

מצגת שוק ההון

Q2 2022



הבהרות

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

מצגת זו מהווה הצגה תמציתית וכללית בלבד של פעילות החברה. המצגת אינה מיועדת להחליף את העיון בדיווחיה הפומביים של החברה, ולפיכך על מנת לקבל תמונה מלאה של פעילות החברה ושל הסיכונים עימם היא מתמודדת, יש לעיין בתשקיף המדף של החברה, בדיווחיה המידיים, התקופתיים והרבעוניים באמצעות אתר ההפצה של המגנ"א ("הדיווחים הפומביים"). המצגת כוללת נתונים ומידע המוצגים באופן ובעריכה שונה מהנתונים הנכללים בדיווחים הפומביים או ככזה הניתן לחישוב מתוך הנתונים הכלולים בדיווחים הפומביים בכל מקרה של הבדל בין המידע הכלול בדיווחים הפומביים לבין המידע הכלול במצגת זו, יגבר המידע הכלול בדיווחים הפומביים.

מצגת זו עלולה לכלול תחזיות, הערכות, אומדנים, נתונים המתייחסים לאירועים עתידיים שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה, ובכלל כך, בין היתר, תחזיות מאקרו כלכליות (לרבות בקשר עם מדד המחירים לצרכן, שינויים בריביות וכו'), שינויים במחירי שכירות ובתפוסות, תחזית FFO ו-NOI, ייזום והקמתם של פרויקטים (צפי של לוחות זמנים, עלויות בנייה והקמה והכנסות עתידיות) וכוונות או תכניות של החברה ביחס לפרויקטים עתידיים ו/או תחומי פעילות חדשים, המהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בסעיף 32א בחוק ניירות ערך (התשכ"ח-1968). מידע צופה פני עתיד כאמור, מבוסס 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 שפורסמו על ידי מקורות חיצוניים ו/או גופים וישויות שונות (ואשר לא נבחנו על ידי החברה באופן עצמאי), והכל כפי שידועים לחברה במועד הכנת מצגת זו. אולם, הערכות החברה ותכניותיה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה (לרבות באופן מהותי), ויכול שתושפענה מגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש ואשר אינם בשליטת החברה, ובכלל כך, בין היתר, מגורמי סיכון המאפיינים את פעילות החברה, מההתפתחויות בסביבה הכלכלית והגיאופוליטית (בעולם בכלל ובישראל בפרט), משינויים במדיניות הממשלה ורשויות הפועלות מטעמה, מהתקשרויות עם צדדים שלישיים וקיום הסכמים על ידי צדדים שלישיים, מהשפעות משבר הקורונה ומצב התחלואה בישראל והשפעתה על פעילות המשק.

מצגת זו עשויה לכלול הדמיות של פרויקטים עתידיים הנמצאים בשלבי תכנון או הקמה. יובהר כי מדובר בהדמיות בלבד וכי ייתכן ויחולו שינויים תכנוניים או אחרים בפרויקטים ואין להסתמך על ההדמיות כמצג ביחס לאופן נראותם הסופי של הפרויקטים לאחר השלמתם.

מצגת זו משקפת את המידע הידוע לחברה במועד פרסומה והחברה אינה מתחייבת לעדכן ו/או לשנות כל תחזית ו/או הערכה על מנת שישקפו אירועים או נסיבות שיחולו לאחר מועד עריכת מצגת זו.

פורטפוליו

27 נכסים מניבים בבעלות החברה



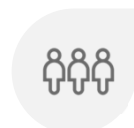
872,000 מ"ר שטח מנוהל



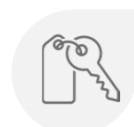
26,000 מקומות חניה



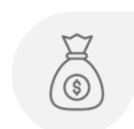
98% שיעור תפוסה ממוצע



כ-2,600 שוכרים



כ-10 מיליארד ש"ח פדיונות שנתיים בקניונים



כ-70 מיליון ביקורים בשנה בקניונים



משנת 1992 נסחרת החברה בבורסה לניירות ערך

וכלולה במדדי הבורסה המובילים
תל-אביב 125, תל-אביב 35 ותל אביב נדל"ן

שווי שוק של כ-13.5 מיליארד ש"ח

48% מהון

המניות

מוחזק ע"י הציבור

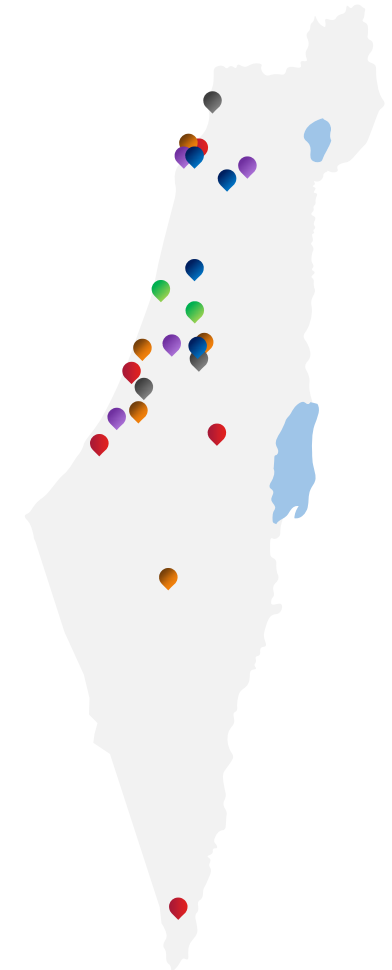
'IAA'

דירוג אשראי גבוה

'IAA'

דירוג סדרות אג"ח

מפת נכסים



קניונים אזוריים (55% מה-NOI)

עופר רמת אביב | עופר הקריון | עופר גרנד חיפה | עופר הקניון הגדול פ"ת | עופר רחובות | עופר גרנד ב"ש

מתחמי עודפים ופאואר סנטר (9% מה-NOI)

עופר בילו סנטר | עופר חוצות המפרץ | עופר הגבעה | עופר נוף הגליל

קניונים שכונתיים (6% מה-NOI)

עופר מרום סנטר | עופר קניותר | עופר אדומים | עופר סירקין | עופר נהריה

קניונים עירוניים (4% מה-NOI)

עופר השרון נתניה | עופר לב חדרה

פארקי הייטק ומשרדים (21% מה-NOI)

פ"ת East | פ"ת West | פארק עופר יקנעם | פארק עופר הכרמל | בית המילניום רעננה

נכסים בעלי שוכר יחיד (5% מה-NOI)

איקאה ראשל"צ | המשביר לצרכן כיכר ציון (י-ם) | מקבצי דיור אשדוד | קאנטרי ספורט חיפה | BE טיילת אילת

פילוח תמהיל נכסי החברה על פי מאפייני סיכון ותשואה

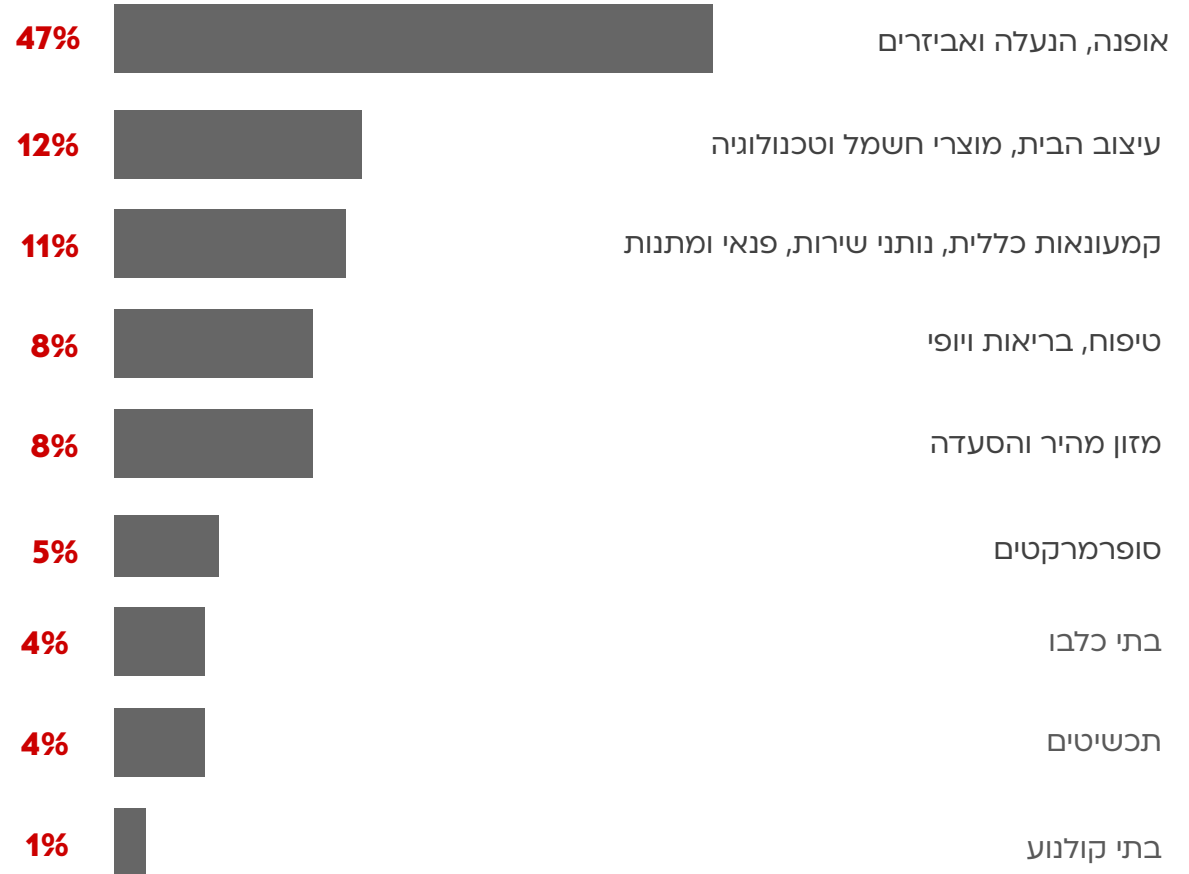
אחוז מה-NOI (%)	שיעור הייוון משוקלל (%)	NOI לתקופת הדוח (מיליוני ש"ח)	שווי מיוחס לזכויות והקמה (מיליוני ש"ח)	שווי מיוחס מניב (מיליוני ש"ח)	שיעור תפוסה (%)	שטח (חלק החברה) (אלפי מ"ר)	
55%	6.64%	329	229	10,357	99.3%	262	קניונים אזוריים ^①
21%	7.13%	122	1,961	3,822	98.3% ^③	296	פארקי הייטק ומשרדים
9%	6.73%	55	330	1,678	96.3% ^②	85	מתחמי עודפים ופואאר סנטר
5%	5.95%	31	4	1,102	100%	41	נכסים בעלי שוכר יחיד
6%	6.94%	34	19	1,043	98.6%	53	קניונים שכונתיים
4%	7.36%	24	97	709	98.1%	40	קניוני עירוניים
100%	6.75%	595	2,640	18,711	98.5%	777	סה"כ

① הנתונים בנין פארקי ההייטק והמשרדים כוללים גם את המשרדים המצויים במבני קניונים או בסמוך אליהם
 ② ללא שטח של 5,000 מ"ר במתחם חוצות המפרץ שהיה מושכר לאולם אירועים והחוזה בוטל, שיעור התפוסה הוא 99.5%
 ③ בנייתם של בניינים C ו-D בפארק עופר פתח תקווה East הסתיימה והבניינים מצויים בשלבי אכלוס מתקדמים, בניינים אלו לא נכללו בשיעורי התפוסה בטבלה לעיל



