



- מצגת זו הוכנה על ידי כלכלית ירושלים בע"מ ("כלכלית ירושלים" או "כלכלית") ו/או חברות בשליטתה (ביחד: "הקבוצה" או "חברות הקבוצה") 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 בדו"ח התקופתי לשנת 2017, בדוח הרבעוני ליום 30 בספטמבר, 2018 ובדיווחיהן השוטפים של חברות הקבוצה. הנתונים במצגת מתבססים על נתונים שפורסמו ליום 30 בספטמבר, 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, לסיכונים אי-התממשות משמעותיים, ומידע כאמור הינו בלתי ודאי והתממשותו או אי-התממשותו מושפע, בין היתר, מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות 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 626 מבני משרדים,
מסחר, תעשייה ולוגיסטיקה בישראל

2,847 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 מליון מ"ר
להשכרה בישראל

סך ההון העצמי המיוחס
לבעלי מניות כלכלית ירושלים
3.7 מליארד ש"ח

סך שווי נדל"ן
10.4 מליארד ש"ח
מתוכם שווי קרקעות וזכויות נוספות בסך
1 מליארד ש"ח

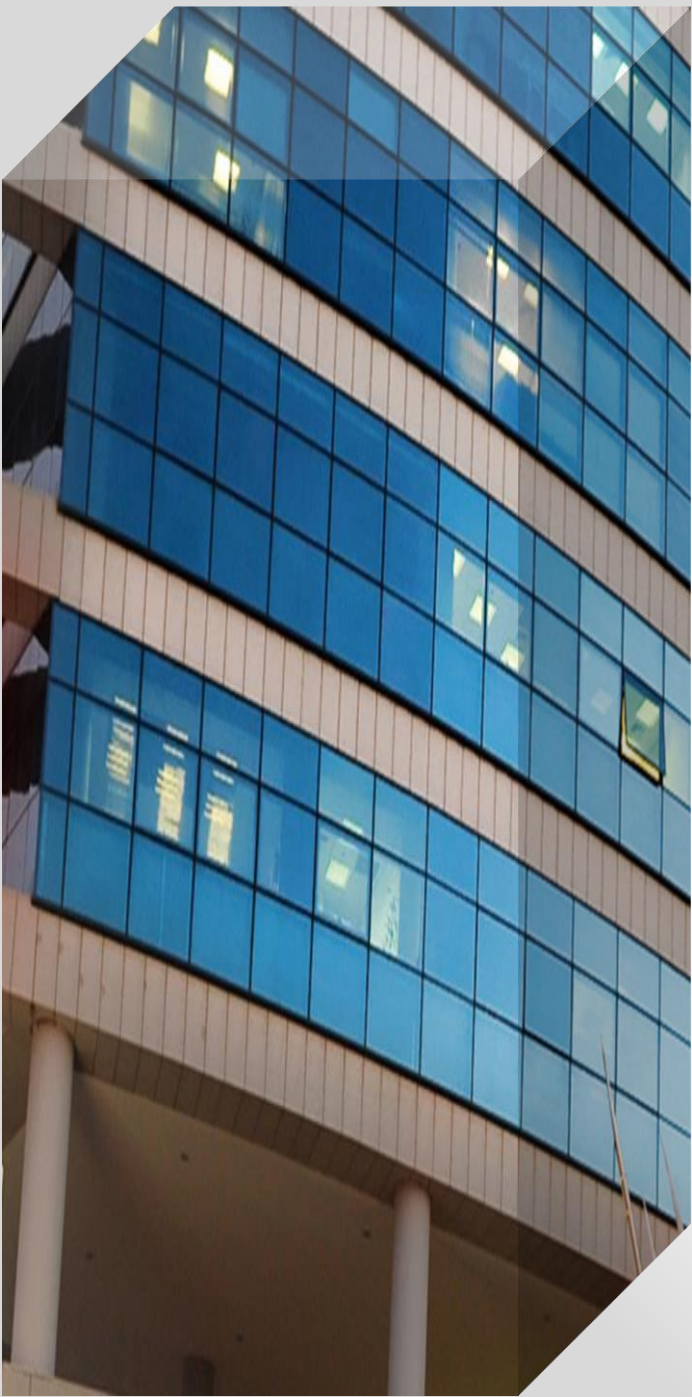
קבוצת מבנה - פעילות בישראל

1,617 אלף מ"ר להשכרה 361 אלף מ"ר משרדים

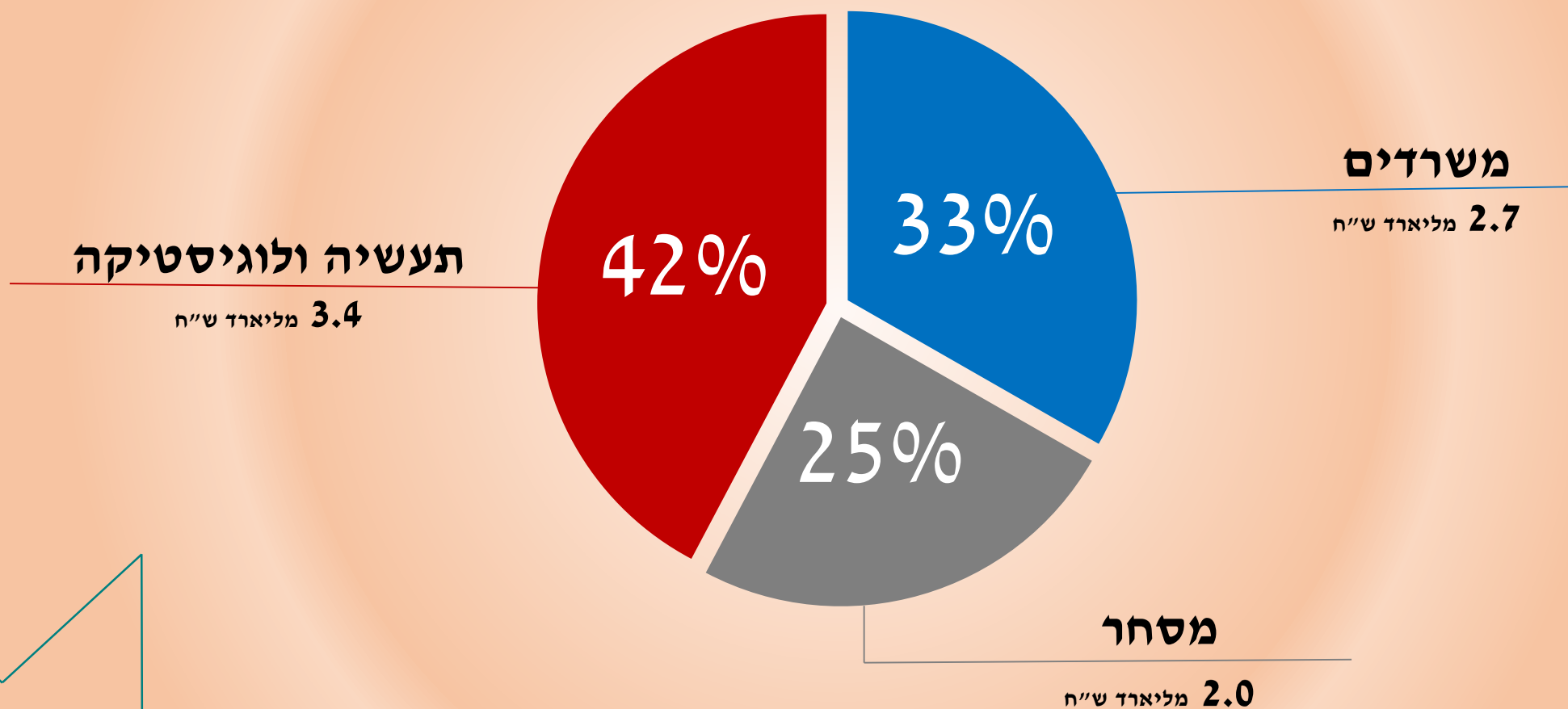
1,051 אלף מ"ר תעשייה ולוגיסטיקה 205 אלף מ"ר מסחר

