

CREATING

PLACES

PEOPLE

LOVE TO



מצגת שוק ההון

דצמבר 2022

# DISCLAIMER

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 ושל תוכניותיה והערכותיה לפעילות בשנים הבאות. 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 כוללת תחזיות, תוכניות, הערכות, אומדנים, נתונים המתייחסים למגמות ולאירועים 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, ייזומם והקמתם של פרויקטים (צפי של לוחות זמנים, עלויות בנייה והקמה והכנסות עתידיות, תחזיות וציפיות באשר למגמות השוק וכן כוונות או תוכניות 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 ותוכניותיה 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, החברתית, התחרותית והגיאופוליטית (בעולם בכלל ובישראל בפרט), משינויים במדיניות הממשלה ורשויות הפועלות מטעמה (לרבות קבלת היתרים ואישורים), מהתקשרויות עם צדדים שלישיים וקיום הסכמים על ידי צדדים שלישיים, מהשפעות משבר הקורונה ומצב התחלואה בישראל והשפעתה על פעילות המשק, וכיוצא באלה אירועים אשר אינם ניתנים להערכה מראש ואשר אינם מצויים בשליטת החברה.

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.



**872,000 מ"ר**  
שטח מנוהל

**בשליטת ליאורה עופר**  
(באמצעות עופר השקעות בע"מ)  
48% מוחזקים ע"י הציבור

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

**1992**  
מונפקת לראשונה  
בבורסה לניירות ערך

**כ-25 מיליארד ₪**  
סך נכסים  
**כ-12 מיליארד ₪**  
שווי שוק



## סליסרון מגורים

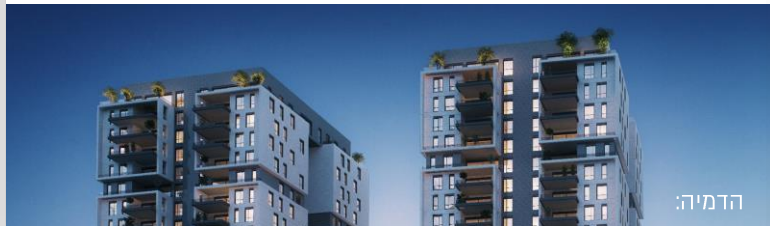
### דיור להשכרה

כ-400 יח"ד לקראת תחילת ביצוע  
220 יח"ד בשלבי תכנון



AVIV

5 פרויקטים בבנייה  
17 פרויקטים בתכנון מתקדם  
15 פרויקטים בתכנון ראשוני  
93% מהנכסים ממוקמים  
בת"א-גבעתיים-ר"ג



הדמיה:

כ-620 יח"ד פוטנציאליות  
להשכרה

**1,733** יח"ד\*



## סליסרון משרדים

### 5 פארקי הייטק ומשרדים

כ-330 שוכרים  
6,000 מקומות חניה  
4.15 שנים מח"מ שכירות  
98.4% שיעור תפוסה ממוצע



הדמיה:

מ"ר שטח מנוהל **334,000**

## קניוני עופר

## סליסרון קניונים

### 17 קניונים

98.8% שיעור תפוסה ממוצע  
כ-70 מיליון ביקורים בשנה בקניונים  
כ-10 מיליארד ש"ח פדיונות שנתיים בקניונים  
20,000 מקומות חניה  
חטיבת דיגיטל – קניון היברידי GROO MY OFER



הדמיה:

מ"ר שטח מנוהל **497,000**

\*חלק אביב ייזום בדירות למכירה בפרויקטים בבנייה ובתכנון מתקדם

# הסיפור של מליסרון מתחיל ב-1987

אבני דרך מרכזיות

912 FFO (במיליוני ₪)



**1987**

הקמת החברה

**1992**

הנפקה ראשונה לציבור

**2009**

רכישת קניון רמת אביב

**2011**

רכישת בריטיש ישראל וצמיחה מ-2 קניונים ל-21 קניונים וכניסה לתחום

בריטיש ישראל

**2015**

רכישת קרקע לנדמרק שרוונה וקבלת זכויות בפארק עופר EAST

**2020**

קניונים סגורים בעקבות הקורונה

**2022**

רכישת 50% מאביב יזום וכניסה לתחום המגורים



AVIV

**2028**

## מל"סרון קניונים



### קניונים אזוריים (55% מה-NOI)

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



### קניונים שכונתיים (6% מה-NOI)

- עופר מרום סנטר
- עופר קניותר
- עופר אדומים
- עופר סירקין
- עופר נהריה



### מתחמי עודפים וכאואר סנטר (9% מה-NOI)

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



### קניונים עירוניים (4% מה-NOI)

- עופר השרון נתניה
- עופר לב חדרה



## מליסרון משרדים



### פארקי הייטק ומשרדים

(21% מה-NOI)

- לנדמארק ת"א
- פארק עופר פ"ת East
- פארק עופר פ"ת West
- פארק עופר יקנעם
- פארק עופר הכרמל
- בנייני עופר בית המילניום רעננה



### נכסים בעלי שוכר יחיד

(5% מה-NOI)

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



## מל"סרון מגורים



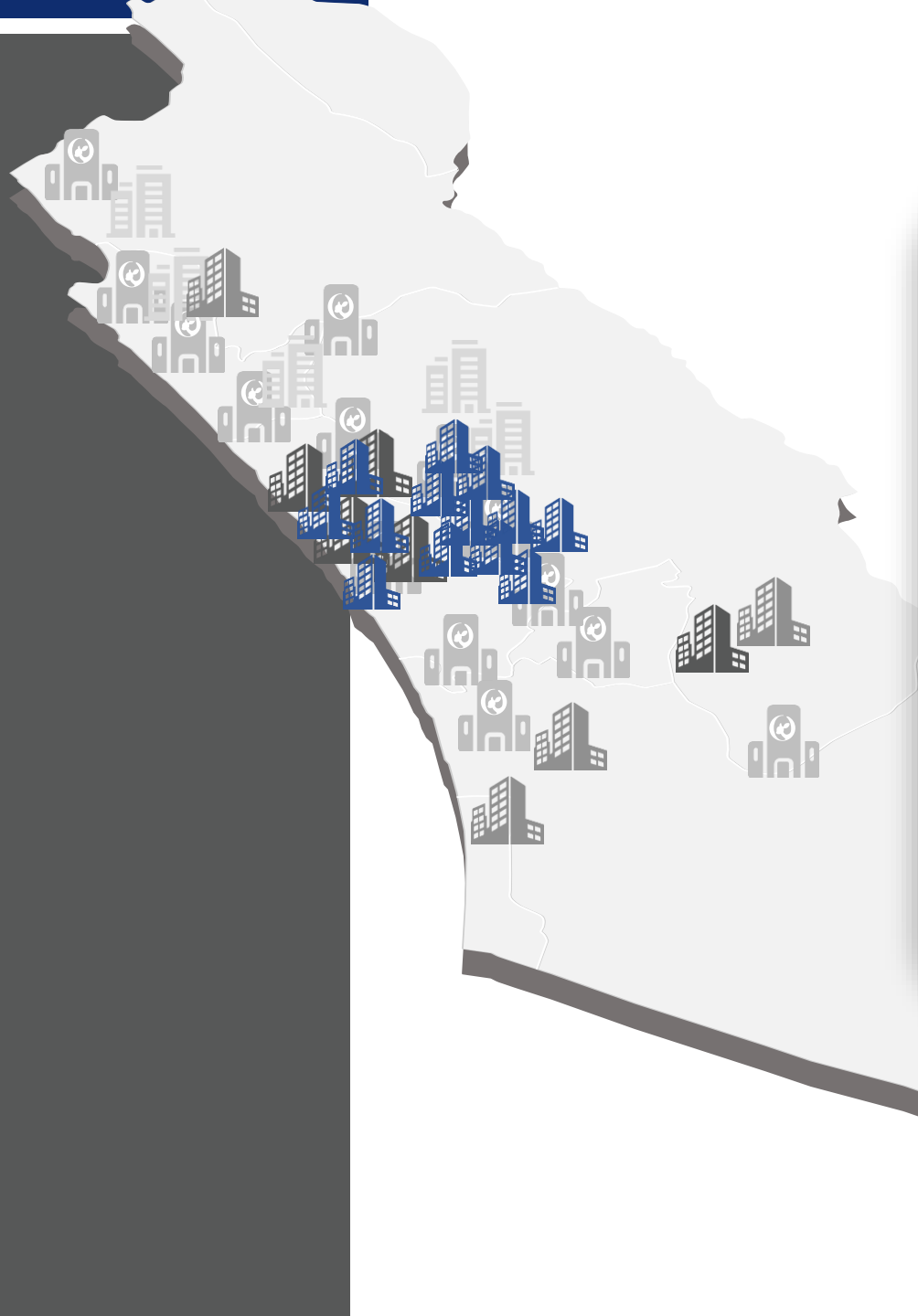
### פרויקטים בתהליך בנייה

- אביב באחימאיר תל אביב
- אביב במגורי האומה ירושלים
- אביב בחנקין תל אביב
- אביב ברמה"ש רחוב הנצח
- אביב בפודים רמת-גן



### פרויקטים בתהליכי תכנון שונים

- טבנקין – תל-אביב
- רידינג – תל-אביב
- המקור – רמת גן
- ההסתדרות ג' – גבעתיים
- ההסתדרות ד' – גבעתיים
- ההסתדרות ה' – גבעתיים
- ההסתדרות יא' – גבעתיים
- ההסתדרות יב' – גבעתיים
- ההסתדרות ו' – גבעתיים
- מעוז אביב – תל-אביב
- סוקולוב – רמת גן
- מעלה השואבה – רמת גן
- הגלעד – תל-אביב
- עוזיאל – רמת-גן
- הרא"ה הגת – רמת גן



## פעילויות חדשות

מהלך ה"גגות"



השבחת הנכסים הקיימים לפיזור וגיוון תיק הנכסים באמצעות עירוב שימושים

## פעילות הליבה

השבחה ואופטימיזציה



השבחה ואופטימיזציה של הנכסים המסחריים והשלמת בניית ושיווק המשרדים

בניית מנועי צמיחה חדשים



כניסה לתחומי פעילות חדשים

מהלכים תומכים לפעילות הליבה



מהלכים לחיזוק פעילות הליבה ושמירה על מובילות שוק באמצעות זרוע הדיגיטל –  
GROO-My Ofer

