

# מצגת לשוק ההון

Q2  
2020



מצגת זו הוכנה על ידי מליסרון בע"מ ("החברה") והיא מיועדת למשקיעים בלבד ואינה מהווה הצעה לרכישה או מכירה של ניירות ערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור והיא מיועדת למסירת מידע בלבד. המידע המוצג אינו מהווה בסיס לקבלת החלטת השקעה, המלצה או חוות דעת ואינו מהווה תחליף לשיקול דעת של המשקיע.

האמור במצגת בכל הקשור לניתוח פעילות החברה הינו תמצית בלבד, ועל מנת לקבל תמונה מלאה של פעילות החברה ושל הסיכונים עימם מתמודדת החברה, יש לעיין בתסקיף מדף של החברה, בדיווחיה המידיים, התקופתיים והרבעוניים באמצעות אתר ההפצה של המגנ"א ("המידע הפומבי"). המצגת כוללת נתונים ומידע המוצגים באופן ובעריכה שונה מהנתונים הנכללים בדיווחים האמורים או ככזה הניתן לחישוב מתוך הנתונים הכלולים בדיווחי החברה. המידע המוצג במצגת זו אינו מהווה תחליף למידע הפומבי.

תחזיות, הערכות, אומדנים, נתונים המתייחסים לאירועים עתידיים שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה, תחזיות מאקרו כלכליות, שינויים במחירי שכירות ובתפוסות, תחזית FFO לטווח הקצר והארוך יותר, ייזומם והקמתם של פרויקטים (צפי לוחות זמנים, עלויות הקמה והכנסות עתידיות) הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בסעיף 32א בחוק ניירות ערך (התשכ"ח - 1968) ומידע כאמור, מבוסס רק על הערכה 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 מצגת זו.

התממשות או אי התממשותו של המידע הצופה פני עתיד תושפע, בין היתר, מגורמי סיכון המאפיינים את פעילות החברה וכן מההתפתחויות בסביבה הכלכלית והגיאופוליטית (בעולם בכלל ובישראל בפרט) והשפעת מגפת הקורונה ועל כן תוצאות הפעילות של החברה, עלולות להיות שונות באופן מהותי מהאמור במצגת זו.



# סקירת התוצאות הפיננסיות

## תוצאות לתקופת הדיווח הכוללות את השפעת משבר הקורונה ברבעון השני 2020

Funds From Operations (FFO)	256 מיליון ש"ח, קיטון של 28% לעומת תקופה מקבילה אשתקד
תזרים מפעילות שוטפת	245 מיליון ש"ח, קיטון של 30% לעומת תקופה מקבילה אשתקד
סך נדל"ן להשקעה מנוהל	19.3 מיליארד ש"ח, קיטון של 2% ביחס ליום 31 בדצמבר 2019
חלק מליסרון בנדל"ן להשקעה	18.5 מיליארד ש"ח, קיטון של 2.4% ביחס ליום 31 בדצמבר 2019
Loan To Value (LTV)	47.5%, גידול של 0.7% ביחס ליום 31 בדצמבר 2019
ריבית אפקטיבית משוקללת	2.65%, ירידה של 0.25% ביחס ליום 31 בדצמבר 2019

"טיב נכסיה של החברה, חוסנה הפיננסי, איכות העובדים והקשר הטוב עם שוכריה וקהל לקוחותיה יעזרו לחברה לצלוח את תקופת משבר הקורונה בצורה הטובה ביותר".

ליאורה עופר, יו"ר הדירקטוריון

\* לפירוט בדבר השפעת משבר הקורונה על הכנסות החברה ותוצאותיה ראה פרק השפעות התפרצות נגיף קורונה בדוח הדירקטוריון

# סקירת הביצועים התפעוליים

30 ביוני 2020, כולל השפעת משבר הקורונה ברבעון השני 2020

"מעט פתיחתם המחודשת של הקניונים מתמקדת החברה בהחזרת החנויות לעבודה סדירה, שמירת בריאות ציבור המבקרים והעובדים בקניוני החברה, מתן סיוע לשוכרים במטרה לצלוח את התקופה ובהמשך בניית התמהיל הנכון לקניונים תוך התאמה לתקופה"

אופיר שריד, מנכ"ל

NOI מנכסים זהים	443 מיליון ש"ח, קיטון של 25% לעומת תקופה מקבילה אשתקד
-----------------	---

NOI חלק הבעלים	424 מיליון ש"ח, קיטון של 23% לעומת תקופה מקבילה אשתקד
----------------	---

שיעורי תפוסה	98% בקניונים      94.3% במשרדים
--------------	---------------------------------

פדיונות מאז חזרת הקניונים לפעילות*	גידול של כ-9.2% בחודש מאי וכ-4.8% בחודש יוני בהשוואה לחודשים מאי ויוני בשנת 2019
------------------------------------	--

אחוזי גביה	כ-95% אחוזי גביה בגין החודשים מאי ויוני 2020 (מאז חזרת הקניונים לפעילות)
------------	--

