

אנו מפרסמים היום את הדוחות לרבעון השני של 2020, עודנו נמצאים בעיצומה של התמודדות עולמית ומקומית עם התפשטות נגיף הקורונה ועם השלכותיו על הכלכלה העולמית והמקומית. השלכות ההתמודדות עם הנגיף על החיים והכלכלה הינן משמעותיות ביותר ודורשות מאתנו להיות פתוחים, קשובים, גמישים ולחדד חושים על מנת לייצר ערך, גם בימים אלו, ובייחוד להמשיך ולשמר בסיס איתן לטווח הרחוק.

לאחר שנים של חיזוק בסיס ההון של החברה ויצירת שקיפות מלאה מול בעלי המניות, אנו מצליחים להישאר זקופים ואיתנים במצב השורר כיום ולעמוד באופן מובהק בתחזיות אותן סיפקנו ברבעון הקודם. פורטפוליו הנכסים של החברה, אותו טייבנו באופן משמעותי בשנים האחרונות, ומגוון הלקוחות, מאפשרים לנו להתמודד באופן מיטבי עם ההשפעות הכלכליות, הן בטווח הקצר והן הבינוני. חשוב לי להביא לידיעתכם שגם בתקופה הזו אנו מצליחים לעמוד ביעדים שהצבנו לחברה, כגון גידול ב- NOI, וב- FFO, שיפור בתפוסות והמשך המגמה של חתימת הסכמי שכירות חדשים, בכל מגזרי הפעילות, וחיזוקי חוזים קיימים אשר מעניקים לנו יציבות.

חשוב לי להדגיש שאסטרטגיית הפעולה שלנו בשנים האחרונות, ככלה תכנון ארוך טווח, תוך התייחסות לשינויי טעמים וביקושים, כאשר כחלק מתכנון זה פעלנו לגיוון המקורות שלנו באמצעות אישור של תכניות לנכסים בעירוב שימושים, תכנון של מעל 1,500 יחידות דיור באזורי הביקוש וכניסה לתחום האגריה המתחדשת תוך הצבת מערכות סולאריות על גבי עשרות רבות של גגות נכסי החברה- פעילות אשר תמשיך ותצבור תאוצה בשנים הקרובות. כל אלה יחד מאפשרים לנו להציג את התחזית לרבעון השלישי של השנה מתוך רצון לתת לכם אינדיקציה לתוצאות החברה.

לאור היציבות הפיננסית של החברה והעמידה בתכנית העבודה שהצבנו לחברה, ומתוך הסתכלות על שיתוף בעלי המניות ברווחי החברה, אנו שמחים להכריז על דיבידנד בסך של 55 מליוני ש"ח וזו לראשונה משנת 2015.

אנחנו, כל עובדי החברה, מחויבים להמשיך ולפעול להשאת ערך לכולכם בטווח הקצר והארוך.

שלכם בהערכה רבה,

דודו זבידה, מנכ"ל מבנה, אוגוסט 2020

2020

רבעון שני

נתונים כספיים

- גם במהלך המחצית הראשונה של שנת 2020, המשיכה החברה בפעולות שהובילו לירידה נוספת ביחס החוב ל- CAP לרמה של 44.9% ליום 30/6/2020 מרמה של 49.2% ליום 31/12/2019.
- יתרת המזומנים ומסגרות האשראי הלא מנוצלות של החברה ליום 30/6/2020 מסתכמת לכ-940 מליוני ש"ח, בארץ ובח"ל.
- סך הנכסים השוטפים של החברה ליום 30/6/2020 הסתכמו לכ-1.2 מליארדי ש"ח.
- בחודש מאי, 2020, ביצעה החברה הרחבה של אגרות חוב בתמורה לסך של כ-284 מליוני ש"ח, בריבית אפקטיבית של 2.11%, וכן הודיעה על פדיון מוקדם של אגרות חוב בסך של כ-418 מליוני ש"ח, מה שגורם לשיפור נוסף ב- FFO. הריבית הנקובה בין 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-4.8 מליארדי ש"ח ליום 30/6/2020.
- סך הון העצמי המיוחס ליום 30/6/2020 הסתכם לכ-5.92 מליארדי ש"ח לעומת כ-5.57 מליארדי ש"ח ליום 31/12/2019.
- יחס ההון למניה ליום 30/6/2020 עלה ב-6.3% מ-7.59 ש"ח ביום 31/12/2019 ל-8.07 ש"ח:

הון עצמי מיוחס ליום 30/6/2020	5,924 מליוני ש"ח
8.07 ש"ח =	
סך מניות בניכוי מניות מוחזקות	734-79-813
מליוני מניות ע"י דרבן (חברה בת)	

- מחיר מניית החברה בבורסה עומד על כ-6.79 ש"ח למניה, נכון ליום 13/8/2020.