416 מליון ש"ח NOI 1-9/2018 2,847 שוכרים

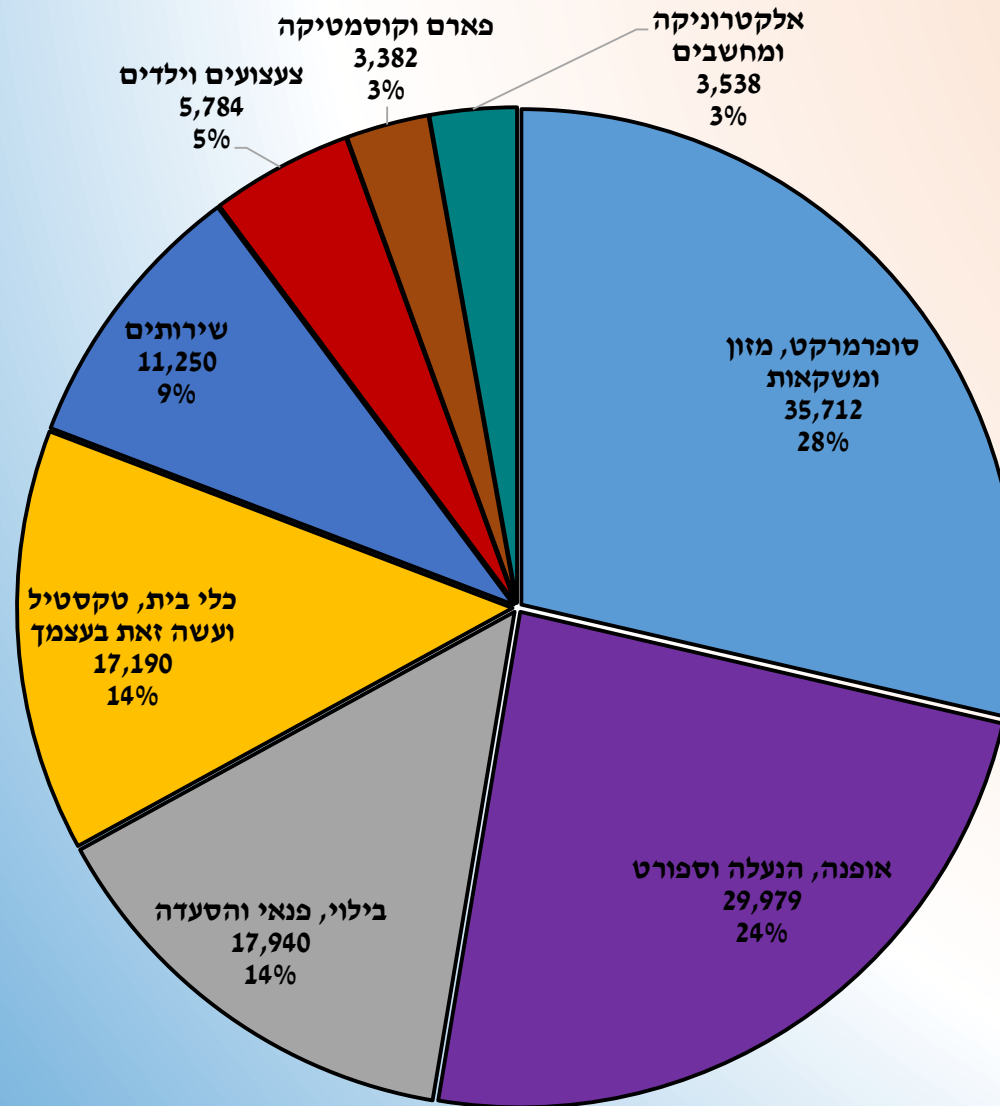
12  מבנה מתחמי קניות



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

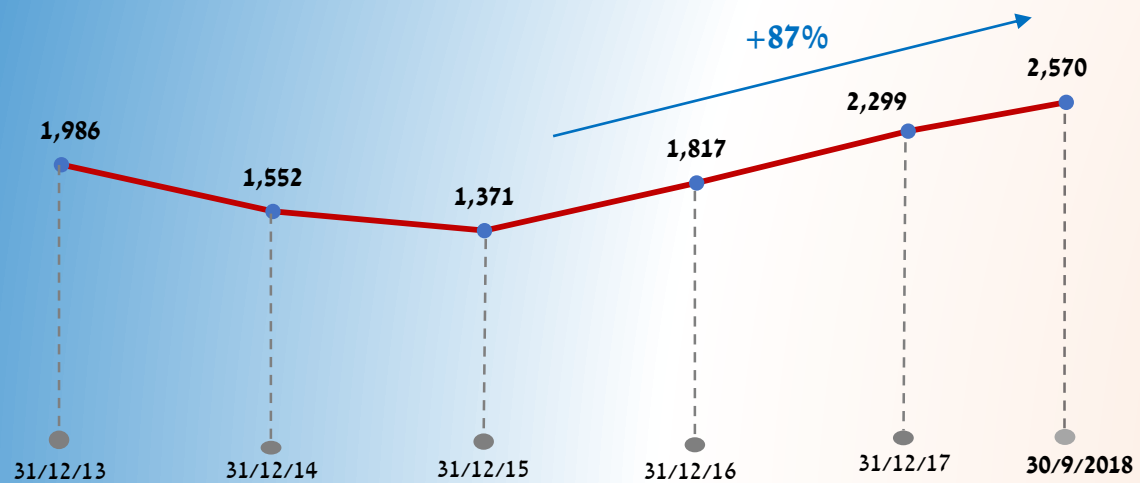


פילוח שוכרי "מבנה" מתחמי קניות לפי ענפים (הנתונים מייצגים שטחים, במ"ר)

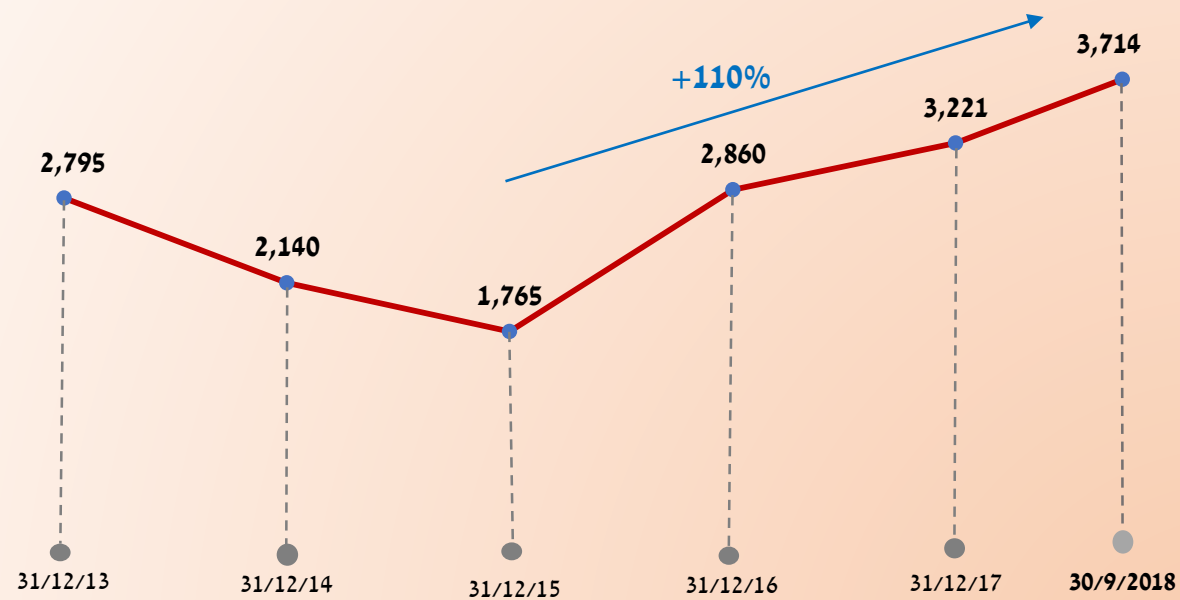




סך הון עצמי מיוחס - מבני תעשייה (במליון ש"ח)



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



אירועים מהותיים בתקופה 1-9/2018

ביום 25 ביוני, 2018 פנה דירקטוריון החברה לדירקטוריון מבני תעשיה, בהצעה לניהול משא ומתן בקשר עם התקשרות הצדדים בהסכם מיזוג כנגד הקצאת מניות בהתאם לתנאים ויחס החלפה כפי שייקבעו על-ידי הצדדים. נכון למועד הדוח, מינה דירקטוריון החברה ועדת דירקטוריון לניהול שלב זה של התהליך מטעמו, ולמיטב ידיעת החברה מבני תעשיה מינתה ועדת דירקטוריון בלתי תלויה לבחינת המיזוג

בתקופה 1-9/2018 רשמה כלכלית ירושלים (במאוחד) רווח נקי בסך של כ - **385** מליון ש"ח

במהלך 1-9/2018 רשמה מבני תעשיה רווח נקי בסך של כ - **243** מליון ש"ח

הגידול ב NOI SP של מבני תעשיה בישראל בתקופה 1-9/2018 עמד על כ - **1.1%** לעומת התקופה מקבילה אשתקד

