

  
**מבנה**



● מצגת זו הוכנה על ידי כלכלית ירושלים בע"מ ("כלכלית ירושלים" או "כלכלית") ו/או חברות בשליטתה, לרבות חברת מבני תעשיה בע"מ ודרבן השקעות בע"מ, (ביחד: "הקבוצה" או "חברות הקבוצה" או "קבוצת מבנה") ואינה מהווה הצעה לרכישה או מכירה של ניירות ערך של חברות הקבוצה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור. האמור בה אינו מהווה המלצה, חוות דעת או תחליף לשיקול דעת של המשקיע, והיא נועדה אך ורק למסירת מידע.

● המידע הכלול במצגת זו הינו תמצית בלבד ואינו ממצה את מלוא הנתונים אודות הקבוצה ופעילותה, אינו מחליף עיון בדוחות התקופתיים לשנת 2018 ובדיווחיהן השוטפים של חברות הקבוצה. הנתונים במצגת מתבססים על נתונים שפורסמו ליום 31 בדצמבר, 2018, אלא אם נכתב אחרת. המידע הנכלל במצגת זו הינו מידע דומה למידע שנכלל בדוחות הכספיים ו/או בדיווחים המידיים של חברות הקבוצה ואינו כולל מידע מהותי חדש אולם ייתכן כי נתונים הנכללים במצגת זו מוצגים באופן עריכה ו/או פילוח שונה. בכל מקרה של סתירה בין הדוחות הכספיים המבוקרים והסקורים ודוח הדירקטוריון של חברות הקבוצה לבין הנתונים שבמצגת זו, יגברו הנתונים שבדוחות הכספיים ובדוח הדירקטוריון של חברות הקבוצה.

● מצגת זו כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. מידע כאמור כולל ציפיות, תחזיות, אומדנים והערכות נוכחיות של הקבוצה לגבי התפתחויות ואירועים עתידיים, אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת הקבוצה, לרבות בקשר עם נתונים, הכנסות, שינויים בריבית, בתפוסה, בגובה דמי השכירות, עלויות ורווח מפרויקטים, ייזומם והקמתם, שינוי תב"ע וקבלת היתרים. מידע צופה פני עתיד מבוסס על נקודת ראותה והערכתה של הקבוצה, המתבססת, בין היתר, על נתונים ומידע המצויים ברשות הקבוצה בעת עריכת מצגת זו. מידע צופה פני עתיד כפוף, מטבעו, לסיכוני אי-התממשות משמעותיים, ומידע כאמור הינו בלתי ודאי והתממשותו או אי-התממשותו מושפע, בין היתר, מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות הקבוצה, מגורמים שאינם בשליטת הקבוצה וכן מההתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים חיצוניים המשפיעים על פעילות הקבוצה. לפיכך, תוצאות הפעילות של הקבוצה בעתיד עלולות להיות שונות מהותית מאלו שהוצגו במידע צופה פני עתיד המובא במצגת זו. כמו כן, הקבוצה אינה מתחייבת לעדכן ו/או לשנות כל תחזית ו/או הערכה כאמור על מנת שישקפו אירועים או נסיבות שיחולו לאחר מועד עריכת מצגת זו.

\*\*\*

קבוצת מבנה  
עוסקת ומתמחה  
בייזום, רכישה,  
הקמה וניהול  
של מבנים המיועדים  
לצרכי משרדים, היי-טק,  
תעשייה, לוגיסטיקה  
ומסחר להשכרה.  
כמו כן לקבוצה מספר  
פרויקטים בהקמה בתחום  
המגורים

\*\*\*\*\*

\*\*\*

בבעלות הקבוצה 610 מבנים מניבים  
המשמשים למשרדים, מסחר, תעשייה  
ולוגיסטיקה בישראל

\*\*\*

2,769 שוכרים בישראל

\*\*\*

פרויקטים חדשים וחדשניים  
בשלב בנייה ו/ או תכנון מתקדם  
בישראל בהיקף של  
190 אלפי מ"ר  
שיהוו את מנוע הצמיחה  
של הקבוצה בשנים הבאות

\*\*\*

בבעלות הקבוצה  
1.6 מליוני מ"ר  
להשכרה בישראל

\*\*\*

סך ההון העצמי המיוחס  
לבעלי מניות כלכלית ירושלים  
3.8 מליארדי ש"ח

\*\*\*

סך שווי נדל"ן  
10.5 מליארדי ש"ח  
מתוכם שווי קרקעות וזכויות נוספות בסך  
1 מליארדי ש"ח

# קבוצת מבנה - פעילות בישראל

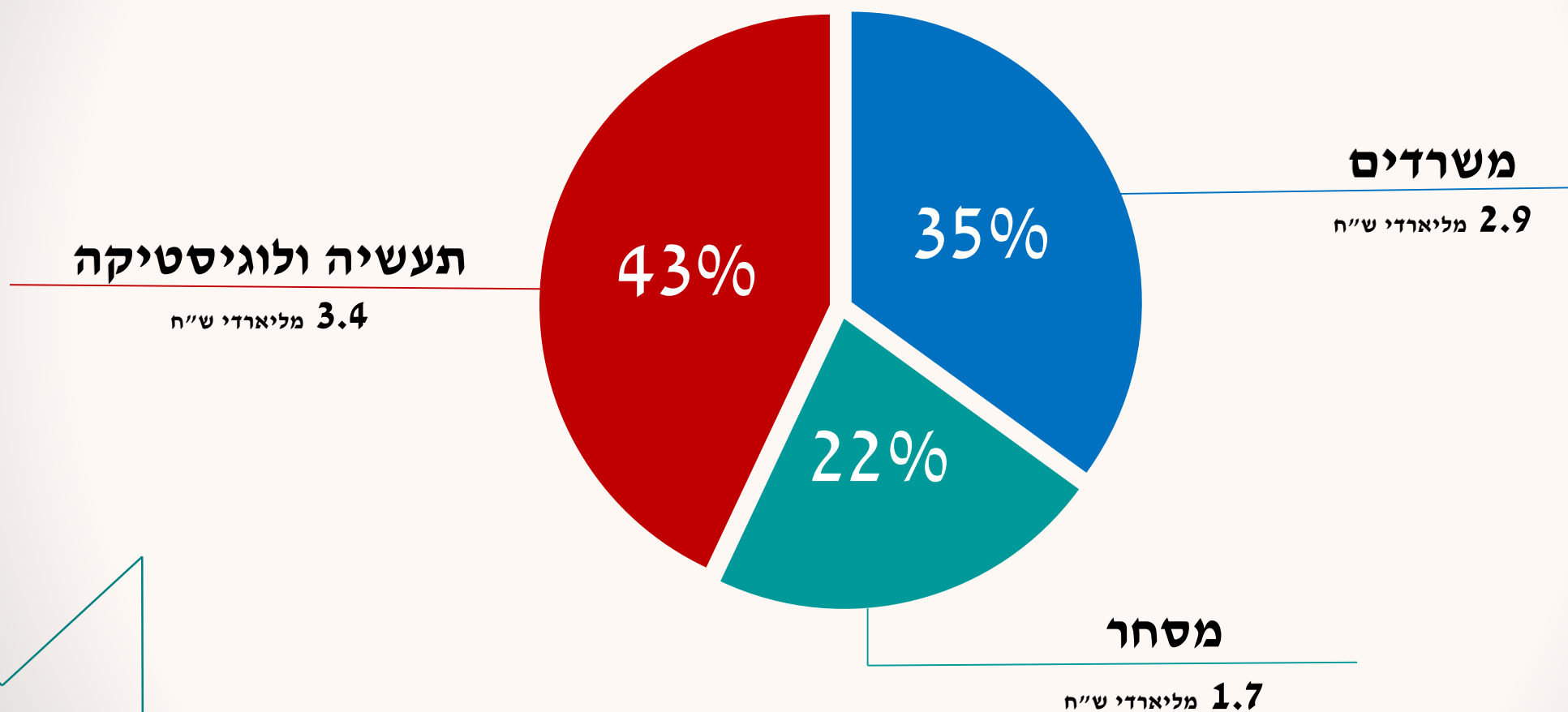
1,611 אלפי מ"ר להשכרה 366 אלפי מ"ר משרדים

