

מצגת לשוק ההון

לשנת
2021



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-NOI, ייזומם 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 ותכניתיה 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.





מליסרון – כרטיס ביקור

נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב מאז 1992

שווי שוק – כ-12 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 27 נכסים מניבים, בשטח מנוהל של 872,000 מ"ר

תנופת ייזום:

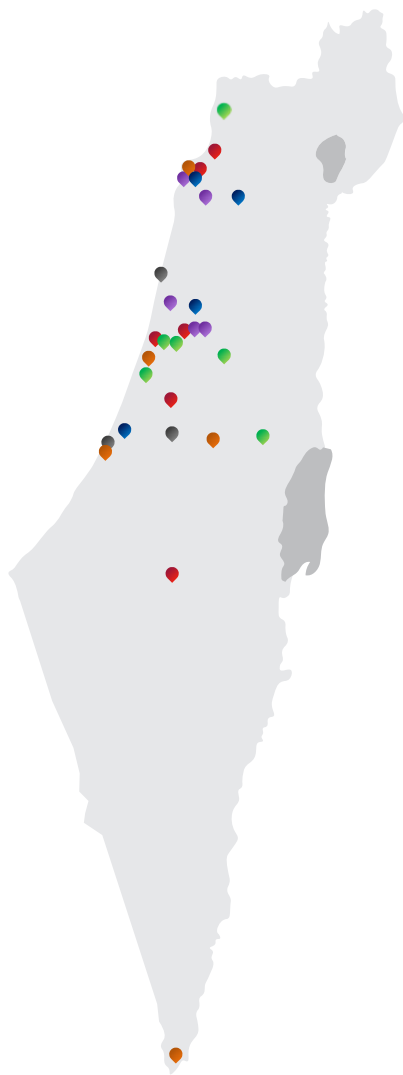
- 3 פרויקטים בשטח של 122,500 מ"ר (חלק החברה) שיניבו לחברה NOI בסך 192 מיליון ש"ח
 - 3 פרויקטים של הרחבה והשבחה בשטח של 14,350 מ"ר (חלק החברה) שיניבו לחברה NOI בסך 26 מיליון ש"ח
- ייזום עתידי:

- 12 פרויקטים שבנייתם צפויה החל משנת 2023, בשטח של 230,150 מ"ר (חלק החברה) שיניבו לחברה NOI בסך 229-203 מיליון ש"ח
- 6 פרויקטים נוספים בשטח של 186,000 מ"ר (חלק החברה) שמועד בנייתם טרם נקבע

שיעור תפוסה ממוצע גבוה של 98%

דירוג מנפיק: 'AA-', במקביל הועלה דירוג סדרות האג"ח הלא מובטחות של החברה ועתה דירוגן זהה לדירוג סדרות האג"ח המובטחות: 'AA'
שיעור מינוף (חוב נטו לנכסים) של 43.3% ויחס הון עצמי למאזן של 37%

מפת הנכסים



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

נכסים בעלי שוכר יחיד | 5%

קניונים אזוריים | 53%

קניונים שכונתיים | 6%

קמפוס הייטק ומשרדים | 22%

קניונים עירוניים | 4%

מתחמי עודפים ופאוור סנטר | 10%



ללא קניון עופר לב אשדוד שמוחזק למכירה

פילוח תמהיל נכסי החברה על פי מאפייני סיכון ותשואה

| אחוז מה-NOI | שיעור הייוון משוקלל | NOI ברבעון הרביעי 2021 (מיליוני ש"ח) | 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) | |
|----------------|------------------------|--|-------------------------------------|--|-------------------------------------|-------------|----------------------------------|------------------------------|
| 53% | 6.73% | 158 | 553 | 224 | 9,930 | 99.3% | 262 | קניונים אזוריים ^① |
| 10% | 6.80% | 27 | 98 | 193 | 1,612 | ②96.3% | 85 | מתחמי עודפים ופאוור סנטר |
| 4% | 7.36% | 11 | 43 | 93 | 687 | 98.5% | 40 | קניונים עירוניים |
| 6% | 6.95% | 16 | 60 | 19 | 1,014 | ③96.9% | 53 | קניונים שכונתיים |
| 22% | 6.89% | 58 | 223 | 1,480 | 3,765 | 97.1% | 296 | קמפוס הייטק ומשרדים |
| 5% | 5.96% | 15 | 57 | 4 | 1,082 | 100% | 41 | נכסים בעלי שוכר יחיד |
| 100% | 6.76% | 285 | 1,034 | 2,013 | 18,090 | 98% | 777 | סה"כ |

① הנתונים בנין קמפוס הייטק והמשרדים כוללים את המשרדים המצויים במבנה הקניון או בסמוך אליו.

② ללא שטח של 5,000 מ"ר של אולם ארועים בחוצות המפרץ שפונה השנה שיעור התפוסה הוא 99.2%.

③ ללא קניון עופר נהריה שיעור התפוסה הוא 98.7%, השנה 50% קניון נהריה אוחד לראשונה.



חוזים חדשים, מימושי אופציות וחידושי חוזים

בשנת 2021 (מסחר ומשרדים)










| משרדים | | מסחר | | |
|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|
| מימושי אופציות וחידושי חוזים | חוזים חדשים (חילופי שוכרים) | מימושי אופציות וחידושי חוזים | חוזים חדשים (חילופי שוכרים) | |
| 57 | 21 | 460 | 149 | מספר חוזים |
| 50 | 12 | 87 | 23 | שטח שנחתם (אלפי מ"ר) |
| 35 | 8 | 155 | 47 | הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח) |
| 3% | 2% | 4% | 8% | שיעור הגידול הריאלי בדמי השכירות |

| משרדים | מסחר | חוזים חדשים על שטחים פנויים מעל לשנה וייזום חדש |
|--------|------|---|
| 36 | 81 | מספר חוזים |
| 55 | 23 | שטח שנחתם (אלפי מ"ר) |
| 75 | 23 | הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח) |

חלוקה לתמהיל בקניונים



עופר רחובות

| אחוז מההכנסות | חלוקה לתמהיל לפי הכנסות ע"פ תמהיל מוצרים בקניונים |
|---------------|---|
| 47% | אופנה הנעלה ואביזרים  |
| 4% | תכשיטים  |
| 12% | עיצוב הבית ומוצרי חשמל וטכנולוגיה  |
| 8% | טיפוח בריאות ויופי  |
| 8% | מזון מהיר והסעדה  |
| 11% | קמעונאות כללית ונותני שירות ופעילות פנאי ומתנות  |
| 90% | סך חנויות ייעודיות |
| 4% | בתי כלבו  |
| 1% | בתי קולנוע  |
| 5% | סופרמרקטים  |
| 100% | סה"כ |

ניתוח פדיונות הקמעונאים לפי סגמנטים

| השינוי בפדיון חודשים מרץ – דצמבר 2021 על-פי תמהיל מוצרים בקניונים | בהשוואה לתקופה מקבילה 2019 |
|--|-------------------------------|
| אופנה הנעלה ואביזרים | 11% |
| תכשיטים | 5% |
| פעילות פנאי ומתנות | (4%) |
| עיצוב הבית | 8% |
| מוצרי חשמל וטכנולוגיה | 5% |
| טיפוח בריאות ויופי | 6% |
| מזון מהיר והסעדה | (3%) |
| קמעונאות כללית ונותני שירות | (7%) |
| סך חנויות ייעודיות | 6% |
| בתי כלבו | (17%) |
| בתי קולנוע | לא רלוונטי |
| סופרמרקטים | 7% |
| סך שינוי (ללא בתי קולנוע) | 6% |

- הנידול בפדיון נמדד אל מול תקופה מקבילה בשנת 2019 ללא פדיון בתי הקולנוע שנפתחו בסוף חודש מאי 2021
- סה"כ הפדיונות בקניוני עופר לתקופה של 3-12.2021 - כ-7.6 מיליארד ש"ח

פדיונות אופנה,
הנעלה ואביזרים
הם הגבוהים אי פעם
בתולדות קניוני עופר
(מהווים 47%
מההכנסות בקניונים)

פדיונות המוצרים
לתינוקות גדלו ב 31%

פדיונות אופנת
הספורט עלו ב-35%,
סגמנט זה מהווה כ-
4% מכלל פדיונות
קניוני עופר בשנת
2021