תמהיל הקניונים

חלוקה לתמהיל לפי הכנסות על-פי תמהיל מוצרים בקניונים





עופר רחובות

ניתוח פדיונות הקמעונאים (לפי סגמנטים)

על-פי דוחות RIS בחודש יולי נמשך הגידול ונרשמה עלייה ממוצעת של 8% בפדיונות קניוני החברה

פדיונות חודש אפריל 2022 היו מהגבוהים אי פעם בקניוני עופר ועמדו על סך של 816 מיליון ש"ח

פדיונות חודש יוני 2022 עלו ב-8% לעומת פדיונות חודש יוני 2019

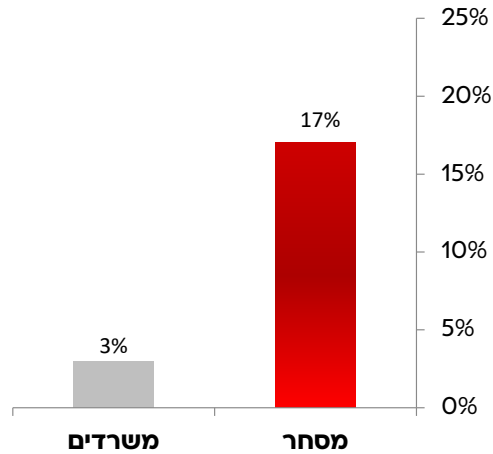
בהשוואה לתקופה מקבילה בשנת 2019	השינוי בפדיון חודשים ינואר – יוני 2022 על-פי תמהיל המוצרים בקניונים
6%	אופנה הנהלה ואביזרים
(5%)	תכשיטים
-	פעילות פנאי ומתנות
-	עיצוב הבית
3%	מוצרי חשמל וטכנולוגיות
5%	טיפוח בריאות ויופי
8%	מזון מהיר והסעדה
8%	קמעונאות כללית ונותני שירותים
5%	סך חנויות ייעודיות
(29%)	בתי כולבו
(36%)	בתי קולנוע
6%	סופרמרקטים
4%	סך שינוי (ללא בתי קולנוע)

סה"כ הפדיונות בקניוני עופר לתקופה של 1-6-2022 כ-4.2 מיליארד ש"ח

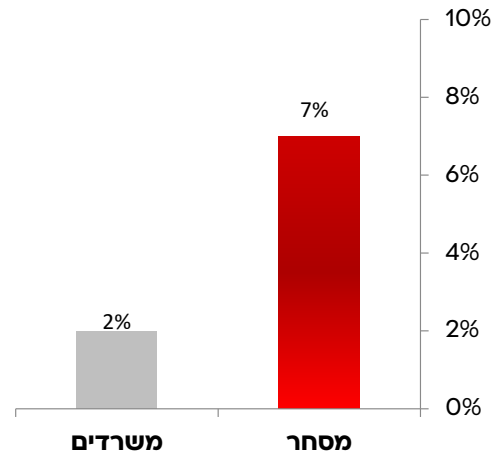
חוזים חדשים, מימושי אופציות וחידושי חוזים בששת החודשים הראשונים של שנת 2022

(מסחר ומשרדים)

חוזים חדשים



מימושי אופציות וחידושי חוזים



משרדים		מסחר		
מימושי אופציות וחידושי חוזים	חוזים חדשים (חילופי שוכרים)	מימושי אופציות וחידושי חוזים	חוזים חדשים (חילופי שוכרים)	
16	3	271	60	מספר חוזים
15	1	34	5	שטח שנחתם (אלפי מ"ר)
10	1	80	15	הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)
2%	3%	7%	17%	שיעור הגידול הריאלי בדמי השכירות

משרדים	מסחר	חוזים חדשים על שטחים פנויים מעל לשנה וייזום חדש
14	54	מספר חוזים
45	6	שטח שנחתם (אלפי מ"ר)
64	8	הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)

משרדים
שוכרים מובילים



כ-330 שוכרים מתוכם
חברות מובילות
הנסחרות בבורסות
בארץ ובעולם

334,000 מ"ר מנוהלים

6,000 חניות

4.15 שנים מח"מ שכירויות

248 מיליון ש"ח NOI שנתי (לפי 2Q 2022)

7.13% שיעור היוון משוקלל

98.3% שיעור תפוסה

3.8 מיליארד ש"ח שווי נכסים מניבים (חלק החברה)

כ-207 אלף מ"ר פרויקטים בהקמה (חלק החברה 123 מ"ר)

204 מיליון ש"ח NOI צפוי מפרויקטים בהקמה (חלק החברה)

1.8 מיליארד ש"ח נכסים בהקמה (חלק החברה)



עסקאות חדשות בתקופה

הדמייה
ההסתדרות, גבעתיים

מבנה העסקה

רכישת 50% מאביב ייזום,
עסקה לפי שווי פעילות
של כ-800 מיליון ש"ח
(לפני הכסף)

● סך השקעה כולל: 600 מיליון ש"ח
תמורה ברכישת מניות ובהשקעה לתוך חברת אביב ייזום:
כ-450 מיליון לתוך החברה וכ-150 מיליון לבעלי המניות הקיימים

● שליטה משותפת באביב ייזום יחד עם קבוצת אביב 50%-50%

● המשכיות בניהול:

דפנה הרלב תמשיך לכהן כמנכ"לית החברה ודורון אביב יכהן
כיו"ר דירקטוריון משותף, ביחד עם יו"ר דירקטוריון מטעם מליסרון

● תיחום פעילות: בעלי המניות בחברת אביב ייזום יפעלו בתחום המגורים בישראל רק
באמצעות החברה המשותפת

● החברה המשותפת תבנה רק עבור עצמה

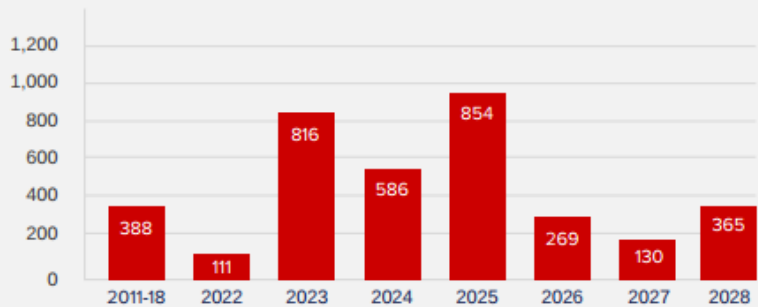
● דוחות החברה המשותפת לא יאוחדו בדוחות הכספיים של מליסרון (חברה כלולה)

אביב ייזום במספרים | יחידות דיור

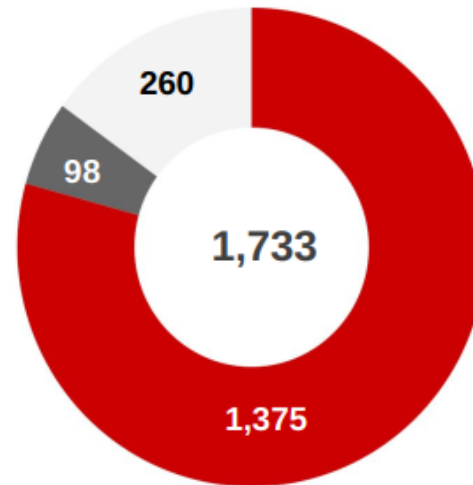
פוקוס על אזורי הביקוש

מהדירות ממוקמות בגבעתיים, רמת-גן ותל-אביב **93%**

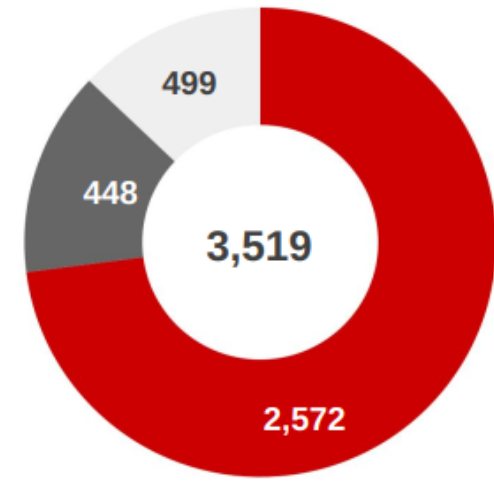
צפי התחלת בנייה (יחידות דיור)



צפי דירות למכירה (חלק אביב ייזום)



צפי דירות לבנייה 100%



פרויקטים בשיעור החתמות מעל 50% (ומתחת ל-67%)

פרויקטים בשיעור החתמות מעל 67%

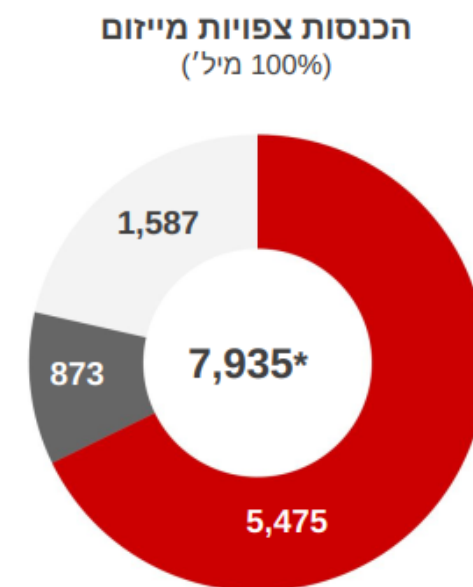
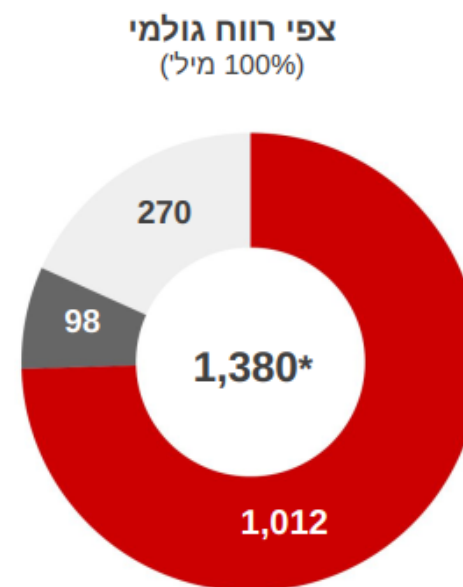
פרויקטים בהקמה

אביב ייזום במספרים | צפי הכנסות ורווח גולמי



70%
מהרווח הגולמי צפוי
בין 2025-2028

20%
מהרווח הגולמי
מפרויקטים בהקמה



פרויקטים בהקמה
פרויקטים בשיעור החתמות מעל 67%
פרויקטים בשיעור החתמות מעל 50% (ומתחת ל 67%)

* לאורך חיי הפרויקטים. חלק החברה המשותפת בהכנסות כ-6.1 מיליארד ש"ח, וברווח הגולמי כ-1.1 מיליארד ש"ח
** נתון הרווח הגולמי אינו כולל רווחים מפעילות קבלנות

עסקת יוחננוף

מרכז מסחרי
פתוח ביבנה (חלק
החברה 70%)

תמורה 47 מיליון ש"ח
שטח להשכרה 24,300 מ"ר
שימושים מסחר ומשרדים
NOI צפוי 28-30 מיליון ש"ח
סך עלויות בנייה משוערות 380-390 מיליון ש"ח (כולל הקרקע)
שווי בספרים 67 מיליון ש"ח

מצב תכנוני תב"ע מאושרת
מועד התחלת בנייה צפוי 2023



הדמייה

עסקאות נוספות

קרקע באזור צומת כנות

שטח להשכרה 16,000 מ"ר
שימושים לוגיסטיקה
תמורה 29 מיליון ש"ח
סך עלויות בנייה משוערות **טרם נקבע**
שווי בספרים 29 מיליון ש"ח

