכנן, כ- 1,450 מ"ר
- « כ- 605 מקומות חניה
- « השלמת הבנייה צפויה ב 12/2023
- « NOI שנתי צפוי לאחר סיום הבנייה כ- 23 מליוני ש"ח
- « עלות השקעה (כולל השבחה, ללא קרקע), כ - 241 מליוני ש"ח

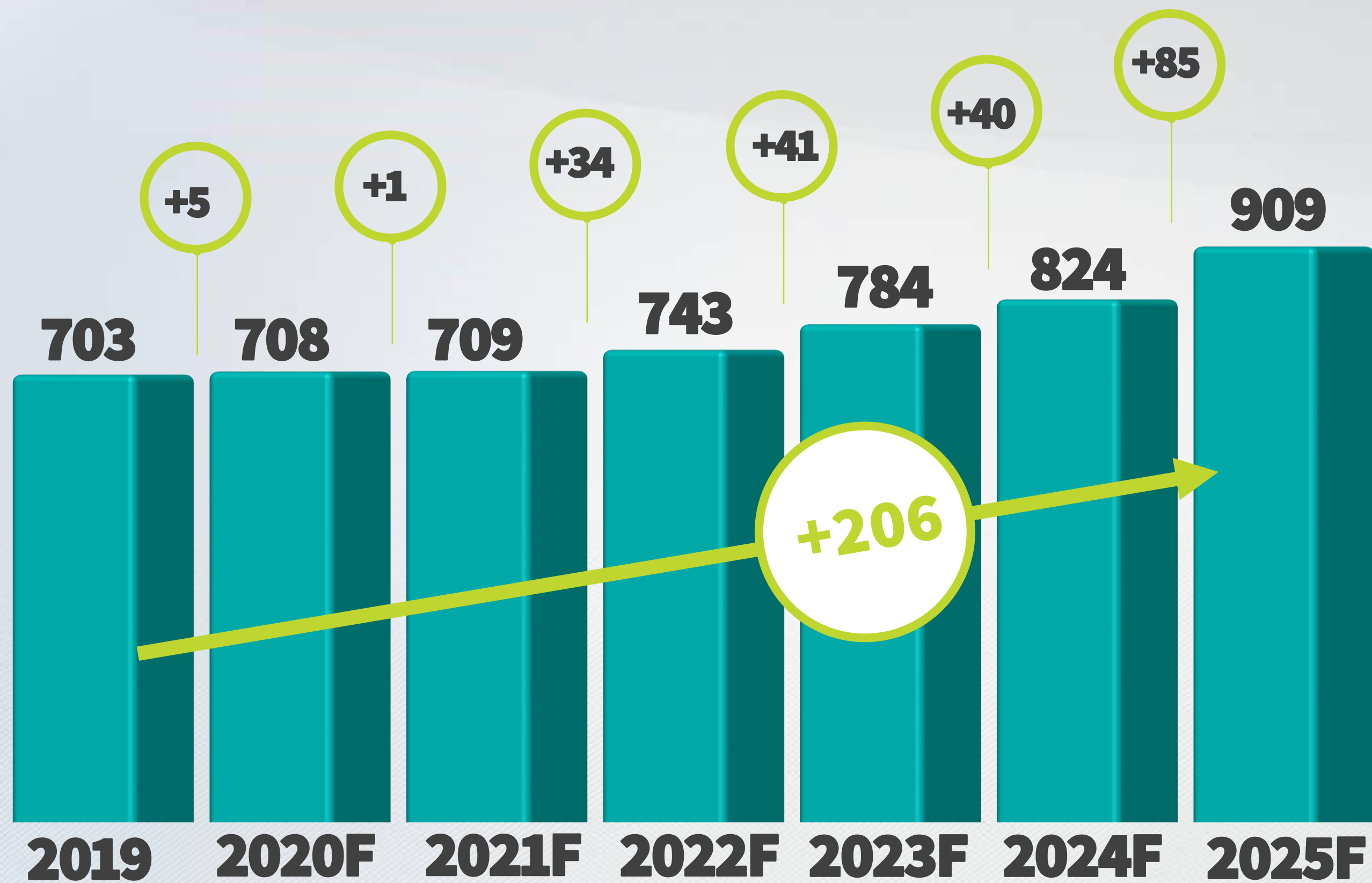


מיקוד באזורי הביקוש



שם הפרוייקט	מיקום	שימוש	שטח בנוי (מ"ר)	מועד סיום משוער	יתרת עלות משוערת (במליוני ש"ח)	טווח NOI צפוי (במליוני ש"ח)
פרוייקטים בתכנון ובניה בטווח קצר-בינוני						
מתחם הסוללים תל אביב	תל אביב	משרדים ומסחר	68,300	2022	553	80-90
מתחם הסוללים תל אביב (חלק החברה 75%)	תל אביב	מגורים	360 יח"ד		884	-----
פארק המדע וההייטק	חיפה	משרדים	14,000	2022	123	9-10
שרונה, כפר סבא	כפר סבא	משרדים	26,000	2023	222	22-24
מתחם "מבנה" חולון	חולון	משרדים - שלב א'	14,800	2021	78	7-8.5
המיטב בתל אביב (חלק החברה 50%)	תל אביב	מגורים	170 יח"ד	2021	55	-----
