

# מצגת לשוק ההון

שנת  
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, בדיווחיה המידיים, 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 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.

התממשותו 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 1992

שווי שוק – כ-8.35 מיליארד ש"ח, 48% מהון המניות מוחזק על ידי הציבור

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

בבעלות החברה 26 נכסים מניבים בשטח כולל להשכרה של 814,000 מ"ר + 26,000 מקומות חנייה, בנוסף 3 פרויקטים בהקמה בשטח של 197,000 מ"ר, 2 פרויקטים של הרחבה והשבחה ועוד מספר פרויקטים בתכנון

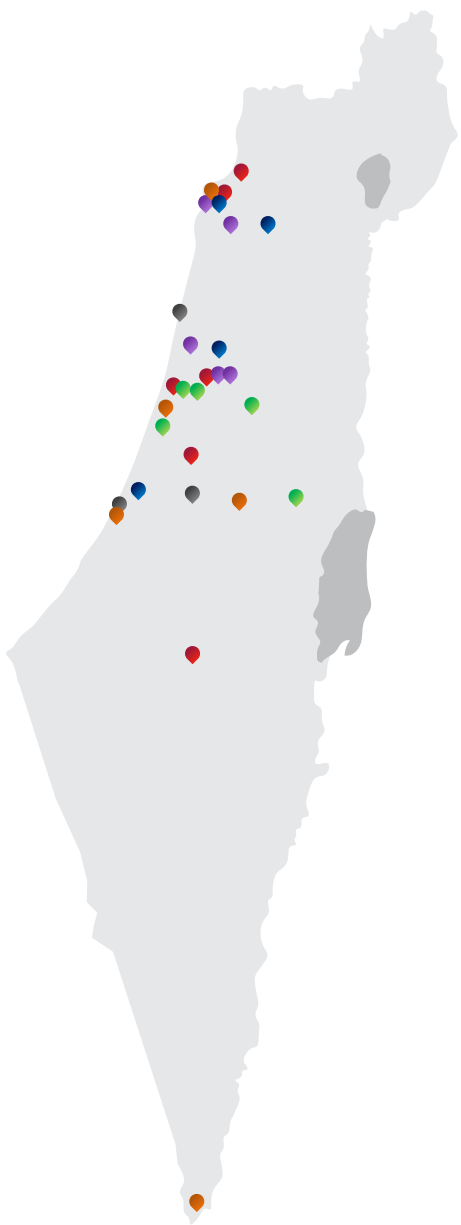
שיעור תפוסה ממוצע של כ-97.2%

דירוג IAA- עם תחזית שלילית על ידי S&P מעלות, שיעור מינוף של 47.9% ויחס הון עצמי (כולל זכויות מיעוט) למאזן של 35%



עופר גרנד באר שבע

# מפת הנכסים



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





# פילוח תמהיל נכסי החברה על פי מאפייני סיכון ותשואה

מספר נכסים	שטח (אלף מ"ר)	שיעור תפוסה	שווי מיוחס מניב (כולל זכויות) (במיליוני ש"ח)	NOI לתקופת הדוח (במיליוני ש"ח)	מח"מ שכירויות משוקלל (בשנים)	שיעור היוון משוקלל (%)	
6	326	98.2%	10,478	408	3.79	7.03%	קניונים אזוריים
4	84	98.3%	1,621	77	2.59	6.96%	מתחמי עודפים ופאוור סנטר
2	40	97.2%	712	34	3.10	7.70%	קניונים עירוניים
4	49	98.6%	923	47	3.43	7.17%	קניונים שכונתיים
5	231	94.5%	3,506	154	3.83	7.10%	קמפוס הייטק ומשרדים
5	41	100%	1,064	59	10.24	6.04%	נכסים בעלי שוכר יחיד
26	771	97.2%	18,304	779	3.96	7.01%	סה"כ

- הנתונים במתחמי קניות אזוריים ומקומיים כוללים בחלק מהקניונים משרדים המצויים במבנה הקניון או בסמוך אליו
- החברה מנהלת מו"מ מתקדם עם שוכר גדול בתחום המשרדים על הארכת חוזה, במידה שהחוזה יחתם המח"מ יגדל ל-4.3 שנים

# סקירת התוצאות הפיננסיות

## תוצאות לתקופת הדיווח הכוללות את השפעת משבר הקורונה (לרבות סגירת הקניונים לכ-150 ימים במהלך השנה)

461 מיליון ש"ח	Funds From Operations (FFO)
קיטון של 36% לעומת תקופה מקבילה אשתקד	
309 מיליון ש"ח	תזרים מפעילות שוטפת
קיטון של 58% 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	
47.9%	Loan To Value (LTV)
גידול של 1.1% ביחס ליום 31 בדצמבר 2019	
2.38%	ריבית אפקטיבית משוקללת (עלות החוב)
ירידה של 0.52% ביחס ליום 31 בדצמבר 2019	

"במהלך תקופת משבר הקורונה  
שמרה החברה על חוסן ועוצמה פיננסיים  
אשר אפשרו לה לצלוח את התקופה ולשמור  
על מעמדה כשחקנית מובילה בענפי הנדל"ן  
המניב בישראל. במטרה לגוון את פעילותה  
ולהאיץ את המשך צמיחתה והתפתחות עסקיה,  
בוחנת החברה כניסה לתחומי פעילות נוספים  
בתחום הנדל"ן, אשר יש בהם סינרגיה עם  
היכולות של 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

36% ירידה  
מול תקופה מקבילה  
אשתקד

461 מיליון ש"ח  
FFO לשנת 2020  
(9.7 ש"ח למניה)

9,773 מיליון ש"ח  
EPRA NAV  
ליום 31 בדצמבר 2020  
(206 ש"ח למניה)

מיליון ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2020	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2019
NOI חלק הבעלים	779	1,096
עלויות הנהלה וכלליות	(58)	(60)
עלויות פרסום ושיווק	(7)	(5)
בנטרול פחת והפחתות חשבונאיות	5	5
EBITDA	719	1,036
עלויות מימון ריאליות	(237)	(262)
מסים שוטפים (ללא מדד)	(21)	(57)
Funds From Operations	461	717
דיבידנדים שחולקו	(60)	(240)
יתרת משאבים	401	477



