

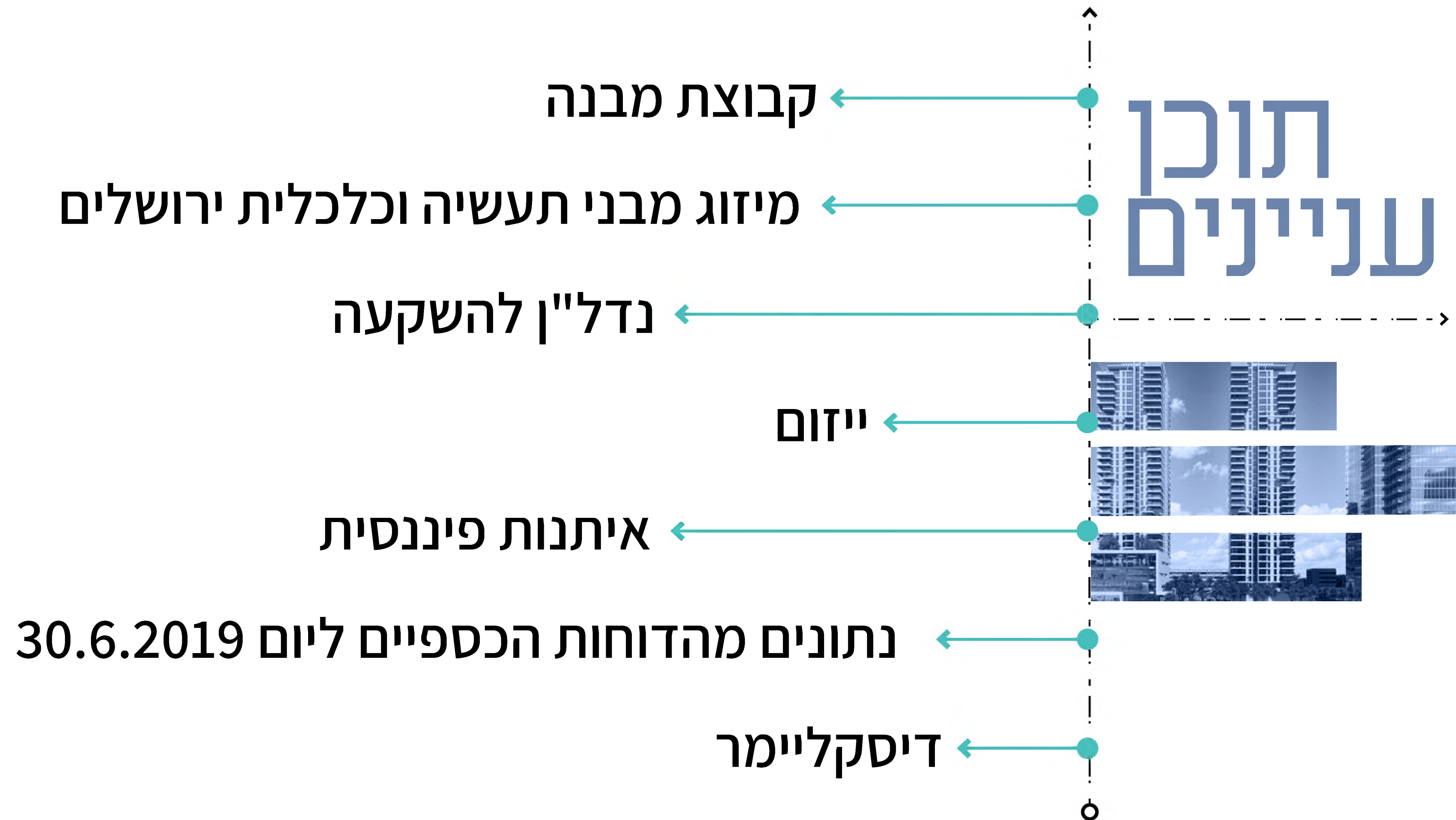
מצגת קבוצת מבנה לשוק ההון

דוחות כספיים
ליום 30.6.2019

*Good buildings come
from good people*

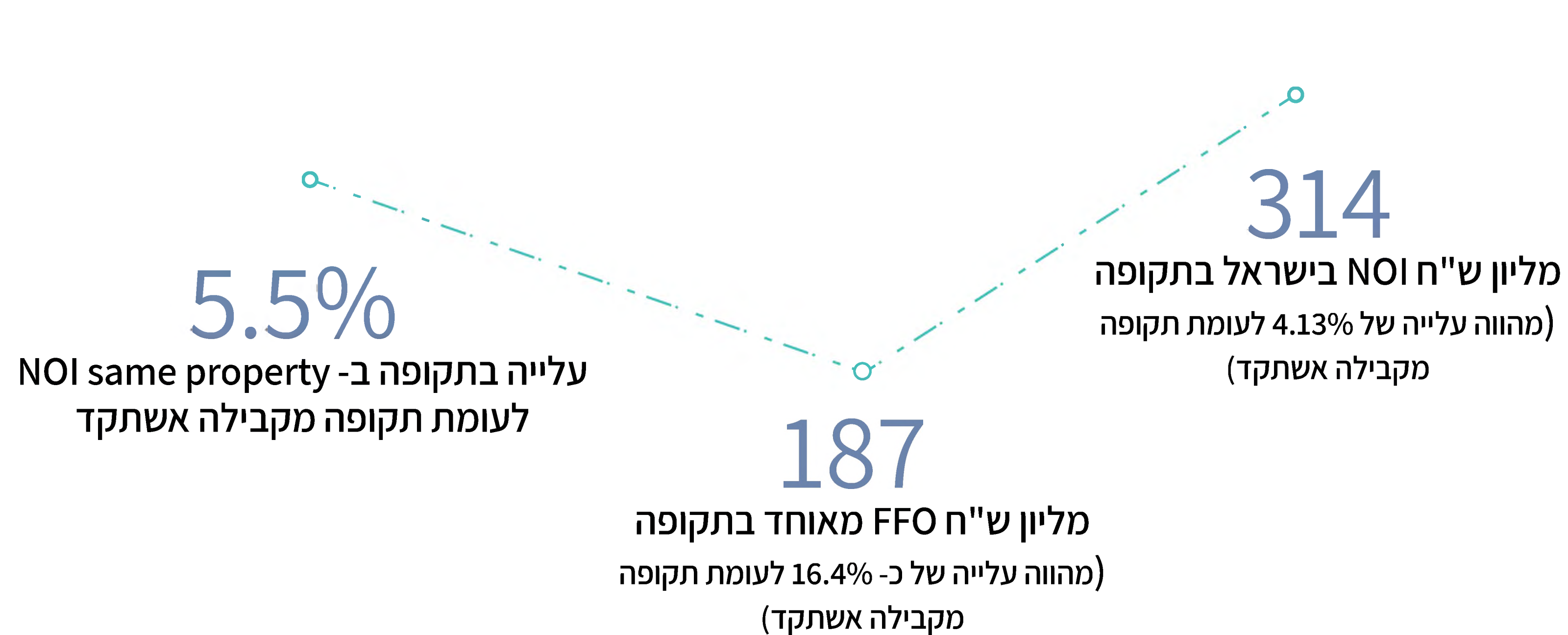
Stephen Gardiner







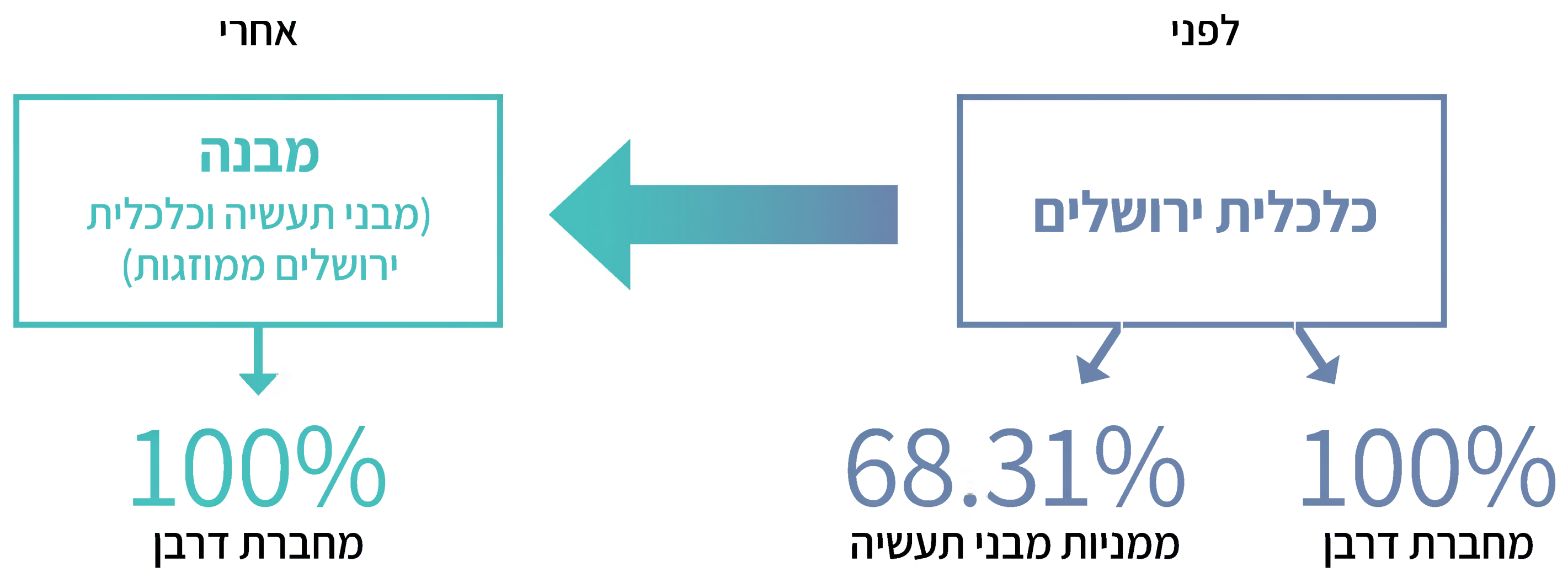




ביום 14.5.2019 אישרו האסיפות הכלליות של החברות את מיזוג כלכלית ירושלים לתוך מבני תעשיה, ביחס החלפה של 1:1.935. הליך המיזוג יושלם לאחר קבלת אישורים ממס הכנסה. ראה פרק מיזוג החברות.