1,068 אלפי מ"ר תעשייה ולוגיסטיקה 177 אלפי מ"ר מסחר

564 מליוני ש"ח NOI 1-12/2018 2,769 שוכרים

12 מתחמי קניות  **מבנה**

# נדל"ן מניב בישראל בפילוח סגמנטלי כלכלית ירושלים מאוחד, שווי במיליארדי ש"ח

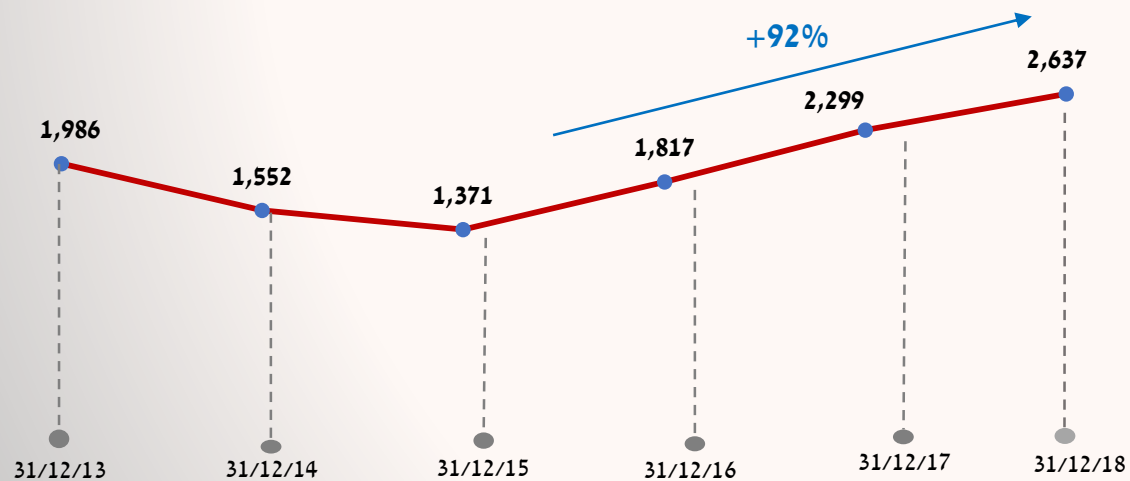


# נתונים אודות נכסים מהותיים נבחרים

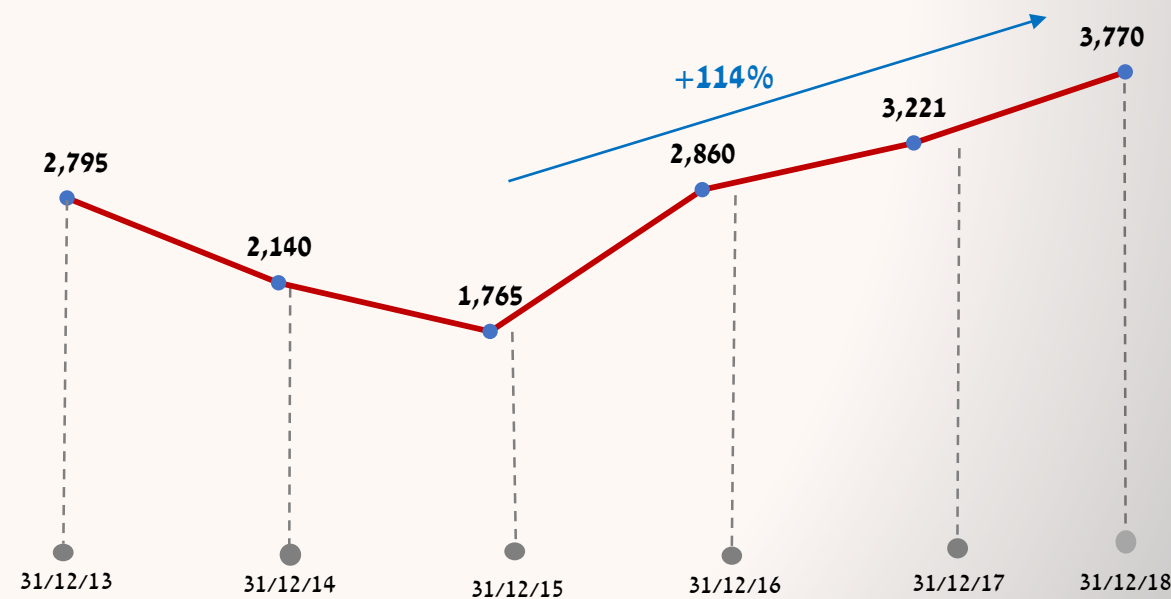
ישוב	שם הנכס	ייעוד	חלק החברה	שווי בספרים ליום 31/12/2018 (באלפי ש"ח)
1	תל חנן	"מבנה" תל חנן	מסחר	83% 406,040
2	פתח תקוה	קרית אריה	משרדים, תעשיה ולוגיסטיקה	100% 405,000
3	יקום	יורופארק יקום	משרדים	50% 381,500
4	תל אביב	מתחם הסוללים	תעשיה	100% 348,000
5	תל אביב	יגאל אלון	משרדים	83% 369,982
6	הרצליה	מגדלי אקרשטיין	משרדים, מסחר וחניון	58% 353,882
7	באר שבע	"מבנה" באר שבע	מסחר	100% 260,704
8	חולון	"מבנה" חולון	מסחר ותעשיה	100% 246,346
9	ירושלים	מגרש 2	משרדים	100% 227,900
10	תל אביב	מגדלי תל אביב	משרדים, מסחר וחניון	100% 216,361
11	בארות יצחק	"מבנה" בארות יצחק	מסחר	100% 204,744
12	כפר סבא	"מבנה" שרונה	משרדים ומסחר	100% 159,581
13	רמלה	שמי בר רמלה	תעשיה ולוגיסטיקה	50% 150,000
14	ראש העין	ראש העין 4	משרדים	100% 146,300
15	נצרת עלית	קניון לב העיר	מסחר	100% 141,988
16	יבנה	יבנה	תעשיה ולוגיסטיקה	100% 138,900
17	יקנעם עילית	קרייטק	משרדים	100% 129,218
18	ירושלים	מרכז ספיר	תעשיה	100% 129,000
19	ראש העין	ראש העין 1	משרדים	100% 116,104
20	חולון	שמי בר חולון	תעשיה ולוגיסטיקה	83% 111,520
סה כ				4,643,070