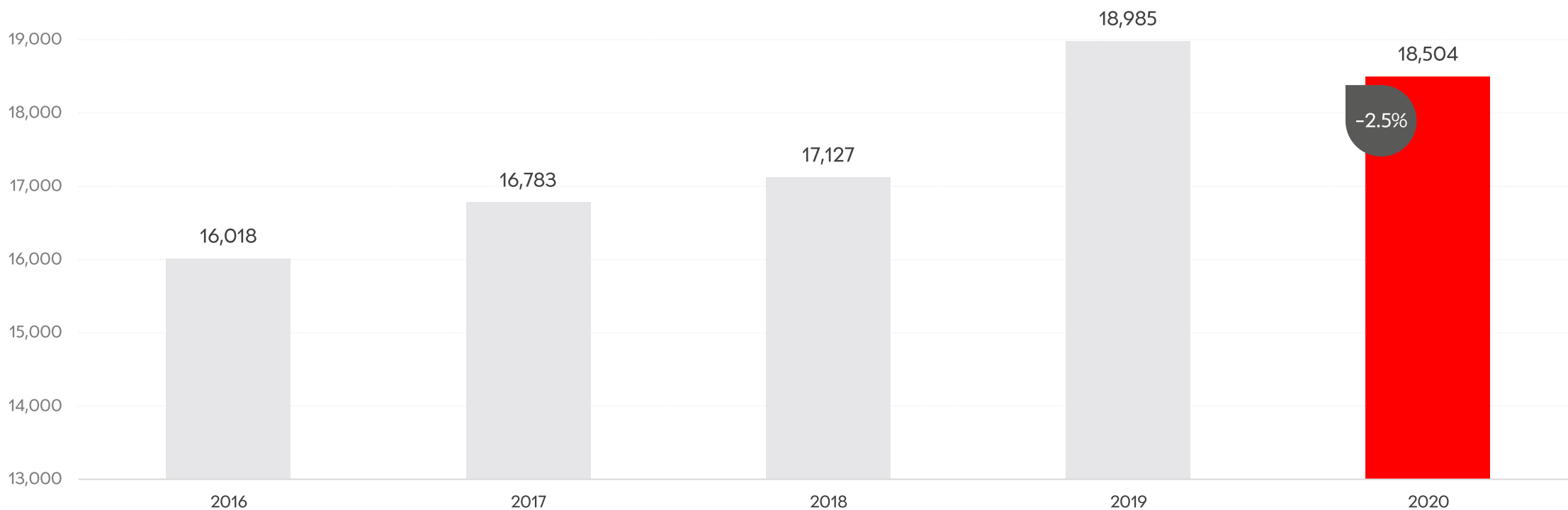
# שווי נדל"ן להשקעה (חלק הבעלים, מיליוני ש"ח) - השפעת משבר הקורונה

בשנת 2020 נרשמה הפחתה בשווי הנכסים בסך 738 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 בלבד, 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





# סקירת הביצועים התפעוליים

## כולל השפעת משבר הקורונה

"מליסרון סיימה את השנה המאתגרת ביותר שחוותה בכל שנות קיומה, שנה שבה במשך כ-150 ימים נאסר על הקניונים שבבעלותה לפעול. שנה זו פגשה חברה חזקה, שהחוסן הפיננסי, העיסקי והניהולי שלה עזרו לה לצלוח אותה בצורה המיטבית ביותר" אופיר שריד, מנכ"ל












NOI מנכסים זהים	813 מיליון ש"ח	קיטון של 31% לעומת תקופה מקבילה אשתקד
NOI חלק הבעלים	779 מיליון ש"ח	קיטון של 29% לעומת תקופה מקבילה אשתקד
שיעורי תפוסה	98% בקניונים	95% במשרדים
פדיונות בשנת 2020	גידול של 2% בפדיונות בקניוני החברה בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד	
אחוזי גבייה מחודש אפריל 2020 ועד סוף השנה	97%	
סך שטחי השכרה	814,000 מ"ר מנוהלים (מתוכם 771,000 מ"ר חלק החברה)	

הגידול בפדיון נמדד על-ידי השוואת מספר ימי העבודה בין שנת 2020 לשנת 2019 (נרמול מספר ימי העבודה) וזאת ללא פדיונות בתי הקולנוע שנותרו סגורים וללא בתי הקפה והמסעדות שפעלו באופן חלקי בלבד ובהתאם להנחיות ממשלה מחמירות, ואשר נפגעו במידה משמעותית כתוצאה ממשבר הקורונה.

# ניתוח פדיונות הקמעונאים ע"פ קניונים

שיוך קטגורי	אחוז השינוי בפדיון שנת 2020 מול שנת 2019
קניונים אזוריים	(3%)
מתחמי עודפים ופאוור סנטר	16%
קניונים עירוניים	(6%)
קניונים שכונתיים	7%

- הפדיון נמדד על ידי השוואת מספר ימי העבודה בין שנת 2020 לשנת 2019 (נרמול מספר ימי העבודה) וזאת ללא פדיונות בתי הקולנוע שנותרו סגורים וללא בתי הקפה והמסעדות שפעלו באופן חלקי בלבד ובהתאם להנחיות ממשלה מחמירות, ואשר נפגעו בצורה משמעותית כתוצאה ממשבר הקורונה
- יצוין כי גם לאחר פתיחתם המחודשת בתום הסגרים המשיכו הקניונים האזוריים להיות מושפעים יותר מהגבלות שעדיין נותרו בתוקף גם לאחר היציאה מהסגרים, בהיותם מוטים יותר לפעילות בילוי ופנאי שספגה פגיעה קשה בתקופת זו (מסעדות, בתי קפה ובתי קולנוע)

השינוי בפדיון בשנת 2020 ע"פ תמהיל מוצרים בקניונים	בהשוואה לאשתקד
אופנה הנעלה ואביזרים 	1%
תכשיטים 	(3%)
פעילות פנאי ומתנות 	9%
עיצוב הבית 	12%
מוצרי חשמל וטכנולוגיה 	-
טיפול בריאות ויופי 	(4%)
מזון מהיר והסעדה 	(7%)
קמעונאות כללית ונותני שירות 	7%
סך חנויות ייעודיות (ללא מזון מהיר והסעדה)	1.5%
בתי כלבו 	(9%)
בתי קולנוע 	(33%)
סופרמרקטים 	6%
סך שינוי (ללא מזון מהיר והסעדה ובתי קולנוע)	2%



עופר רמת אביב

# חלוקה לתמהיל בקניונים

חלוקה לתמהיל לפי הכנסות על-פי תמהיל מוצרים בקניונים		אחוז מההכנסות
אופנה הנעלה ואביזרים		49%
תכשיטים		5%
עיצוב הבית ומוצרי חשמל וטכנולוגיה		10%
טיפול בריאות ויופי		7%
מזון מהיר והסעדה		8%
קמעונאות כללית ונותני שירות ופעילות פנאי ומתנות		10%
סך חנויות ייעודיות		89%
בתי כלבו		5%
בתי קולנוע		1%
סופרמרקטים		5%
סה"כ		100%





