



בעלי מניות יקרים,

אנו מפרסמים היום את הדוחות לרבעון השלישי של 2020, עודנו נמצאים בעיצומה של התמודדות עולמית ומקומית עם התפשטות נגיף הקורונה. לאור העובדה שמרבית שוכרי החברה במרכזי הקניות ובסגמנט התעשייה הינם חיוניים, אנו צולחים את הגל השני שהושתת בפגיעה מינימלית וממשיכים להציג שיפור בשיעורי התפוסה וב-FFO, עלייה בשווי ההון של נכסי הנדל"ן להשקעה וגידול בהון העצמי, פרמטרים שאלמלא הפגיעה היו מתעצמים ומשתפרים אף יותר.

על רקע התוצאות החיוביות המתמשכות, לצד האיתנות הפיננסית והנזילות הגבוהה של החברה, ביצענו החודש שתי עסקאות רכישה - האחת, רכישה, יחד עם שותפים, של מגרש המשתרע על כ-10 דונם במתחם האלף בראשון לציון, המיועד להקמת פרויקט דירות להשכרה, משרדים ומסחר, והשנייה - רכישת מרבית הזכויות בנכס בירושלים, הכולל מקבץ דיור המכונה "מלון חן".

כמו כן, פרסמנו החודש הצעת רכש לרכישת מלוא מניותיה של חברת סלע קפיטל נדל"ן. לעסקה אסטרטגית זו יתרונות בולטים, הן לבעלי המניות של סלע נדל"ן והן לבעלי המניות של חברת מבנה וביניהם: חסכון ישיר של כ-25 מיליון שקל בשנה בהוצאות הגבוהות המיוחסות כיום לחברת הניהול של סלע נדל"ן, חסכון בהוצאות הניהול ברמת הנכסים בהיקף של מיליוני שקלים בכל שנה והאפשרות להצפת ערך באמצעות השבחת זכויות בניה בנכסים הקיימים. בנוסף, לאחר המיזוג, מבנה תהנה מיתרונות לגודל תומכי צמיחה ופיזור סיכונים, רמת המינוף צפויה להיות נמוכה על כנה, ההון העצמי של החברה יעמוד על למעלה מ-7.5 מיליארד ש"ח ותזרים ה-FFO יגדל משמעותית וצפוי להתקרב לכ-600 מיליוני ש"ח בשנה.

לאור היציבות הפיננסית של החברה והעמידה בתכנית העבודה שהוצבה, ומתוך הסתכלות על שיתוף בעלי המניות ברווחי החברה, אנו שמחים להכריז על דיבידנד לרבעון בסך של 45 מיליוני ש"ח.