סך הון עצמי מיוחס - מבני תעשיה (במליוני ש"ח)



סך הון עצמי מיוחס - כלכלית ירושלים (מאוחד, במליוני ש"ח)



# אירועים מהותיים בתקופה 1-12/2018

ביום 26 במרץ, 2019 אישרו דירקטוריוני כלכלית ירושלים ומבני תעשיה התקשרות בהסכם **מיזוג**. למידע נוסף ראה/י פרק מיזוג בהמשך המצגת המתחיל בשקף מספר 30

בתקופה 1-12/2018 רשמה כלכלית ירושלים (במאוחד) רווח נקי בסך של כ - **551** מליוני ש"ח

במהלך 1-12/2018 רשמה מבני תעשיה רווח נקי בסך של כ - **333** מליוני ש"ח

הגידול ב NOI SP של כלכלית ירושלים (במאוחד) בישראל בתקופה 1-12/2018 עמד על כ - **2.4%** לעומת התקופה מקבילה אשתקד

במהלך התקופה 1-12/2018 חל שיפור משמעותי של כ- **22.7%** ב- FFO שהסתכם לסך של כ- **347** מליוני ש"ח בכלכלית ירושלים (במאוחד) וכ- **227** מליוני ש"ח במבני תעשיה

מתחילת שנת 2018 ועד מועד פרסום מצגת זו, הקבוצה מכרה נכסים בתמורה כוללת של כ - **395** מליוני ש"ח בישראל וברווח של כ- **92** מליוני ש"ח ובתמורה כוללת של כ - **273** מליוני ש"ח בחו"ל

במהלך חודש מאי, 2018 הופקדה תכנית להקמת פרויקט הכולל שני מגדלי תעסוקה ושני מגדלי מגורים במתחם סוללים, בתל-אביב

במהלך ספטמבר 2018, הודיעה מעלות על דירוג של **ilA+** עבור כלכלית ירושלים ואגרות החוב הלא מובטחות ועל דירוג **ilAA-** עבור אגרות החוב המובטחות

במהלך יוני 2018, הודיעה מעלות על העלאת דירוג מדירוג **ilA** לדירוג **ilA+** עבור מבני תעשיה ועבור אגרות החוב הלא מובטחות ועל דירוג **ilAA-** עבור אגרות החוב המובטחות (סדרות יח' ו-יט')

# פנינו לאן

## אסטרטגיה וחזון





## התמקדות בפעילות בישראל

- השבחת קרקעות ומבנים בישראל תוך מימוש נכסים שאינם נמצאים בליבת הפעילות של הקבוצה
- מיקוד פעילות הקבוצה באזורים גאוגרפיים בהם קיים לה יתרון

## עם הפנים קדימה

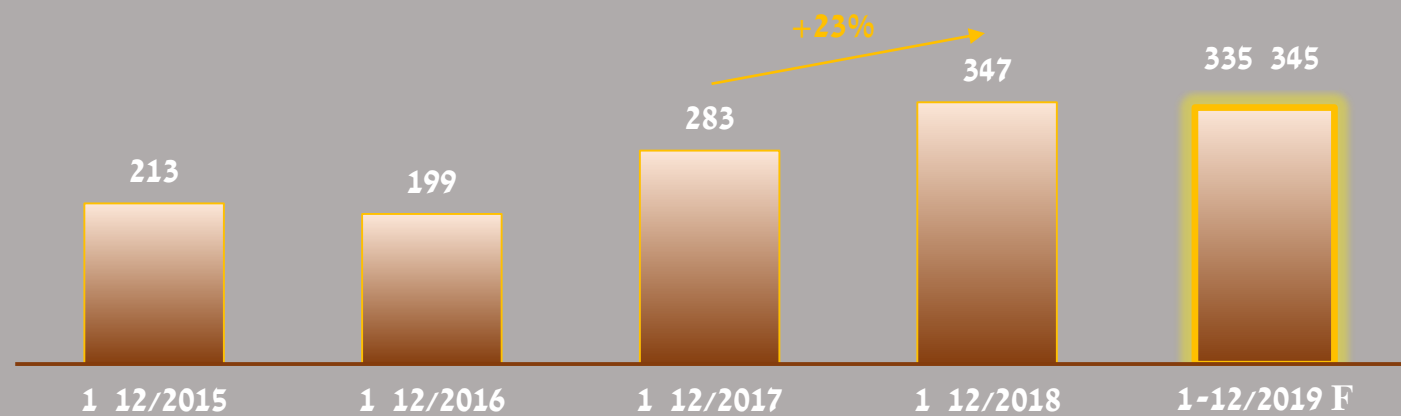
הקבוצה נמצאת בתהליך ביצוע ותכנון מתקדם של פרויקטים חדשים בהיקף של 190 אלפי מ"ר ובתכנון של פרויקטים עתידיים בהיקף של 400 אלפי מ"ר, אשר צפויים להגדיל באופן משמעותי את NOI הקבוצה בשנים הקרובות

