



מליסרון
מקבוצת עופר השקעות

מצגת שוק ההון

לתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023



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, לרבות עקב השפעות מלחמת "חרבות ברזל" על המשק כולו ובפרט על פעילותה ועל תוצאותיה הכספיות לרבות בקשר עם שווי נכסיה, תחזיות מאקרו כלכליות (לרבות בקשר עם מדד המחירים לצרכן, שינויים בריביות וכו'), שינויים במחירי שכירות ובתפוסות, תחזית FFO (גישת הנהלה) ו-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 ותכניתה 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, מהתפתחויות ביטחוניות לא צפויות במדינת ישראל לרבות עקב מלחמת "חרבות ברזל" והשפעתן על פעילות המשק ופעילות החברה, מהתפתחויות בסביבה הכלכלית והגיאופוליטית (בעולם בכלל ובישראל בפרט), משינויים במדיניות הממשלה ורשויות הפועלות מטעמה ומהתקשרויות עם צדדים שלישיים וקיום הסכמים על ידי צדדים שלישיים.

מצגת זו עשויה לכלול הדמיות של פרויקטים עתידיים הנמצאים בשלבי תכנון או הקמה. יובהר כי מדובר בהדמיות בלבד וכי ייתכן שיחולו 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

28 נכסים מניבים בבעלות החברה



907,000 מ"ר שטח מנוהל



26,000 מקומות חניה



98.8% שיעור תפוסה ממוצע



כ-2,600 שוכרים



כ-10 מיליארד ש"ח

פדיונות שנתיים בקניונים



כ-70 מיליון ביקורים בשנה בקניונים



כרטיס ביקור

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-11 מיליארד ש"ח

53% מהון
המניות
מוחזק ע"י הציבור

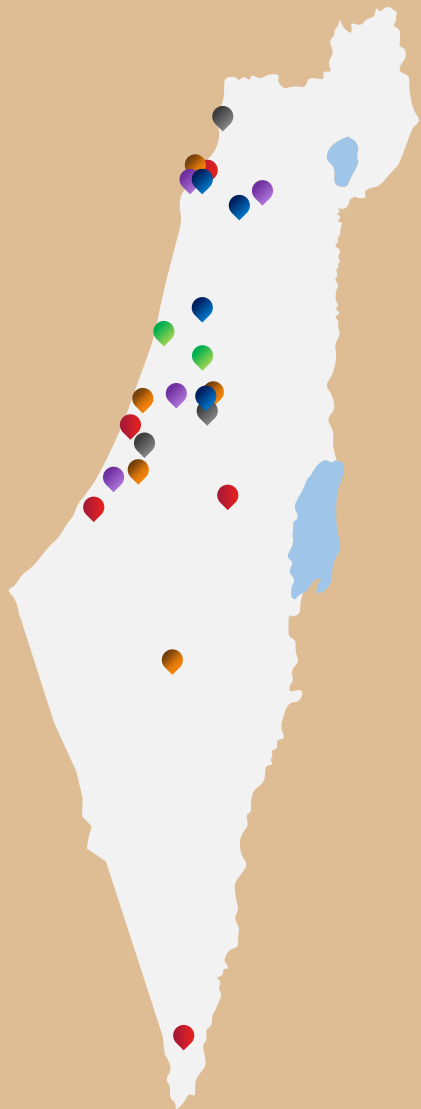
'iAA'

דירוג אשראי גבוה

'iAA'

דירוג סדרות אג"ח

מפת נכסים



קניונים אזוריים (53% מה-NOI)

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

מתחמי עודפים וכאואר 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 הראל* | עופר נהריה

קניונים עירוניים (4% מה-NOI)

עופר השרון נתניה | עופר לב חדרה

פארקי הייטק ומשרדים (23% 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

* השנה השלימה החברה את רכישת קניון הראל במבשרת ציון, קניון בשטח של כ-12 אלף מ"ר.

השפעת מלחמת חרבות ברזל

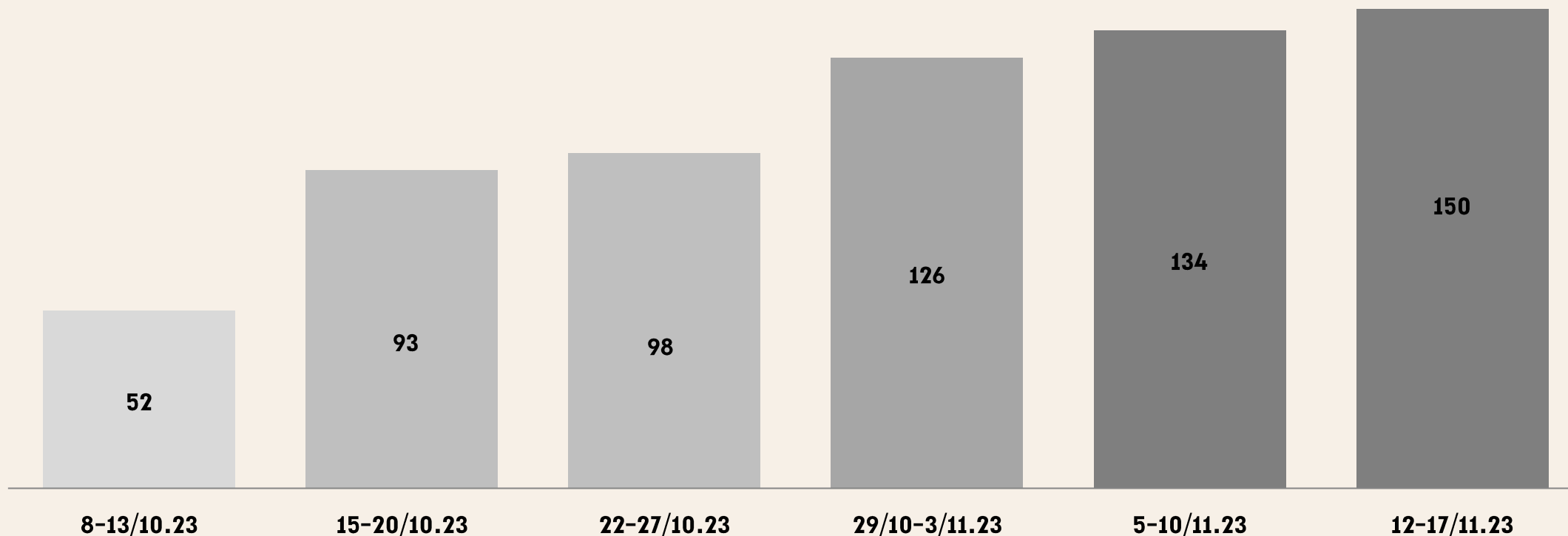
פעילות הקניונים מרכזי המסחר

- במהלך הימים הראשונים של המלחמה ובהתאם להנחיות פיקוד העורף נסגרו קניוני החברה הממוקמים דרומית לנתניה, למעט שירותים חיוניים כגון מזון ופארמה, ועל קניוני החברה הממוקמים צפונית לנתניה הוטלו מגבלות בדבר מספר המבקרים. החל מהשבוע השני של המלחמה, נפתחו כלל הקניונים ותנועת הקונים הלכה וגברה. למועד פרסום הדוח, חזרה תנועת הקונים בקניוני החברה לכ-90% בממוצע מרמתה טרום המלחמה.
- בעקבות הפגיעה בפדיונות פרסמה החברה מתווה הקלות לשוכרים בקניונים ובמרכזי המסחר, אשר מחלק את נטל הפגיעה בין הממשלה (אשר פרסמה תוכנית לסיוע כלכלי לעסקים שפעילותם נפגעה), השוכר והמשכיר:
 - מתן הנחה בשיעור של 25% מדמי השכירות ומדמי הניהול בגין חודש נובמבר
 - מתן אפשרות לפרוס את תשלום דמי השכירות בגין חודש נובמבר לשלושה תשלומים חודשיים עוקבים
 - רשתות המרכולים, פארמים וכן משרדים הממוקמים בקניונים, בנקים וקופות חולים לא יהיו זכאים להנחה בדמי השכירות ובדמי הניהול
 - החברה ציינה כי היא שומרת לעצמה את הזכות להעניק הקלות נוספות לשוכרים ספציפיים שהפגיעה בהם תהיה גבוהה או הקלות בשיעור נמוך יותר לשוכרים ספציפיים אשר הפגיעה בהם קטנה

מלחמת חרבות ברזל

תנועת לקוחות יומית ממוצעת בקניונים* (באלפים)

170 ממוצע יומי

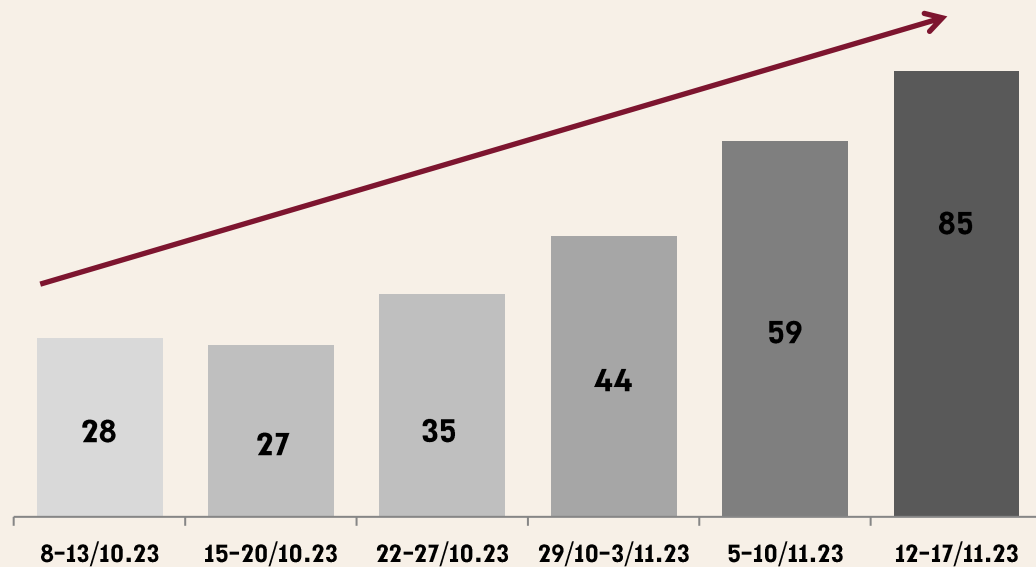


תנועת הלקוחות מתאוששת בהתמדה מאז יום 8/10, ונכון להיום עומדת על כ-90% מהתקופה של לפני המלחמה (ממוצע תנועת לקוחות יומית של כ-170 אלף איש טרום המלחמה), כאשר שעות הפעילות של הקניונים התארכו מעד 18:00 לעד 20:00 בהשוואה לעד 22:00 בזמן שיגרה

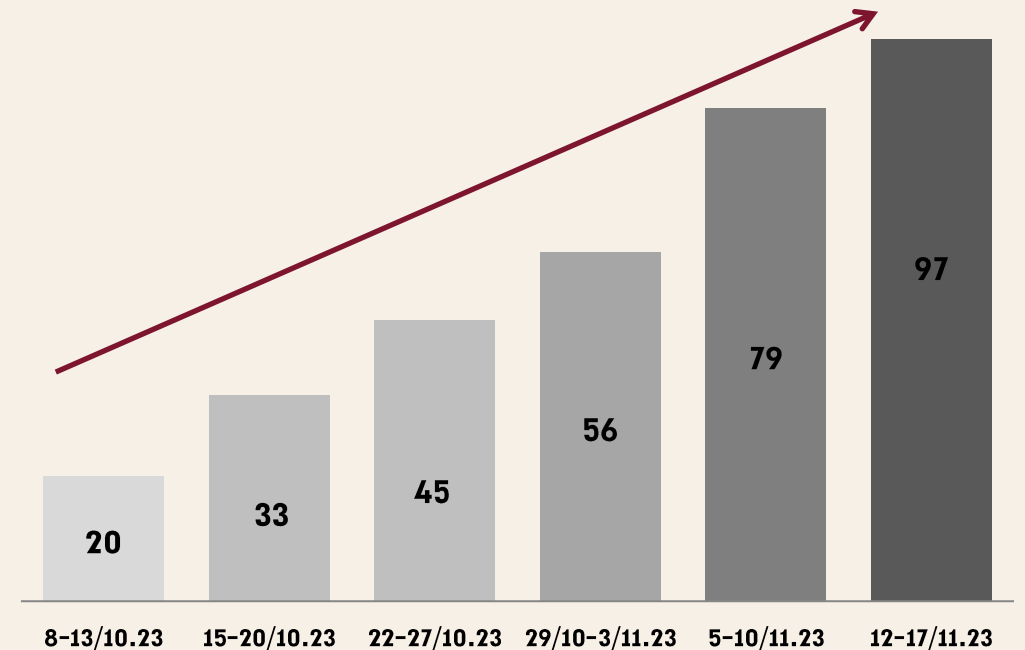
מלחמת חרבות ברזל

התפתחות פדיונות שוכרים (ש"ח למ"ר ליום) (לפי דוחות RIS)