מתחילת שנת 2018 ועד מועד פרסום מצגת זו, הקבוצה מכרה נכסים בתמורה כוללת של כ - **350** מליון ש"ח בישראל וברוח של כ - **95** מליון ש"ח ובתמורה כוללת של כ - **197** מליון 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 החברה ואגרות החוב הלא מובטחות ועל דירוג **ilAA-** עבור אגרות החוב המובטחות **בכלכלית ירושלים**

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

פנינו לאן

אסטרטגיה וחזון





התמקדות בפעילות בישראל

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

עם הפנים קדימה

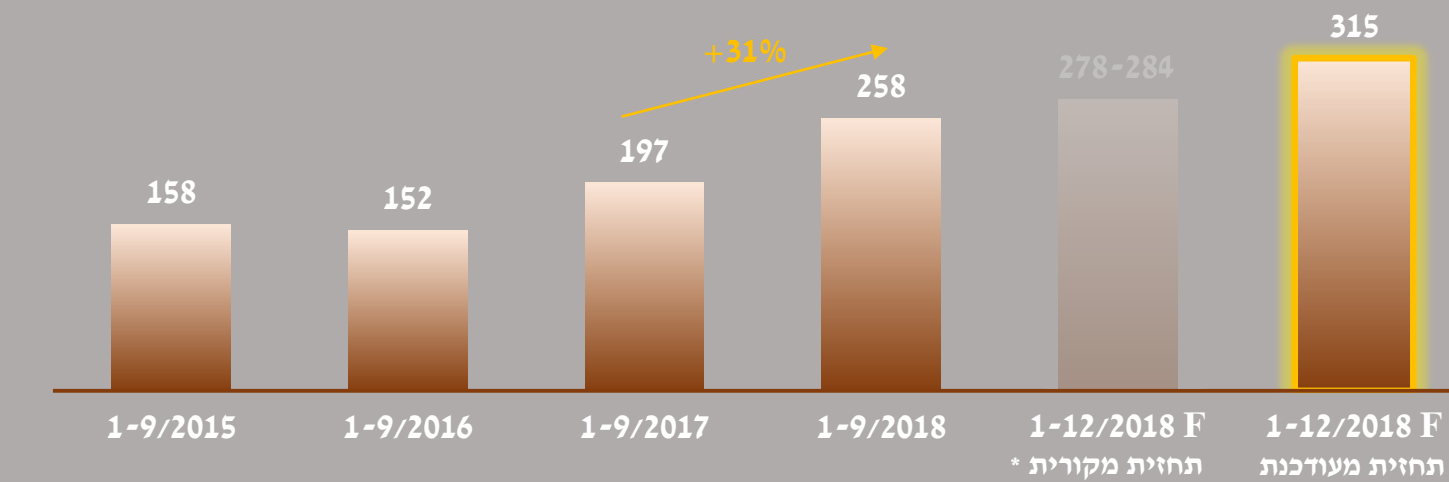
הקבוצה נמצאת בתהליך ביצוע ותכנון מתקדם של פרויקטים חדשים בהיקף של 190 אלף מ"ר ובתכנון של פרויקטים עתידיים בהיקף של 400 אלף מ"ר, אשר אמורים להגדיל באופן משמעותי את NOI הקבוצה בשנים הקרובות