ביום 14.5.2019 אישרו בעלי המניות את מיזוג כלכלית ירושלים לתוך מבני תעשיה. המיזוג יבוצע באופן של החלפת מניות, ביחס החלפה של 1.935 מניות מבני תעשיה בעבור כל מניית כלכלית



6.74
הון למניה

4.9
מליארד ש"ח הון מיוחס לבעלי המניות

80.62%
החזקות ציבור

החברה מועמדת להיכלל במדד ת"א 35

900
אלפי מ"ר פוטנציאל ייזום עתידי

343-353
מליוני ש"ח FFO צפוי

1.6
מליוני מ"ר להשכרה בישראל

5-6
מליוני ש"ח חסכון הוצאות תפעול בשנה

פוטנציאל לחלוקת דיבידנד



מיזוג כלכלית ירושלים לתוך מבני תעשיה

אחרי המיזוג

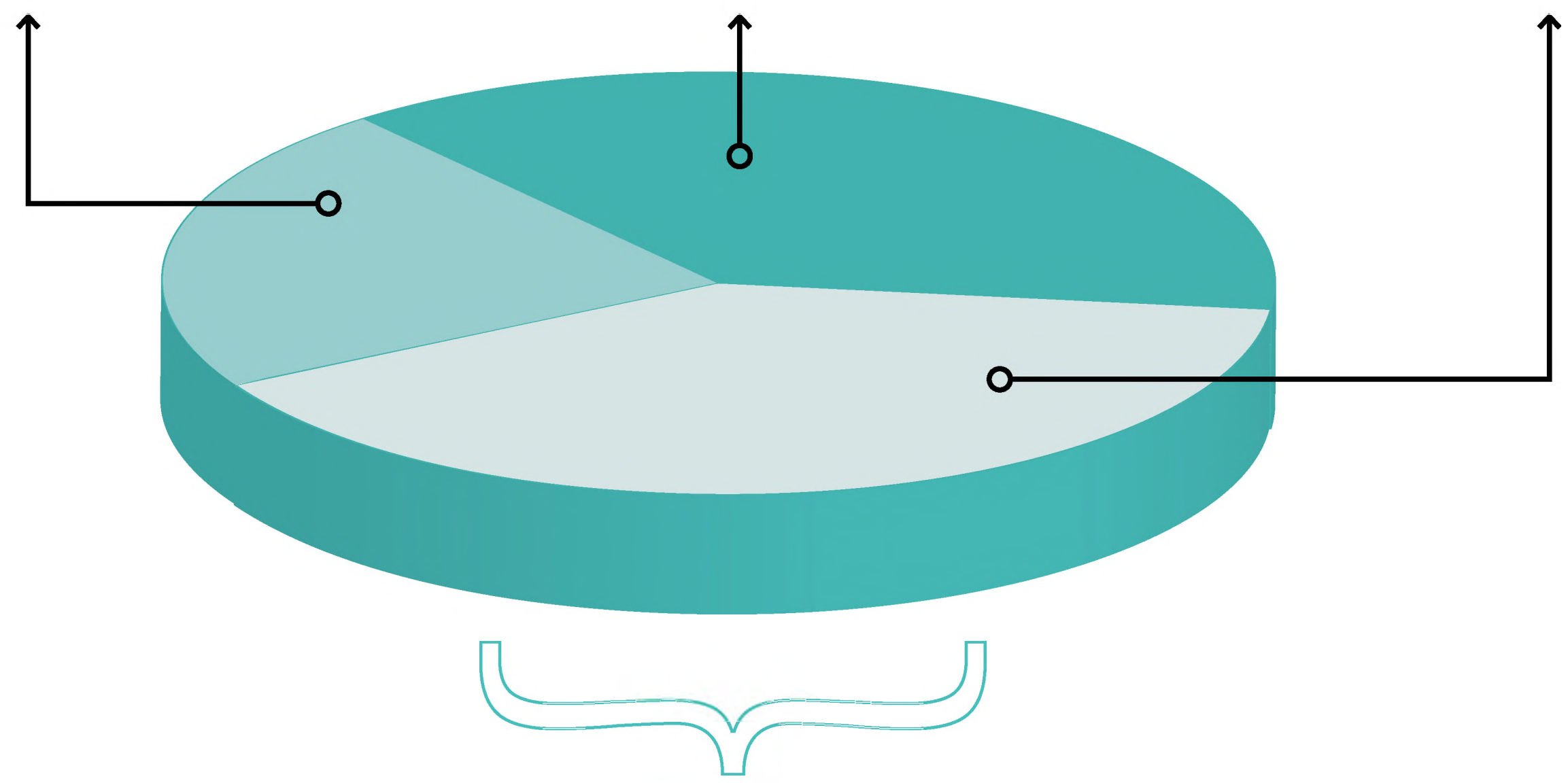
(נתונים משוערים בהתבסס על הדוחות הכספיים ליום 30.6.2019)