מצב תכנוני **תב"ע** בתהליך
מועד התחלת בנייה צפוי **טרם נקבע**

קרקע סמוך לפארק עופר הכרמל

שטח להשכרה 18,000 מ"ר
שימושים **משרדים**
תמורה 36 מיליון ש"ח
סך עלויות בנייה משוערות **טרם נקבע**
שווי בספרים 36 מיליון ש"ח

מצב תכנוני **תב"ע** מאושרת, תכנון לפני הגשת היתר
מועד התחלת בנייה צפוי **טרם נקבע**

סקירת התוצאות הפיננסיות



סקירת התוצאות הפיננסיות לששת החודשים הראשונים של שנת 2022



"תוצאות מחצית השנה הראשונה של 2022 מעידות על יציבותה ואיתנותה הפיננסית של מליסרון לצד המשך צמיחתה. אנו פועלים ליישום תוכניתנו האסטרטגית שמטרתה חיזוק, גיוון והגדלת ליבת הפעילות במשרדים ובמסחר, לצד פיתוח וכניסה לפעילויות בתחומים חדשים בעולם הנדל"ן, אותם אנו מוצאים כמתאימים עסקית ובעלי סינרגיה לפעילותנו, שיהוו עבורנו מנועי צמיחה חזקים לשנים הבאות"
ליאורה עופר, יו"ר

796 מיליון ש"ח (571 מיליון ש"ח ברבעון השני)
גידול של 309 מיליון ש"ח לעומת תקופה מקבילה אשתקד

רווח נקי
(חלק הבעלים)

619 מיליון ש"ח (315 מיליון ש"ח ברבעון השני)
גידול של 26% לעומת תקופה מקבילה אשתקד

NOI
(מנכסים זהים)

595 מיליון ש"ח (303 מיליון ש"ח ברבעון השני)
גידול של 27% לעומת תקופה מקבילה אשתקד

NOI
(חלק הבעלים)

433 מיליון ש"ח (221 מיליון ש"ח ברבעון השני)
גידול של 36% לעומת תקופה מקבילה אשתקד

Funds From
Operations (FFO)

גידול של 4% בפדיונות קניוני החברה בהשוואה לתקופה מקבילה ב-2019. על-פי דוחות RIS המגמה נמשכה ונרשמה עלייה ממוצעת של 8% בפדיונות החברה בחודש יולי

פדיונות
(ינואר עד יוני)

סקירת תוצאות פיננסיות לששת החודשים הראשונים של שנת 2022



"אנו מסכמים את הרבעון השני של שנת 2022 עם תוצאות חזקות, המבטאות את צמיחתה של מליסרון בכל התחומים. בנוסף, בתקופת הרבעון ולאחריו השלמנו מספר מהלכים עסקיים משמעותיים: הושלמה רכישת 50% מחברת המגורים אביב ייזום, וכן חתמנו על מספר עסקאות לרכישת קרקעות – ביבנה, בטירת הכרמל ובאזור צומת כנות. פעולות אלו מתבצעות במקביל להמשך השכרת משרדים ושטחים לשוכרים איכותיים, בין היתר בפרויקט Landmark תל-אביב, אשר לגבי כ- 86% משטחי מגדל A בפרויקט, כבר נחתמו חוזי שכירות" אופיר שריד, מנכ"ל

419 מיליון ש"ח (218 מיליון ש"ח ברבעון השני)
גידול של 119 מיליון ש"ח לעומת תקופה מקבילה אשתקד

98.5% בקניונים
98.3% במשרדים

21.6 מיליארד ש"ח
גידול של 0.6 מיליארד ביחס ליום 31 בדצמבר 2021

21.4 מיליארד ש"ח
גידול של 6.2% ביחס ליום 31 דצמבר 2021

41.8%
ירידה של 1.5% ביחס ליום 31 בדצמבר 2021

1.99%
ללא שינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2021

תזרים מפעילות
שוטפת

שיעורי תפוסה

סך נדל"ן
להשקעה מנוהל

חלק מליסרון
בנדל"ן להשקעה

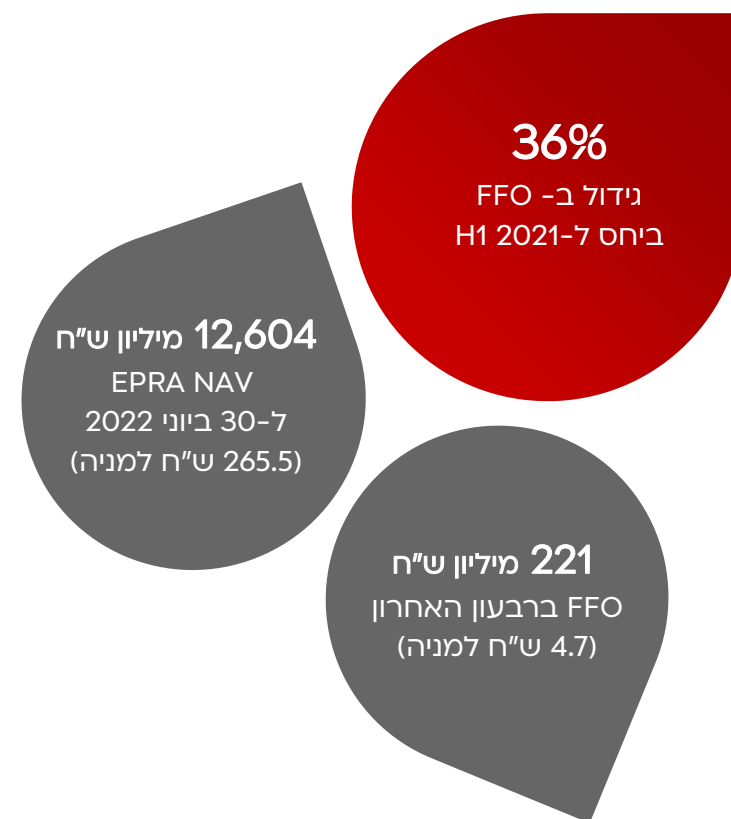
LTV

ריבית אפקטיבית
משוקללת
(עלות החוב)

מיליון ש"ח	לששת החודשים שהסתיימו ביום 30.06.2022	לששת החודשים שהסתיימו ביום 30.06.2021
NOI חלק הבעלים	595	468
עלויות הנהלה וכלליות	(37)	(29)
עלויות פרסום ושיווק	(8)	(2)
בנטרול הפסד מפעילות אחרת	3	-
בנטרול פחת והפחתות חשבונאיות	5	4
EBITDA	558	441
הוצאות ריבית ריאליות על החוב הפיננסי ונטרול הוצאות מימון על הפחתת עודפי עלות	(83)	(100)
מיסים שוטפים (ללא מדד)	(42)	(22)
FFO	433	319
דיבידנד שהוכרז*	(120)	-
יתרת משאבים לחלוקה במשאבים נוספים	313	319

* כ-2.53 ש"ח למניה

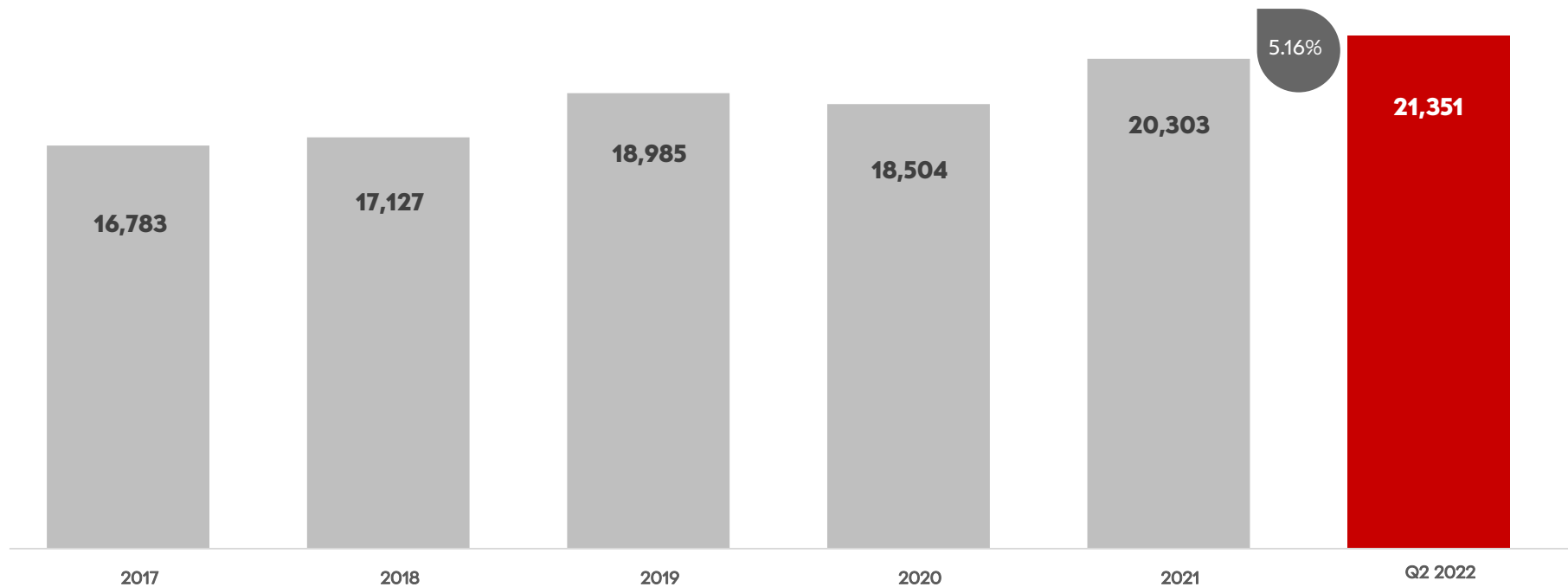
ביצועים פיננסיים - FFO בהשוואה ל-2021 H1