עופר רחובות



עופר הקניון הגדול פתח תקווה



בדומה לתנועת הלקוחות, גם פדיונות הקניון גדלים בהתמדה ממוצע הפדיון למ"ר ליום בעופר הקניון הגדול פתח תקווה בימים רגילים (בחודש נוב' 2022) עומד על 101 ש"ח למ"ר ושל עופר רחובות על 80 ש"ח למ"ר (לפי דוחות RIS)

השפעת מלחמת חרבות ברזל

פעילות המגורים והבנייה

- בשבועות הראשונים מתחילת המלחמה נסגרו אתרי הבנייה בהנחיית הרשויות המקומיות
- חזרה הדרגתית לפעילות חלקית - מחסור בעובדים כתוצאה מאיסור כניסת פועלים מרצועת עזה ומהרשות הפלסטינאית ומעזיבה של עובדים זרים
- עיכוב במסירת דירות חדשות, האטה במכירת דירות ועיכוב בהתחלת שיווק ובינוי פרויקטים חדשים

פעילות המשרדים

- כיום אין השפעה שלילית על פעילות המשרדים הקיימת
- בשבוע הראשון של המלחמה היתה הקפאה בשוק לגביי שיווק משרדים בהקמה, החל מהשבוע השני המו"מ חזרו ובפרויקט LANDMARK היתה אפילו התקדמות משמעותית במו"מ

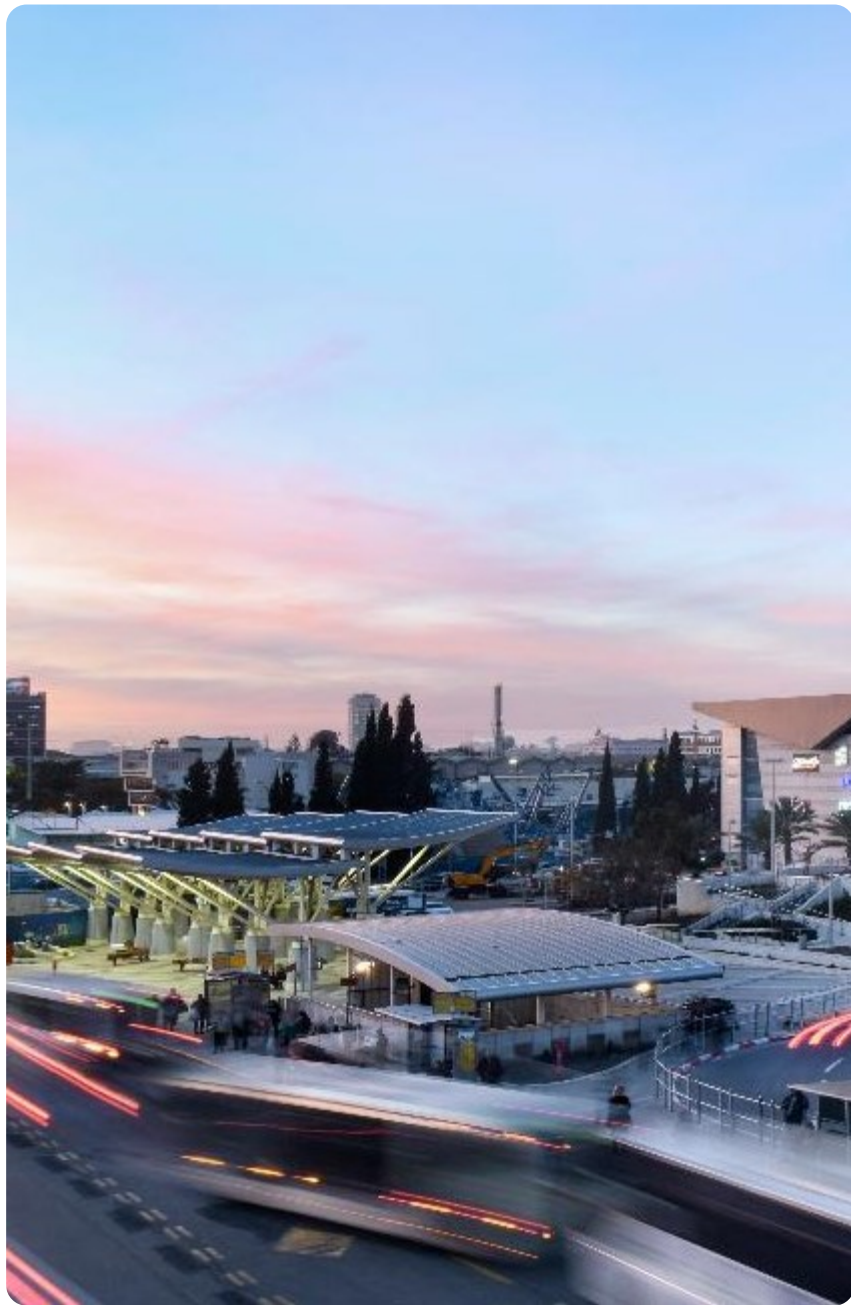
פילוח תמהיל נכסי החברה על פי מאפייני סיכון ותשואה

אחוז מה-NOI (%)	שיעור היוון משוקלל (%)	NOI בתשעת החודשים הראשונים של 2023 (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%	7.00%	531	248	10,747	99.8%	262	קניונים אזוריים ^①
23%	6.86%	231	2,409	4,570	^② 98.0%	319	פארקי הייטק ומשרדים
9%	7.07%	89	392	1,785	^③ 98.5%	85	מתחמי עודפים ופאוור סנטר
5%	6.09%	52	4	1,105	100%	41	נכסים בעלי שוכר יחיד
6%	7.22%	65	53	1,308	98.1%	65	קניונים שכונתיים
4%	7.50%	40	104	735	98.9%	40	קניונים עירוניים
100%	6.96%	1,008	3,210	20,250	98.8%	812	סה"כ

① הנתונים בגין פארקי הייטק והמשרדים כוללים גם את המשרדים המצויים במבני קניונים או בסמוך אליהם

② בנייתם של בניינים D-C בפארק עופר פתח תקווה EAST הסתיימה והבניינים מצויים בשלבי אכלוס מתקדמים, בניינים אלו לא נכללו בשיעורי התפוסה בטבלה לעיל

③ שיעור התפוסה של מתחמי העודפים ופאוור סנטר ללא שטח של כ-3,200 מ"ר במתחם חוצות המפרץ שהושכר לאולם ארועים והחוצה בוטל עקב השפעות התפרצות הקורונה, כולל שטח זה שיעור התפוסה עומד על 96.6%

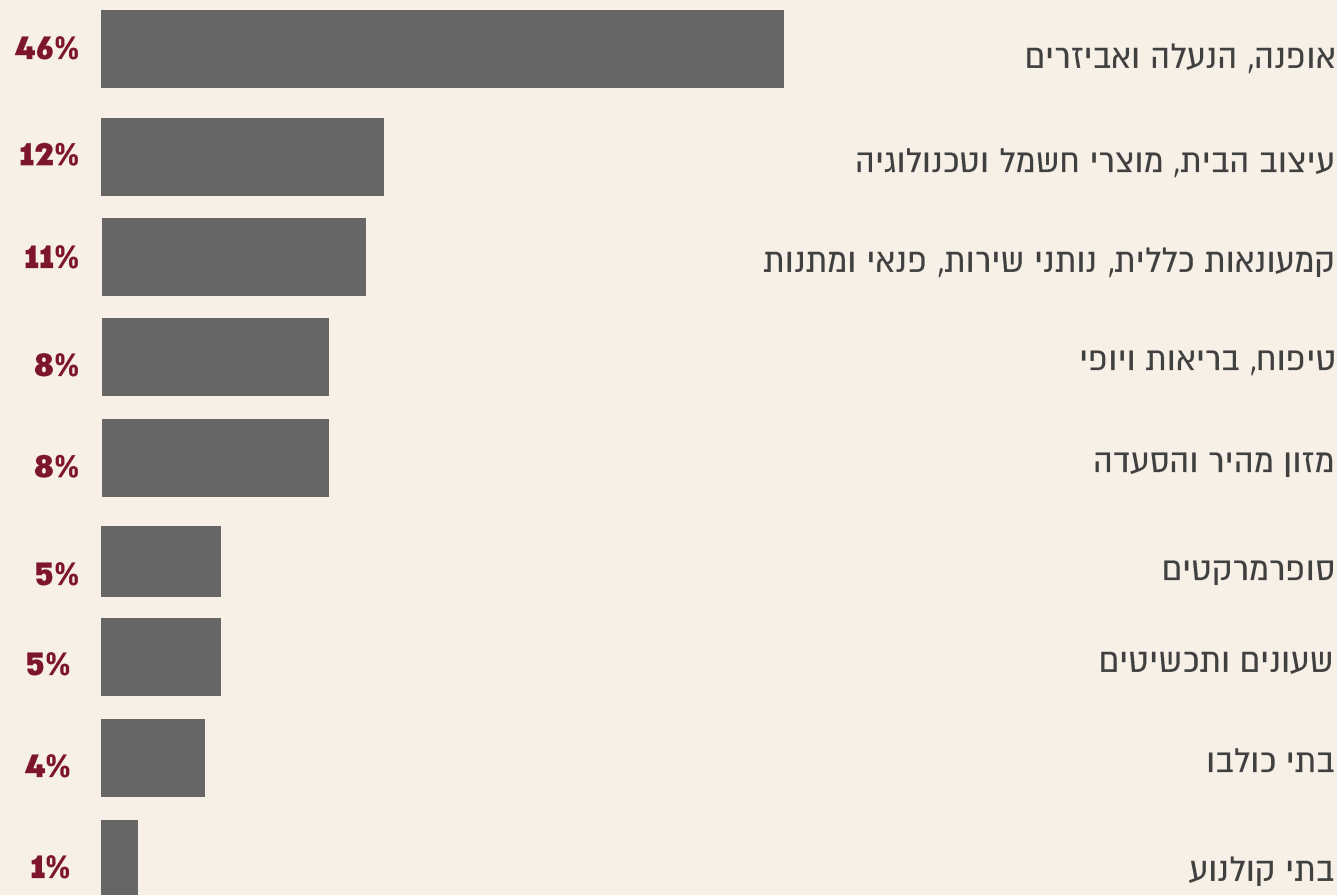


מליסרון קניונים



תמהיל הקניונים

חלוקה לתמהיל לפי הכנסות על-פי תמהיל מוצרים בקניונים



ניתוח פדיונות הקמעונאים (לפי סגמנטים)

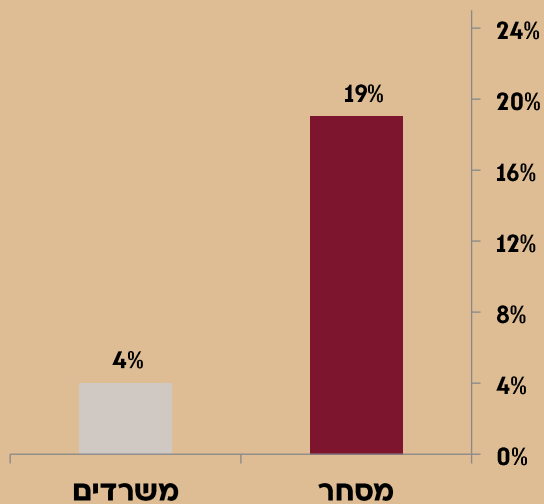
השינוי בפדיון חודשים ינואר – ספטמבר 2023 בהשוואה לתקופה המקבילה בשנת 2022

5%	אופנה הנעלה ואביזרים
1%	תכשיטים
8%	פעילות פנאי ומתנות
(3%)	עיצוב הבית
-	מוצרי חשמל וטכנולוגיות
5%	טיפוח בריאות ויופי
10%	מזון מהיר והסעדה
6%	קמעונאות כללית ונותני שירותים
5%	סך חנויות ייעודיות
14%	בתי כולבו
33%	בתי קולנוע
2%	סופרמרקטים
5%	סך שינוי

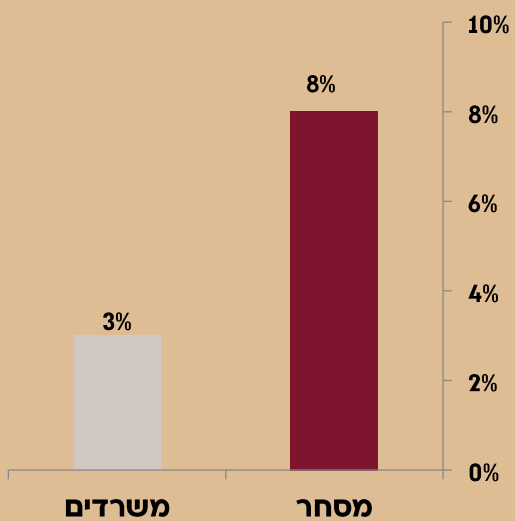
סה"כ הפדיונות בקניוני עופר לתקופה של 1-9.2023 כ-7 מיליארד ש"ח



חוזים חדשים



מימושי אופציות וחידושי חוזים



חוזים חדשים, מימושי אופציות וחידושי חוזים בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 (מסחר ומשרדים)

מספר חוזים	משרדים		מסחר	
	חוזים חדשים (חילופי שוכרים)	מימושי אופציות וחידושי חוזים	חוזים חדשים* (חילופי שוכרים)	מימושי אופציות וחידושי חוזים
מספר חוזים	5	31	113	358
שטח שנחתם (אלפי מ"ר)	2	26	16	50
הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)	2	20	42	119
שיעור הגידול הריאלי בדמי השכירות	4%	3%	19%	8%

משרדים	מסחר	חוזים חדשים על שטחים פנויים מעל לשנה וייזום חדש
6	54	מספר חוזים
16	8	שטח שנחתם (אלפי מ"ר)
15	16	הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)

- סה"כ הגידול הממוצע בחוזים חדשים, מימושי אופציות וחידושי חוזים בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 עומד על 10%.
- הנתונים אינם כוללים חוזים על שטח של כ-2,000 מ"ר, אשר להם השפעה חיובית חריגה שהיתה מגדילה את שיעור הגידול הריאלי בדמי שכירות במידה משמעותית.