המשך מימוש מרבית נכסי הקבוצה בחו"ל

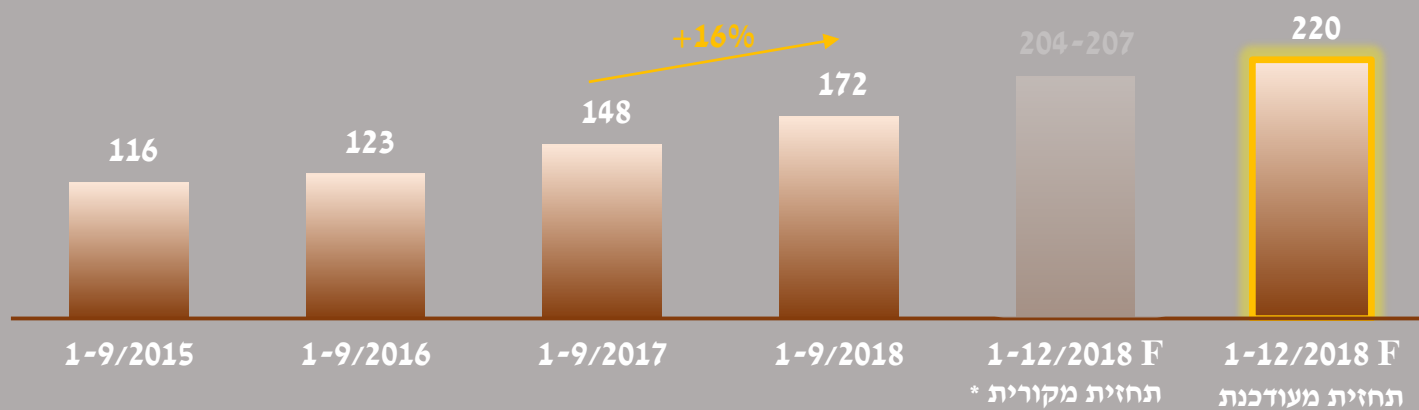
המשך הורדת שיעור המינוף

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

התפתחות FFO כלכלית ירושלים - מאוחד, במליון ש"ח



התפתחות FFO מבני תעשייה - במליון ש"ח



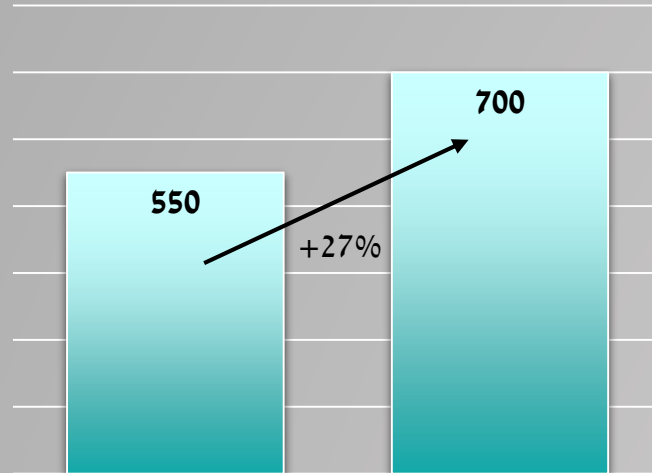
* ברבעון השני של 2018 החברה ביצעה עדכון לתחזית ה- FFO הצפוי

שם הפרויקט	מיקום	שימוש	שטח בנוי (מ"ר)	סטטוס תכנוני	מועד סיום משוער	עלות בנייה משוערת (כולל קרקע, במליון ש"ח)	טווח NOI צפוי (במליון ש"ח)
פרויקטים בתכנון ובניה בטווח קצר - בינוני							
מתחם הסוללים תל אביב	תל אביב	משרדים ומסחר	68,300	הופקדה תכנית להתנגדויות	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	28,000 (שני בניינים)	תחילת ביצוע צפוי - 2020	2022	110	9 - 10
שרונה, כפר סבא	כפר סבא	משרדים	25,300	התקבל היתר בנייה	2022	242	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	170 / 17,000 יח"ד	בביצוע	2021	352	-
"מבנה" אור יהודה	אור יהודה	משרדים	7,500	בביצוע	2020	65	4 - 5
הסיבים פתח תקוה	פתח תקוה	משרדים	13,000	תחילת ביצוע צפוי - 2019	2022	100	7 - 8
מרלו"ג קרית גת	קרית גת	תעשייה ולוגיסטיקה	6,000	בביצוע	2019	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	42,000	בשלבי תכנון	6	110	9 - 10
קרייטק 2	יקנעם	משרדים	23,000	תחילת ביצוע צפוי - 2020	טרם נקבע	טרם נקבע	טרם נקבע
"מבנה" הרצליה פיתוח ***	הרצליה פיתוח	מגורים, משרדים ומסחר	34,000	הוגשה תב"ע לועדה 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 ונמצאת לקראת הפקדה בועדה המחוזית. התכנית התקפה במועד זה מקנה זכויות לכ- 8,000 מ"ר בנוי עילי של משרדים ומסחר;

פרויקטים בתכנון ופיתוח: תרומה צפויה ל - NOI



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





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 אלף מ"ר עיקרי (170 יחידות דיור)
 - בביצוע. השלמת שלב א' - 2021
 - סה"כ יח"ד שנמכרו עד היום: 129 יח"ד
 - סה"כ עלויות בנייה צפויות שלב א': כ - 210 מליון ש"ח
 - עדכון תכנון (שלב ב'):
- 115 אלף מ"ר הכוללים כ - 400-360 יחידות דיור ו - 2 מגדלי משרדים (מתוך זה שטח מנוצל ובנוי: כ - 21 אלף 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- 32 אלף מ"ר, 360 יחידות דיור
 - משרדים : כ - 65 אלף מ"ר
 - מסחר : 3,300 מ"ר
- תאריך התחלת בנייה צפוי : 2019
- במהלך חודש מאי, 2018 הפקידה הקבוצה תכנית לחקמת הפרויקט. מימוש התכנית כרוך בתיקון הסכם החכירה עם עיריית תל-אביב ותשלום דמי חכירה מהוונים בגין עליית שווי המקרקעין.



מתחם שרונה

כפר סבא

- GLA קיים: כ - 8.4 אלף מ"ר משרדים ו- 5 אלף מסחר
- GLA צפוי: כ - 33.7 אלף מ"ר משרדים ו- 5 אלף מסחר
- מצב קיים: מתחם משולב משרדים ומסחר באזור צומת כפר סבא. ממוקם מרחק של כ- 200 מ' מתחנת הרכבת של כפר סבא
- סטטוס תכנוני: החברה קיבלה לאחרונה היתר בנייה למבנה משרדים נוסף בשטח כולל של כ- 25 אלפי מ"ר ומבנה חניה, והחלה בהליך מאסיבי של תכנון לביצוע.



פארק מדע ועסקים חיפה

- שטח מגרש : 28 דונם
 - GLA : כ - 82 אלף מ"ר
 - הושלמה בניית מבנה ראשון מתוך חמישה שמתוכננים (GLA - 56 אלף מ"ר), 4 מבנים נוספים בתכנון
 - עלות השקעה : כ - 400-450 מליון 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 אלף מ"ר מסחר
 - שלב ב' - כ - 13 אלף מ"ר תעסוקה ומשרדים
 - שלב ג' (פוטנציאלי) - כ - 100 אלף מ"ר משרדים ומסחר
 - שלב א' - הסתיים ואוכלס בהצלחה. שיעור התפוסה כ - 93%
 - NOI צפוי משלב א': כ - 10 מליון ש"ח
- הקבוצה הגישה בקשה להיתר בנייה לשלב ב' וצופה כי במהלך השנה יתקבל ההיתר



מגדל "מבנה" הרצליה פיתוח

- שטח מגרש : כ - 4 דונם
- GLA קיים : 3 אלף מ"ר משרדים ומסחר
- GLA צפוי : כ - 34 אלף מ"ר מגורים, מסחר ומשרדים
- התבי"ע הומלצה להפקדה בועדה המקומית והועברה לועדה המחוזית. צפי לאישור התכנית בטווח של כ - 2-3 שנים