- התשואה השנתית של ה- FFO להון המיוחס לבעלי מניות (ליום 30/6/2020) בהתאם לתחזית החברה צפויה לעמוד בטווח של 6.84%-6.48%, בראייה שנתית, ותשואת ה- FFO לשווי השוק צפויה לעמוד בטווח של כ-8.13%-7.71%.
- התשואה השנתית של ה- NOI להון המיוחס לבעלי מניות (ליום 30/6/2020) בהתאם לתחזית החברה צפויה לעמוד בטווח של 11.10%-10.85%, בראייה שנתית. שיעור התפוסה לשווי עומד על כ-91.8%.
- לחברה נכסים לא משועבדים בשווי של כ-3.3 מליארדי ש"ח.
- במהלך התקופה מימשה החברה נכסים בישראל ובח"ל בתמורה לסך של כ-356 מליוני ש"ח וברווח של כ-76 מליוני ש"ח.

משבר הקורונה

- משבר הקורונה אשר פקד את העולם והחברה, גרר השפעות לא מהותיות באופן יחסי על פעולות החברה, נכון למועד זה. במהלך תקופת המגבלות, המשיכה החברה להפעיל את נכסיה, בהתאם להנחיות. בשלב זה, החברה סבורה כי לא צפויה כתוצאה מהמשבר השפעה מהותית על הפעילות והתוצאות, וזאת תחת ההנחה כי השיבושים וההגבלות שהוטלו לא יחמירו. יש לציין, כי נכון להיום כל נכסי החברה פועלים באופן מלא.
- אנו מעריכים כי הפעולות אשר נקטנו וניהול המשבר מול לקוחות החברה, הובילו את החברה לפגיעה מינימלית בתוצאותיה.
- השפעת המשבר על החברה לתום הרבעון השני התבטאה בירידה ב- NOI וב- FFO בסך של כ-13 מליוני ש"ח, סכום נמוך מתחזית החברה כפי שפורסמה לרבעון השני. כמו כן חלק גדול מהירידה האמורה קוזז על ידי שיפור ב- NOI וב- FFO אל מול התקופה המקבילה אשתקד.

דגשים פיננסיים ותפעוליים

- ה- FFO מונכסים מניבים בתקופה 1-6/2020 הסתכם לסך של כ-196 מליוני ש"ח, בדומה לתקופה המקבילה אשתקד, וזאת לאחר הפגיעה בגין הקורונה.
- ה- FFO מונכסים מניבים ברבעון הסתכם לסך של כ-93 מליוני ש"ח, לעומת סך של כ-103 מליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.
- בנוסף, במהלך התקופה 1-6/2020 רשמה החברה רווח גולמי ממכירת דירות בסך של כ-21 מליוני ש"ח, אשר לא נכלל במסגרת ה- FFO.
- FFO למניה בתקופה 1-6/2020 הסתכם לסך של כ-0.27 ש"ח, תחזית ה- FFO השנתית של החברה, למניה, הינה בטווח של כ-0.52-0.55 ש"ח.
- FFO למניה ברבעון הסתכם לסך של כ-0.13 ש"ח, לעומת 0.14 ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.
- סך ה- FFO מונכסים זהים בתקופה 1-6/2020 הסתכם לסך של כ-187 מליוני ש"ח לעומת כ-180 מליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, ולכ-93 מליוני ש"ח ברבעון בדומה לרבעון המקביל אשתקד.
- לאור תוצאות הרבעון השני, ובהסתמך על תחזיות החברה לתום השנה, בוצע עדכון כלפי מעלה של תחזית ה- FFO לטווח של 405-384 מליוני ש"ח.**
- במהלך התקופה 1-6/2020 הסתכם ה- NOI מונכסים זהים (NOI SAME PROPERTY) בישראל לכ-281 מליוני ש"ח לעומת כ-285 מליוני ש"ח במהלך התקופה המקבילה אשתקד, קיטון של כ-1.4%.
- במהלך הרבעון הסתכם ה- NOI מונכסים זהים (NOI SAME PROPERTY) לכ-137 מליוני ש"ח לעומת כ-144 מליוני ש"ח במהלך הרבעון המקביל אשתקד.
- שיעור התפוסה בנכסים בישראל ליום 30/6/2020 עומד על 90.3%, המשקף עלייה מיום 31/12/2019.