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

שלכם בהערכה רבה,

דודו זבידה, מנכ"ל מבנה, נובמבר 2020



מבנה

2020

רבעון שלישי

דגשים פיננסיים ותפעוליים

- ה-FFO מנכסים מניבים ברבעון הסתכם לסך של כ-104 מיליוני ש"ח, לעומת סך של כ-100 מיליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, עלייה של כ-4%, וזאת על אף פגיעת הקורונה.
- ה-FFO מנכסים מניבים בתקופה 1-9/2020 הסתכם לסך של כ-300 מיליוני ש"ח, לעומת כ-296 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, עלייה של כ-1%, וזאת על אף פגיעת הקורונה.
- בנוסף, במהלך התקופה 1-9/2020 רשמה החברה רווח גולמי ממכירת דירות בסך של כ-27 מיליוני ש"ח, אשר לא נכלל במסגרת ה-FFO.
- FFO למניה בתקופה 1-9/2020 הסתכם לסך של כ-0.41 ש"ח, תחזית ה-FFO השנתית של החברה, למניה, הינה בטווח של כ-0.54-0.55 ש"ח.
- FFO למניה ברבעון הסתכם לסך של כ-0.14 ש"ח, בדומה לרבעון המקביל אשתקד.
- סך ה-FFO מנכסים זהים בתקופה 1-9/2020 הסתכם לסך של כ-288 מיליוני ש"ח לעומת כ-273 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, ולכ-101 מיליוני ש"ח לעומת כ-94 מיליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.
- **לאור תוצאות הרבעון השלישי, ובהסתמך על תחזיות החברה לתום השנה, בוצע עדכון כלפי מעלה של הטווח התחתון של תחזית ה-FFO לטווח של 398-405 מיליוני ש"ח.**
- במהלך התקופה 1-9/2020 הסתכם ה-NOI מנכסים זהים (NOI SAME PROPERTY) בישראל לכ-424 מיליוני ש"ח לעומת כ-433 מיליוני ש"ח במהלך התקופה המקבילה אשתקד, קיטון של כ-1.9% שאלמלא השפעת הקורונה, החברה הייתה רשמת עלייה של כ-1.5%.
- במהלך הרבעון הסתכם ה-NOI מנכסים זהים (NOI SAME PROPERTY) בישראל לכ-144 מיליוני ש"ח לעומת כ-148 מיליוני ש"ח במהלך הרבעון המקביל אשתקד.
- שיעור התפוסה בנכסים בישראל ליום 30/9/2020 עומד על 90.5%, המשקף עלייה של כ-0.5% מיום 31/12/2019.
- התשואה השנתית של ה-FFO להון המיוחס לבעלי מניות (ליום 30/9/2020) בהתאם לתחזית החברה צפויה לעמוד בטווח של 6.74%-6.62% בראייה שנתית, ותשואת ה-FFO לשווי השוק צפויה לעמוד בטווח של כ-7.07%-6.95%.

- התשואה השנתית של ה-NOI להון המיוחס לבעלי מניות (ליום 30/9/2020) בהתאם לתחזית החברה צפויה לעמוד בטווח של 10.98%-10.88%, בראייה שנתית.
- ה-Implied Cap Rate מנכסים מניבים (שווי שוק בתוספת חוב מיוחס לנדל"ן) מניב, בנטרול זכויות בנייה, קרקעות, נדל"ן בפיתוח ומלאי בניינים) של החברה ליום 26/11/2020 עמד על כ-8.6%.
- שיעור התפוסה לשווי עומד על כ-92.2%, עלייה של כ-0.22% לעומת 31/12/2019.
- לחברה נכסים לא משועבדים בשווי של כ-3.3 מיליארדי ש"ח.
- במהלך התקופה מימשה החברה נכסים בישראל ובח"ל בתמורה לסך של כ-360 מיליוני ש"ח וברווח של כ-77 מיליוני ש"ח.
- לאחר תאריך המאזן, חתמה החברה על הסכם למכירת נכס בסרביה בתמורה לסך של כ-44 מיליוני ש"ח.

ביום 16 בנובמבר, 2020 פרסמה החברה

הצעת רכש מלאה ומיוחדת בדרך של הצעת רכש חליפין לרכישת מלוא

מניותיה של סלע קפיטל. במסגרת הצעת

הרכש הציעה החברה לרכוש את כל מניות סלע קפיטל המוחזקות על-ידי בעלי המניות בסלע קפיטל (למעט החברה) בתמורה לאחת מהחלופות הבאות (או שילוב שלהן):

- (א) 0.92 ע.ג. מניות של החברה כנגד 1 ע.ג. מניה רגילה של סלע קפיטל או
- (ב) 6.751 ש"ח כנגד כל מניה רגילה של סלע קפיטל. הצעת הרכש הותנתה בהתקיימותם של תנאים מתלים. ניתן למצוא פרטים נוספים בהצעת הרכש שבאתר בלינק: <https://maya.tase.co.il/reports/details/1333803> ובמסגרת שפרסמה החברה ביום 16/11/2020 בלינק: <https://maya.tase.co.il/reports/details/1332546>

נתונים כספיים

- גם במהלך התקופה 1-9/2020, המשיכה החברה בפעולות שהובילו לירידה נוספת ביחס החוב ל-CAP לרמה של 43.9% ליום 30/9/2020 מרמה של 49.2% ליום 31/12/2019.
- יתרת המזומנים ומסגרות האשראי הלא מנוצלות של החברה ליום 30/9/2020 מסתכמת לכ-1.2 מיליארדי ש"ח, בארץ ובח"ל.