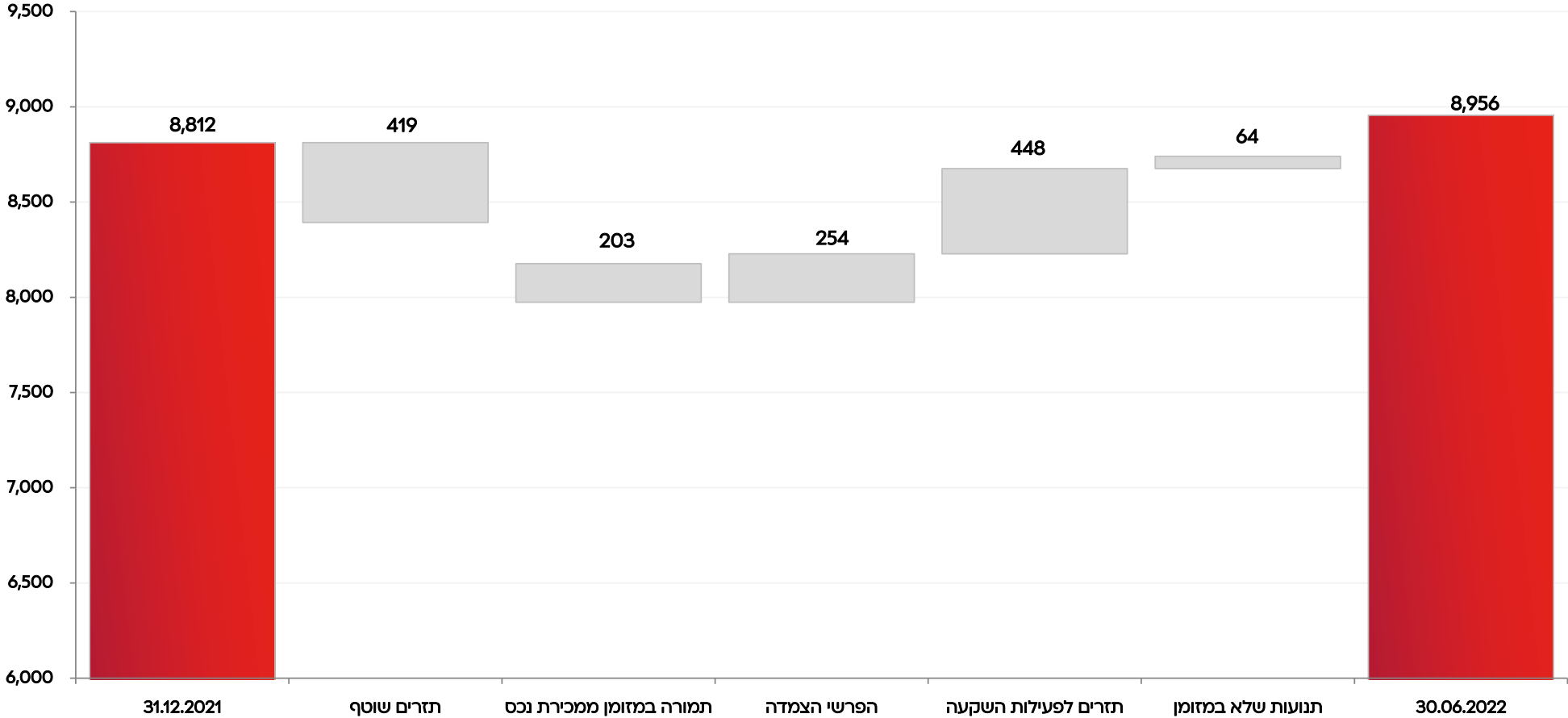
שווי נדל"ן להשקעה

חלק הבעלים, מיליוני ש"ח

ליום 30 ביוני, 2022, ערכה החברה, כבכל שנה, עדכון של הערכות השווי של נכסיה באמצעות שמאי חיצוני. הערכות השווי כללו התאמה של ה-NOI המייצג של הנכסים בהתאם לנתוני חוזי השכירות העדכניים ותחזית החברה בנוגע לתנאי חוזי השכירות. השינוי ב-NOI נבע בעיקר מ:
1. עדכון חוזי השכירות שנחתמו בתקופה.
2. עדכון בגין מרכיב המדד על הכנסות שכ"ד.
כמו כן, עודכן שווי פרויקטים בבנייה, וזאת בעקבות התקדמות בשיווקם (חתימה על חוזי שכירות)

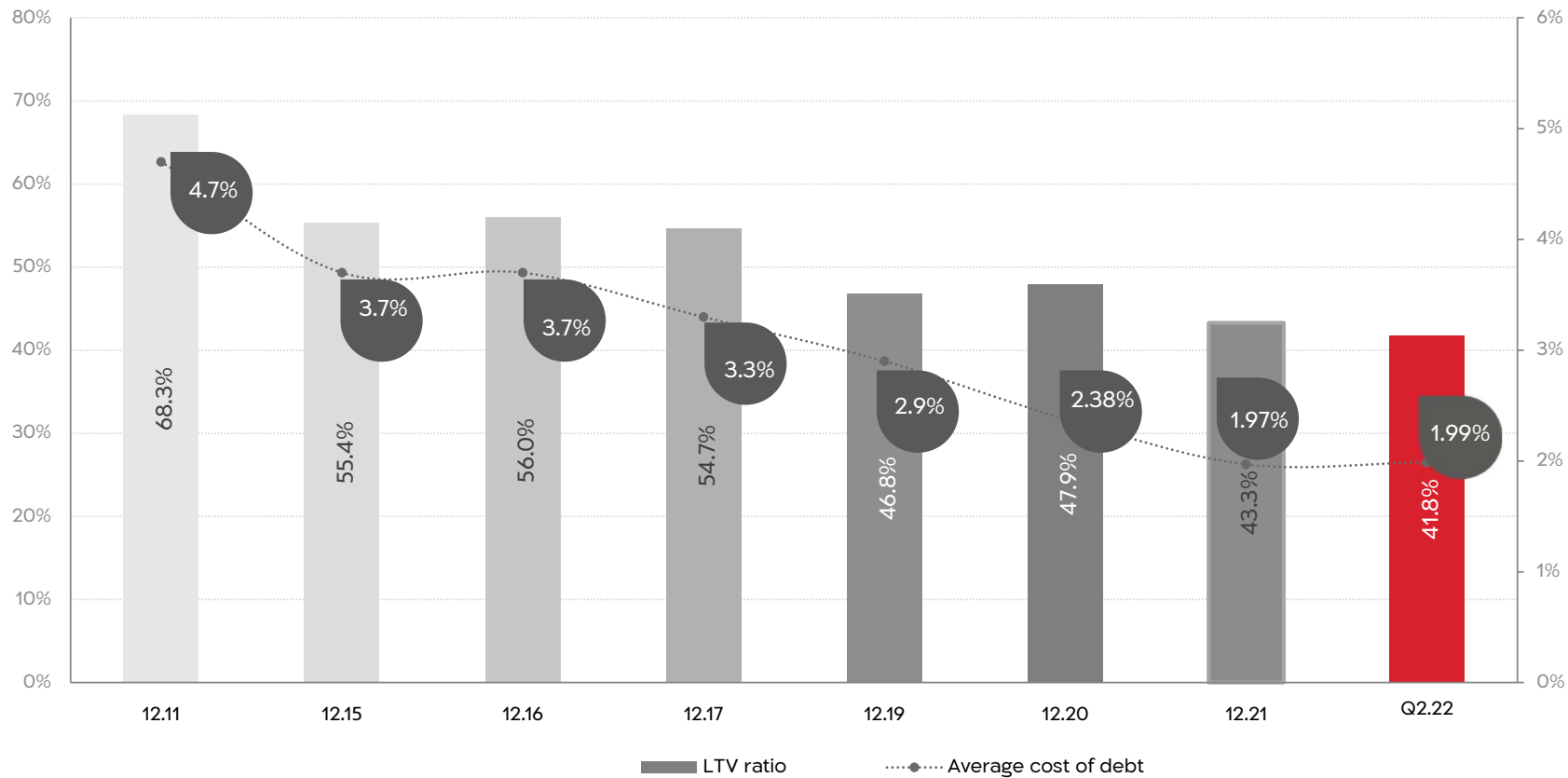


יתרת החוב נטו (חלק הבעלים, מיליוני ש"ח)



ניצול יעיל של עלויות החוב

שיעור המינוף על נכסי החברה (LTV) ועלות החוב הצמוד הכוללת על פני השנים 2011-2022.Q2

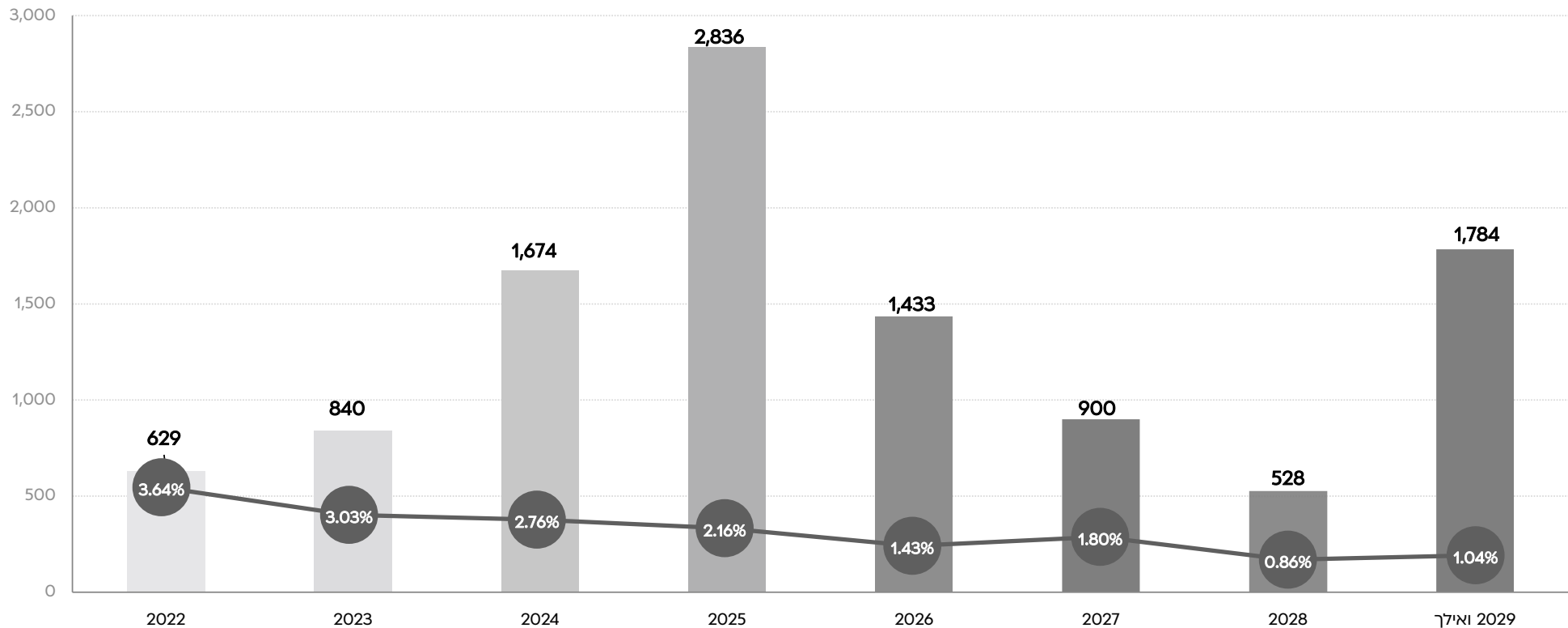


מח"מ חוב החברה
3.59 שנים

מיליארד ש"ח
1.5
החוב הנפרע בתקופה
7.2022-12.2023
בריבית של 3.29%
אפקטיבית של 3.29%