## המשך מימוש מרבית נכסי הקבוצה בחו"ל

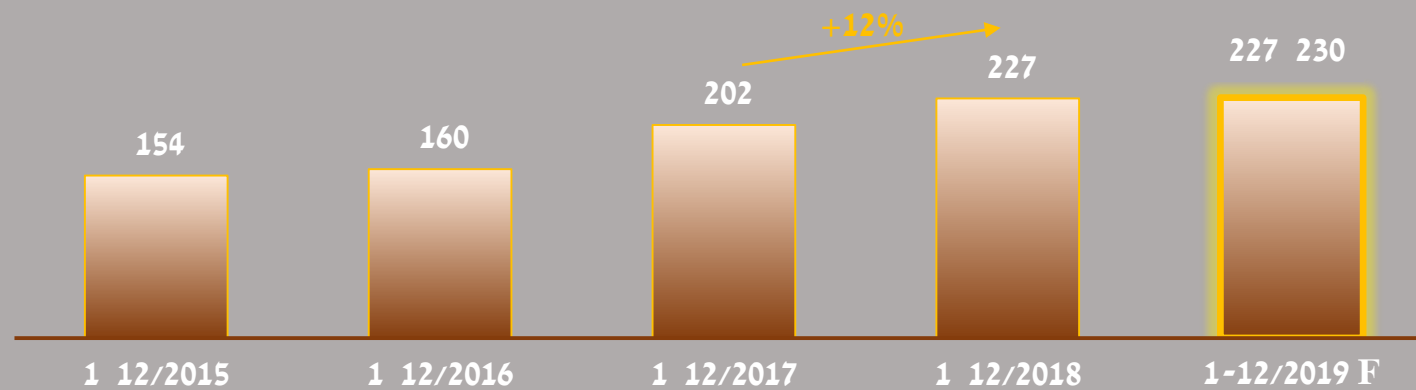
## המשך הורדת שיעור המינוף

## המשך גידול ב - FFO ו - NOI (בפעילות בישראל)

## התפתחות FFO כלכלית ירושלים - מאוחד, במיליוני ש"ח



## התפתחות FFO מבני תעשייה - במיליוני ש"ח



שם הפרויקט	מיקום	שימוש	שטח בנוי (מ"ר)	סטטוס תכנוני	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	התכנית אושרה למתן תוקף	2022	1,717	80 - 90 לא כולל רווח יזמי בגין המגורים
מתחם הסוללים תל אביב	תל אביב	מגורים	360 יח"ד				
פארק מדעי החיים חיפה *	חיפה	משרדים (שני בניינים)	28,000 (שני בניינים)	תחילת ביצוע צפוי - 2020	2022	110	9 - 10
שרונה, כפר סבא	כפר סבא	משרדים	25,300	התקבל היתר בנייה	2023	184	22 - 24
מתחם "מבנה" חולון	חולון	משרדים - שלב א'	13,000	הוגשה בקשה להיתר בנייה	2021	90	7 - 9
המיטב בתל אביב *	תל אביב	מגורים	17,000 / 170 יח"ד	בביצוע	2021	356	-
"מבנה" אור יהודה	אור יהודה	משרדים	7,500	בביצוע	2019	65	4 - 5
הסיבים פתח תקוה	פתח תקוה	משרדים	13,000	תחילת ביצוע צפוי - 2020	2022	100	7 - 8
מרלוי"ג קרית גת	קרית גת	תעשייה ולוגיסטיקה	6,000	בביצוע	2020	30	2 - 3

פרויקטים בתכנון ובניה בטווח ארוך							
המיטב בתל אביב **	תל אביב	מגורים, תעסוקה ומסחר	220,000	בשלבי תכנון	טרם נקבע	טרם נקבע	טרם נקבע
פארק מדעי החיים חיפה *	חיפה	משרדים (שני בניינים)	28,000 (שני בניינים)	בשלבי תכנון	טרם נקבע	110	9 - 10
קרייטק 2	יקנעם	משרדים	23,000	תב"ע אושרה למתן תוקף	טרם נקבע	טרם נקבע	טרם נקבע
"מבנה" הרצליה פיתוח ***	הרצליה פיתוח	מגורים, משרדים ומסחר	34,000	הוגשה תב"ע בוועדה המחוזית	טרם נקבע	טרם נקבע	טרם נקבע

* חלק החברה 50%
** החברה פועלת להגדלת זכויות לכ-370 יחידות דיור וכ-180 אלפי מ"ר משרדים באמצעות הגשת תב"ע בסמכות ועדה מקומית מכוח תכנית מתאר תא/5000 שנכנסה לתוקף בשנת 2017.
בשלב זה התכנית הקיימת מקנה זכויות ל-56,500 מ"ר (עילי) משרדים
*** אושרה התב"ע בוועדה המקומית והושלם הדיון בוועדה המחוזית, החברה תזומן למליאה הקרובה של הועדה. התכנית התקפה במועד זה מקנה זכויות לכ-8,000 מ"ר בנוי עילי של משרדים ומסחר.

כחלק מהליך ההשבחה שהחברה מקדמת  
בנכסיה, מובלים שינויי תכנון וכתוצאה מכך  
כיום החברה מחזיקה בזכויות בפועל ובתכנון  
עתידי ל- **1,390** יחידות דיור, כשמרביתן  
נמצאות באזור תל אביב

אור עקיבא  
זכויות לבניית 52  
יחידות דיור

פרויקט עמינדב, תל אביב  
שלב א: 170 יחידות דיור  
שלב ב: כ- 370 יחידות דיור נוספות  
(מותנה בהגשת תב"ע)



פרויקט מרום השרון, צור יצחק  
62 יחידות דיור בבנייה, ובנוסף זכויות ל- 274 יחידות



פרויקט הסוללים, תל אביב  
360 יחידות דיור

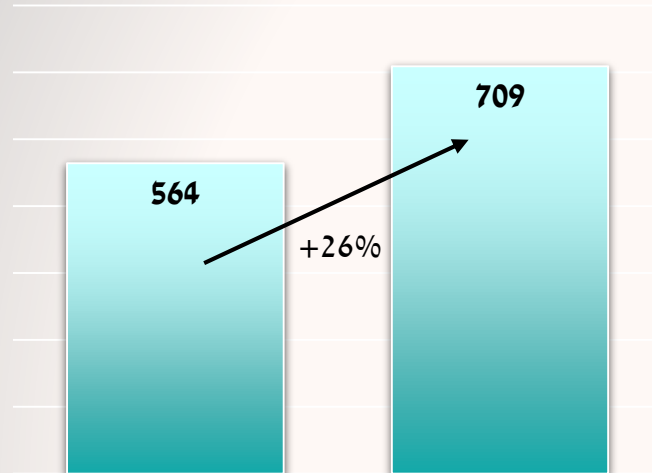


אחר (בתכנון)

זכויות לבניית 100  
יחידות דיור נוספות



# פרויקטים בתכנון ופיתוח: תרומה צפויה ל - NOI



מיליוני ש"ח	
564	NOI בפועל לשנת 2018 - בישראל
135	תוספת NOI מפרויקטים יזמיים (בטווח הקצר - בינוני, בהנחת אכלוס מלא)
10	תוספת NOI נכסים קיימים (בנטרול נכסים שנמכרו, בהיבט שנתי)
709	NOI צפוי לאחר אכלוס פרויקטים בבנייה (בישראל)



# המיטב בתל אביב

מיטב 5 ביצרון, תל אביב

**פרויקט המיטב בתל אביב**  
שכונת ביצרון, תל אביב

- שטח מגרש : כ - 23 דונם
  - ייעוד עפ"י תב"ע קיימת : מגורים (שלב א') + תעסוקה ומסחר (שלב ב')
  - שטח מבונה כולל עפ"י תב"ע :
  - שלב א' : כ - 17 אלפי מ"ר עיקרי (170 יחידות דיור)
  - בביצוע. השלמת שלב א' - 2021
  - סה"כ יח"ד שנמכרו עד היום : 131 יח"ד
  - סה"כ עלויות בנייה צפויות שלב א' : כ - 210 מליוני ש"ח
  - עדכון תכנון (שלב ב') :
- 115 אלפי מ"ר הכוללים כ - 400-360 יחידות דיור ו - 2 מגדלי משרדים (מתוך זה שטח מנוצל ובנוי : כ - 21 אלפי מ"ר). בכוונת הקבוצה להגיש תכנית ליתרת המתחם בהתאם לתכנית מתאר ת"א 5000 שאושרה לאחרונה וחלה על המתחם. הקבוצה צופה כי תהליך הגשת התב"ע ואישורה יצאו לפועל בטווח של כ- 3 שנים