- סך הנכסים השוטפים של החברה ליום 30/9/2020 הסתכמו לכ-1.3 מיליארדי ש"ח.
- סך החוב הפיננסי (נטו) של החברה ירד מכ-5.4 מיליארדי ש"ח ליום 31/12/2019 לכ-4.7 מיליארדי ש"ח ליום 30/9/2020.
- סך הון העצמי המיוחס ליום 30/9/2020 הסתכם לכ-6.01 מיליארדי ש"ח לעומת כ-5.57 מיליארדי ש"ח ליום 31/12/2019.
- יחס ההון למניה ליום 30/9/2020 עלה ב-7.9% מ-7.59 ש"ח ביום 31/12/2019 ל-8.19 ש"ח.

הון עצמי מיוחס ליום 30/9/2020	6,013 מיליוני ש"ח
8.19 ש"ח =	
סך מניות בניכוי מניות מוחזקות	734=79-813
מיליוני מניות ע"י דרבן (חברה בת)	

- מחיר מניית החברה בבורסה עומד על כ-8.37 ש"ח למניה, נכון ליום 26/11/2020.

משבר הקורונה

- משבר הקורונה אשר פקד את העולם והחברה, גרר השפעות לא מהותיות באופן יחסי על פעילות 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 או ימשכו פרק זמן ארוך.
- יש לציין, כי נכון להיום כל נכסי החברה פועלים באופן כמעט מלא, למעט נכס אחד (קניון נצרת) שאינו מהותי להכנסות החברה.
- אנו מעריכים כי הפעולות אשר נקטנו וניהול המשבר מול לקוחות החברה, הובילו את החברה לפגיעה לא מהותית בתוצאותיה.
- השפעת המשבר על החברה לתום הרבעון השלישי התבטאה בירידה ב-NOI וב-FFO בסך של כ-15.5 מיליוני ש"ח, סכום נמוך מתחזית החברה כפי שפורסמה לרבעון השלישי. כמו כן חלק גדול מהירידה האמורה קוּזַז על ידי שיפור ב-NOI וב-FFO אל מול התקופה המקבילה אשתקד.

נדל"ן למגורים

- 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

- 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:

- שנכון להיום לחברה זכויות מתוכננות ל-1,560 יחידות דיור, המרוכזות בעיקר באזורי הביקוש ובהם ציר יגאל אלון בתל אביב והרצליה פיתוח. בנוסף בכונת החברה להמשיך להגדיל את המגמה הנוכחית בשנים הקרובות בנכסים נוספים שבבעלותה.
- את ייזום המגורים מבצעת החברה בעצמה ועם שותפים אסטרטגיים, אותם

מס' יח"ד מתוכננות / בביצוע	שווי בספרי החברה (במיליוני ש"ח)	פרויקט / מיקום
360 יח"ד (חלק החברה 75%)	337	הסוללים - תל אביב
170 (בשלבי איכלוס)	137	עמינדב, תל אביב, שלב א'
310 יח"ד + 213 אלפי מ"ר משרדים	117	עמינדב, תל אביב, שלב ב'
100 יח"ד + 24 אלפי מ"ר משרדים	103	מגדל מבנה, הרצליה פיתוח
73	85	מרום השרון - בבנייה
213	34	מרום השרון - שלב עתידי
334	52	אור עקיבא וחדרה
1,560 יח"ד + 237 אלפי מ"ר משרדים	865	סה"כ