תעשייה ולוגיסטיקה 3,564 מלש"ח 40%

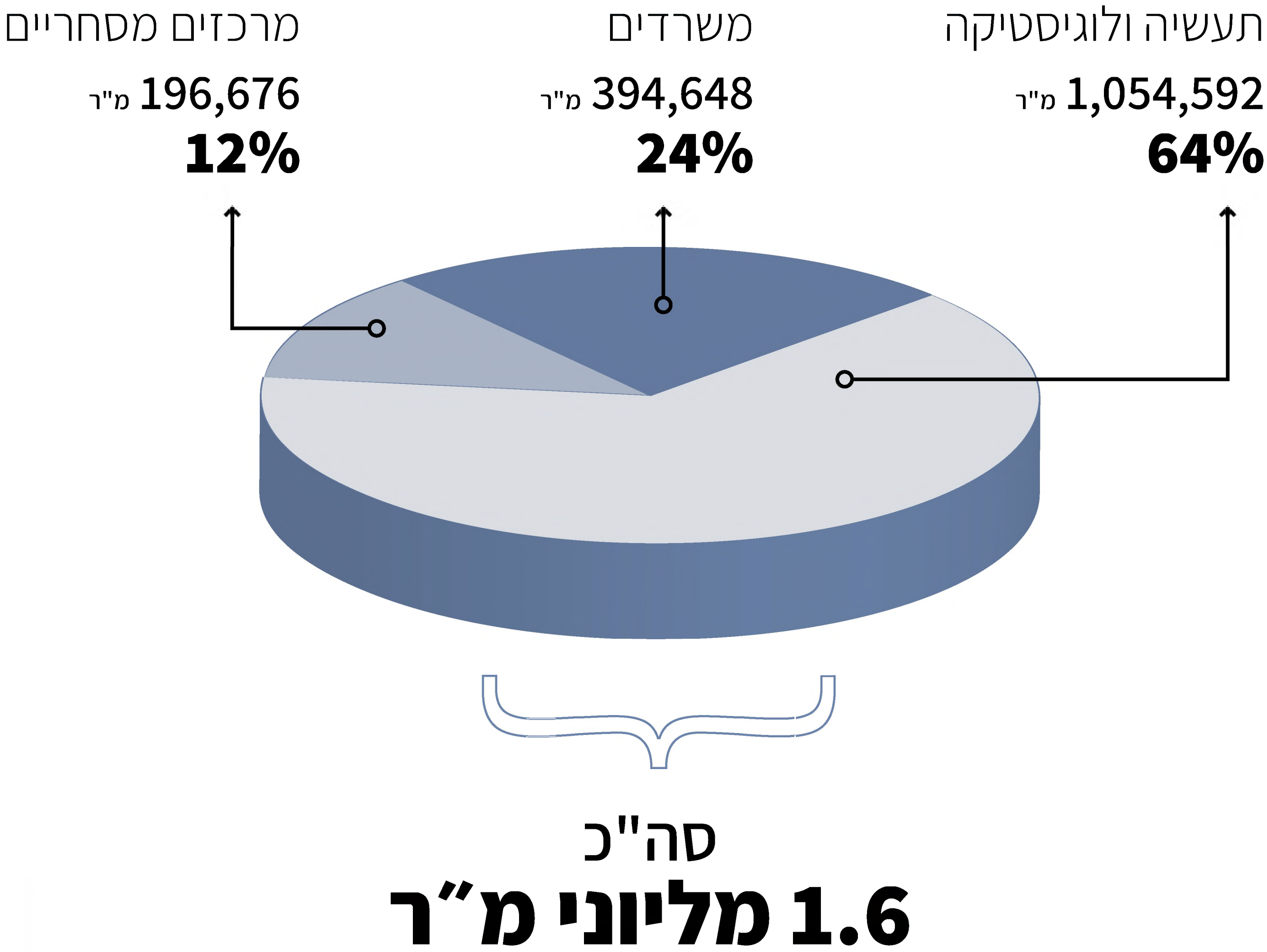
משרדים 3,337 מלש"ח 38%

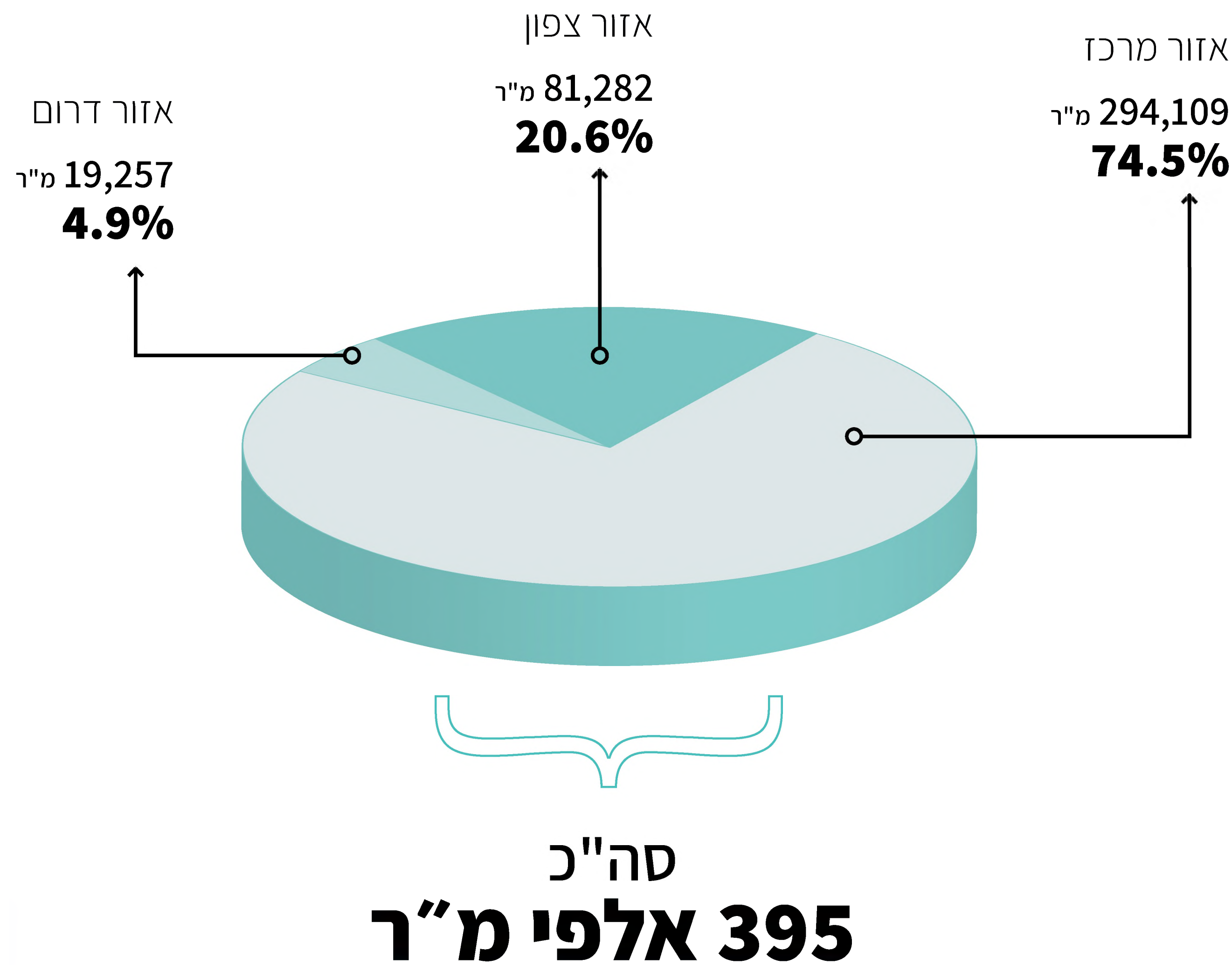
מתחמי קניות 1,995 מלש"ח 22%

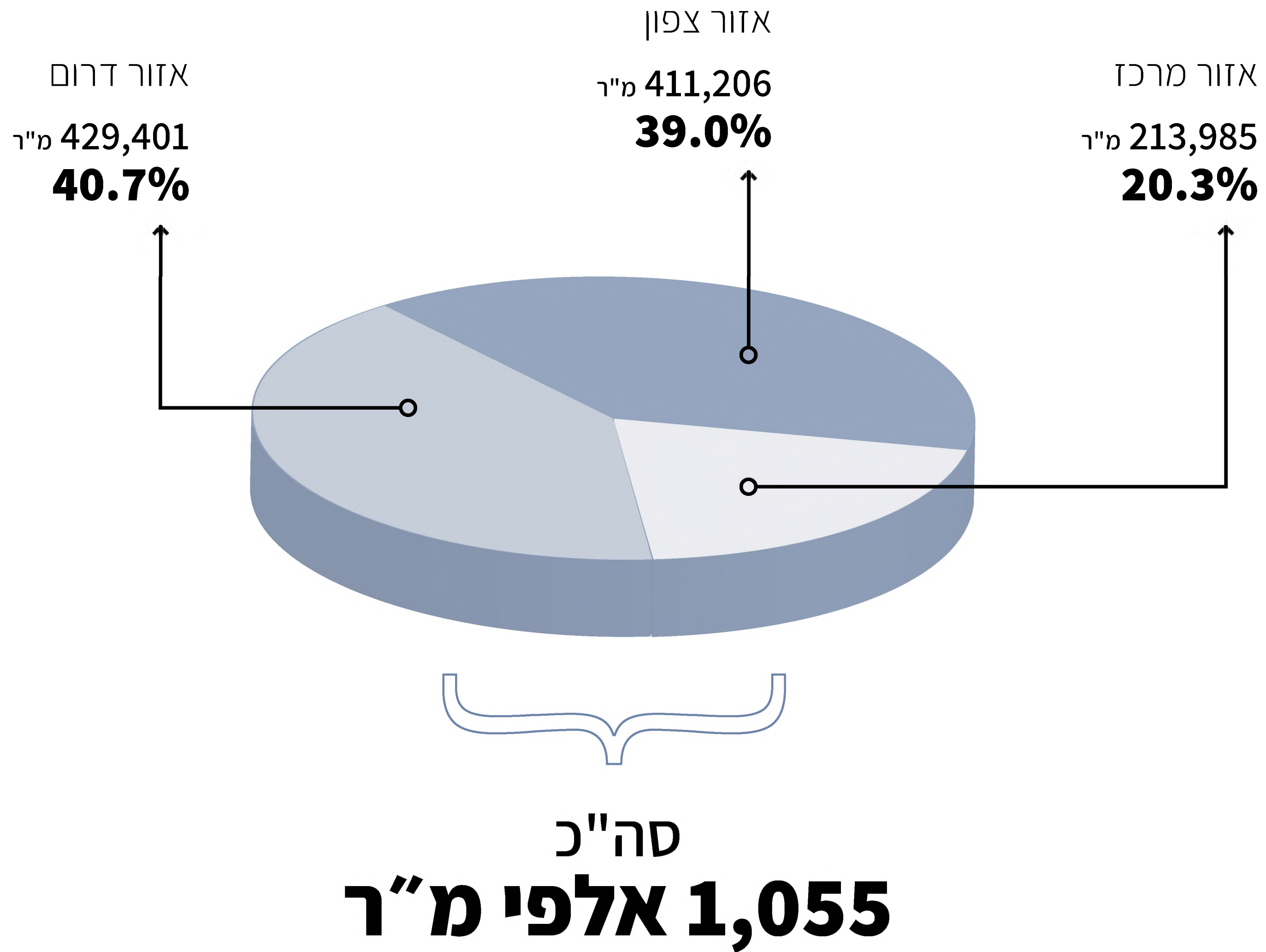


סה"כ
8.9 מליארד ש"ח











1,055 אלפי מ"ר
להשכרה של מרכזי לוגיסטיקה,
תעשייה ואחסנה.

89.7%
שיעור תפוסה ליום 30.6.2019

3.6 מליארד ש"ח
שווי ליום 30.6.2019

*החברה מקדמת ייזום
ובניית מרכזים לוגיסטיים
חדשים וחדשניים



נדל"ן
להשקעה
בישראל
תעשייה
ולוגיסטיקה



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

88.1% שיעור תפוסה ליום 30.6.2019