## מתחם הסוללים

תל אביב

- שטח מגרש : כ - 24 דונם
- שטח מבונה וייעוד :
  - מגורים : כ- 30 אלפי מ"ר, 360 יחידות דיור
  - משרדים ומסחר : כ - 68 אלפי מ"ר
- תאריך התחלת בנייה צפוי : 2019
- במהלך חודש פברואר, 2019 הועדה המקומית תל אביב אישרה למתן תוקף את תכנית תא/3900. התכנית אושרה למתן תוקף ומימושה כרוך, בין היתר, בתיקון הסכם החכירה עם עיריית תל אביב ובתשלום דמי חכירה מהוונים בגין עליית שווי המקרקעין, ואישורה כפוף לאישורן של רשויות התכנון.



## מתחם שרונה

כפר סבא

- GLA קיים : כ - 8.4 אלפי מ"ר משרדים ו- 5 אלפי מ"ר מסחר
- GLA צפוי : כ - 33.7 אלפי מ"ר משרדים ו- 5 אלפי מ"ר מסחר
- מצב קיים : מתחם משולב משרדים ומסחר באזור צומת כפר סבא. ממוקם מרחק של כ- 200 מ' מתחנת הרכבת הקרובה.
- סטטוס תכנוני : החברה החלה בבניית מבנה משרדים נוסף בשטח כולל של כ- 25 אלפי מ"ר ומבנה חניה. הליך הבנייה צפוי להימשך כשנתיים עד שלוש שנים.



## פארק מדע ועסקים חיפה

- שטח מגרש : 28 דונם
  - GLA : כ - 70 אלפי מ"ר
  - הושלמה בניית מבנה ראשון מתוך חמישה שמתוכננים  
(GLA - 14 אלפי מ"ר), 4 מבנים נוספים בתכנון (GLA - 56 אלפי מ"ר)
  - עלות השקעה : כ - 200-220 מליוני ש"ח
  - בעלות : 50%
- הקבוצה פועלת בתיאום עם עיריית חיפה לקידום הוצאת היתרים לשני בניינים נוספים במהלך השנה.



## מתחם "מבנה" חולון

- שטח מגרש: כ- 59 דונם
- שטח מבונה וייעוד:
- שלב א' - כ - 12.3 אלפי מ"ר מסחר
- שלב ב' - כ - 13 אלפי מ"ר תעסוקה ומשרדים
- שלב ג' (פוטנציאלי) - כ - 100 אלפי מ"ר משרדים ומסחר
- שלב א' - הסתיים ואוכלס בהצלחה. שיעור התפוסה כ - 93%
- NOI צפוי משלב א': כ - 10 מליוני ש"ח
- הקבוצה הגישה בקשה להיתר בנייה לשלב ב' וצופה כי בהמשך השנה יתקבל ההיתר



## מגדל "מבנה" הרצליה פיתוח

- שטח מגרש : כ - 4 דונם
- GLA קיים : 3 אלפי מ"ר משרדים ומסחר
- GLA צפוי : כ - 34 אלפי מ"ר מגורים, מסחר ומשרדים
- התב"ע שהוגשה על ידי החברה אושרה בועדה המקומית וכיום התכנית נמצאת בדיונים בועדה המחוזית.
- צפי לאישור התכנית בטווח של כ - 2-3 שנים



## מרכז לוגיסטי קרית גת

### קרית גת

- שטח מגרש : כ - 13 דונם
- GLA צפוי : כ - 6 אלפי מ"ר תעשייה ולוגיסטיקה
- מצב קיים : מגרש עליו מבנה מיושן של מפעל שלאון למסכות גז
- החלה בניית המרלויג
- NOI צפוי : 2-3 מליוני ש"ח
- סיום בנייה משוער : במהלך 2020



## בניין משרדים חדש ותוספת בנייה על מבנים קיימים בכנפי נשרים ירושלים

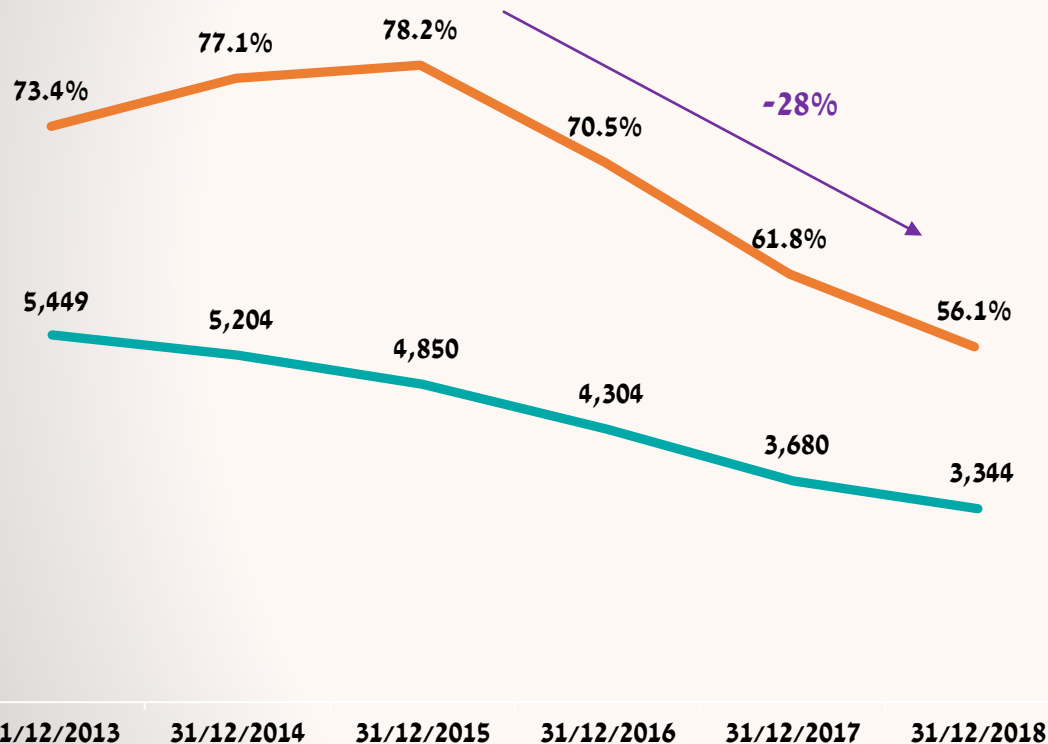
- תוספת בנייה של כ - 30 אלפי מ"ר משרדים, 3 קומות נוספות על כל אחד משלושת הבניינים שבבעלות החברה ובניית מבנה משרדים חדש בגובה של כ- 22 קומות ובשטח כולל של כ- 27 אלפי מ"ר
- מצב קיים: המבנים הקיימים כיום משמשים למסחר בקומות הקרקע, ולמשרדי ממשלה ומשרדים בקומות העליונות
- סטטוס תכנוני: החברה החלה בתכנון ובהכנת תכנית להגשה