"מבנה" אור יהודה	אור יהודה	משרדים	7,500	2019	5	4-5
הסיבים פתח תקווה	פתח תקווה	משרדים	13,000	2023	105	7-8
מרלז"ג קרית גת	קרית גת	תעשייה ולוגיסטיקה	6,000	2020	15	2-3
"מבנה" הרצליה פיתוח	הרצליה פיתוח	מגורים, תעסוקה ומסחר	34,000	טרם נקבע	350	טרם חושב אומדן
פרוייקטים בתכנון ובניה בטווח ארוך						
המיטב בתל אביב	תל אביב	מגורים, תעסוקה ומסחר	220,000 *	טרם נקבע	טרם חושב אומדן	טרם חושב אומדן
פארק המדע וההייטק	חיפה	משרדים	14,000	טרם נקבע	טרם חושב אומדן	טרם חושב אומדן
קרייטק 2	יקנעם	משרדים	25,000	טרם נקבע	טרם חושב אומדן	טרם חושב אומדן
"מבנה" באר שבע מגדלי אקרשטיין, שלב ב'	באר שבע	משרדים ומלונאות	7,000	טרם נקבע	טרם חושב אומדן	טרם חושב אומדן
	הרצליה פיתוח	משרדים	20,000	טרם נקבע	טרם חושב אומדן	טרם חושב אומדן
		תעסוקה ומגורים	42,000			
מגדל משרדים, גבעת שאול	ירושלים	משרדים	34,750	טרם נקבע	טרם חושב אומדן	טרם חושב אומדן