- לאורך השנים, כחלק מכוונת החברה להשביח את נכסיה הקיימים ומתוך הרצון לגוון את תחומי פעילותה, פעלה החברה לקדם תכניות בנין עיר משביחות, תוך ניתוח הזכויות והצרכים הקיימים בשוק בראייה ארוכת טווח, ועל ידי כך להגיע לניצול מיטבי של הנכסים שבבעלותה.
- כתוצאה מפעולות אלה תכננה החברה

- זכויות משמעותיות בתחום הדיור כך שנון להיום לחברה זכויות מתוכננות ל-1,548 יחידות דיור, המרוכזות בעיקר באזורי הביקוש ובהם ציר יגאל אלון בתל אביב והרצליה פיתוח. בנוסף בכוונת החברה להמשיך להגדיל את המגמה הנוכחית בשנים הקרובות בנכסים נוספים שבבעלותה.
- את יזום המגורים מבצעת החברה בעצמה

- ועם שותפים אסטרטגיים, אותם בוחרת החברה בהתאם לסוג הפרויקט.
- אנו מעריכים כי פעולות התכנון אשר ננקטו משביחות את נכסי החברה באופן משמעותי ומאפשרות גיוון הכנסות נוסף.
- להלן פירוט יחידות הדיור של החברה, משלבי תכנון ועד שלבי בנייה מתקדמת, במספר פרויקטים שונים:

פרויקט / מיקום	שווי בספרי החברה (במיליוני ש"ח)	מס' יח"ד מתוכננות / בביצוע
הסוללים - תל אביב	409	360 יח"ד + 68 אלפי מ"ר משרדים
עמינדב, תל אביב, שלב א'	127	170
עמינדב, תל אביב, שלב ב'	117	310 יח"ד + 213 אלפי מ"ר משרדים
מגדל מבנה, הרצליה פיתוח	102	100 יח"ד + 24 אלפי מ"ר משרדים
מרום השרון - בבנייה	90	61
מרום השרון - שלב עתידי	31	213
אור עקיבא וחדרה	52	334
סה"כ	928	1,548 יח"ד + 305 אלפי מ"ר משרדים

פרויקטים בפיתוח

- להלן השינויים העיקריים אשר חלו במהלך התקופה בפרויקטים היזמיים של החברה:
- פרויקט הסוללים, בתל אביב: במהלך התקופה אושרה התב"ע וניתן לה תוקף ביום 11/8/2020. כמו כן, אושרה תכנית העיצוב. צפי לקבלת היתר דיפון וחפירה - Q4/2020.
- פרויקט המיטב, בתל אביב, שלב א': אישורי אכלוס צפויים להתקבל במהלך Q4/2020. מתחילת השנה ועד למועד פריסה נייר זה, נמכרו 5 דירות נוספות בתמורה ל- 17.9 מיליוני ש"ח, ובכך נחתמו חוזים למכירת 142 דירות. העודף התזרימי הצפוי להתקבל במועד המסירה, Q4/2020, מהפרויקט עומד על כ- 200 מיליוני ש"ח וסך הרווח שטרם הוכר בדוחות הכספיים עומד על כ- 23 מיליוני ש"ח.

- פרויקט המיטב, שלב ב': במהלך חודש מרץ נדונה התכנית בפרום מהנדס העיר. הומלץ כי התכנית תקודם לדיון בוועדה המקומית עד סוף שנת 2020. התכנית כוללת לפחות 310 יחידות דיור וכ- 213,000 מ"ר תעסוקה.
- מגדל "מבנה", הרצליה פיתוח: התב"ע אושרה במהלך חודש פברואר. התקבלו תיקי מידע להיתר. במהלך חודש אוגוסט צפויות להיקלט הבקשות להיתרים. צפי לתחילת ביצוע Q1/2021.
- פארק מדע והייטק, חיפה: צפי לקבלת היתר דיפון וחפירה לשני בניינים נוספים במהלך Q3/2020. היתר מלא צפוי להתקבל במהלך Q2/2021.
- פרויקט "שרונה", כפר סבא: בביצוע.