3.3 מליארד ש"ח
שווי ליום 30.6.2019

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



נדל"ן
להשקעה
בישראל
משרדים



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

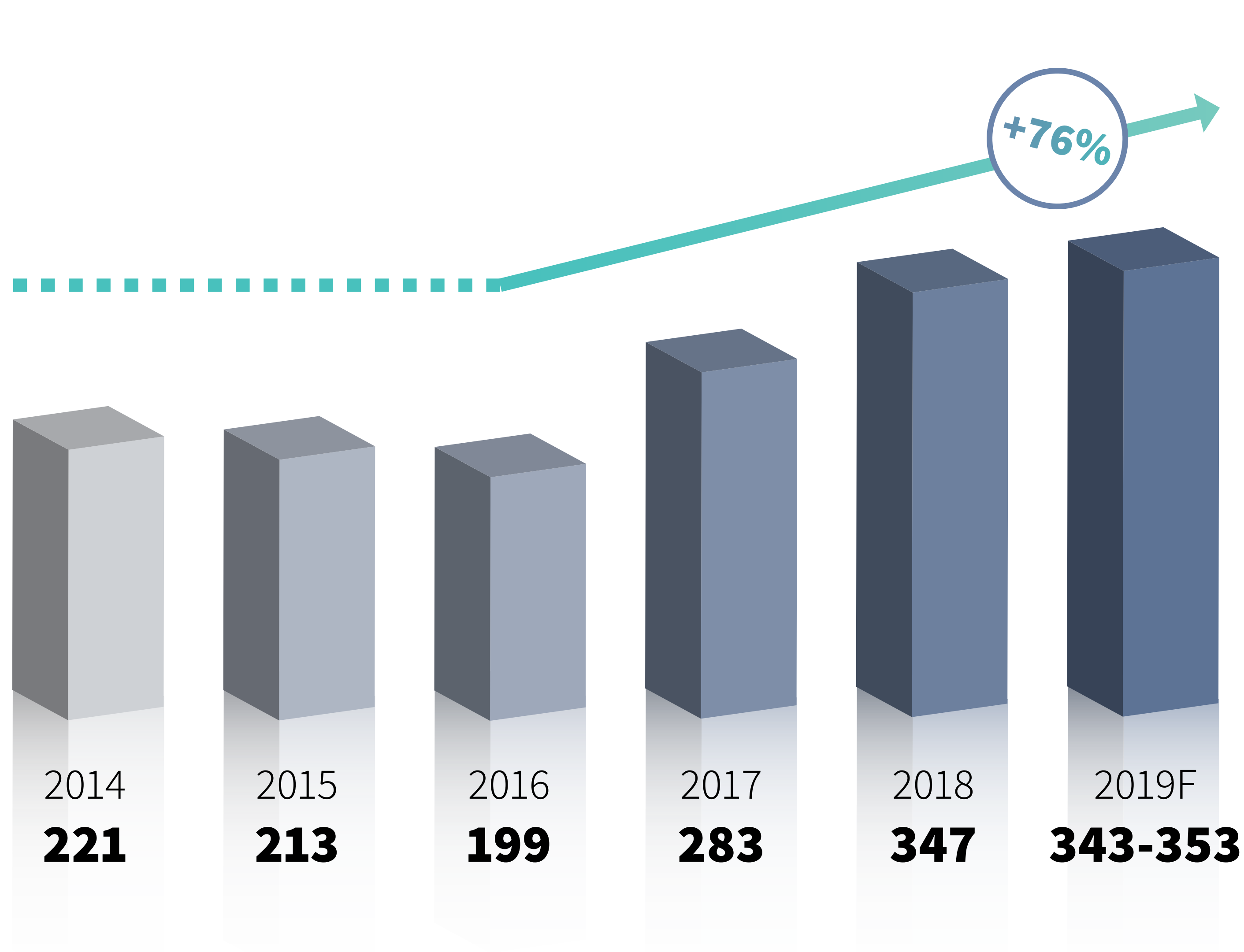
91.7%
שיעור תפוסה ליום 30.6.2019

2 מליארד ש"ח
שווי ליום 30.6.2019

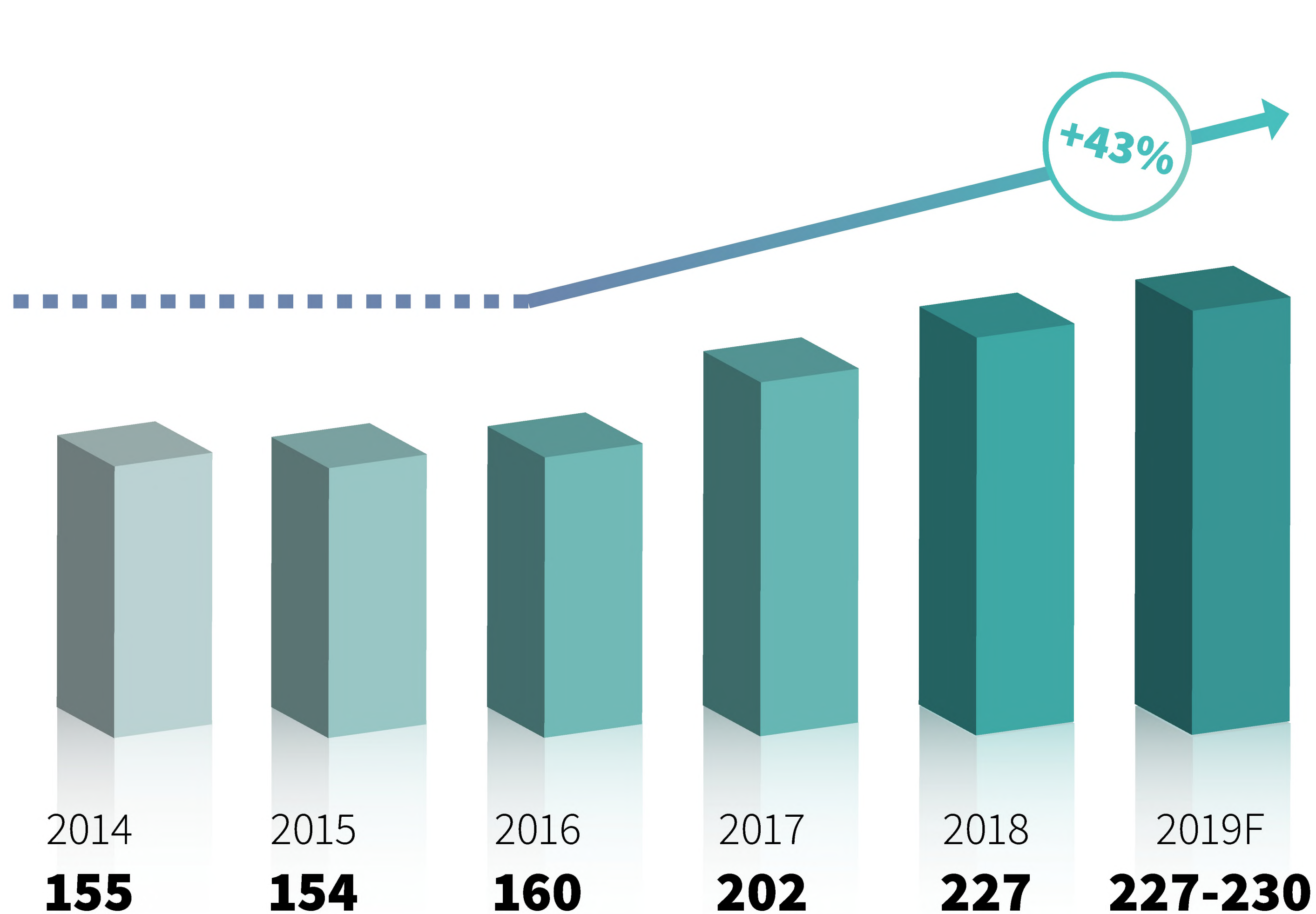
*מרבית ממתחמי הקניות של הקבוצה
הינם מרכזי קניות פתוחים ושכונתיים
המהווים חוויית קניות נוחה וכוללת
עם מגוון חנויות רחב. מרבית
המתחמים מעוגני סופרמרקטים ו/
או חנויות פארם. חלק מהמתחמים
משולבים בקומפלקס משרדים.