עופר הקריון

# חוזים חדשים שנחתמו, מימושי אופציות וחידושי חוזים

## ינואר-דצמבר 2020 (מסחר ומשרדים)

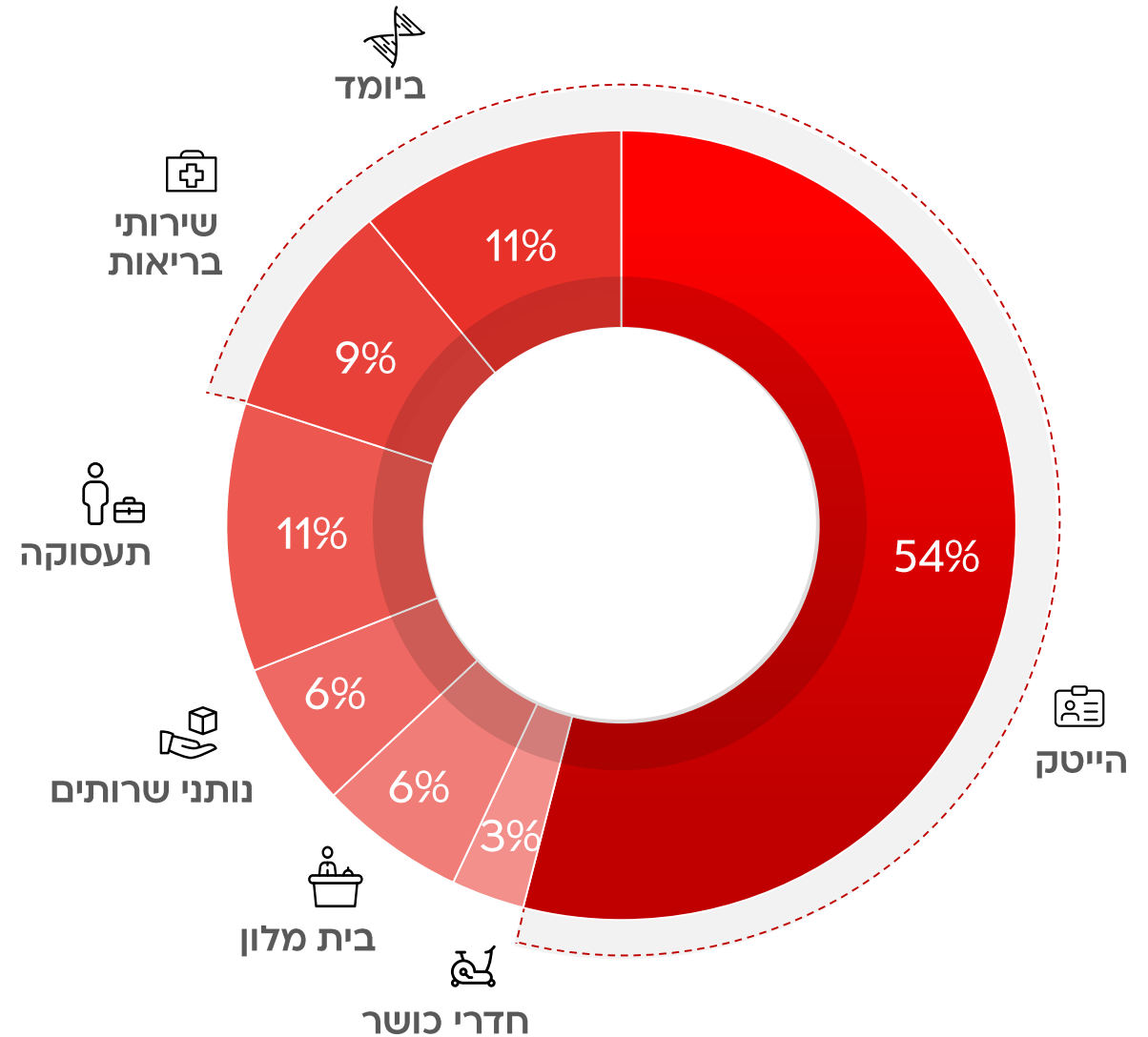
מסחר	חילופי שווכרים	מימושי אופציות וחידושי חוזים
מספר חוזים	91	299
שטח שנחתם (אלפי מ"ר)	15	67
הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)	30	100
שיעור הגידול הריאלי בדמי השכירות	2%	3%

משרדים	מימושי אופציות וחידושי חוזים
מספר חוזים	34
שטח שנחתם (אלפי מ"ר)	41
הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)	29
שיעור הגידול הריאלי בדמי השכירות	4%

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-6 מיליון ש"ח במסחר, ובשטח של כ-3 אלפי מ"ר שיניבו כ-3 מיליון ש"ח במשרדים.