חיזוק קשרי לקוח | חיזוק קשרי שוכרים



# צמיחה מתוכננת של 48% בחמש השנים הקרובות בשטחים להשכרה



**48%**  
צפי גידול  
עד 2028

\*לא כולל חלק החברה בפעילות אביב ייזום

# צמיחה מתוכננת של 48% ב-FFO (במיליוני ₪)

השבחת הפעילות הקיימת והתרחבות לתחומי פעילות חדשים

912

1,353

+48% בתוך 5 שנים



**1987**  
הקמת החברה

**1992**  
הנפקה ראשונה לציבור

**2009**  
רכישת קניון רמת אביב

**2011**  
רכישת בריטיש ישראל וצמיחה מ-2 קניונים ל-21 קניונים וכניסה לתחום

בריטיש ישראל  
השקעות נדל"ן

**2015**  
רכישת קרקע לנדמרק שרונה וקבלת זכויות בפארק עופר EAST

**2020**  
קניונים סגורים בעקבות הקורונה

**2022**  
רכישת 50% מאביב ייזום וכניסה לתחום המגורים

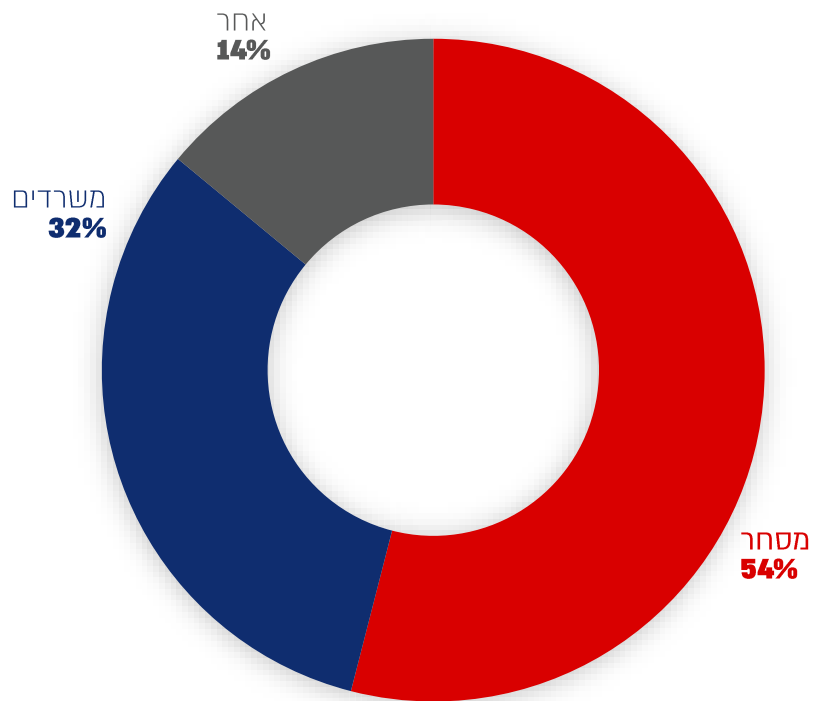
AVIV

**2024-2028**  
הנבה מלאה מפרויקטים מניבים שנמצאים בימים אלו בבנייה ובתכנון

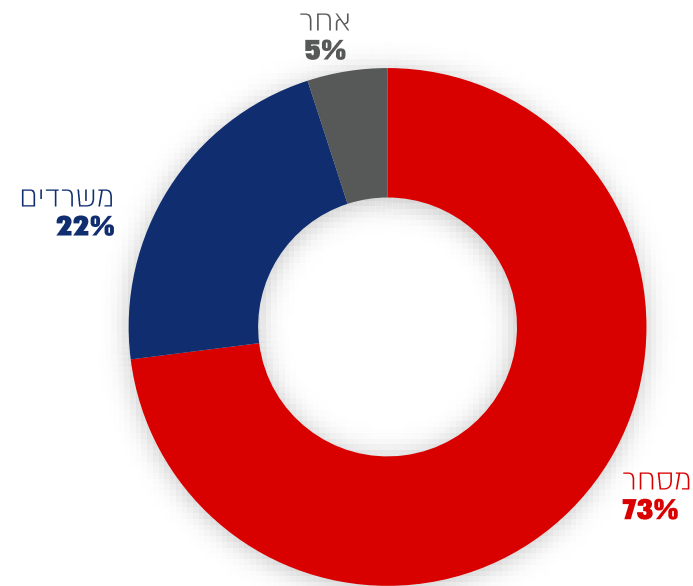
# גיוון תחומי הפעילות

כניסה לתחומי פעילות נוספים במקביל להשבחת הנכסים הקיימים

משקל תחומי פעילות לאחר השלמה ואכלוס של פרויקטים קיימים בייזום ותכנון



משקל תחומי פעילות כיום

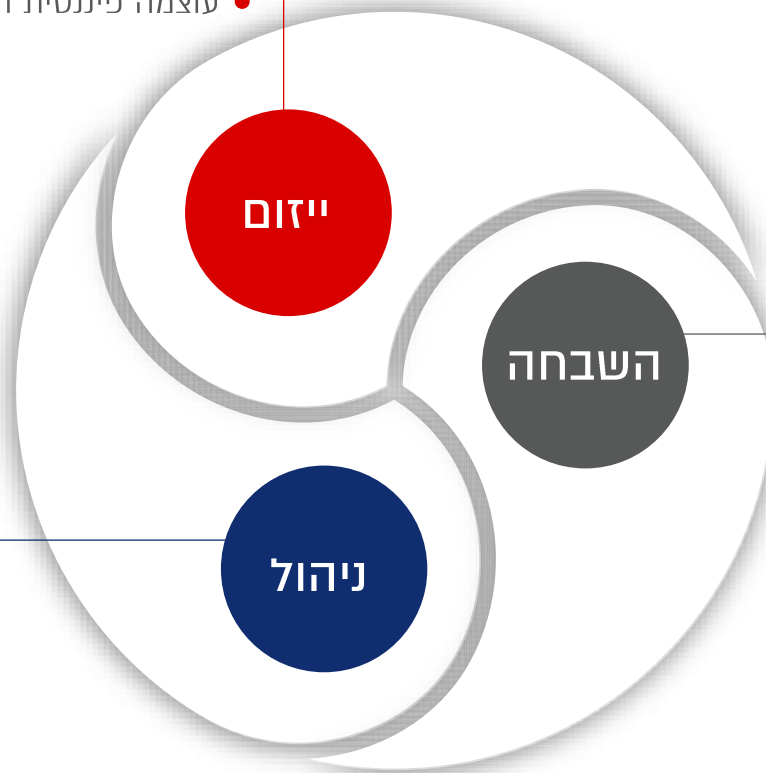


■ אחר ■ משרדים ■ מסחר

- משרדים המצויים במבני קניונים או בסמוך אליהם נכללים בתחום המשרדים
- תחום פעילות אחר מתייחס כיום למבנים אשר מושכרים לשוכר יחיד ובעתיד גם לחלק החברה באביב ייזום, דיור להשכרה וחוות שרתים
- חלק החברה באביב ייזום נלקח לפי ממוצע הרווח הגולמי הצפוי בשנים 2025-2031

# שילוב של יכולות ייזום, השבחה וניהול המייצרים עוצמה

- צמיחה באמצעות רכישה וייזום פרויקטים חדשים
- הרחבת תחומי הנדל"ן הקיימים מעבר למסחר: משרדים, מגורים, דיור להשכרה ועוד
- עוצמה פיננסית התומכת ביכולת להמשיך לצמוח



- ניסיון מוכח בהשבחת הנכסים והצפת ערך באמצעות הגדלת זכויות בנייה
- פיתוח דיגיטלי - כולל הקמת חטיבה דיגיטלית עצמאית, מאגר דאטה ופיתוח קניונים היברידיים - יצירת ערך מוסף לשוכרים וללקוחות
- זרוע ביצוע פנימית, מקצועית ואיכותית המאפשרת שליטה בשלבי הייזום וממקסמת את הרווחיות

- ניהול פרו-אקטיבי, שליטה מלאה בניהול הנכסים וירידה לעומק בפרטים הקטנים, המאפשרת קבלת החלטות נכונות, במהירות וביעילות
- השאת תשואה גבוהה מהמקובל באמצעות יצירת תמהיל נכון והתאמה שוטפת לטרנדים ולצרכים המשתנים של הלקוחות
- תכנון ארוך טווח – העדפת מהלכים המייצרים תשואות עודפות על-פני הצלחות קצרות טווח

# מייצרים ערך לכל אורך השרשרת

## לנדמארק תל-אביב (50%)

- ✓ מיקום
- ✓ תזמון
- ✓ איכות

ייזום – זיהוי קרקע גדולה במרכז ת"א ורכישתה

השבחה - בנייה ייחודית ומורכבת של פרויקט אייקוני, השבחתו ע"י תוספת זכויות, בנייה ירוקה (LEED Platinum)

ניהול – שווק 86% ממגדל A שנה וחצי לפני אכלוס



הדמיה; סטודיו 84

## עופר גרנד באר-שבע

- ✓ יתרון לגודל
- ✓ מיקסום פוטנציאל
- ✓ ניהול מוקפד בסביבה תחרותית

ייזום – נקנה כקניון בבנייה בשותפות (50%). בהמשך נרכשה מלוא האחזקה

השבחה – באמצעות עירוב שימושים – מסחר, משרדים ומגורים

ניהול – מותאם למאפייני קהל היעד – שינוי תמהיל הקניון, והגדלת הרווח התפעולי



צלם: יואב פלד

## עופר הקריון

- ✓ שדרוג המבנה
- ✓ עירוב שימושים
- ✓ שינוי תמהיל

ייזום – הקניון הראשון שנקנה ע"י קבוצת יולי עופר

השבחה – הרחבה הדרגתית והפיכתו לקניון הגדול בארץ, רכישת קרקעות סביב לו ופיתוח בעירוב שימושים

ניהול – שינוי תמהיל עמוק למיצוי הפוטנציאל ע"י שיפוץ והרחבת שטחי המסחר



צלם: יואב פלד

## עופר רמת אביב

- ✓ שדרוג המבנה
- ✓ עירוב שימושים
- ✓ שינוי תמהיל

ייזום – רכישת הקניון בשלבים, בידול, שיפוצו (בתקופת הקורונה) והרחבתו עם גידול מתמשך ב-NOI

השבחה – קידום תב"ע לתוספת 90,000 מ"ר בעירוב שימושים

ניהול – מיתוג הקניון כנכס ייחודי בעל תמהיל מותגי על בינלאומיים, שאינו בר השוואה לקניונים אחרים בארץ