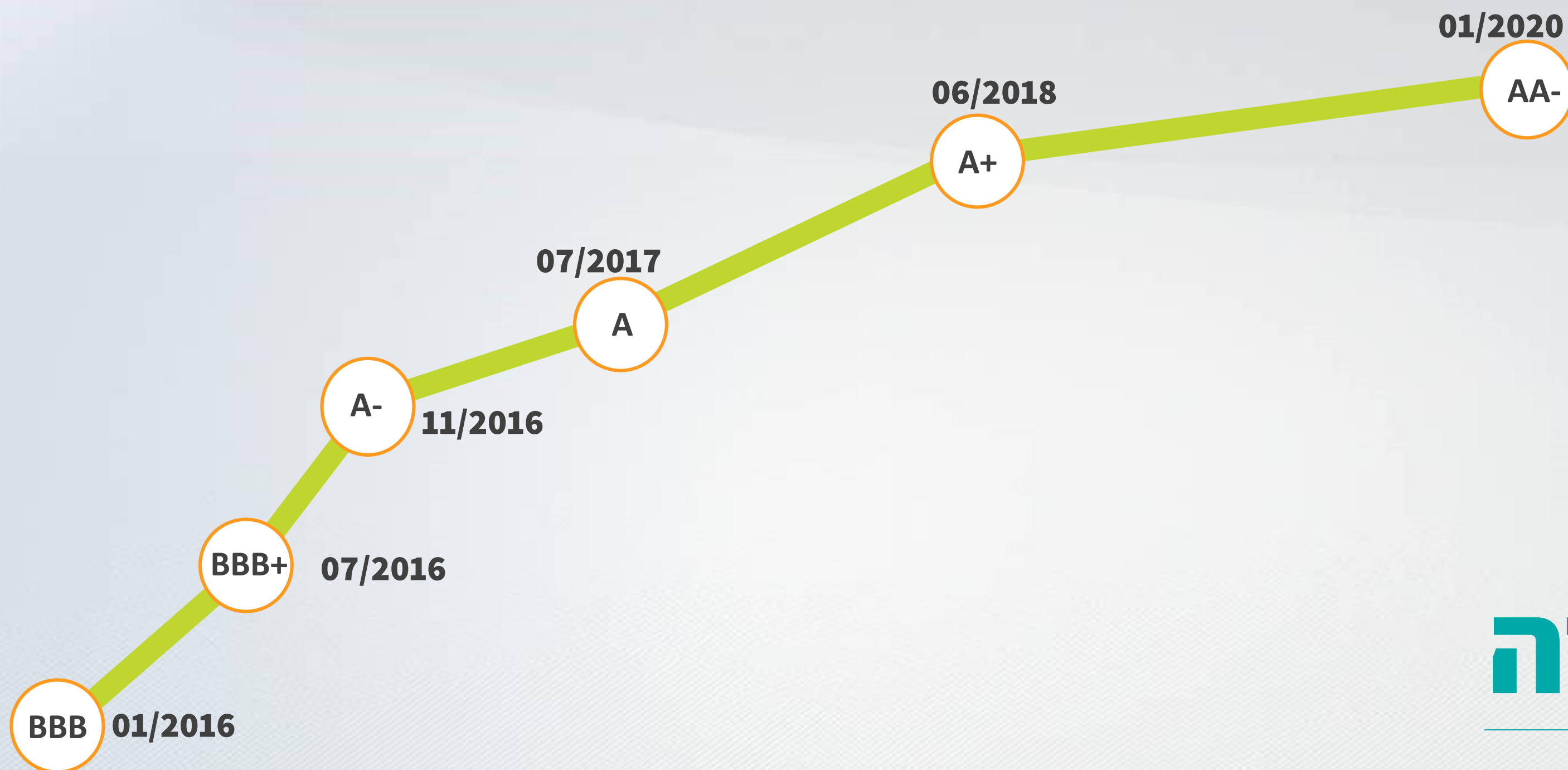
* בשלב זה התוכנית הקיימת, מקנה לחברה זכויות לכ-56,500 מ"ר משרדים



יזום
תוספת NOI
צפויה מייזום
(במליוני ש"ח)

