

מצגת לשוק ההון

Q3
2020

מצגת זו הוכנה על ידי מליסרון בע"מ ("החברה") המצגת מיועדת למשקיעים בלבד והיא אינה מהווה הצעה לרכישה או מכירה של ניירות ערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור וכן היא 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 בתשקיף המדף של החברה, בדיווחי המידע, התקופתיים והרבעוניים באמצעות אתר ההפצה של המג"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), מידע כאמור, מבוסס רק על הערכות הסובייקטיביות 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.



מגדל שרונה תל אביב-הדמייה

נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב מאז 1991

שווי שוק – כ-7 מיליארד ש"ח, 45% מהון המניות מוחזק על ידי הציבור

נכללת במדדי הבורסה המובילים: תל אביב 35, תל אביב 125 ותל אביב נדל"ן

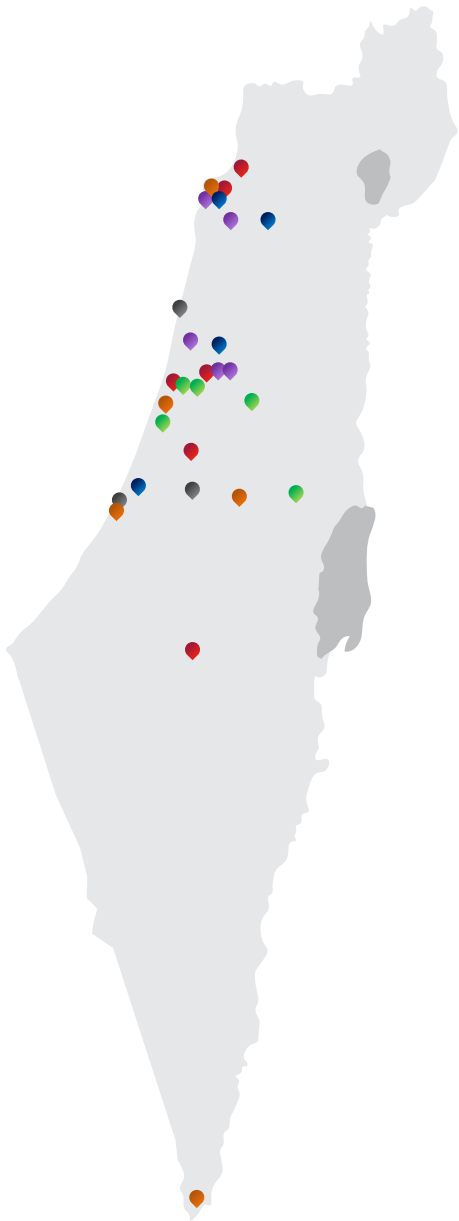
בבעלות החברה 24 נכסים מניבים בשטח כולל להשכרה של 830,000 מ"ר, בנוסף 3 פרויקטים בהקמה בשטח כולל של 197,000 מ"ר, 2 פרויקטים של הרחבה והשבחה ועוד מספר פרויקטים בתכנון

שיעור תפוסה ממוצע של כ-97%

דירוג ilAA עם תחזית שלילית על ידי S&P מעלות, שיעור מינוף של 47% ויחס הון עצמי למאזן של 35%

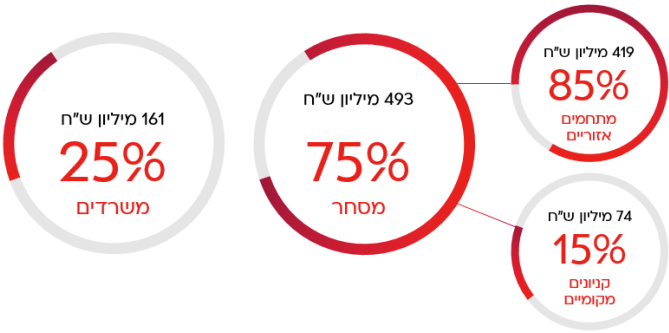


מפת הנכסים



מתחמים אזוריים		קניונים מקומיים		משרדים	
קניונים אזוריים	מתחמי עודפים ופאוור סנטר	קניונים עירוניים	קניונים שכונתיים	קמפוס הייטק ומשרדים	נכסים בעלי שוכר יחיד
עופר רמת אביב	עופר בילו סנטר	עופר השרון נתניה	עופר הגבעה	פארק עופר פ"ת 1	איקאה ראשל"צ
עופר הקריון	חוצות המפרץ	עופר לב חדרה	עופר מרום סנטר	פארק עופר פ"ת 2	המשביר לצרכן כיכר ציון
עופר גרנד חיפה			עופר קניותר	פארק עופר יוקנעם	מקבצי דיור באשדוד
עופר הקניון הגדול פתח תקווה			עופר אדומים	פארק עופר שער הכרמל	קאנטרי מועדון ספורט בחיפה
עופר רחובות	עופר נוף הגליל		עופר סירקין	בנייני עופר בית המילניום	חנות BE טיילת אילת
עופר באר שבע					

תמהיל שימושים בנכסים לפי NOI



ללא קניון עופר לב אשדוד שמוחזק למכירה

סקירת התוצאות הפיננסיות

תוצאות לתקופת הדיווח הכוללות את השפעת משבר הקורונה (לרבות סגירת הקניונים החל מ-18.9)

397 מיליון ש"ח	Funds From Operations (FFO)
קיטון של 26% לעומת תקופה מקבילה אשתקד	
367 מיליון ש"ח	תזרים מפעילות שוטפת
קיטון של 34% לעומת תקופה מקבילה אשתקד	
19.3 מיליארד ש"ח	סך נדל"ן להשקעה מנוהל
קיטון של 2% ביחס ליום 31 בדצמבר 2019	
18.5 מיליארד ש"ח	חלק מליסרון בנדל"ן להשקעה
קיטון של 2.5% ביחס ליום 31 בדצמבר 2019	
47.2%	Loan To Value (LTV)
גידול של 0.4% ביחס ליום 31 בדצמבר 2019	
2.61%	ריבית אפקטיבית משוקללת (עלות החוב)
ירידה של 0.29% ביחס ליום 31 בדצמבר 2019	