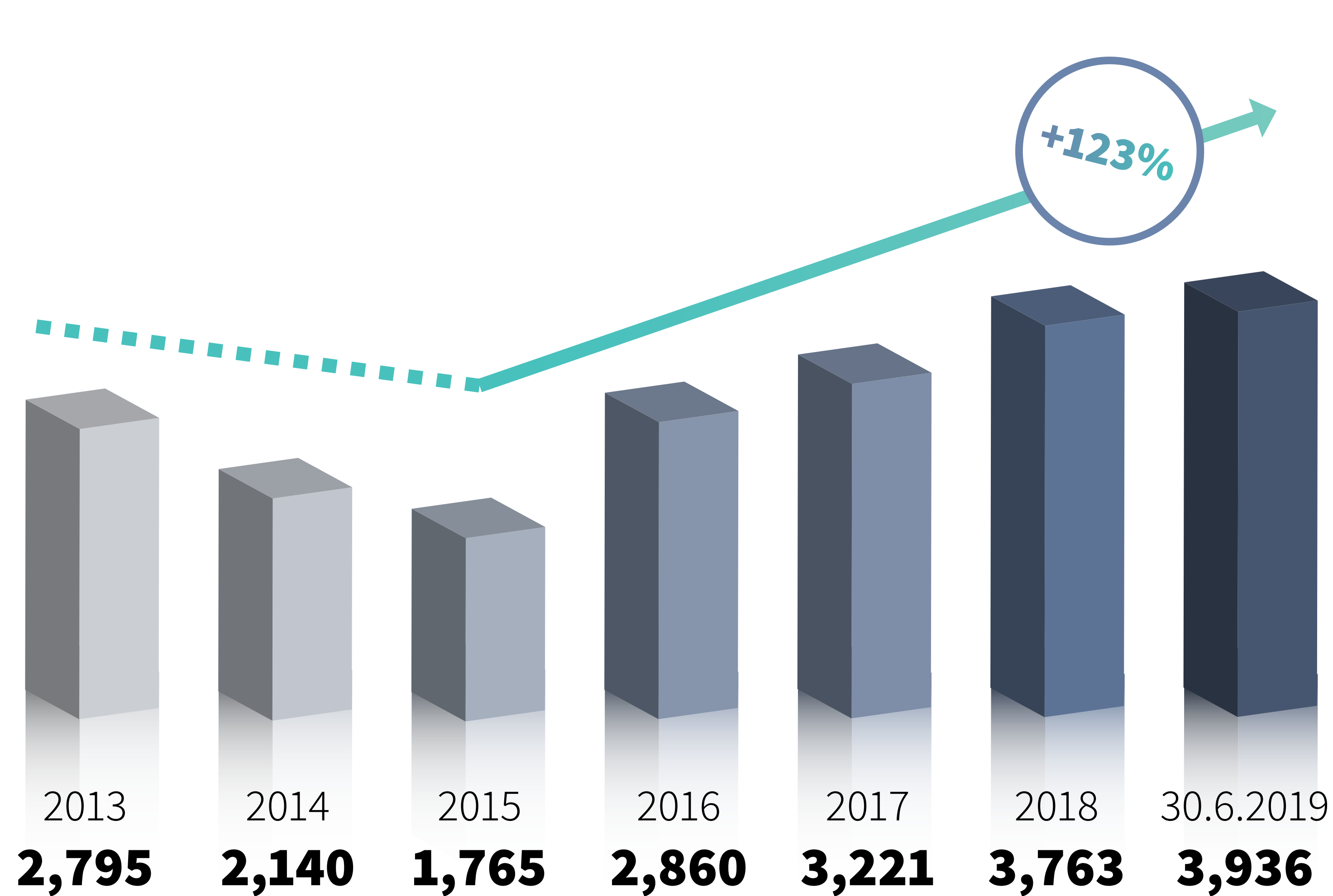




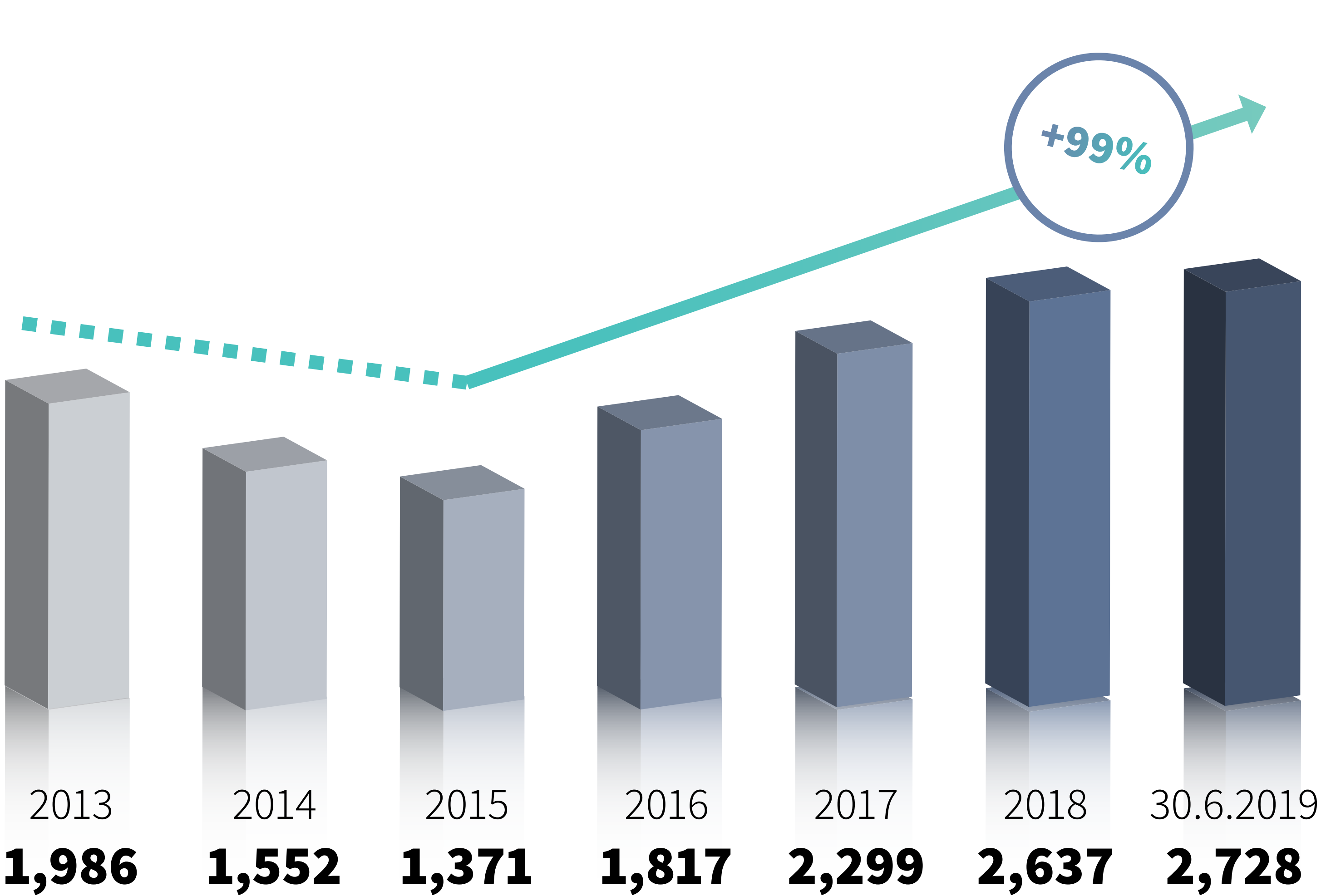
צמיחה
התפתחות
FFO
כלכלית
ידושלים
מאוחד
(במליוני ש"ח)



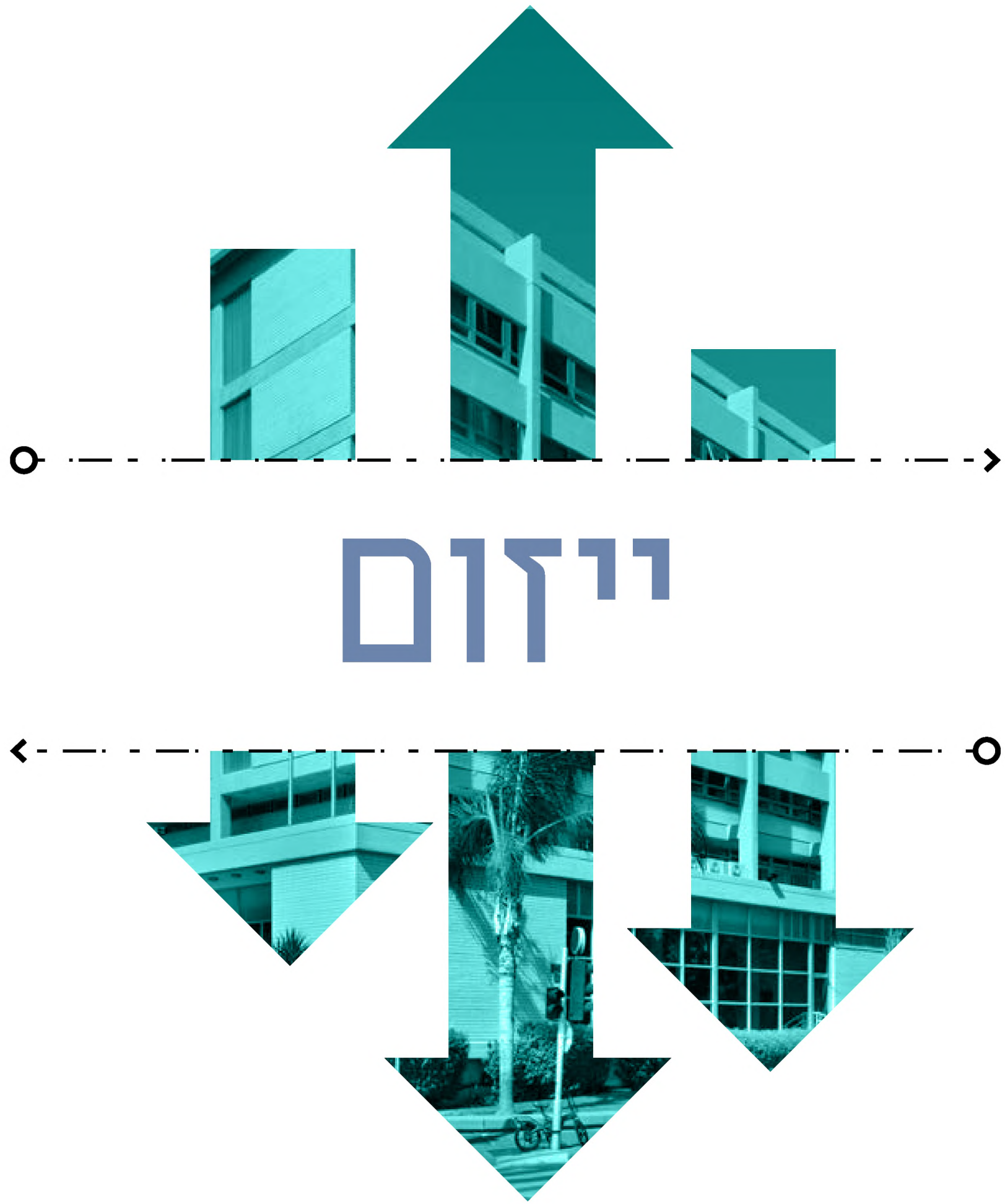
צמיחה
התפתחות
FFO
מבני תעשייה
(במיליוני ש"ח)