צלם: יואב פלד

# מליסרון

צוות הנהלה מנוסה בהובלת פרויקטים מורכבים



ענבל  
זכאי-חורב  
ראשת מטה  
ומזכירת החברה



איתי בניאן  
סמנכ"ל כיתוח  
עסקי



גיא אבן  
סמנכ"ל שיווק  
חדשנות ודיגיטל



גיא כשר  
היועץ המשפטי



עמי חיות  
סמנכ"ל הנדסה



אורן הילינגר  
סמנכ"ל כספים



עומר אוגולניק  
סמנכ"ל מסחרי  
ומנהל פעילות  
הקניונים



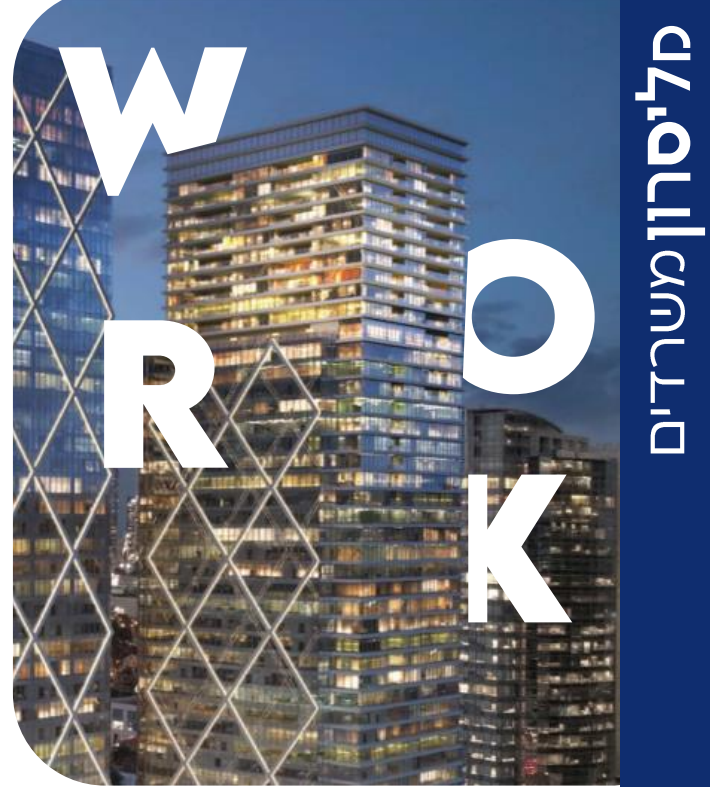
שי וינברג  
משנה למנכ"ל  
מנכ"ל פעילות  
ייזום נדל"ן  
ומשרדים



אופיר שריד  
מנכ"ל



ליאורה עופר  
יו"ר הדירקטוריון  
בעלת השליטה





סליסרון מגורים



סליסרון משרדים



סליסרון קניונים

תמהיל | מיקום | ניהול





צלם: יואב פלד



צלם: יואב פלד



צלם: יואב פלד



צלם: יואב פלד



צלם: יואב פלד

# קניוני עופר כרטיס ביקור

**17**  
קניונים

**497,000**  
מ"ר מנוהל

**15.6**  
מיליארד ש"ח  
שווי נכסים מנוהל

**98.8%**  
תפוסה

בימים אלו השקנו  
שפה שיווקית חדשה  
תחת הסלוגן

# הבילוי

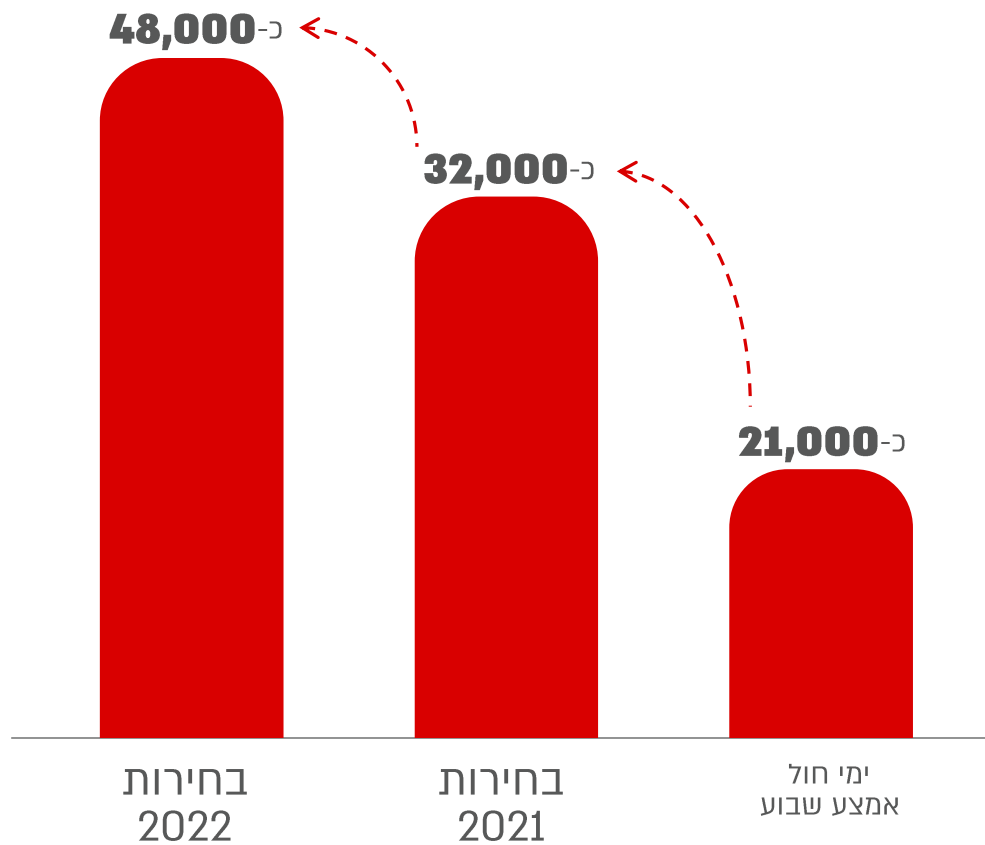
# המועדון עלי



צילום: שם הצלם

# הישראלים בוחרים לבלות בקניונים

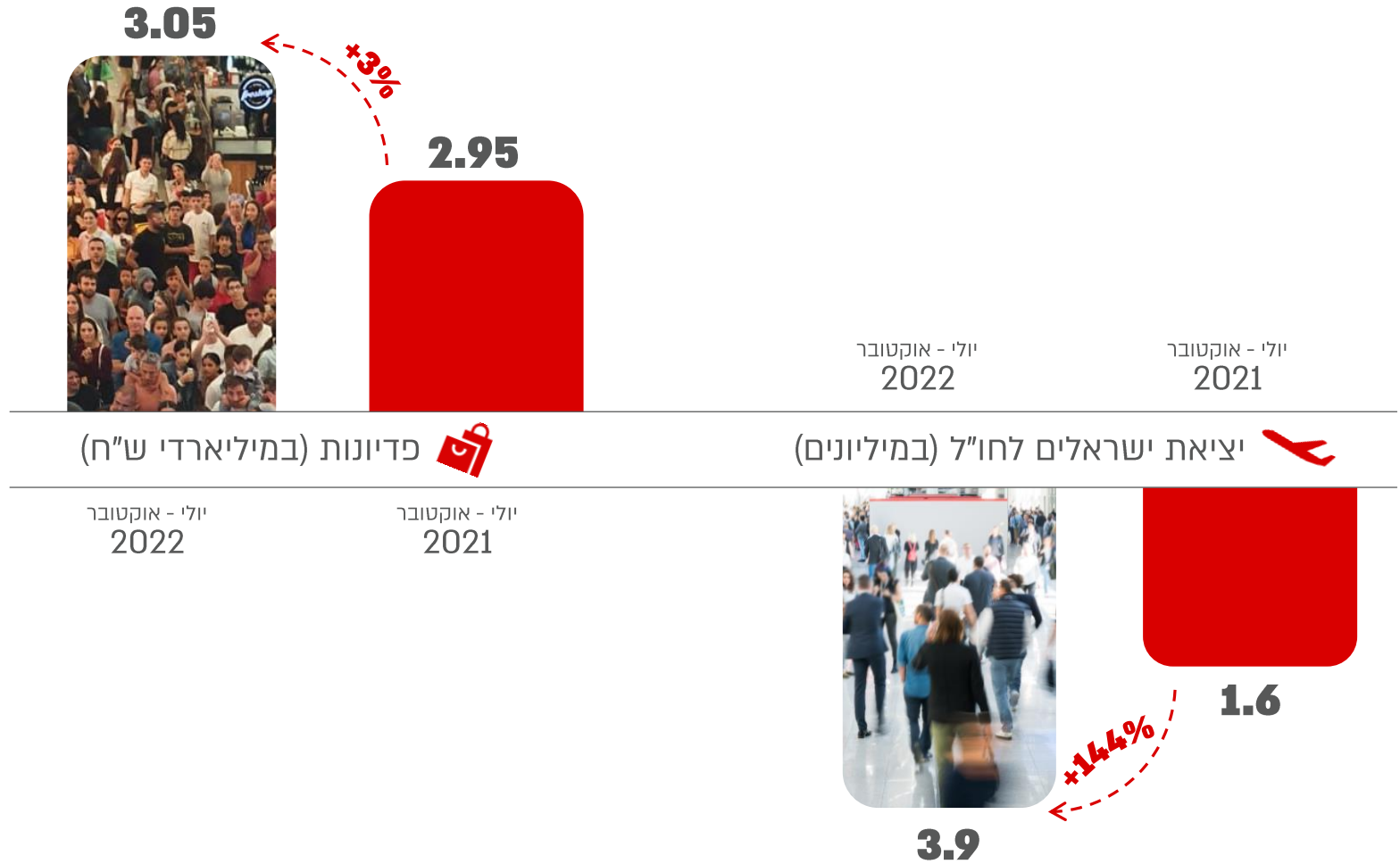
ימי הבחירות כמקרה לדוגמה



מבקרים בקניון פתח-תקווה ביום הבחירות

# הישראלים אוהבים לבלות בקניונים!

למרות הגידול בכמות היציאות מהארץ נרשמה עליה משמעותית בפדיונות בחודשי הקיץ



# קניות באונליין

קצב הגידול בהיקף הקניות באונליין חזר לרמת טרום הקורונה

## כלכליסט

**ביי, הלכנו לקניות אתרי השופינג הימרו שהקורונה תשנה את דפוסי הצריכה לעד - וטעו בענק**

אמזון, שופיפיי, אסוס, בוהו וקמעוניות רשת רבות נוספות האמינו, או רצו להאמין, שאנשים ימשיכו לעשות את רוב הקניות שלהם אונליין, כפי שהיה בתקופת הקורונה. במציאות, שוב הוכח שכוחם של הרגלים ישנים חזק ממגפה זו או אחרת - והתחזית השגויה עלתה להן מיליארדים