"אנו פועלים ונערכים לפתיחתם

הקרובה של הקניונים בהתאם להנחיות

התו הסגול. היכולת של החברה לצלוח תקופה

מאתגרת לכלכלה העולמית והישראלית, מוכיחה

שוב את חוסנה האיתן של החברה. אנו ערוכים

להמשיך להתפתח ולצמוח לצד הקורונה, תוך

קידום פרויקטים איכותיים

ופיתוח נכסי החברה"

ליאורה עופר, יו"ר

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

ביצועים פיננסיים FFO

26% ירידה
מול תקופה מקבילה
אשתקד

397 מיליון ש"ח
FFO לתשעת החודשים
הראשונים של שנת 2020
(8.4 ש"ח למניה)

9,821 מיליון ש"ח
EPRA NAV
ליום 30 בספטמבר 2020
(207 ש"ח למניה)

מיליון ש"ח	9 חודשים שהסתיימו ביום 30.09.2020	9 חודשים שהסתיימו ביום 30.09.2019
NOI חלק הבעלים	654	823
עלויות הנהלה וכלליות	(42)	(44)
עלויות פרסום ושיווק	(6)	(4)
בנטרול פחת והפחתות חשבונאיות	4	3
EBITDA	610	778
עלויות מימון ריאליות	(187)	(202)
מסים שוטפים (ללא מדד)	(26)	(40)
Funds From Operations	397	536



הערכות החברה בזמן משבר הקורונה

צעדים תפעוליים –

- גיבוש תוכנית הקלות לשוכרים אשר הסתכמה ברבעון השני ב-148 מיליון ש"ח והקלות של 28 מיליון ש"ח בתקופה בין 1 ביולי עד סגירת הקניונים ב-18 בספטמבר (כ-8.5% מההכנסות לרבעון) וכ-21 מיליון ש"ח בתקופה החל מיום 18 בספטמבר עד 30 בספטמבר (כ-6.5% מההכנסות הרבעון)
- חיסכון בהוצאות תפעוליות כגון: שמירה, ניקיון, אחזקה, שכר עבודה, שיווק וכו'

צעדים שיווקיים –

- החברה יזמה מספר פעילויות שיווק במטרה לסייע לשוכריה ולהגביר את תנועת המבקרים בקניונים
- במהלך הגל השני החברה יזמה פעילות משלוחים חינם על מנת לסייע לחנויות שלא מתפעלות אתר אינטרנט
- הגדלת מספר חברי המועדון באפליקציית "MY OFER"

צעדים פיננסיים –

- גיוס 659 מיליון ש"ח באגרות חוב חדשות וקיימות מתחילת המשבר (סדרות י', י"ד ו-י"ט)
- מיחזור הלוואה מבנק לאומי על סך 636 מיליון ש"ח לשנה נוספת
- נטילת הלוואה מבנק דיסקונט על סך 300 מיליון ש"ח לתקופה של שנה
- הבטחת מסגרות אשראי בנקאיות על סך 395 מיליון ש"ח

צעדים כלליים –

- הקמת צוות חדשנות לפיתוח פעילות הקניונים ותוך יצירת ערך לשוכרים ולמבקרים
- המשך פעילות ייזום והאצת תכניות למיצוי זכויות בנכסים קיימים



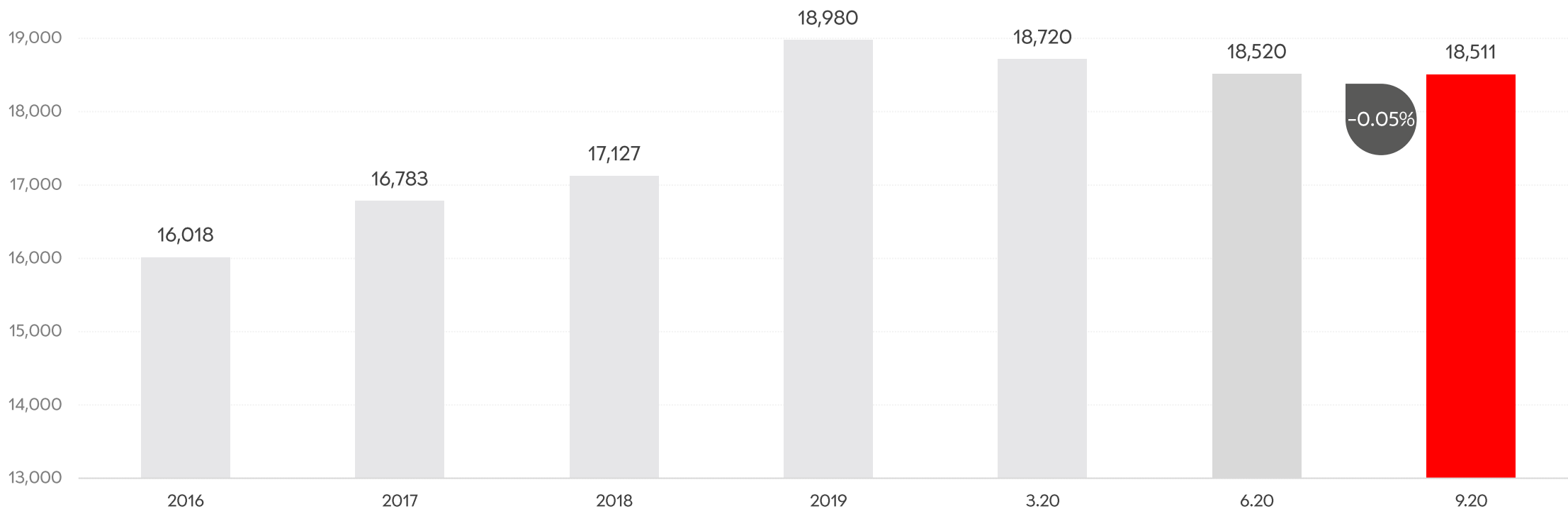
שווי נדל"ן להשקעה (חלק הבעלים, מיליוני ש"ח) - השפעת משבר הקורונה

ברבעון השלישי של 2020 נרשמה הפחתה בשווי הנכסים בסך 32 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, לאחריהן תתאושש הכלכלה ותחזור לצמיחה, וכפועל יוצא תתאושש גם הפעילות במרכזי המסחר.