עופר יבנה

חלק החברה 70%



הדמייה

פרויקטים בהקמה

שטח להשכרה 24,300 מ"ר
שימושים לקרקע מסחר ומשרדים (מסחר 17,000 מ"ר, משרדים 7,300 מ"ר)
עד כה הושקעו 68 מיליון ש"ח (100%)
סך עלויות בנייה משוערות 385 מיליון ש"ח (100%)

NOI צפוי 29 מיליון ש"ח (100%)
מועד סיום מתוכנן 2026

סטטוס השכרות –
החברה התחילה שיווק ויש מו"מ מתקדמים על עיקר
השטח של המסחר

סטטוס בנייה
התחלת חפירה ודיפון

חוצות המפרץ

חלק החברה 50%



הדמייה

פרויקטים בהקמה

שטח להשכרה 19,000 מ"ר

שימושים לקרקע מסחר

עד כה הושקעו 55 מיליון ש"ח (100%)

סך עלויות בנייה משוערות 151 מיליון ש"ח (100%)

NOI צפוי 17 מיליון ש"ח (100%)

מועד סיום מתוכנן ג'מבו ופוקס 2024

מועד סיום מתוכנן בבילון 2024

מועד סיום מתוכנן בניין 12 2024

סטטוס השכרות – ארבעה חוזים חתומים:

ג'מבו – 10,000 מ"ר

פוקס הום – 1,500 מ"ר

בבילון – 2,700 מ"ר

אדידס – 1,200 מ"ר

סטטוס בנייה

מבנה ג'מבו - צפי קבלת טופס 4 ומסירה לשוכר – 30.1.24 (השוכר החל בהתאמות מאושרות)

מבנה בבילון – התקבל היתר, מתארגנים לבנייה.

בניין 12- התקבל היתר



מליסרון משרדים

משרדים - שוכרים מובילים

כ-330 שוכרים מתוכם חברות מובילות הנסחרות בבורסות בארץ ובעולם

308 מיליון ש"ח NOI שנתי (לפי 9-1-2023)
6.86% שיעור היוון משוקלל
4.6 מיליארד ש"ח שווי נכסים מניבים
(חלק החברה)

357,000 מ"ר מנוהלים
6,000 חניות
3.6 שנים מח"מ שכירויות
98.0% שיעור תכוסה

214 אלף מ"ר פרויקטים בהקמה (חלק החברה 129 אלף מ"ר)
213 מיליון ש"ח NOI צפוי מפרויקטים בהקמה (חלק החברה)
2.3 מיליארד ש"ח שווי נכסים בהקמה (חלק החברה)



פרויקטים בהקמה

Landmark תל-אביב

חלק החברה 50%



שטח להשכרה 166,000 מ"ר
משרדים, מסחר ומגורים 116 יח"ד
עד כה הושקעו 1.7 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 80%

סטטוס בנייה
מגדל A הושלמה עבודת השלד, העבודות בפנים גם לקראת סיום
(הצפוי להסתיים עד סוף השנה)

מגדל B שלד עילי עד קומה 2, בנובמבר 2023 התקבל היתר בנייה
מועד סיום מתוכנן מגדל A 2023
מועד סיום מתוכנן מגדל B 2026

מו"מ עם שוכרים כוטנציאלים לגביי יתרת השטח של מגדל A, מתוכם נמצאים
לקראת חתימה שלושה הסכמים בשטח כולל של 11,200 מ"ר (11.2% משטח מגדל A)

* כולל קרקע, שיפורים במושכר ודירות מגורים



עופר כרמל

חלק החברה 100%



פרויקטים שהסתיימו (בתהליך אכלוס)

שטח להשכרה 23,000 מ"ר
שימושים **משרדים**
עד כה הושקעו **182 מיליון ש"ח**
סך עלויות בנייה משוערות **200 מיליון ש"ח**

NOI צפוי **24 מיליון ש"ח**
(בתשעת החודשים הראשונים של השנה הניב NOI של **12 מיליון ש"ח**)

חוזים חתומים **100% מהשטח**

סטטוס בנייה הבנייה הסתיימה, הבניין בשלבי אכלוס

פארק עופר כ"ת East
בניינים C + D

חלק החברה 74%



פרויקטים שהסתיימו (בתהליך אכלוס)

שטח להשכרה 33,500 מ"ר
שימושים משרדים
עד כה הושקעו 238 מיליון ש"ח
סך עלויות בנייה משוערות 252 מיליון ש"ח

הבנייה הסתיימה בתהליך אכלוס
NOI צפוי 31 מיליון ש"ח
(בתשעת החודשים הראשונים של השנה הניב NOI של 8 מיליון ש"ח)

חוזים חתומים 64% מהשטח

תוספת משרדים בקניון נוף הגליל

חלק החברה 90.9%



הדמייה

פרויקטים בהקמה

שטח להשכרה 6,000 מ"ר
שימושים משרדים
עד כה הושקעו 11 מיליון ש"ח
סך עלויות בנייה צפויות 50 מיליון ש"ח

NOI צפוי 5 מיליון ש"ח
מועד סיום בנייה צפוי 2024

מצב בנייה בניית השלד הסתיימה



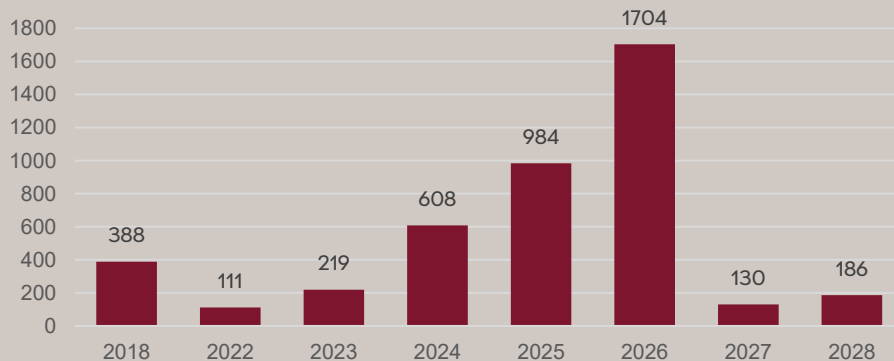
מליסרון מגורים

אביב ייזום במספרים | יחידות דיור

87%

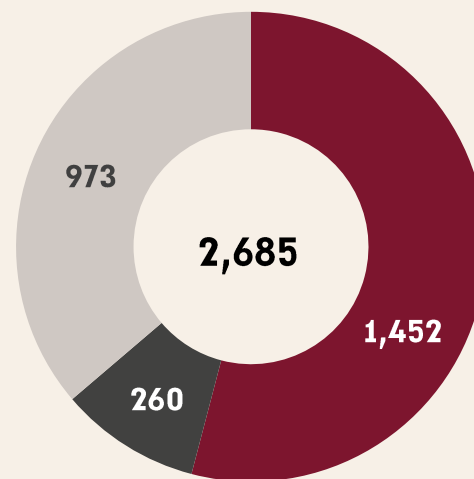
מהדירות ממוקמות בגבעתיים, רמת גן, הרצליה ותל אביב

צפי התחלת בנייה (יחידות דיור)



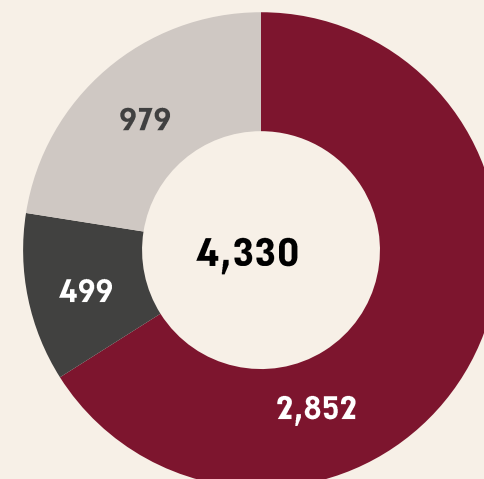
צפי דירות למכירה

(חלק אביב ייזום)



צפי דירות לבנייה

100%

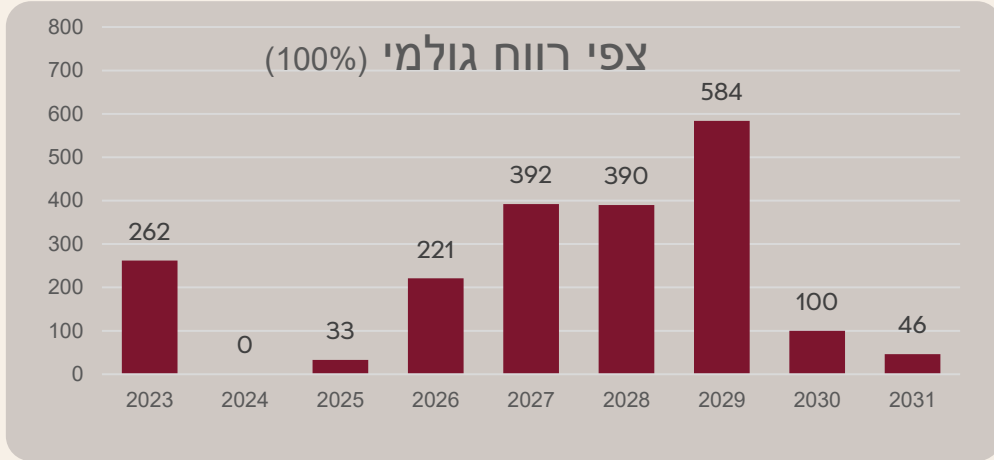


פרויקטים בשיעור החתמות מעל 67%

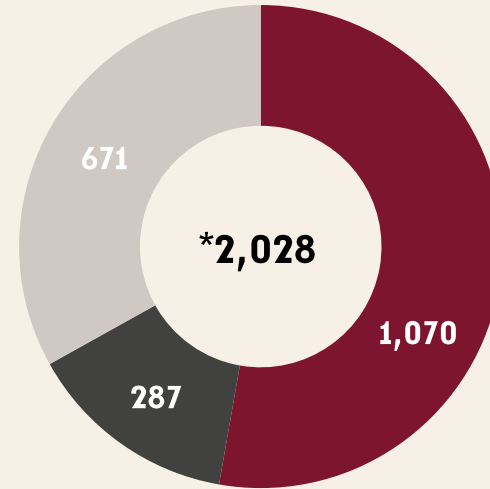
פרויקטים בהקמה

קרקעות שהחברה רכשה

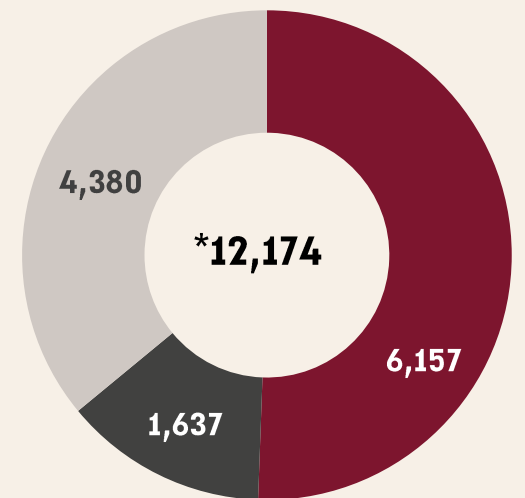
אביב ייזום במספרים | צפי הכנסות ורווח גולמי