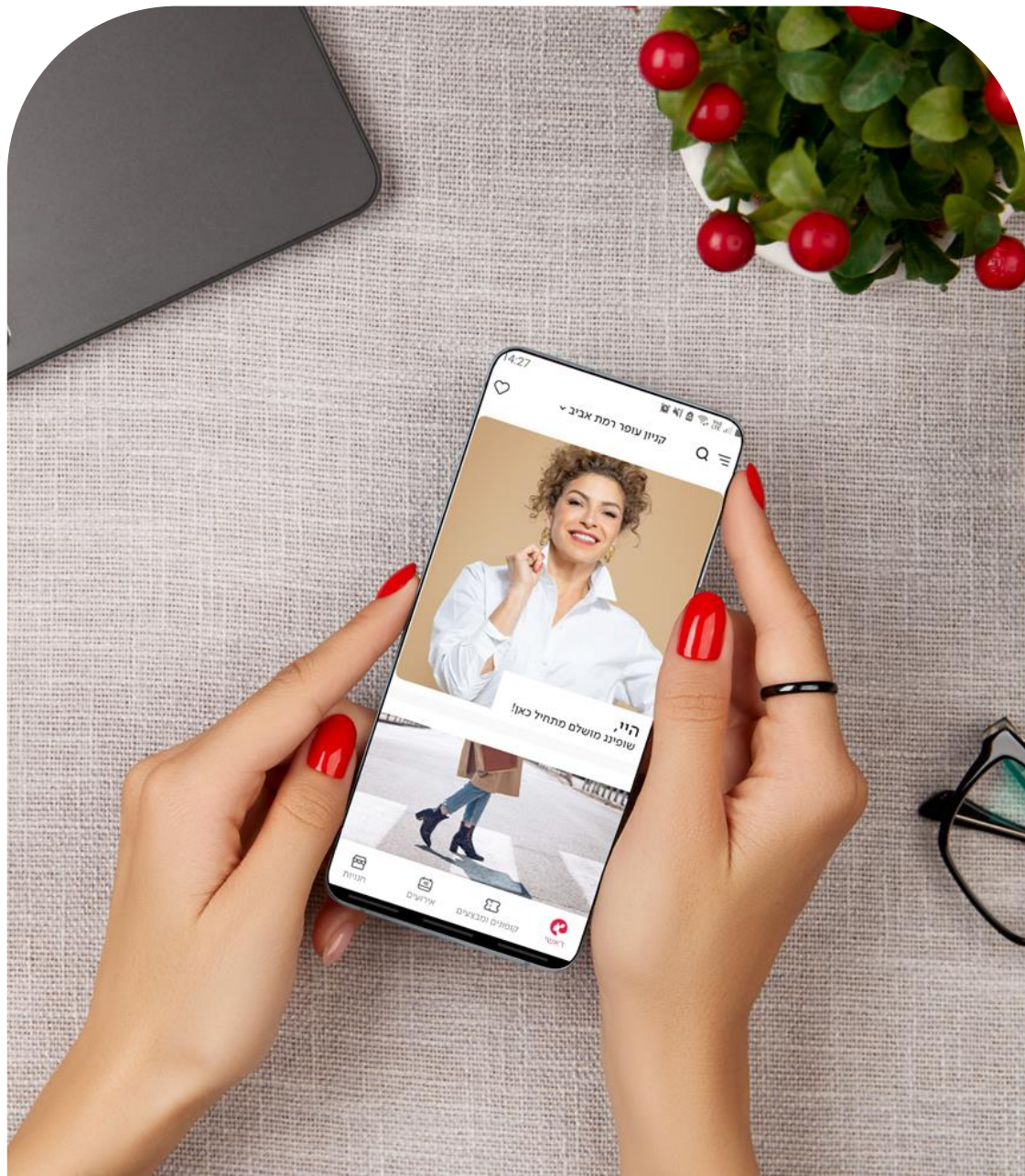
בלומברג 11:00, 15.10.22

## TheMarker

**ללמוד מהקניונים: מה גורם ללקוחות להישאר כשהענף עובר שיבוש טכנולוגי**

**המסקנה היא לא למהר לוותר על החנויות • "אנחנו, כחיות חברתיות, רוצים לבלות עם אנשים, גם כשאנחנו עושים קניות פונקציונליות"**

יום שני, 12.12.22



# אסטרטגיה דיגיטלית

המייצרת ערך מוסף לשוכרים וללקוחות

## פיתוח דיגיטלי

כולל הקמת חטיבה דיגיטלית עצמאית



## MY OFER

אפליקציה משודרגת שהושקה ביולי 2022  
 +1,000,000 חברי מועדון  
 100,000 הורדות קופונים בחודש בממוצע  
 200,000 הורדות קופונים בראש השנה 2022



## פיתוח קניונים היברידיים

יצירת ערך מוסף לשוכרים וללקוחות



# GROO

## פרסונליזציה

באמצעות פיתוח ושכלול מאגר הדאטה





צילום: שם הצלם

# חוזים חדשים, מימושי אופציות וחידושי חוזים

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2022

חוזים חדשים על שטחים פנויים מעל לשנה וייזום חדש	חוזים חדשים (חילופי שוכרים)	מימושי אופציות וחידושי חוזים	
75	101	373	מספר חוזים
9,000	13,000	55,000	שטח שנחתם (מ"ר)
14	30	118	הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)
-	<b>19%</b>	<b>7%</b>	שיעור הגידול הריאלי בדמי השכירות



## עופר הקריון

שינוי תמהיל עמוק, תוספת שטחי מסחר, שדרוג השטחים הציבוריים

  
**80 מתוך 330**  
תזזת שוכרים

  
**59 מיליון**  
אומדן עלות

  
**3,000 מ"ר**  
תוספת שטחי מסחר

  
**2023**  
מועד סיום  
בנייה צפוי

  
**167 מיליון**  
NOI צפוי בסיום  
העבודות

  
**8 מיליון**  
תוספת NOI צפויה



# עופר נוף הגליל – הכפלת שטחי המסחר

חלק החברה – 90.9% (הנתונים מתייחסים ל-100%)



**300-310 מיליון**

סך עלויות בנייה צפויות



**0**

הושקעו עד כה



**21,000 מ"ר**

תוספת שטחי מסחר



**2023**

מועד תחילת בנייה צפוי



**24-26 מיליון**

תוספת NOI צפויה



**54 מיליון**

שווי בספרים



סרטון הדמיה: סקורא אדריכלים

## סטטוס בנייה – תב"ע אושרה



# חוצות המפרץ – תוספת שטחי מסחר

חלק החברה – 50% (הנתונים מתייחסים ל-100%)



**106 מיליון**

סך עלויות בנייה משוערות



**0**

הושקעו עד כה



**16,700 מ"ר**

תוספת שטחי מסחר



**2024**

מועד סיום מתוכנן בבילון



**2023**

מועד סיום מתוכנן ג'מבו ופוקס



**13 מיליון**

NOI צפוי



הדמיה: משרד אוקא אדר כלים

## סטטוס השכרות

3 חוזים חתומים:

ג'מבו – 10,000 מ"ר

פוקס הום – 1,500 מ"ר

בבילון – 2,700 מ"ר

## סטטוס בנייה - הבנייה החלה



# ייזום מרכז מסחרי חדש ביבנה

חלק החברה – 70% (הנתונים מתייחסים ל-100%)

**מסחר ומשרדים**  
שימושים

**47 מיליון**  
תמורה

**24,300 מ"ר**  
שטח להשכרה

**67 מיליון**  
שווי בספרים

**380-390 מיליון**  
(כולל הקרקע)  
סך עלויות בנייה משוערות

**28-30 מיליון**  
NOI צפוי

**2023**  
מועד תחילת  
בנייה צפוי

סטטוס בנייה – תב"ע אושרה, בשלבי בקשת היתר



פדחיה: א. כריאון ברודנר אדריכלים

# קניון עופר רמת אביב

קידום תב"ע להקמת פרויקט עוצמתי בעירוב שימושים



**73 מיליון**  
שווי בספרים



**עירוב שימושים**  
משחר, מגורים להשכרה,  
משרדים ומלון



**90,000 מ"ר**  
תוספת  
שטחים להשכרה

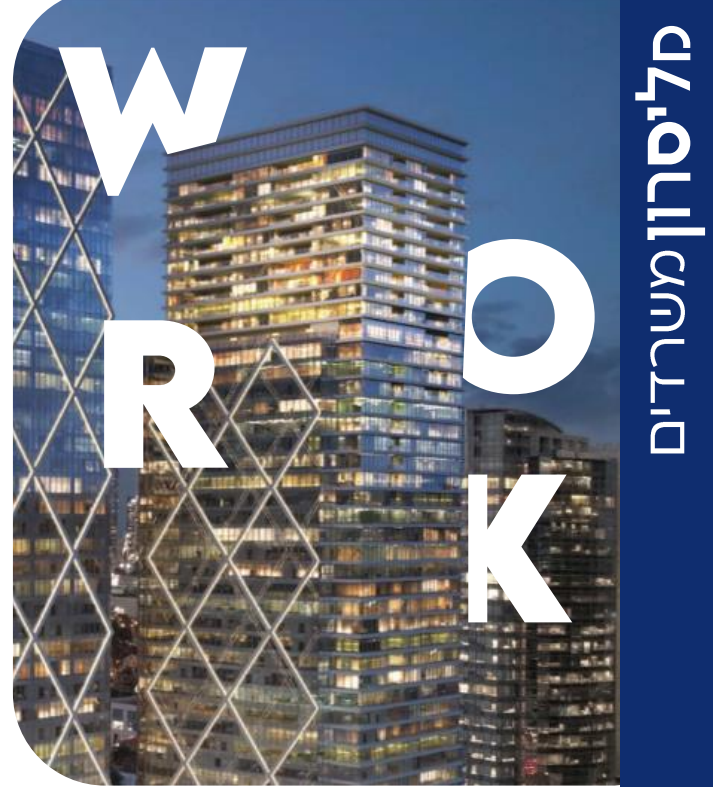


**התקבלה המלצת הועדה המקומית ת"א להפקדה בועדה המחוזית**

**מצב תכנוני**  
תב"ע בתהליך

## סטטוס בנייה – תב"ע בתהליך





איכות | מיקום | ניהול

# כרטיס ביקור משרדים ופארקי הייטק

כ-330 שוכרים  
חברות מובילות הנסחרות בבורסות בארץ ובעולם



7.19% שיעור היוון משוקלל	98.4% שיעור תפוסה
6,000 מקומות חניה	334,000 מ"ר מנוהלים
כ-207,000 מ"ר פרויקטים בהקמה (חלק החברה 123,000 מ"ר)	3.9 מיליארד שווי נכסים מניבים (חלק החברה)
204 מיליון תוספת NOI צפויה מפרויקטים בהקמה (חלק החברה)	4.15 שנים מח"מ שכירויות (ללא אופציות)
1.9 מיליארד נכסים בהקמה (חלק החברה)	256 מיליון NOI שנתי (לפי Q3 2022)



הצפייה: ישר אדריכלים

# landmark תל אביב

חלק החברה – 50% (הנתונים מתייחסים ל-100%)