איתנות פיננסית



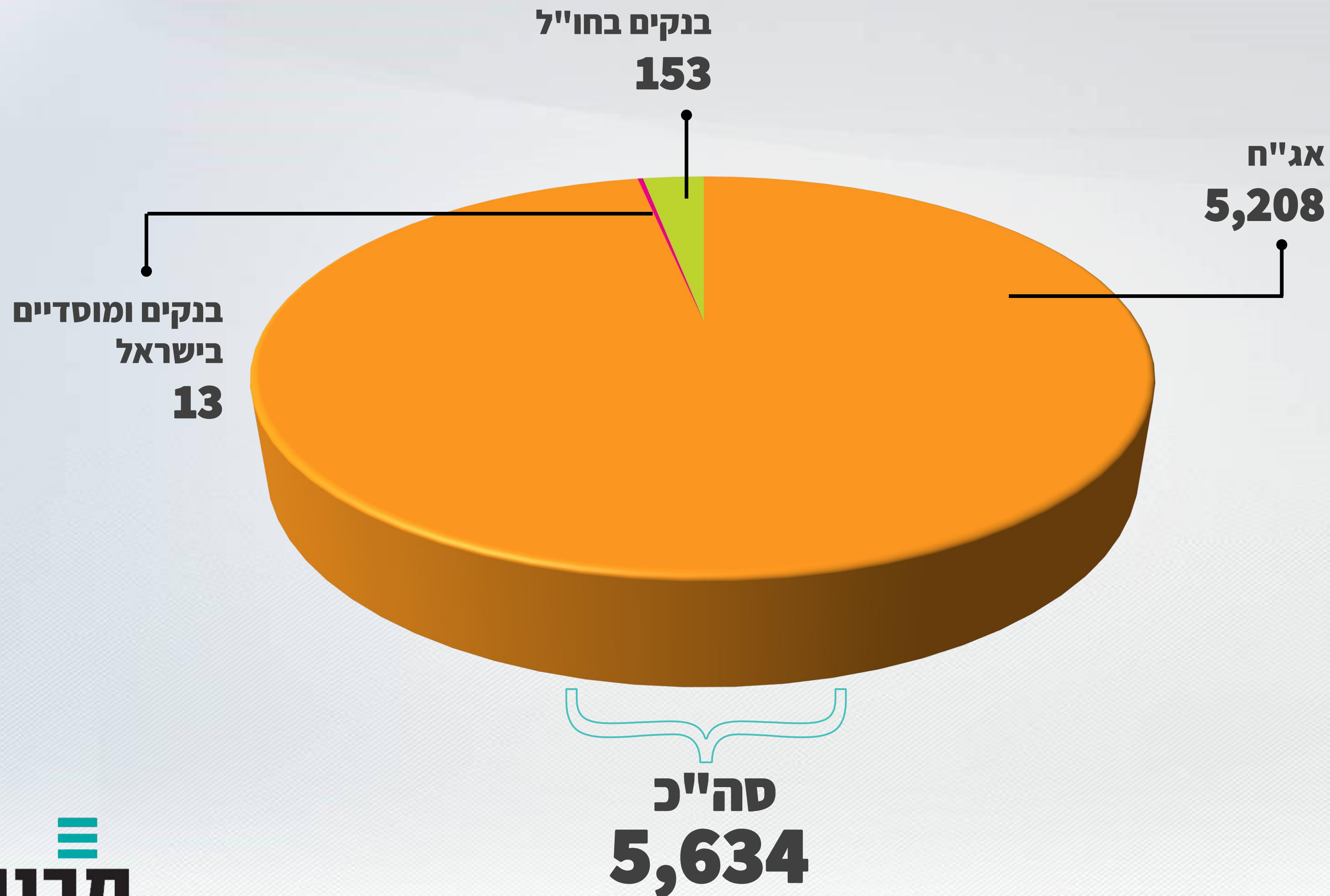


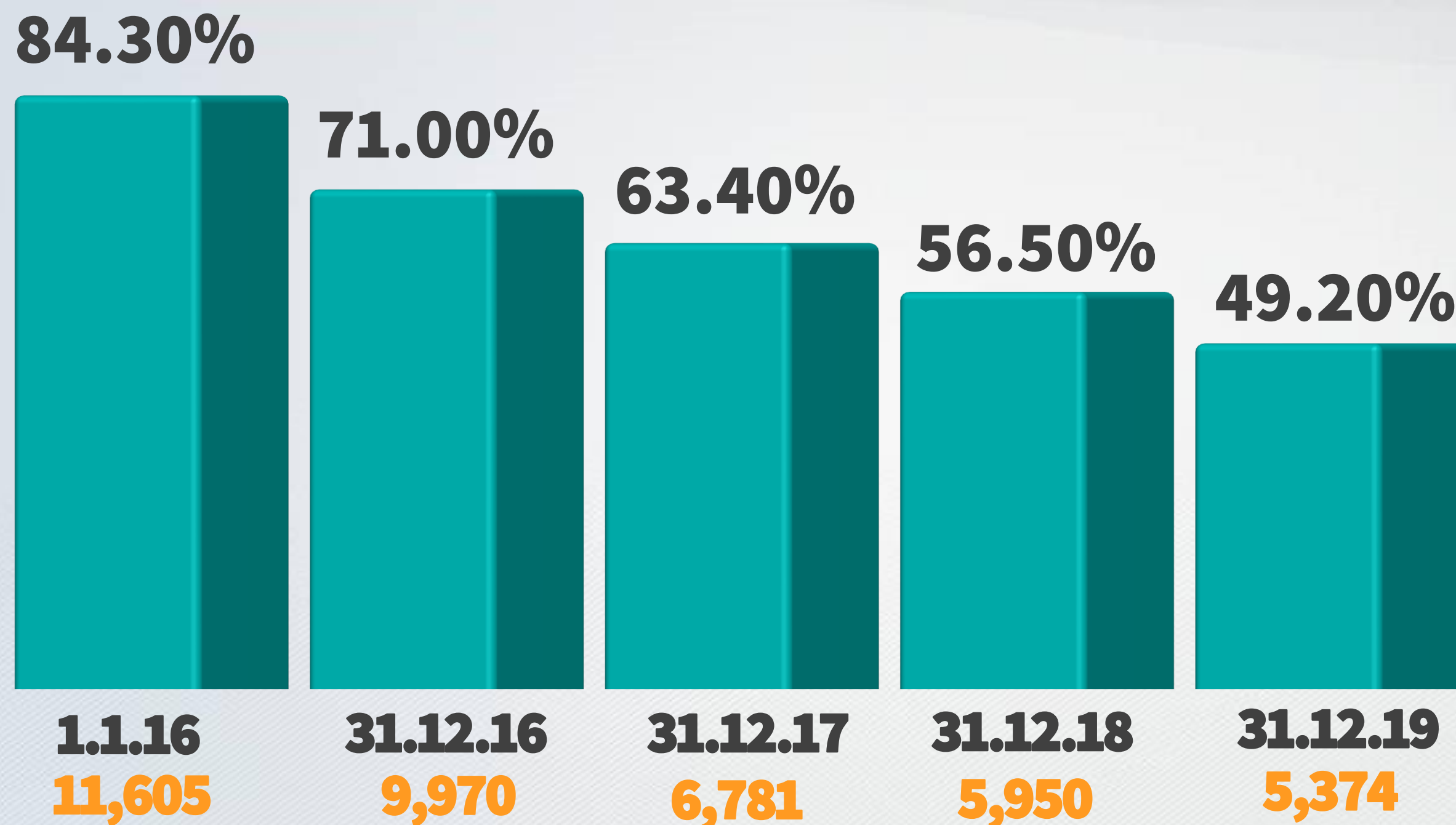
היסטוריית דירוג החברה

איתנות פיננסית

הרכב החוב

הפינוסי, נטו
(במליוני ש"ח)