- במהלך התקופה 1-6/2020 הושקעו כ-11 מיליוני ש"ח. סך ההשקעה (כולל קרקע) עומד על כ-44 מיליוני ש"ח ויתרת העלות להשקעה עומדת על כ-210 מיליוני ש"ח.
- בניין משרדים, חולון: בביצוע. במהלך התקופה 1-6/2020 הושקעו כ-11 מיליוני ש"ח. סך ההשקעה (כולל קרקע) עומד על כ-54 מיליוני ש"ח ויתרת העלות להשקעה עומדת על כ-74 מיליוני ש"ח.
- מרכז לוגיסטי, קרית גת: הבנייה הסתיימה. צפי לקבלת טופס 4 עד סוף Q3/2020.
- סך ההשקעה בפרויקט (כולל קרקע) מסתכמת לכ-35 מיליוני ש"ח. החברה נמצאת בעיצומן של התקשרויות מול מספר שוכרים למבנה. צפי תחילת הנבה Q1/2021.

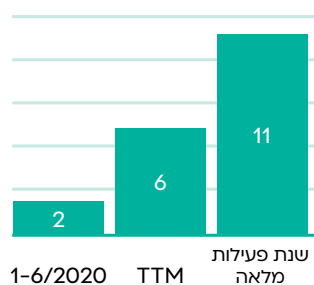
אנרגיה סולארית

לאחרונה הגדילה החברה את השקעתה בתחום האנרגיה הסולארית, וחתמה על הסכמים להתקנת מערכות סולאריות על גבי 227 גגות של נכסים שבבעלותה. עד היום הוסדרה תכנית להתקנתם של 85 גגות. ההנבה השנתית הצפויה בתום הליך ההתקנה של כלל המערכות שבתכנית מוערכת בכ-15 מיליוני ש"ח (חלק החברה). לחברה קיימות כ-16 מערכות סולאריות שהותקנו על גבי מבנים שבבעלותה בשנים 2011-2012. מערכות אלו מניבות לחברה כ- 6.5 מיליוני ש"ח בשנה. להלן נתונים אודות המערכות לגביהן הוסדרה התכנית להקמתן:

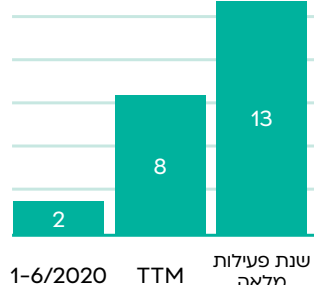
בנוסף, קיימות עוד 142 מערכות לגביהן טרם הסתיים הליך הרישוי. להלן הנתונים לגביהן:

מס' מערכות	MW	הכנסות שנתיות צפויות במיליוני ש"ח
142	10	7.7

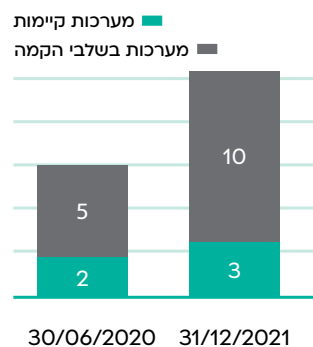
FFO מהמערכות לאחר הפעלה מסחרית, במיליוני ש"ח:



תקבולי חשמל לאחר הפעלה מסחרית, במיליוני ש"ח:



הערכת הספק מותקן במגה-וואט ממערכות קיימות ובשלבי הקמה:



שכ"ד ממוצע למ"ר	מספר שוכרים	מספר נכסים	אלפי מ"ר	
23.5	1,756	506	1,027	תעשייה
48.7	440	46	400	משרדים
67.1	487	17	183	מסחר
35	2,683	569	1,610	סה"כ