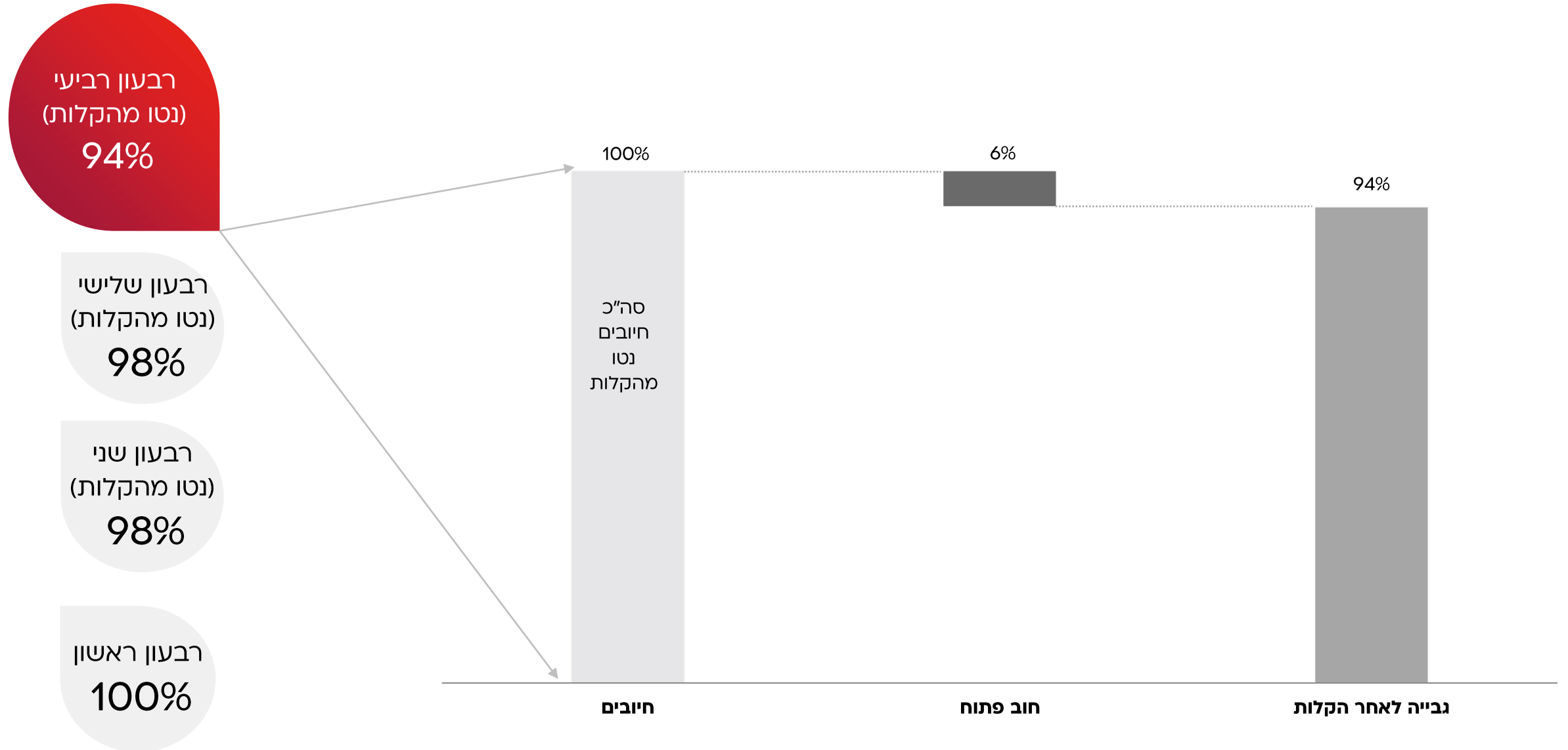
# חלוקה לסגמנטים במשרדים לפי שטחים



74% מהשוכרים במשרדים הינם מתחומי ההייטק והבריאות

# אחוזי הגבייה של שכר הדירה ודמי הניהול

שנת 2020



לאחר תאריך המאזן גבתה החברה עוד כ-4% מהחובות הפתוחים





# היערכות פיננסית בזמן משבר הקורונה

## תזרים מימון עד סוף שנת 2021

מזומנים ושווי מזומנים ליום 31.12.2020	1,293
מסגרות אשראי לא מנוצלות	395
גיוס אג"ח בחודש מרץ	231
פרעונות קרן עד סוף השנה	(969)
פרעונות ריבית עד סוף השנה	(270)
עודף מזומנים ושווי מזומנים ביחס לשירות החוב בשנת 2021	680