מרכז לוגיסטי קרית גת

קרית גת

- שטח מגרש : כ - 13 דונם
- GLA צפוי : כ - 7 אלף מ"ר תעשייה ולוגיסטיקה
- מצב קיים : מגרש עליו מבנה מיושן של מפעל שלאון למסכות גז
- הוגשה תכנית להיתר בנייה
- סיום בנייה משוער : במהלך 2020



מבנה משרדים

קרית גת

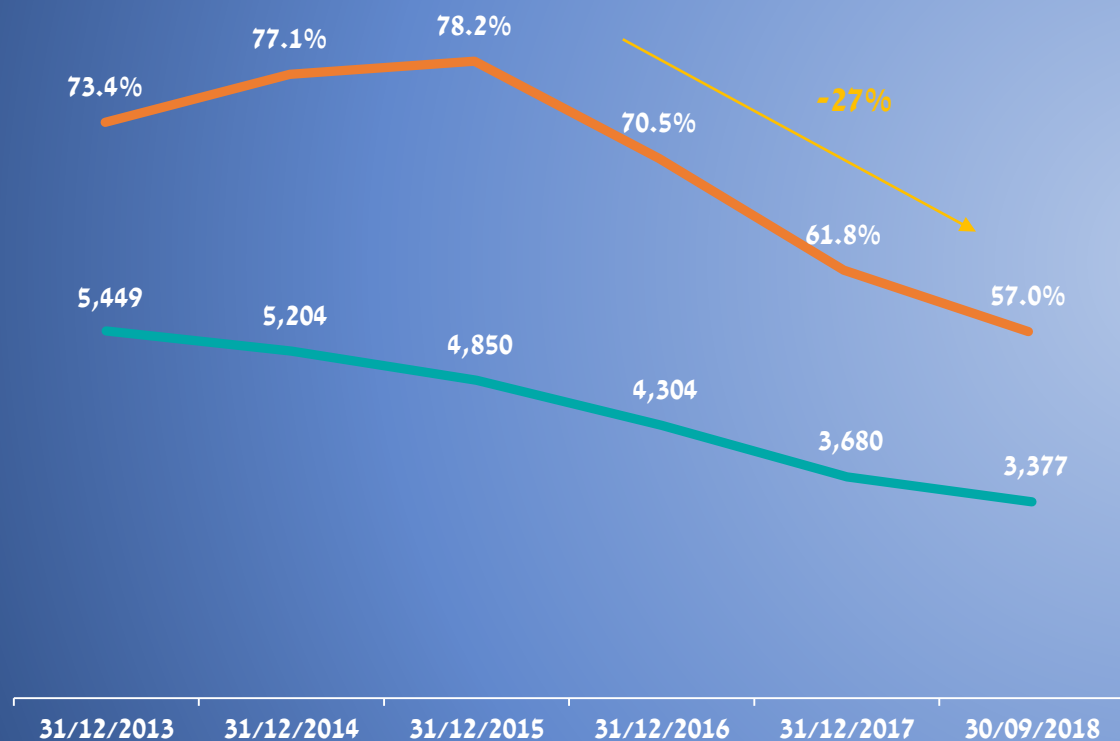
- GLA קיים: כ - 2.2 אלף מ"ר משרדים
- GLA צפוי: כ - 4.2 אלף מ"ר משרדים
- מצב קיים: נכס מיושן משנת 1970, הנמצא בסמוך לתחנת הרכבת ובניין בית משפט השלום בקרית גת. בניין בית המשפט שופץ לאחרונה במלואו
- סטטוס תכנוני: החברה החלה בתכנון והגשת בקשה להיתר לתוספת 2 קומות (שטח נוסף של כ- 2,000 מ"ר + 50 מקומות חניה) ושיפוץ הבניין