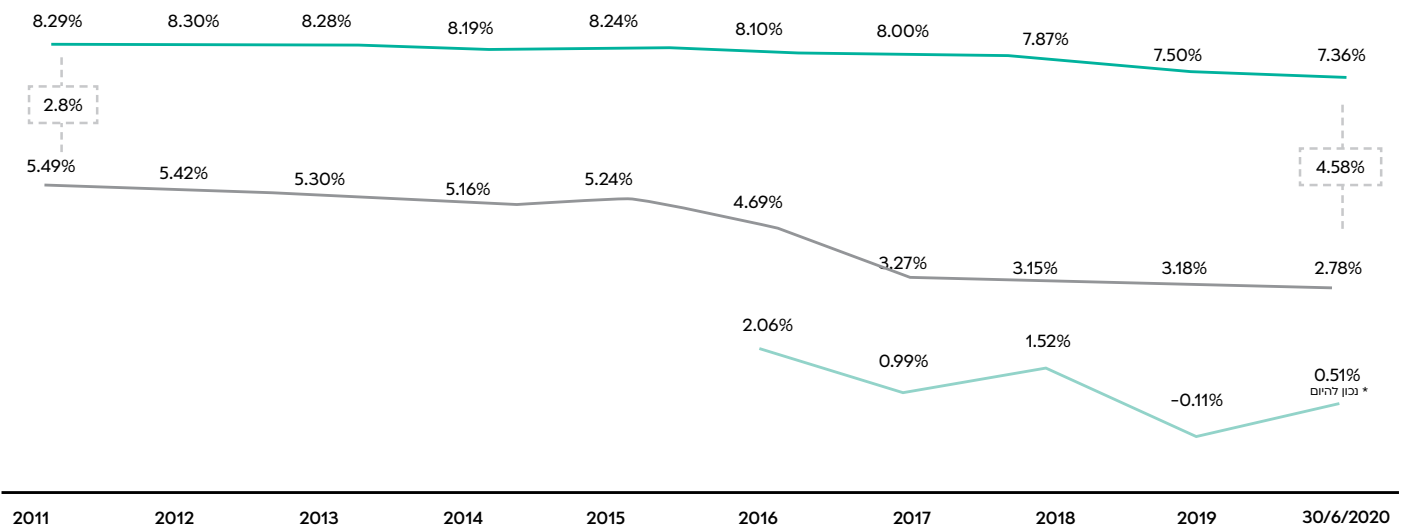
*הנתונים כוללים נתוני חברות כלולות

1-3/2020 לעומת 1-3/2019	1-6/2020 לעומת 1-6/2019	נלייה (ירידה) ב- NOI SAME PROPERTY בישראל (באלפי ש"ח)
2,529	5,486	תעשייה
1,414	(2,205)	משרדים
132	(7,477)	מסחר
4,075	(4,196)	סה"כ

ליום 30/6/2020	שיעור תשואה משוקלת, במליוני ש"ח
8,524	נדל"ן להשקעה מניב בישראל
(713)	בניכוי שווי מיוחס לשטחים פנויים
40	השקעות צפויות
7,851	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים
289	NOI בישראל
580	NOI צפוי* בישראל לשנת 2020
7.4%	שיעור תשואה משוקלת הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (CAP RATE) בישראל

- במהלך הרבעון השני, עיקר הפגיעה של החברה כתוצאה ממשבר הקורונה התרכזת בתחומי המסחר והחניונים ומנגד חל שיפור משמעותי בתחום התעשייה, המהווה כ- 45% מהכנסות החברה. כמו כן, יצוין כי במהלך הרבעון הראשון חלה עלייה ב- NOI מנכסים זהים, בכל הסגמנטים. החברה צופה כי במהלך המחצית השנייה של השנה, סך הפגיעה המצטברת, בהנחה כי המצב במשק לא יחמיר, צפויה להסתכם בכ- 6-12 מליוני ש"ח.

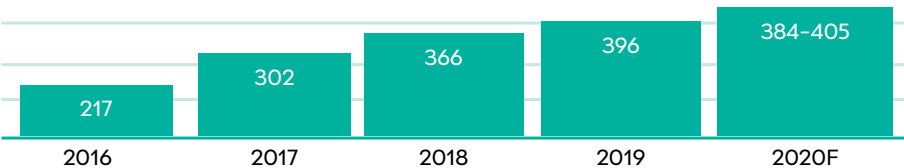
שיעור היוון מבנה לעומת עלות החוב המשוקלת של החברה



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

חוזקות

עלייה מתמדת ב- FFO מנכסים מניבים: החברה ביצעה עדכון של תחזית ה- FFO כלפי מעלה לטווח של 384-405 מליוני ש"ח וזאת חלף תחזית קודמת שעמדה על טווח של 381-402 מליוני ש"ח



- 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.