סך שטחי השכרה	833,000 מ"ר מנוהלים (מתוכם 789,000 מ"ר חלק החברה)
---------------	--

(\* לא כולל פדיון בקניונים עופר מלכת שבא ועופר לב אשדוד, אשר החברה חתמה על הסכם למכירתם

(\*\* פדיון חודש מאי 2019 נורמל כך שיהיה זהה לשנת 2020 (ללא שבוע ראשון של מאי בקניונים הסגורים)

(\*\*\* הפדיונות לא כוללים את פדיון המסעדות ובתי הקפה (אשר חזרו לפעילות בסוף חודש מאי) ובתי הקולנוע (אשר טרם חזרו לפעילות)

# ביצועים פיננסיים FFO

**28%** ירידה  
מול תקופה מקבילה  
אשתקד

**256** מיליון ש"ח  
FFO לששת החודשים  
הראשונים של שנת 2020  
(5.4 ש"ח למניה)


**9,722** מיליון ש"ח  
EPRA NAV  
ליום 30 ביוני 2020  
(204.9 ש"ח למניה)

מיליון ש"ח	6 חודשים שהסתיימו ביום 30.06.2020	6 חודשים שהסתיימו ביום 30.06.2019
NOI חלק הבעלים	424	549
עלויות הנהלה וכלליות	(27)	(29)
עלויות פרסום ושיווק	(4)	(2)
בנטרול פחת והפחתות חשבונאיות	2	2
<b>EBITDA</b>	<b>395</b>	<b>520</b>
עלויות מימון ריאליות	(126)	(136)
מסים שוטפים (ללא מדד)	(13)	(28)
<b>Funds From Operations</b>	<b>256</b>	<b>356</b>

# ניתוח פדיונות הקמעונאים ע"פ קניונים

שם הקניון	שיעור שינוי	פדיון 5-6.20 (מיליוני ש"ח)	פדיון 5-6.19 (מיליוני ש"ח)
עופר הקריון	1%	158	156
עופר רמת אביב	(1%)	154	155
עופר גרנד קניון חיפה	(9%)	121	133
עופר הקניון הגדול פ"ת	(4%)	106	110
עופר רחובות	(3%)	95	98
עופר גרנד קניון באר שבע	+8%	119	110
עופר בילו סנטר Outlet	+26%	137	109
עופר חוצות המפרץ Outlet	+24%	124	100
עופר סנטר נוף הגליל	+7%	73	68
סך מתחמים אזוריים	+5%	1,087	1,039
סך קניונים מקומיים	-	208	209
סך קניוני מליסרון	+4%	1,295	1,248

- נתוני הפדיון אינם כוללים את קניון עופר לב אשדוד ועופר מלכת שבא שנחתם הסכם למכירתם ונכס מסחרי בכיכר ציון אשר אינו מנוהל פדיון
- פדיון חודש מאי 2019 של הקניונים הסגורים הותאם לימי העבודה של הקניונים בחודש מאי 2020 (25 ימים)
- פדיון מאי ויוני 2019 אינו כולל את בתי הקולנוע שלא עבדו במאי ויוני 2020

השינוי בפדיון החודשי בחודשים מאי ויוני ע"פ תמהיל מוצרים בקניונים	בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד
 אופנה הנעלה ואביזרים	6%
 תכשיטים	1%
 פעילות פנאי ומתנות	(1%)
 עיצוב הבית	18%
 מוצרי חשמל וטכנולוגיה	28%
 טיפוח בריאות ויופי	7%
 מזון מהיר והסעדה	(27%)
 קמעונאות כללית ונותני שירות	(1%)
סך חנויות ייעודיות	3%
 בתי כלבו	(16%)
 בתי קולנוע	לא רלוונטי
 סופרמרקטים	10%
סך שינוי	4%





## חוזים חדשים שנחתמו וחידושי חוזים אפריל-יולי 2020

משרדים	קניונים	
15	71	מספר חוזים שנחתמו
9,705	7,361	שטח כולל בחוזים שנחתמו (אלפי מ"ר)

לא נרשם שינוי מהותי בגובה שכר הדירה בחוזים שנחתמו בתקופה זו בהשוואה לתקופה טרום קורונה