 **2,675 מיליון**  
שווי בספרים

 **116**  
יחידות דיור

 **151,000 מ"ר**  
שטח להשכרה

 **כ-3 מיליארד**  
סך עלויות בנייה\*  
צפויות

 **324 מיליון**  
NOI צפוי

 **מגדל B – 2025**  
מועד סיום בנייה צפוי

 **מגדל A – 2023**  
מועד סיום בנייה צפוי

**מצב תכנוני – תב"ע מאושרת**  
○ מגדל A – סיום בניית השלד  
● מגדל B - לקראת קבלת היתר בנייה



\* כולל קרקע, שיפורים במושכר ודירות מגורים

# כארק עופר כ"ת East

בניינים C + D (חלק החברה - 74%, הנתונים מתייחסים ל-100%)



**40% מהשטח**  
בחוזים חתומים



**218 מיליון ₪**  
הושקעו עד כה



**33,500 מ"ר**  
שטח להשכרה



**246 מיליון ₪**  
סך עלויות בנייה  
צפויות



**27 מיליון ₪**  
NOI צפוי

סטטוס – הבנייה הסתיימה. נמצא בתהליך אכלוס



צלם: יואב פלד





צלם: חיים מגיורה



OFERCARMEL  
TECH PARK

# עופר הכרמל



**152 מיליון**  
הושקעו עד כה



**100% מהשטח**  
הושכר



**23,000 מ"ר**  
שטח להשכרה



**200 מיליון**  
סך עלויות בנייה צפויות



**22 מיליון**  
NOI צפוי

סטטוס בנייה - הבנייה הסתיימה. בתהליך אכלוס





הדמיה: יסקי מנה סיוון



# מגדל משרדים נוסף בפארק עופר הכרמל

**36 מיליון**  
שווי בספרים

**195-205 מיליון**  
סך עלויות בנייה צפויות

**18,000 מ"ר**  
שטח להשכרה

**2023**  
מועד תחילת בנייה צפוי

**16-18 מיליון**  
NOI צפוי

## סטטוס בנייה – תב"ע מאושרת





הדמיה: גלעד לן  
צלם: יואב פלד



הדמיה: אוקא אדריכלים



## מגדל משרדים בפארק עופר יקנעם

  
27-29 מיליון\$  
צפוי NOI

  
40,000 מ"ר  
שטח להשכרה

  
2024  
מועד תחילת בנייה צפוי

  
390-400 מיליון\$  
סך עלויות בנייה צפויות



## תוספת משרדים ומסחר בעופר אדומים

  
9 מיליון\$  
שווי בספרים

  
משרדים ומסחר  
שימושים

  
14,800 מ"ר  
שטח להשכרה

  
2023  
מועד תחילת בנייה צפוי

  
135-145 מיליון\$  
סך עלויות בנייה צפויות

  
12-14 מיליון\$  
צפוי NOI



## מגדל משרדים נוסף סמוך לקניון עופר פ"ת



הדמיה: יסקי מור סיוון

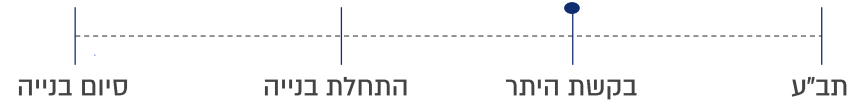
**24 מיליון\$**  
שוויי בספרים

**220-230 מיליון\$**  
סך עלויות בנייה צפויות

**24,000 מ"ר**  
תוספת שטח להשכרה

**2023**  
מועד תחילת בנייה צפוי

**21-23 מיליון\$**  
תוספת NOI צפויה



סטטוס בנייה –  
תב"ע מאושרת

## משרדים מעל קניון רחובות



הדמיה: איסא אדריכלים

**34 מיליון\$**  
שוויי בספרים

**משרדים**  
שימושים

**11,000 מ"ר**  
תוספת שטח להשכרה

**2023**  
מועד תחילת בנייה צפוי

**105-115 מיליון\$**  
סך עלויות בנייה צפויות

**9-11 מיליון\$**  
תוספת NOI צפויה



סטטוס בנייה – תב"ע  
מאושרת לפני קבלת  
היתר בנייה

\*כולל קרקע, שיפורים במושכר ודירות מגורים

# רכישה חדשה\* - קרקע למגדל משרדים ברחוב לינקולן ת"א



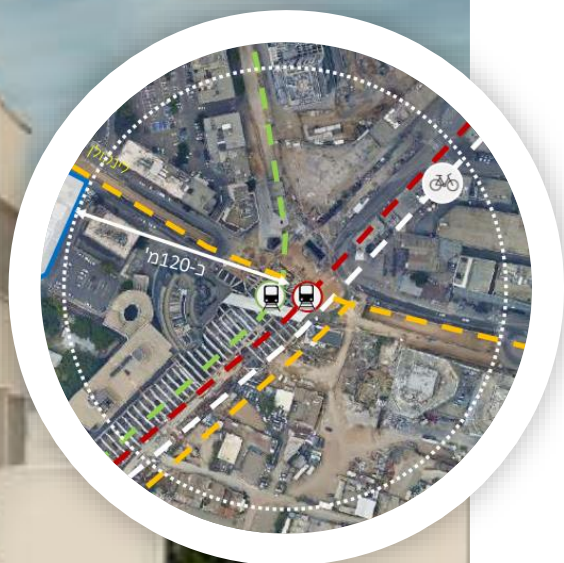
**מיקום מעולה**  
נגישות גבוהה



**298 מיליון**  
עלות הקרקע

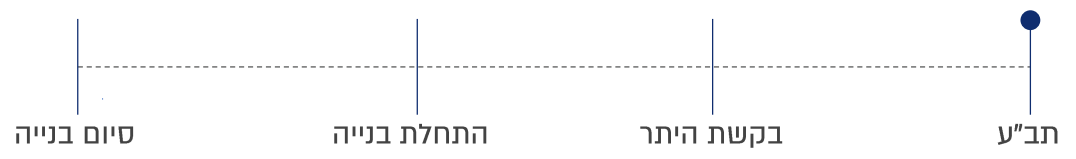


**25,000 מ"ר**  
שטח להשכרה  
בכפוף לקבלת  
תב"ע לניוד זכויות



הדמיה: בר אוריין

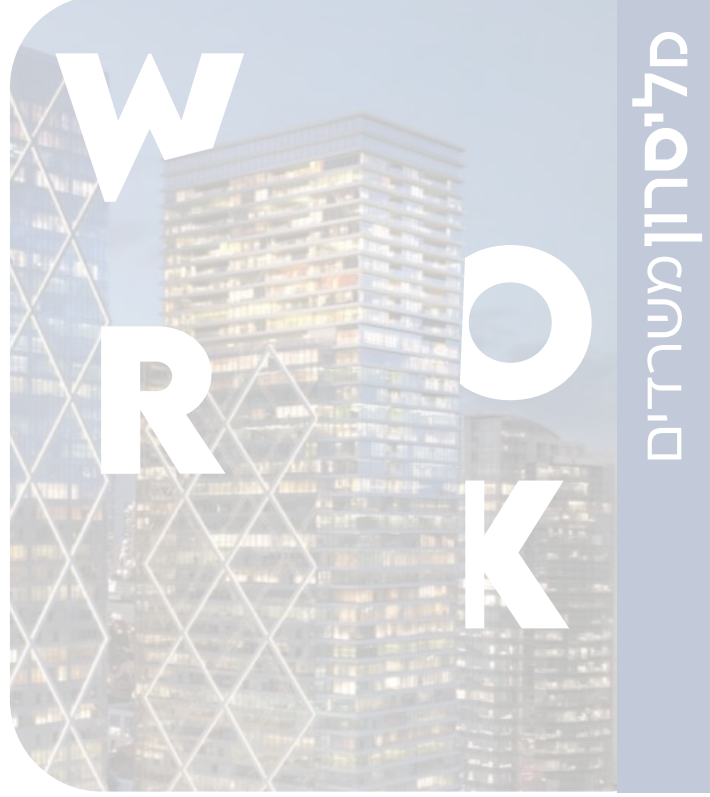
\* העסקה טרם הושלמה  
סטטוס בנייה – תב"ע לניוד זכויות בתהליך





סליסרון מגורים

איכות | מיקום | ניהול



סליסרון משרדים



סליסרון קניונים

# מתרחבים למגורים



# פיתוח זרוע נדל"ן למגורים מליסרון נכנסת בעוצמה לתחום המגורים

## מליסרון מגורים – ייעוד להשכרה

### באר שבע

בנייה של כ-300 יחידות דיור בצמוד לעופר גרנד קניון באר-שבע

היתר ב-  
2023

### נתניה

בנייה של כ-92 יחידות דיור בצמוד לקניון עופר השרון בנתניה

היתר ב-  
2023

### תל אביב

בנייה של כ-116 יחידות דיור בשלב ב' של פרויקט לנדמארק בתל אביב

סיום  
בנייה צפוי  
2026

### תל אביב

בנייה של כ-160 יחידות דיור להשכרה מעל קניון רמת אביב

תב"ע  
בתהליך

## ייעוד למכירה



60 שנות ניסיון בייזום ופיתוח של אייקונים נדל"ניים בישראל



התמקדות בייזום למגורים באזורי הביקוש בדגש על פרויקטים גדולים והתחדשות עירונית, פיתוח, אחזקה וניהול של נכסים מניבים איכותיים



היסטוריה של זיהוי מוקדם של מגמות בשוק



שליטה בכל שרשרת הערך של ייזום נדל"ן ובעלת יכולת ביצוע בתוך הבית



שמירה על מוניטין מעולה והובלה בסטנדרט בנייה גבוה לאורך עשרות שנים



סגל הנהלה איכותי ומקצועי בהובלה משותפת של בעלי השליטה





# אביב ייזום

שליטה משותפת - השלם גדול מסך חלקיו





הדמיה: בירנד סטודיו בע"מ

# דיור להשכרה


צמוד לעופר גרנד קניון באר-שבע  
100% בבעלות מליסרון

  
**58 מיליון**  
שווי בספרים

  
**297**  
יחידות דיור  
להשכרה

  
**35,000 מ"ר**  
שטח להשכרה

  
**2023**  
מועד תחילת  
בנייה צפוי

  
**360-370 מיליון**  
סך עלויות בנייה  
צפויות

  
**15-17 מיליון**  
NOI צפוי

מצב תכנוני - תב"ע מאושרת, שאינה מחייבת השכרה  
מיועד להשכרה עפ"י החוק לעידוד השקעות הון  
בשלבי תכנון לקראת הגשה להיתר





# דיוור להשכרה

סמוך לקניון השרון נתניה  
100% בבעלות מליסרון



**82 מיליון**

שווי בספרים  
(מגורים, משרדים ומסחר)