צפי רווח גולמי
(100% מ' ש"ח)



הכנסות צפויות מייזום
(100% מ' ש"ח)



פרויקטים בשיעור החתמות מעל 67%

פרויקטים בהקמה

קרקעות שהחברה רכשה

80%
מהרווח הגולמי
צפוי בין 2025-2029

15%
מהרווח הגולמי
מפרויקטים בהקמה

* לאורך חיי הפרויקטים. חלק החברה המשותפת בהכנסות כ-10.4 מיליארד ש"ח וברווח הגולמי כ-1.7 מיליארד ש"ח

** הצגת הרווח הגולמי היא בהתאם לשנה בה צפוי כל פרויקט להסתיים ולא על-פי כללי חשבונאות מקובלים. כמו כן לא נכללו רווחים צפויים מפעילות הקבלנות

*** בנוסף מקדמת אביב מספר פרויקטים שאינם מוצגים לעיל, שכן במועד זה אין בגינם וודאות תכנונית ו/או היקף חתימות מינימאלי. סה"כ דירות צפויות בפרויקטים הללו (כולל דירות של הדיירים) כ-3,500 דירות

אביב ייזום – עסקת שחקים

תמורה 1,177 מיליון ש"ח (כולל עלויות פיתוח ומס רכישה)

יחידות דיור 733 יח"ד + 900 מ"ר מסחר

סה"כ רווח צפוי מהפרויקט 546 מיליון ש"ח

מועד תחילת בנייה צפוי 2026

מועד סיום בנייה צפוי 2030



הדמייה ראשונית



אביב ייזום – שירת הים

תמורה 171 מיליון ש"ח (כולל עלויות פיתוח ומס רכישה)

יחידות דיור 126 יח"ד

סה"כ רווח צפוי מהפרויקט 79 מיליון ש"ח

מועד תחילת בנייה צפוי 2025

מועד סיום בנייה צפוי 2029



הדמייה ראשונית



דיור בסמוך לקניון עופר באר שבע



שטח 35,000 מ"ר
שימושים 297 יחידות דיור
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 2024
מועד סיום בנייה צפוי 2026

עירוב שימושים בסמוך לקניון עופר השרון נתניה



שימושים
משרדים ומסחר 7,000 מ"ר להשכרה
מגורים 15,500 מ"ר
עירוב שימושים
92 יחידות דיור
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 46 מיליון ש"ח
משרדים ומסחר 43 מיליון ש"ח

דירות בפרויקט LANDMARK

שטח 8,000 מ"ר
שימושים 116 יחידות דיור
תמורה צפויה ממכירה כ-0.5 מיליארד ש"ח (חלק החברה 50%)
חלק החברה 50%

- החברה בוחנת את ייעוד המגורים בין מסלול של מכירה לבין מסלול של השכרה



עסקאות חדשות בתקופה

קניון עופר הראל

תמורה 32 מיליון ש"ח + ויתור על הלוואה 157 מיליון ש"ח
שטח להשכרה 11,600 מ"ר
שימושים מסחר
NOI (2022) 15 מיליון ש"ח
כדיונות 1-9 2023 מול 1-9 2022 +7%
שיעור תפוסה 97%
זכויות בנייה נוספות
7,400 מ"ר מסחר ותעסוקה
1,300 מ"ר מגורים
800 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור



קרקע ברחוב לינקולן תל-אביב

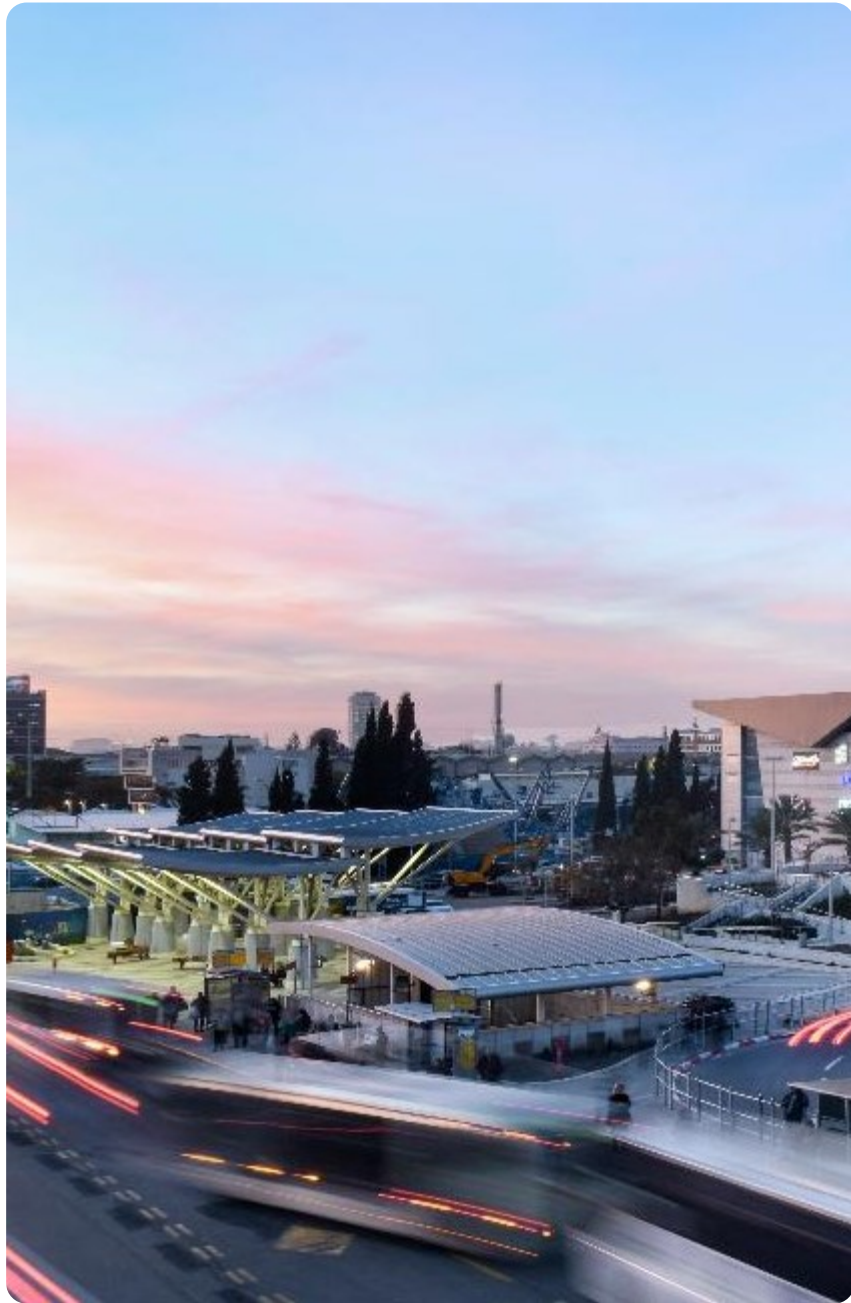
קרקע ברחוב לינקולן

שטח להשכרה 25,500 מ"ר לאחר שתאושר
תב"ע לניוד זכויות
שימושים משרדים
תמורה 298 מיליון ש"ח
מצב תכנוני תב"ע מאושרת ל-17,500 מ"ר, החברה
פועלת להגדלת זכויות הבנייה
מועד התחלת בנייה צפוי 2025
מועד סיום בנייה צפוי 2028
סך עלויות בנייה משוערות 700-710 מ' (כולל קרקע)
NOI צפוי 56-60 מ' ש"ח



הדמייה

סקירת התוצאות הפיננסיות





“מדינת ישראל נמצאת באחת משעותיה הקשות. לצד זאת, החברה הישראלית מתגלה באחת משעותיה היפות ביותר – שעה שהיא נרתמת, כולה כחזית אחת, מאוחדת ואיתנה ומפגינה חוסן חברתי-לאומי.

אני בטוחה ביכולותינו כמדינה וכחברה לצלוח תקופה מורכבת זו ומאמינה שבסיומה נהייה למדינה חזקה יותר. אני תקווה כי המשק הישראלי יעמוד איתן ויוכיח את עמידותו כפי שהיטיב להוכיח בעבר, וגאה שמליסרון מגיעה לתקופה זו כשהיא יציבה וחזקה ובעלת יכולות פיננסיות טובות.”

ליאורה עופר, יו"ר הדירקטוריון

סקירת התוצאות הפיננסיות לתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023

611 מיליון ש"ח (119 מיליון ש"ח ברבעון השלישי)
קיטון של 405 מיליון ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד

1,026 מיליון ש"ח (349 מיליון ש"ח ברבעון השלישי)
גידול של 9% לעומת התקופה המקבילה אשתקד

1,008 מיליון ש"ח (345 מיליון ש"ח ברבעון השלישי)
גידול של 11% לעומת התקופה המקבילה אשתקד

753 מיליון ש"ח (255 מיליון ש"ח ברבעון השלישי)
גידול של 14% לעומת התקופה המקבילה אשתקד
(לפרטים בנוגע ל-FFO לפי הוראות רשות ני"ע ראו שקף 34)

גידול של 5% בפדיונות הקניונים בתקופה בהשוואה לתקופה המקבילה ב-2022

רווח נקי
(חלק הבעלים)

NOI
(מנכסים זהים)

NOI
(חלק הבעלים)

FFO
(גישת ההנהלה)

פדיונות
(ינואר עד ספטמבר)



"ב-7 באוקטובר בעקבות מתקפת טרור רחנית שפגעה באזרחים חפים מפשע, פרצה מלחמת "חרבות ברזל" ובימים אלו מתנהלת מדינת ישראל ב"שגרת מלחמה".

החל מהשבוע השני למלחמה נפתחו כלל קניוני החברה בהדרגה ותנועת הקונים הלכה וגברה. להשבת המשק לפעילות ולכלכלה חזקה יש חשיבות עליונה בהתמודדות עם השלכות המלחמה, ואנו מחזקים את השוכרים שלנו בימים אלו ומסייעים להם במטרה לשוב לפעילות מלאה.

בהיבט הפיננסי, למליסרון יתרות מזומנים גבוהות ומסגרות אשראי בהיקף משמעותי ומשכך יש לה את הגמישות הפיננסית הנדרשת בתקופה מורכבת זו. תוצאות הרבעון מעידות על המשך שיפור במדדים התפעוליים, ה-FFO וה-NOI, בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד.

אנו בוטחים באיתנותו של המשק הישראלי לצלוח את תקופת המלחמה, בתקווה לימים בטוחים, שקטים וטובים יותר"

אופיר שריד, מנכ"ל

סקירת התוצאות הפיננסיות לתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023

755 מיליון ש"ח (237 מיליון ש"ח ברבעון השלישי)
גידול של 88 מיליון ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד

99.3% בקניונים

98.0% במשרדים

23.6 מיליארד ש"ח

גידול של 1.2 מיליארד ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר 2022

23.5 מיליארד ש"ח

גידול של 5.5% ביחס ליום 31 דצמבר 2022

44.2%

עלייה של 1.4% ביחס ליום 31 בדצמבר 2022

2.27%

עלייה של 0.22% ביחס ליום 31 בדצמבר 2022

תזרים מפעילות שוטפת

שיעורי תפוסה

סך נדל"ן להשקעה

חלק מליסרון בנדל"ן להשקעה

LTV

ריבית אפקטיבית משוקללת (עלות החוב)

14%

גידול ב-FFO*

ביחס לתקופה המקבילה בשנת 2022

13,527 מיליון ש"ח

EPRA NRV ל-30 בספטמבר 2023
(285 ש"ח למניה)