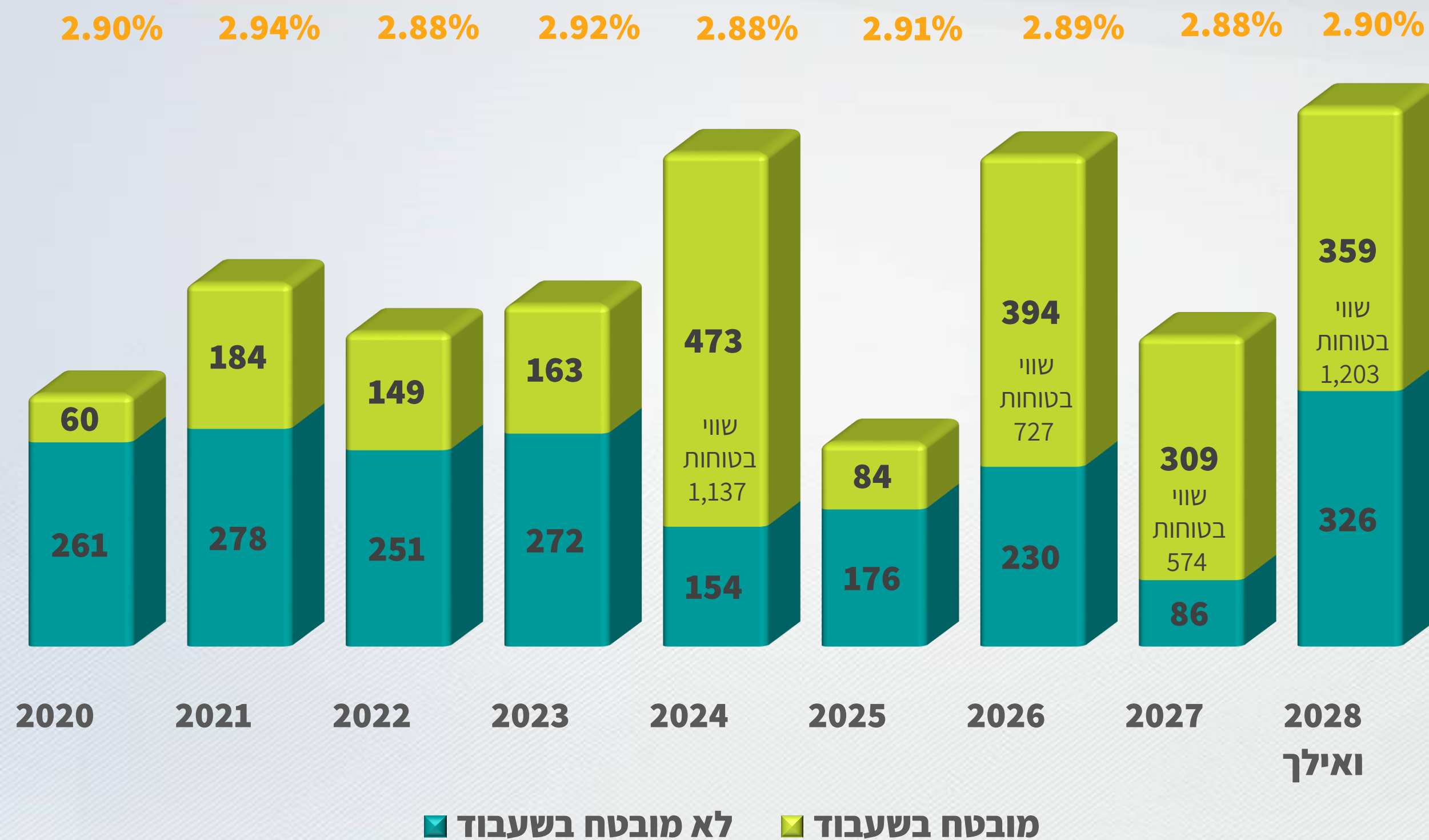
איתנות פיננסית

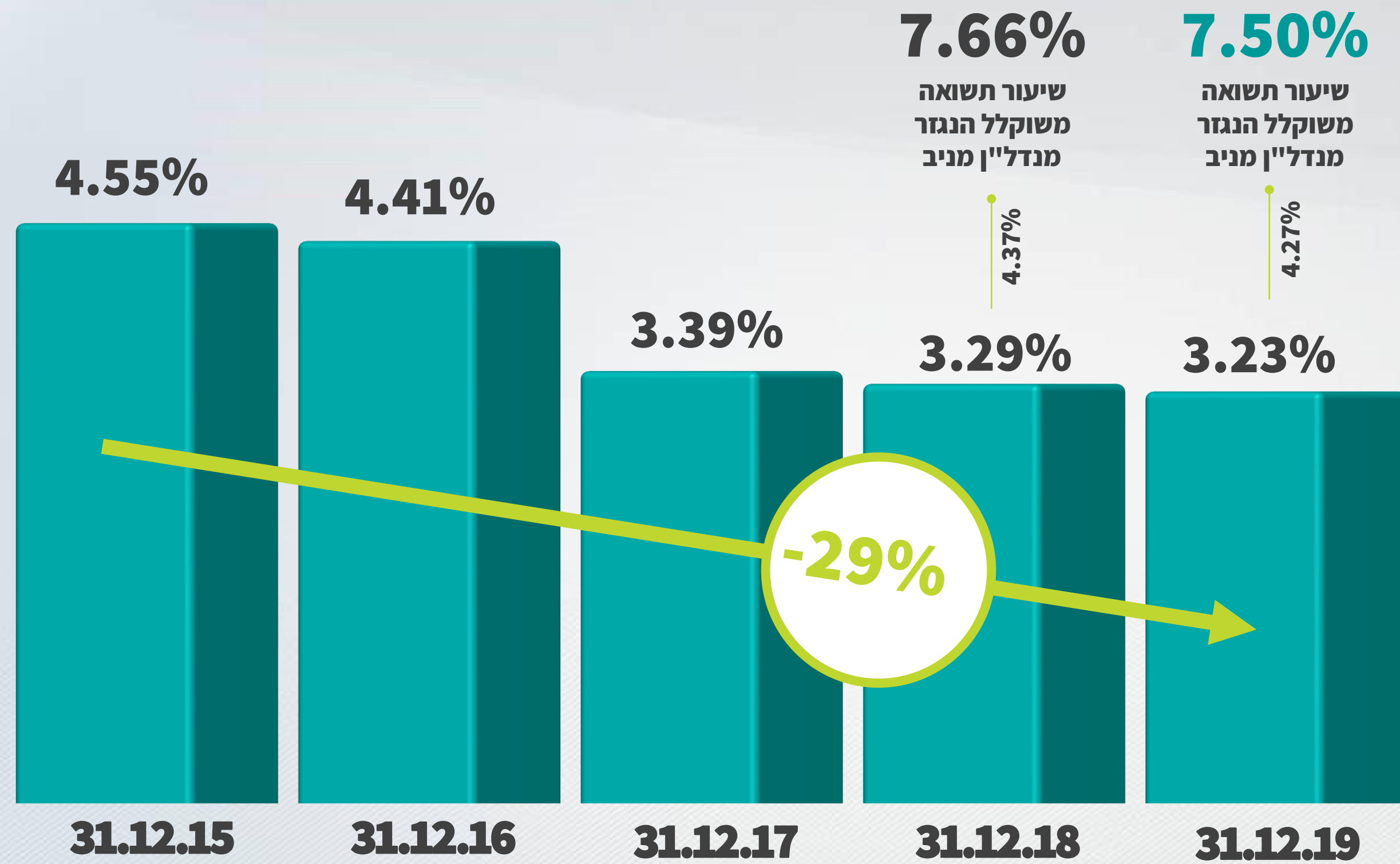
התפתחות יחס
חוב ל-CAP
וחוב פיננסי נטו

(במיליוני ש"ח)

איתנות פיננסית

קצב פרעונות קרן אג"ח צפויים (במליוני ש"ח)





איתנות פיננסית

עלות החוב

(ריבית חוב ממוצעת בישראל)

נתונים כספיים

ליום 31.12.2019



נתוני מאזן

(במליוני ש"ח)

31.12.2018	31.12.2019	
605	427	מזומנים ושווי מזומנים
10,372	10,767	נדל"ן להשקעה מניב ובפיתוח
749	604	השקעות בחברות כלולות
6,813	6,107	התחייבויות פיננסיות, כולל אג"ח
1,121	1,181	מסים נדחים, נטו
3,763	5,571	סך הון מיוחס בעלי המניות

נתוני רווח והפסד

1-12.2019
(במליוני ש"ח)

1-12.2018	1-12.2019	
936	927	הכנסות משכירות ודמי ניהול
1,034	1,115	סה"כ הכנסות
743	775	רווח גולמי
219	494	שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן בפיתוח
842	1,096	רווח תפעולי
(161)	(215)	הוצאות מימון, נטו
551	784	רווח נקי

פנינו לאן?