פרויקטים בפיתוח

- פרויקט "שרונה", כפר סבא: בביצוע. במהלך התקופה 1-9/2020 הושקעו כ-17.6 מיליוני ש"ח. סך ההשקעה עומד על כ-24.4 מיליוני ש"ח ויתרת העלות להשקעה עומדת על כ-219 מיליוני ש"ח.
- בניין משרדים, חולון: בביצוע. במהלך התקופה 1-9/2020 הושקעו כ-20.7 מיליוני ש"ח. סך ההשקעה עומד על כ-26 מיליוני ש"ח ויתרת העלות להשקעה עומדת על כ-48 מיליוני ש"ח. צפי להשלמת בניית השלד עד תחילת 12/2020.
- מרכז לוגיסטי, קרית גת: הבנייה הסתיימה. התקבל טופס 4. סך ההשקעה בפרויקט (כולל קרקע) מסתכמת לכ-35 מיליוני ש"ח. החברה נמצאת בעיצומן של התקשרויות מול שוכרים למבנה. צפי תחילת הנבה Q1/2021.

- במועד המסירה, Q4/2020, מהפרויקט עומד על כ-200 מיליוני ש"ח וסך הרווח שטרם הוכר בדוחות הכספיים עומד על כ-25 מיליוני ש"ח.
- פרויקט המיטב, שלב ב': במהלך חודש מרץ נדונה התכנית בפורום 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. הוגשו בקשות להיתר. צפי לתחילת ביצוע Q2/2021.
- פארק מדע והייטק, חיפה: צפי לקבלת היתר דיון וחפירה לשני בניינים נוספים במהלך Q4/2020. היתר מלא צפוי להתקבל במהלך Q2/2021.

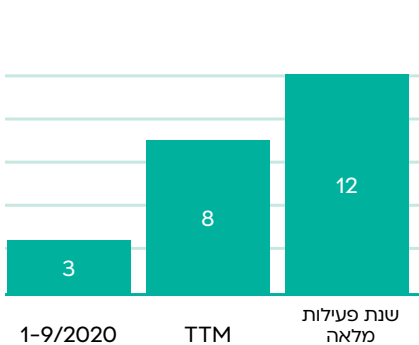
להלן השינויים העיקריים אשר חלו במהלך התקופה בפרויקטים היזמיים של החברה:

- פרויקט הסוללים, בתל אביב: במהלך התקופה אושרה התב"ע וניתן לה תוקף ביום 11/8/2020. כמו כן, אושרה תכנית העיצוב. במהלך 9/2020 התקבל היתר הריסה והחלו עבודות ההריסה במתחם. צפי לקבלת היתר דיון וחפירה - Q4/2020.
- פרויקט המיטב, בתל אביב, שלב א': בניית הפרויקט הושלמה והחלה מסירת הדירות לדיירים במהלך 10/2020. נכון למועד פרסום נייר זה, נמסרו 39 דירות. מתחילת השנה ועד למועד פרסום נייר זה, נמכרו 6 דירות נוספות בתמורה ל-21.4 מיליוני ש"ח, ובכך נחתמו חוזים למכירת 144 דירות. כמו כן, ישנן 10 הרשמות בגינן טרם נחתם הסכם מכר. העודף התזרימי הצפוי להתקבל

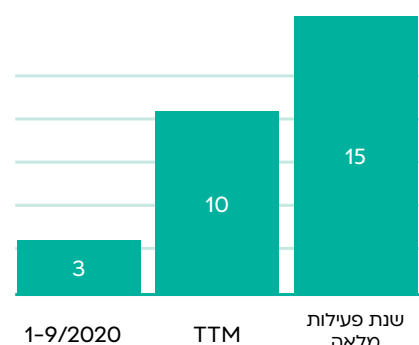
אנרגיה סולארית

במהלך התקופה הגדילה החברה את השקעתה בתחום האנרגיה הסולארית, וחתמה על הסכמים להתקנת מערכות סולאריות על גבי 281 גגות של נכסים שבבעלותה. עד היום הוסדרה תכנית להתקנתם של 136 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 2011-2020. מערכות אלו מניבות לחברה כ-7 מיליוני ש"ח בשנה. להלן נתונים אודות המערכות לגביהן הוסדרה התכנית להקמתן (הנתונים משקפים את חלק החברה):