753 מיליון ש"ח

FFO* (15.9 ש"ח למניה)
לתקופה של 1-9.2023

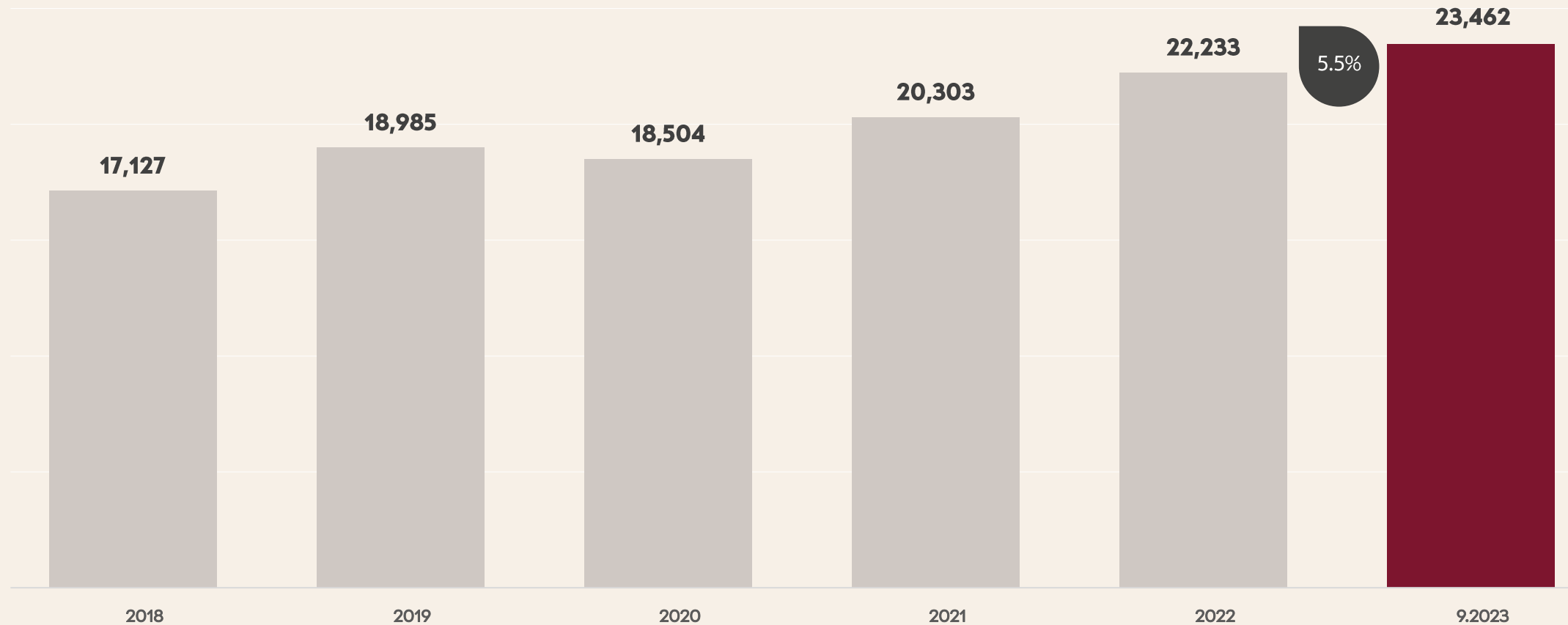
FFO

לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022	לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023	מיליון ש"ח
906	1,008	NOI חלק הבעלים
(47)	(51)	עלויות הנהלה וכלליות (מנוטרל פחת ותשלום מבוסס מניות)
(13)	(13)	עלויות פרסום ושיווק
6	11	בנטרול הפסד מפעילות אחרת
852	955	EBITDA
(128)	(139)	הוצאות ריבית ריאליות על החוב הפיננסי ונטרול הוצאות מימון על הפחתת עודפי עלות
(63)	(63)	מיסים שוטפים (ללא מדד)
661	753	FFO לפי גישת ההנהלה
(345)	(279)	התאמות ל-FFO לפי גישת רשות ני"ע: הפרשי הצמדה נכסים והתחייבויות פיננסים
20	13	בנטרול השפעת המדד על הפרשות למיסים שוטפים
336	487	FFO לפי גישת רשות ני"ע
(180)	(380)	דיבידנד

* FFO לפי גישת ההנהלה

שווי נדל"ן להשקעה | חלק הבעלים, מיליוני ש"ח

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 רשמה החברה גידול בשווי נכסיה המסחריים בסך 1,229 מיליון ש"ח. הגידול נובע בעיקר מרכישת נכסים חדשים בסך של 502 מיליון ש"ח, מהשקעות בנכסים ובנכסים בהקמה בסך 462 מיליון ש"ח ומעליית ערך בסך של 270 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מהשפעת עליית המדד בתקופה ומהגידול הריאלי ב-NOI

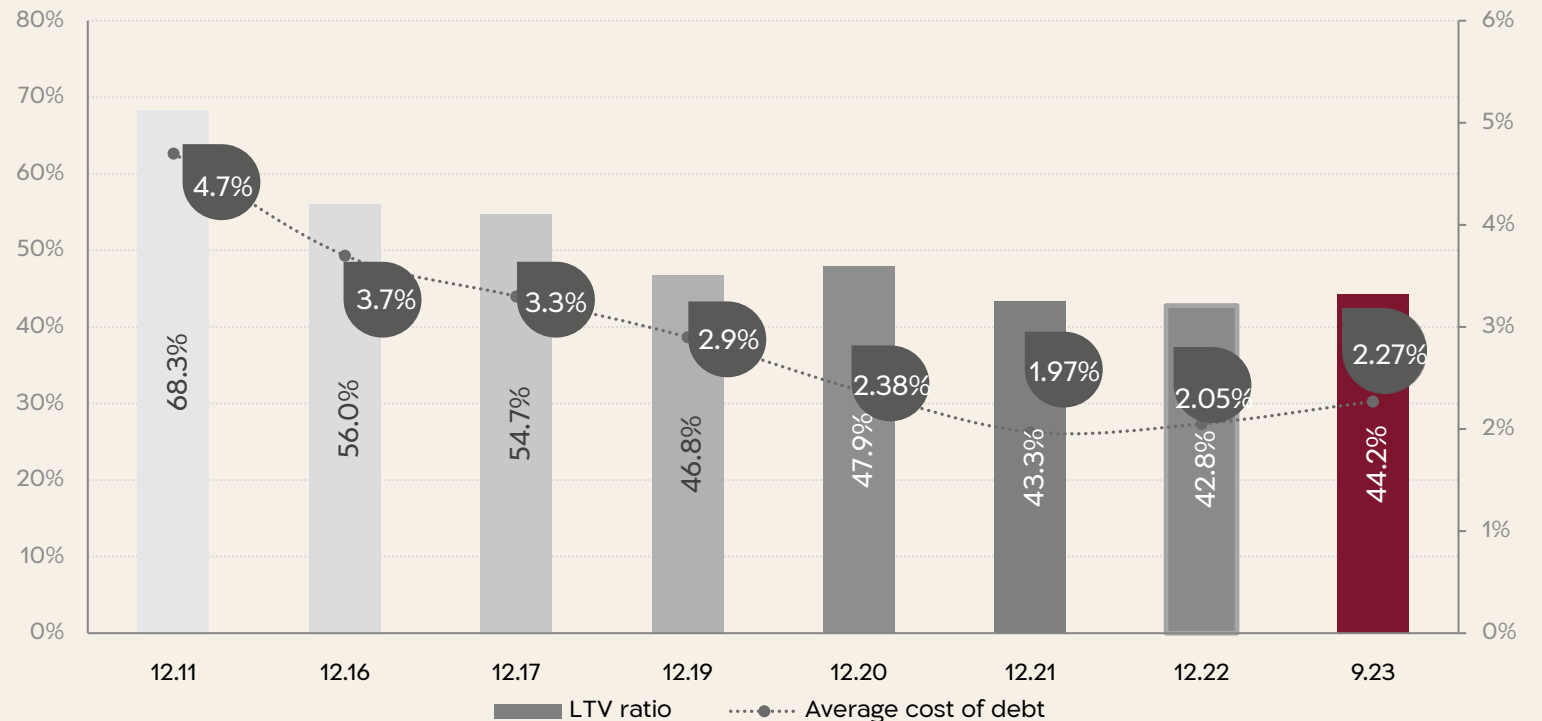


יתרת החוב נטו | חלק הבעלים, מיליוני ש"ח



ניצול יעיל של עלויות החוב

שיעור המינוף על נכסי החברה (LTV) ועלות החוב הצמוד הכוללת על פני השנים 2011-2023.9



3.3 שנים

מח"מ חוב החברה

416 מיליון ש"ח

החוב הנפרע בתקופה 10-12.2023

בריבית אפקטיבית של 3.5%

3.3%

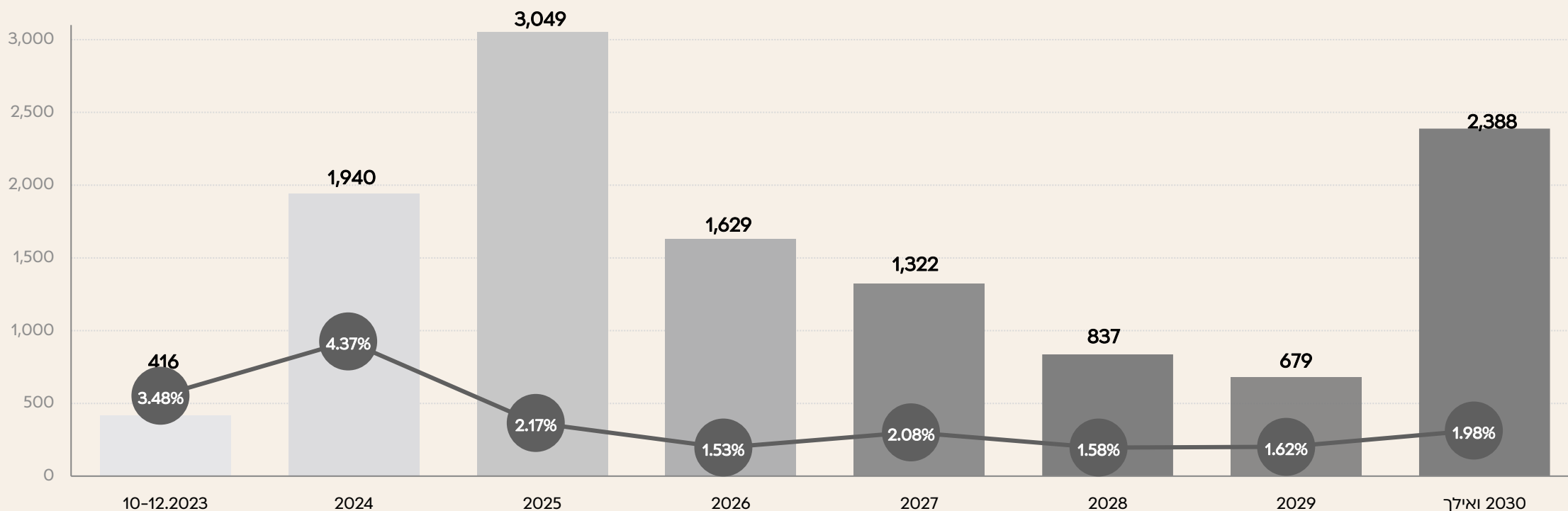
התשואה לפדיון של אג"ח

מובטח הנסחר כיום

(על פי אג"ח סדרה כ', מח"מ

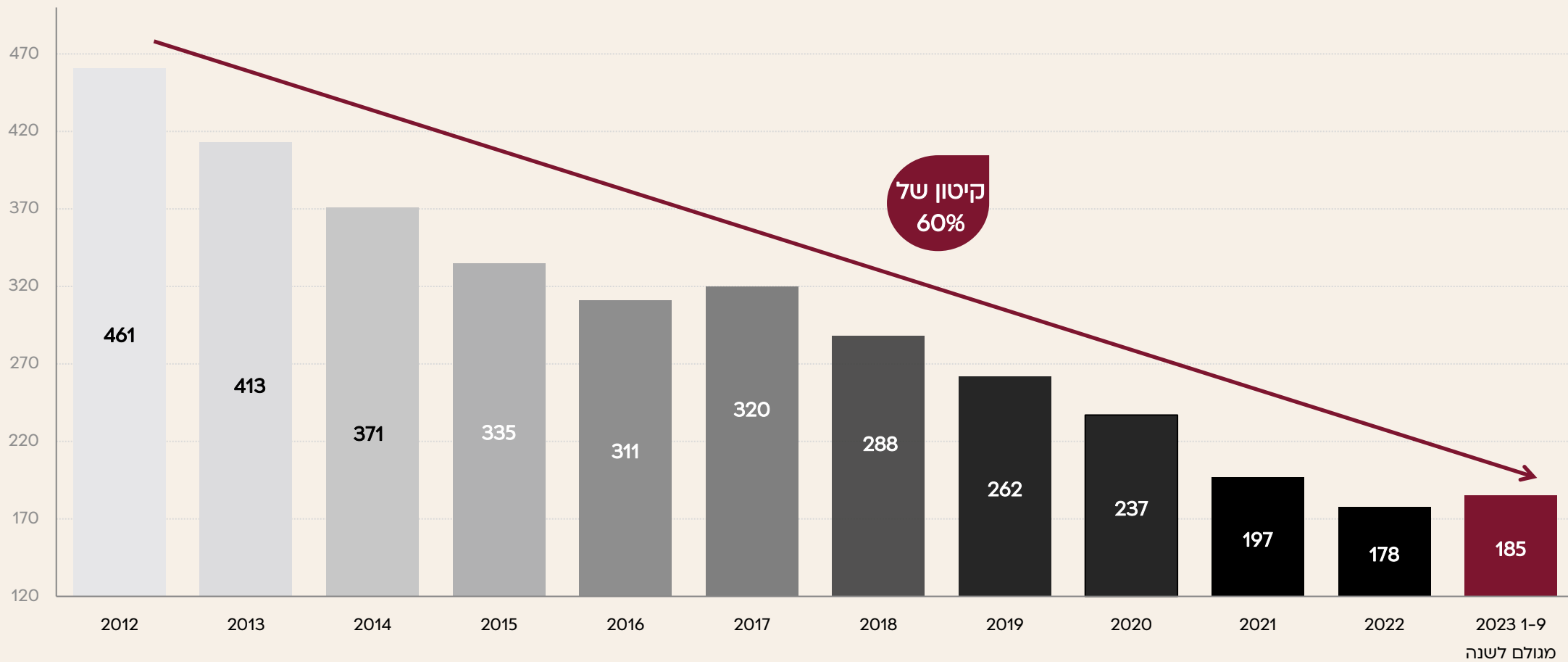
כ-5.9 שנים)