## נתוני גביית שכר דירה בגין חודשים מאי ויוני 2020

משרדים	קניונים	חודש
100%	95%	מאי
100%	96%	יוני

מתייחס רק לחובות שהחברה פעלה לגבייתם, לא כולל חובות שנפרסו על פי הסכמת החברה



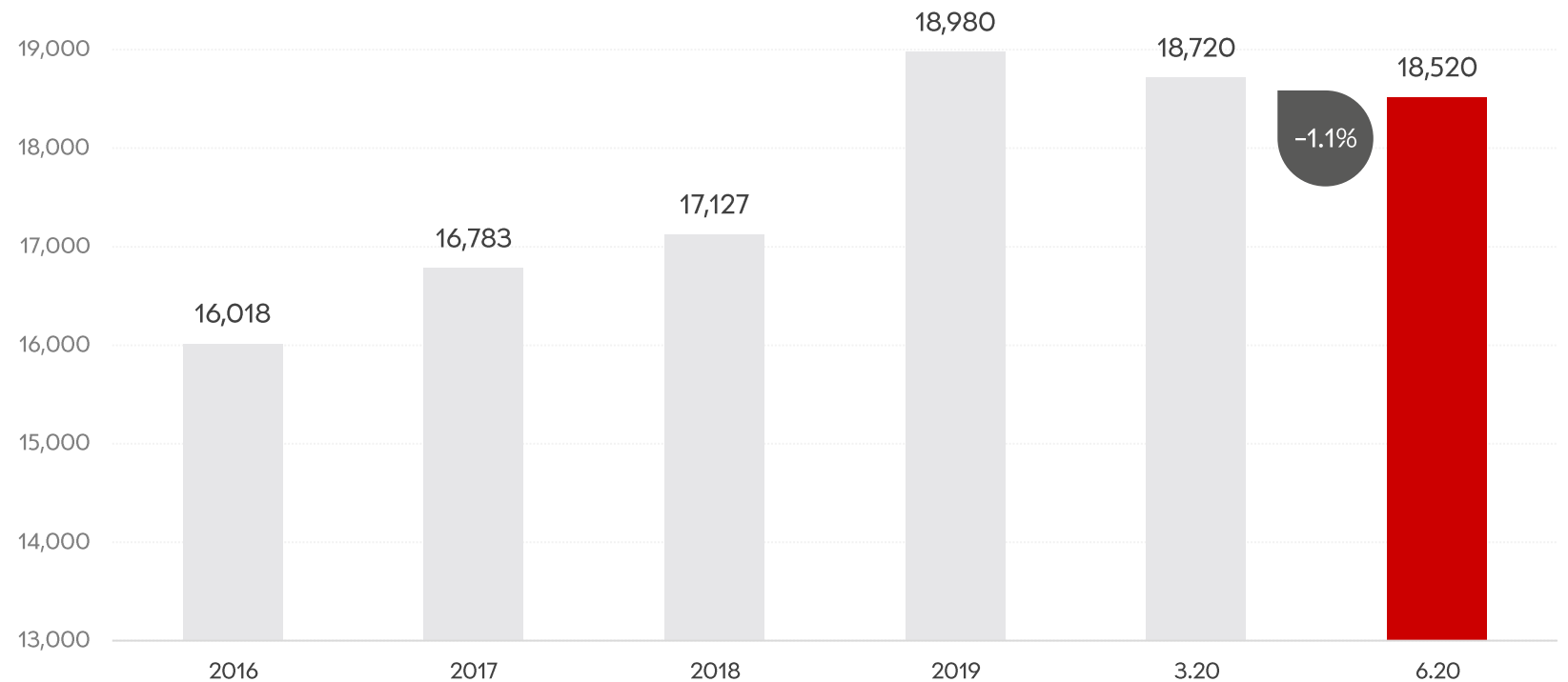
# שווי נדל"ן להשקעה (חלק הבעלים, מיליוני ש"ח) - השפעת משבר הקורונה

ברבעון השני של 2020 נרשמה הפחתה בשווי הנכסים בסך 303 מיליון ש"ח לאור אי הוודאות ועלייה ברמת הסיכון בעקבות משבר הקורונה.

עם זאת ניתן להעריך שטווח הזמן של השפעת המשבר צפוי להיות בשנים הקרובות, לאחריו תתאושש הכלכלה ותחזור לצמיחה, וכפועל יוצא תתאושש גם הפעילות במרכזי המסחר.