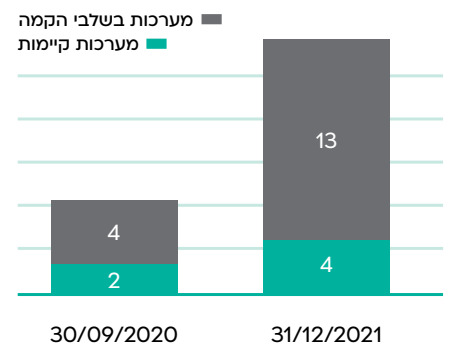
FFO מהמערכות לאחר הפעלה מסחרית, במיליוני ש"ח:



תקבולי חשמל לאחר הפעלה מסחרית, במיליוני ש"ח:



הערכת הספק מותקן במגה-וואט ממערכות קיימות ובשלבי הקמה:



תשואה על ההשקעה ושווי עודף

22%	שיעור תשואה צפוי על ההשקעה, ללא מינוף
420	שווי פעילות פוטנציאלי מוערך בהשלמת הפרויקט, לפי תשואה של 5%
98	עלות השקעה כוללת*
346	שווי עודף בניכוי מס

* המערכות מוצגות בספרי החברה בהתאם לעלותן המופחתת ולא לפי שווי שוק

בנוסף, קיימות עוד 129 מערכות לגביהן טרם הסתיים הליך הרישוי. להלן הנתונים הכוללים, בהנחה כי יושלם הליך הרישוי בגינן:

מס' מערכות כולל	MW	הכנסות שנתיות צפויות במיליוני ש"ח
281	32	22

שכ"ד ממוצע למ"ר	מספר שוכרים	מספר נכסים	אלפי מ"ר	
23.1	1,725	504	1,016	תעשייה
48.1	440	46	400	משרדים
66.4	483	17	183	מסחר
35	2,648	567	1,599	סה"כ