פריסת פירעונות החוב על פני שנים והריבית האפקטיבית על פירעונות החוב

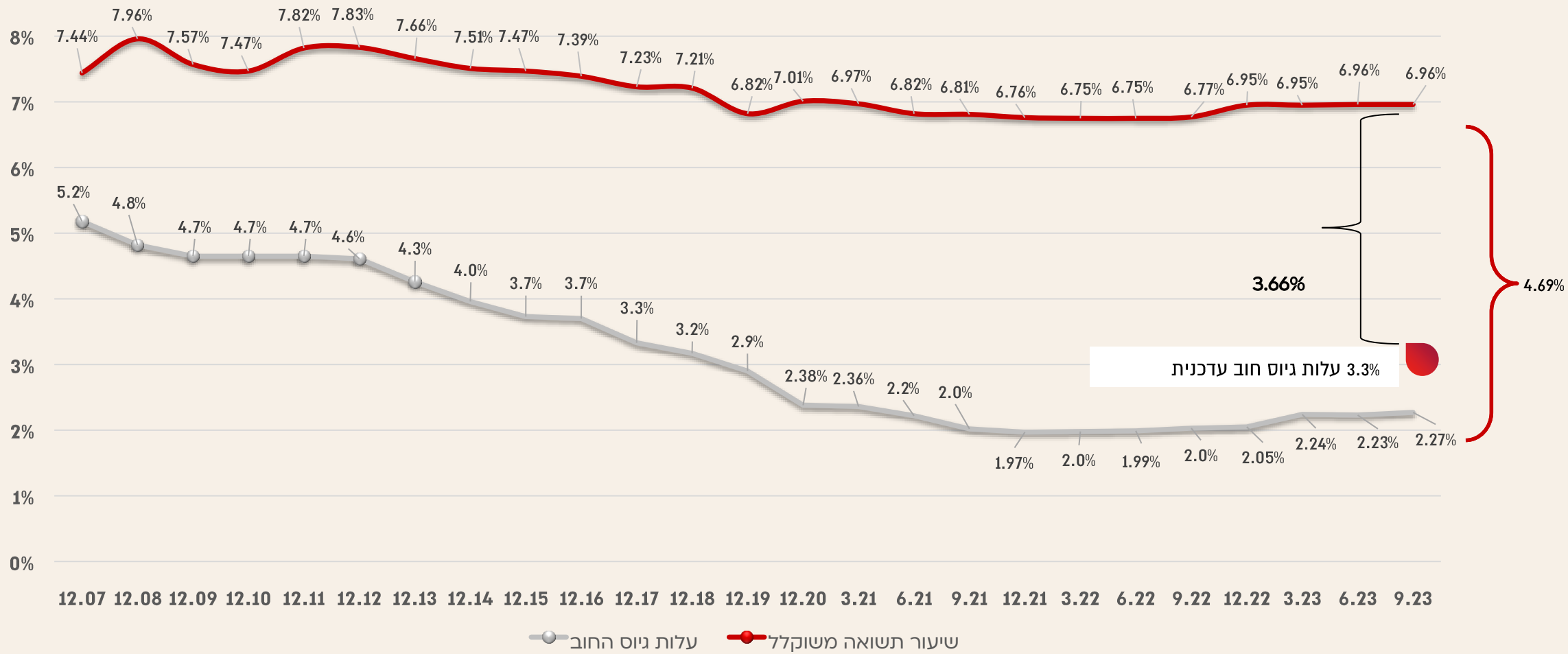


- ליום 30 בספטמבר, 2023 לחברה יתרת מזומנים ושווי מזומנים בהיקף של כ-1.4 מיליארד ש"ח, כאשר עליה לשרת חוב (כולל קרן וריבית) לתקופה שעד ליום 30 בספטמבר, 2024, בהיקף של כ-1.7 מיליארד ש"ח
- בנוסף מחזיקה החברה מסגרות אשראי מחייבות שאינן מנוצלות בהיקף של כ-500 מיליון ש"ח ובנכסים לא משועבדים בהיקף של כ-9.4 מיליארד ש"ח

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



שיעור ההיוון המשוקלל ביחס לעלות החוב המשוקללת הצמודה של החברה



עלות גיוס חוב עדכנית 3.3%

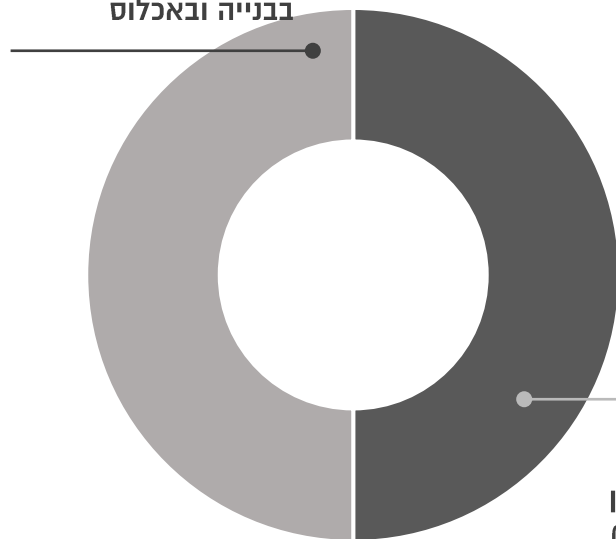
לפי עלות גיוס של 3.3% (על פי עלות גיוס אג"ח מליסרון (סדרה כ'), מח"מ 5.9 שנים)



פרויקטים בהקמה

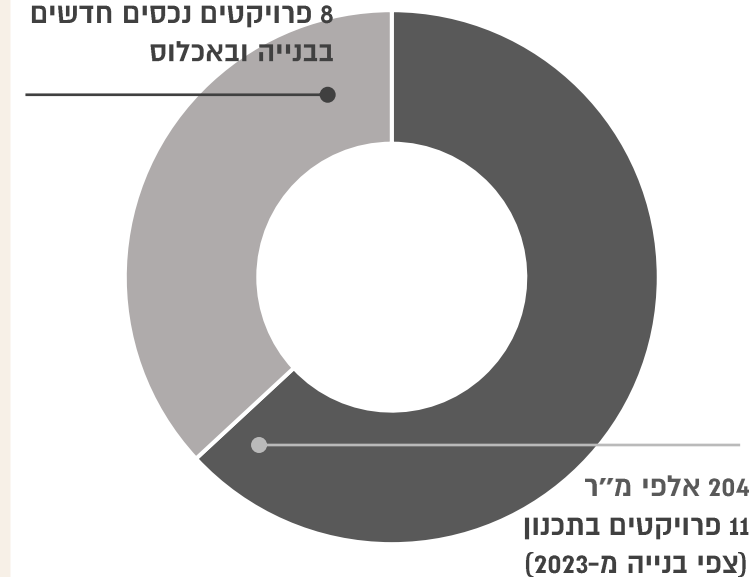
תוספת NOI צפוי של 439-462 מיליוני ש"ח (חלק החברה)

243 מיליון ש"ח
8 פרויקטים נכסים חדשים
בבנייה ובאכלוס



תוספת של 365 אלפי מ"ר (חלק החברה)

161 אלפי מ"ר
8 פרויקטים נכסים חדשים
בבנייה ובאכלוס



בנוסף מקדמת החברה 12 פרויקטים לייזום עתידי בשטח של 287,700 מ"ר (חלק החברה) שמועד בנייתם טרם נקבע

פרויקטים בהקמה ובתהליך אכלוס

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 30.09.2023 (מיליוני ש"ח)	עלות השלמת בנייה משוערת (מיליוני ש"ח)	NOI בתכופה בתקופה (מיליוני ש"ח)	NOI בתכופה מלאה (מיליוני ש"ח)	NOI בפועל בתקופה (מיליוני ש"ח)
פארק עופר East פ"ת בניין D+C	74%	משרדים	33,500	בשלבי אכלוס	הסתיים	252	442	14	31	8	
עופר כרמל (בניין C)	100%	משרדים	23,000	סיום אכלוס	הסתיים	199	338	17	24	12	
עופר הקריון (תוספת שדרת מסחר)	100%	מסחר	3,000	נמסר לשוכרים	הסתיים	59	70	-	8	-	
עופר רמת אביב	100%	מסחר	3,000	בבנייה	2024	78	88	42	11	-	
Landmark תל אביב*	50%	משרדים ומסחר	151,000	בבנייה	2023-2026	3,016	3,156	1,298	324	-	
חוצות המפרץ	50%	מסחר	19,000	בבנייה	2024	151	151	96	17	-	
עופר נוף הגליל – בניין F	91%	משרדים	6,000	בבנייה	2024	50	22	39	5	-	
עופר יבנה	70%	מסחר ומשרדים	24,300	בבנייה	2026	385	68	317	29	-	
חלק החברה			161,254			2,421	2,544	1,024	261	18	

שיעור התשואה הצפוי על עלות הפרויקטים הינו כ-11%

* עלות הקמת הפרויקט כוללת גם את עלות הקמת 16 הדירות בפרויקט. עם זאת ה-NOI, השטח והשווי אינם כוללים את הדירות, בפרויקט. מחירי מכירת הדירות נאמדים בסך של כ-0.5 מיליארד ש"ח (מתוכם חלק החברה 50%)