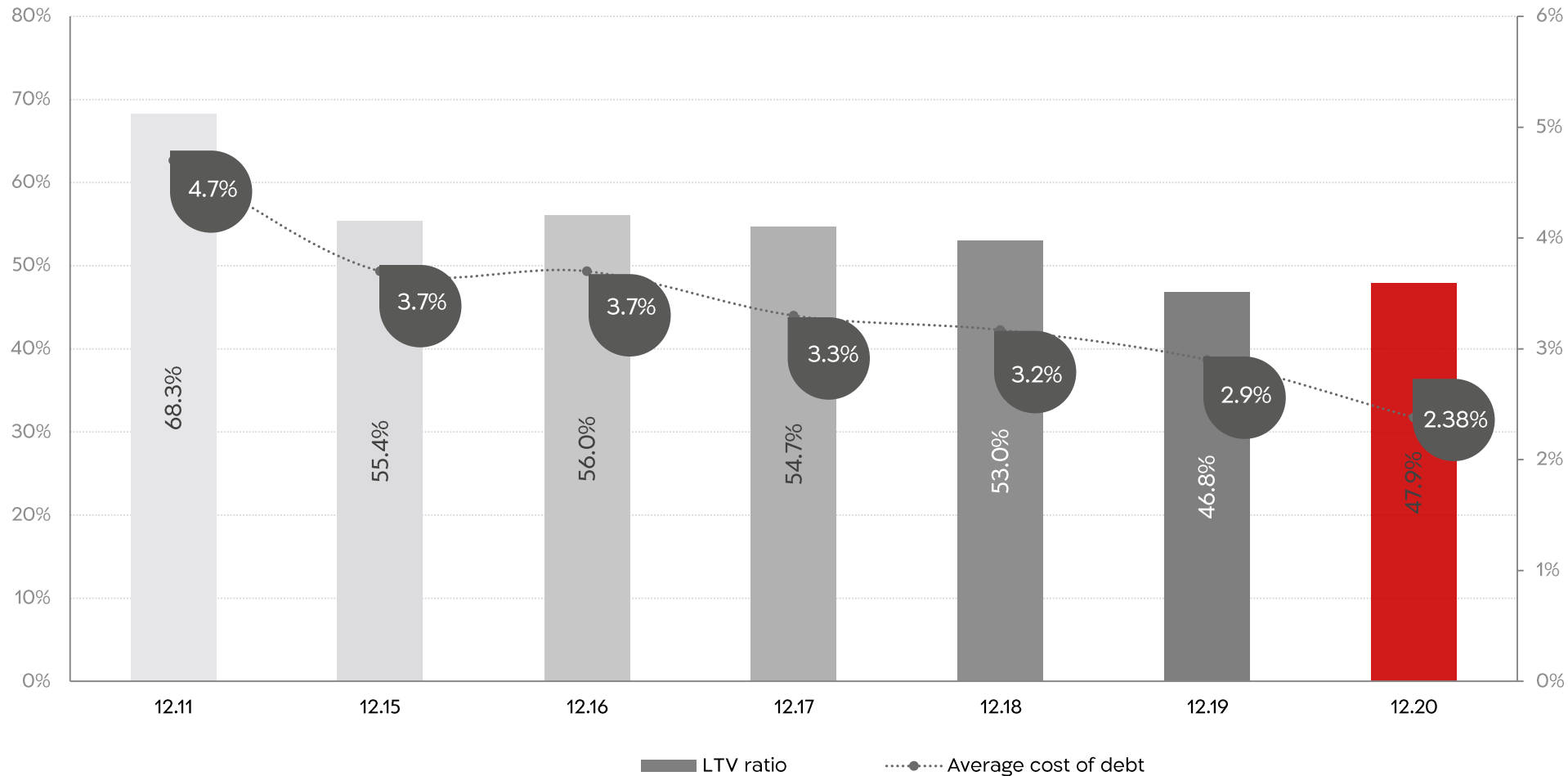
6.2 מיליארד ש"ח  
נכסים לא משועבדים

4.5 מיליארד ש"ח  
שווי נכסים עודף על  
חוב מובטח

0.7 מיליארד ש"ח  
נכסים הניתנים  
לשחרור מייד

# ניצול יעיל של עלויות החוב

שיעור המינוף על נכסי החברה (LTV) ועלות החוב הצמוד הכוללת על פני השנים 2011-2020

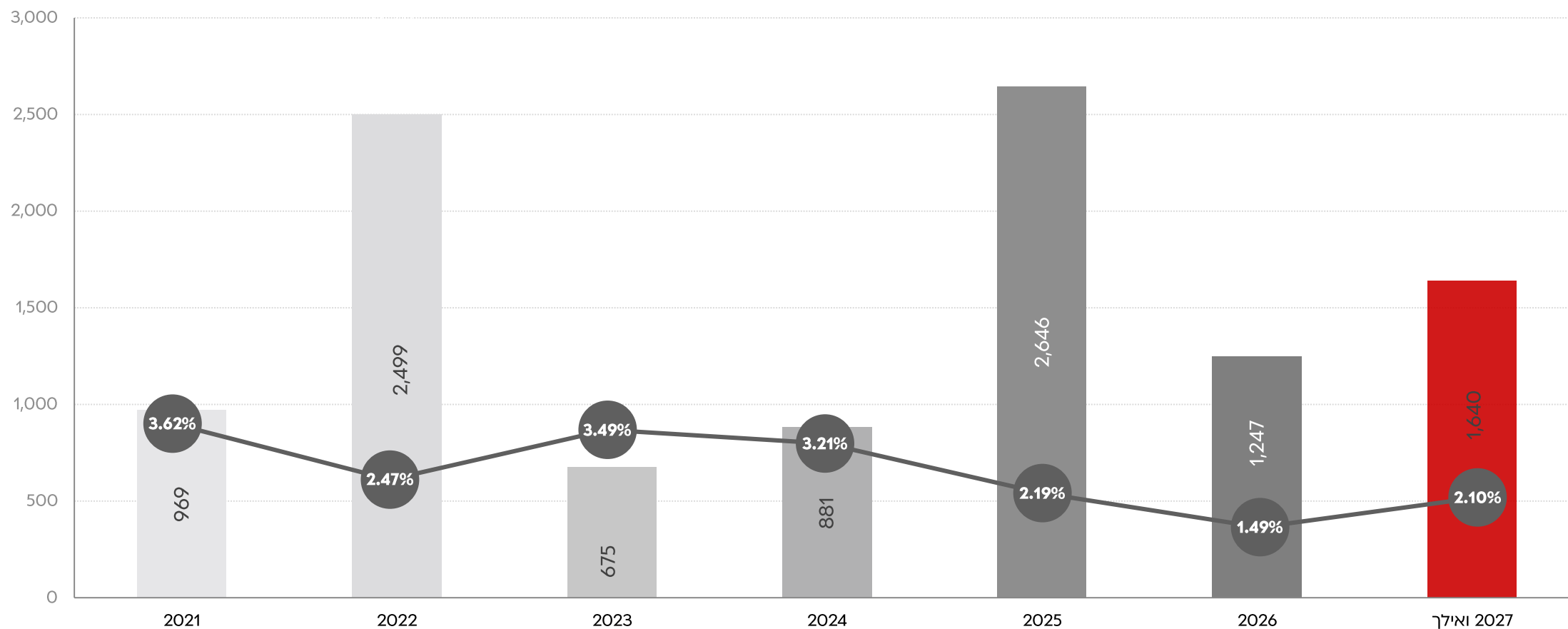


**3.55** שנים  
מח"מ חוב החברה

**3.5** מיליארד ש"ח  
החוב הנפרע בתקופה  
1.2.2021-12.2022 בריבית  
אפקטיבית של כ-2.8%

**0.49%**  
התשואה לפדיון של אג"ח  
מובטחים הנסחרים כיום  
(על פי אג"ח סדרה י"ח –  
מח"מ כ-6.7 שנים)

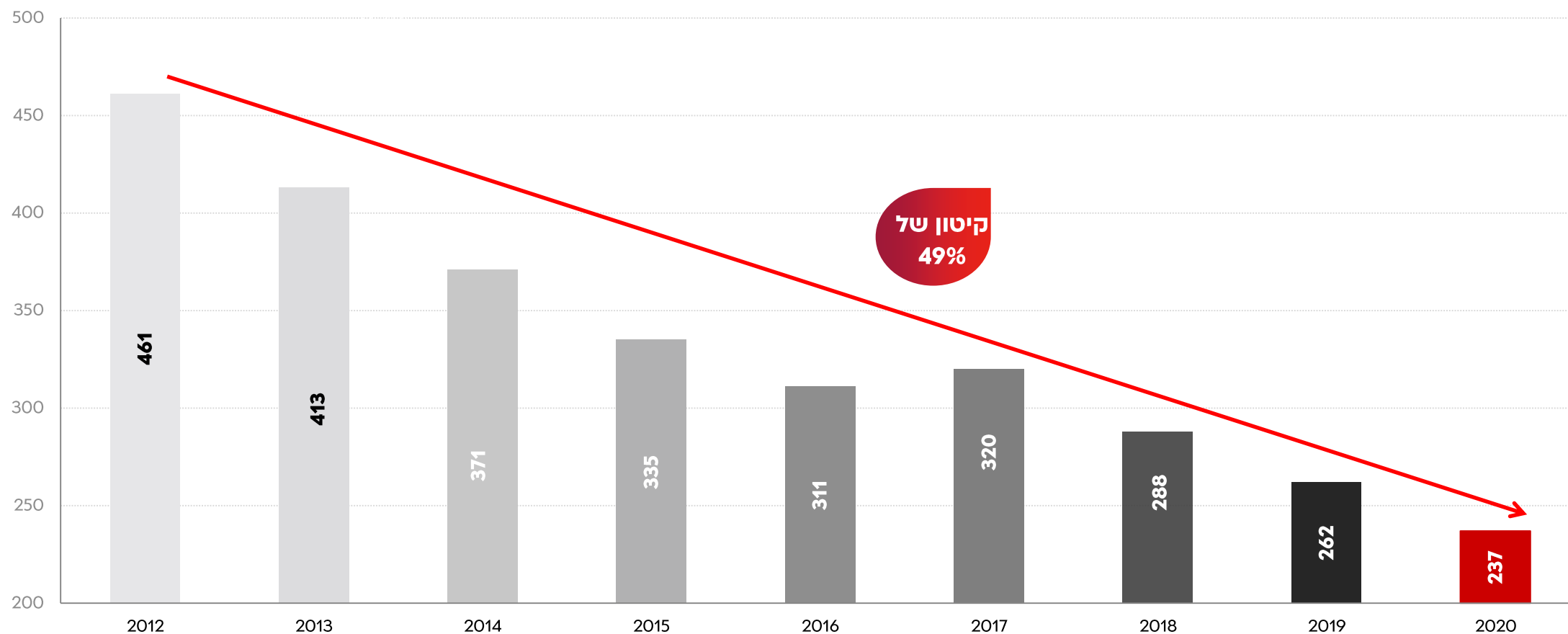
# פריסת פירעונות החוב על פני שנים וריבית אפקטיבית של פרעונות החוב



- נכון לתאריך פרסום הדוחות לחברה יתרות מזומנים ושווי מזומנים יחד עם מסגרות אשראי מאושרות בהיקף של כ-1.9 מיליארד ש"ח