הקמת זרוע הדיגיטל

- רכישה של 100% ממניות חברת גרופר, בעלת המותגים Baligam ו-GROO והקמת זרוע הדיגיטל בהיקף השקעה מוערך עד תום 2023 של כ-100 מיליון ש"ח (כולל עלות הרכישה)
- קידום שני פרויקטים עיקריים במהלך 2022:
 - שידרוג אפליקציית My Ofer – הטמעת תהליכי פרסונליזציה לשיפור שביעות רצון הלקוחות, חיזוק מערכת היחסים עם השוכרים
 - הקמת הקניון ההיברידי – שילוב בין הקניון הפיזי למרחב הדיגיטלי ליצירת ערך מוסף לשוכרים וללקוחות המבקרים אגב מתן פיתרון לוגיסטי משלים למסע הלקוח (ליקוט, איסוף, שילוח)

משרדים – שוכרים מובילים

כ-330 שוכרים

מתוכם חברות מובילות הנסחרות בבורסות בעולם ובארץ

334,000 מ"ר מנוהלים + 6,000 חניות

מח"מ שכירויות – 4.15 שנים

NOI שנתי (לפי Q4/21) – 232 מיליון ש"ח

שיעור היוון משוקלל – 6.89%

תפוסה – 97.1% אחוז

שווי נכסים מניבים – 3.8 מיליארד ש"ח

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

NOI צפוי - 192 מיליון ש"ח (חלק החברה)

שווי נכסים בהקמה – 1.5 מיליארד ש"ח



פרויקטים בהקמה





הדמיה

פרויקטים בהקמה - LANDMARK (חלק החברה 50%)

שטח להשכרה - 166,000 מ"ר

שימושים - משרדים, מסחר ודירות (116 יח"ד)

עד היום הושקע - 1.1 מיליארד ש"ח, סך עלות בנייה משוערת כ-2.83 מיליארד ש"ח
(כולל קרקע, שיפורים במושכר ודירות מגורים)

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

NOI צפוי - 307 מיליון ש"ח, מכירת הדירות צפויה להניב כ-0.5 מיליארד ש"ח

סטטוס השכרות - החברה חתמה על שלושה חוזים:

Cato Networks - 16,500 מ"ר

Fundbox - 5,800 מ"ר

Optibus - 8,200 מ"ר

בנוסף מתנהלים משאים ומתנים מתקדמים על כל יתרת מגדלים A ו-B

מצב בנייה:

מגדל A - סיום שלד עילי עד קומה 29

מגדל B - סיום שלד עילי עד קומה 2



מצב נכון להיום



הדמיה

פרויקטים בהקמה – פארק עופר בניינים C ו-D (חלק החברה 74%)

שטח להשכרה - 32,500 מ"ר

שימושים - משרדים

עד היום הושקע - 212 מיליון ש"ח, סך עלות בנייה משוערת כ-231 מיליון ש"ח (כולל קרקע)

מועד סיום - 2021

NOI צפוי - 27 מיליון ש"ח

סטטוס השכרות - החברה חתמה על שני חוזים:

- Global-E - 7,000 מ"ר

- סימטרון - 700 מ"ר

בנוסף מתנהלים משאים ומתנים על שטחים נוספים

מצב בנייה:

בניין C – התקבל טופס 4

בניין D – התקבל טופס 4



מצב נכון להיום



פרויקטים בהקמה – עופר הכרמל (חלק החברה 100%)

שטח להשכרה - 23,000 מ"ר

שימושים - משרדים

עד היום הושקע - 100 מיליון ש"ח, סך עלות בנייה משוערת כ-200 מיליון ש"ח

מועד סיום מתוכנן - 2022

NOI צפוי - 19 מיליון ש"ח

סטטוס השכרות - החברה חתמה על שני חוזים:

- אינסייטק - 3,700 מ"ר (שוכרים עוד כ-7,000 מ"ר בבניין הקיים)
- מימד - 3,200 מ"ר
- החברה מנהלת משאים ומתנים על שטחים נרחבים נוספים

מצב בנייה:

סיום עבודות השלד, התקדמות עבודות מערכות וגמרים, לקראת השלמה וטופס 4



פרויקטים בהקמה – חוצות המפרץ (חלק החברה 50%)

שטח להשכרה – 16,700 מ"ר

שימושים - מסחר

עד היום הושקע – הבנייה טרם החלה, סך עלות בנייה משוערת כ-106 מיליון ש"ח

מועד סיום מתוכנן – ג'מבו ופוקס הום – 2023, בבילון – 2024

NOI צפוי – 13 מיליון ש"ח (100%)

סטטוס השכרות – החברה חתמה על שלושה חוזים:

- ג'מבו – 10,000 מ"ר
- פוקס הום – 1,500 מ"ר
- בבילון – 2,700 מ"ר

מצב בנייה:

הוגשה בקשה להיתר בנייה הצפוי להתקבל במהלך השנה



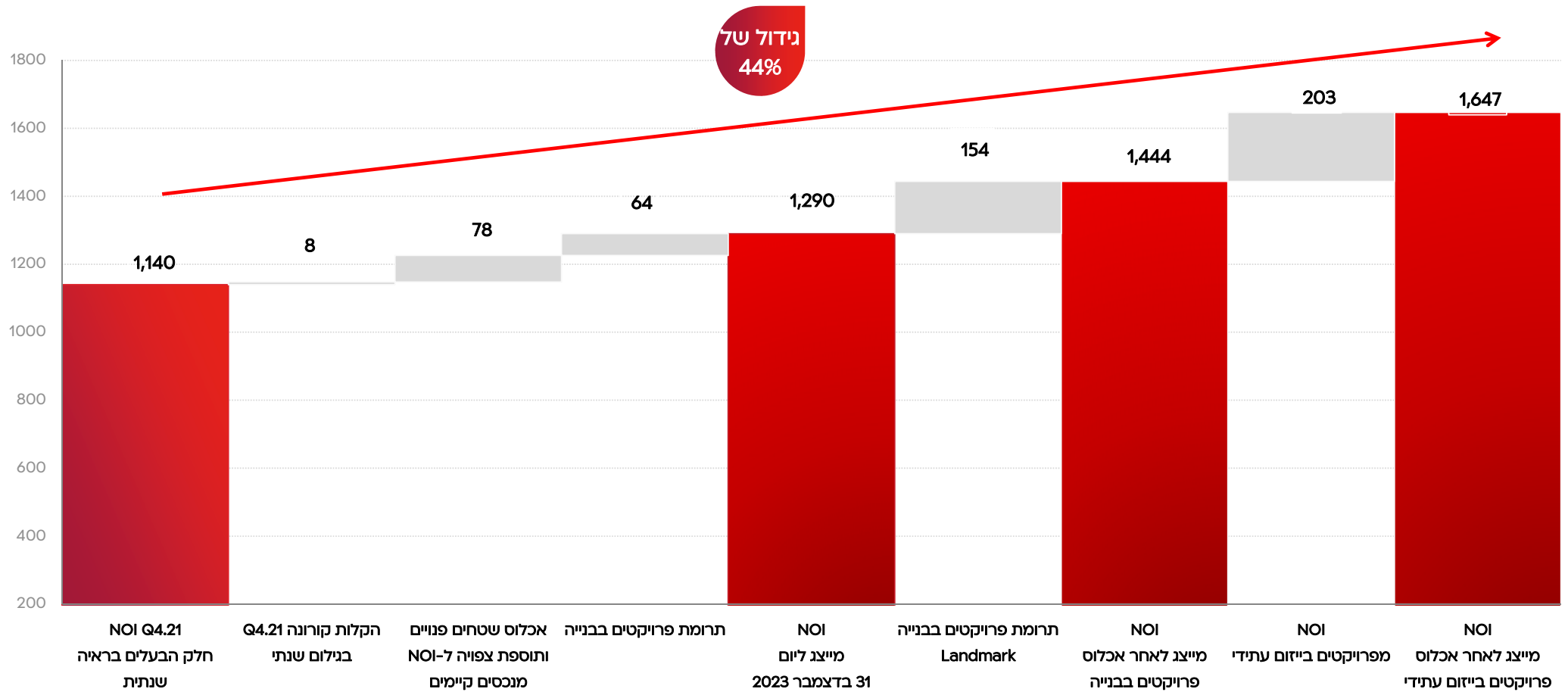
סיכום פרויקטים בהקמה (מיליוני ש"ח)

| 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 31.12.2021 (מיליוני ש"ח) | עלות השלמת בנייה משוערת (מיליוני ש"ח) | NOI בתפוסה מלאה (מיליוני ש"ח) |
|---------------------------------|------------------|------------------|------------|------------------|---------------------------------|--------------------|---|---------------------------------------|-------------------------------|
| עופר רמת אביב | 100% | מסחר | 3,000 | בבנייה | 2023 | 75 | 77 | 67 | 11 |
| עופר הקריון - (תוספת שדרת מסחר) | 100% | מסחר | 3,000 | בבנייה | 2023 | **59 | 63 | 22 | 8 |
| פארק עופר East פ"ת בניין C+D | 74% | משרדים | 32,500 | בבנייה | 2021 | 231 | 358 | 19 | 27 |
| עופר הכרמל | 100% | משרדים | 23,000 | בבנייה | 2022 | 199 | 177 | 99 | 19 |
| מגדל Landmark - תל אביב* | 50% | משרדים ומסחר | 151,000 | בבנייה | 2023-2025 | 2,832 | 1,802 | 1,782 | 307 |
| חוצות המפרץ | 50% | מסחר | 16,700 | הוגשה בקשה להיתר | 2023-2024 | 106 | 65 | 106 | 13 |
| חלק החברה | | | 136,900 | | | 1,973 | 1,516 | 1,146 | 218 |

