

מצלאוי.



מצגת משקיעים

יולי 2018

הבהרה משפטית

המידע הכלול במצגת זו הינו תמצית בלבד ואינו ממצה את מלוא הנתונים אודות החברה ופעילותה, ואינו מחליף עיון בדוח התקופתי של החברה לשנת 2017, בדוח הכספי לרבעון הראשון לשנת 2018 של החברה ובדיווחיה השוטפים של החברה, כפי שדווחו לרשות ניירות ערך באמצעות אתר ההפצה של המגנ"א. ככל וקיימת סתירה בין האמור במצגת זו לבין האמור בדיווחיה של החברה, יגבר האמור בדיווחי החברה.

יודגש כי המצגת עשויה לכלול מידע שלא הוצג בדוחות ובדיווחי החברה בעבר, ו/או הוצג באופן, איפיון, עריכה, עיבוד, או פילוח שונים מהאופן בו מידע זה מוצג במצגת. יודגש כי תוצאות עבר אינן מעידות בהכרח על ביצועים עתידיים.

מצגת זו כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע כאמור כולל בין היתר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים, לרבות מידע המובא בדרך של איורים, גרפים, סקירות וכל מידע אחר המובא בכל דרך, המתייחס לאירועים ו/או עניינים עתידיים, אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד אינו מהווה עובדה מוכחת והוא מבוסס רק על נקודת ראותה והערכתה הסובייקטיבית של הנהלת החברה, המתבססת, בין השאר, על ניתוח מידע כללי, הידוע להנהלת החברה בעת עריכת מצגת זו, ובכלל זאת, הערכות שוק של מתחריה, נתונים סטטיסטיים שפרסמו גופים ורשויות שונות, פרסומים מקצועיים, פרסומים ציבוריים, מחקרים וסקרים, אשר לא ניתנה בהם התחייבות לנכונותו ו/או לשלמותו של המידע הכלול בהם ונכונותו לא נבחנה על ידי החברה באופן עצמאי.

בנוסף, מידע צופה פני עתיד כאמור כולל את תחזיות החברה באשר למועדים צפויים לסיום הפרויקטים שבונה החברה, היקף ההכנסות הצפוי מן הפרויקטים, והעודפים הצפויים מן הפרויקטים, נתונים המתבססים בין היתר על הערכות החברה ותוכניותיה, התקשרויותיה בקשר עם הפרויקטים כמו גם דוחות הבנק המלווה את הפרויקטים.

התממשות או אי התממשותו של המידע צופה פני עתיד מושפע, בין היתר, מגורמי סיכון המאפיינים את פעילות החברה, וכן מהתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, אשר הינם בלתי ניתנים לחיזוי מראש ואשר אינם מצויים בשליטת החברה. לפיכך, קוראי מצגת זו מוזהרים בזאת, כי תוצאותיה והישגיה בפועל של החברה בעתיד עלולים להיות שונים מהותית מאלו שהוצגו במידע צופה פני עתיד המובא במצגת זו.

החברה אינה מתחייבת לעדכן ו/או לשנות כל תחזית ו/או הערכה כאמור על מנת שישקפו אירועים ו/או נסיבות ישררו לאחר מועד עריכת המצגת. כמו כן מובהר, כי תוכניות ואסטרטגיות של החברה הכלולות במצגת זו נכונות למועד פרסומן ויכול וישתנו בהתאם להחלטות הנהלת החברה מעת לעת. בנוסף, המצגת עשויה לכלול נתונים והערכות המבוססים על מקורות חיצוניים אשר לא נבדקו באופן עצמאי על ידי החברה ואשר החברה אינה אחראית על נכונותם.

מצגת זו נועדה למסירת מידע בלבד והיא אינה מהווה הצעה לרכישת ניירות ערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור והאמור בה אינו מהווה המלצה או חוות דעת או תחליף לשיקול דעת של המשקיע. היא אינה באה במקום בדיקה עצמאית ויעוץ אישי בהתאם לנתונים המיוחדים לכל לקוח והיא גם אינה מתיימרת להקיף או להכיל את כל המידע העשוי להיות רלוונטי לצורך קבלת החלטה.