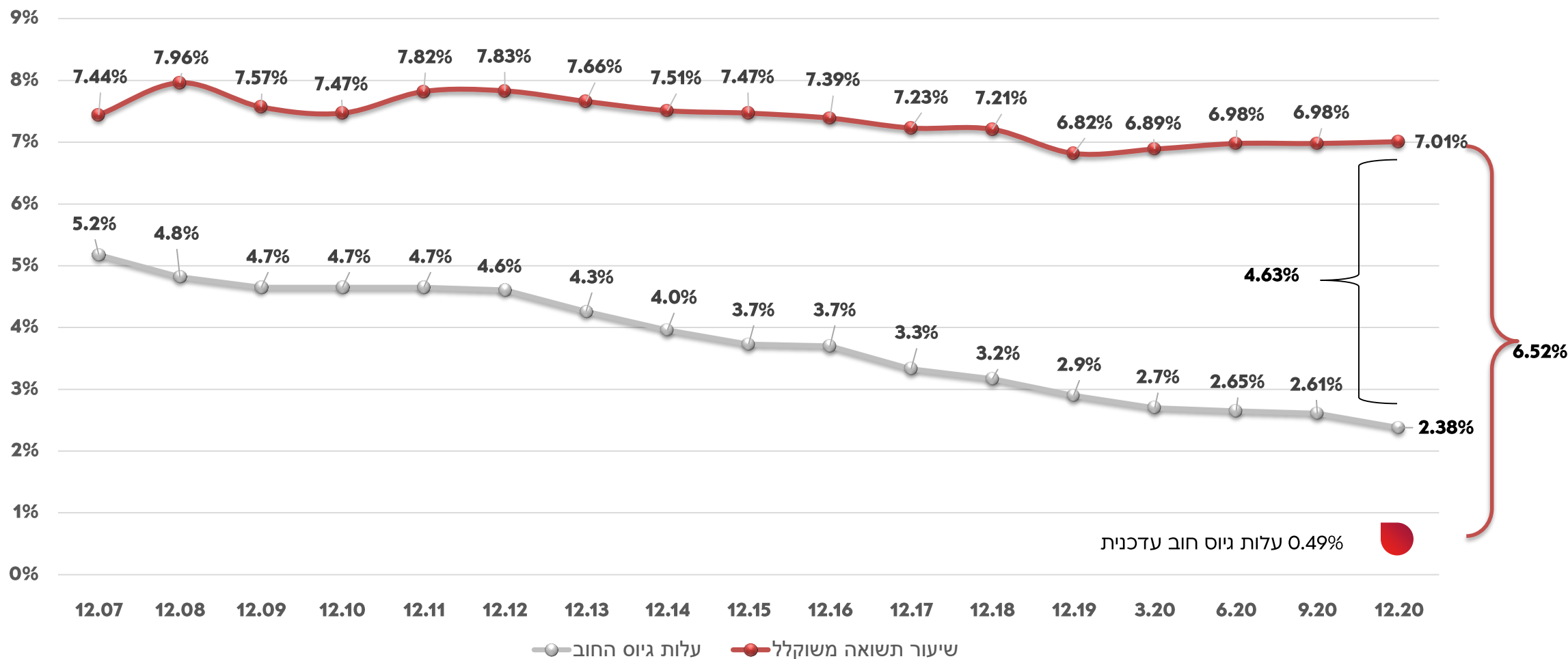


# ריבית ריאלית על החוב הפיננסי במהלך השנים (חלק מליסרון)



- פוטנציאל חיסכון ריבית שנתית בגין פירעונות עד שנת 2022 - 71 מיליון ש"ח, לפי תשואה לפדיון של 0.75% (על פי אג"ח מליסרון (סדרה י"ז - לא מובטח), מח"מ 5.8 שנים, על-פי מחיר שוק ליום 1 במרץ, 2021)

# שיעור ההיוון המשוקלל ביחס לעלות החוב המשוקללת הצמודה של החברה



התשואה לפדיון של אג"חים מובטחים הנסחרים כיום (על פי אג"ח סדרה י"ח – מח"מ כ-6.7 שנים)

# פרויקטים בהקמה

10%

תשואה על עלות ההקמה

8.8%

תשואה על השווי

123,200

מ"ר לשיווק (חלק החברה)

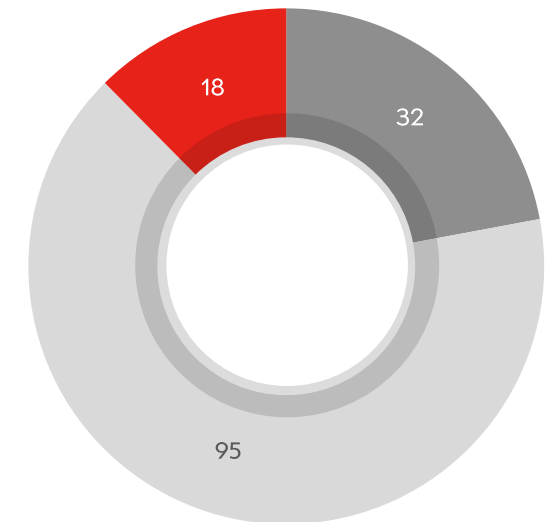
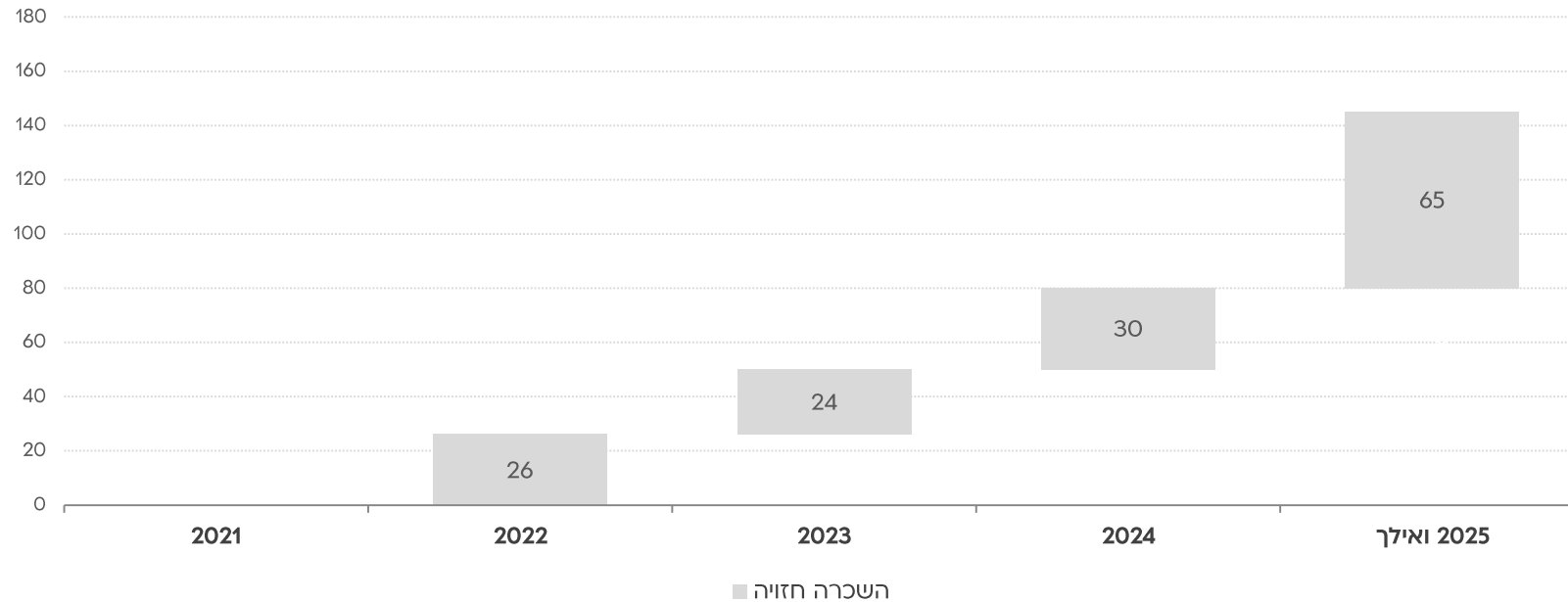
145

מיליוני ש"ח  
תוספת NOI חזויה

811

מיליוני ש"ח  
יתרת עלות הקמה

NOI הנובע מהשלמת פרויקטים בהקמה (מיליוני ש"ח)







# פרויקטים בהקמה - מגדל שרונה (חלק החברה 50%)

שטח להשכרה - 161,000 מ"ר

שימושים: משרדים, מסחר ודירות למכירה

עד היום הושקעו 0.9 מיליארד ש"ח, סך עלות משוערת כ-2.1 מיליארד ש"ח

מועד סיום מתוכנן – מגדל A – 2023, מגדל B – 2025



מצב נכון להיום

NOI צפוי - 190 מיליון ש"ח (ללא התמורה ממכירת הדירות)