חברת הנדל"ן המובילה והגדולה בישראל

- החברה נסחרת במדד ת"א 35.
- שווי השוק של החברה עומד על כ-5 מיליארדי ש"ח (בניכוי מניות המוחזקות על ידי דרבן)
- ביום 28/6/2020 אושר דירוג החברה והחוב ע"י מעלות בדירוג - AA. דירוג הסדרות המובטחות בנדל"ן הינו AA.
- לחברה 569 נכסים מניבים הפזורים בכל רחבי הארץ, בשטח כולל של כ-1.6 מליוני מ"ר. הנכסים מושכרים לכ- 2,683 שוכרים.
- לחברה קרקעות וזכויות בנייה לייזום בשטח של כ- 900 אלפי מ"ר באזורי הביקוש.

- סה"כ בתקופה 1-6/2020 חל גידול של כ- 22,000 מ"ר (נטו) בשטחים המושכרים.
- במהלך התקופה הושכרו כ- 9,900 מ"ר נוספים לממשלת ישראל ובכך עלה סך המ"ר המושכרים לממשלת ישראל לכ- 62 אלפי מ"ר.
- להלן אינדיקציה לחלק מהחוזים העיקריים שנחתמו במהלך התקופה: נחתם חוזה מול דקטלון בשטח של כ- 2,700 מ"ר בגן שמואל, נחתם חוזה מול טיב טעם בשטח של כ- 3,000 מ"ר בבאר שבע, נחתמו חוזים למשרדים בהרצליה בשטח של כ- 1,900 מ"ר, נחתם חוזה במגדל העמק בשטח של כ- 1,130 מ"ר, נחתם הסכם ל-10,000 מ"ר בירוחם והסכם לבניין תעשייתי בשטח של כ- 2,870 מ"ר בבית שמש.
- עדכון חוזי שכירות: כחלק מהרצון לספק מידע לציבור המשקיעים בדבר חתימת חוזי שכירות עם שוכרים קיימים וחדשים, מובא להלן עדכון לטבלה המוצגת בסעיף מס' 1.9 שבפרק א' של הדוח התקופתי לשנת 2019:

תוספת בגין חתימת חוזים חדשים	הכנסות מרכיבים קבועים בפועל נכון ליום 30.6.2020, לאחר חתימת החוזים	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח) כמוצג בדוח התקופתי לשנת 2019	תקופת ההכרה בהכנסה
8,682	151,177	142,495	רבעון 1
2,702	140,933	138,231	רבעון 2
10,568	144,401	133,833	רבעון 3
12,919	142,051	129,132	רבעון 4
34,871	578,563	543,692	סה"כ שנת 2020
64,783	483,560	418,777	שנת 2021
49,714	360,353	310,639	שנת 2022
35,605	262,227	226,622	שנת 2023
184,973	1,684,703	1,499,730	סה"כ

- במהלך תקופה 1-6/2020 חתמה החברה על 451 חוזים בסך מצטבר של כ- 67 מיליוני ש"ח ובשטח כולל של כ- 166 אלפי מ"ר. יש לציין כי מגמת החתמת החוזים, חידוש חוזים מול שוכרים קיימים וחוזים מול שוכרים חדשים, מתנהלת בהתאם לתכנית העבודה של החברה לשנת 2020.

פעילות החברה בחו"ל

נתונים באלפי ש"ח

מדינה	מספר נכסים	שיעור תפוסה	שווי הוגן	NOI בפועל 1-6/2020	שיעור תשואה ל- NOI
שווייץ	2	93.2%	383,148	12,191	6.4%
אוקראינה	1	100%	260,990	12,907	9.9%
צרפת	6	97.8%	67,591	8,349	*24.7%
קנדה	3	72.2%	158,048	2,242	2.8%
ארה"ב	2	75.1%	96,008	2,891	6.0%
חו"ל אחר	4	95%	103,067	3,398	6.6%
סה"כ	18	90.6%	1,068,852	41,978	7.85%

*החברה מנהלת הליכים משפטיים כנגד מספר שוכרים בצרפת בדבר הארכת ההסכמים מולם. החברה צופה כי במהלך השנה הקרובה ההליכים יגיעו לסיומם ויחתמו חוזי שכירות מחייבים מול השוכרים, אשר כתוצאה מהם החברה צופה לשערך את הנכסים הנ"ל.