**עירוב שימושים**

92 יחידות דיוור להשכרה  
3,500 מ"ר משרדים  
3,500 מ"ר מסחר



**שטח להשכרה**

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



**2023**

מועד תחילת  
בנייה צפוי



**עלויות בנייה**

מגורים 165-170 מיליון  
משרדים ומסחר 65-70 מיליון



**NOI צפוי**

מגורים 6-8 מיליון  
משרדים ומסחר 7-9 מיליון

מצב תכנוני - תב"ע מאושרת, שאינה מחייבת השכרה  
מיועד להשכרה עפ"י החוק לעידוד השקעות הון  
בשלבי תכנון לקראת הגשה להיתר



CREATING

PLACES

PEOPLE

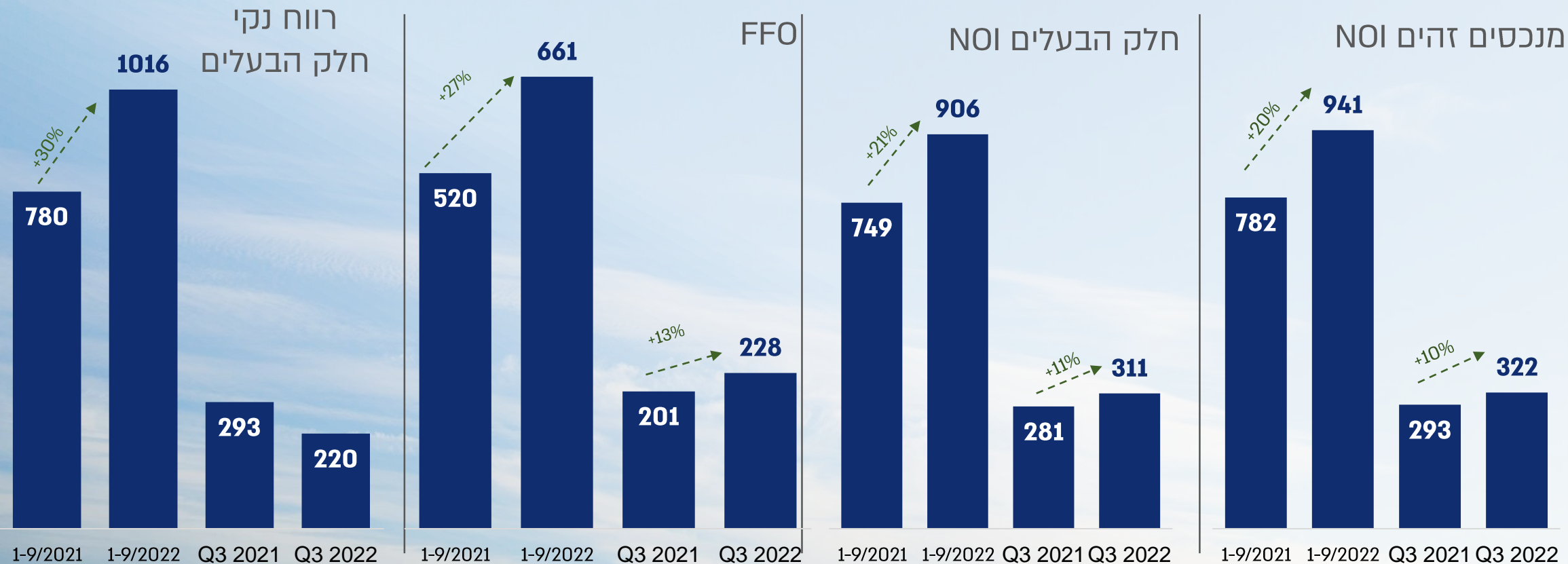
LOVE TO





# צמיחה עקבית בכל הפרמטרים התפעוליים

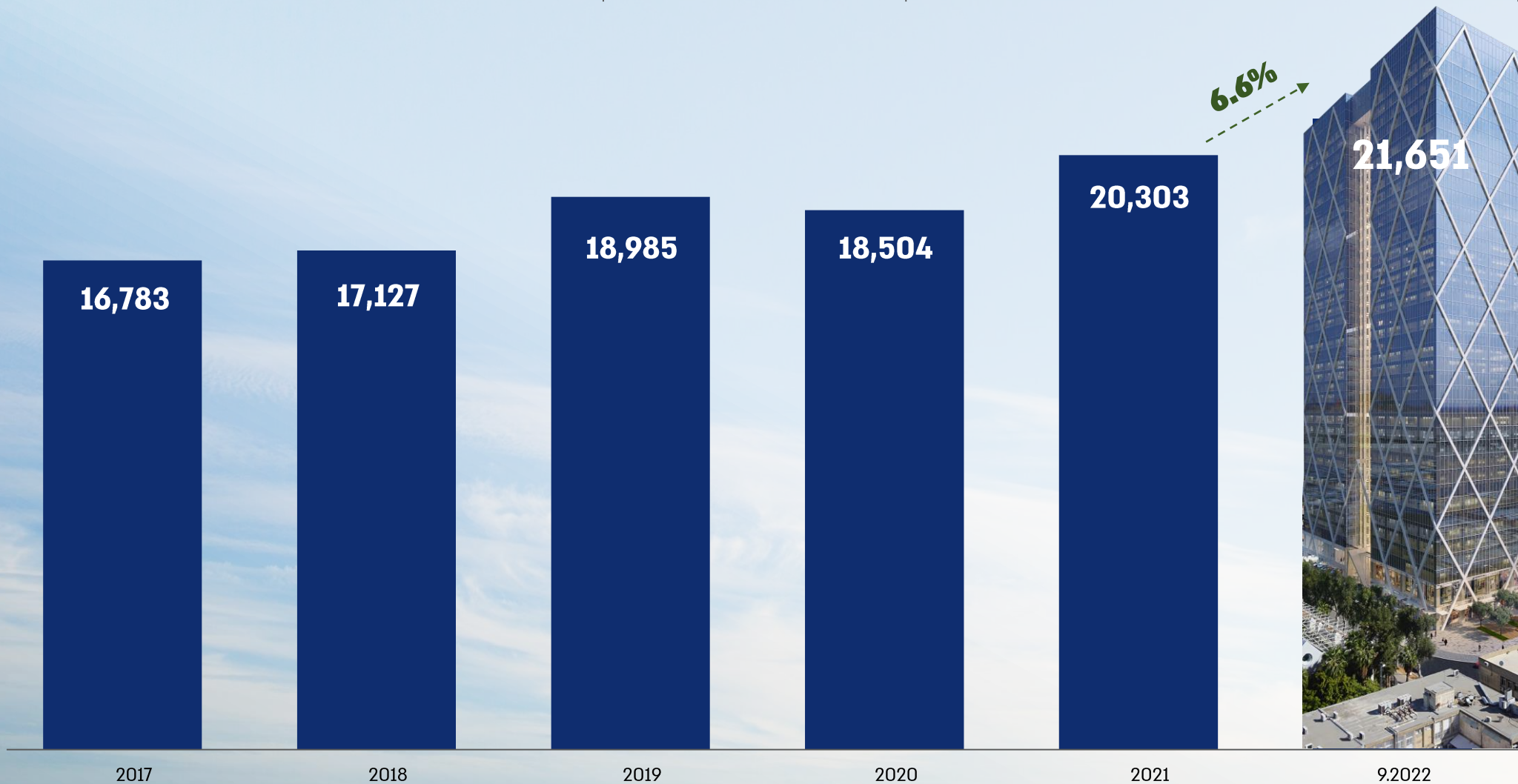
בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2022



\*הנתונים במיליוני ש"ח

# שווי הנדל"ן להשקעה צמח השנה ב-6.6%

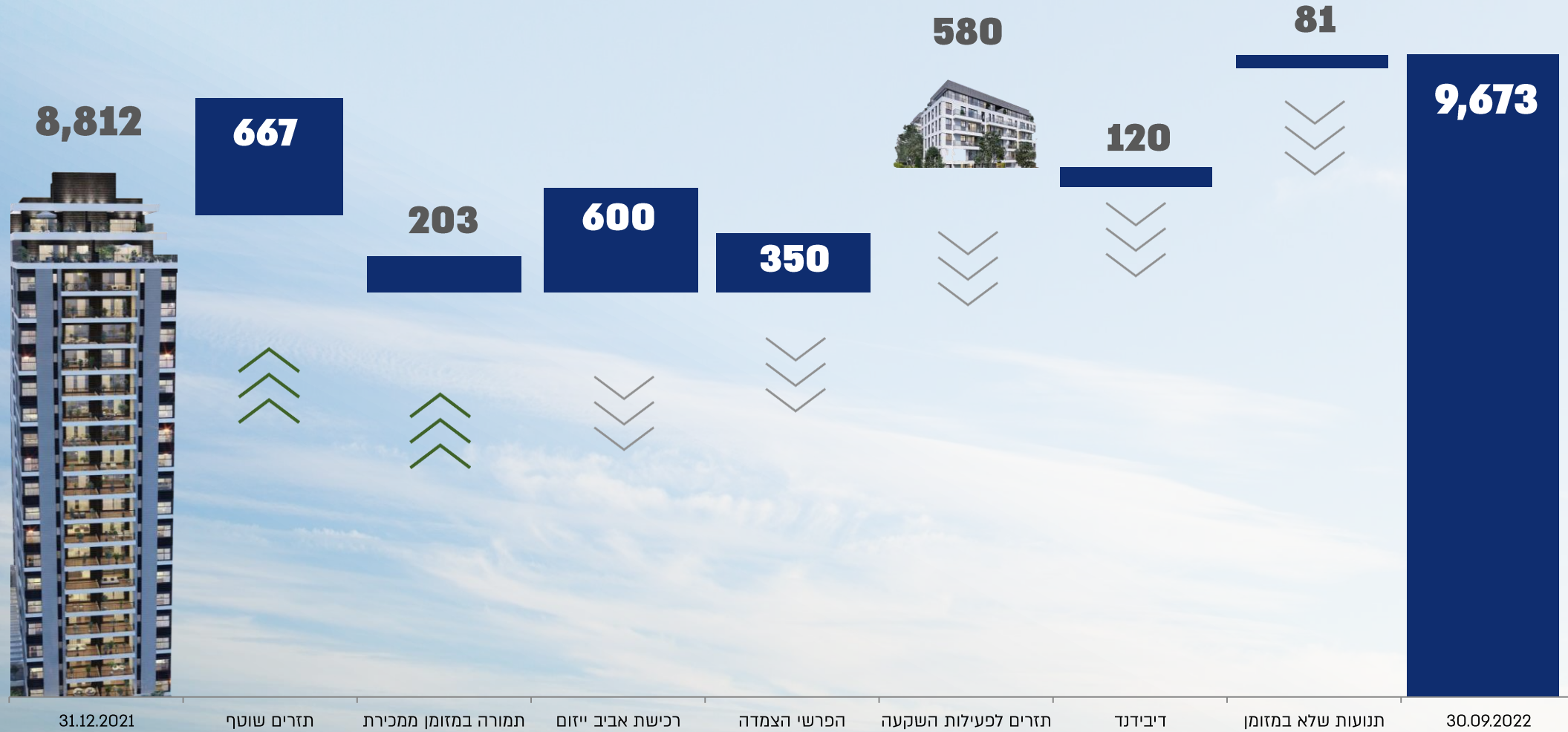
שני מנועי הצמיחה המשמעותיים השנה הם השקעה בנכסים ושיערוך הנכסים. שיערוך הנכסים נבע מגידול ב-NOI המייצג שעלה כתוצאה מעדכון חוזי השכירות שנחתמו בתקופה והשפעת המדד על הכנסות שכר הדירה.