אודות החברה



מעל 40 שנות עשייה

- החברה נוסדה בשנת 1977
- חברה ציבורית החל משנת 2007



ניסיון רב במגוון תחומי פעילות

- ייזום ופיתוח מקרקעין באזורי ביקוש
- ניהול ותחזוקה של נכסי נדל"ן מניב
- מאז הקמתה, החברה הקימה אלפי יח"ד



חלוצה ומובילה בתחום התחדשות עירונית

- החברה הראשונה בישראל שיזמה, בנתה ואכלסה פרויקטים של "פינוי בינוי" בקרית אונו, ראשון לציון בכפר סבא, יהוד ורמת גן
- נכון למועד זה לחברה 1,132 יח"ד בתהליכי הקמה**

* מידע צופה פני עתיד ** לרבות שלב א' של פרויקט יוספטל המצוי בתהליכי בקשת היתר (ראו בהמשך)

צבר פרויקטים משמעותי

- מצלאוי נהנת מצבר פרויקטים משמעותי באזורי ביקוש המונה למעלה מ- 3,300 יח"ד (חלק החברה 2,451 יח"ד) בשלבים שונים



צפי הכנסה של כ- 4.5 מיליארד ₪* ורווח גולמי חזוי של כ- 607 מ' ₪

- פיזור מקורות לרבות פרויקטים ברמת בשלות גבוהה



אסטרטגיה עסקית

המשך התמקדות באיזורי ביקוש

קידום אישורים והקמת הפרויקטים השונים
מעורבות אקטיבית בנושא דיור בר השגה לזוגות צעירים

מיצוי יכולות

ניצול יכולות הייזום והתכנון של החברה לצורך צמיחה
תוך ניהול סיכונים מושכל



הרחבת פעילות בתחום הליבה

מיצוב החברה כחברה המובילה בתחום "הפינוי בינוי" בישראל
הפחתת מינוף משמעותית ע"י מכירת נכסים וקרקעות שלא
בליבת עיסוק החברה

פיתוח נכסי נדל"ן להשקעה

התמקדות בשטחי מסחר ותעסוקה



הצפת ערך לבעלי המניות

יציאה מרשימת השימור והגדלת הסחירות במניה כמנוף
לצמיחה עתידית



תחומי פעילות

ייזום נדל"ן למגורים

- פרויקטים פעילים באזורי ביקוש בישראל
- ניסיון של אלפי יחידות דיור בעשרות פרויקטים שהושלמו
- 1,132 יח"ד בהקמה ועוד כ- 2,170 יח"ד בתכנון
- כל פעילות הבניה מתבצעת על ידי החברה
- רווח גולמי חזוי של כ- 607 מ' ש"ח בשנים הקרובות מתוכו כ- 20 הוכרו בספרים



נדל"ן מניב

- בנייני משרדים ושטחי מסחר בהיקף כולל של כ- 7 א' מ"ר
- שווי כולל של כ- 70 מ' ש"ח* (חלק החברה)
- NOI שנתי בהיקף של כ- 5.5 מ' ש"ח
- עתודות קרקע של שטחי משרדים ומסחר שטרם הוקמו





ריכוז פרויקטים

לחברה צבר פרויקטים בהיקף של כ- 3,302 יח"ד (מתוכם חלק החברה הינו 2,451 יח"ד)

מס"ד	מיקום	סטאטוס	יח"ד	יח"ד חלק החברה	יחס דירות (פינוי בינוי)	צפי לסיום*	עודפים חזויים*	הערה
1	אונז פריים שלב א'	בהקמה	146	105	1:3.3	2018	39 מ'	
2	אונז פריים שלב ב'	בהקמה	247	197	1:5.3	2020/2	61 מ'	
3	עלית (רמת גן) (60%)	בהקמה	153	91		2018	34 מ'	
4	יוספטל (בת ים) שלב א'	לקראת היתר	586	459	1:4.5	2023	115 מ'	לרבות שטחי מסחר ומשרדים
5	יוספטל (בת ים) שלב ב'	תב"ע בתוקף	502	389		2025	125 מ'	לרבות שטחי מסחר ומשרדים
6	רוטשילד (בת ים)	בתכנון	660	497	1:4	2022/5	212 מ'	לרבות שטחי מסחר, משרדים ומלון
7	הכוזרי (50%) (הרצליה)	בתכנון	204	69	1:3	2021	26 מ'	
8	עלית שלב ב' (60%)	בתכנון	-	-		2020	60 מ'	שימושים צפויים: משרדים ומסחר
9	השקמה (בת ים)	בתכנון	700	572	1:5.5	2023/6	137 מ'	
10	הרימון (ק. אונז)	בתכנון	104	72	1:3	2023	16 מ'	
סה"כ			3,302	2,451			825 מ'	