בסיס ההצגה

- ניר זה כולל הצגה של נתונים פינויים, תפעוליים ותוצאתיים שביניהם NOI, FFO, יחסים פינויים שונים ופילווחים 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) שנקפו לרווח והפסד.
- NOI SP (NOI Same Property) 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 יגדילו את רווחיה.
- FFO (Funds From Operations) מנכסים מניבים הינו מדד מקובל בעולם המבטא רווח נקי, בניכוי רווחים או הפסדים ממכירת נכסים, בתוספת פחת והפחתות בגין נדל"ן, בנטרול מסים נדחים, הפסדים מפדיון מוקדם של הלוואות, הוצאות שאינן תזרימיות והוצאות המיוחסות לזכויות בנייה וייזום למגורים.
- FFO הינו מדד מוכר המשמש אנליסטים, משקיעים ומתעניינים אחרים להערכת חברות נדל"ן ובעיקר חברות נדל"ן מניב.

נייר מידע זה הוכן על ידי מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ ("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 אוניו 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 בתשקיף המדף של החברה, בדיווחיה המידיים, התקופתיים והרבעוניים באמצעות אתר ההפצה של המגנ"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 לעיין 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.

תוצאות הפעילות – תחזיות

עמידה בתחזית רבעון 2, 2020

FFO מוכסים מניבים:

נתונים במליוני ש"ח	נתונים בתחזית	
	MIN	MAX
נתונים באלפי ש"ח	תחזית Q2/2020	תחזית Q2/2020
FFO ברבעון מקביל אשתקד	83	83
שינויים ב- NOI בעקבות מכירות 2019 וצפי מכירות 2020	(10)	(10)
שינויים ב- FFO מכירת כלולות	(6)	(6)
קיטון ב- NOI בעקבות הקורונה בישראל ובחו"ל	(25)	(18)
שיפור חזוי ב- FFO	34	37
FFO לרבעון	76	86
% עמידה בתחזית	122%	108%

לא כולל רווח גולמי בסך של כ- 21 מליוני ש"ח ממכירת דירות

:NOI

נתונים במליוני ש"ח	נתונים בתחזית	
	MIN	MAX
מנגל NOI- נתונים במליוני ש"ח	תחזית Q2/2020	תחזית Q2/2020
NOI ברבעון מקביל אשתקד	178	178
שינויים ב- NOI בעקבות מכירות 2019 וצפי מכירות 2020	(10)	(10)
קיטון ב- NOI בעקבות הקורונה בישראל ובחו"ל	(25)	(18)
שיפור תפעולי ב NOI	2	3
NOI לרבעון	145	153
% עמידה בתחזית	109%	103%

לא כולל רווח גולמי בסך של כ- 21 מליוני ש"ח ממכירת דירות

תוצאות הפעילות – תחזיות

תחזית FFO מנכסים מניבים לרבעון השלישי, 2020:

MIN	MAX	נתונים באלפי ש"ח
100	100	FFO 7-9/2019
(11)	(11)	שינויים ב- NOI בעקבות מכירות 2019 וצפי מכירות 2020
(6)	(6)	שינויים ב- FFO מכירת כלולות
(6)	(3)	קיטון ב- NOI בעקבות הקורונה בישראל ובחו"ל
20	23	שיפור חזוי ב FFO
97	103	תחזית FFO 7-9/2020

לא כולל תחזית רווח גולמי בסך של כ-9 מיליוני ש"ח ממכירת דירות

תחזית NOI לרבעון השלישי, 2020:

MIN	MAX	נתונים באלפי ש"ח
177	177	NOI 7-9/2019
(11)	(11)	שינויים ב- NOI בעקבות מכירות 2019 וצפי מכירות 2020
(6)	(3)	קיטון ב- NOI בעקבות הקורונה בישראל ובחו"ל
-	1	שיפור תפעולי ב NOI
160	164	תחזית NOI 7-9/2020