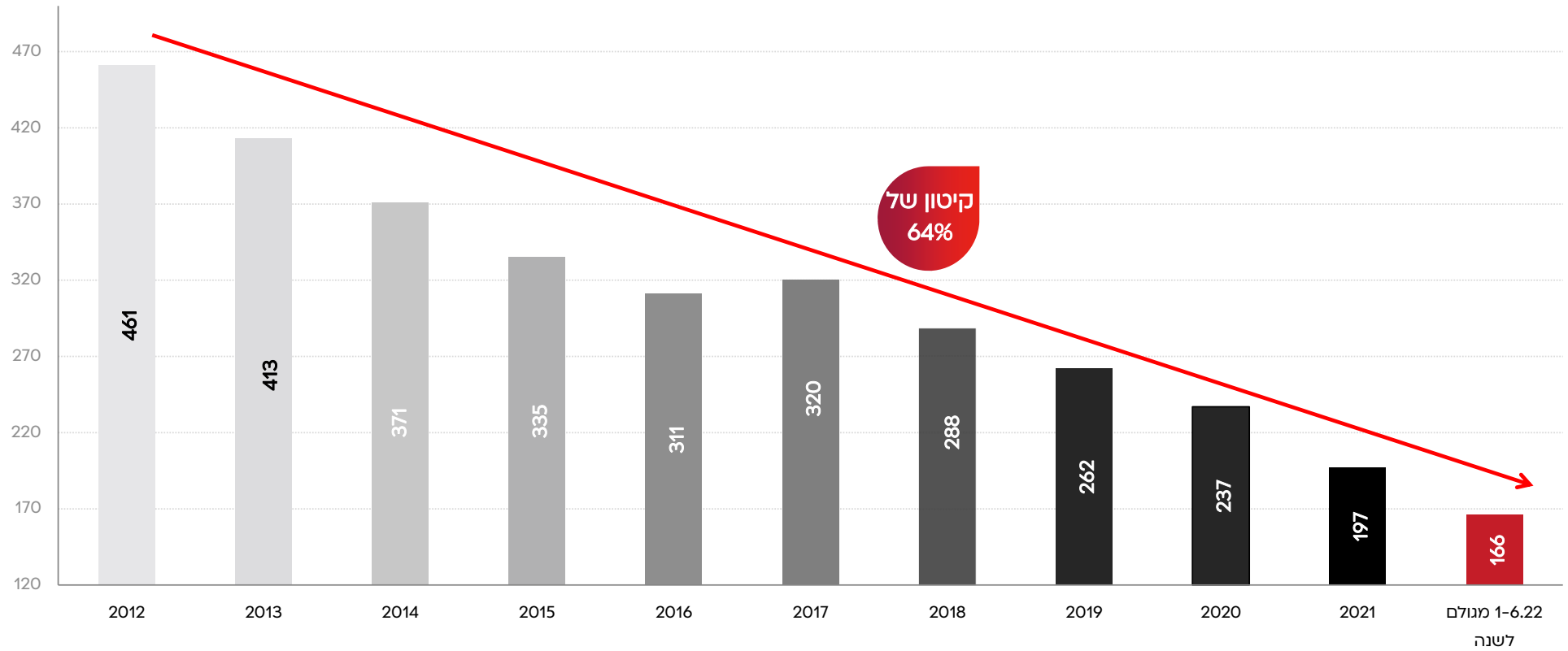
1.55%
התשואה לפדיון של אג"ח
מובטח הנסחר כיום
(על פי אג"ח סדרה כ' -
מח"מ כ-6.86 שנים)

פריסת פירעונות החוב על פני שנים והריבית האפקטיבית של פירעונות החוב



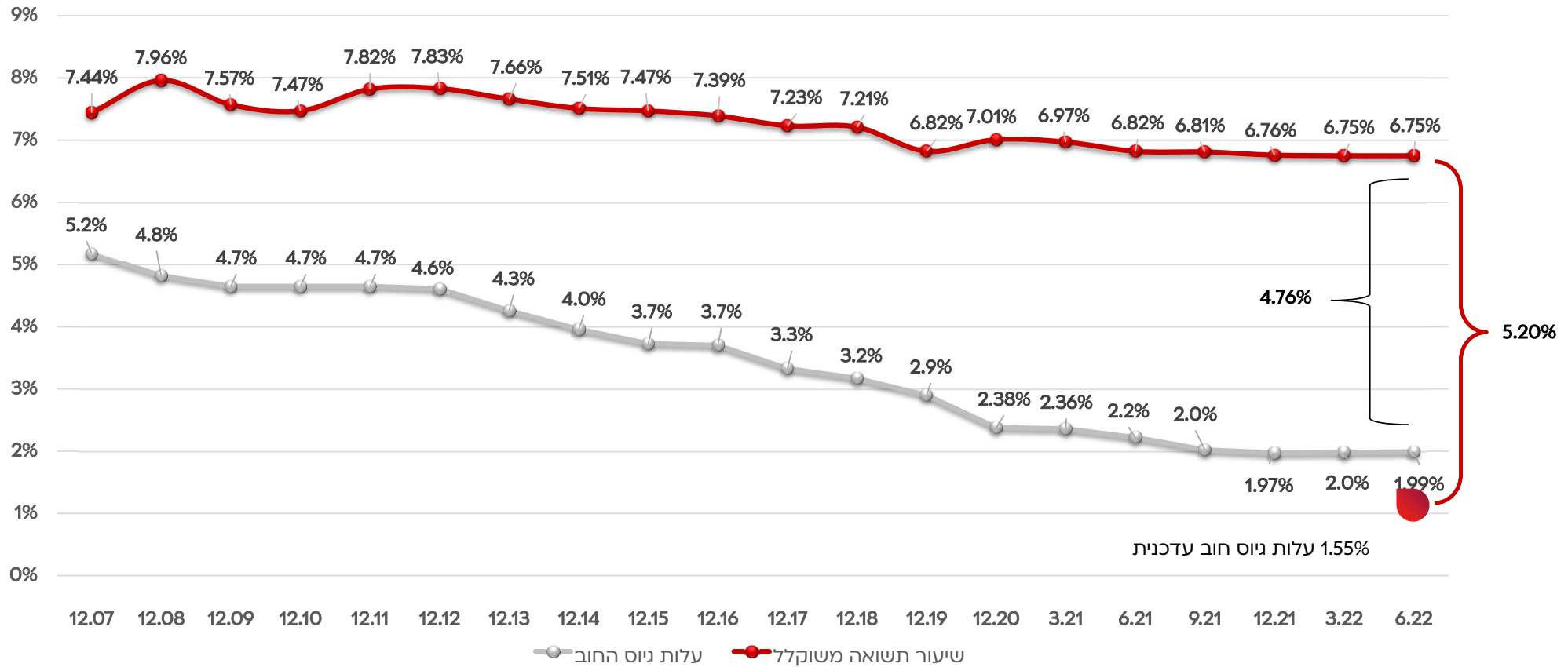
- ליום 30 ביוני, 2022 לחברה יתרת מזומנים ושווי מזומנים בהיקף של כ-1.3 מיליארד ש"ח, כאשר עליה לשרת חוב (כולל קרן וריבית) לתקופה שעד ליום 30 ביוני, 2023, בהיקף של כ-1.23 מיליארד ש"ח
- בנוסף מחזיקה החברה מסגרות אשראי מחייבות שאינן מנוצלות בהיקף של כ-400 מיליון ש"ח ובנכסים לא משועבדים בהיקף של כ-8.4 מיליארד ש"ח

ריבית ריאלית על החוב הפיננסי במהלך השנים (חלק מליסרון) במיליוני ש"ח



- פוטנציאל חיסכון ריבית שנתית בגין פירעונות עד סוף שנת 2023 - 26 מיליון ש"ח, לפי ריבית של 1.55%

שיעור ההיוון המשוקלל ביחס לעלות החוב המשוקללת הצמודה של החברה



לפי עלות גיוס של 1.55% (על פי עלות גיוס אג"ח מליסרון (סדרה כ'), מח"מ 6.86 שנים)

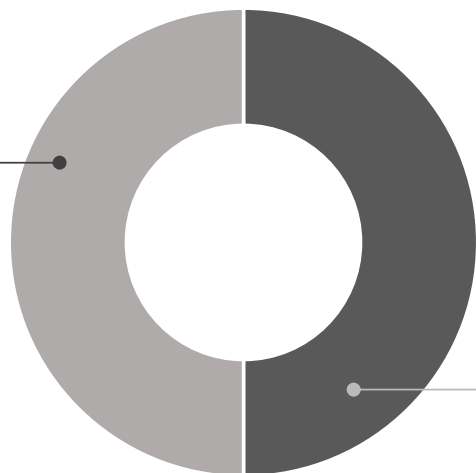
פרויקטים בהקמה

תנופת ייזום

תוספת NOI צפוי של 446-472 מיליוני ש"ח

(חלק החברה)

229 מיליון ש"ח
6 פרויקטים
נכסים חדשים
בבנייה ובאכלוס

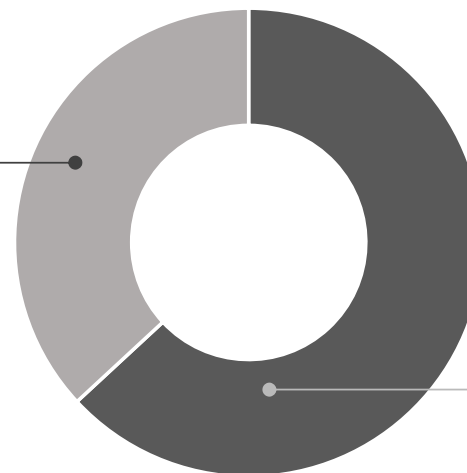


217-243 מיליון ש"ח
13 פרויקטים בתכנון
(צפי בנייה מ-2023)

תוספת של 375 אלפי מ"ר

(חלק החברה)

138 אלפי מ"ר
6 פרויקטים
נכסים חדשים
בבנייה ובאכלוס



237 אלפי מ"ר
13 פרויקטים
בתכנון
(צפי בנייה מ-
2023)

בנוסף, 9 פרויקטים לייזום עתידי בשטח של 247,560 מ"ר (חלק החברה) שמועד בנייתם טרם נקבע

פרויקטים בהקמה ובתהליך אכלוס במיליוני ש"ח

שם הנכס	שיעור בעלות בנכס	שימוש עיקרי בנכס	שטח להשכרה	שלב פיתוח	מועד סיום בנייה (משוער) (טופס 4)	אומדן עלות לפרויקט (מיליוני ש"ח)	שווי נטו לפרויקט בספרי החברה ליום 30.6.2022 (מיליוני ש"ח)	עלות השלמת בנייה משוערת (מיליוני ש"ח)	NOI בתפוסה מלאה (מיליוני ש"ח)	NOI בפועל (מיליוני ש"ח)
פארק עופר East פ"ת בניין D+C	74%	משרדים	33,500	בשלבי אכלוס	הסתיים	246	379	28	27	1
עופר הקריון (תוספת שדרת מסחר)	100%	מסחר	3,000	בבנייה	2023	59	68	13	8	-
עופר רמת אביב	100%	מסחר	3,000	בבנייה	2023	75	81	62	11	-
עופר הכרמל	100%	משרדים	23,000	בבנייה	2022	199	218	75	22	-
Landmark תל אביב*	50%	משרדים ומסחר	151,000	בבנייה	2023-2025	3,016	2,514	1,616	324	-
חוצות המפרץ	50%	מסחר	16,700	הוגשה בקשה להיתר	2023	106	72	106	13	-
חלק החברה			137,900			2,076	1,940	1,032	229	1