* מידע צופה פני עתיד

פרויקטים נוספים - הצפת ערך עתידית

פרויקט יוספטל - שלב א'

מיקום: בת ים; העיר ה-14 בגודלה בישראל עם למעלה מ-129 א' תושבים**



יח"ד: 586 (חלף 127 יח"ד כיום הפרויקט נמצא בשלבי קבלת היתר)



יתרונות: בסמיכות לתחנות הסעה ומול קניון בת-ים



סיום מתוכנן: 2023*



היקף הכנסות צפוי: כ-850 מ' ₪*



עודפים צפויים (לא כולל הון עצמי): 115 מ' ₪*



שווי בספרים כיום: כ-2 מ' ₪ בלבד



* מידע צופה פני עתיד;
** לפי הלמ"ס



פרויקטים נוספים - הצפת ערך עתידית

פרויקט יוספטל - שלב ב'

מיקום: בת ים, הנמצאת בתהליכי התחדשות ופיתוח מואצים ובלתי פוסקים



יח"ד: 502 (חלף 113 יח"ד כיום הפרויקט נמצא בסוף הליך התכנון וקיבל אישור למתן תוקף)



יתרונות: בסמיכות לתחנות הסעה ומול קניון בת-ים



סיום מתוכנן: 2025*



היקף הכנסות צפוי: כ-900 מ' ש"ח*



עודפים צפויים (לא כולל הון עצמי): 125 מ' ש"ח*



* מידע צופה פני עתיד;
** לפי הלמ"ס

פרויקטים משמעותיים

פרויקט אונו פריים

מיקום: קרית אונו



יח"ד: 393



יתרונות: שכונה חדשה באיזור מרכזי (בסמוך לקניון)



סיום מתוכנן: 2022*



היקף הכנסות צפוי: 532 מ' ₪*



עודפים צפויים: 100 מ' ₪* (מתוכם רווח שטרם הוכר בהיקף של כ- 65 מ' ₪)



* מידע צופה פני עתיד

פרויקטים משמעותיים

פרויקט עלית (שלב א' + ב')

מיקום: רמת גן

חלק החברה: 60%

יח"ד:

○ שלב א': 153

○ שלב ב': מיועד למשרדים ומסחר

יתרונות: מגדלי יוקרה בלב המדינה. נגישות וקרבה לתחנות הסעה לרבות לרכבת הקלה
בסמיכות למתחם הבורסה ולמרכזי הביילוי של תל אביב

סיום מתוכנן:

○ שלב א': 2018

○ שלב ב': 2020 (בתכנון - טרם התקבל אישור)*

עודפים צפויים (חלק החברה):*

○ שלב א': 34 מ' נה

○ שלב ב': 60 מ' נה**



* מידע צופה פני עתיד
** החברה בוחנת אפשרות למכור את שלב ב'



פרויקטים נוספים - הצפת ערך עתידית

רוטשילד

מיקום: בת ים

יח"ד: 660 (חלק החברה 497 יח"ד)

יתרונות: קו שני לים, באיזור ביקוש בסמוך לגבול תל אביב - יפו

סיום מתוכנן: 2022/5 (הפרויקט קיבל את אישור הוועדה מקומית ונמצא בדיונים בוועדה המחוזית)

היקף הכנסות צפוי*: 1,295 מ' ₪

עודפים צפויים*: 212 מ' ₪

הפרויקט מוערך בשווי זניח בספרי החברה כיום

הכוזרי הרצליה

מיקום: הרצליה

יח"ד: 204 (חלק החברה 69 יח"ד)