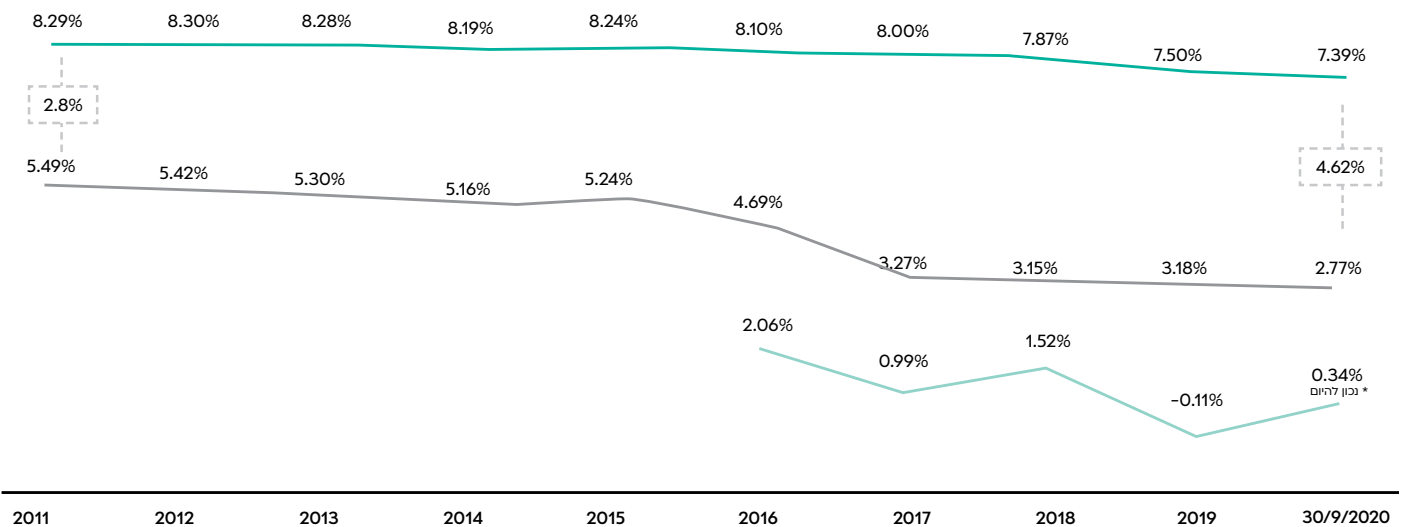
*הנתונים כוללים נתוני חברות כלולות

7-9/2020 לעומת 7-9/2019	1-9/2020 לעומת 1-9/2019	נלייה (ירידה) ב- NOI SAME PROPERTY בישראל (באלפי ש"ח)
1,674	7,200	תעשייה
(1,388)	(3,594)	משרדים
(4,438)	(12,015)	מסחר
(4,252)	(8,409)	סה"כ

ליום 30/9/2020	שיעור תשואה משוקלת, במליוני ש"ח
8,558	נדל"ן להשקעה מניב בישראל
(683)	בניכוי שווי מיוחס לשטחים פנויים
50	השקעות צפויות
7,925	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים
146	NOI בישראל, רבעון 3, 2020
590	NOI צפוי* בישראל לשנת 2020
7.44%	שיעור תשואה משוקלת הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (CAP RATE) בישראל

- במהלך הרבעון השלישי, עיקר הפגיעה של החברה כתוצאה ממשבר הקורונה התרכזת בתחומי המסחר והחניונים ומנגד חל שיפור משמעותי בתחום התעשייה, המהווה כ- 45% מהכנסות החברה. החברה צופה כי במהלך הרבעון האחרון של השנה, סך הפגיעה המצטברת, בהנחה כי המצב במשק לא יחמיר, צפוי להסתכם בכ- 7-9 מליוני ש"ח. לאורך כל התקופה הציגה החברה שיפור משמעותי בסגמנט **התעשייה** אשר התבטא בעלייה בשכר הדירה ובתפוסות.

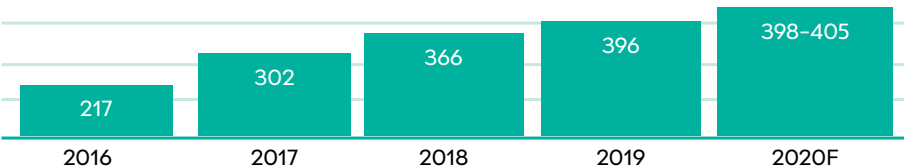
שיעור היוון מבנה לעומת עלות החוב המשוקלת של החברה



■ 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 הטווח התחתון תחזית של ה- FFO **כלפי מעלה** לטווח של 398-405 מליוני ש"ח וזאת חלק תחזית קודמת שעמדה על טווח של 384-405 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

- מניית החברה נכללת במדד ת"א 35.
- שווי השוק של החברה עומד על כ-6.1 מליארדי ש"ח (בניכוי מניות המוחזקות על ידי דרבן), ליום 26/11/2020.
- ביום 28/6/2020 אושרר דירוג החברה והחוב ע"י מעלות בדירוג - AA. דירוג הסדרות המובטחות בנדל"ן הינו AA.
- לחברה 567 נכסים מניבים הפזורים בכל רחבי הארץ, בשטח כולל של כ-1.6 מליוני מ"ר. הנכסים מושכרים לכ- 2,648 שוכרים.
- לחברה קרקעות וזכויות בנייה לייזום בשטח של כ- 678 אלפי מ"ר באזורי הביקוש.

- סה"כ בתקופה 1-9/2020 חל גידול של כ- 30,000 מ"ר (נטו) בשטחים המושכרים.
- 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:

תקופת ההכרה בהכנסה	הכנסות מרכיבים קבועים כמוצג בדוח התקופתי לשנת 2019 (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים בפועל נכון ליום 30.6.2020, לאחר חתימת החוזים	תוספת בגין חתימת חוזים חדשים
רבעון 1	142,495	151,177	8,682
רבעון 2	138,231	140,933	2,702
רבעון 3	133,833	146,305	12,472
רבעון 4	129,132	142,060	12,928
סה"כ שנת 2020	543,692	580,476	36,784
שנת 2021	418,777	488,605	69,828
שנת 2022	310,639	370,908	60,269
שנת 2023	226,622	270,029	60,269
סה"כ	1,499,730	1,710,018	210,288