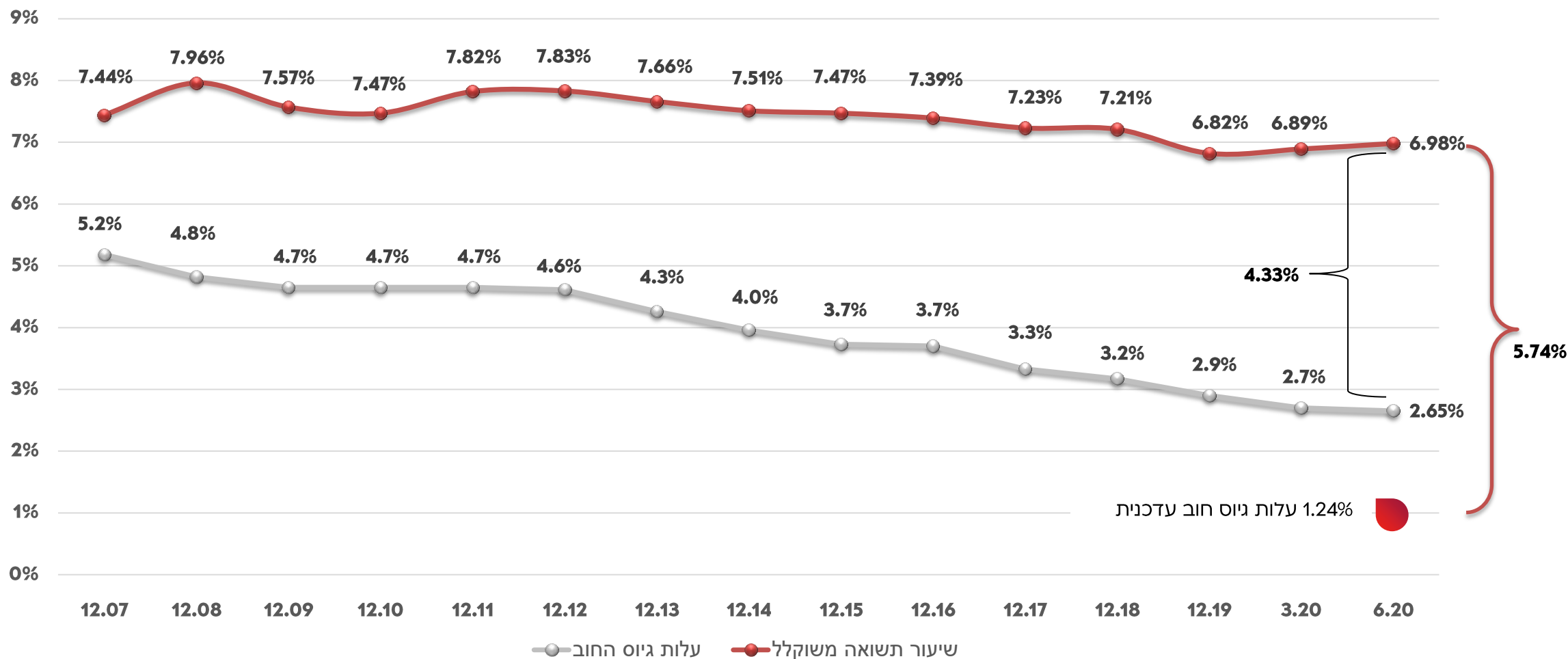
הסיבות העיקריות להפחתה:

- הפחתה חד פעמית המשקפת את הירידה בהכנסות כתוצאה מהשלכות המשבר בשנתיים הקרובות ובכללן "הקלות קורונה" וכן עלויות החלפת שוכרים.
- עדכון ה-NOI המייצג של הנכסים לפי נתוני החוזים העדכניים של החברה והציפייה לחוזים העתידיים של החברה.





# שיעור ההיוון המשוקלל ביחס לעלות החוב המשוקללת הצמודה של החברה



עלות גיוס החוב על פי אג"ח מליסרון צמוד (סדרה י"ח - משועבדת), מח"מ כ-7.1 שנים, לפי מחיר שוק ליום 6 באוגוסט, 2020



# היערכות פיננסית בזמן משבר הקורונה

תזרים מימון עד סוף שנת 2020

מזומנים ליום 30.06.20	1,379
קבלת מסגרת אשראי בנקאית שתוקפה עד נובמבר 2021 *	850
חתימה על הסכם הלוואה בנקאית לפירעון לתקופה של שנה ממועד העמדתה **	300
יכולת ניצול מסגרות אשראי נוספות	195
פרעונות קרן עד סוף השנה	(1,521)
פרעונות ריבית עד סוף השנה	(171)
<b>סה"כ מזומנים צפויים לסוף שנה (בהנחת שימוש במסגרות האשראי)</b>	<b>1,032</b>

(\* המסגרת היא כנגד שעבוד קיים על קניין רמת אביב, עד 650 מיליון ש"ח לשימוש פירעון הלוואה מהבנק ו-200 מיליון ש"ח יוכלו לשמש לצרכיה השוטפים של החברה

(\*\* ההלוואה היא כנגד שעבוד על שני נכסים של החברה, הלוואה טרם התקבלה בפועל

(\*\*\* לא כולל הנפקת אגרות חוב סדרה י"ט (סדרה חדשה), שהחברה פירסמה על כוונתה להנפיק לאחר פרסום הדוחות