פרויקטים בתהליך תכנוני

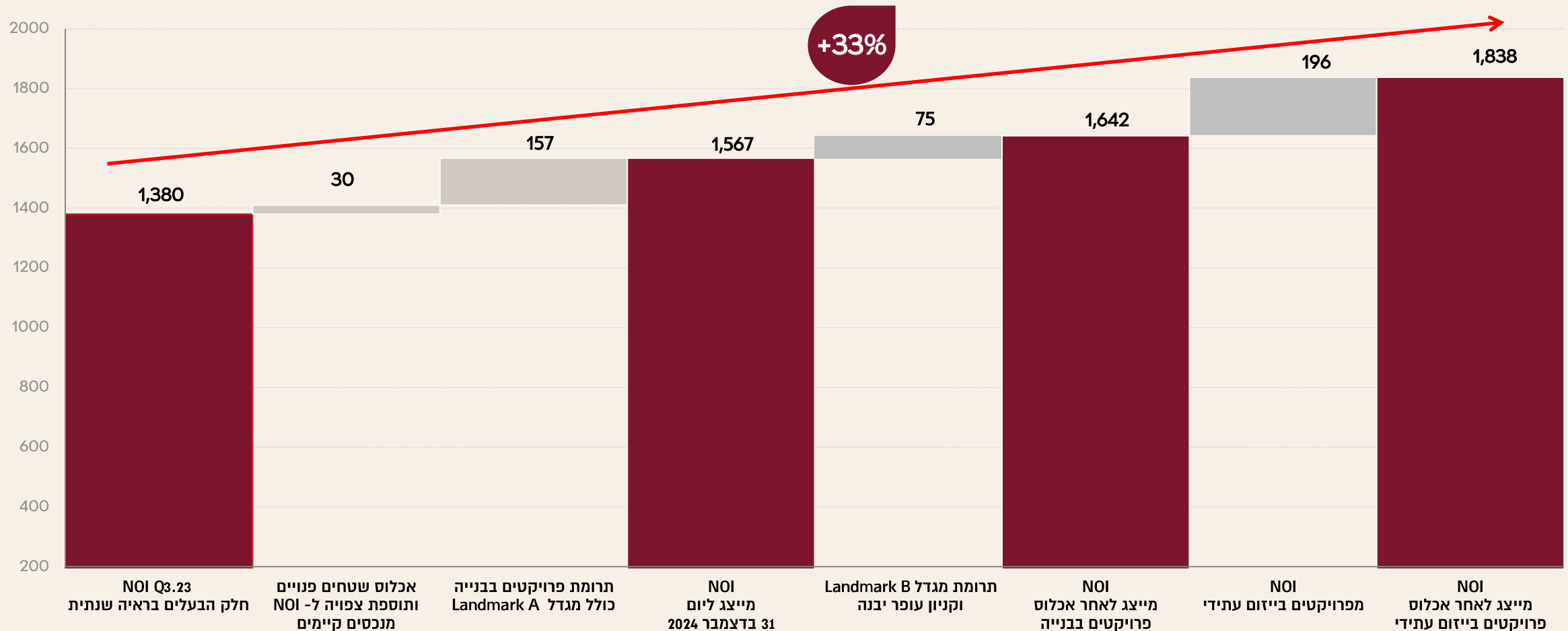
שם הנכס	שיעור בעלות בנכס	שימוש עיקרי בנכס	שטח להשכרה	סטטוס	מועד צפוי להתחלת בנייה	מועד סיום בנייה צפוי	שווי הפרויקט נטו בספרי החברה ליום 30.09.2023 (במיליוני ש"ח)	אומדן עלות לפרויקט (מיליוני ש"ח)	אומדן NOI בתכופה מלאה
עופר השרון	100%	מסחר ומשרדים	7,000	תב"ע מאושרות, התקבל היתר חפירה ודיפון	2023	2027	43	65-70	7-9
עופר נוף הגליל	91%	מסחר	21,000	תב"ע מאושרת	2023	2025	55	300-310	24-26
עופר באר שבע	100%	משרדים ומרפאות	14,000	תב"ע מאושרת, התקבל היתר	2024	2027	11	120-125	10-12
עופר רחובות	100%	משרדים ומרפאות	11,000	תב"ע מאושרת, התקבל היתר	2024	2026	34	125-135	11-12
עופר כרמל	100%	משרדים	18,000	תב"ע מאושרת	2024	2026	36	195-205	16-18
קניון עופר פתח תקווה	100%	משרדים	24,000	תב"ע מאושרת	2024	2026	67	220-230	21-23
עופר יקנעם	100%	משרדים	40,000	תב"ע בתהליך	2024	2027	-	390-400	27-29
עופר אדומים	100%	מסחר	3,400	תב"ע מאושרת	2025	2026	9	25-30	5-7
קרקע ברחוב לינקולן בתל אביב*	100%	משרדים	17,500	תב"ע מאושרת	2025	2028	289	700-710	56-60
חלק החברה מסחר ומשרדים			153,990				539	2,113-2,187	175-194
עופר השרון**	100%	מגורים (92 יחידות)	15,500	תב"ע מאושרות, התקבל היתר חפירה ודיפון	2023	2027	46	165-170	6-8
עופר באר שבע**	100%	מגורים (297 יחידות)	35,000	תב"ע מאושרות, תכנון לפני הגשת היתר	2024	2026	58	360-370	15-17
חלק החברה מגורים			50,500				104	525-540	21-25
חלק החברה מסחר, משרדים ומגורים			204,490				643	2,638-2,727	196-219

* בקרקע קיימת תב"ע מאושרת לבנייה של 17,500 מ"ר למשרדים, בעוד החברה פועלת להגדלת זכויות הבנייה ל-26,000 מ"ר. אומדני העלות וה-NOI מניחים כי זכויות הבנייה יגדלו בהתאם.

** החברה בוחנת את ייעוד המגורים בין מסלול של מכירה לבין מסלול של השכרה.

פוטנציאל עתידי להגדלת ה-NOI

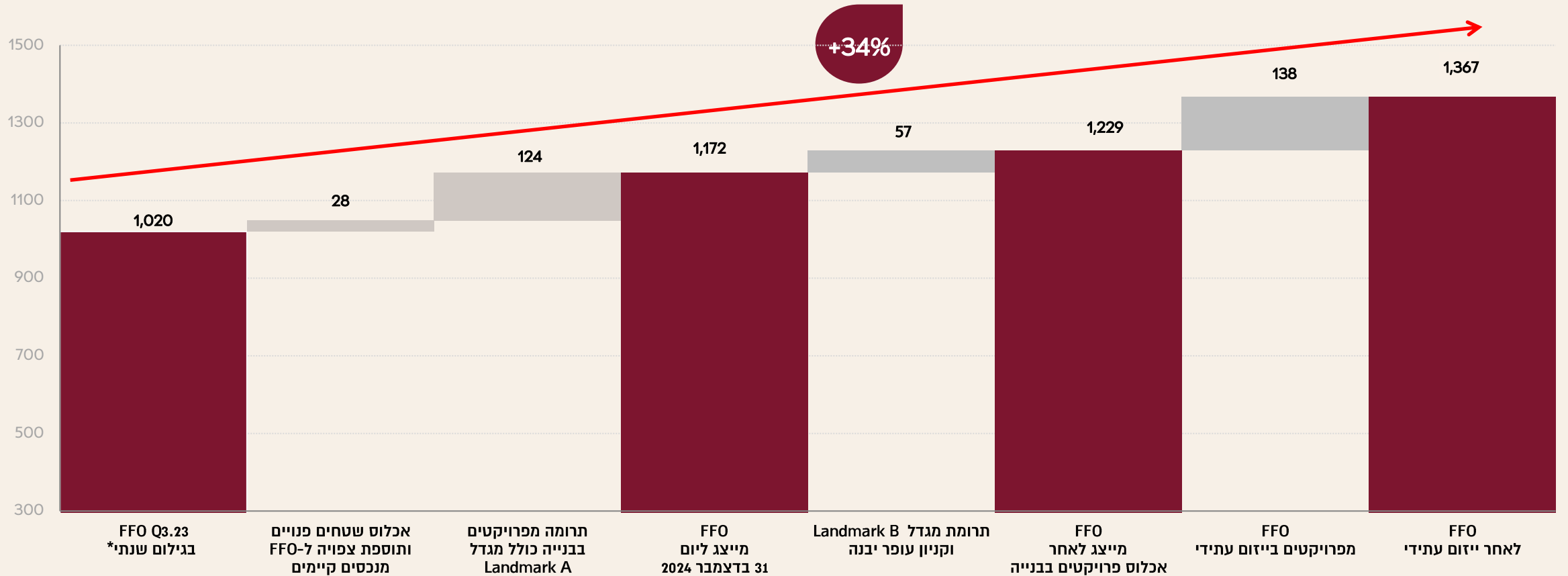
במיליוני ש"ח



- ה-NOI העתידי לא כולל את תוצאות אביב ייזום, לפרטים נוספים אודות הצפי מאביב ייזום ראו שקפים 23-24
- 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
- התחזית לא כוללת את השפעות מלחמת חרבות ברזל

פוטנציאל עתידי להגדלת ה-FFO (גישת ההנהלה)

במיליוני ש"ח

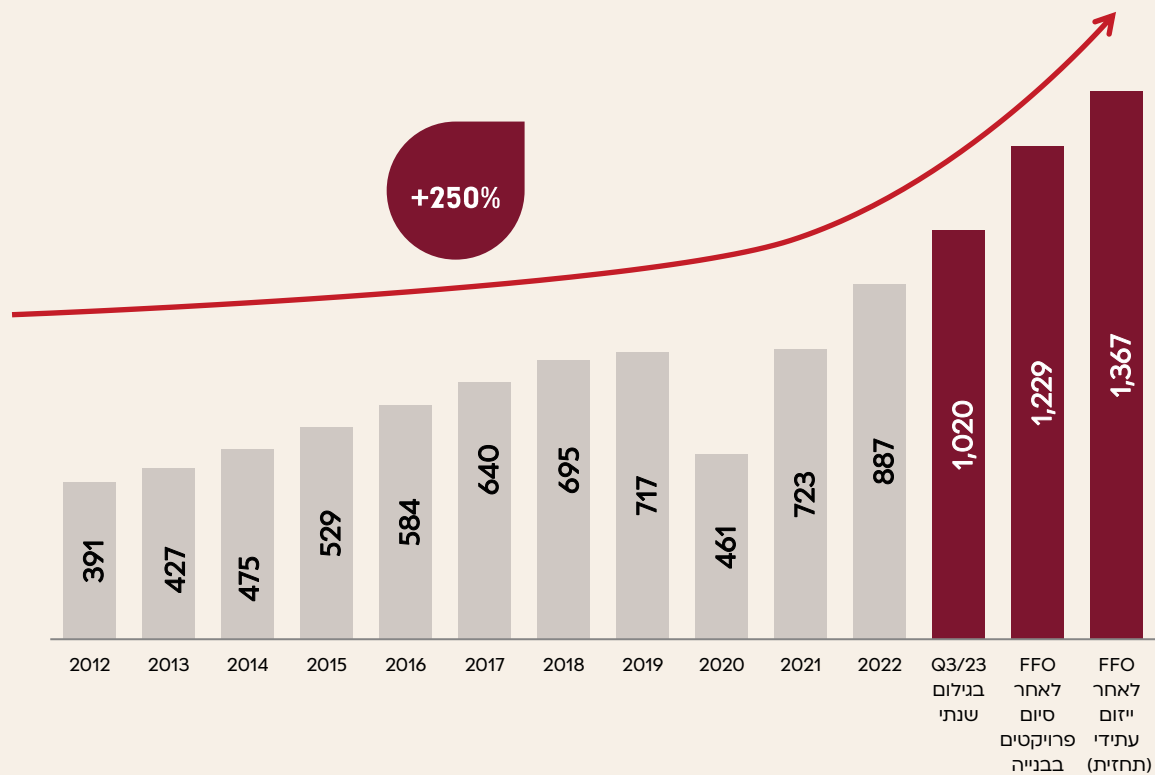


- ה-FFO העתידי לא כולל את תוצאות אביב ייזום, לפרטים נוספים ראו שקפים 23-24
- נלקחו בחשבון השפעות מיסוייות לפי הערכת החברה
- נלקחו בחשבון השפעות מימון על פרויקטים בייזום עתידי לפי יחס חוב של 50% וריבית מוערכת של 3.5%
- ה-FFO העתידי לא לוקח בחשבון גידולים עתידיים כתוצאה מעליית המדד ומחידושי חוזים
- לא נלקח בחשבון השפעות מלחמת חרבות ברזל
- * לפרטים אודות FFO לפי גישת רשות ני"ע ראו שקף 34

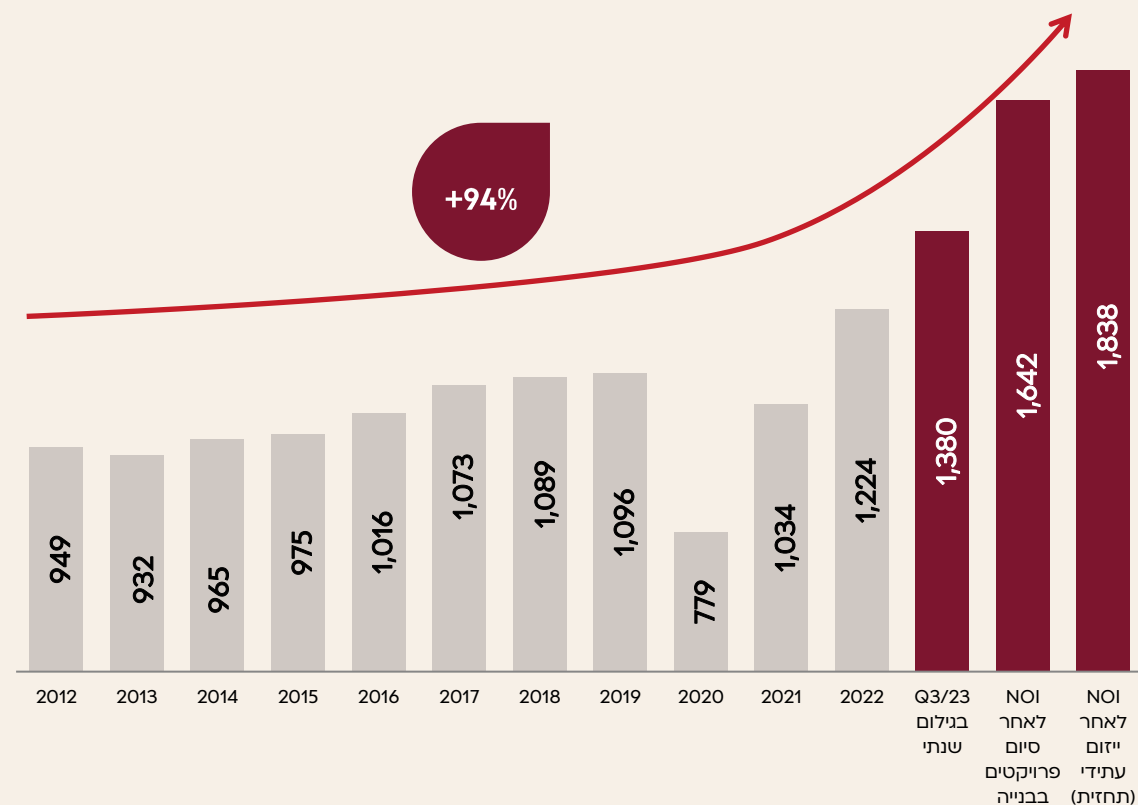
NOI (חלק הבעלים) ו-FFO (גישת ההנהלה) לאורך שנים