**תוצאות  
הפעילות  
31.12.2018**

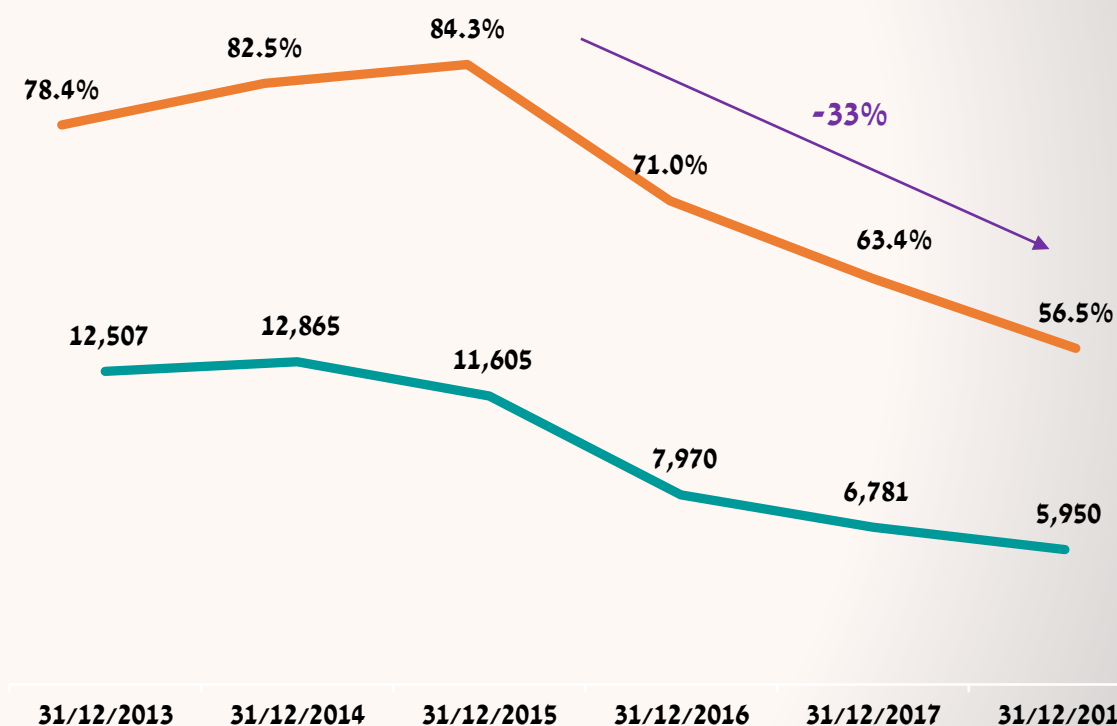


# חוב פיננסי נטו וחוב ל - CAP

מבני תעשיה - התפתחות יחס חוב ל - CAP  
וחוב פיננסי נטו (במליוני ש"ח)

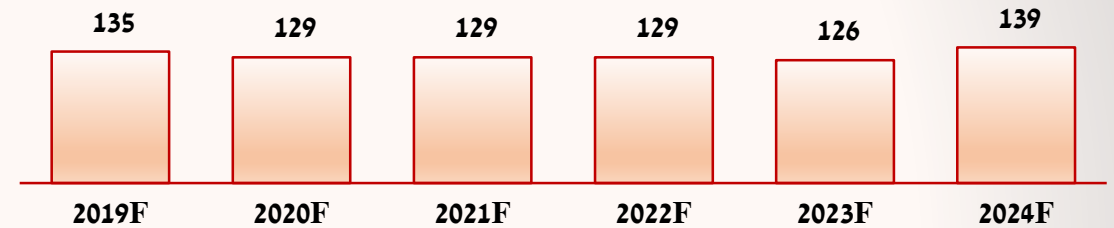


כלכלית ירושלים - התפתחות יחס חוב ל - CAP  
וחוב פיננסי נטו (מאוחד, במליוני ש"ח)

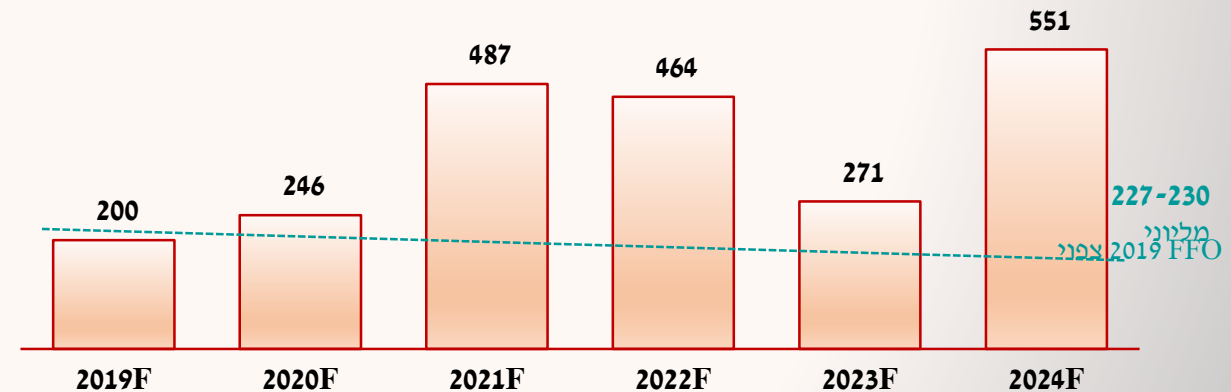


## צפי פרעונות ומבנה חוב (לאחר ביצוע שיטוח לוחות הסילוקין)

צפי פרעונות בישראל, כלכלית ירושלים סולו (במליוני ש"ח)