יתרונות: במרכז העיר, איזור ביקוש

סיום מתוכנן: 2021

היקף הכנסות צפוי*: 297 מ' ₪

עודפים צפויים*: 26 מ' ₪

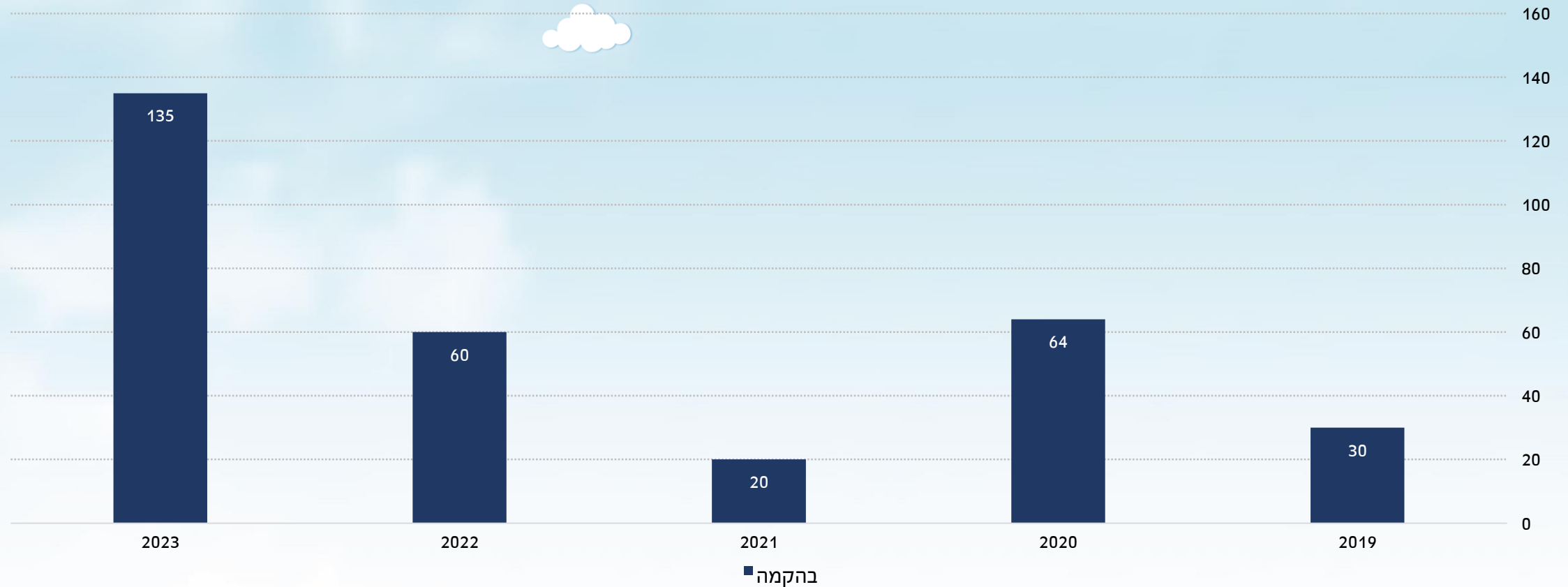
הפרויקט מוערך בשווי זניח בספרי החברה כיום

* מידע צופה פני עתיד



רווח גולמי מפרויקטים יזמיים

צבר הפרויקטים של החברה צפוי לייצר רווח גולמי בהיקף כולל של כ- 825 מ' ₪*, מתוכם רווח גולמי של כ- 20 מ' ₪ בלבד הוכר בספרים



בתוספת רווח גולמי בהיקף של כ- 516 מ' ₪ מפרויקטים בתכנון

* מידע צופה פני עתיד



נכסים מניבים

הקאנטרי בקרית אונו

מיקום: קרית אונו

שטח: 3,675 מ"ר

10 שוכרים עם מח"מ חוזים ממוצע של כ- 15 שנים

שווי: כ- 35 מ' ש: (חלק החברה)*

NOI (חלק החברה): כ- 3.2 מ' ש (צפי ל- 4 מ'**) *



משה אביב 1,3

מיקום: אור יהודה

שטח: 3,408 מ"ר (כ- 530 מ"ר משמשים את החברה)

13 שוכרים עם מח"מ חוזים ממוצע של כ- 3 שנים

שווי: כ- 37 מ' ש*

NOI: כ- 1.8 מ' ש



יוספטל**

מיקום: בת ים (בתכנון)

שטח: 4,850 מ"ר מסחר / 19,000 מ"ר משרדים

NOI שנתי חזוי בהיקף של כ- 16 מ' ש (בתפוסה מלאה)