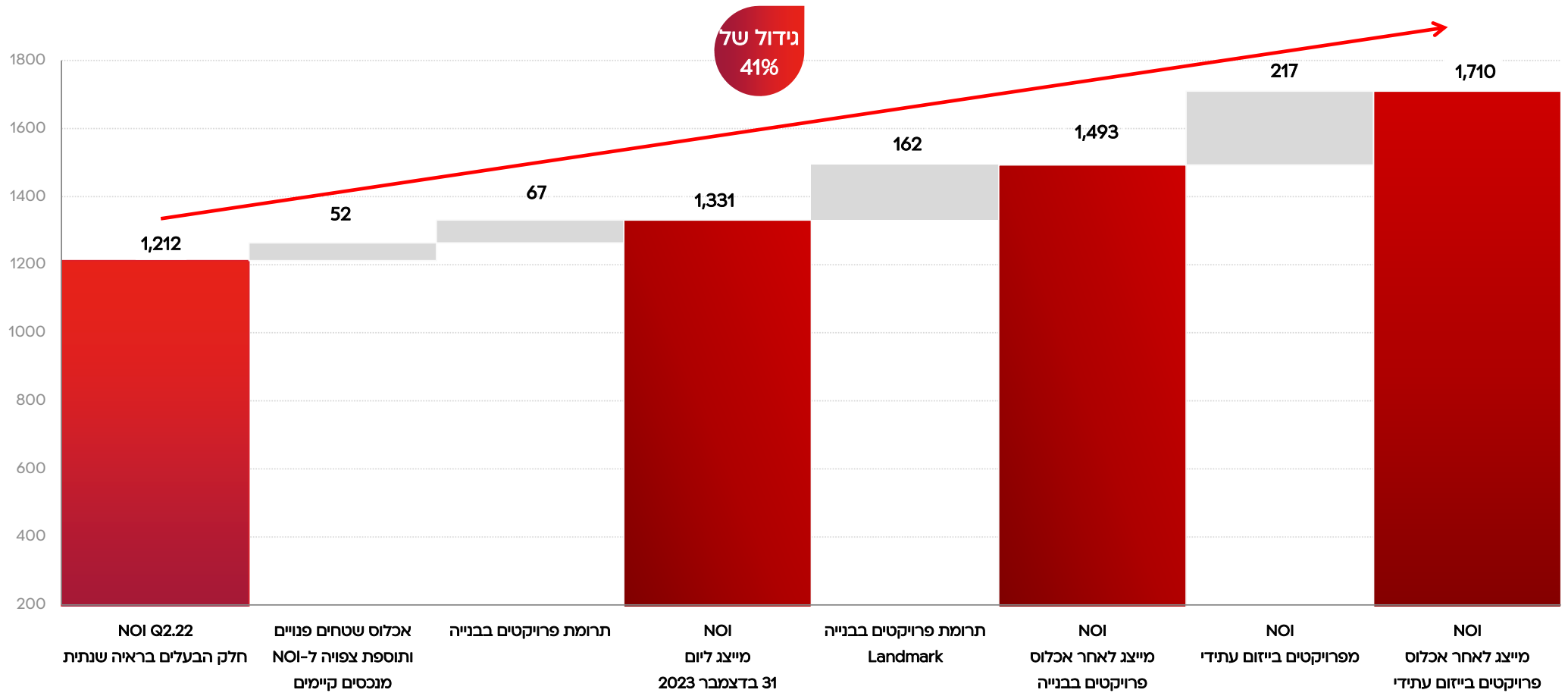
שיעור התשואה הצפוי על עלות הפרויקטים הינו כ-11%

*עלות הקמת הפרויקט כוללת גם את עלות הקמת 116 הדירות בפרויקט, עם זאת ה-NOI, השטח והשווי אינם כוללים את הדירות בפרויקט, אשר מכירתן צפויה להניב כ-0.5 מיליארד ש"ח

סיכום פרויקטים בתהליך תכנוני

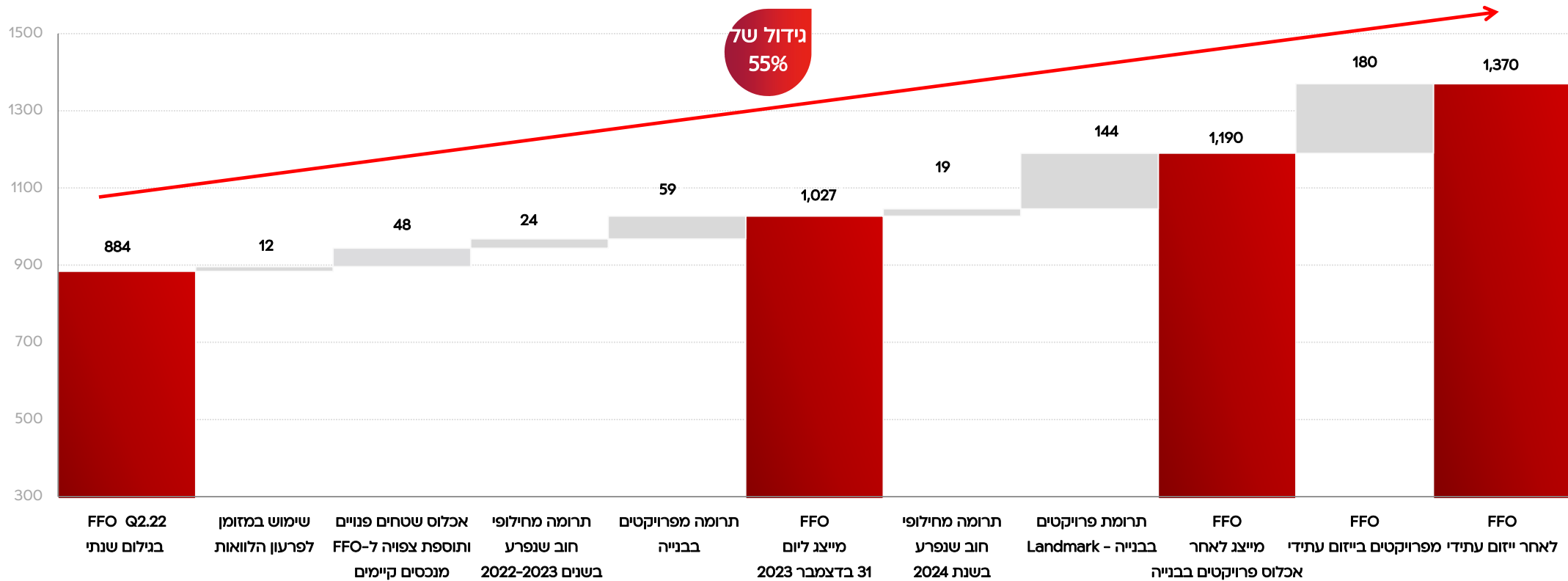
שם הנכס	שיעור בעלות בנכס	שימוש עיקרי בנכס	שטח להשכרה	סטטוס	מועד צפוי להתחלת בנייה	שווי הפרויקט נטו בספרי החברה ליום 30.06.2022 (במיליוני ש"ח)	אומדן עלות לפרויקט (מיליוני ש"ח)	אומדן NOI בתפוסה מלאה
עופר רחובות	100%	משרדים	11,000	תב"ע מאושרת, תכנון לפני קבלת היתר	2023	34	105-115	9-11
עופר באר שבע	100%	משרדים ומרפאות	14,000	תב"ע מאושרת, לפני קבלת היתר	2023	11	115-120	10-12
עופר הכרמל	100%	משרדים	16,000	תב"ע מאושרת	2023	16	175-180	14-16
עופר הכרמל	100%	חוות שרתים	18,000	תב"ע מאושרת	2023	17	490-500	50-55
עופר אדומים	100%	משרדים ומסחר	14,800	תב"ע מאושרת	2023	9	135-145	12-14
עופר השרון	100%	מסחר ומשרדים	7,000	תב"ע מאושרת, תכנון לפני הגשת היתר	2023	42	65-70	7-9
עופר יבנה	70%	מסחר ומשרדים	24,300	תב"ע מאושרת	2023	67	380-390	28-30
קניון עופר פתח תקווה	100%	משרדים	24,000	תב"ע מאושרת	2023	24	220-230	21-23
עופר נוף הגליל	91%	משרדים	6,000	תב"ע מאושרת	2022	14	50-55	5
עופר נוף הגליל	91%	מסחר	21,000	תב"ע מאושרת	2024	54	300-310	24-26
עופר יקנעם	100%	משרדים	40,000	תב"ע בתהליך	2024	-	390-400	27-29
חלק החברה מסחר ומשרדים								
עופר באר שבע	100%	מגורים (297 יחידות) (החברה מייעדת להשכרה)	35,000	תב"ע מאושרת, תכנון לפני הגשת היתר	2023	58	360-370	15-17
עופר השרון	100%	מגורים (92 יחידות) (החברה מייעדת להשכרה)	15,500	תב"ע מאושרת, תכנון לפני הגשת היתר	2023	40	165-170	6-8
חלק החברה מגורים								
חלק החברה מסחר, משרדים ומגורים								
217-243 2,804-2,906 360 50,500 236,880								

פוטנציאל עתידי להגדלת NOI-ה במיליוני ש"ח



- ה-NOI העתידי לא כולל את תוצאות של אביב יזמות, לפרטים נוספים אודות הצפי מאביב ראה שקפים 9-12
- ה-NOI מפרויקטים בייזום עתידי מתבסס על הערכת החברה כיום. התוצאות בפועל יכולות להיות שונות באופן משמעותי
- ה-NOI העתידי לא לוקח בחשבון גידולים עתידיים כתוצאה מעליית המדד ומחידושי חוזים

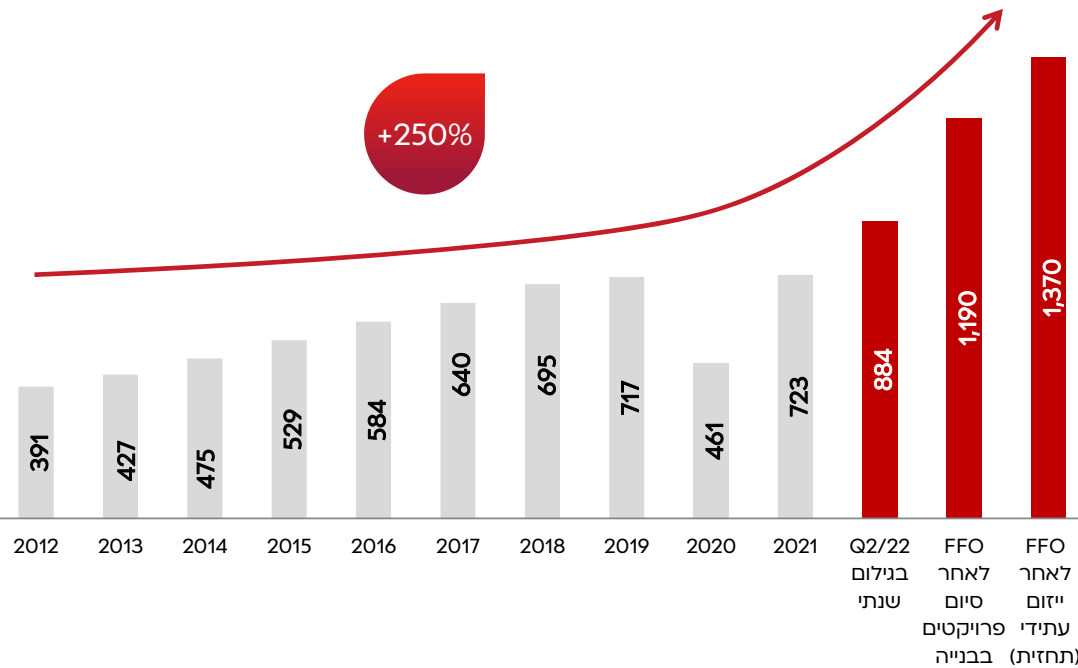
פוטנציאל עתידי להגדלת ה-FFO במיליוני ש"ח