לא כולל תחזית רווח גולמי בסך של כ-9 מיליוני ש"ח ממכירת דירות

תחזית FFO לשנת 2020 מנכסים מניבים:

MIN	MAX	נתונים במיליוני ש"ח
396	396	FFO 2019
(40)	(40)	שינויים ב- NOI בעקבות מכירות 2019 וצפי מכירות 2020
(20)	(20)	שינויים ב- FFO ממכירת כלולות
(25)	(18)	קיטון ב- NOI עקב הקורונה בישראל ובחו"ל
73	87	שיפור חזוי ב- FFO
384	405	תחזית FFO לשנת 2020

לא כולל תחזית רווח גולמי בסך של כ-35 מיליוני ש"ח ממכירת דירות

תחזית NOI לשנת 2020:

MIN	MAX	נתונים במיליוני ש"ח
703	703	NOI בפועל 2019
(40)	(40)	שינויים ב- NOI בעקבות מכירות 2019 וצפי מכירות 2020
(25)	(18)	קיטון ב- NOI עקב הקורונה בישראל ובחו"ל
6	12	שיפור תפעולי ב- NOI
644	657	תחזית NOI לשנת 2020

לא כולל תחזית רווח גולמי בסך של כ-35 מיליוני ש"ח ממכירת דירות

נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים

תמצית מאזן מאוחד

2019 ליום 30 ביוני	2020 ליום 30 ביוני	נתונים במליוני ש"ח
		נכסים שוטפים:
837	579	מזומנים ושווי מזומנים
583	592	נכסים שוטפים אחרים
95	64	נכסים מוחזקים למכירה
1,515	1,235	סה"כ נכסים שוטפים
		נכסים לא שוטפים:
10,283	10,859	נדל"ן להשקעה
63	189	נדל"ן להשקעה בפיתוח
648	356	השקעות בחברות כלולות
315	535	נכסים לא שוטפים אחרים
11,309	11,939	סה"כ נכסים לא שוטפים
12,824	13,174	סה"כ נכסים
		התחייבויות שוטפות:
355	290	חלויות שוטפות של אג"ח
347	480	חלויות שוטפות של הלוואות
290	303	התחייבויות שוטפות נוספות
43	-	התחייבויות המתייחסות לנכסים למכירה
1,035	1,073	סה"כ התחייבויות שוטפות
		התחייבויות לא שוטפות:
1,496	1,236	הלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים
4,002	3,542	אגרות חוב
1,171	1,245	מסים נדחים
229	174	התחייבויות לא שוטפות אחרות
6,898	6,197	סה"כ לא התחייבויות שוטפות
7,933	7,270	סה"כ התחייבויות
3,936	5,924	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
963	(20)	זכויות שאינן מקנות שליטה
4,899	5,904	סה"כ הון

תמצית דוח רווח והפסד

לתקופה 1-6/2019	לתקופה 1-6/2020	נתונים במליוני ש"ח
		הכנסות:
368	365	הכנסות משכירות וניהול בישראל
85	66	הכנסות משכירות וניהול בחו"ל
119	65	הכנסות נוספות
572	496	סה"כ הכנסות
		הוצאות:
(80)	(76)	הוצאות אחזקה בישראל
(25)	(24)	הוצאות אחזקה בחו"ל
(71)	(41)	הוצאות נוספות
(176)	(141)	סה"כ הוצאות
396	355	רווח גולמי
130	239	עליית ערך נדל"ן להשקעה ובפיתוח
(59)	(59)	הוצאות מכירה, שיווק הנהלה וכלליות
(6)	5	חלק החברה ברווחי חברות כלולות
(58)	46	הכנסות (הוצאות) תפעוליות נוספות
403	586	רווח תפעולי
(182)	(105)	הוצאות מימון, נטו
(65)	(120)	מסים על ההכנסה
156	361	רווח נקי
121	368	רווח נקי מיוחס לבעלי מניות החברה



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

- דוחות כספיים ליום 30/6/2020: <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
- **שיחת מסקיעים** תתקיים ביום ראשון, ה- 16/8/2020 בשעה 11:00. על מנת להתחבר לשיחה יש לחייג למספר: [03-6180609](https://www.tase.co.il/he/market_data/security/226019/major_data)