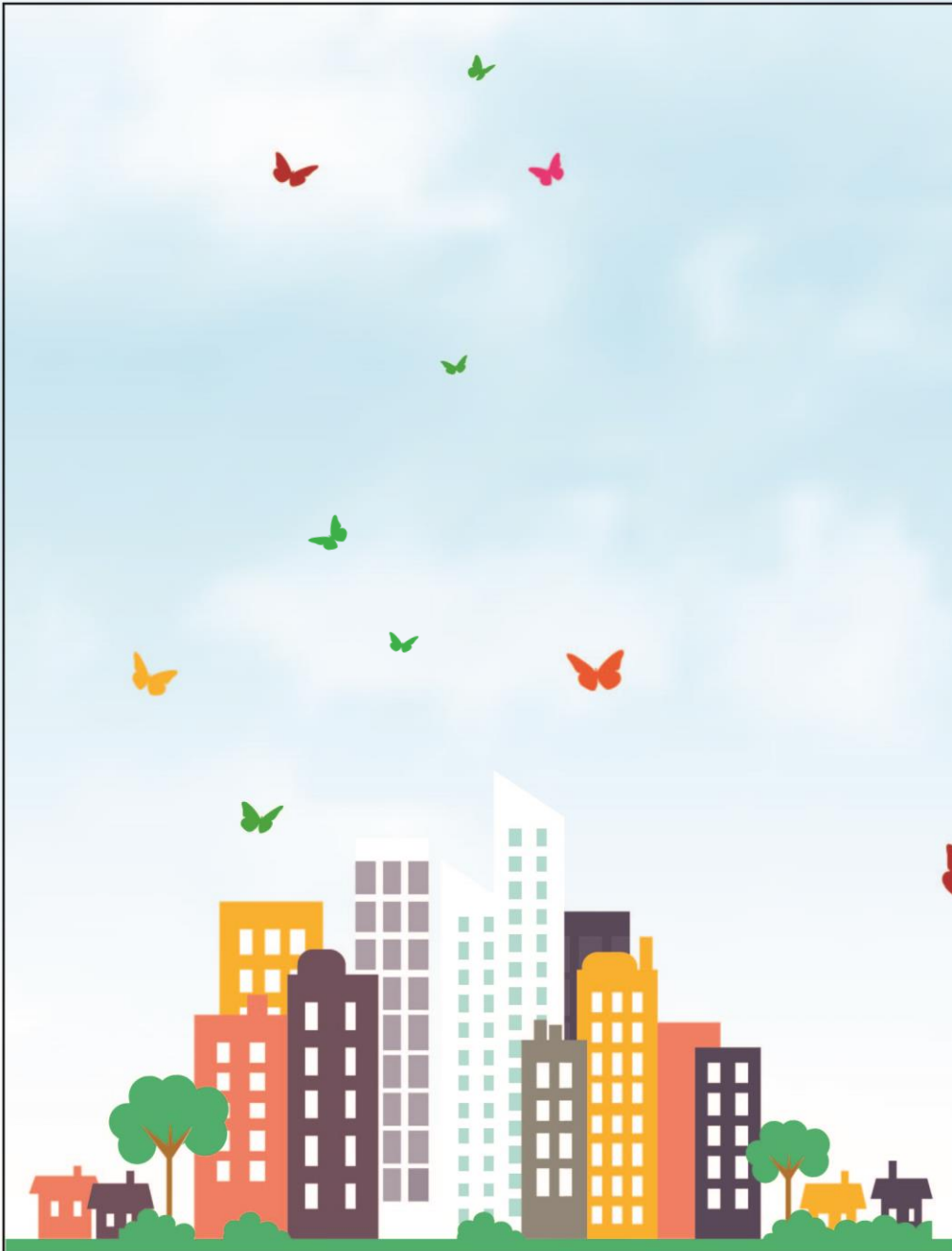
תחילת פעילות צפויה 2023 ואילך*

שווי בספרים: כלל הפרויקט, לרבות שטחי המגורים,

רשום בספרים לפי שווי של 2 מ' ש בלבד



* נכון ליום 31.3.2018; **מידע צופה פני עתיד, ככל ויוחלט לסווג שטחים אלו לנדל"ן להשקעה



מה נעשה בתקופה האחרונה

חיזוק מצבת ההון של החברה
הכנסת שותף והזרמת הון פנימה בהיקף של כ-
44 מ' ש"ח ובמחיר למניה של 6.2 ש"ח

רה ארגון של מצבת החוב של החברה
גיוס אג"ח סדרה ה' וביצוע פירעון מוקדם לסדרות ג' ו-ד'
התאמת מח"מ חוב החברה לתזרים החזוי מהנכסים
והעלאת דירוג החברה

התמקדות בפעילות הליבה
מכירת קרקעות ונכסים תוך התמקדות בפעילות הליבה
ופינוי משאבים להמשך צמיחה