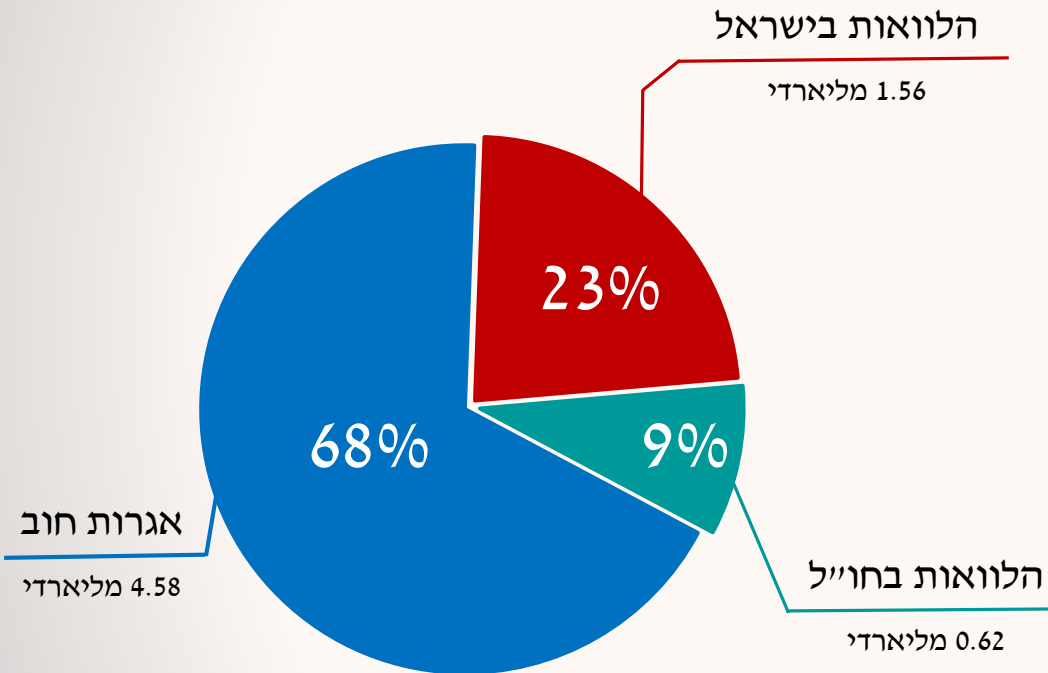


צפי פרעונות בישראל, מבני תעשיה (במליוני ש"ח) \*



\* כולל רכיבי בלון מובטחים בשעבוד

מבנה חוב ליום 31/12/2018 (מאוחד, במליארדי ש"ח)



## תמצית המאזן ליום 31/12/2018

### כלכלית ירושלים, מאוחד

31/12/2017	31/12/2018	תמצית המאזן (מאוחד, במליוני ש"ח)
13,445	12,861	סך המאזן
10,306	10,366	שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
847	749	השקעות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
307	171	נכסים מוחזקים למכירה
144	35	התחייבויות בגין נכסים המוחזקים למכירה
1,151	1,124	התחייבויות מיסים נדחים, נטו
6,781	5,950	חוב פיננסי, נטו
3,918	4,572	הון עצמי
3,221	3,770	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה

## תמצית המאזן ליום 31/12/2018

### מבני תעשיה

31/12/2017	31/12/2018	תמצית המאזן (מאוחד, במליוני ש"ח)
7,275	7,211	סך המאזן
6,152	6,168	שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
339	349	השקעות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
109	122	נכסים מוחזקים למכירה
37	-	התחייבויות בגין נכסים המוחזקים למכירה
745	793	התחייבויות מיסים נדחים, נטו
3,680	3,344	חוב פיננסי, נטו
2,274	2,614	הון עצמי
2,299	2,637	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה



## תמצית רווח והפסד לתקופה 1-12/2018

### כלכלית ירושלים, מאוחד

1-12/2017	1-12/2018	תמצית רווח והפסד (מאוחד, במליוני ש"ח)
989	936	סך ההכנסות מנכסים מניבים
728	698	NOI מנכסים מניבים
543	556	רווח גולמי מנכסים מניבים זהים (NOI SP בישראל)
105	219	עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
(125)	(115)	הוצאות הנהלה כלליות, מכירה ושיווק
694	842	רווח תפעולי
(443)	(192)	הוצאות מימון, נטו
(172)	31	רווח (הפסד) מפרדיון מוקדם
79	681	רווח לפני מס
108	551	רווח נקי
213	479	רווח כולל



## תמצית רווח והפסד לתקופה 1-12/2018

מבני תעשייה

1-12/2017	1-12/2018	תמצית רווח והפסד (מאוחד, במליוני ש"ח)
581	569	סך ההכנסות מנכסים מניבים
424	412	NOI מנכסים מניבים
352	357	רווח גולמי מנכסים מניבים זהים (NOI SP בישראל)
20	152	עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
(54)	(58)	הוצאות הנהלה, כלליות, מכירה ושיווק
416	536	רווח תפעולי
(160)	(122)	הוצאות מימון, נטו
(93)	(4)	הפסד מפדיון מוקדם
163	411	רווח לפני מס
218	333	רווח נקי
208	327	רווח כולל



# הסכם מיזוג בין מבני תעשיה וכלכלית ירושלים



# רקע ויתרונות של הליך המיזוג המוצע

בהמשך ישיר לפעולות אותן נקטה הקבוצה בשנים האחרונות, מתוך אסטרטגיה שנועדה לייצר לבעלי המניות בקבוצה ערך משמעותי תוך מקסום הרווחים, ביצעה הקבוצה מספר פעולות אשר בכללן מיקוד הפעילות בישראל, השבחת נכסים קיימים, מכירת מרבית הנכסים בחו"ל, קידום התכנון והביצוע של נכסים המיועדים לפיתוח אשר יהוו את מנוע הצמיחה של הקבוצה בשנים הבאות, מיחזור חוב יקר בחוב בריבית נמוכה יותר ובעל משך חיים ממוצע ארוך, התייעלות תפעולית אשר כללה בין היתר: איחוד מטות חברות הקבוצה, גיבוש מחלקות מקצועיות בתחומן בכדי לספק ללקוחות החברה שירות ברמה גבוהה.

מיזוג החברות המפורט להלן הינו נדבך חשוב מאוד בתכנית זו, ומגיע לאחר שבשלו התנאים, כאשר כל חברות הקבוצה נמצאות ביציבות פיננסית גבוהה, מדורגות בדירוגי אשראי גבוהים ומייצרות לבעלי מניותיהן רווחיות ראויה.

ביום 26 במרץ, 2019 אשרו דירקטוריוני כלכלית ירושלים ומבני תעשיה הסכם מיזוג, לפיו תתמזג כלכלית ירושלים עם ולתוך מבני תעשיה בדרך של מיזוג סטטוטורי על פי החלק השמיני לחוק החברות, כך שעם השלמת המיזוג תתחסל כלכלית ירושלים ללא פירוק, וזאת בתמורה להקצאת מניות מבני תעשיה לבעלי המניות של כלכלית ירושלים הזכאים לכך, הכל בהתאם ובכפוף לתנאי הסכם המיזוג לדיווחים מפורטים שיפורסמו בעניין.

יצוין כי אין ודאות שהמיזוג יצא אל הפועל שכן השלמתו תלויה בקיומם של תנאים מתלים אשר אינם בשליטת חברות הקבוצה.

המיזוג (ככל שיושלם) יבטל את המבנה הפירמידאלי הקיים ויאחד את הונה של מבני תעשיה עם הונה של כלכלית ירושלים, שיחד ייצרו חברת נדל"ן גדולה ומשמעותית בישראל.

# מתווה המיזוג המוצע

החברה הממוזגת תהיה בעלת הון עצמי של מעל 4.5 מליארדי ש"ח, תחלוש על שטח של כ- 1.6 מיליוני מ"ר נכסים בישראל ותהנה מדירוג השקעה גבוה.