שיעור התשואה הצפוי על עלות הפרויקטים הינו כ-11%

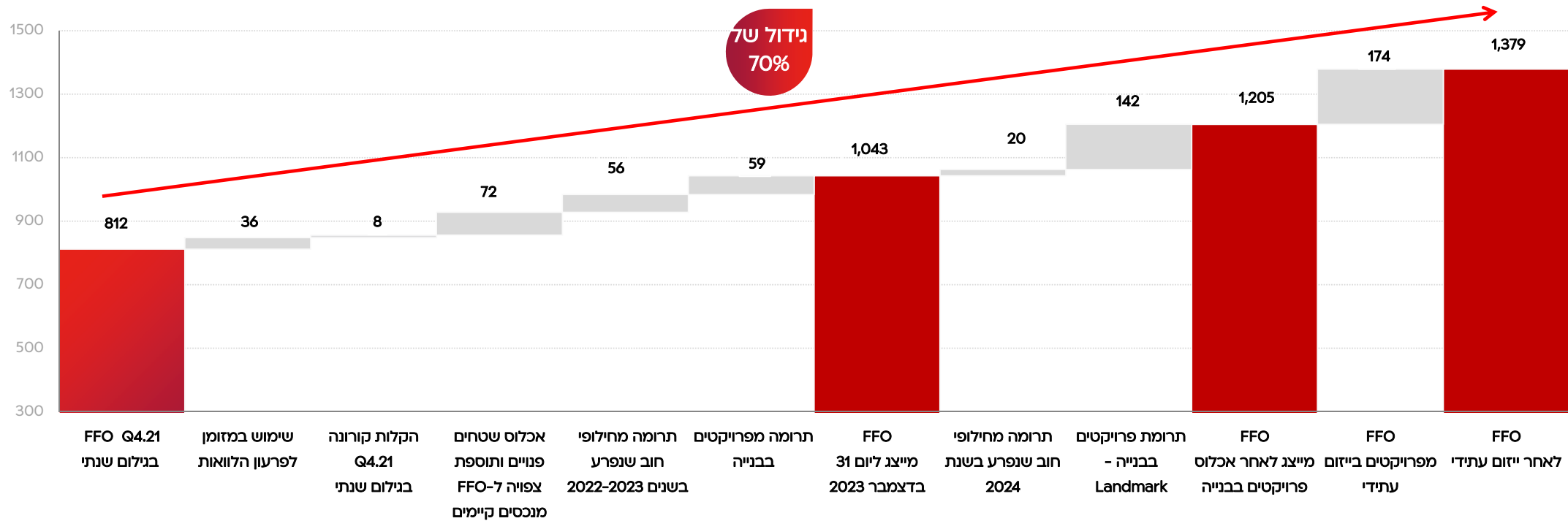
* עלות הקמת הפרויקט כוללת גם את עלות הקמת 116 הדירות בפרויקט, עם זאת ה-NOI והשטח אינם כוללים את הדירות בפרויקט, אשר מכירתן צפויה להניב כ-0.5 מיליארד ש"ח (חלק החברה 50%)
 ** כולל שינויים משמעותיים בתוך הקניון הקיים

פוטנציאל עתידי להגדלת NOI-ה במיליוני ש"ח



• ה-NOI מפרויקטים בייזום עתידי מתבסס על הערכת החברה כיום. התוצאות בפועל יכולות להיות שונות באופן משמעותי

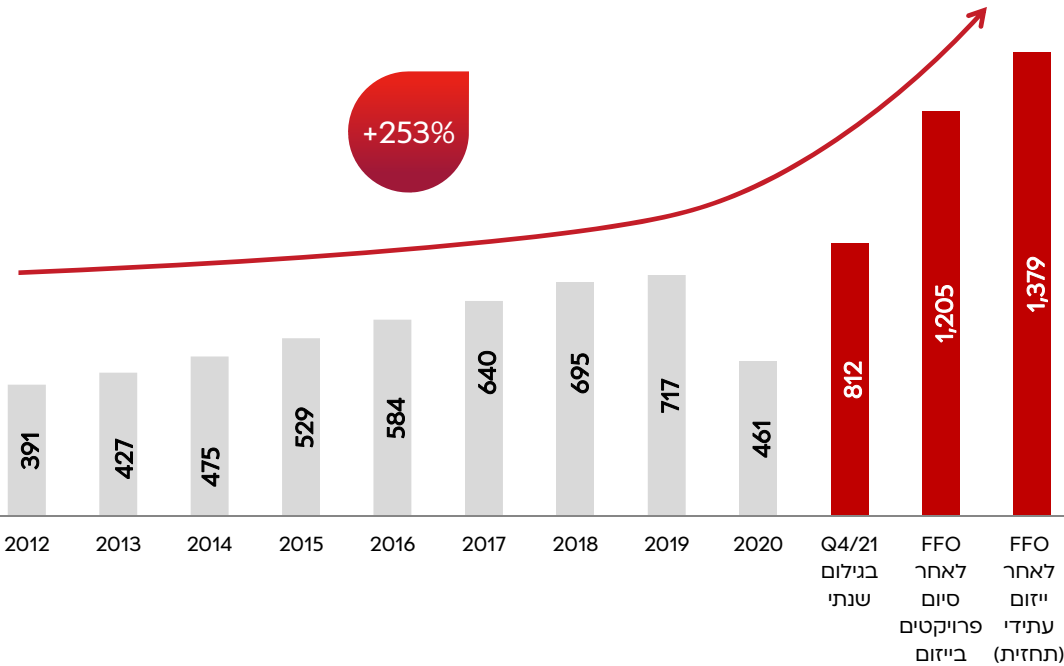
פוטנציאל עתידי להגדלת ה-FFO במיליוני ש"ח



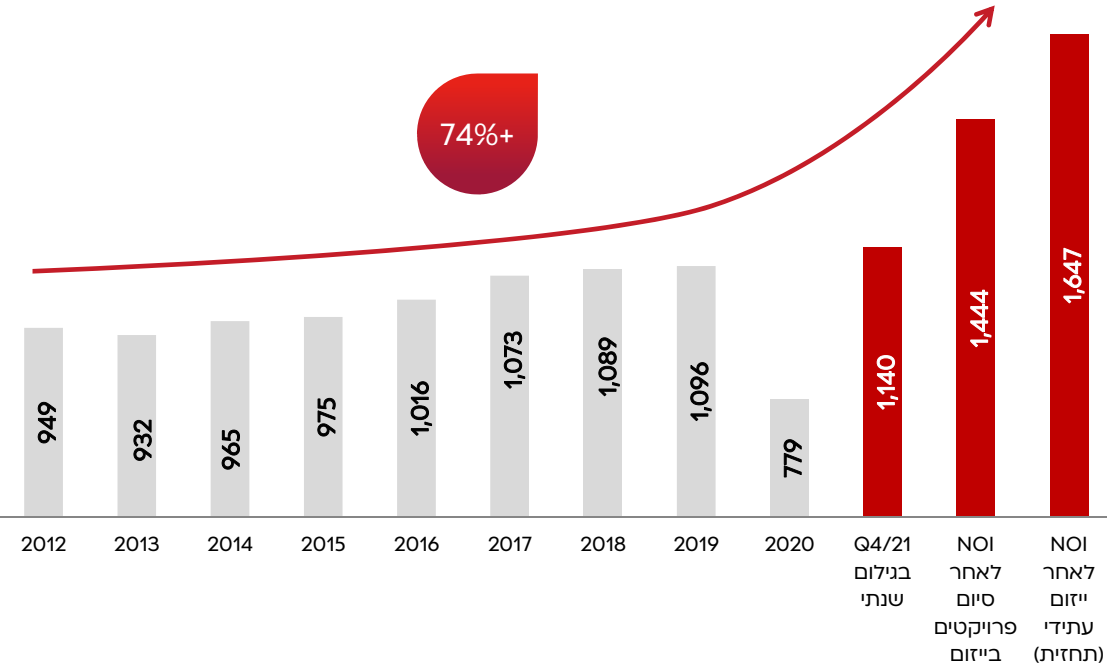
- נלקחו בחשבון השפעות מיסויית לפי הערכת החברה
- נלקח בחשבון השפעות מימון על פרויקטים בייזום עתידי לפי יחס חוב של 50% וריבית מוערכת של 1%