פנינו לאן?

- « המשך גידול בהון העצמי
- « שמירה על דירוג החברה
- « שיפור בתזרים המזומנים החופשי (FFO)
- « המשך הצגת שיפור ב- NOI
- « הפחתת הוצאות תפעוליות
- « הפחתת הוצאות המימון
- « הגדלת מצבת הנכסים החדשים של החברה באופן משמעותי ובעיקר באזורי הביקוש
- « התחלה, המשך וסיום ייזום פרויקטים שתכנונם בוצע במהלך השנים האחרונות וצפויים לצאת אל הפועל במהלך התקופה הקרובה, בהיקף של 250 אלפי מ"ר
- « ייזום ושיווק של כ- 1,500 יחידות דיור באזורי הביקוש

Disclaimer

מצגת זו הוכנה על ידי חברת מבני תעשיה בע"מ ו/או חברות שבשליטתה ("החברה"), והיא ואינה מהווה הצעה לרכישה או מכירה של ניירות ערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור והיא מיועדת 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 במצגת בכל הקשור לניתוח פעילות החברה הינו תמצית בלבד, ועל מנת לקבל תמונה מלאה של פעילות החברה ושל גורמי הסיכון עימם מתמודדת החברה, יש לעיין בתשקיף המדף של החברה, בדיווחיה המידיים, התקופתיים והרבעוניים באמצעות אתר ההפצה של המגנ"א ("דיווחי החברה"). המצגת כוללת גם נתונים ומידע המוצגים באופן ובעריכה שונה מהנתונים הנכללים בדיווחי החברה או הניתנים לחישוב מתוך הנתונים הכלולים בדיווחי החברה. המידע המוצג במצגת זו אינו מהווה תחליף לעיון בדיווחי החברה.

תחזיות, הערכות, אומדנים, נתונים המתייחסים לאירועים עתידיים שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה, תחזיות מאקרו כלכליות, שינויים במחירי שכירות ובתפוסות, תחזית ביחס לנתונים תפעוליים ופיננסיים לרבות תחזית FFO לטווח הקצר והארוך יותר, ייזומם והקמתם של פרויקטים (צפי לוחות זמנים, קבלת אישורים רגולטוריים, עלויות הקמה והכנסות עתידיות, כל אלה (הינם בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בסעיף 32 א בחוק ניירות ערך (התשכ"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 מצגת זו.

התממשותו או אי התממשותו של המידע הצופה פני עתיד תושפע, בין היתר, מגורמי סיכון המאפיינים את פעילות החברה וכן מההתפתחויות בסביבה הכלכלית והגיאופוליטית (בעולם בכלל ובישראל בפרט) ועל כן תוצאות הפעילות של החברה, עלולות להיות שונות באופן מהותי מהאמור במצגת זו. בנוסף, עקב השלמת שינוי מבנה בקבוצה ביום 4 בנובמבר 2019 במסגרתו התמזגה החברה (כחברה קולטת) עם כלכלית ירושלים בע"מ (לשעבר בעלת השליטה בחברה) וחברות נוספות בקבוצה (כחברות יעד) בהתאם להוראות החלק השמיני פרק ראשון לחוק החברות, תשנ"ט-1999, כך שעם השלמת המיזוגים האמורים התחסלו חברות היעד ללא פירוק, ונכסיהן והתחייבויותיהן הועברו והוקנו לחברה, ולפיכך נערכו תחזיות וסימולציות ביחס לנתונים מסוימים אשר נועדו להמחיש את השפעת המיזוג על החברה. יודגש כי נתונים אלו אינם נתונים שבוקרו או נסקרו על-ידי רואי החשבון המבקרים של החברה.

תודה רבה