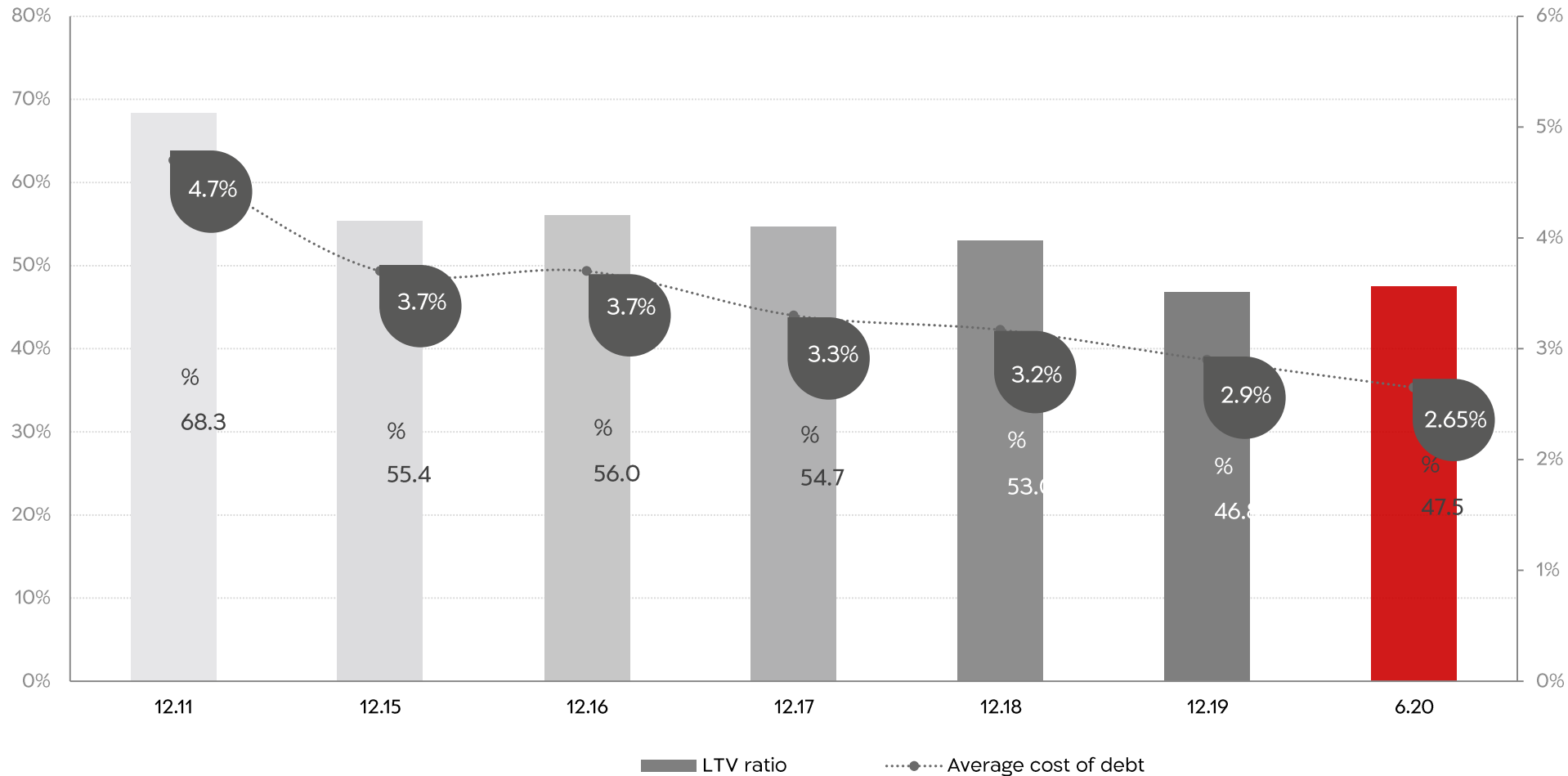
**6.1** מיליארד ש"ח  
נכסים לא משועבדים

**4.7** מיליארד ש"ח  
שווי נכסים עודף על  
חוב מובטח

**0.7** מיליארד ש"ח  
נכסים הניתנים  
לשחרור מידי

# ניצול יעיל של עלויות החוב

שיעור המינוף על נכסי החברה (LTV) ועלות החוב הצמוד הכוללת על פני השנים 2011-6.2020



**3.8** שנים  
מח"מ חוב החברה

**2.2** מיליארד ש"ח  
החוב הנפרע בתקופה  
7.2020-2021 בריבית  
אפקטיבית של כ-4.07%

**1.24%**  
עלות גיוס החוב הצמוד על פי  
אג"ח מליסרון (סדרה י"ח -  
משועבדת), מח"מ 7.1 שנים,  
לפי מחיר שוק ליום 6  
באוגוסט 2020