הסיבות העיקריות להפחתה:

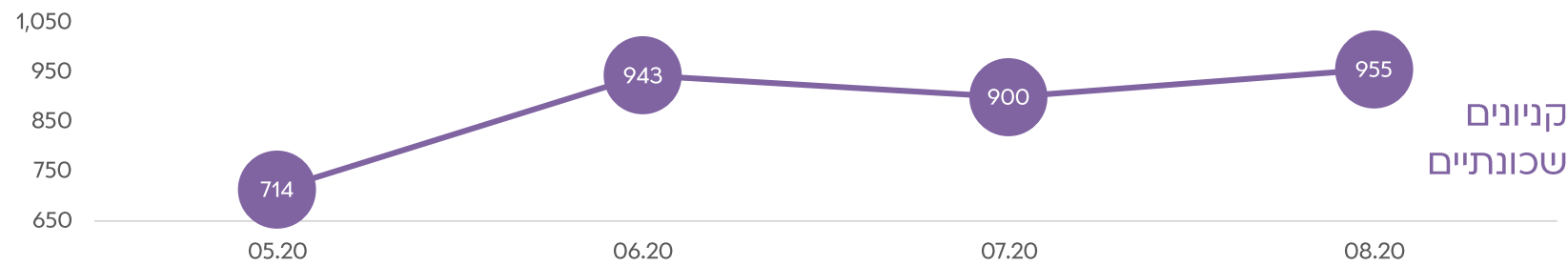
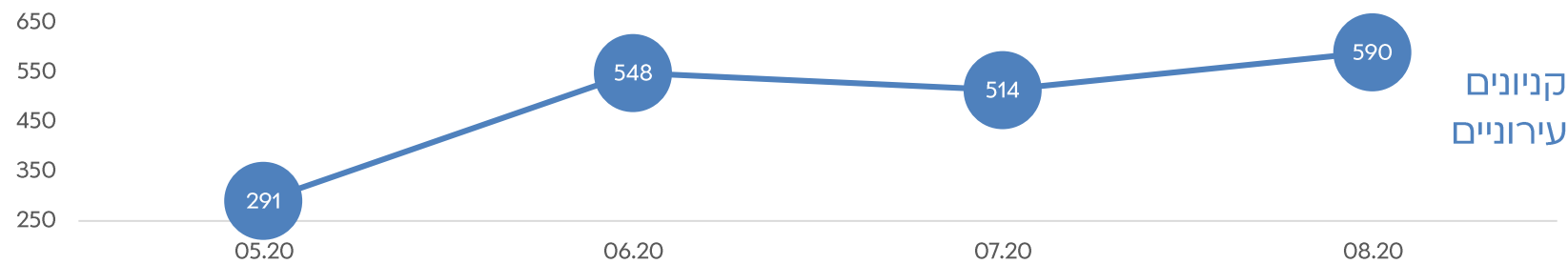
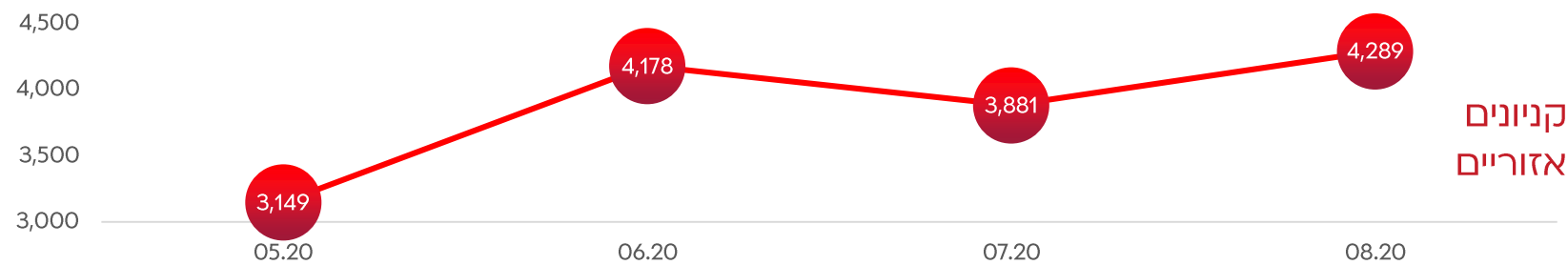
- הפחתה חד פעמית המשקפת את הירידה בהכנסות כתוצאה מהשלכות המשבר בשנתיים הקרובות ובכללן "הקלות קורונה" וכן עלויות החלפת שוכרים.
- עדכון ה-NOI המייצג של הנכסים לפי נתוני החוזים העדכניים של החברה והציפייה לחוזים העתידיים של החברה.





עופר גרנד קניון חיפה

מספר מבקרים לפי חודשים (אלפי מבקרים)



סקירת הביצועים התפעוליים

30 בספטמבר 2020, כולל השפעת משבר הקורונה (לרבות סגירת הקניונים החל מ-18.9)

679 מיליון ש"ח		NOI מנכסים זהים
קיטון של 23% לעומת תקופה מקבילה אשתקד		
654 מיליון ש"ח		NOI חלק הבעלים
קיטון של 21% לעומת תקופה מקבילה אשתקד		
שיעורי תפוסה	98% בקניונים	95% במשרדים
פדיונות מאז חזרת הקניונים לפעילות*	גידול של 3.3% מפתחת הקניונים במאי עד סגירתם ב-18 לספטמבר בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד	
אחוזי גבייה מיום פתיחת הקניונים מאי 2020	97%	
סך שטחי השכרה	830,000 מ"ר מנוהלים (מתוכם 786,000 מ"ר חלק החברה)	