NOI (חלק הבעלים) ו-FFO לאורך שנים

FFO



NOI (חלק הבעלים)



סקירת התוצאות הפיננסיות

מליסרון
מקבוצת עופר השקעות



סקירת התוצאות הפיננסיות לשנת 2021

תוצאות הכוללות את השפעת משבר הקורונה
(לרבות סגירת הקניונים במשך 51 ימים במהלך הרבעון הראשון)

" מליסרון מסכמת את שנת 2021 עם עלייה משמעותית בתוצאות התפעוליות הן בפעילות הקניונים והן בפעילות המשרדים, המעיזה בין היתר, על הסתגלות השוק למציאות של שגרה לצד קורונה ועל הצלחתה של החברה בהתמודדות עם האתגרים שהציבה בפניה מגפת הקורונה. השנה, המשיכה מליסרון בתנופת הייזום שלה, בדגש על תחום המשרדים. בנוסף, ממשיכה החברה לקדם את תוכניתה האסטרטגית שנועדה להבטיח את המשך צמיחת החברה וגיוון בתחומי פעילותה כאשר במוקד התוכנית ייזום של פרויקטים בעירוב שימושים בנכסים קיימים לצד איתור נכסים וקרקעות חדשים" **ליאורה עופר, יו"ר**

| | | |
|----------------------------------|------------------|---|
| רווח נקי לבעלים | 1,473 מיליון ש"ח | גידול של 1,723 מיליון ש"ח לעומת תקופה מקבילה אשתקד |
| NOI מנכסים זהים | 1,078 מיליון ש"ח | גידול של 33% לעומת תקופה מקבילה אשתקד |
| NOI חלק הבעלים | 1,034 מיליון ש"ח | גידול של 33% לעומת תקופה מקבילה אשתקד |
| Funds From Operations (FFO) | 723 מיליון ש"ח | גידול של 57% לעומת תקופה מקבילה אשתקד |
| הקלות קורונה | 104 מיליון ש"ח | החברה העניקה בתקופת הדוח הקלות לשוכרים בהיקף של 104 מיליון ש"ח לעומת 351 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד |
| פדיונות מחודש מרץ עד חודש דצמבר* | 6% | גידול של 6% בפדיונות בקניוני החברה בהשוואה לתקופה המקבילה בשנת 2019 |

* הגידול בפדיון נמדד אל מול תקופה מקבילה בשנת 2019 בנטרול פדיונות בתי הקולנוע שלא עבדו באופן מלא השנה וסבלו ממגבלות רבות

סקירת התוצאות הפיננסיות לשנת 2021

תוצאות הכוללות את השפעת משבר הקורונה
(לרבות סגירת הקניונים במשך 51 ימים במהלך הרבעון הראשון)

| | | |
|------------------------------------|------------------|--|
| תזרים מפעילות שוטפת | 734 מיליון ש"ח | גידול של 425 מיליון ש"ח לעומת תקופה מקבילה אשתקד |
| שיעורי תפוסה | 98.4% בקניונים | 97.1% במשרדים |
| סך נדל"ן להשקעה מנוהל | 21.1 מיליארד ש"ח | גידול של 9.8% ביחס ליום 31 בדצמבר 2020 |
| חלק מליסרון בנדל"ן להשקעה | 20.3 מיליארד ש"ח | גידול של 9.7% ביחס ליום 31 בדצמבר 2020 |
| Loan To Value (LTV) | 43.3% | קיטון של 4.6% ביחס ליום 31 בדצמבר 2020 |
| ריבית אפקטיבית משוקללת (עלות החוב) | 1.97% | קיטון של 0.41% ביחס ליום 31 בדצמבר 2020 |

"מליסרון מסיימת שנת פעילות ייחודית

שעל אף שהתחילה בסגר ארוך של 51 יום כתוצאה מהגבלות הקורונה, היא המשיכה בצמיחה חסרת תקדים בהיקפי הפדיונות ובתנועת הקונים אשר הביאו לתוצאות שיא. ממועד פתיחת הקניונים הציגה החברה עלייה ברווחיות בכל הפרמטרים התפעוליים. פדיונות השוכרים עלו בכ-6% ושיעורי התפוסה בקניונים ובמשרדים עומדים על כ-98%. בנוסף, דמי השכירות הממוצעים בחוזים חדשים שנחתמו השנה

עלו בכ-5%

אופיר שריד, מנכ"ל

ביצועים פיננסיים – FFO בהשוואה ל-2019 (טרומ תקופת הקורונה)

| מיליון ש"ח | לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021 | לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2019 | לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31.12.2021 | לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31.12.2019 |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|---|---|
| NOI חלק הבעלים | 1,034 | 1,096 | 285 | 273 |
| עלויות הנהלה וכלליות | (62) | (60) | (18) | (16) |
| עלויות פרסום ושיווק | (7) | (5) | (2) | (1) |
| בנטרול הפסד מפעילות אחרת | 4 | - | 2 | - |
| בנטרול פחת והפחתות חשבונאיות | 11 | 5 | 4 | 2 |
| EBITDA | 980 | 1,036 | 271 | 258 |
| הוצאות ריבית ריאלית על החוב הפיננסי ונטרול הוצאות מימון בגין הפחתת עודפי עלות | (197) | (262) | (47) | (60) |
| מיסים שוטפים (ללא מדד) | (60) | (57) | (21) | (17) |
| Funds From Operations (FFO) | 723 | 717 | 203 | 181 |
| דיבידנדים שחולקו | - | (240) | - | (60) |
| יתרת משאבים להשקעה במנועי צמיחה נוספים | 723 | 477 | 203 | 121 |

12%

גידול ב-FFO מול
רבעון רביעי 2019

203

מיליון ש"ח
FFO ברבעון האחרון
(4.3 ש"ח למניה)

11,633

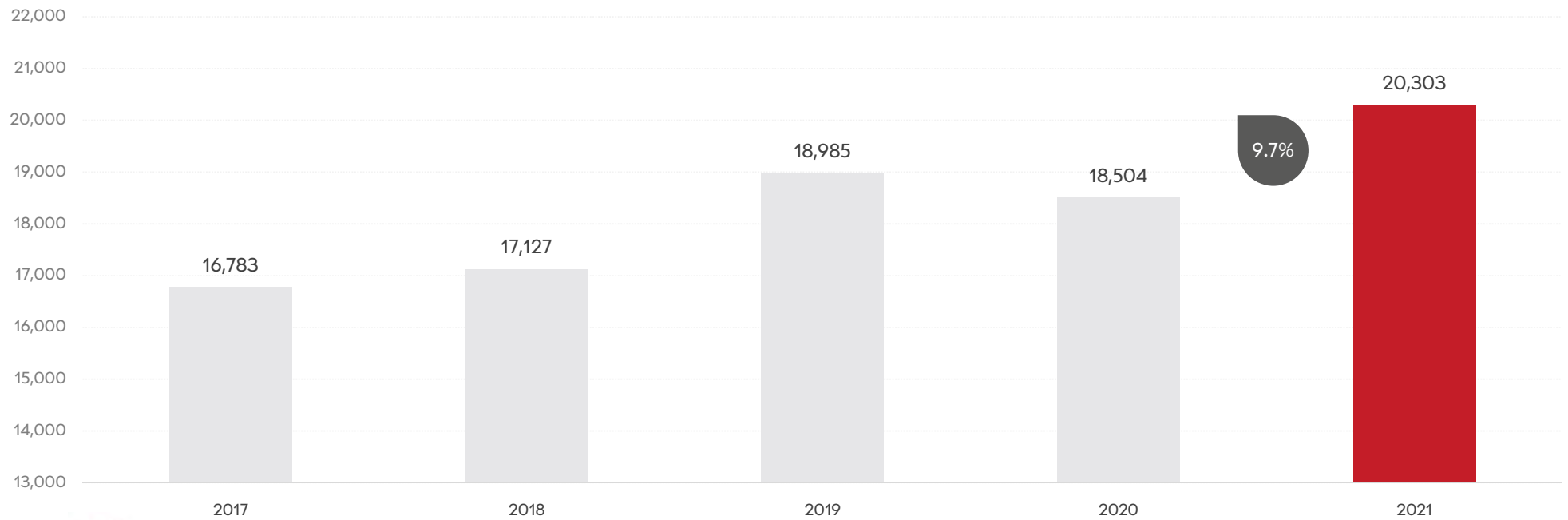
מיליון ש"ח
EPRA NAV
ליום 31 בדצמבר 2021
(245 ש"ח למניה)