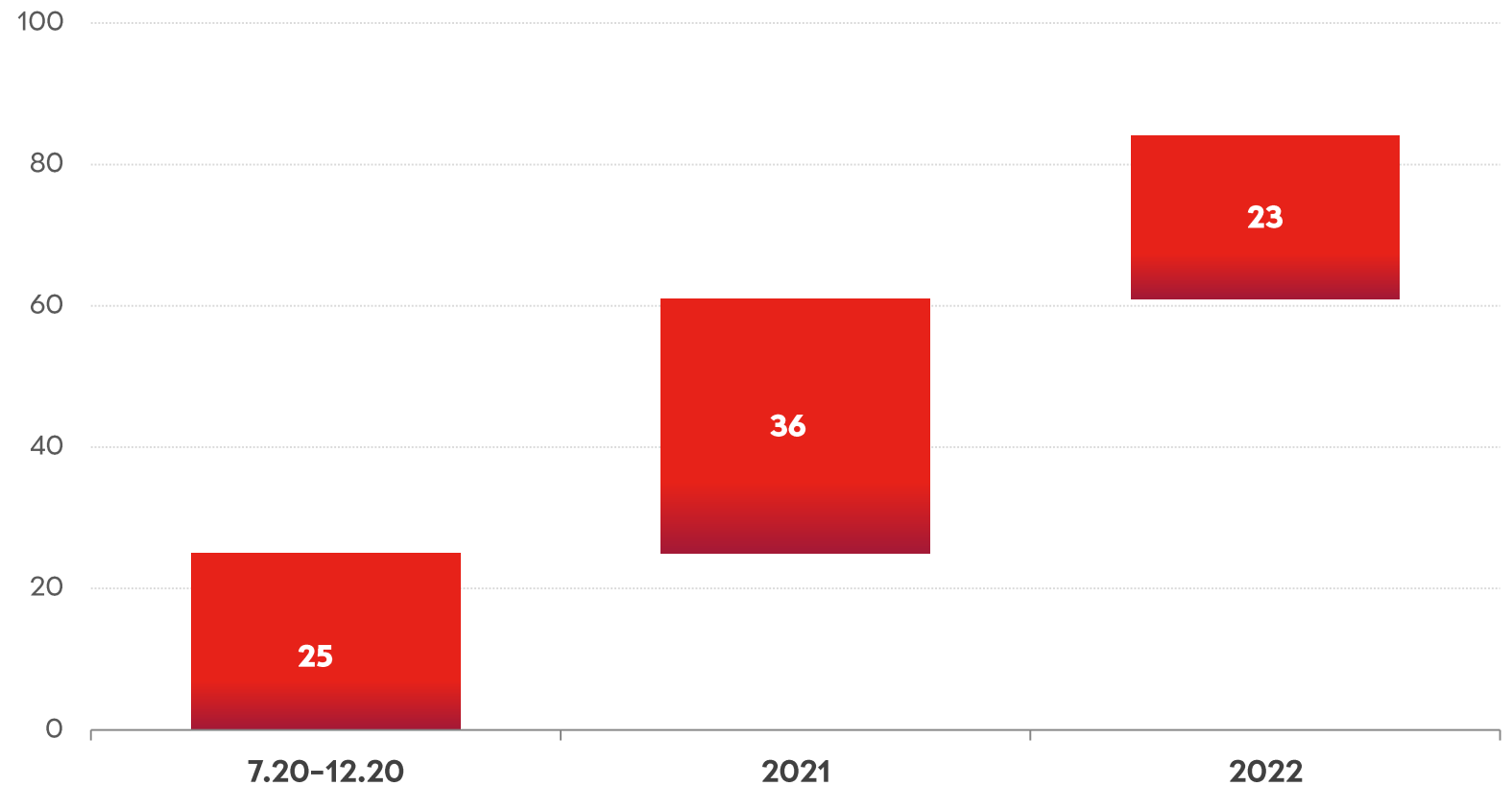




# פוטנציאל חיסכון בריבית על פירעונות חוב

חיסכון בריבית (מיליוני ש"ח)

חיסכון שנתי מצטבר בסך 84 מיליון ש"ח בשנים 7.2020-2022



הנחת הבסיס לחישוב אומדן פוטנציאל החיסכון בריבית נשענת על המרווח בין הריבית האפקטיבית על החוב הנפרע לבין ריבית בשיעור 1.24% (על פי אג"ח מליסרון (סדרה י"ח - משועבדת), מח"מ 7.1 שנים, לפי מחיר שוק ליום 6 באוגוסט, 2020)

# פרויקטים בקנה בתהליך הקמה

10%

תשואה על עלות הקמה

8.8%

תשואה על השווי

124,690

מ"ר לשיווק (חלק החברה)