\*הנתונים במיליוני ש"ח

# עלייה מתונה בהיקף החוב נטו כתוצאה מהשקעות

תזרים המזומנים השוטף החזק מאפשר ביצוע השקעות משמעותיות תוך שמירה על מסגרת החוב

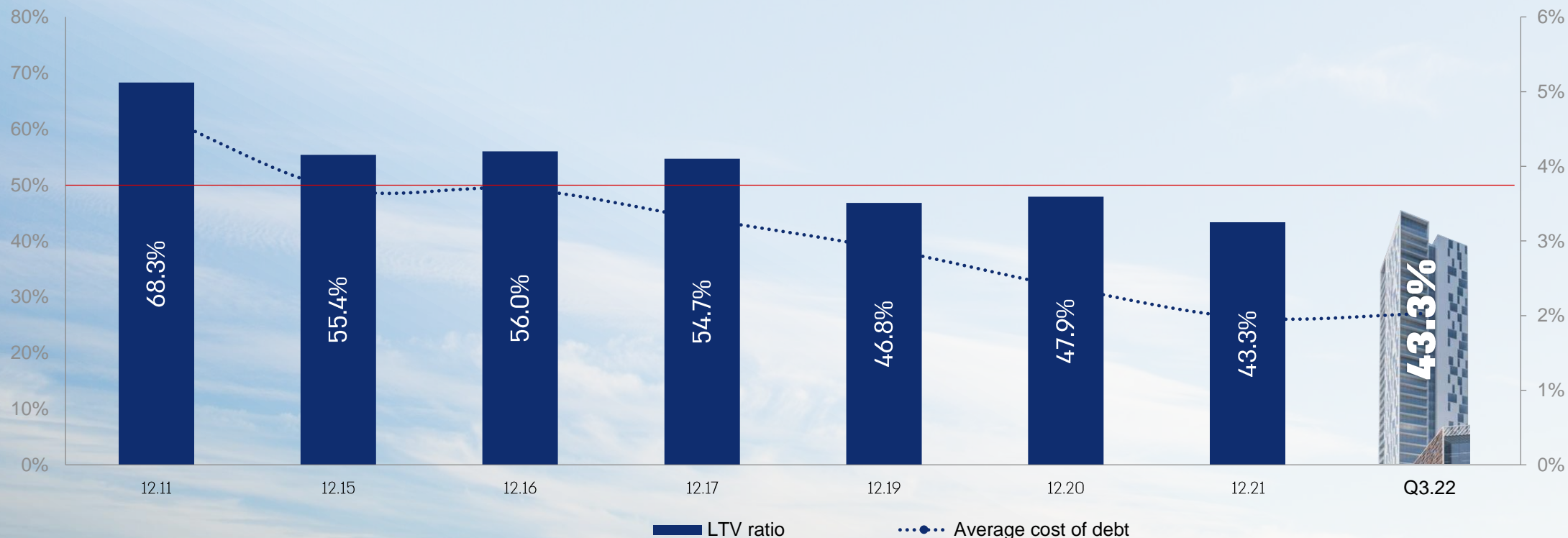


\*הנתונים במיליוני ש"ח



# ירידה מתמשכת בשיעור המינוף

בשנה האחרונה שיעור המינוף נותר יציב על אף העלייה בהיקף ההשקעות  
שיעור המינוף על נכסי החברה (LTV) ועלות החוב הצמוד הכוללת על פני השנים 2011-2022.Q3

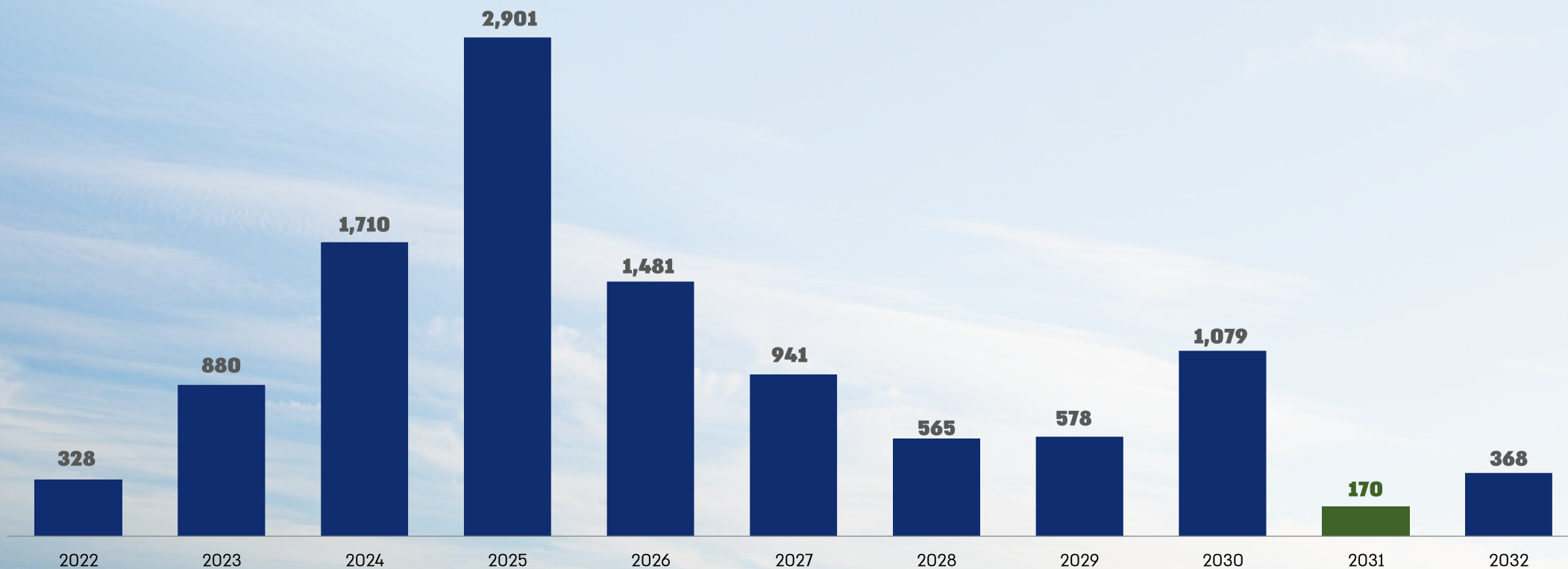


- במהלך הרבעון גייסה החברה הלוואה מגוף מוסדי בסך 575 מיליון ש"ח בריבית של 1.92% צמודה למדד במח"מ של כ-7 שנים
- לאחר תאריך המאזן גייסה החברה אגרות חוב (סדרה כ') בסך 264 מיליון ש"ח בריבית אפקטיבית של 2.32% צמודה למדד במח"מ של כ-6.7 שנים

\*הנתונים במיליוני ש"ח

# פריסת חוב מנוהלת לטווח ארוך

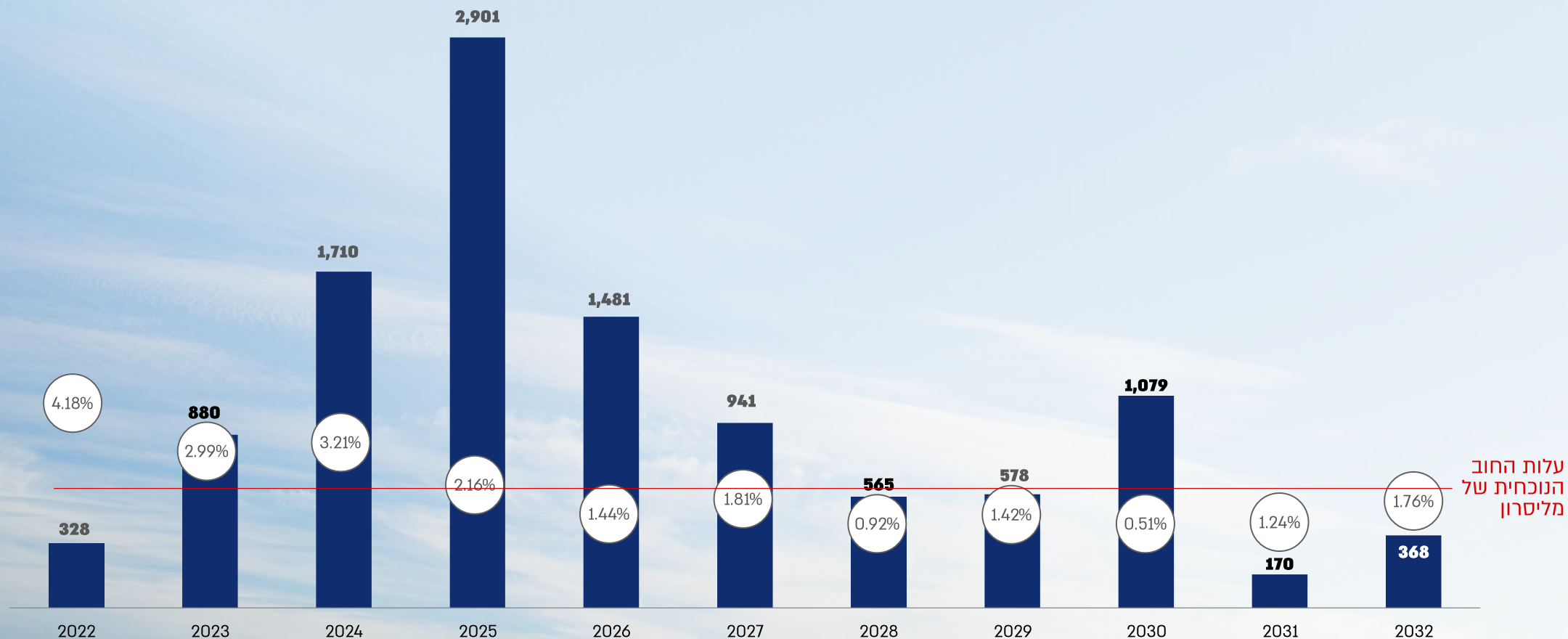
הארכת המח"מ לאחר מיחזור החוב ב-2025



- ליום 30 בספטמבר, 2022 לחברה יתרת מזומנים ושווי מזומנים בהיקף של כ-1.12 מיליארד ש"ח, כאשר עליה לשרת חוב (כולל קרן וריבית) לתקופה שעד ליום 30 בספטמבר, 2023, בהיקף של כ-1 מיליארד ש"ח  
 - בנוסף מחזיקה החברה מסגרות אשראי מחייבות שאינן מנוצלות בהיקף של כ-400 מיליון ש"ח ובנכסים לא משועבדים בהיקף של כ-8.6 מיליארד ש"ח