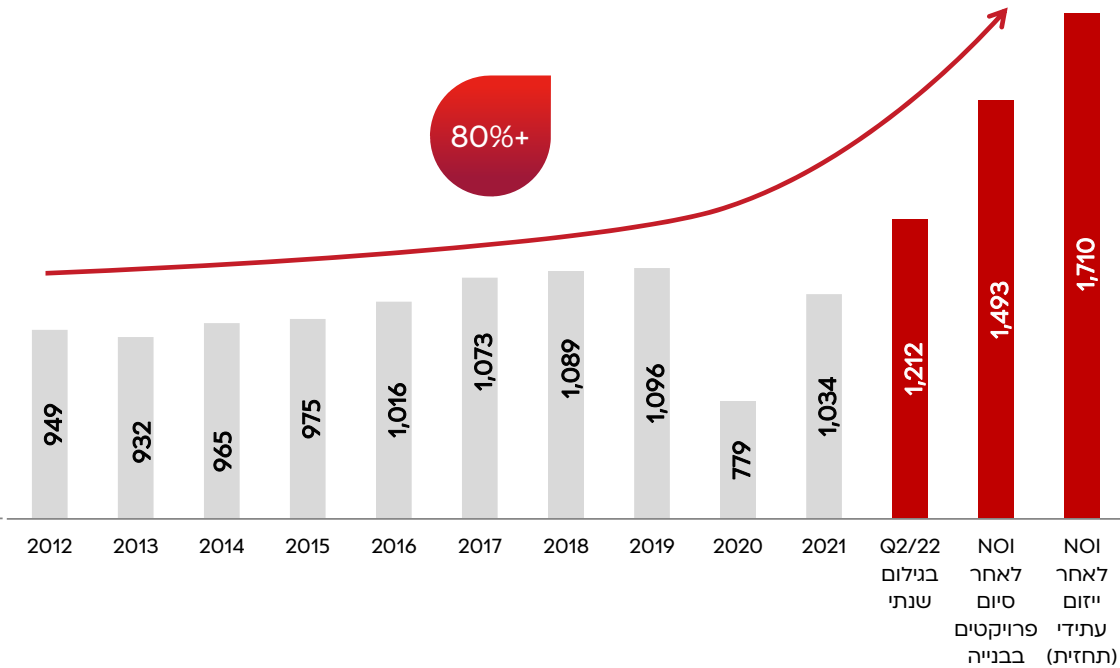
- ה-FFO העתידי לא כולל את תוצאות אביב יזמות, לפרטים נוספים ראו שקפים 12-13
- נלקחו בחשבון השפעות מיסוייות לפי הערכת החברה
- נלקח בחשבון השפעות מימון על פרויקטים בייזום עתידי לפי יחס חוב של 50% וריבית מוערכת של 1.55%
- ה-FFO העתידי לא לוקח בחשבון גידולים עתידיים כתוצאה מעליית המדד ומחידושי חוזים

NOI (חלק הבעלים) ו-FFO לאורך שנים במיליוני ש"ח

FFO



NOI (חלק הבעלים)





Landmark
תל-אביב
חלק החברה 50%

היום

פרויקטים בהקמה

שטח להשכרה **166,000 מ"ר**
משרדים, מסחר ומגורים **116 יח"ד**
עד כה הושקעו **1.4 מיליארד ש"ח**
סך עלויות בנייה משוערות* **3 מיליארד ש"ח**

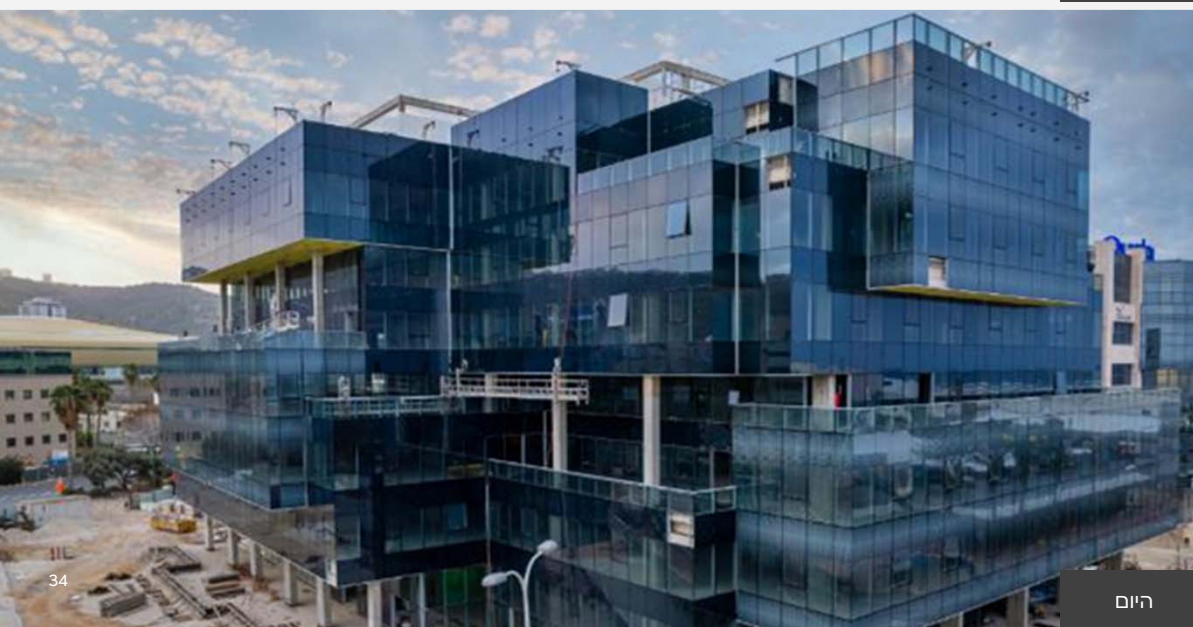
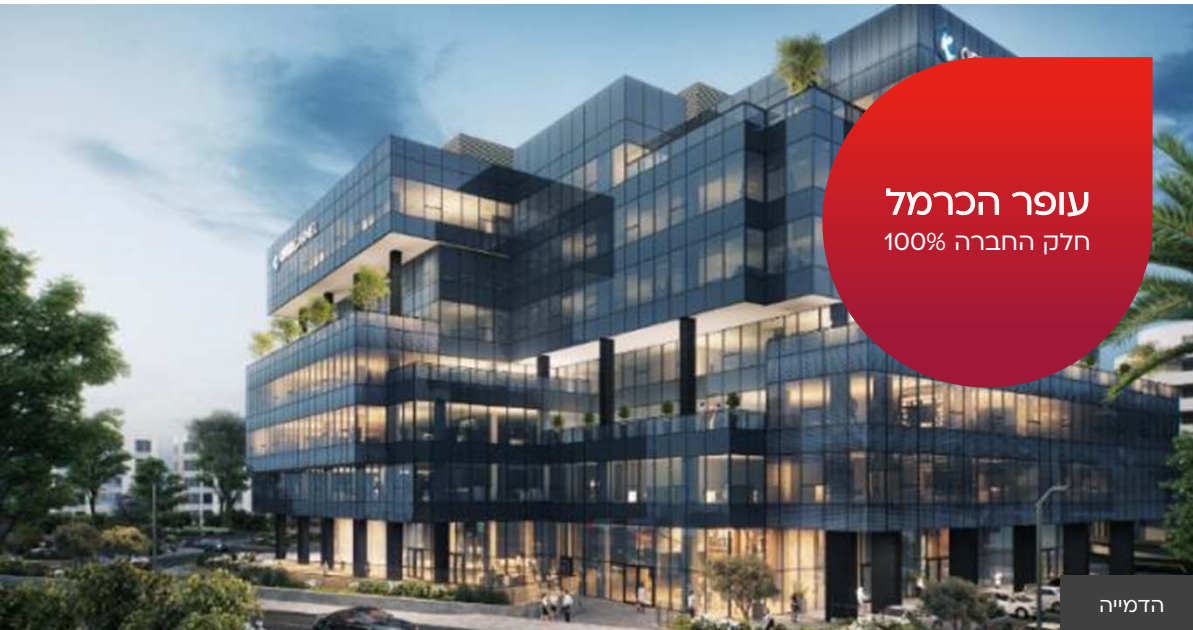
NOI צפוי **324 מיליון ש"ח**
הכנסות צפויות ממכירת הדירות **500 מיליון ש"ח**
חוזים חתומים מגדל **A 86%**

סטטוס בנייה:
מגדל **A שלד עילי עד קומה 40**
מגדל **B שלד עילי עד קומה 2**

מועד סיום מתוכנן מגדל **A 2023**
מועד סיום מתוכנן מגדל **B 2025**

מזכרי הבנות עם שוכרים פוטנציאליים לגבי יתרת השטח של
מגדל **A**, בנוסף מתנהלים משאים ומתנים מתקדמים על
שטחים נרחבים ממגדל **B**

*כולל קרקע, שיפורים במושכר ודירות מגורים



פרויקטים בהקמה

שטח להשכרה 23,000 מ"ר
שימושים לקרקע משרדים
עד כה הושקעו 124 מיליון ש"ח
סך עלויות בנייה משוערות 200 מיליון ש"ח

מועד סיום מתוכנן 2022
NOI צפוי 22 מיליון ש"ח

חוזים חתומים עבור 80% מהשטח (השנה נחתמו חוזים על
שטח של 13,100 מ"ר), משאים ומתנים מתקדמים על יתרת
השטח

סטטוס בנייה הבנייה הסתיימה וטופס 4 אמור להתקבל בטווח הזמן הקרוב

פרויקטים שהסתיימו (בתהליך אכלוס)

שטח להשכרה **33,500 מ"ר**
שימושים **משרדים**
עד כה הושקעו **218 מיליון ש"ח**
סך עלויות בנייה משוערות **246 מיליון ש"ח**

מועד סיום מתוכנן **הסתיים בתהליך אכלוס**
NOI צפוי **27 מיליון ש"ח**

חוזים חתומים **40% חתומים**
(השנה נחתמו חוזים על שטח של 6,100 מ"ר)





חוצות המפרץ
חלק החברה 50%

פרויקטים בהקמה

שטח להשכרה **16,700 מ"ר**
שימושים לקרקע **מסחר**
עד כה הושקעו **0**
סך עלויות בנייה משוערות **106 מיליון ש"ח (100%)**

NOI צפוי **13 מיליון ש"ח (100%)**
מועד סיום מתוכנן ג'מבו ופוקס **2023**
מועד סיום מתוכנן בבילון **2024**

סטטוס השכרות – שלושה חוזים חתומים:
ג'מבו – **10,000 מ"ר**
פוקס הום – **1,500 מ"ר**
בבילון – **2,700 מ"ר**

סטטוס בנייה **הוגשה בקשה להיתר בנייה, צפוי להתקבל במהלך השנה**



פרויקטים בתהליך תכנון

פרויקטים בתהליך תכנוני ייזום לטווח בינוני

משרדים
מעל קניון
רחובות

שטח להשכרה 11,000 מ"ר

שימושים משרדים

NOI צפוי 9-11 מיליון ש"ח

סך עלויות בנייה משוערות 105-115 מיליון ש"ח

שווי בספרים 34 מיליון ש"ח

מצב תכנוני תב"ע מאושרת, לפני קבלת היתר

מועד התחלת בנייה צפוי 2023

הדמייה



פרויקטים בתהליך תכנוני ייזום לטווח בינוני



משרדים מעל קניון
עופר גרנד
באר-שבע

שטח להשכרה 14,000 מ"ר
שימושים משרדים ומרפאות
NOI צפוי 10-12 מיליון ש"ח
סך עלויות בנייה משוערות 115-120 מיליון ש"ח
שווי בספרים 11 מיליון ש"ח

מצב תכנוני תב"ע מאושרת, לפני קבלת היתר
מועד התחלת בנייה צפוי 2023

הדמייה



הדמייה

פרויקטים בתהליך תכנוני ייזום לטווח בינוני

דו"ר להשכרה
סמוך לקניון עופר
גרנד באר-שבע

שטח להשכרה 35,000 מ"ר

שימושים 297 יחידות דו"ר

NOI צפוי 15-17 מיליון ש"ח

סך עלויות בנייה צפויות 360-370 מיליון ש"ח

שווי בספרים 58 מיליון ש"ח

מצב תכנוני תב"ע מאושרת, בשלבי תכנון לקראת הגשה להיתר מועד תחילת בנייה צפוי 2023



הדמייה

פרויקטים בתהליך תכנוני ייזום לטווח בינוני

מגדל משרדים
נוסף בפארק עופר
הכרמל

שטח להשכרה 16,000 מ"ר
שימושים משרדים
NOI צפוי 14-16 מיליון ש"ח
סך עלויות בנייה צפויות 175-180 מיליון ש"ח
שווי בספרים 16 מיליון ש"ח