- במהלך תקופה 1-9/2020 חתמה החברה על 557 חוזים בסך מצטבר של כ- 77 מליוני ש"ח ובשטח כולל של כ- 211 אלפי מ"ר. יש לציין כי מנגמת 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 1-9/2020	שיעור תשואה ל- NOI
שווייץ	2	93.5%	390,711	18,661	6.4%
אוקראינה	1	100%	243,977	19,563	10.7%
צרפת	6	97.8%	70,080	11,310	*21.5%
קנדה	3	71.7%	155,235	3,569	3.1%
ארה"ב	2	77.6%	95,316	4,354	6.1%
חו"ל אחר	4	95%	106,400	5,336	6.7%
סה"כ	18	90.8%	1,061,719	62,793	7.89%

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

בסיס ההצגה

- 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.
- מדד ה- FFO הינו מדד מוכר המשמש אנליסטים, משקיעים ומתעניינים אחרים להערכת חברות נדל"ן ובעיקר חברות נדל"ן מניב.

- 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.

- ניר זה כולל הצגה של נתונים פינויים, תפעוליים ותוצאתיים שביניהם NOI, FFO, יחסים פינויים שונים ופילוחים 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 ושמיירה על הקיים (CAPEX) שנקפו לרווח והפסד.

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 ואינו 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 ראי החשבון המבקרים של החברה. המידע המוצג בנייר זה אינו מהווה תחליף לעיון בדיווחי החברה. המידע הכלול במצגת זו ביחס לסלע נדל"ן מבוסס על דיווחיה הפומביים של סלע נדל"ן בלבד.

נייר מידע זה כולל תחזיות, הערכות, אומדנים ונתונים המתייחסים לאירועים עתידיים שהתמשותם 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 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.

התמשותו או אי התמשותו 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 3, 2020

FFO מוכסים מניבים:

נתונים במליוני ש"ח	נתונים בתחזית	
	MIN	MAX
נתונים באלפי ש"ח	תחזית Q3/2020	תחזית Q3/2020
FFO ברבעון מקביל אשתקד	100	100
שינויים ב- NOI בעקבות מכירות 2019 וצפי מכירות 2020	(11)	(11)
שינויים ב- FFO מכירת כלולות	(6)	(6)
קיטון ב- NOI בעקבות הקורונה בישראל ובחו"ל	(6)	(3)
שיפור חזוי ב- FFO	20	23
FFO לרבעון	97	103
% עמידה בתחזית	107%	101%

לא כולל רווח גולמי בסך של כ-6 מליוני ש"ח ממכירת דירות

:NOI

נתונים במליוני ש"ח	נתונים בתחזית	
	MIN	MAX
מנגל NOI- נתונים במליוני ש"ח	תחזית Q3/2020	תחזית Q3/2020
NOI ברבעון מקביל אשתקד	177	177
שינויים ב- NOI בעקבות מכירות 2019 וצפי מכירות 2020	(11)	(11)
קיטון ב- NOI בעקבות הקורונה בישראל ובחו"ל	(6)	(3)
שיפור תפעולי ב NOI	-	1
NOI לרבעון	160	164
% עמידה בתחזית	104%	101%

לא כולל רווח גולמי בסך של כ-6 מליוני ש"ח ממכירת דירות

תוצאות הפעילות – תחזיות

תחזית FFO מנכסים מניבים לרבעון הרביעי, 2020:

MIN	MAX	נתונים באלפי ש"ח
100	100	FFO 10-12/2019
(11)	(11)	שינויים ב- NOI בעקבות מכירות 2019 וצפי מכירות 2020
(6)	(6)	שינויים ב- FFO מכירת כלולות
(9)	(7)	קיטון ב- NOI בעקבות הקורונה בישראל ובחו"ל
24	29	שיפור חזוי ב FFO
98	105	תחזית FFO 10-12/2020