(*) לא כולל פדיון בקניונים עופר מלכת שבא שמכירתו הושלמה הרבעון ועופר לב אשדוד אשר החברה חתמה על הסכם למכירתו
 (**) 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)
 (****) פדיון חודש ספטמבר לפי דוחות RIS

"במהלך הרבעון ראינו פעילות שהלכה וגדלה במספר המבקרים ובפדיונות השוכרים וזאת עד להודעה על סגירת הקניונים באמצע ספטמבר.
 אנו פועלים במלוא המרץ לפתיחתם המחודשת של הקניונים".
 אופיר שריד, מנכ"ל

ניתוח פדיונות הקמעונאים ע"פ קניונים

שיוך קטגורי	גידול בפדיון 5-8.19 מול 5-8.20	פדיון 5-8.20 (מיליוני ש"ח)	פדיון 5-8.19 (מיליוני ש"ח)	גידול בפדיון ספטמבר 2020 מול 2019
קניונים אזוריים	1%	2,255	2,240	0.5%
קניונים עירוניים	(3%)	169	175	8.5%
קניונים שכונתיים	3%	267	261	8.9%
סך קניוני מליסרון	0.6%	2,691	2,676	1.7%

- נתוני הפדיון אינם כוללים את קניון עופר לב אשדוד שנחתם הסכם למכירתו, עופר מלכת שבא שמכירתו הושלמה הרבעון 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-אוגוסט 2019 אינו כולל את בתי הקולנוע שטרם חזרו בחודשים הללו בשנת 2020
- פדיון חודש ספטמבר כולל את התקופה 1-18.9.20 המותאמת למספר ימי העבודה של הקניונים בחודש ספטמבר 2019 (בשתי התקופות נכללות המכירות לפני ראש השנה) ומתבסס על נתוני RIS. עקב סגירת הקניונים אין בידי החברה את נתוני פדיונות האמת המלאים של השוכרים

השינוי בפדיון החודשי בחודשים מאי – אוגוסט ע"פ תמהיל מוצרים בקניונים	בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד
אופנה הנעלה ואביזרים	1%
תכשיטים	(3%)
פעילות פנאי ומתנות	(4%)
עיצוב הבית	17%
מוצרי חשמל וטכנולוגיה	23%
טיפוח בריאות ויופי	4%
מזון מהיר והסעדה	(25%)
קמעונאות כללית ונותני שירות	(2%)
סך חנויות ייעודיות (ללא מזון מהיר והסעדה)	3.7%
בתי כלבו	(11%)
בתי קולנוע	לא רלוונטי
סופרמרקטים	8%
סך שינוי (ללא מזון מהיר והסעדה)	3.8%



חלוקה לתמהיל בקניונים

חלוקה לתמהיל לפי הכנסות ע"פ תמהיל מוצרים בקניונים		אחוז מההכנסות
אופנה הנעלה ואביזרים		47%
תכשיטים		5%
עיצוב הבית ומוצרי חשמל וטכנולוגיה		10%
טיפול בריאות ויופי		7%
מזון מהיר והסעדה		9%
קמעונאות כללית ונותני שירות ופעילות פנאי ומתנות		10%
סך חנויות ייעודיות		88%
בתי כלבו		5%
בתי קולנוע		1%
סופרמרקטים		6%
סה"כ		100%



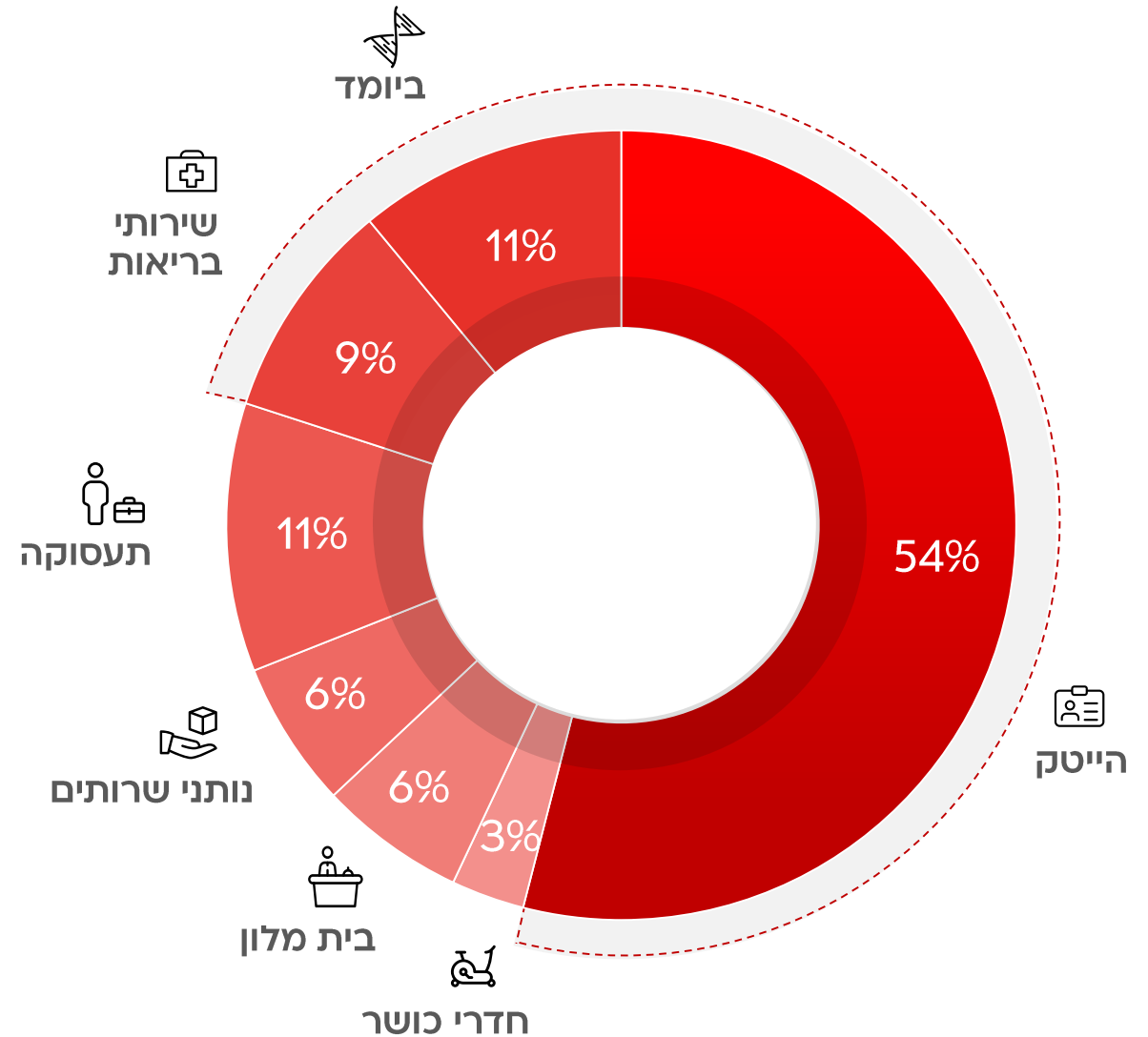
חוזים חדשים שנחתמו, מימושי אופציות וחידושי חוזים