## מצב בנייה:

לקראת סיום שלד החניונים, תחילת ביצוע שלד עילי מגדל A





הדמיה

# פרויקטים בהקמה – פארק עופר EAST בניינים C ו-D

(חלק החברה 74%)

שטח להשכרה - 30,000 מ"ר

שימושים: משרדים

עד היום הושקעו 161 מיליון ש"ח, סך עלות משוערת כ-231 מיליון ש"ח

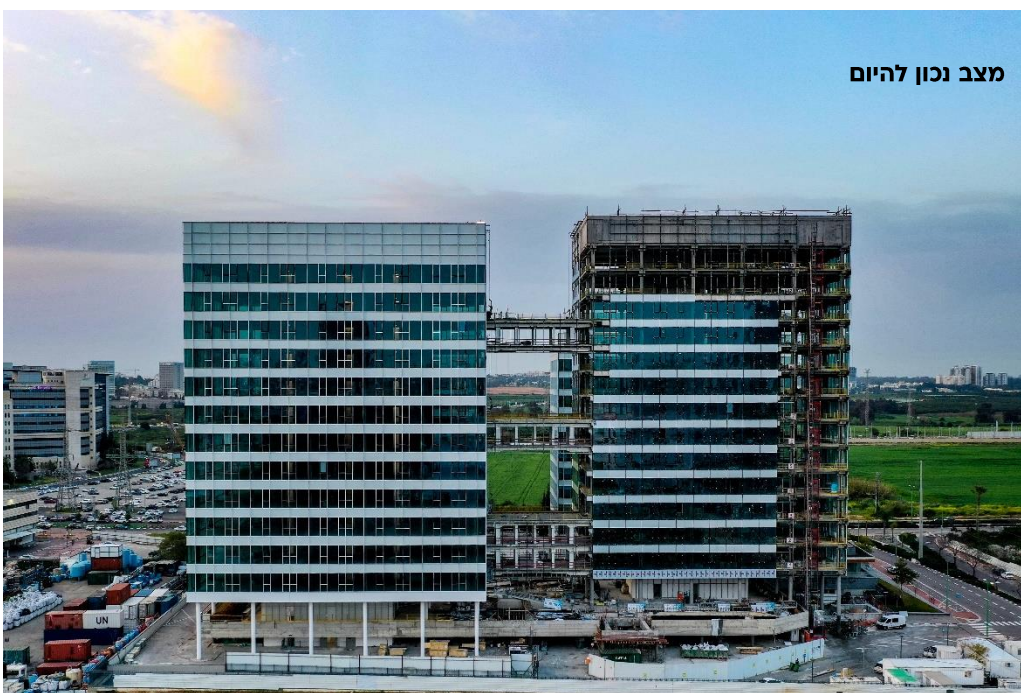
מועד סיום מתוכנן 2021

NOI צפוי - 24 מיליון ש"ח

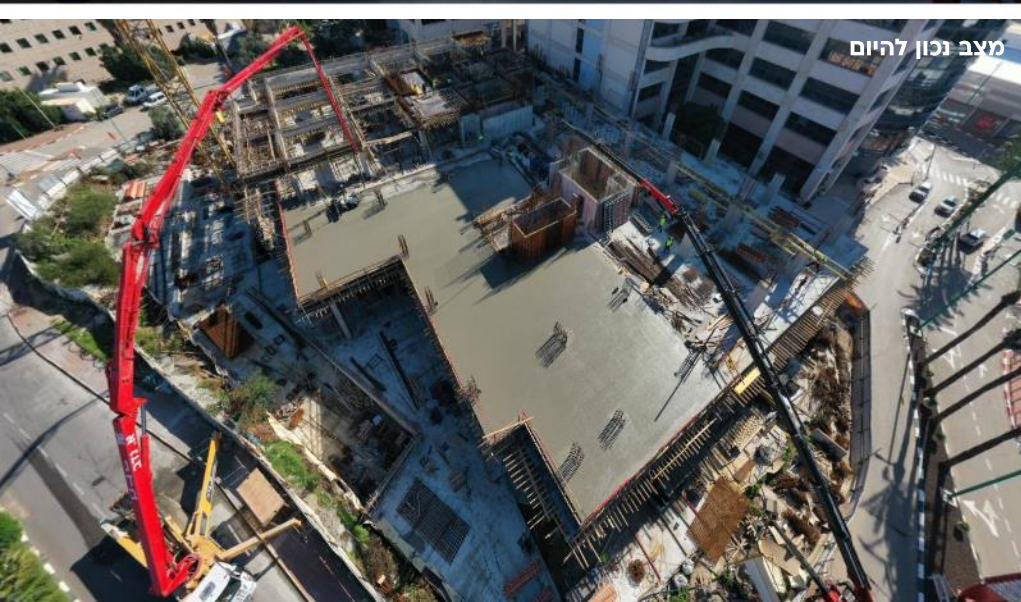
**מצב בנייה:**

בניין C – שלבי גמר

בניין D – סיום עבודות שלד



מצב נכון להיום



מצב נכון להיום

# פרויקטים בהקמה – עופר שער הכרמל (חלק החברה 100%)

שטח להשכרה - 23,000 מ"ר

שימושים: משרדים

עד היום הושקעו 58 מיליון ש"ח, סך עלות משוערת כ-154 מיליון ש"ח

מועד סיום מתוכנן 2022

NOI צפוי 14 מיליון ש"ח

## מצב בנייה:

עבודות שלד (קומה 3 מתוך 6), תחילת עבודה על מערכות וגמר בקומות תחתונות



# פרויקטים בתהליך בנייה (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 31.12.20 (מיליוני ש"ח)	עלות השלמת בנייה משוערת (מיליוני ש"ח)	NOI בתפוסה מלאה
עופר רמת אביב	100%	מסחר	3,000	בבנייה	2022	50	96	50	10
עופר הקריון - (תוספת שדרת מסחר)	100%	מסחר	3,000	בבנייה	2021	**50	10	40	8
פארק עופר 2 פ"ת בניין C+D	74%	משרדים	30,000	בבנייה	2021	231	213	69	24
שער הכרמל	100%	משרדים	23,000	בבנייה	2022	154	69	96	14
מגדל שרונה - תל אביב*	50%	משרדים	144,000	בבנייה	2023-2025	2,073	960	1,147	190
חלק הבעלים			123,200			1,461	813	811	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 הקניין הקיים

\*\*\* הבניין בפארק עופר יקנעם שמושכר במלואו למלונקס, השטחים שעדיין לא אוכלסו יתחילו להניב במלואם ביום 1 בינואר, 2021, ויניבו עוד כ-2 מיליון ש"ח בשנה.