כתוצאה מהמיזוג צפוי חסכון תפעולי נוסף, חסכון בהוצאות ההנהלה והכלליות, ניהול תזרים מזומנים נכון יותר וחסכון בתשומות הנובעות מהחזקת שתי חברות ציבוריות.

החברה הממוזגת צפויה להיכלל בעתיד במדדי הבורסה המובילים וליהנות משיעור החזקות ציבור מהגבוהים במשק הישראלי. כמו כן, החברה הממוזגת צפויה ליהנות מצמצום משמעותי במגבלות רגולטוריות והטבות מס כתוצאה מפעולת המיזוג.

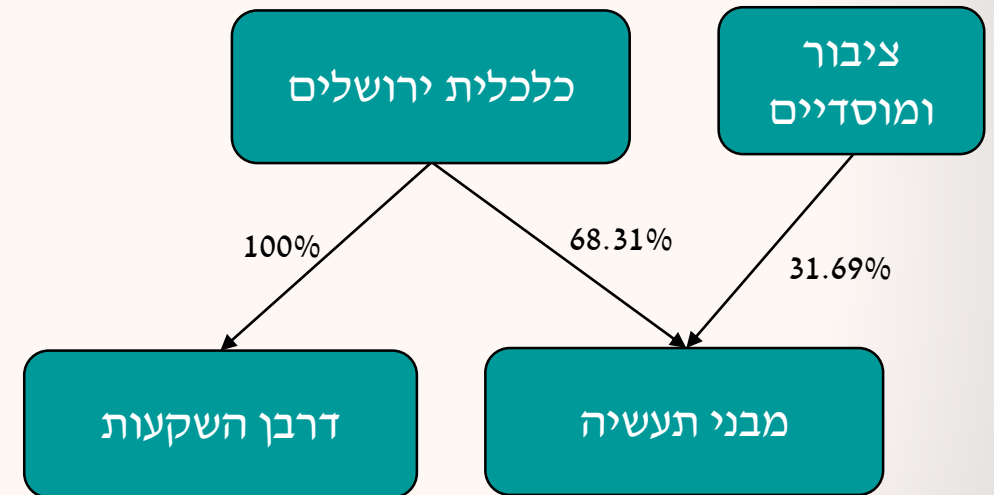
מתווה מוצע: המיזוג יבוצע באמצעות הנפקת מניות של מבני תעשיה, החברה הקולטת, לבעלי מניות כלכלית ירושלים חלף החזקותיהם בכלכלית ירושלים, לפי יחס המרה של **1:1.935** (בגין מניה אחת של כלכלית ירושלים, יונפקו 1.935 מניות מבני תעשיה). הון צפוי של החברה הממוזגת (בהתבסס על נתוני 31/12/2018):

מיליוני ש"ח	בהתבסס על נתוני 31/12/2018
4,600	הון מיוחס לבעלי מניות החברה
(28)	זכויות שאינן מקנות שליטה
4,572	סה"כ הון

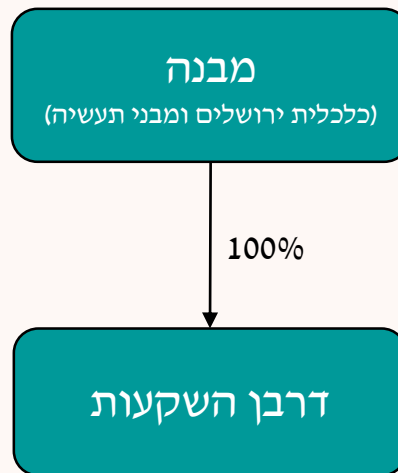
הון למניה צפוי בחברה הממוזגת, בהתאם ליחס ההחלפה שאושר: **6.47 ש"ח**

# מבנה החזקות

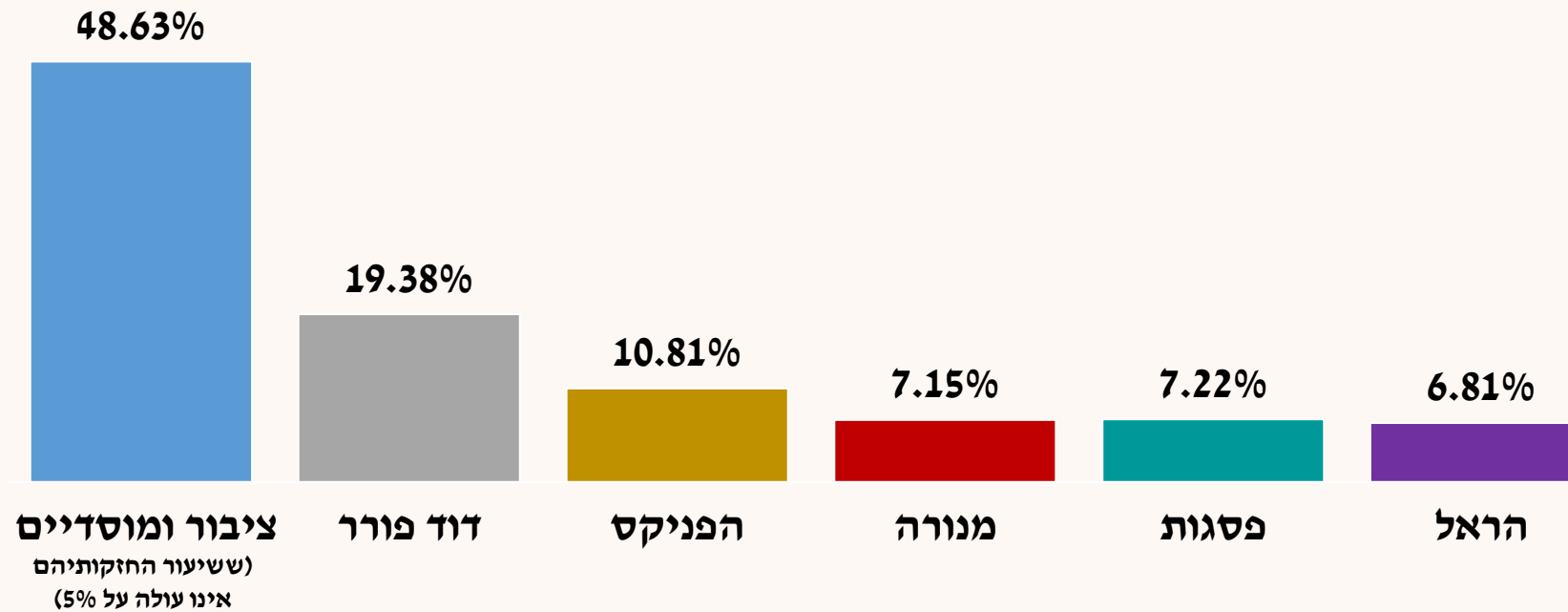
כיום



לאחר השלמת הליך המיזוג המוצע



## צפי פיזור החזקות לאחר המיזוג המוצע



סה"כ החזקות ציבור ומוסדיים לצורך משקל במדדי הבורסה **80.62%**



תודה!