ינואר-ספטמבר 2020 (מסחר ומשרדים)

מימושי אופציות וחידושי חוזים	חילופי שווכרים	
301	72	מספר חוזים
79	21	שטח שנחתם (אלף מ"ר)
102	23	הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)
1%	6%	שיעור הגידול הריאלי

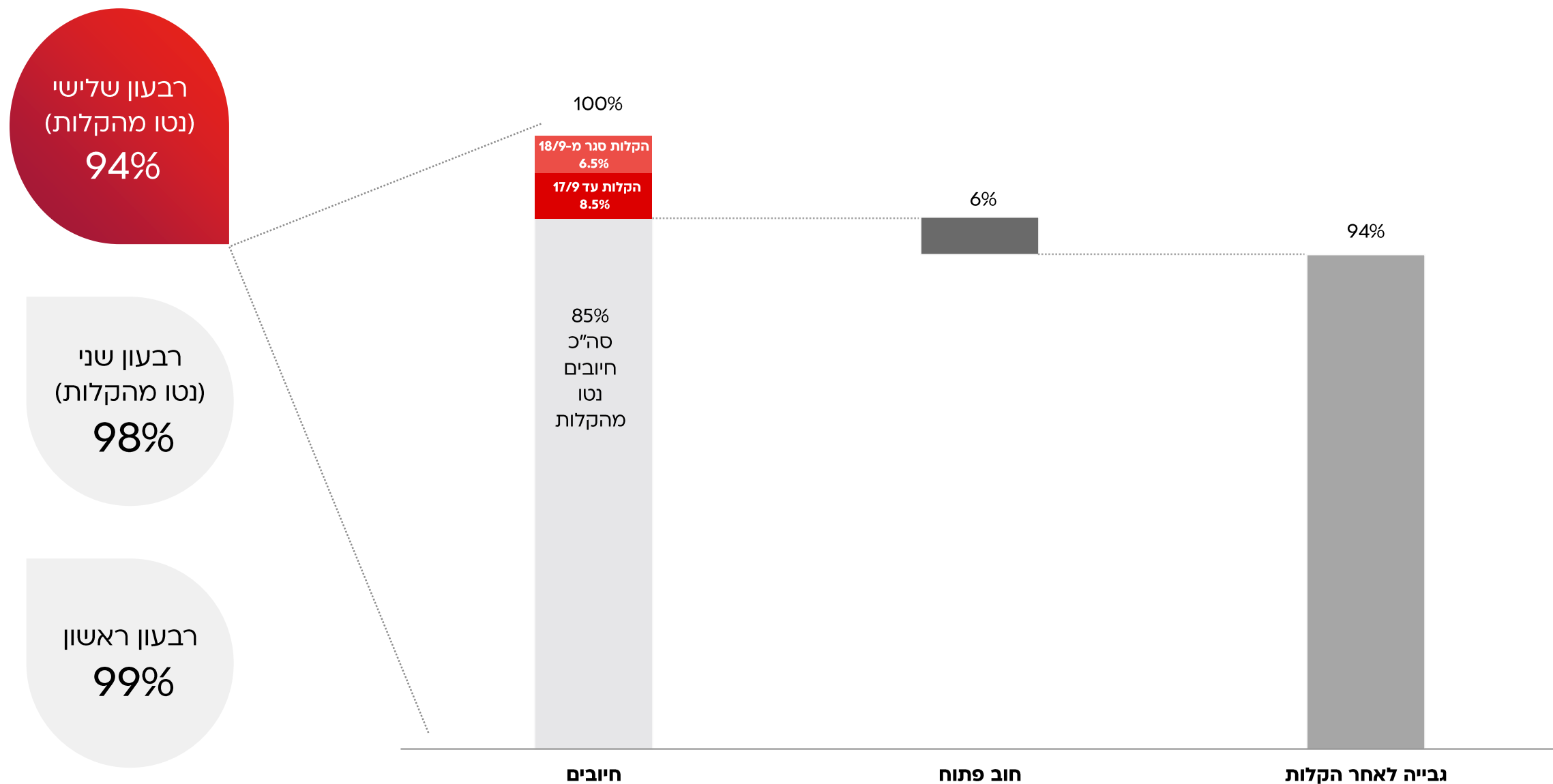
בנוסף חתמה החברה על חוזים חדשים בגין שטחים שהיו פנויים מעל לשנה או שטחים שלא אוכלסו בעבר בשטח של כ-6 אלפי מ"ר שיניבו הכנסה שנתית של כ-5 מיליון ש"ח

חלוקה לסגמנטים במשרדים לפי שטחים



74% מהשוכרים במשרדים הינם מתחומי ההייטק והבריאות

אחוזי הגבייה של שכר הדירה ודמי הניהול רבעון שלישי





היערכות פיננסית בזמן משבר הקורונה

תזרים מימון עד סוף שנת 2020

מזומנים ושווי מזומנים ליום 30.09.20	1,732
מסגרות אשראי לא מנוצלות	395
פרעונות קרן עד סוף השנה	(301)
פרעונות ריבית עד סוף השנה	(88)
סה"כ מזומנים ושווי מזומנים צפויים לסוף שנה (בהנחת שימוש במסגרות האשראי)	1,738