**תוצאות
הפעילות
30.9.2018**

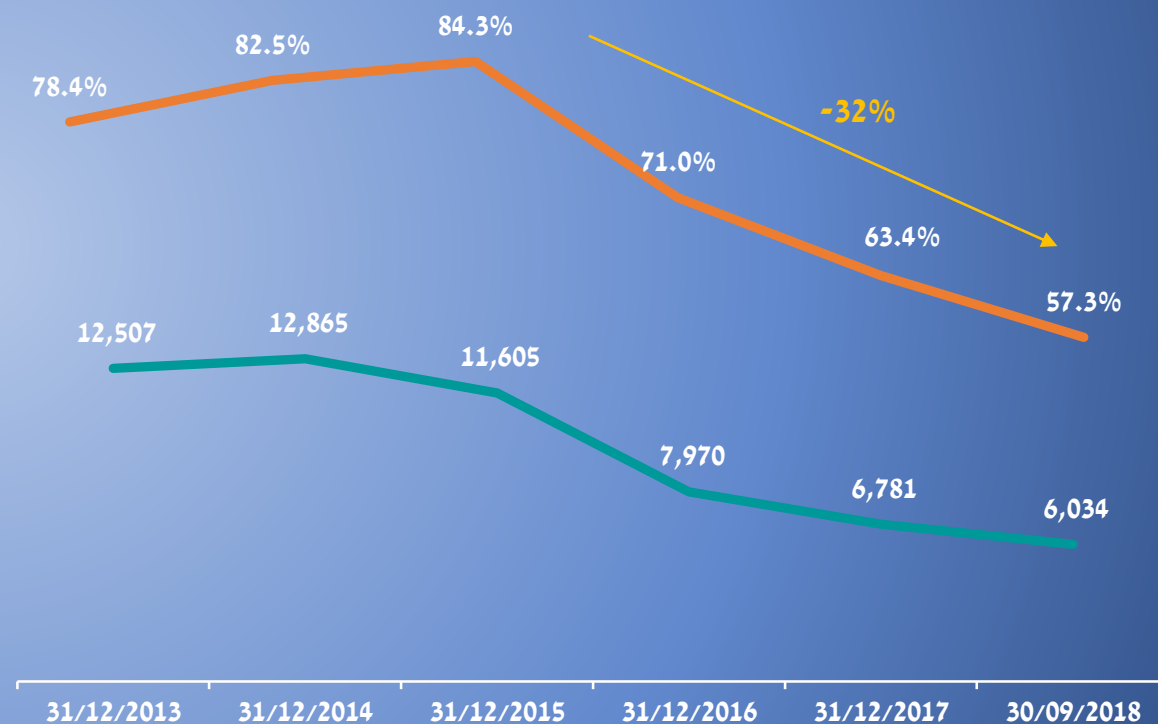


חוב פיננסי נטו וחוב ל - CAP

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

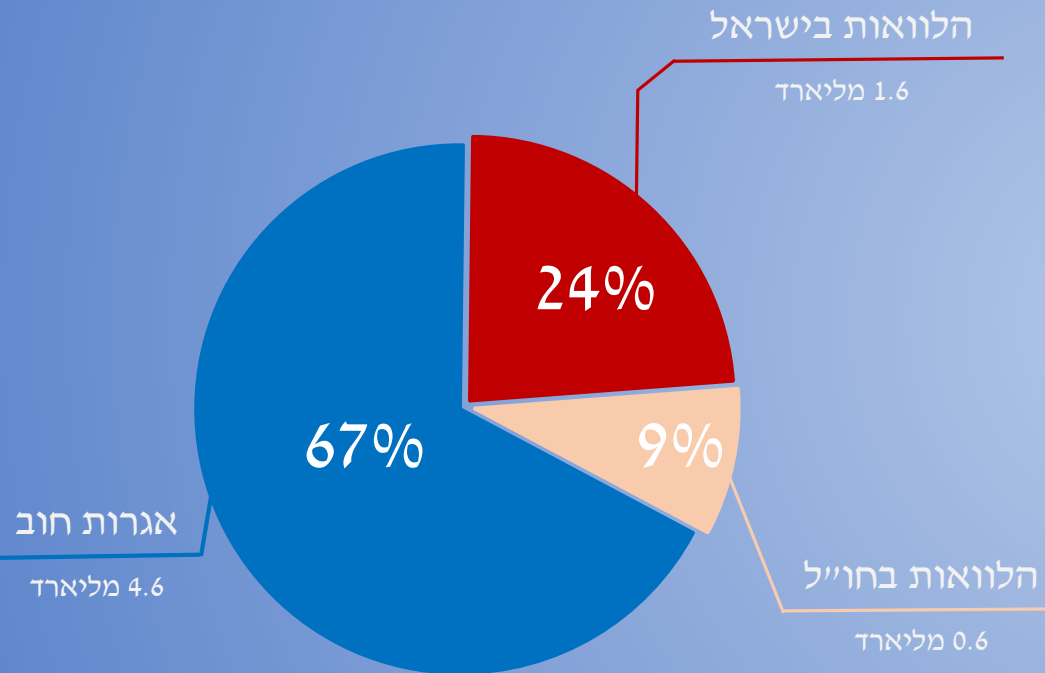


כלכלית ירושלים - התפתחות יחס חוב ל - CAP
וחוב פיננסי נטו (מאוחד, במליוני ש"ח)



צפי פרעונות ומבנה חוב (לאחר ביצוע שיטוח לוחות הסילוקין)

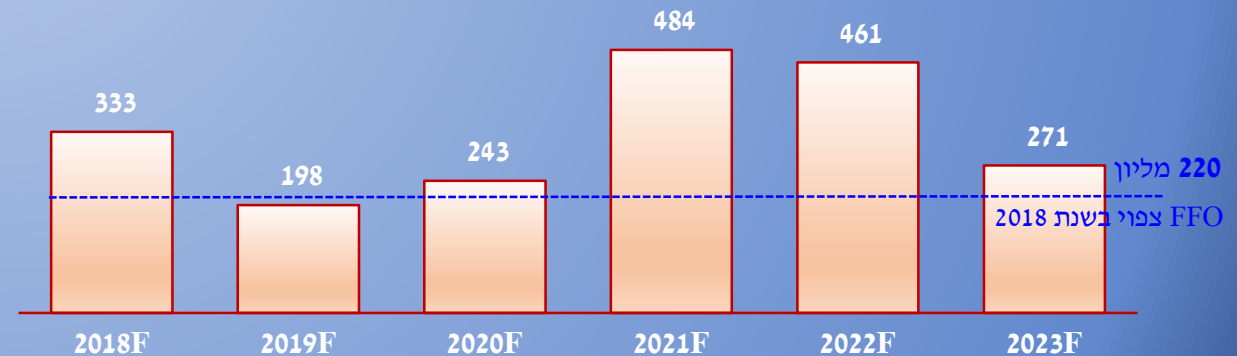
מבנה חוב ליום 30/9/2018 (מאוחד, במליארד ש"ח)



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



צפי פרעונות בישראל, מבני תעשייה (במליון ש"ח)





תמצית המאזן ליום 30/9/2018

כלכלית ירושלים, מאוחד

31/12/2017	30/9/2018	תמצית המאזן (מאוחד, במליון ש"ח)
13,445	12,894	סך המאזן
10,306	10,370	שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
847	763	השקעות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
307	150	נכסים מוחזקים למכירה
144	-	התחייבויות בגין נכסים המוחזקים למכירה
1,151	1,131	התחייבויות מיסים נדחים, נטו
6,781	6,034	חוב פיננסי, נטו
3,918	4,491	הון עצמי
3,221	3,714	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות הקבוצה