צמיחה
התפתחות הון
מיוחס לבעלי
המניות
כלכלית
ירושלים
מאוחד
(במליוני ש"ח)



צמיחה
התפתחות הון
מיוחס לבעלי
המניות
מבני תעשייה
(במליוני ש"ח)



שם הפרויקט	מיקום	שימוש	שטח בנוי (מ"ר)	מועד סיום משוער	עלות בנייה משוערת (כולל קרקע, במליוני ש"ח)	טווח NOI צפוי (במליוני ש"ח)
פרויקטים בתכנון ובניה בטווח קצר - בינוני						
מתחם הסוללים תל אביב	תל אביב	משרדים ומסחר	68,300	2022	886	80 - 90
מתחם הסוללים תל אביב (חלק החברה 75%)	תל אביב	מגורים	360 יח"ד		989	-----
פארק מדעי החיים (חלק החברה 50%)	חיפה	משרדים	14,000	2022	110	9-10
שרונה, כפר סבא	כפר סבא	משרדים	25,300	2023	191	22 - 24
מתחם "מבנה" חולון	חולון	משרדים - שלב א'	14,800	2021	90	7-8.5
המיטב בתל אביב (חלק החברה 50%)	תל אביב	מגורים	170 / 17,000 יח"ד	2021	339	-----
"מבנה" אור יהודה	אור יהודה	משרדים	7,500	2019	65	4-5
הסיבים פתח תקוה	פתח תקוה	משרדים	13,000	2022	100	7-8
מרלוג קרית גת	קרית גת	תעשייה ולוגיסטיקה	6,000	2020	30	2-3
פרויקטים בתכנון ובניה בטווח ארוך						
המיטב בתל אביב	תל אביב	מגורים, תעסוקה ומסחר	220,000	טרם נקבע	טרם נקבע	טרם נקבע
פארק מדעי החיים (חלק החברה 50%)	חיפה	משרדים	14,000	טרם נקבע	110	9-10
קרייטק 2	יקנעם	משרדים	23,000	טרם נקבע	טרם נקבע	טרם נקבע
"מבנה" הרצליה פיתוח	הרצליה פיתוח	מגורים, משרדים ומסחר	34,000	טרם נקבע	טרם נקבע	טרם נקבע





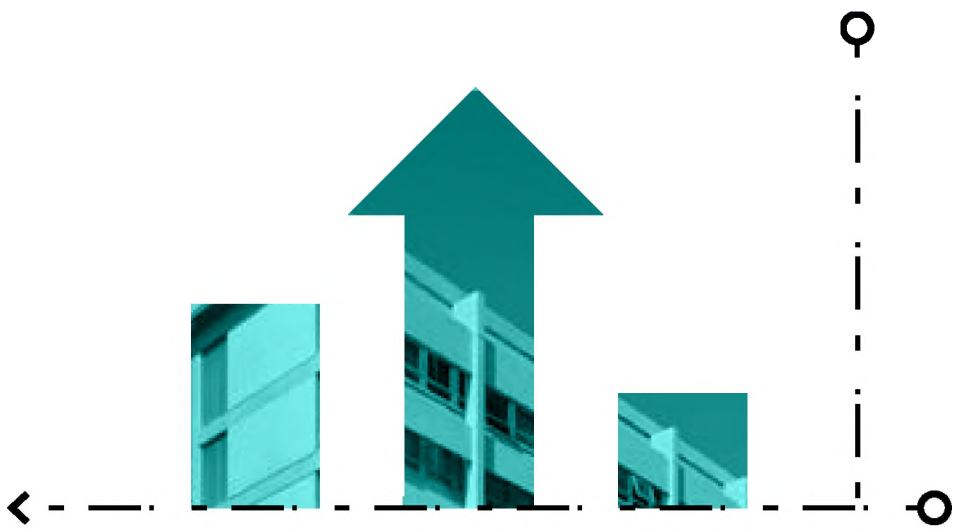
360 יח"ד
שני בנייני מגורים

68 אלפי מ"ר של משרדים
ומסחר

1.9 מליארד ש"ח
עלות הקמה כוללת משוערת

חלק הקבוצה: 100% במשרדים,
75% במגורים

התכנית
אושרה
למתן תוקף



ייזום
פרויקטים
בשלבי בנייה
ותכנון מתקדם
פרויקט
הסוללים

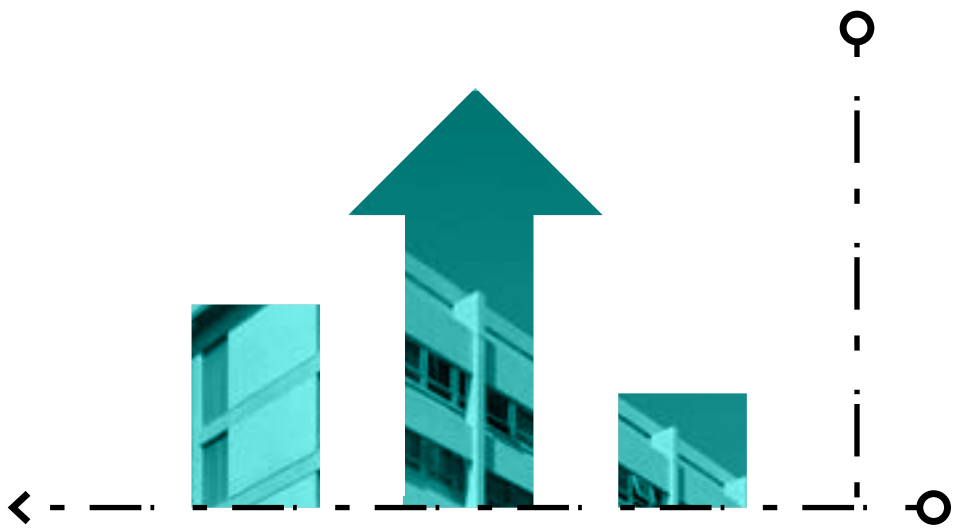


170 יח"ד
בניין מגורים

339 מליון ש"ח
עלות הקמה משוערת

חלק הקבוצה: 50%

134 יח"ד
מכורות.
בביצוע
קומה 26



ייזום
פרויקטים
בשלבי בנייה
ותכנון מתקדם
פרויקט עמינדב,
שלב א'

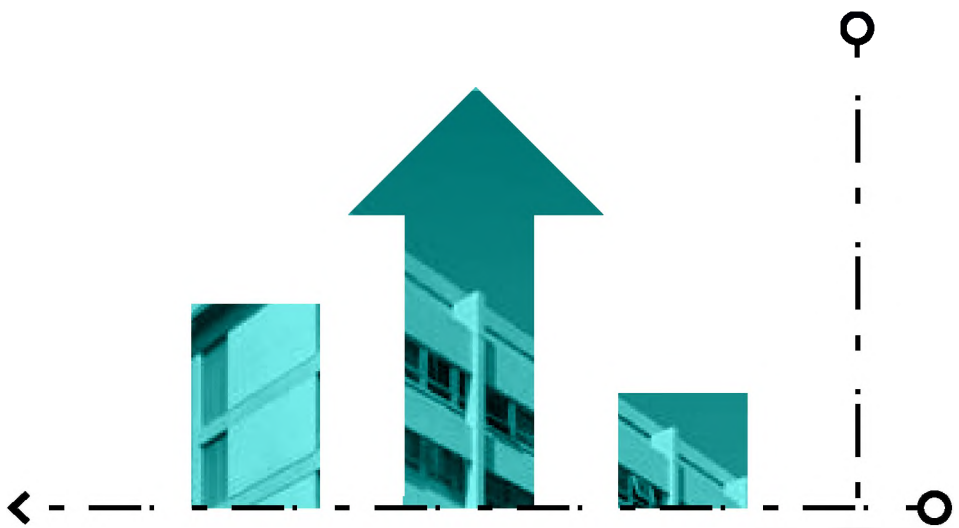


220 אלפי מ"ר של מגורים,
תעסוקה ומסחר

חלק הקבוצה: 100%

החברה פועלת להגשת תב"ע בהתאם
לתכנית מתאר תא/5000, אשר
מתוקפה יינתנו זכויות לכ-370 יחידות
דיור וכ-180 אלפי מ"ר משרדים.

זכויות
מאושרות
כ-56,500 מ"ר
משרדים.



ייזום
פרויקטים
בשלב בנייה
ותכנון מתקדם

פרויקט עמינדב,
שלב ב'



5 מבני משרדים ↖

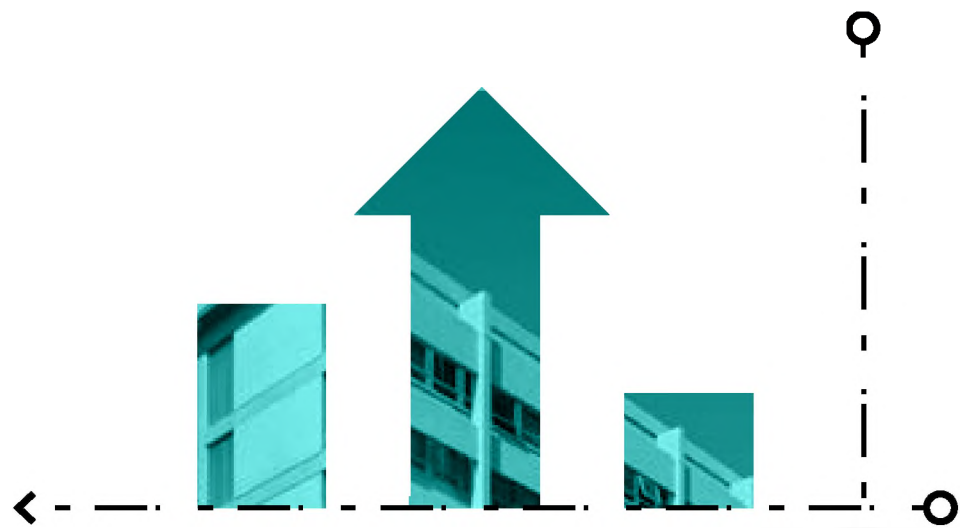
70,000 מ"ר בנוי ↖

חלק הקבוצה 50% ↖

250-270 ↖

מליוני ש"ח עלויות הקמה חלק הקבוצה

הושלמה
הבנייה
ואיכלוס בניין
אחד



ייזום
פרויקטים
בשלבי בנייה
ותכנון מתקדם

פארק מדעי
החיים, חיפה

*הקבוצה פועלת בתיאום עם עיריית
חיפה לקידום הוצאת היתרים לשני
בניינים נוספים במהלך השנה.