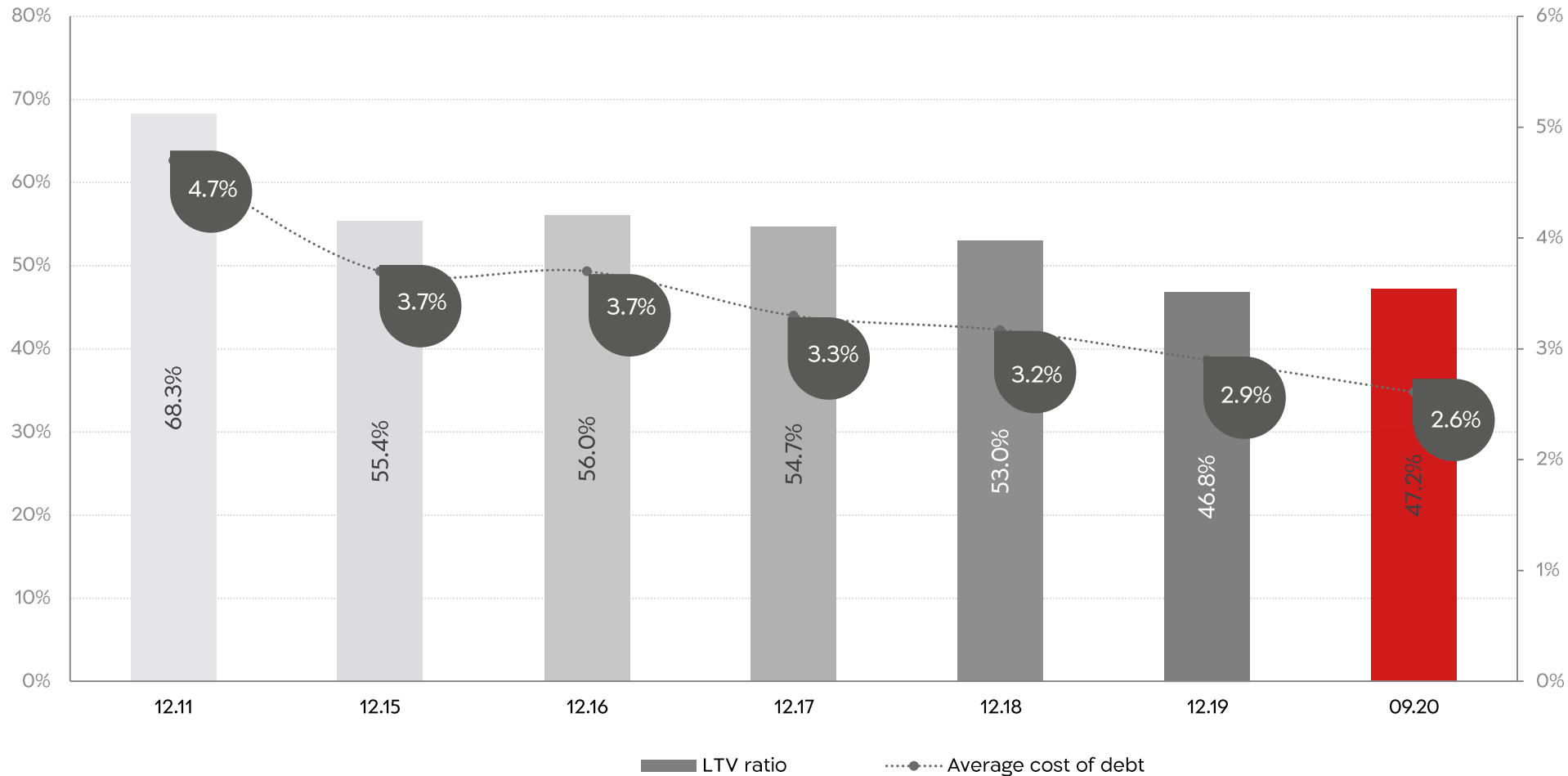
6.2 מיליארד ש"ח
נכסים לא משועבדים

4.5 מיליארד ש"ח
שווי נכסים עודף על
חוב מובטח

0.7 מיליארד ש"ח
נכסים הניתנים
לשחרור מיידי

ניצול יעיל של עלויות החוב

שיעור המינוף על נכסי החברה (LTV) ועלות החוב הצמוד הכוללת על פני השנים 2011-9.2020