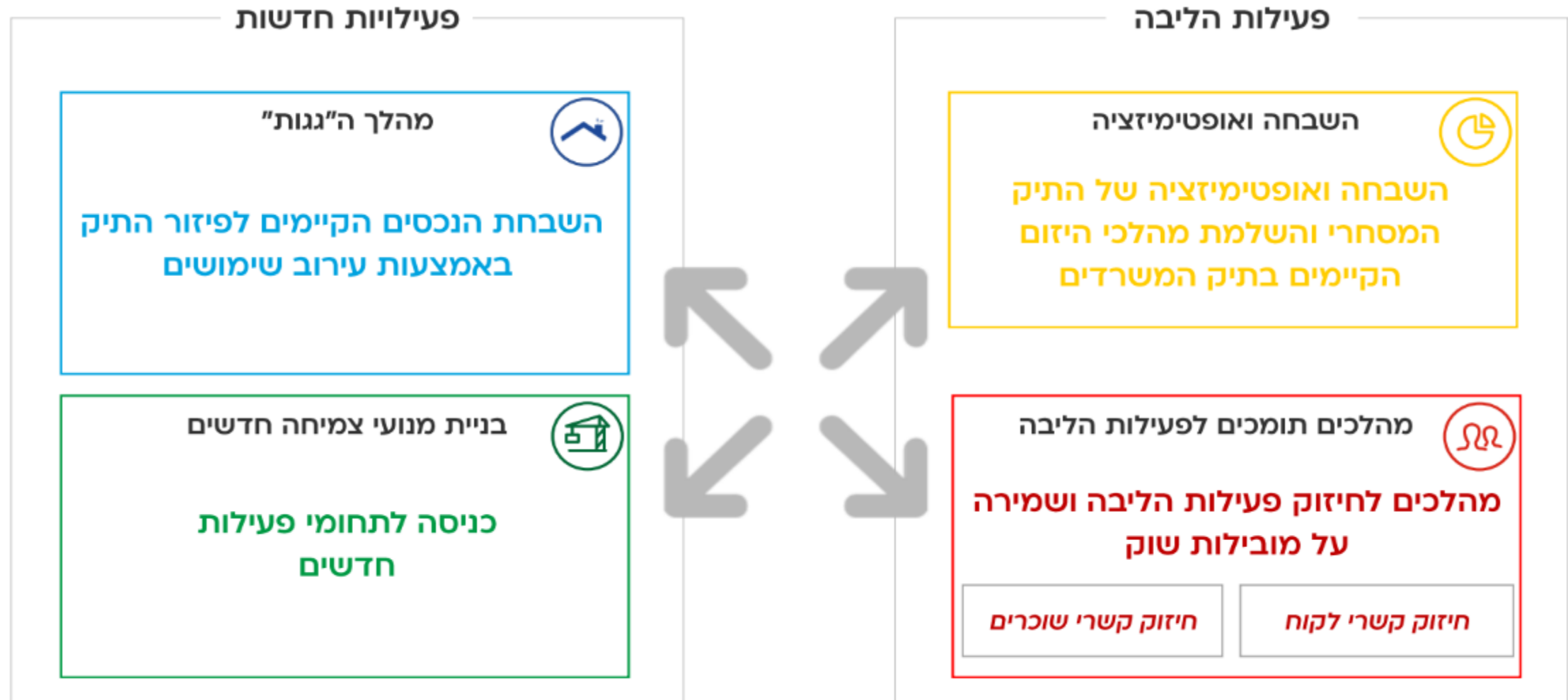


# פרויקטים בתהליך תכנוני פיתוח עתידי

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
עופר רמת אביב	100%	100,000	הגדלת המסחר + 4 מגדלים בעירוב שימושים של: מגורים, משרדים ומלונאות
עופר נוף הגליל	91%	35,000	מסחר ותעסוקה
עופר באר שבע	100%	14,000	שירותים ומשרדים
סה"כ פרויקטים 211,300 מ"ר			

# אסטרטגיה עתידית

האסטרטגיה המוצעת תכלול שני סוגי מהלכים עיקריים: יצירת מהלכים לחיזוק ושימור ליבת הפעילות לצד פיתוח פעילויות בתחומים חדשים



## השבחה ואופטימיזציה



**השבחה ואופטימיזציה של התיק  
המסחרי והשלמת מהלכי היזום  
הקיימים בתיק המשרדים**



- המשך השקעה בנראות ובטיוב תמהיל הנכסים הקיימים על מנת לשמור על האטרקטיביות שלהם, דוגמת שיפוץ משמעותי שבוצע בקניון עופר רמת אביב ושינוי תמהיל עמוק בקניון עופר הקריון המצוי בשלבים מתקדמים
- המשך פעילות הייזום שהחברה החלה בה בדגש על תחום המשרדים, דוגמת פרוייקט הדגל "Landmark" בשרונה תל אביב

## מהלכים תומכים לפעילות הליבה



**מהלכים לחיזוק פעילות הליבה ושמירה  
על מובילות שוק**



- חיזוק הקשר עם הצרכנים (לקוחות הקצה) במטרה ליצור נאמנות בין הלקוחות לבין קניוני החברה, באמצעות מכלול צעדים דוגמת שיפור חווית הלקוח תוך שילוב פתרונות טכנולוגיים ומתן מענה כולל יצירתי ועדכני לצרכי הלקוח
- חיזוק הקשר עם השוכרים תוך מתן שירותי ערך מוסף קיימים וחדשניים
- בחינת האפשרות לפעילויות רב-ערוציות בתחום המסחר המשלבות את הקשר בין המתחם הפיזי לרכישות מקוונות

**חיזוק קשרי שוכרים**

**חיזוק קשרי לקוח**



## מהלך ה"גגות"

**השבחת הנכסים הקיימים לפיזור התיק  
באמצעות עירוב שימושים**



- מקסום זכויות בנייה בנכסים שבבעלות החברה להצפת ערך כלכלי. בבעלות מליסרון מספר רב של נכסים להם פוטנציאל משמעותי (בכפוף לאישור תוכניות מתאימות כחוק) לפיתוח ולהוספת זכויות בנייה לשימושים מעורבים (מסחר, משרדים, תעסוקה, שירותים, מלונאות ומגורים).
- בין הנכסים הבולטים - קניון עופר רמת אביב, קניון עופר קניותר ועופר סנטר נוף הגליל
- שינוי תמהיל ייעוד השטחים בחלק מהנכסים במטרה להקטין את שיעור המרכיב המסחרי



## בניית מנועי צמיחה חדשים

**כניסה לתחומי פעילות  
חדשים**



- בחינת אפשרויות לפעול בסקטורים שונים בתחום הנדל"ן או בתחומים המשיקים לו, בדגש על תחומי חוות השרתים, הלוגיסטיקה, הדיור להשכרה, הדיור המוגן והמלונאות

נכון למועד הדוח, החברה פועלת לקידום תהליכים הנגזרים מתוכניתה האסטרטגית, אשר עשויה להשתנות ולהתעדכן מעת לעת בהתאם לנסיבות ולשינויים שיחולו בסביבתה המאקרו כלכלית והעסקית של החברה. להערכת החברה מהלכים מסוימים מתוך התוכנית יתכן שיבשילו בטווח הזמן הקרוב, בעוד ההבשלה של מהלכים אחרים, עשויה להיפרס על פני מספר רב יותר של שנים, וייתכן גם כי לא תבשיל כלל.



# תודה על ההקשבה

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