לא כולל תחזית רווח גולמי בסך של כ-6 מיליוני ש"ח ממכירת דירות

תחזית NOI לרבעון הרביעי, 2020:

MIN	MAX	נתונים באלפי ש"ח
177	177	NOI 10-12/2019
(11)	(11)	שינויים ב- NOI בעקבות מכירות 2019 וצפי מכירות 2020
(9)	(7)	קיטון ב- NOI בעקבות הקורונה בישראל ובחו"ל
-	4	שיפור תפעולי ב NOI
157	163	תחזית NOI 10-12/2020

לא כולל תחזית רווח גולמי בסך של כ-6 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)	(23)	קיטון ב- NOI עקב הקורונה בישראל ובחו"ל
87	92	שיפור חזוי ב- FFO
398	405	תחזית FFO לשנת 2020

לא כולל תחזית רווח גולמי בסך של כ-34 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)	(23)	קיטון ב- NOI עקב הקורונה בישראל ובחו"ל
16	20	שיפור תפעולי ב- NOI
654	660	תחזית NOI לשנת 2020

לא כולל תחזית רווח גולמי בסך של כ-34 מיליוני ש"ח ממכירת דירות

נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים

תמצית מאזן מאוחד

ליום 30 בספטמבר 2019	ליום 30 בספטמבר 2020	נתונים במליוני ש"ח
		נכסים שוטפים:
786	588	מזומנים ושווי מזומנים
598	623	נכסים שוטפים אחרים
168	42	נכסים מוחזקים למכירה
1,552	1,253	סה"כ נכסים שוטפים
		נכסים לא שוטפים:
10,318	10,830	נדל"ן להשקעה
69	208	נדל"ן להשקעה בפיתוח
643	303	השקעות בחברות כלולות
593	518	נכסים לא שוטפים אחרים
11,623	11,859	סה"כ נכסים לא שוטפים
13,175	13,112	סה"כ נכסים
		התחייבויות שוטפות:
419	300	חלויות שוטפות של אג"ח
376	99	חלויות שוטפות של הלוואות
317	342	התחייבויות שוטפות נוספות
40	-	התחייבויות המתייחסות לנכסים למכירה
1,152	741	סה"כ התחייבויות שוטפות
		התחייבויות לא שוטפות:
1,363	1,174	הלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים
4,121	3,799	אגרות חוב
1,214	1,238	מסים נדחים
222	166	התחייבויות לא שוטפות אחרות
6,920	6,377	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
8,072	7,118	סה"כ התחייבויות
4,084	6,013	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
1,019	(19)	זכויות שאינן מקנות שליטה
5,103	5,994	סה"כ הון

תמצית דוח רווח והפסד

לתקופה 1-9/2019	לתקופה 1-9/2020	נתונים במליוני ש"ח
		הכנסות:
564	561	הכנסות משכירות וניהול בישראל
126	99	הכנסות משכירות וניהול בחו"ל
158	114	הכנסות נוספות
848	774	סה"כ הכנסות
		הוצאות:
(126)	(127)	הוצאות אחזקה בישראל
(39)	(36)	הוצאות אחזקה בחו"ל
(97)	(82)	הוצאות נוספות
(262)	(245)	סה"כ הוצאות
586	529	רווח גולמי
266	278	עליית ערך נדל"ן להשקעה ובפיתוח
(86)	(81)	הוצאות מכירה, שיווק הנהלה וכלליות
(1)	9	חלק החברה ברווחי חברות כלולות
(55)	46	הכנסות (הוצאות) תפעוליות נוספות
710	781	רווח תפעולי
(205)	(135)	הוצאות מימון, נטו
(133)	(141)	מסים על ההכנסה
372	505	רווח נקי
281	511	רווח נקי מיוחס לבעלי מניות החברה



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

- דוחות כספיים ליום 30/9/2020: <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.mivnegrup.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 משקיעים ב-ZOOM תתקיים ביום ראשון, ה- 29/11/2020 בשעה 12:00. על מנת להתחבר [לחצו כאן](#).