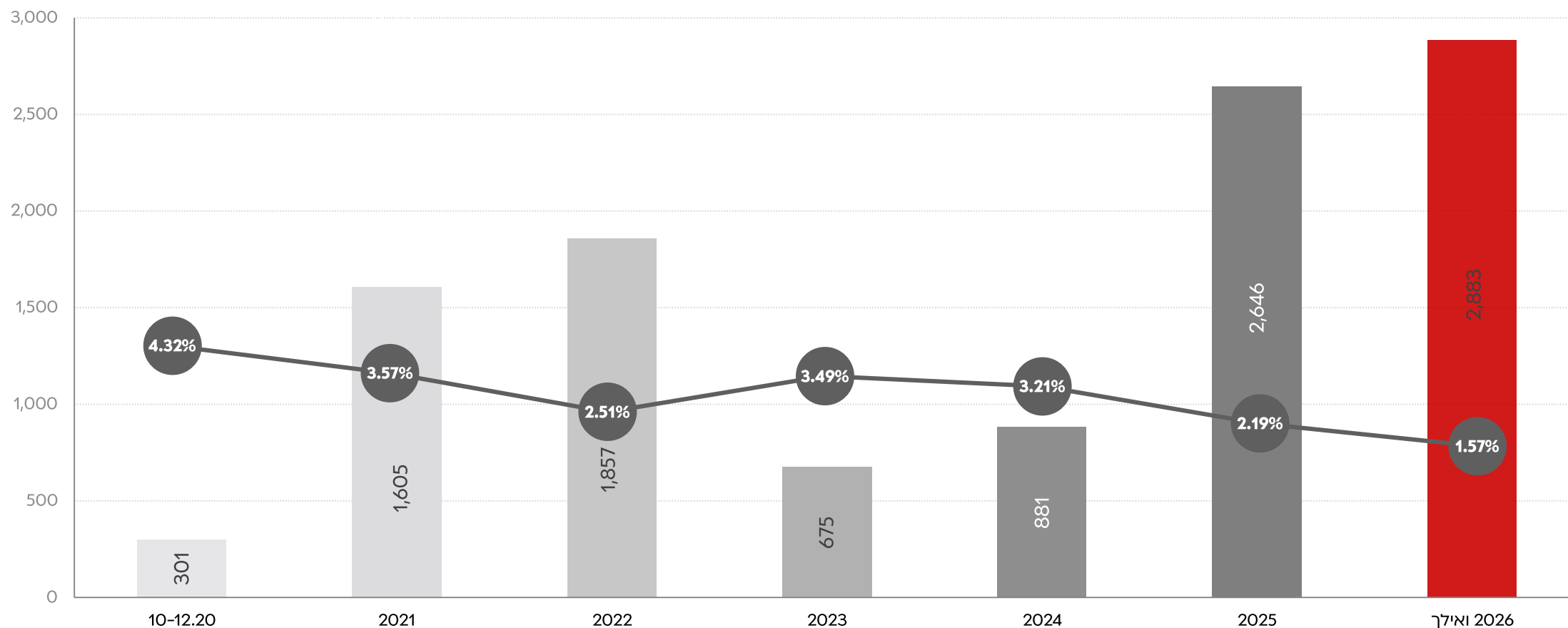


3.65 שנים
מח"מ חוב החברה

1.9 מיליארד ש"ח
החוב הנפרע בתקופה
10.2020-2021 בריבית
אפקטיבית של כ-3.7%

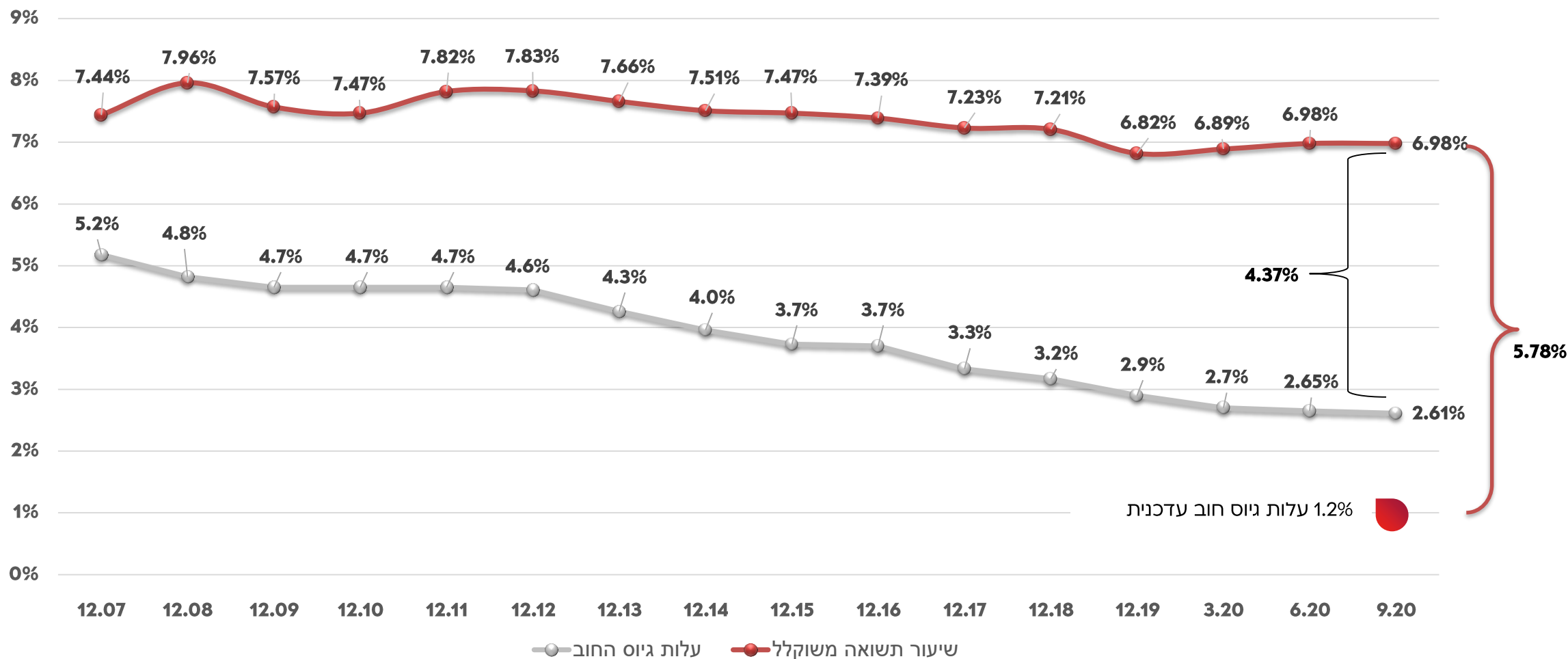
1.2%
עלות גיוס החוב הצמוד על פי
אג"ח מליסרון (סדרה י"ט -
משועבדת בשעבוד שני
מדרגה), מח"מ 7.45 שנים,
לפי מחיר שוק ליום
12 בנובמבר 2020

פריסת פירעונות החוב על פני שנים וריבית אפקטיבית של פרעונות החוב



- נכון לתאריך פרסום הדוחות לחברה יתרות מזומנים ושווי מזומנים יחד עם מסגרות אשראי מאושרות בהיקף של 1.9 מיליארד ש"ח
- פוטנציאל חיסכון ריבית שנתית בגין פירעונות עד שנת 2022 - 72 מיליון ש"ח, לפי ריבית גיוס של 1.2% (על פי אג"ח מליסרון (סדרה י"ט – משועבדת בשעבוד שני בדרגה), מח"מ 7.45 שנים, לפי מחיר שוק ליום 12 בנובמבר, 2020)