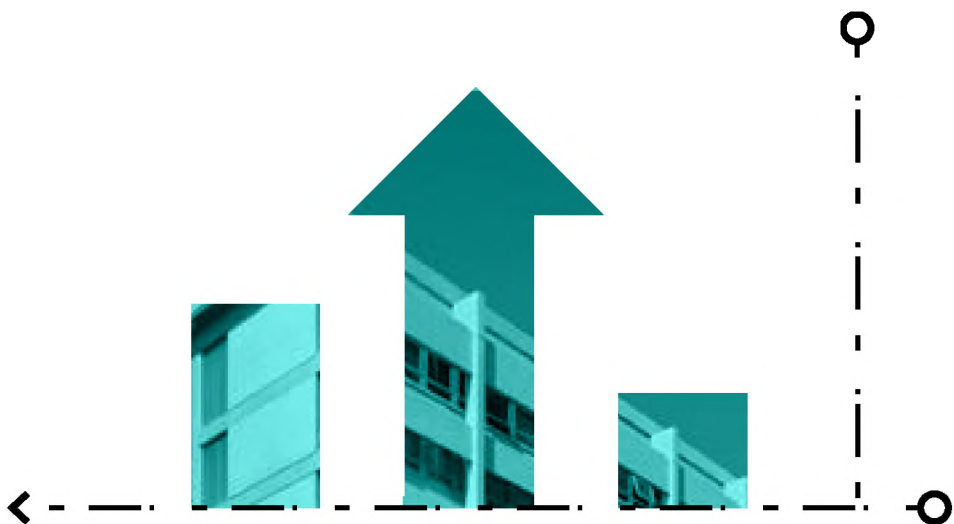
34,000

מ"ר מגורים, מסחר ומשרדים

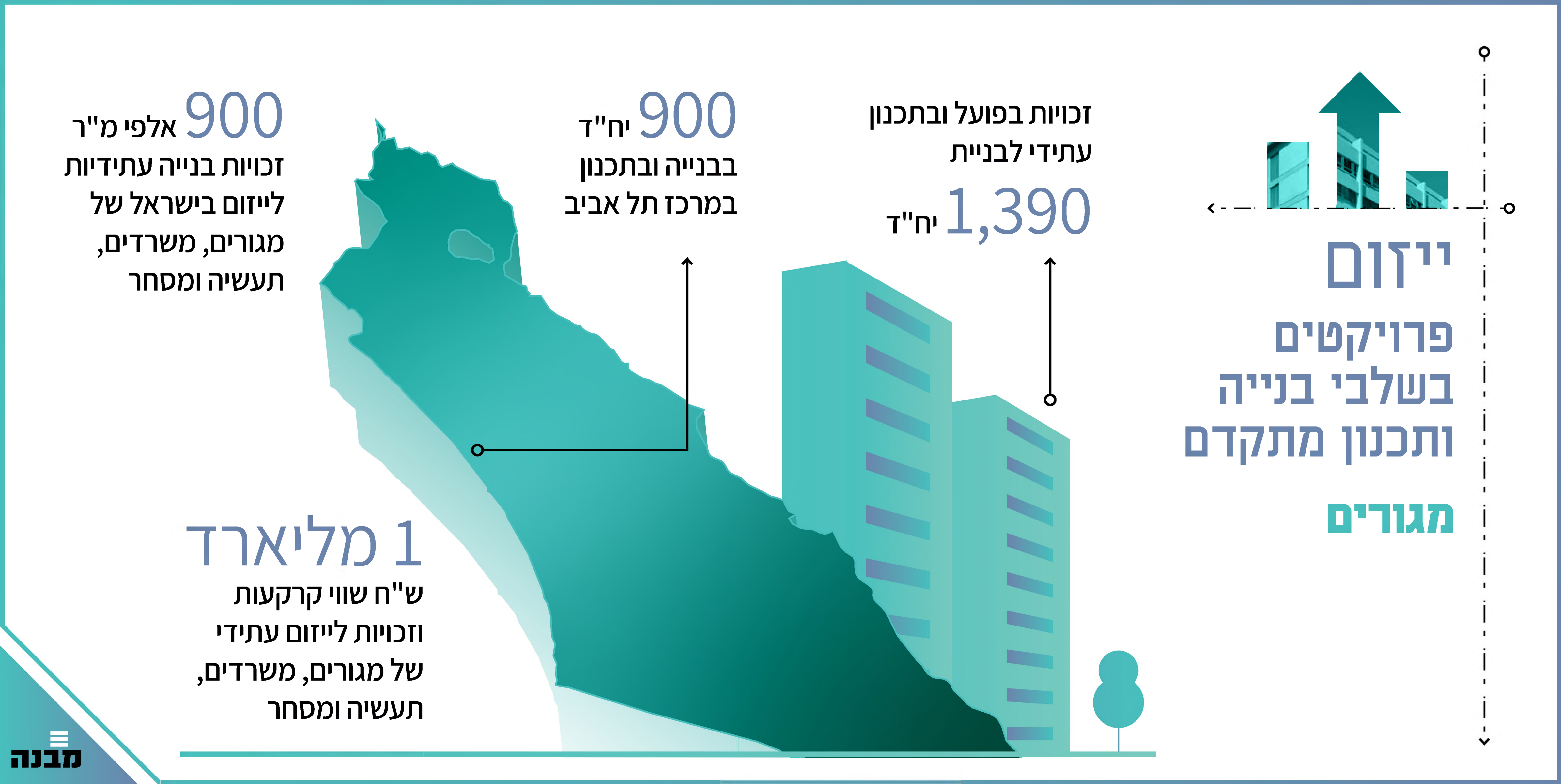
חלק הקבוצה 100%

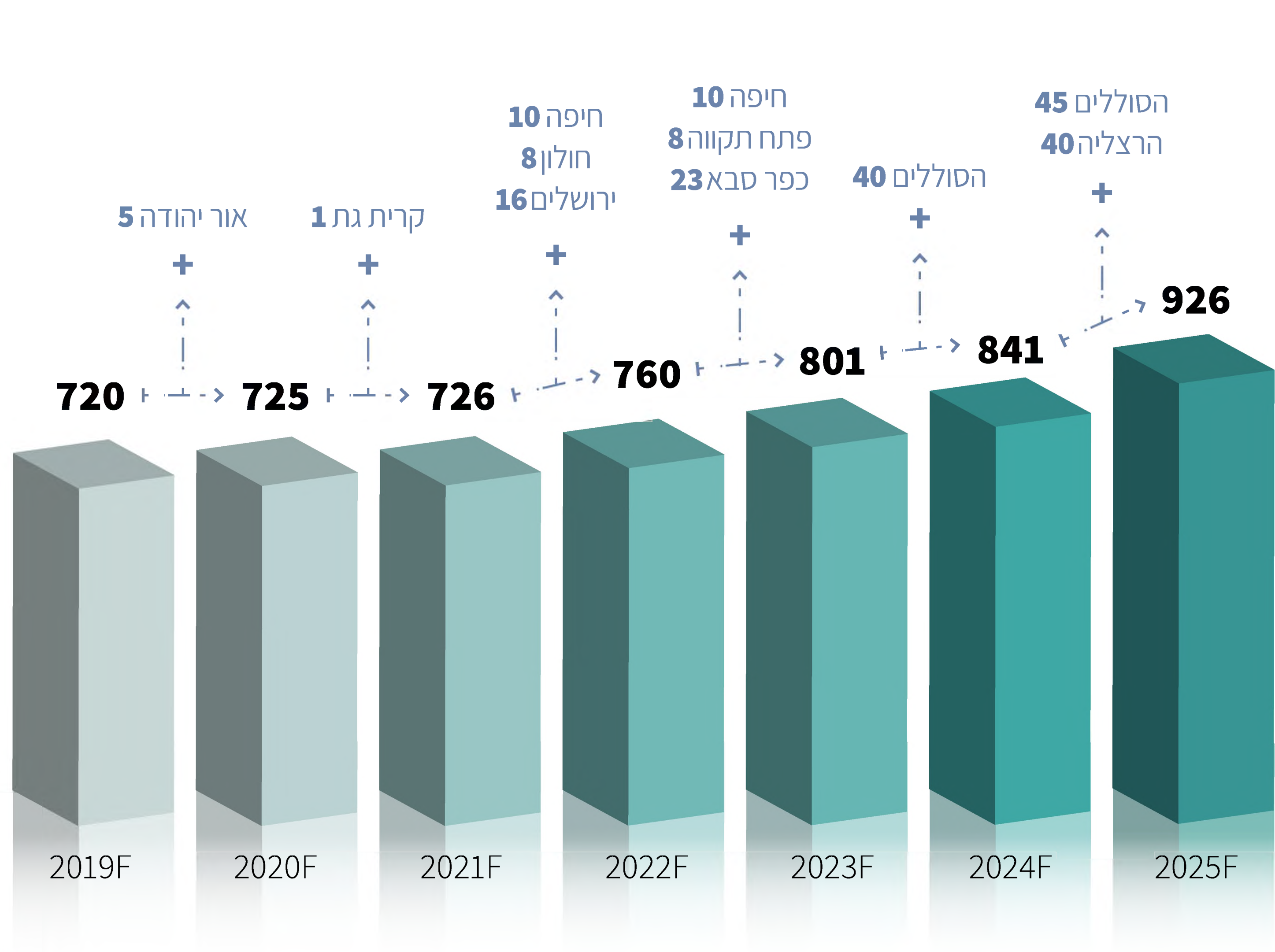
2-3 שנים צפי לאישור התכנית

התכנית אושרה
לפרסום בועדה
המחוזית

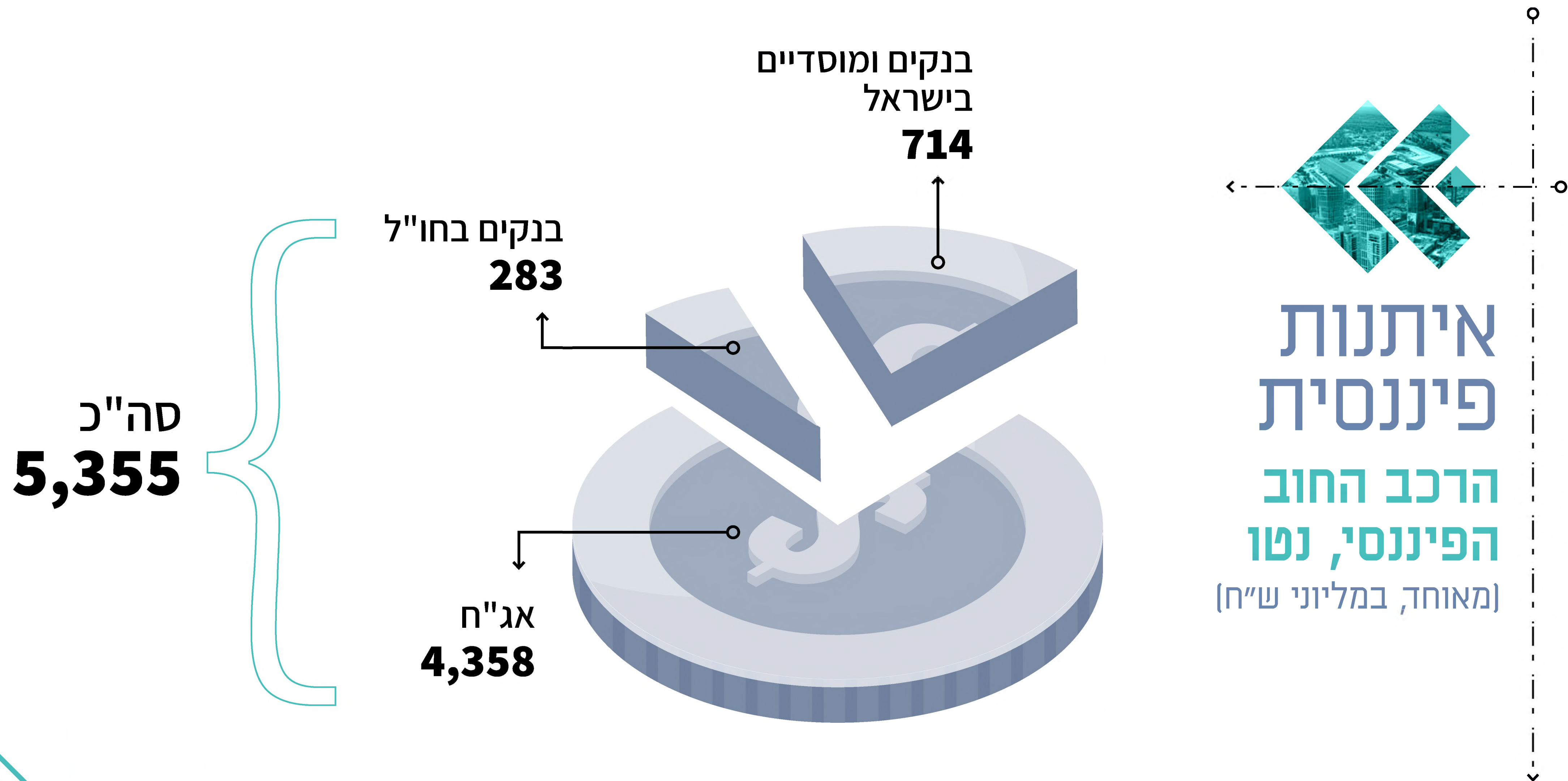


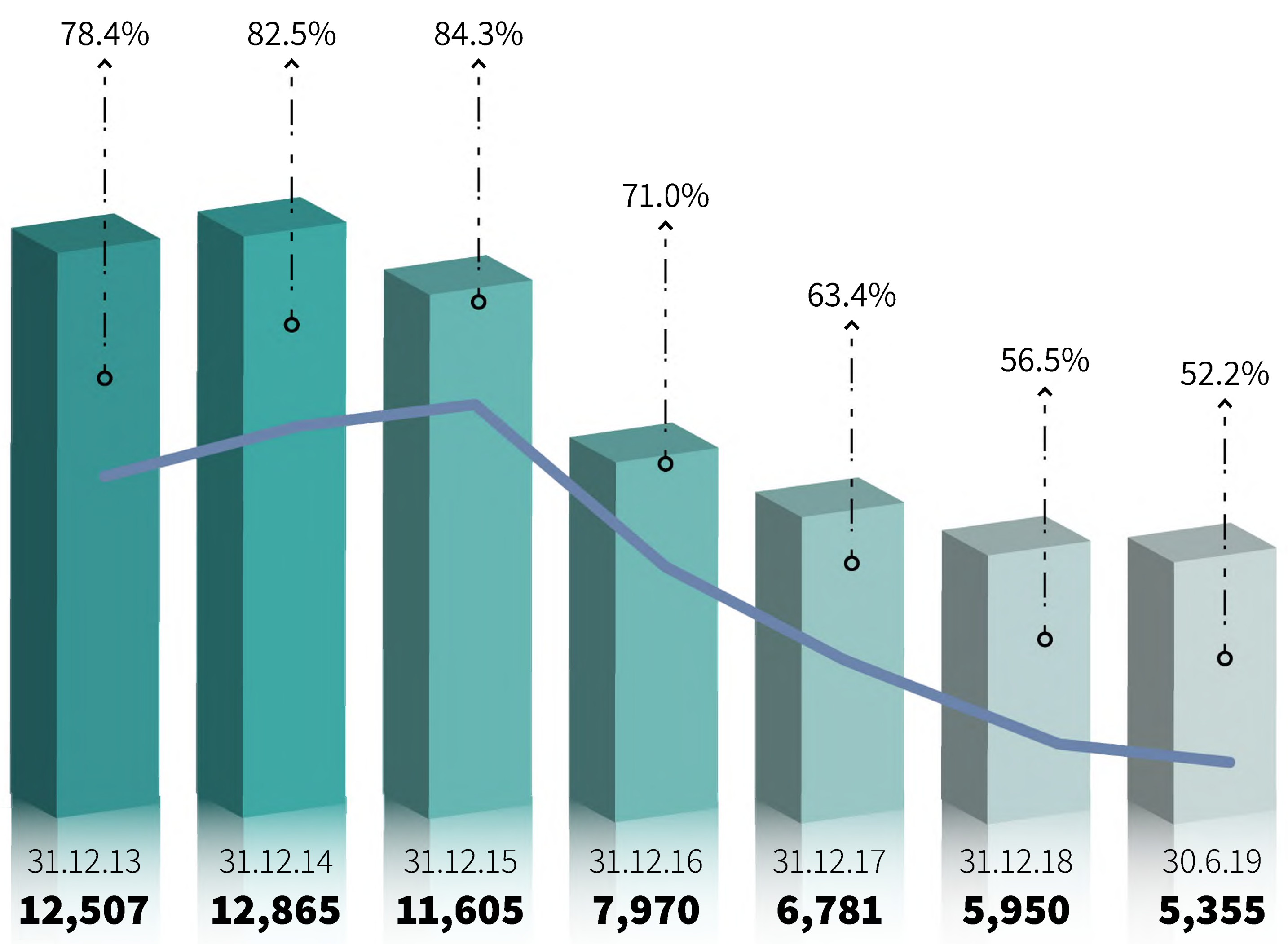
ייזום
פרויקטים
בשלבי בנייה
ותכנון מתקדם
מגדל "מבנה",
הרצליה פיתוח