שווי נדל"ן להשקעה (חלק הבעלים, מיליוני ש"ח)

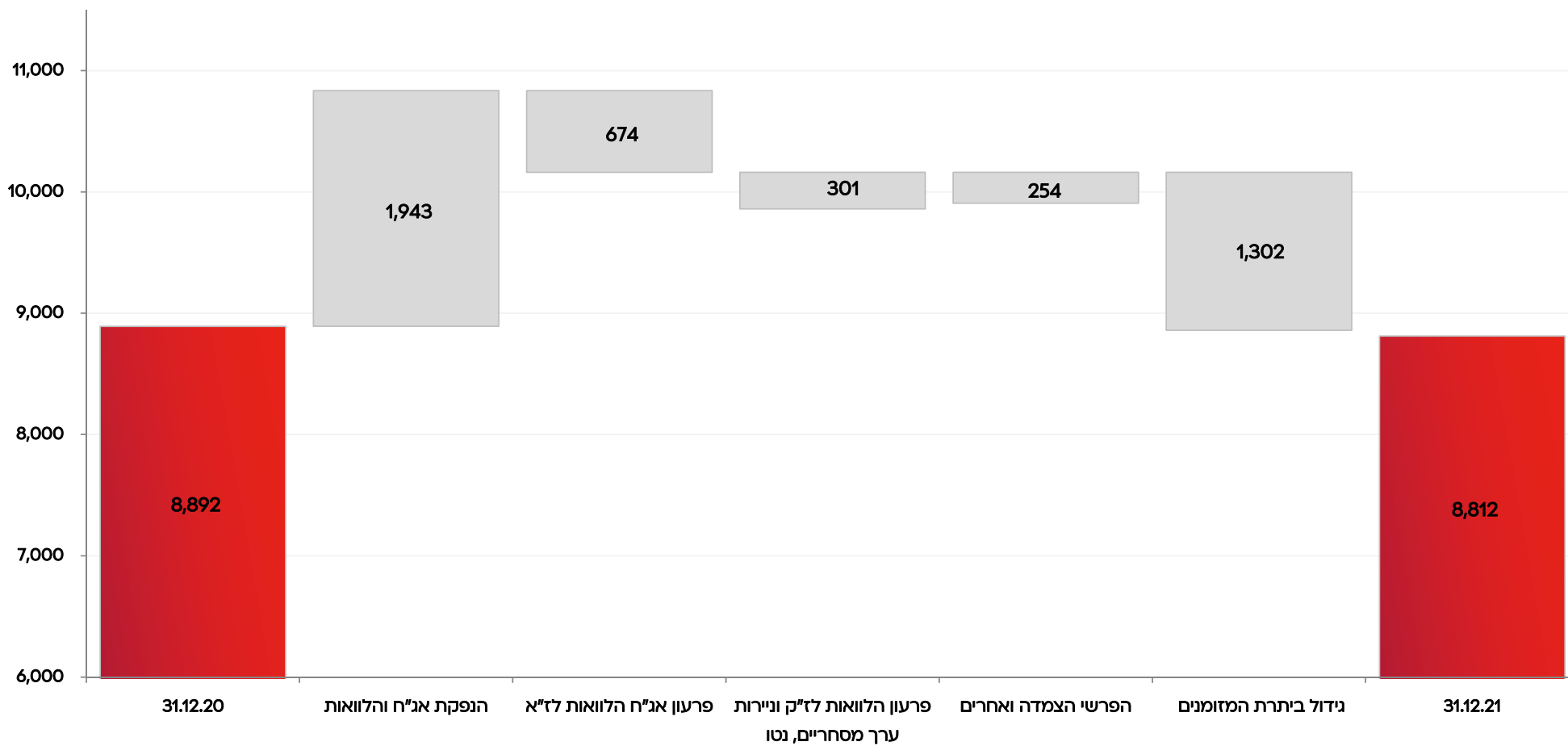
בשנת 2021, רשמה החברה בדוחותיה הכספיים עליית שווי של נכסיה המסחריים בסך של 1.3 מיליארד ש"ח, שנובעת בעיקר מ:

1. ביטול הירידה בהכנסות הצפויות כתוצאה מהשלכות משבר הקורונה בטווח הזמן הקצר אשר נלקחה בחשבון בהערכות השווי שנעשו בשנת 2020
2. עדכון של חוזי השכירות שנחתמו השנה
3. עדכון בגין מרכיב המדד על הכנסות שכ"ד

בנוסף, עודכנו הערכות השווי לפרויקטים בייזום, בעיקר LANDMARK תל אביב, וזאת בהתאם לתנאי חוזים שנחתמו ומשאים ומתנים שמתנהלים

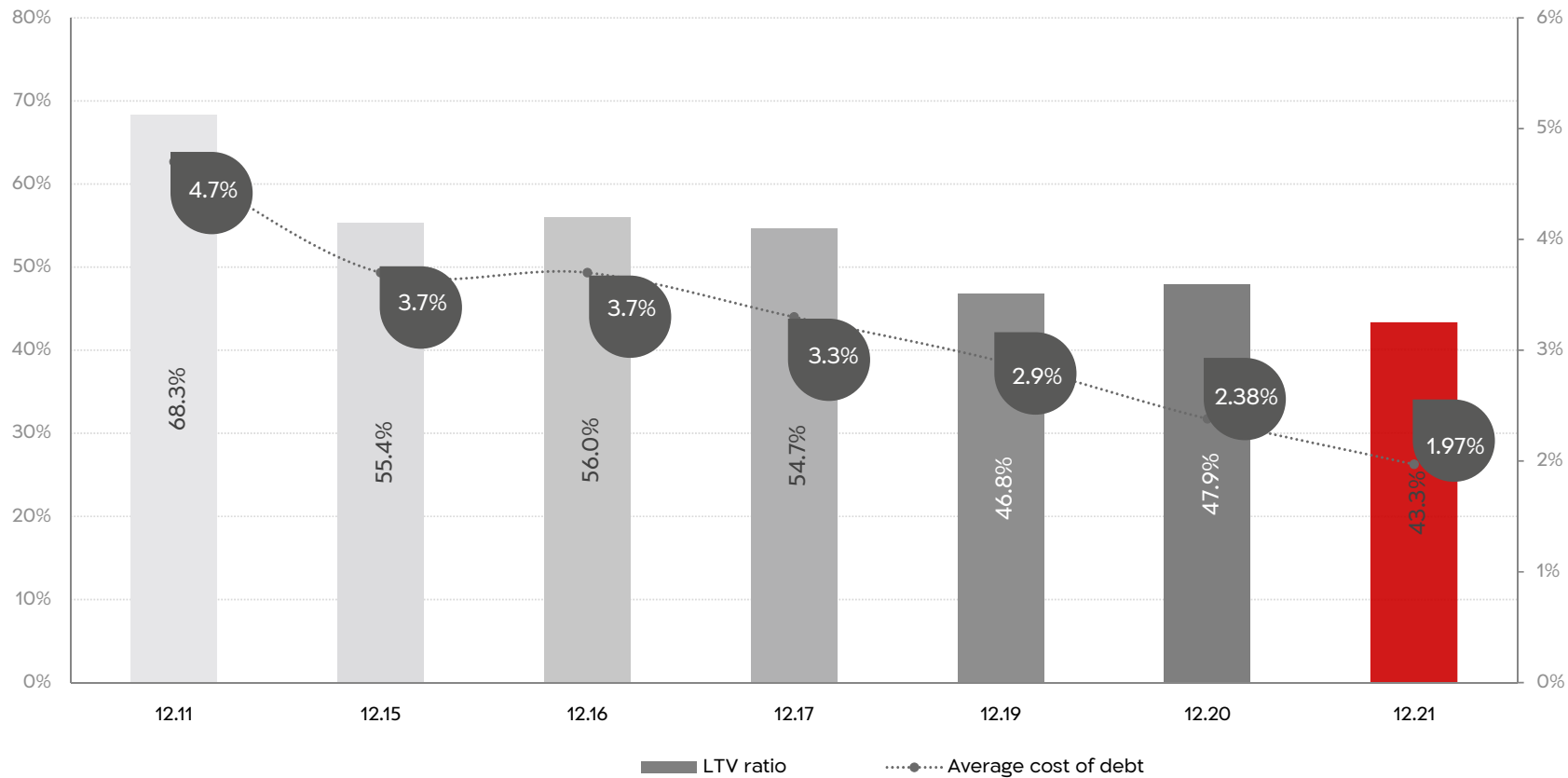


יתרת החוב נטו (חלק הבעלים, מיליוני ש"ח)