במיליוני ש"ח

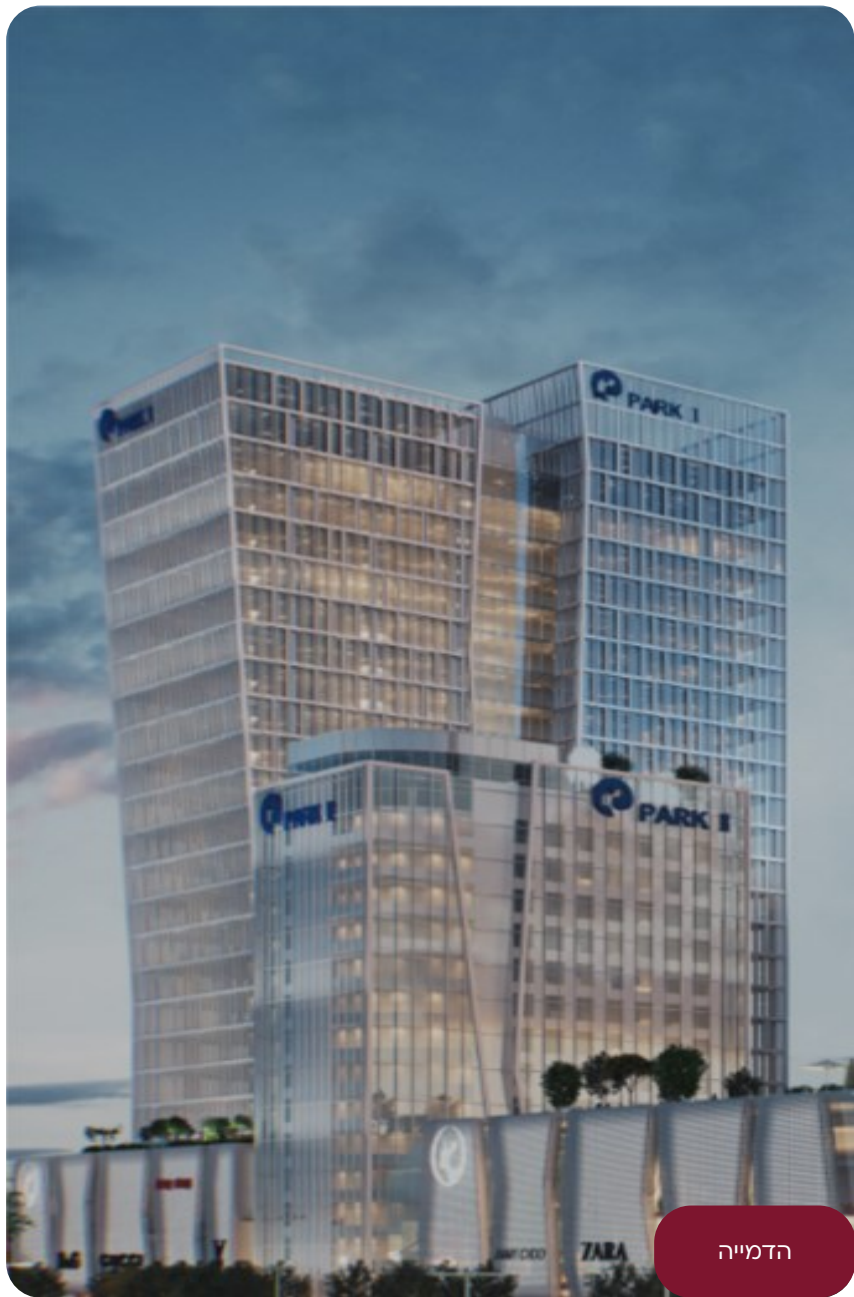
FFO (גישת ההנהלה)



NOI (חלק הבעלים)



* לכרטיים אודות FFO לפי גישת רשות ני"ע ראו שקף 34



הדמייה



פרויקטים בתהליך תכנוני

פרויקטים בתהליך תכנוני ייזום לטווח בינוני

משרדים מעל קניון רחובות

שטח להשכרה 11,000 מ"ר
שימושים משרדים
NOI צפוי 11-12 מיליון ש"ח
סך עלויות בנייה משוערות 125-135 מיליון ש"ח
שווי בספרים 34 מיליון ש"ח
מצב תכנוני תב"ע מאושרת, התקבל היתר
מועד התחלת בנייה צפוי 2024
מועד סיום בנייה צפוי 2026

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 55 מיליון ש"ח
מצב תכנוני תב"ע מאושרת, התקבל היתר הריסה
מועד תחילת בנייה צפוי 2023
מועד סיום בנייה צפוי 2025

תוספת מסחר בקניון נוף הגליל חלק החברה 90.9%



הדמייה

הדמייה

פרויקטים בתהליך תכנוני ייזום לטווח בינוני

משרדים מעל קניון עופר גרנד באר-שבע



הדמייה

שטח להשכרה 14,000 מ"ר
שימושים משרדים ומרפאות
NOI צפוי 10-12 מיליון ש"ח
סך עלויות בנייה משוערות 120-125 מיליון ש"ח
שווי בספרים 11 מיליון ש"ח
מצב תכנוני התקבל היתר
מועד התחלת בנייה צפוי 2024
מועד סיום בנייה צפוי 2027

שטח להשכרה 18,000 מ"ר
שימושים משרדים
NOI צפוי 16-18 מיליון ש"ח
סך עלויות בנייה צפויות 195-205 מיליון ש"ח
שווי בספרים 36 מיליון ש"ח
מצב תכנוני תב"ע מאושרת
מועד תחילת בנייה צפוי 2024
מועד סיום בנייה צפוי 2026

מגדל משרדים נוסף בפארק עופר כרמל



הדמייה

פרויקטים בתהליך תכנוני ייזום לטווח בינוני

מגדל משרדים נוסף סמוך לקניון עופר פתח-תקווה



הדמייה

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 67 מיליון ש"ח
מצב תכנוני תב"ע מאושרת
מועד תחילת בנייה צפוי 2024
מועד סיום בנייה צפוי 2026

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
מועד סיום בנייה צפוי 2027

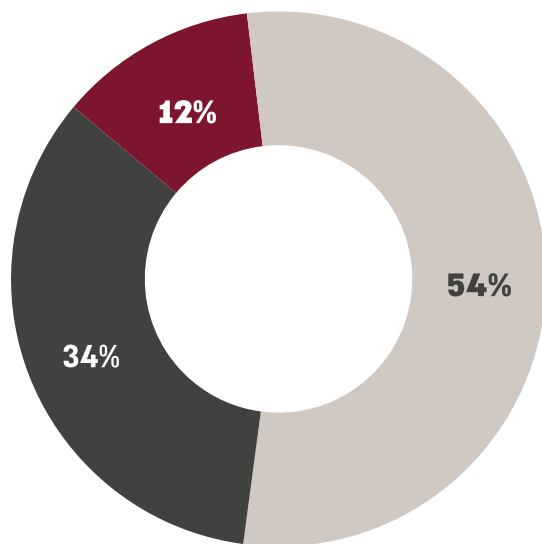
תוספת משרדים בפארק עופר יקנעם



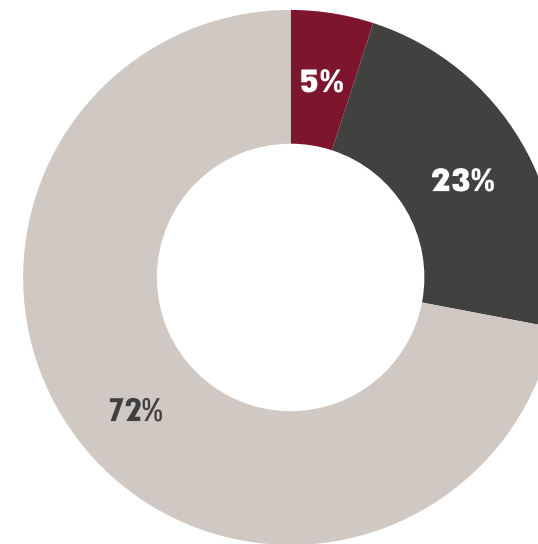
הדמייה

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

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



משקל תחומי פעילות כיום



● אחר ● משרדים ● מסחר

- משרדים המצויים במבני קניונים או בסמוך אליהם נכללים בתחום המשרדים
- תחום פעילות אחר מתייחס כיום למבנים המושכרים לשוכר יחיד ובעתיד בעיקר גם לחלק החברה בתוצאות אביב ייזום
- חלק החברה בתוצאות אביב 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 30.09.2023 (במיליוני ש"ח)	אומדן עלות לפרויקט (במיליוני ש"ח)	אומדן NOI בתכופסה 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 כרמל	100%	משרדים ותעסוקה	23,000	תב"ע מאושרת	טרם נקבע	22	טרם נקבע	טרם נקבע
עופר נוף הגליל	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	*296	טרם נקבע	טרם נקבע
קרקע באזור צומת כנות	100%	לוגיסטיקה	20,000	תב"ע בתהליך	טרם נקבע	34	טרם נקבע	טרם נקבע
קרקע בעופר כרמל	100%	משרדים ותעסוקה	16,000	תב"ע מאושרת	טרם נקבע	16	טרם נקבע	טרם נקבע
עופר כרמל	100%	חוות שרתים	18,000	תב"ע מאושרת	טרם נקבע	17	טרם נקבע	טרם נקבע
עופר הראל	100%	מסחר, משרדים ודיור	8,700	תב"ע מאושרת	טרם נקבע	10	טרם נקבע	טרם נקבע
עופר אדומים	100%	משרדים	11,400	תב"ע מאושרת	טרם נקבע	-	טרם נקבע	טרם נקבע
חלק החברה			287,700			384		

* עבור 100%

הרחבת קניון עופר רמת אביב



הדמייה

פרויקטים בתהליך תכנון ייזום לטווח ארוך

שטח להשכרה 90,000 מ"ר

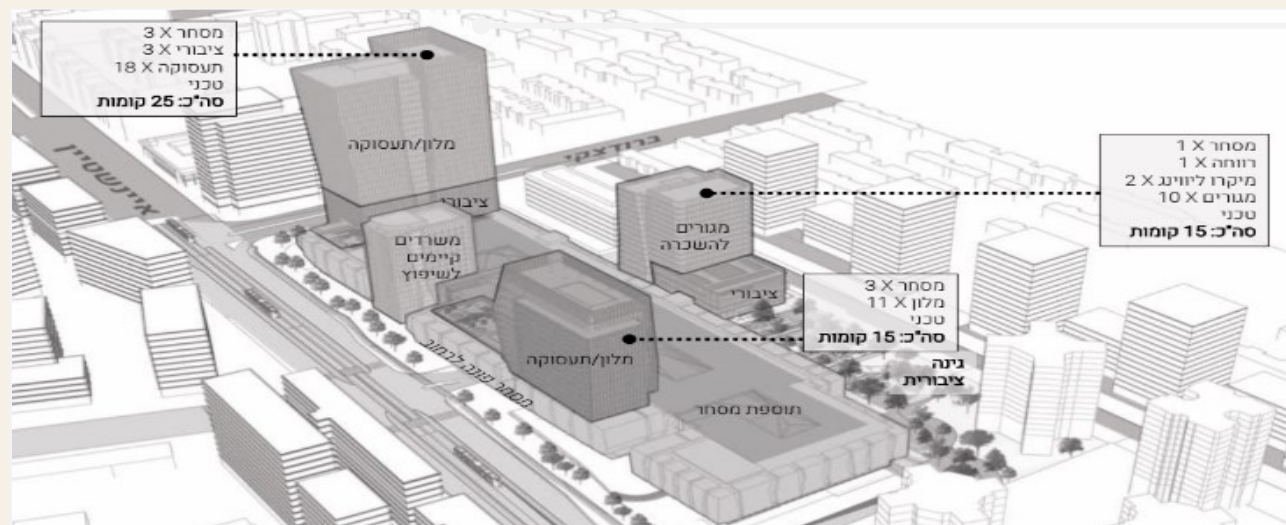
עירוב שימושים מסחר, מגורים להשכרה, משרדים ומלון

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





מליסרון
מקבוצת עופר השקעות

תודה על ההקשבה

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