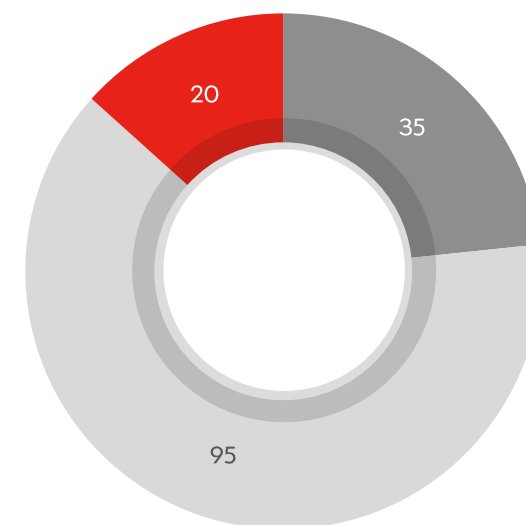
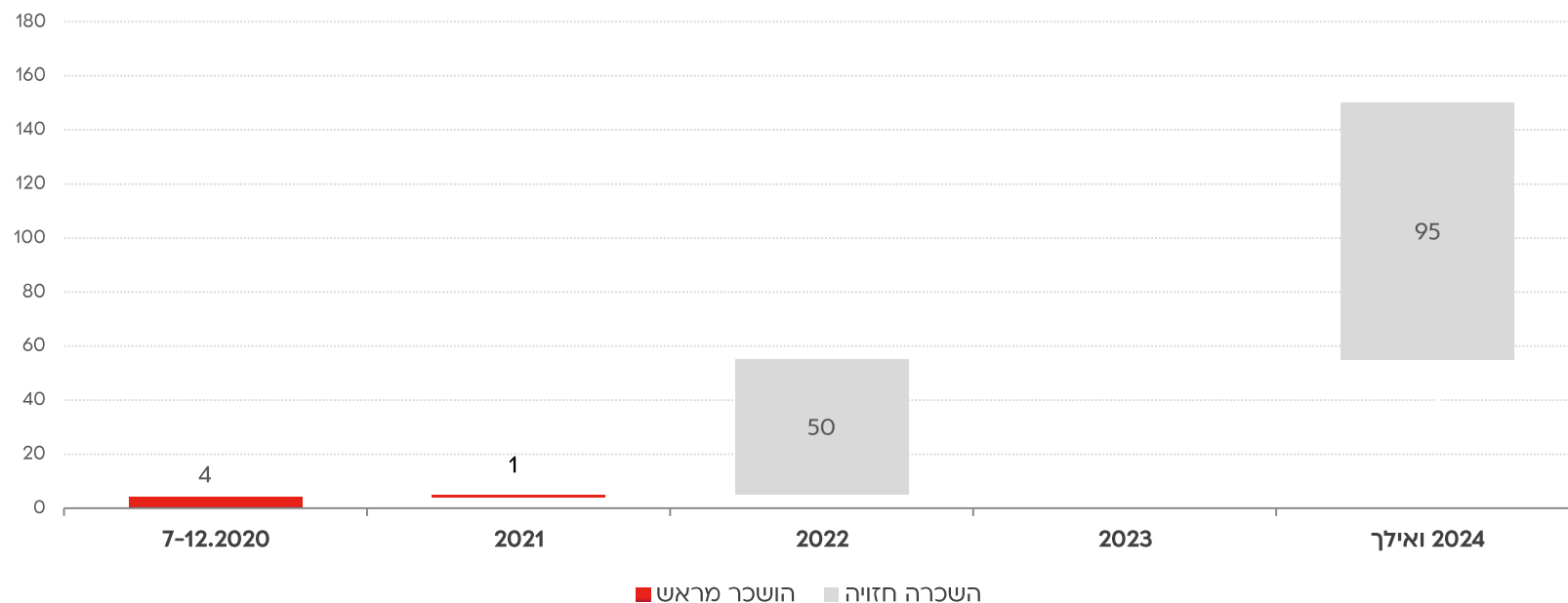
150

מיליון ש"ח  
תוספת NOI חזויה

883

מיליוני ש"ח  
יתרת עלות הקמה

NOI הנובע מהשלמת פרויקטים בהקמה (מיליוני ש"ח)



הרחבות קניונים ■ קמפוסים היי טק ■ מגדלי משרדים

# פרויקטים שבנייתם הושלמה (מיליוני ש"ח)

שם הנכס	שיעור בעלות בנכס	שימוש עיקרי בנכס	שטח להשכרה	נמצא בשלב	מועד סיום בנייה	אחוז שטחים שנחתמו לגביהם חוזים ליום הדוח	עלות לפרויקט	שווי נטו של הפרויקט בספרי החברה ליום 30.06.2020 (מיליוני ש"ח)	NOI בתפוסה מלאה	NOI בשנת 2020 (מגולם לשנה)
פארק עופר 2 פ"ת - בניין B	74%	משרדים	12,930	מאוכלס	Q3/2018	90%	169	194	13	12
חוצות המפרץ שלב א'	50%	מסחר	5,046	מאוכלס	Q4/2018	89%	66	72	5	4
חוצות המפרץ שלב ב'	50%	מסחר	4,650	מאוכלס	Q2/2019	89%	54	61	6	3
פארק עופר יקנעם - (בניין נוסף למלנוקס)	100%	משרדים	15,301	מאוכלס	Q4/2018	100%	128	159	11	9
חלק הבעלים			29,717				313	369	26	21

עלויות פרויקטים אלו שולמו במלואן



# פרויקטים בתהליך בנייה ותכנון מתקדמים (מיליוני ש"ח)

שם הנכס	שיעור בעלות בנכס	שימוש עיקרי בנכס	שטח להשכרה	שלב פיתוח	מועד סיום בנייה משוער (טופס 4)	אחוז שטחים שנחתמו לגביהם חוזים ליום הדוח	אומדן עלות לפרויקט	שווי נטו של הפרויקט בספרי החברה ליום 30.06.20 (מיליוני ש"ח)	עלות השלמת בנייה משוערת (מיליוני ש"ח)	NOI בתפוסה מלאה
עופר רמת אביב	100%	מסחר	3,000	התארגנות לביצוע	2021	-	22	96	22	10
עופר הקריון - (תוספת שדרת מסחר)	100%	מסחר	3,000	התארגנות לביצוע	2021	-	50	-	50	8
פארק עופר 2 פ"ת בניין C+D	74%	משרדים	30,000	בבנייה	2021	-	231	155	127	24
שער הכרמל	100%	משרדים	23,000	בבנייה	2022	-	154	50	115	14
מגדל שרונה - תל אביב*	50%	משרדים	144,000	בבנייה	2023	-	2,073	882	1,204	190
חלק הבעלים			123,200				1,434	702	883	145