ניצול יעיל של עלויות החוב

שיעור המינוף על נכסי החברה (LTV) ועלות החוב הצמודה (LTV) על פני השנים 2011-2021

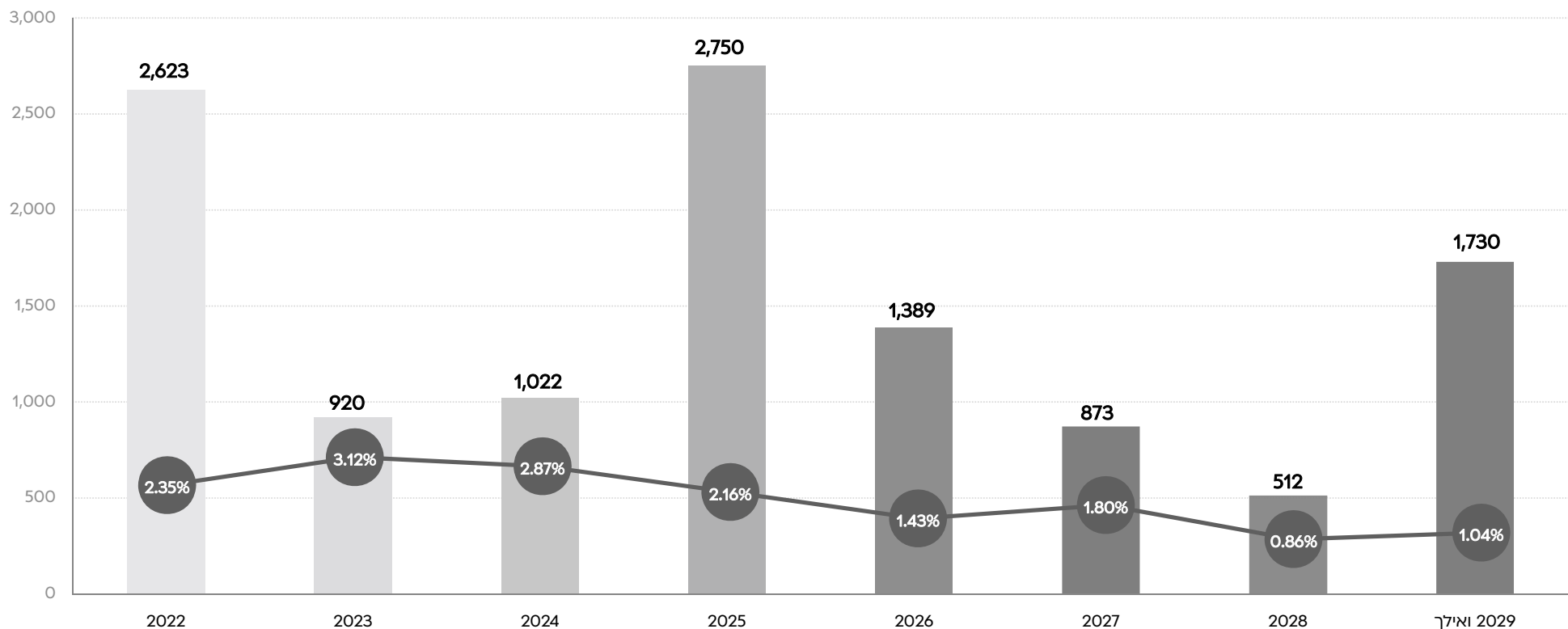


3.43 שנים
מח"מ חוב החברה *

3.5 מיליארד ש"ח
החוב הנפרע בתקופה
1.2022-12.2023
אפקטיבית של כ-2.54%

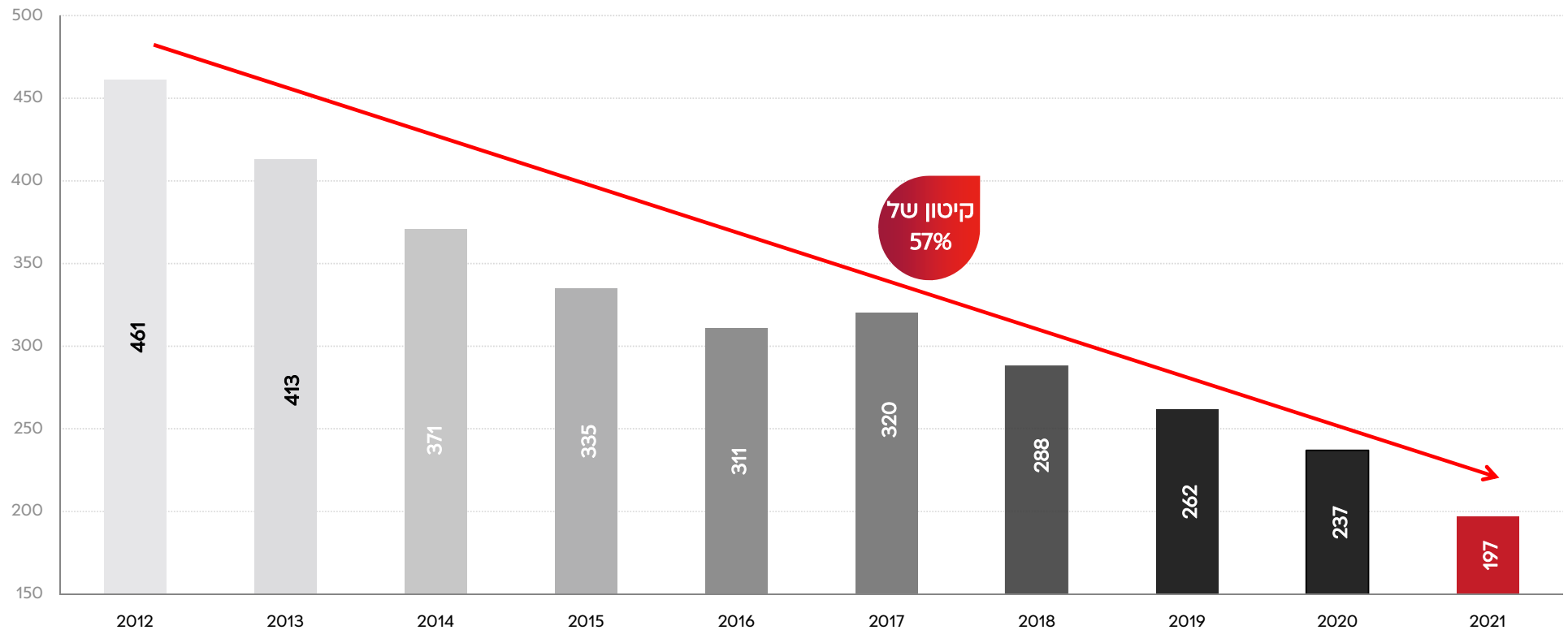
0.5%
התשוואה לפדיון של אג"ח
מובטח הנסחר כיום
(על פי אג"ח סדרה כ' -
מח"מ כ-7.19 שנים)