מצב תכנוני תב"ע מאושרת
מועד תחילת בנייה צפוי 2023

פרויקטים בתהליך תכנוני ייזום לטווח בינוני

חוות שרתים
בפארק עופר
הכרמל

שטח להשכרה **18,000 מ"ר** (16 מגה-וואט ברוטו)
שימושים **חוות שרתים**
NOI צפוי **50-55 מיליון ש"ח**
סך עלויות בנייה צפויות **490-500 מיליון ש"ח**
שווי בספרים **17 מיליון ש"ח**

מצב תכנוני **תב"ע מאושרת**
מועד תחילת בנייה צפוי **2023**

הדמייה



קרקע בסמוך
לקניון השרון
נתניה

הדמייה

פרויקטים בתהליך תכנוני ייזום לטווח בינוני

שימושים

משרדים ומסחר 7,000 מ"ר להשכרה
מגורים 15,500 מ"ר להשכרה

עירוב שימושים

92 יחידות דיור להשכרה
3,500 מ"ר משרדים ו-3,500 מ"ר מסחר

NOI צפוי

מגורים 6-8 מיליון ש"ח
משרדים ומסחר 7-9 מיליון ש"ח

סך עלויות בנייה משוערות

מגורים 165-170 מיליון ש"ח
משרדים ומסחר 65-70 מיליון ש"ח

שווי בספרים

מגורים 40 מיליון ש"ח
משרדים ומסחר 42 מיליון ש"ח

מצב תכנוני תב"ע מאושרות, בשלבי תכנון לקראת הגשה להיתר מועד תחילת בנייה צפוי 2023



פרויקטים בתהליך תכנוני ייזום לטווח בינוני

מגדל משרדים
נוסף סמוך לקניון
עופר פתח-תקווה

שטח להשכרה 24,000 מ"ר

שימושים משרדים

NOI צפוי 21-23 מיליון ש"ח

סך עלויות בנייה צפויות 220-230 מיליון ש"ח

שווי בספרים 24 מיליון ש"ח

מצב תכנוני תב"ע מאושרת
מועד תחילת בנייה צפוי 2023

הדמייה

פרויקטים בתהליך תכנוני ייזום לטווח בינוני

תוספת משרדים
בקניון נוף הגליל
(חלק החברה 90.9%)

שטח להשכרה 6,000 מ"ר

שימושים משרדים

NOI צפוי 5 מיליון ש"ח

סך עלויות בנייה צפויות 50-55 מיליון ש"ח

שווי בספרים 14 מיליון ש"ח

מצב תכנוני תב"ע אושרה

מועד התחלת בנייה צפוי 2022



הדמייה



הדמייה

פרויקטים בתהליך תכנוני ייזום לטווח בינוני

תוספת מסחר
בקניון נוף הגליל
(חלק החברה 90.9%)

שטח להשכרה 21,000 מ"ר

שימושים מסחר

NOI צפוי 24-26 מיליון ש"ח

סך עלויות בנייה צפויות 300-310 מיליון ש"ח

שווי בספרים 54 מיליון ש"ח

מצב תכנוני תב"ע אושרה
מועד תחילת בנייה צפוי 2024



הדמייה

פרויקטים בתהליך תכנוני ייזום לטווח בינוני

**תוספת משרדים
בפארק עופר
יקנעם**

שטח להשכרה **40,000 מ"ר**

שימושים **משרדים**

NOI צפוי **27-29 מיליון ש"ח**

סך עלויות בנייה צפויות **390-400 מיליון ש"ח**

שווי בספרים **0**

מצב תכנוני **תב"ע בתהליך**
מועד תחילת בנייה צפוי **2024**



הדמייה

פרויקטים בתהליך תכנוני ייזום לטווח בינוני

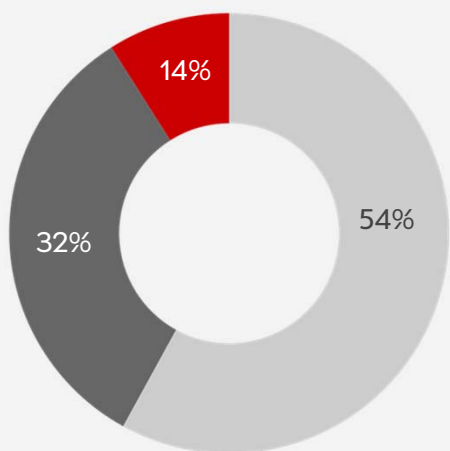
תוספת
משרדים ומסחר
בעופר אדומים

שטח להשכרה 14,800 מ"ר
שימושים משרדים ומסחר
NOI צפוי 12-14 מיליון ש"ח
סך עלויות בנייה משוערות 135-145 מיליון ש"ח
שווי בספרים 9 מיליון ש"ח

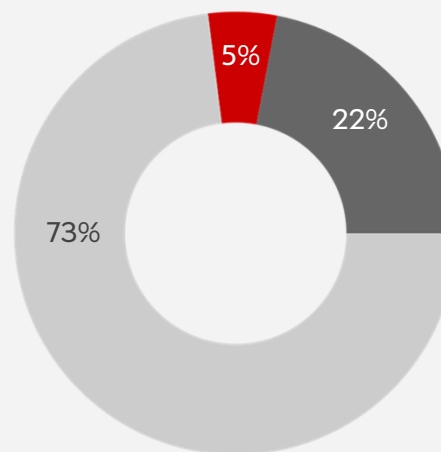
מצב תכנוני תב"ע מאושרת
מועד תחילת בנייה צפוי 2023

חלוקה לתחומי פעילות עיקריים של החברה לפי NOI כיום ו-NOI לאחר השלמת הייזום הקיים לטווח הבינוני וסקלול פעילות אביב ייזום

משקל תחומי פעילות לאחר אכלוס מלא של פרויקטים
בייזום קיים לטווח בינוני וסקלול פעילות אביב ייזום



משקל תחומי פעילות כיום



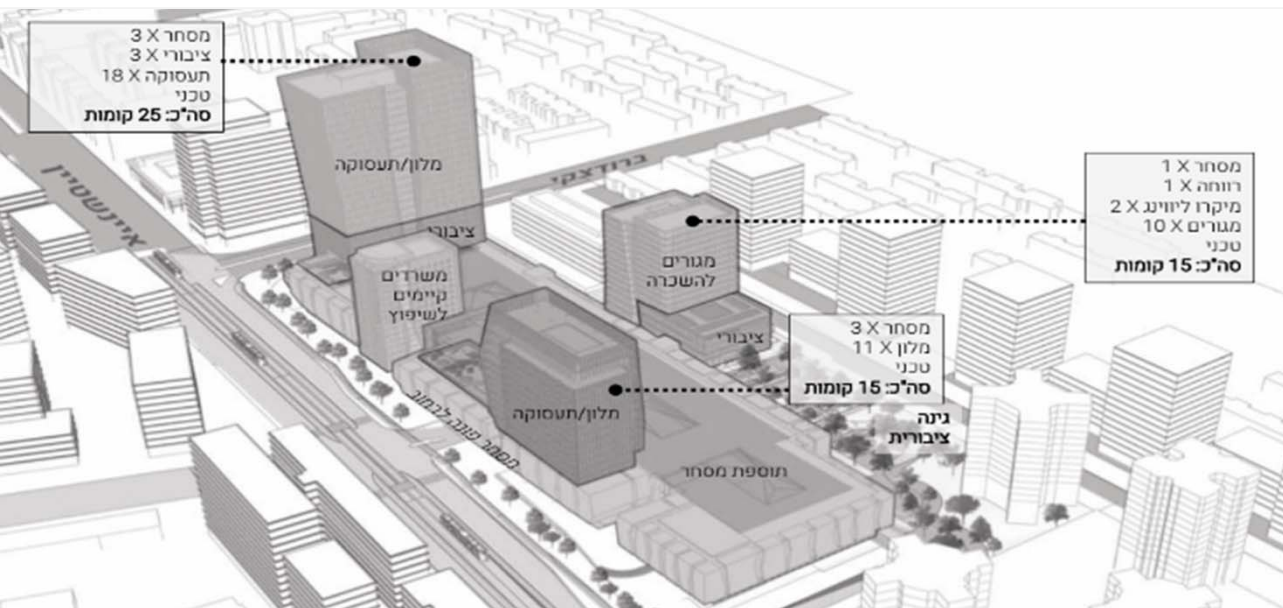
מסחר ● משרדים ● אחר ●

משרדים המצויים במבני קניונים או בסמוך אליהם נכללים בתחום המשרדים
תחום פעילות אחר מתייחס כיום למבנים המושכרים לשוכר יחיד ובעתיד גם לתחום חוות השרתים, דיור להשכרה וחלק החברה באביב ייזום
חלק החברה באביב ייזום נלקח לפי ממוצע הרווח הגולמי הצפוי בשנים 2025-2031

פרויקטים אשר מועד הקמתם והאומדנים בגינם טרם נקבע

שם הנכס	שיעור בעלות הנכס	שימוש עיקרי בנכס	שטח להשכרה	סטטוס	מועד צפוי להתחלת הבנייה	שווי הפרויקט נטו בספרי החברה ליום 30.06.2022 (במיליוני ש"ח)	אומדן עלות לפרויקט (במיליוני ש"ח)	אומדן NOI בתפוסה מלאה
עופר רמת אביב	100%	מסחר, משרדים, מלונאות ודיור להשכרה	90,000	תב"ע בתהליך	טרם נקבע	73	טרם נקבע	טרם נקבע
עופר גרנד חיפה	100%	מלונאות	6,000	תב"ע מאושרת	טרם נקבע	5	טרם נקבע	טרם נקבע
עופר הקריון	100%	משרדים	23,000	תב"ע מאושרת	טרם נקבע	42	טרם נקבע	טרם נקבע
קניון עופר פתח תקווה	100%	מסחר	7,000	תב"ע מאושרת	טרם נקבע	-	טרם נקבע	טרם נקבע
עופר הכרמל	100%	משרדים ותעסוקה	23,000	תב"ע מאושרת	טרם נקבע	22	טרם נקבע	טרם נקבע
עופר נוף הנגיל	91%	משרדים ותעסוקה	16,000	תב"ע מאושרת	טרם נקבע	*19	טרם נקבע	טרם נקבע
חוצות המפרץ	50%	לוגיסטיקה ומשרדים	100,000	תב"ע מאושרת	טרם נקבע	*302	טרם נקבע	טרם נקבע
קרקע באזור צומת כנות	100%	לוגיסטיקה	16,000	תב"ע בתהליך	טרם נקבע	29	טרם נקבע	טרם נקבע
קרקע בעופר הכרמל	100%	משרדים ותעסוקה	18,000	תב"ע מאושרת, תכנון לפני הגשת היתר	טרם נקבע	36	טרם נקבע	טרם נקבע
חלק החברה			247,560			375		

* עבור 100%



פרויקטים בתהליך תכנון ייזום לטווח ארוך

הרחבת קניון עופר רמת אביב



שטח להשכרה 90,000 מ"ר
 עירוב שימושים מסחר, מגורים להשכרה, משרדים ומלון
 NOI צפוי טרם נקבע
 סך עלויות בנייה צפויות טרם נקבע
 שווי בספרים 73 מיליון ש"ח

מצב תכנוני תב"ע בתהליך, התקבלה המלצת הועדה המקומית ת"א להפקדה בועדה המחוזית מועד תחילת בנייה צפוי טרם נקבע

תודה על ההקשבה

מליסרון
מוביל את עופרת שוק העוון

לפרטים נוספים: טל פרומר, חשב ראשי ואחראי שוק ההון | 09-9525555

talfr@melisron.co.il