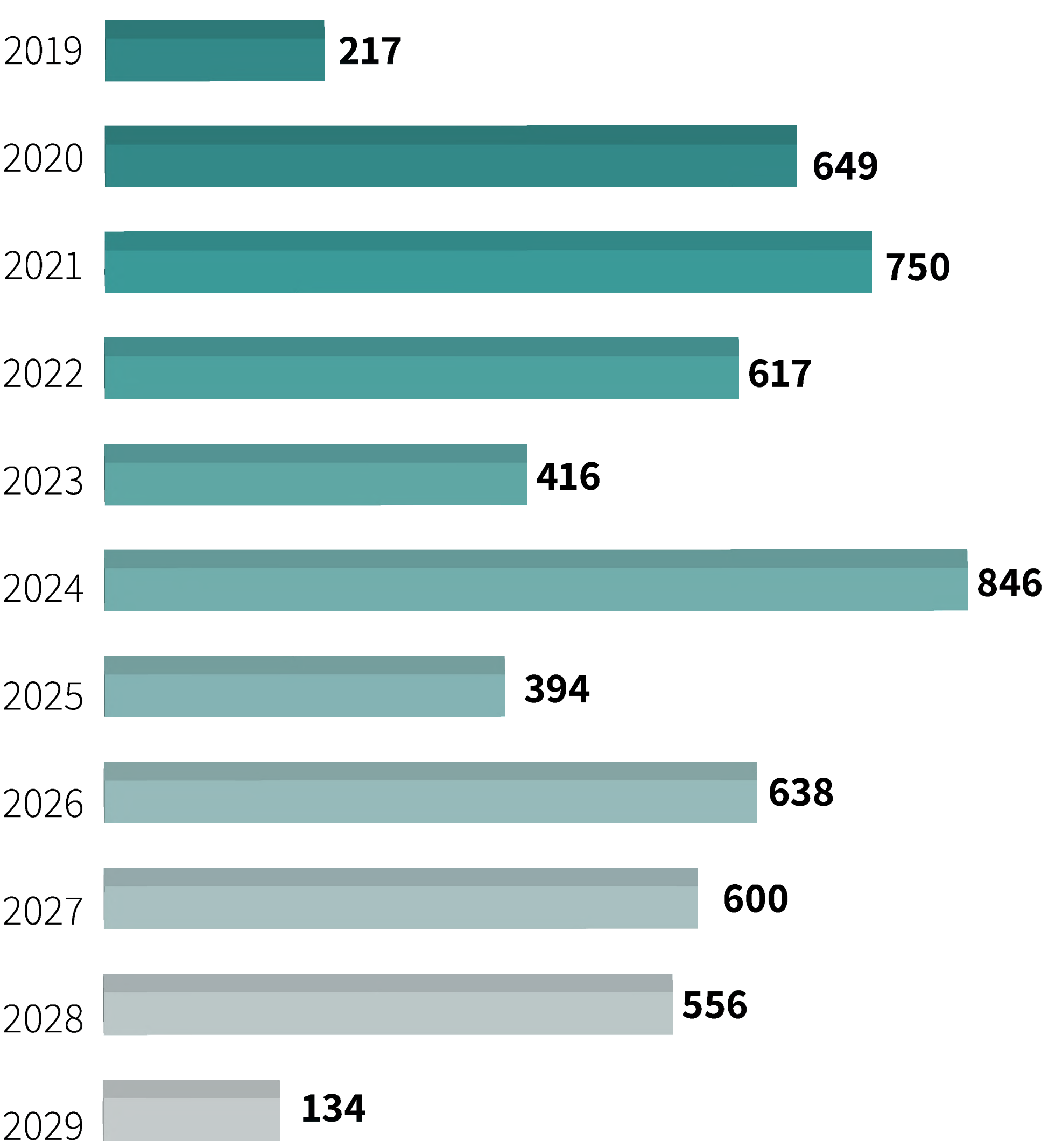




**איתנות
פיננסית**

**התפתחות יחס
חוב ל-CAP
וחוב פיננסי נטו
(מאוחד, במליוני ש"ח)**

1,217
מליוני ש"ח יתרות
מזומנים ומסגרות
אשראי לא מנוצלות

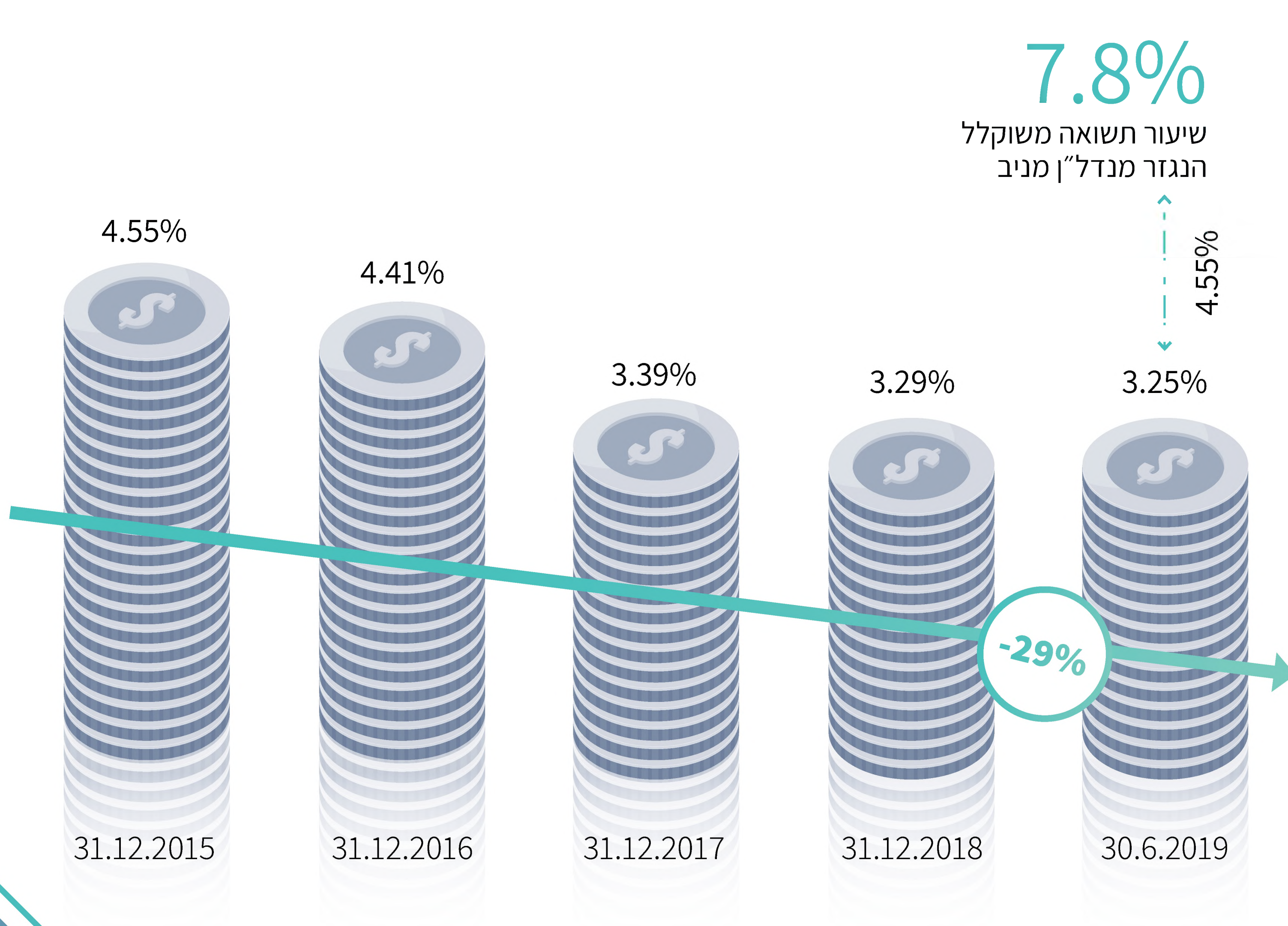


איתנות פיננסית

קצב פרעונות קרן צפויים

(מאוחד, במליוני ש"ח)

לא כולל הרחבת סדרות יב' ויג'
שבוצעו בחודש יולי, 2019



**איתנות
פיננסית**

עלות החוב

(ריבית חוב ממוצעת
בישראל, מאוחד)

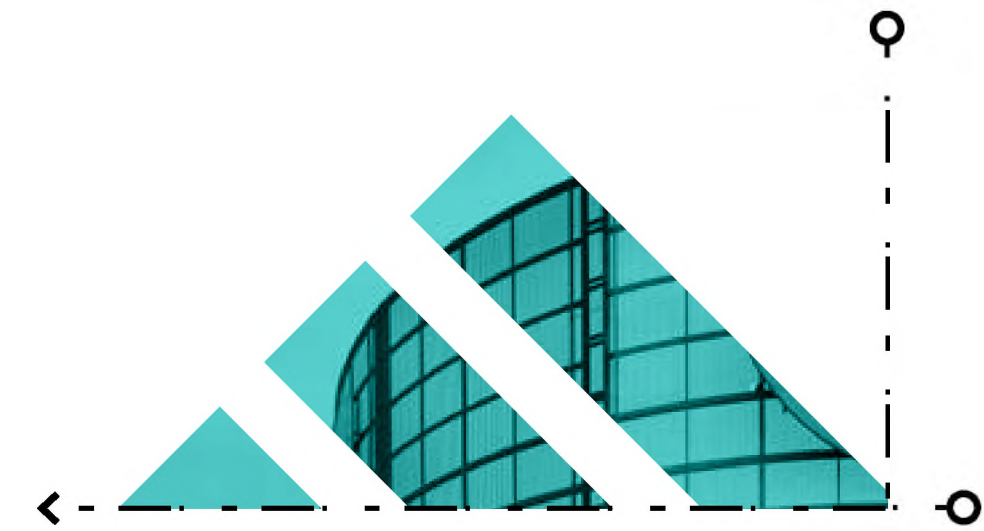


נתונים מהדוחות הכספיים
ליום 30.6.2019

31.12.2018	30.6.2018	30.6.2019	
631	704	863	מזומנים ושווי מזומנים
11,207	11,217	11,162	נדל"ן להשקעה מניב ובפיתוח
159	168	154	השקעות בחברות כלולות
6,520	7,050	6,168	התחייבויות פיננסיות, כולל אג"ח
1,244	1,215	1,282	מסים נדחים, נטו
3,763	3,607	3,936	סך הון מיוחס בעלי המניות
4,564	4,352	4,899	סך ההון

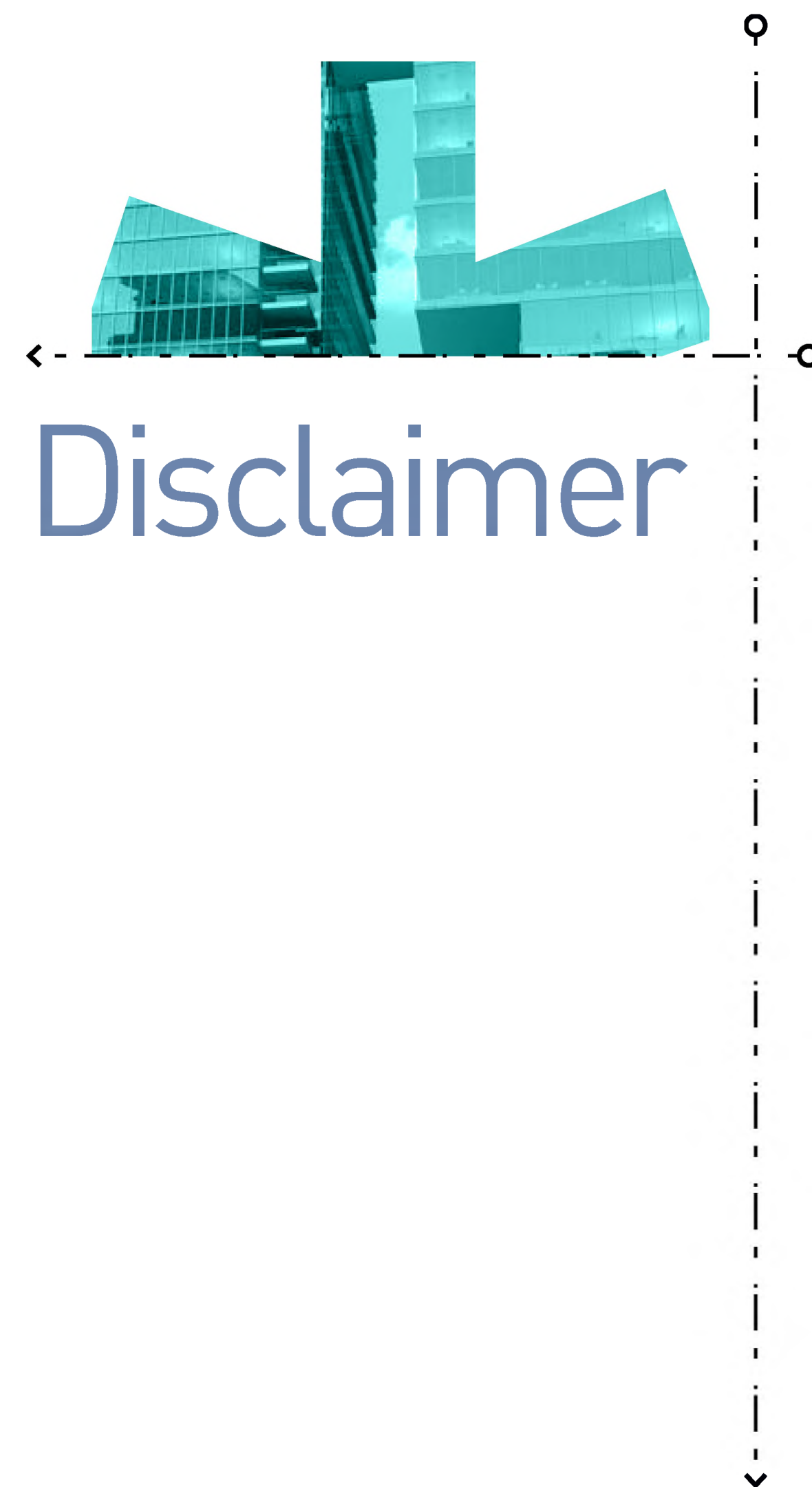


1-6/2018	1-6/2019	
494	485	הכנסות משכירות ודמי ניהול
577	641	סה"כ הכנסות
384	422	רווח גולמי
53	105	שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן בפיתוח
369	410	רווח תפעולי
(46)	(189)	הוצאות מימון, נטו
269	156	רווח נקי



נתונים מהדוחות הכספיים

תמצית רווח והפסד
מאוחד מורחב
לתקופה 1-6.2019
(במליוני ש"ח)



Disclaimer

מצגת זו הוכנה על ידי כלכלית ירושלים בע"מ ו/או חברות שבשליטתה ("החברה"), והיא מיועדת למשקיעים בלבד 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.

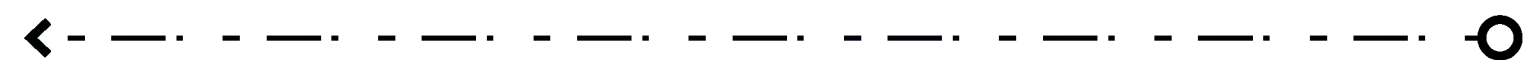
האמור במצגת בכל הקשור לניתוח פעילות החברה הינו תמצית בלבד, ועל מנת לקבל תמונה מלאה של פעילות החברה ושל הסיכונים עימם מתמודדת החברה, יש לעיין בתשקיף מדף של החברה, בדיווחיה המידיים, התקופתיים והרבעוניים באמצעות אתר ההפצה של המגנ"א ("המידע הפומבי"). המצגת כוללת נתונים ומידע המוצגים באופן ובעריכה שונה מהנתונים הנכללים בדיווחים האמורים או ככזה הניתן לחישוב מתוך הנתונים הכלולים בדיווחי החברה. המידע המוצג במצגת זו אינו מהווה תחליף למידע הפומבי.

תחזיות, הערכות, אומדנים, נתונים המתייחסים לאירועים עתידיים שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה, תחזיות מאקרו כלכליות, שינויים במחירי שכירות ובתפוסות, תחזית FFO לטווח הקצר והארוך יותר, ייזומם והקמתם של פרויקטים (צפי לוחות זמנים, עלויות הקמה והכנסות עתידיות) הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בסעיף 32א 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.



תודה



*Good buildings come
from good people*

Stephen Gardiner