פריסת פירעונות החוב על פני שנים והריבית האפקטיבית של פירעונות החוב



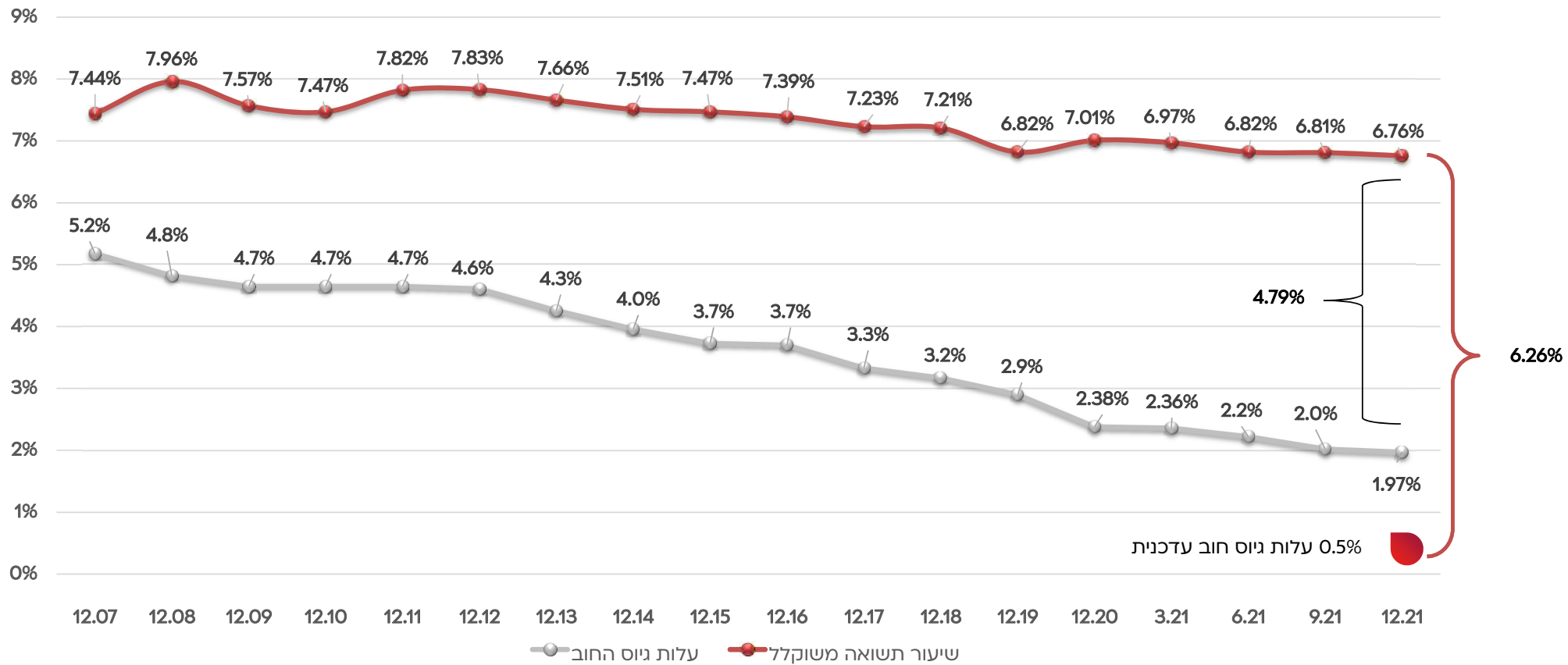
- ליום 31 בדצמבר, 2021 לחברה יתרת מזומנים ושווי מזומנים בהיקף של כ-1.4 מיליארד ש"ח, כאשר עליה לשרת חוב (כולל קרן וריבית) לתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2022, בהיקף של כ-1.8 מיליארד ש"ח (ללא המזומנים שנמצאים ליום 31 בדצמבר, 2021 בפיקדון לטובת פירעון אג"ח ח' וללא פירעון אג"ח ח')
- בנוסף מחזיקה החברה מסגרות אשראי מחייבות שאינן מנוצלות בהיקף של כ-600 מיליון ש"ח ובנכסים לא משועבדים בהיקף של כ-7.7 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 - 61 מיליון ש"ח, לפי ריבית של 0.75%

שיעור ההיוון המשוקלל ביחס לעלות החוב המשוקללת הצמודה של החברה



0.5% עלות גיוס חוב עדכנית

לפי עלות גיוס של 0.5% (על פי עלות גיוס אג"ח מליסרון (סדרה כ'), מח"מ 7.19 שנים)

ייזום עתידו

מליסרון
מקבוצת עופר השקעות



קניון עופר רמת אביב - הדמיה

פרויקטים בתהליך תכנוני ייזום לטווח בינוני

משרדים מעל קניון רחובות

שטח להשכרה – 11,000 מ"ר

שימושים – משרדים

מצב תכנוני – תב"ע מאושרת, לפני קבלת היתר

מועד התחלת בנייה צפוי – 2023

עלויות בנייה צפויות – 105-115 מיליון ש"ח

NOI צפוי – 9-11 מיליון ש"ח

שווי (כיום) בספרים – 34 מיליון ש"ח



פרויקטים בתהליך תכנוני ייזום לטווח בינוני

דיור להשכרה סמוך לקניון עופר גרנד באר-שבע

שטח להשכרה – 35,000 מ"ר

שימושים – 297 יחידות דיור

מצב תכנוני – תב"ע מאושרת, בשלבי תכנון לקראת הגשה להיתר

מועד התחלת בנייה צפוי – 2023

עלויות בנייה צפויות – 360-370 מיליון ש"ח

NOI צפוי – 15-17 מיליון ש"ח

שווי (כיום) בספרים – 58 מיליון ש"ח



הדמיה

פרויקטים בתהליך תכנוני ייזום לטווח בינוני

משרדים מעל קניון באר-שבע

שטח להשכרה – 14,000 מ"ר

שימושים – משרדים ומרפאות

מצב תכנוני – תב"ע מאושרת, לפני קבלת היתר

מועד התחלת בנייה צפוי - 2023

עלויות בנייה צפויות – 115-120 מיליון ש"ח

NOI צפוי – 10-12 מיליון ש"ח

שווי (כיום) בספרים – 11 מיליון ש"ח



הדמיה

פרויקטים בתהליך תכנוני ייזום לטווח בינוני

מגדל משרדים נוסף בפארק עופר הכרמל

שטח להשכרה – 16,000 מ"ר

שימושים – משרדים

מצב תכנוני – תב"ע מאושרת

מועד התחלת בנייה צפוי - 2023

עלויות בנייה צפויות – 175-180 מיליון ש"ח

NOI צפוי – 14-16 מיליון ש"ח

שווי (כיום) בספרים – 15 מיליון ש"ח



פרויקטים בתהליך תכנוני ייזום לטווח בינוני

חוות שרתים בפארק עופר הכרמל

שטח להשכרה – 18,000 מ"ר (16 מגה-וואט ברוטו)

שימושים – חוות שרתים

מצב תכנוני – תב"ע מאושרת

מועד התחלת בנייה צפוי – 2023

עלויות בנייה צפויות – 540-560 מיליון ש"ח

NOI צפוי – 50-55 מיליון ש"ח

שווי בספרים – 16 מיליון ש"ח



פרויקטים בתהליך תכנוני ייזום לטווח בינוני

פרויקט בעירוב שימושים בסמוך לקניון השרון

שטח להשכרה –

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

עירוב שימושים –

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

מצב תכנוני – תב"ע מאושרת, בשלבי תכנון לקראת הגשה להיתר

מועד התחלת בנייה צפוי - 2023

עלויות בנייה צפויות –

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

NOI צפוי –

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

שווי (כיום) בספרים –

- מגורים - 36 מיליון ש"ח
- משרדים ומסחר - 42 מיליון ש"ח



הדמיה

פרויקטים בתהליך תכנוני ייזום לטווח בינוני

מגדל משרדים נוסף סמוך לקניון עופר פתח-תקווה

שטח להשכרה – 27,000 מ"ר

שימושים – משרדים

מצב תכנוני – תב"ע מאושרת

מועד התחלת בנייה צפוי – 2023

עלויות בנייה צפויות – 240-250 מיליון ש"ח

NOI צפוי – 23-25 מיליון ש"ח

שווי (כיום) בספרים – 24 מיליון ש"ח



פרויקטים בתהליך תכנוני ייזום לטווח בינוני

תוספת משרדים ליד קניון נוף הגליל (חלק החברה 90.9%)

שטח להשכרה – 6,000 מ"ר

שימושים – משרדים

מצב תכנוני – תב"ע הופקדה למתן תוקף

מועד התחלת בנייה צפוי – 2022

עלויות בנייה צפויות – 43 מיליון ש"ח

NOI צפוי – 5 מיליון ש"ח

שווי (כיום) בספרים – 5 מיליון ש"ח



הדמיה

פרויקטים בתהליך תכנוני ייזום לטווח בינוני

תוספת מסחר ומשרדים ליד קניון נוף הגליל (חלק החברה 90.9%)