תמצית המאזן ליום 30/9/2018

מבני תעשיה

31/12/2017	30/9/2018	תמצית המאזן (מאוחד, במליון ש"ח)
7,275	7,175	סך המאזן
6,152	6,182	שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
339	351	השקעות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
109	74	נכסים מוחזקים למכירה
37	-	התחייבויות בגין נכסים המוחזקים למכירה
745	802	התחייבויות מיסים נדחים, נטו
3,680	3,377	חוב פיננסי, נטו
2,274	2,548	הון עצמי
2,299	2,570	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה



תמצית רווח והפסד לתקופה 1-9/2018

כלכלית ירושלים, מאוחד

1-9/2017	1-9/2018	תמצית רווח והפסד (מאוחד, במליון ש"ח)
743	697	סך ההכנסות מנכסים מניבים
545	515	NOI מנכסים מניבים
409	410	רווח גולמי מנכסים מניבים זהים (NOI SP)
94	180	עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
(81)	(71)	הוצאות הנהלה כלליות
588	631	רווח תפעולי
(322)	(163)	הוצאות מימון, נטו
(172)	31	רווח (הפסד) מפדיון מוקדם
94	500	רווח לפני מס
151	385	רווח נקי
179	392	רווח כולל

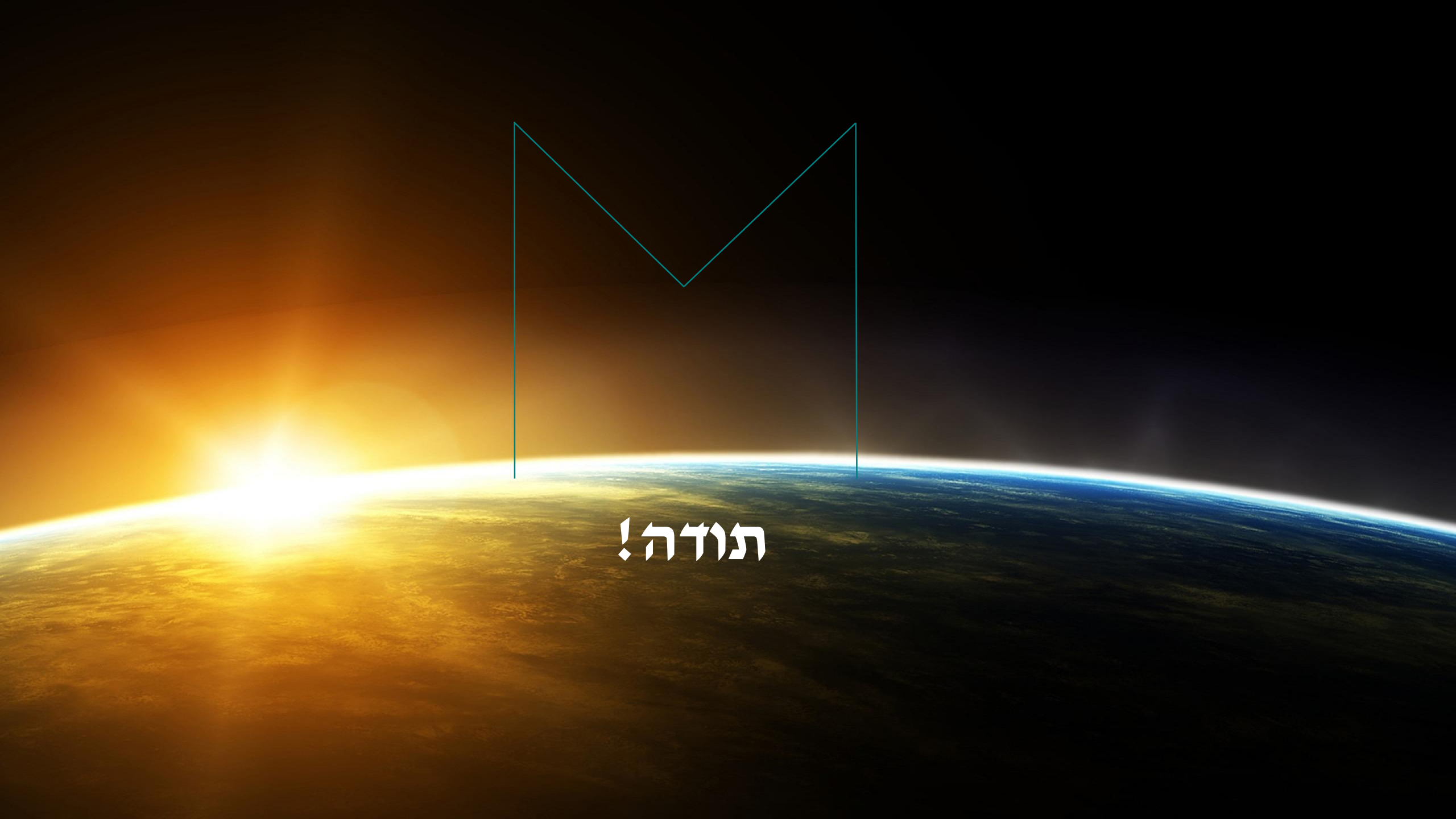


תמצית רווח והפסד לתקופה 1-9/2018

מבני תעשיה

1-9/2017	1-9/2018	תמצית רווח והפסד (מאוחד, במליון ש"ח)
433	427	סך ההכנסות מנכסים מניבים
321	310	NOI מנכסים מניבים
304	306	רווח גולמי מנכסים מניבים זהים (NOI SP)
47	128	עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
(35)	(37)	הוצאות הנהלה וכלליות
350	401	רווח תפעולי
(135)	(84)	הוצאות מימון, נטו
(93)	(4)	הפסד מפדיון מוקדם
122	313	רווח לפני מס
192	243	רווח נקי
181	264	רווח כולל





תודה!