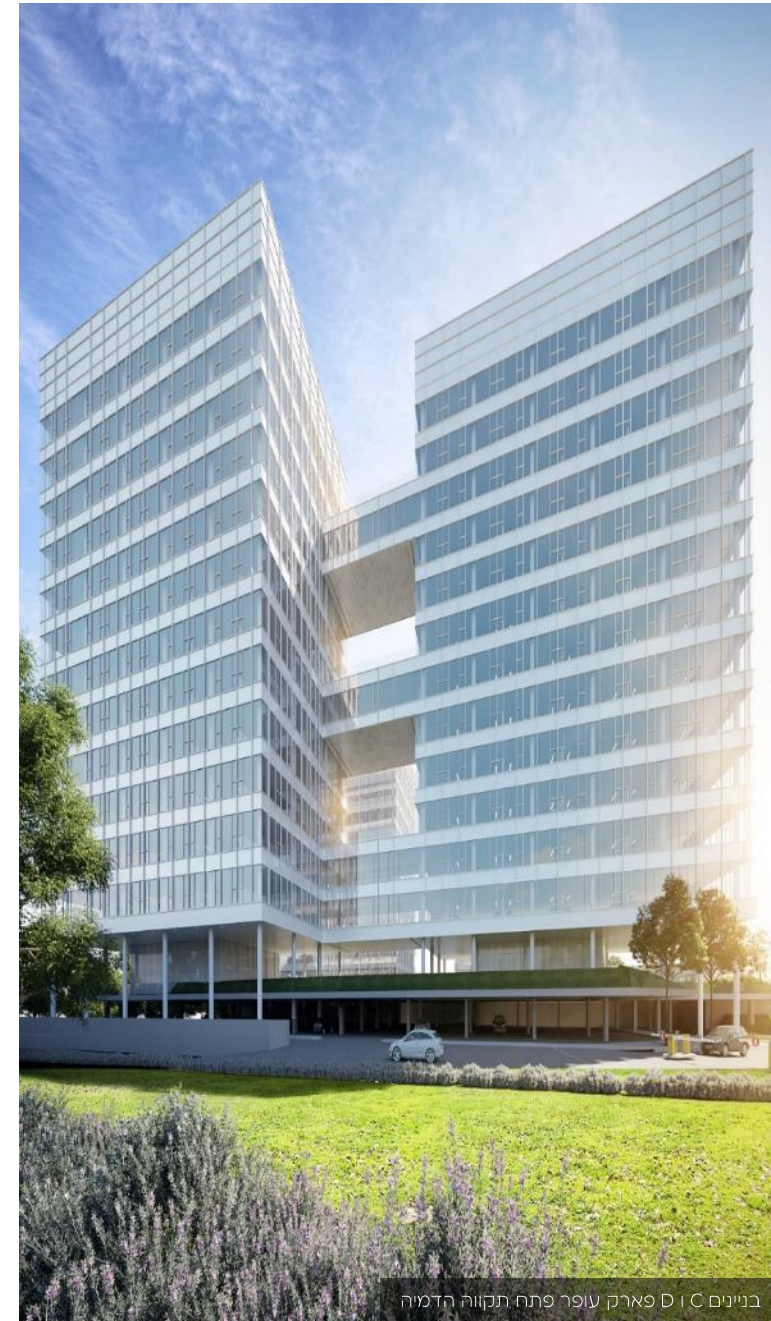
שיעור התשואה המצופה על עלות הפרויקטים הינו כ-10%

\* לא כולל את החלק המיוחס למלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה

# פרויקטים בתהליך תכנוני פיתוח עתידי

הפרויקט	שיעור החזקה אפקטיבי בנכס	סך מ"ר לשיווק בפרויקט	הערות
עופר הקריון	100%	14,000	מגדל נוסף למשרדים ומרפאות
עופר רחובות	100%	12,500	משרדים ומסחר
עופר השרון	100%	6,300	בניין מסחר ומשרדים ולצדו בניין מגורים בן 100 יח"ד
עופר גרנד קניון חיפה	100%	4,500	משרדים ומרפאות
עופר הקניון הגדול פ"ת	100%	25,000	משרדים
סה"כ פרויקטים 62,300 מ"ר			

לחברה עוד מספר קרקעות ופרויקטים שנמצאים בשלב תכנון וקבלת תב"ע שלא נכללו בטבלה זו, לדוגמא: קרקע ליד עופר גרנד קניון באר שבע, קרקע ליד עופר סנטר נוף הגליל, הגדלת קניון עופר רמת אביב לפי תוכנית תל אביב 5000 ועוד.



בניינים C ו D פארק עופר פתח תקווה הדמיה





# תודה על ההקשבה

לפרטים:  
טל פרומר  
חשב ראשי ואחראי שוק ההון  
09-9525555  
[talfr@melisron.co.il](mailto:talfr@melisron.co.il)