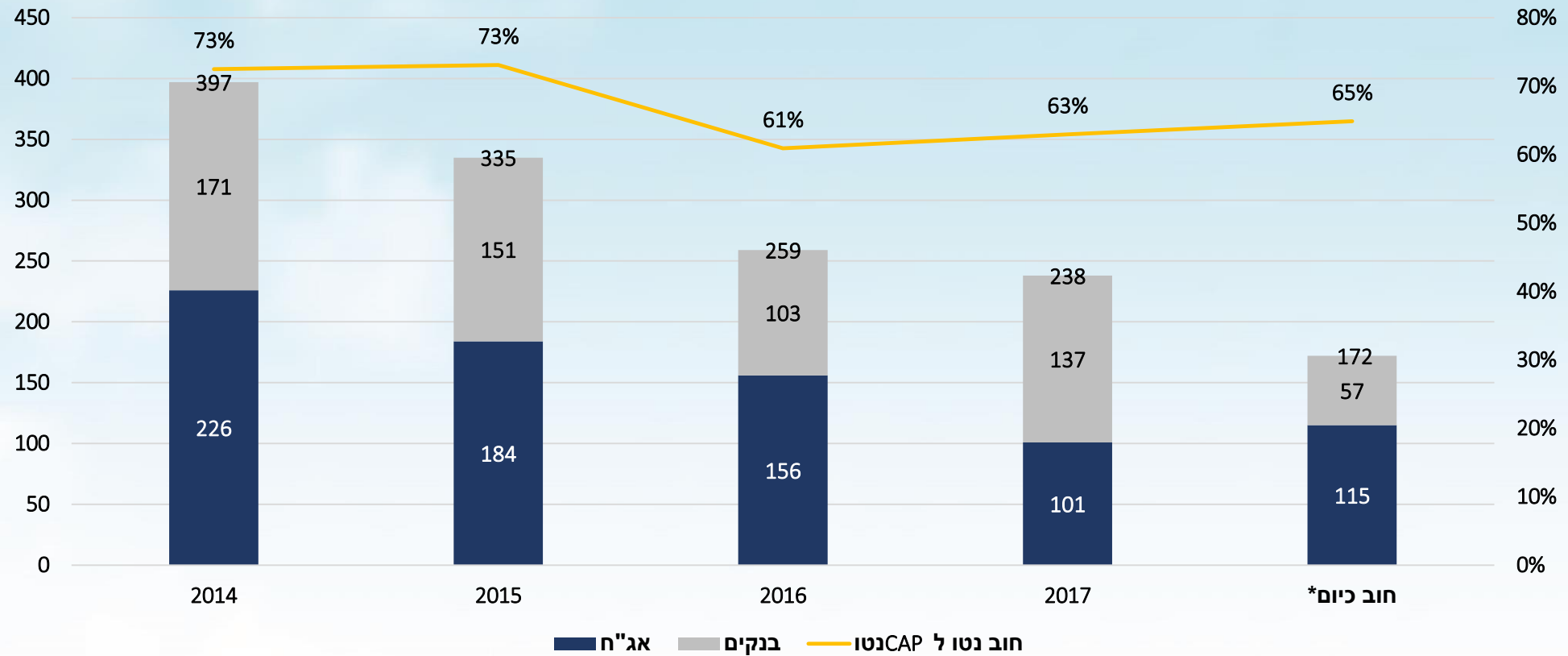
התייעלות ארגונית
הפחתת תקורות לרבות הנהלה וכלליות, הפסקת ביצוע
עבור צדדים שלישיים וצמצום עלויות המימון



המשך התקדמות בפרויקטים השונים
כלנית | עלית | יוספטל | רוטשילד | הכוזרי

התפתחות חוב החברה

○ משנת 2014 צמצמה החברה את היקף החוב בצורה ניכרת תוך הארכת מח"מ והתאמתו לתזרימים הצפויים



* לאחר פירעון אג"ח ג' וגיוס אג"ח ה' ובנטרול מזדמנים מוגבלים, עיקר החוב הבנקאי הינו חוב בגין פרויקט בליווי, חוב אשר צפוי להיפרע במלואו עד סוף שנת 2018

פרופיל פיננסי (מרץ 2018)



	2017	רבעון ראשון 2018
מזומן ושווי מזומן (לרבות פיקדונות)	70.6	115.3
מלאי בניינים, קרקעות ודירות	225.4	141.3
נדל"ן להשקעה	26.8	26.8
רכוש קבוע	38.4	38.4
סה"כ נכסים	421.9	374.1
חוב בנקאי	137.5	57.1
אגרות חוב	100.9	165.9*
סה"כ התחייבויות	323.1	281.0
הון עצמי	98.8	93.2

* נכון למועד זה, יתרת אגרות החוב של החברה עומדת על כ- 115 מ' ₪ בלבד





**תודה רבה
מצלאוי.**