שיעור ההיוון המשוקלל ביחס לעלות החוב המשוקללת הצמודה של החברה



עלות גיוס החוב על פי אג"ח מליסרון צמוד (סדרה י"ט – משועבדת שעבוד שני בדרגה), מח"מ כ-7.45 שנים, לפי מחיר שוק ליום 12 בנובמבר, 2020

פרויקטים בהקמה

10%

תשואה על עלות ההקמה

8.8%

תשואה על השווי

124,020

מ"ר לשיווק (חלק החברה)

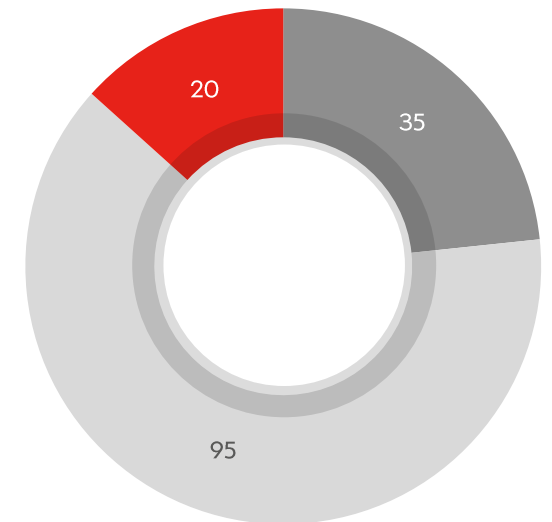
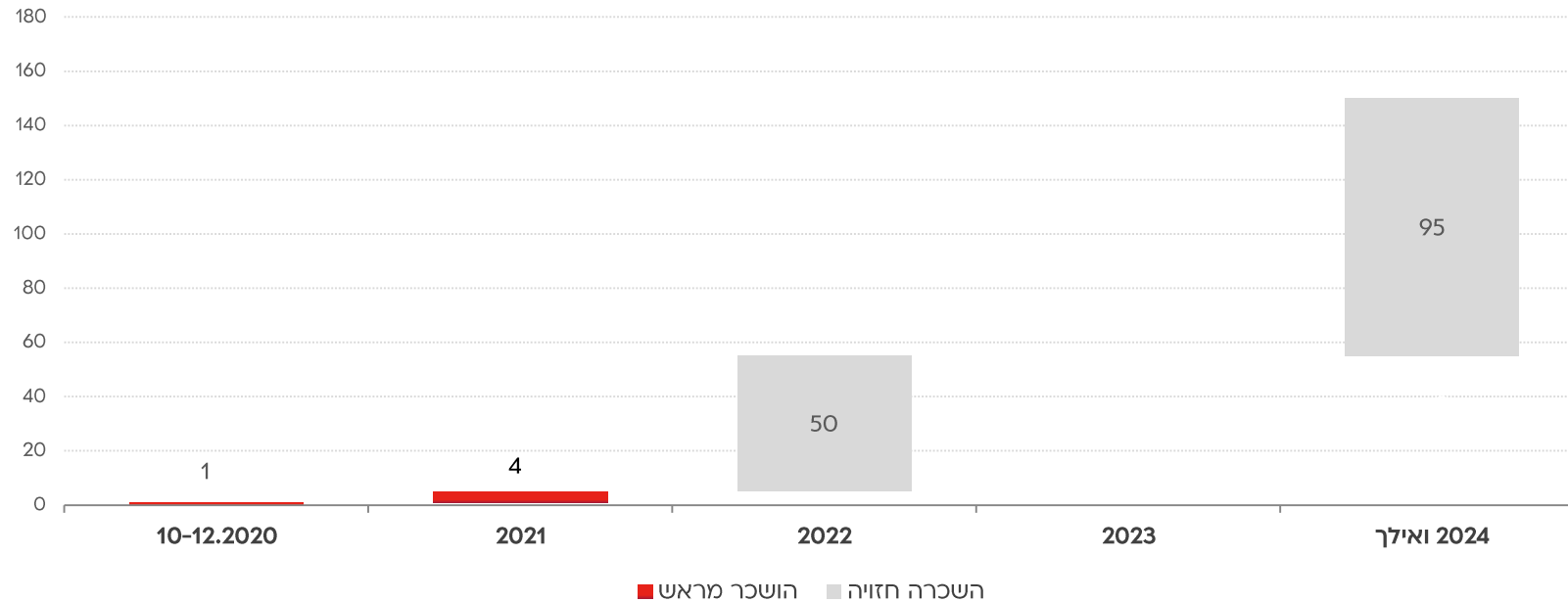
150

מיליוני ש"ח
תוספת NOI חזויה

828

מיליוני ש"ח
יתרת עלות הקמה

NOI הנובע מהשלמת פרויקטים בהקמה (מיליוני ש"ח)



הרחבות קניונים ■ מגדלי משרדים ■ קמפוסים הייטק

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 30.09.2020 (מיליוני ש"ח)	NOI בתפוסה מלאה	NOI בשנת 2020 (מגולם לשנה)
פארק עופר 2 פ"ת - בנין B	74%	משרדים	12,930	מאוכלס	Q3/2018	97%	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)	אומדן עלות לפרויקט	שווי נטו של הפרויקט בספרי החברה ליום 30.09.20 (מיליוני ש"ח)	עלות השלמת בנייה משוערת (מיליוני ש"ח)	NOI בתפוסה מלאה
עופר רמת אביב	100%	מסחר	3,000	התארגנות לביצוע	2022	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	188	94	24
שער הכרמל	100%	משרדים	23,000	בבנייה	2022	154	62	103	14
מגדל שרונה - תל אביב*	50%	משרדים	144,000	בבנייה	2023-2025	2,073	920	1,166	190
חלק הבעלים			123,200			1,434	757	828	145

שיעור התשואה המצופה על עלות הפרויקטים הינו כ-10%

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

** כולל שינויים משמעותיים בתוך הקניון

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