שטח להשכרה – 29,000 מ"ר

שימושים – מסחר ומשרדים

מצב תכנוני – תב"ע הופקדה למתן תוקף

מועד התחלת בנייה צפוי – 2024

עלויות בנייה צפויות – 360-370 מיליון ש"ח

NOI צפוי – 28-31 מיליון ש"ח

שווי (כיום) בספרים – 64 מיליון ש"ח



הדמיה

פרויקטים בתהליך תכנוני ייזום לטווח בינוני

תוספת משרדים בפארק עופר יקנעם

שטח להשכרה – 40,000 מ"ר

שימושים – משרדים

מצב תכנוני – תב"ע בתהליך

מועד התחלת בנייה צפוי – 2024

עלויות בנייה צפויות – 390-400 מיליון ש"ח

NOI צפוי – 27-29 מיליון ש"ח

שווי (כיום) בספרים – 0



פרויקטים בתהליך תכנוני ייזום לטווח בינוני

תוספת משרדים ומסחר בעופר אדומים

שטח להשכרה – 14,800 מ"ר

שימושים – משרדים ומסחר

מצב תכנוני – תב"ע מאושרת

מועד התחלת בנייה צפוי – 2023

עלויות בנייה צפויות – 135-145 מיליון ש"ח

NOI צפוי – 12-14 מיליון ש"ח

שווי (כיום) בספרים – 9 מיליון ש"ח

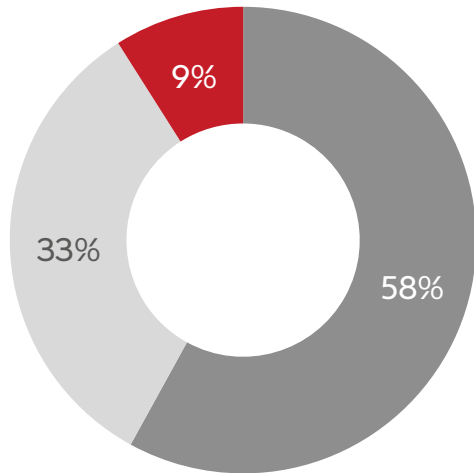


פרויקטים בתהליך תכנוני ייזום לטווח בינוני

| שם הנכס | שיעור בעלות בנכס | שימוש עיקרי בנכס | שטח להשכרה | סטטוס | מועד צפוי להתחלת בנייה | שווי הפרויקט נטו בספרי החברה ליום 31.12.21 (במיליוני ש"ח) | אומדן יתרת עלות לפרויקט (במיליוני ש"ח) | אומדן NOI בתפוסה מלאה |
|------------------------------|------------------|---|----------------|------------------------------------|------------------------|---|--|-----------------------|
| עופר רחובות | 100% | משרדים | 11,000 | תב"ע מאושרת, 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 | 15 | 175-180 | 14-16 |
| עופר הכרמל | 100% | חוות שרתים | 18,000 | תב"ע מאושרת | 2023 | 16 | 540-560 | 50-55 |
| עופר השרון | 100% | מסחר ומשרדים | 7,000 | תב"ע מאושרת, תכנון לפני הגשה להיתר | 2023 | 42 | 65-70 | 7-9 |
| קניון עופר פתח תקווה | 100% | משרדים | 27,000 | תב"ע מאושרת | 2023 | 24 | 240-250 | 23-25 |
| עופר נוף הגליל | 91% | משרדים | 6,000 | תב"ע לפני אישור סופי | 2022 | 5 | 43 | 5 |
| עופר נוף הגליל | 91% | מסחר ומשרדים | 29,000 | תב"ע לפני אישור סופי | 2024 | 64 | 360-370 | 28-31 |
| עופר יקנעם | 100% | משרדים | 40,000 | תב"ע בתהליך | 2024 | - | 390-400 | 27-29 |
| עופר אדומים | 100% | משרדים ומסחר | 14,800 | תב"ע מאושרת | 2023 | 9 | 135-145 | 12-14 |
| חלק החברה ללא מגורים | | | 179,650 | | | 220 | 2,168-2,253 | 182-204 |
| עופר באר שבע | 100% | מגורים (297 יחידות) (החברה מייעדת להשכרה) | 35,000 | תב"ע מאושרת, תכנון לפני הגשה להיתר | 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 | 36 | 165-170 | 6-8 |
| חלק החברה כולל מגורים | | | 230,150 | | | 314 | 2,693-2,793 | 203-229 |

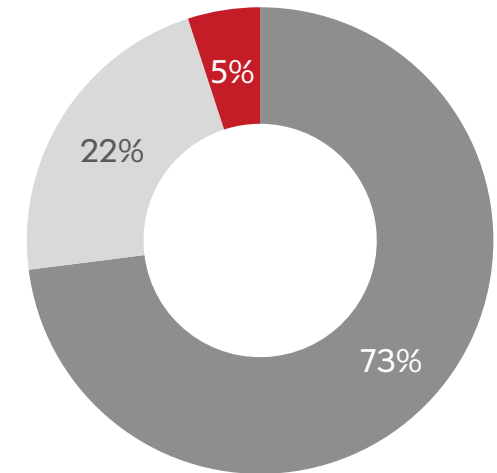
חלוקה לתחומי פעילות עיקריים של החברה לפי NOI כיום ו-NOI לאחר השלמת הייזום הקיים לטווח הבינוני

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



■ מסחר ■ משרדים ■ אחר

משקל תחומי פעילות כיום



■ מסחר ■ משרדים ■ אחר

- משרדים המצויים במבנה קניון או בסמוך אליו נכללים בתחום המשרדים
- תחום פעילות אחר מתייחס כיום למבנים המושכרים לשוכר יחיד ובעתיד גם לתחום חוות השרתים והדיור להשכרה

פרויקטים בתהליך תכנוני ייזום לטווח ארוך

הרחבה משמעותית של מתחם קניון רמת-אביב בשילוב מגורים, מלון ומשרדים

שטח להשכרה – 90,000 מ"ר

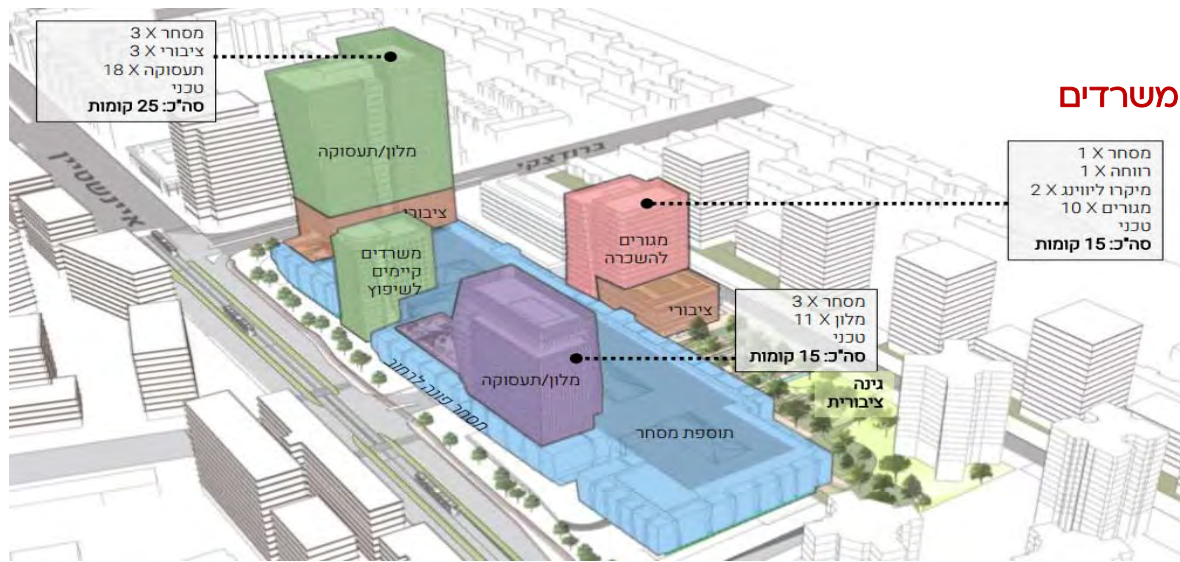
עירוב שימושים – מסחר, מגורים להשכרה, משרדים ומלון

מצב תכנוני – שלב שיתוף ציבור

עלויות בנייה צפויות – טרם נקבע

NOI צפוי – טרם נקבע

שווי (כיום) בספרים – 73 מיליון ש"ח



פרויקטים בתהליך תכנוני ייזום לטווח ארוך

פרויקטים שמועד הקמתם והאומדנים בגינם טרם נקבעו

| שם הנכס | שיעור בעלות בנכס | שימוש עיקרי בנכס | שטח להשכרה | סטטוס | מועד צפוי להתחלת בנייה | שווי הפרויקט נטו בספרי החברה ליום 31.12.21 (במיליוני ש"ח) | אומדן יתרת עלות לפרויקט (במיליוני ש"ח) | אומדן NOI בתפוסה מלאה |
|----------------------|------------------|------------------------------------|----------------|--------------------------------|------------------------|---|--|-----------------------|
| עופר רמת אביב | 100% | מסחר, משרדים, מלונאות ודיור להשכרה | 90,000 | תב"ע בתהליך (הליך שיתוף ציבור) | 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 | 10,000 | תב"ע מאושרת | טרם נקבע | 25 | טרם נקבע | טרם נקבע |
| חוצות המפרץ | 50% | לוגיסטיקה ומשרדים | 100,000 | תב"ע מאושרת | טרם נקבע | 194 | טרם נקבע | טרם נקבע |
| חלק החברה | | | 186,000 | | | 242 | | |

תודה על ההקשבה

לפרטים:
טל פרומר
חשב ראשי ואחראי שוק
ההון
09-9525555
talfr@melisron.co.il