\*הנתונים במיליוני ש"ח

# פוטנציאל לחיסכון שנתי בעקבות מיחזור חוב בשנתיים הקרובות

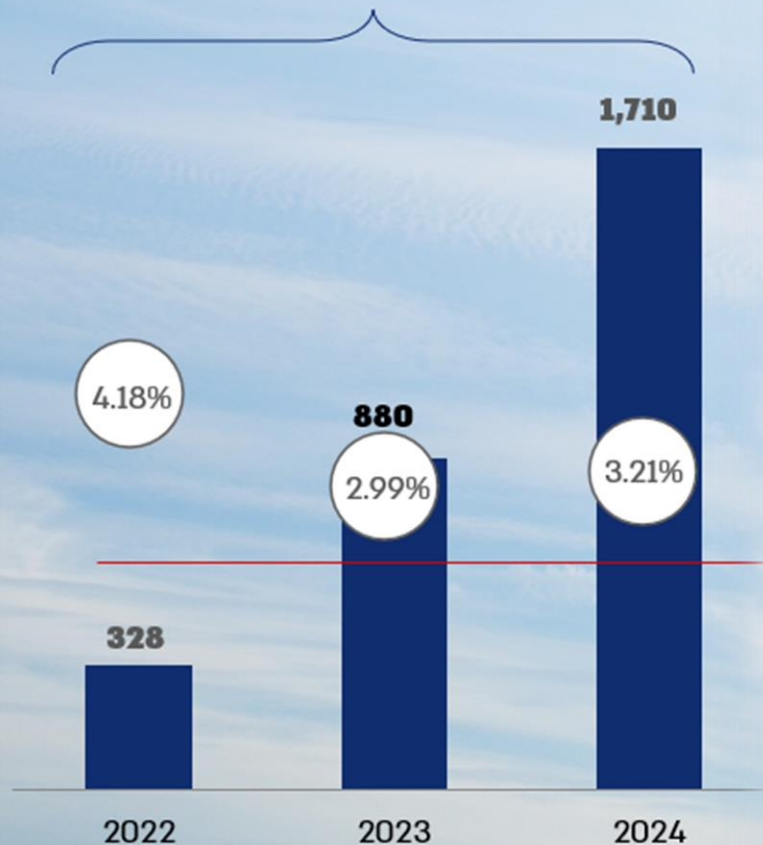


- ליום 30 בספטמבר, 2022 לחברה יתרת מזומנים ושווי מזומנים בהיקף של כ-1.12 מיליארד ש"ח, כאשר עליה לשרת חוב (כולל קרן וריבית) לתקופה שעד ליום 30 בספטמבר, 2023, בהיקף של כ-1 מיליארד ש"ח  
 - בנוסף מחזיקה החברה מסגרות אשראי מחייבות שאינן מנוצלות בהיקף של כ-400 מיליון ש"ח ובנכסים לא משועבדים בהיקף של כ-8.6 מיליארד ש"ח

\*הנתונים במיליוני ש"ח

# פוטנציאל לחיסכון שנתי בעקבות מיחזור חוב בשנתיים הקרובות

חיסכון פוטנציאלי ממיחזור החוב –  
**27** מיליון ש"ח עד סוף 2024

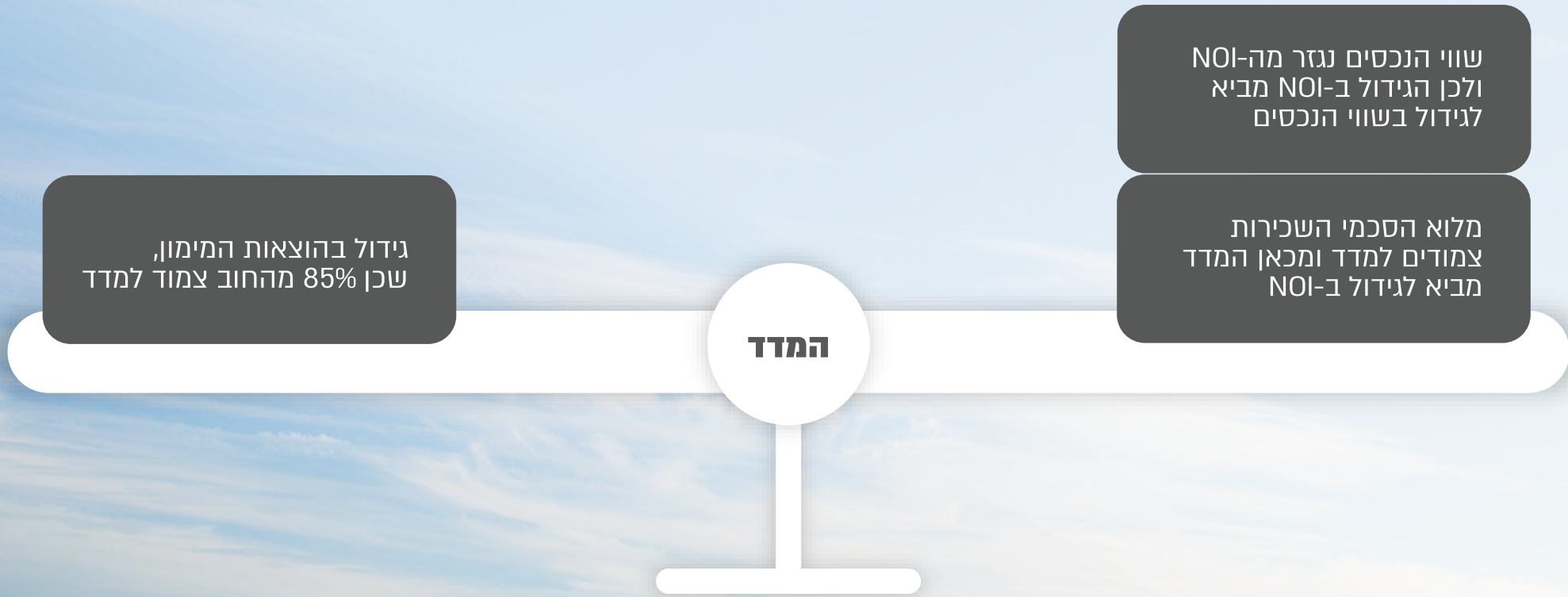


- ליום 30 בספטמבר, 2022 לחברה יתרת מזומנים ושווי מזומנים בהיקף של כ-1.12 מיליארד ש"ח, כאשר עליה לשרת חוב (כולל קרן וריבית) לתקופה שעד ליום 30 בספטמבר, 2023, בהיקף של כ-1 מיליארד ש"ח  
 - בנוסף מחזיקה החברה מסגרות אשראי מחייבות שאינן מנוצלות בהיקף של כ-400 מיליון ש"ח ובנכסים לא משועבדים בהיקף של כ-8.6 מיליארד ש"ח

\*הנתונים במיליוני ש"ח

# למרות הגידול בהוצאות המימון החברה מוגנת מעליית המדד

ברבעון השלישי המדד עלה ב-1.23%

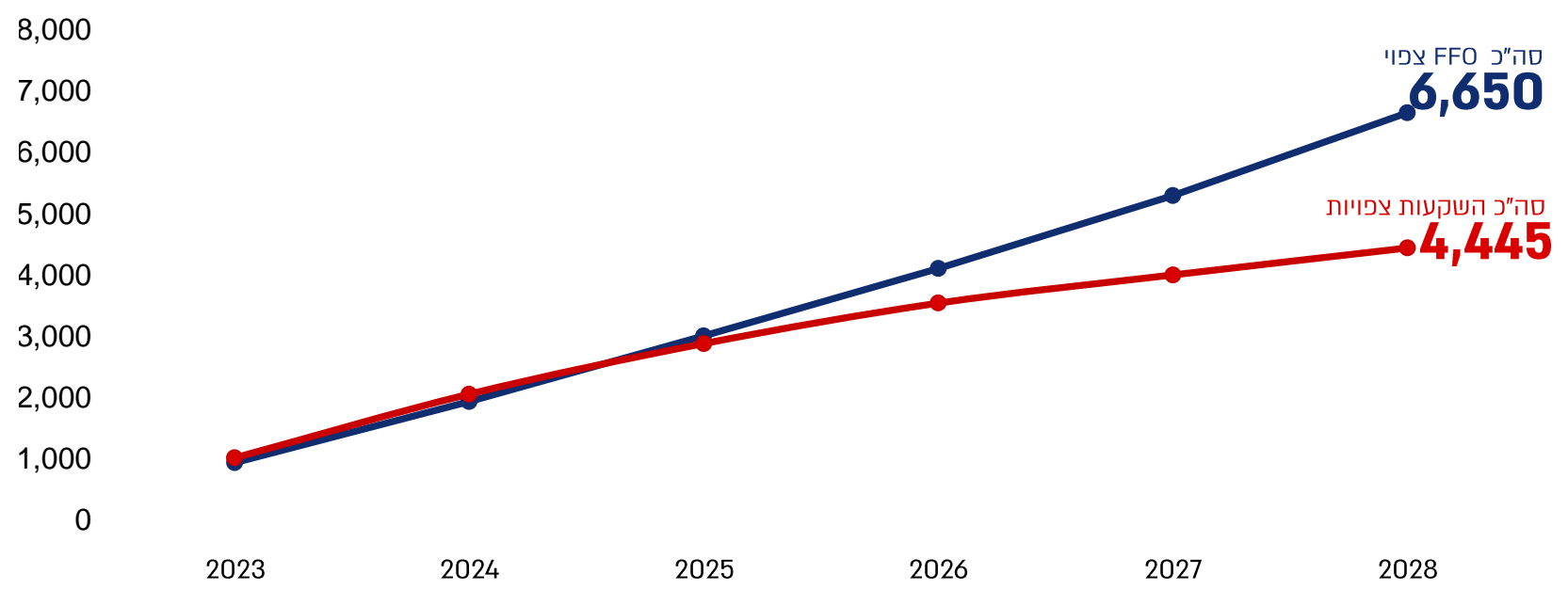




הדמיה: devision3

# תזרים הפעילות השוטפת עד 2028

מאפשר להוציא לפועל את תכניות הייזום ולבצע השקעות נוספות



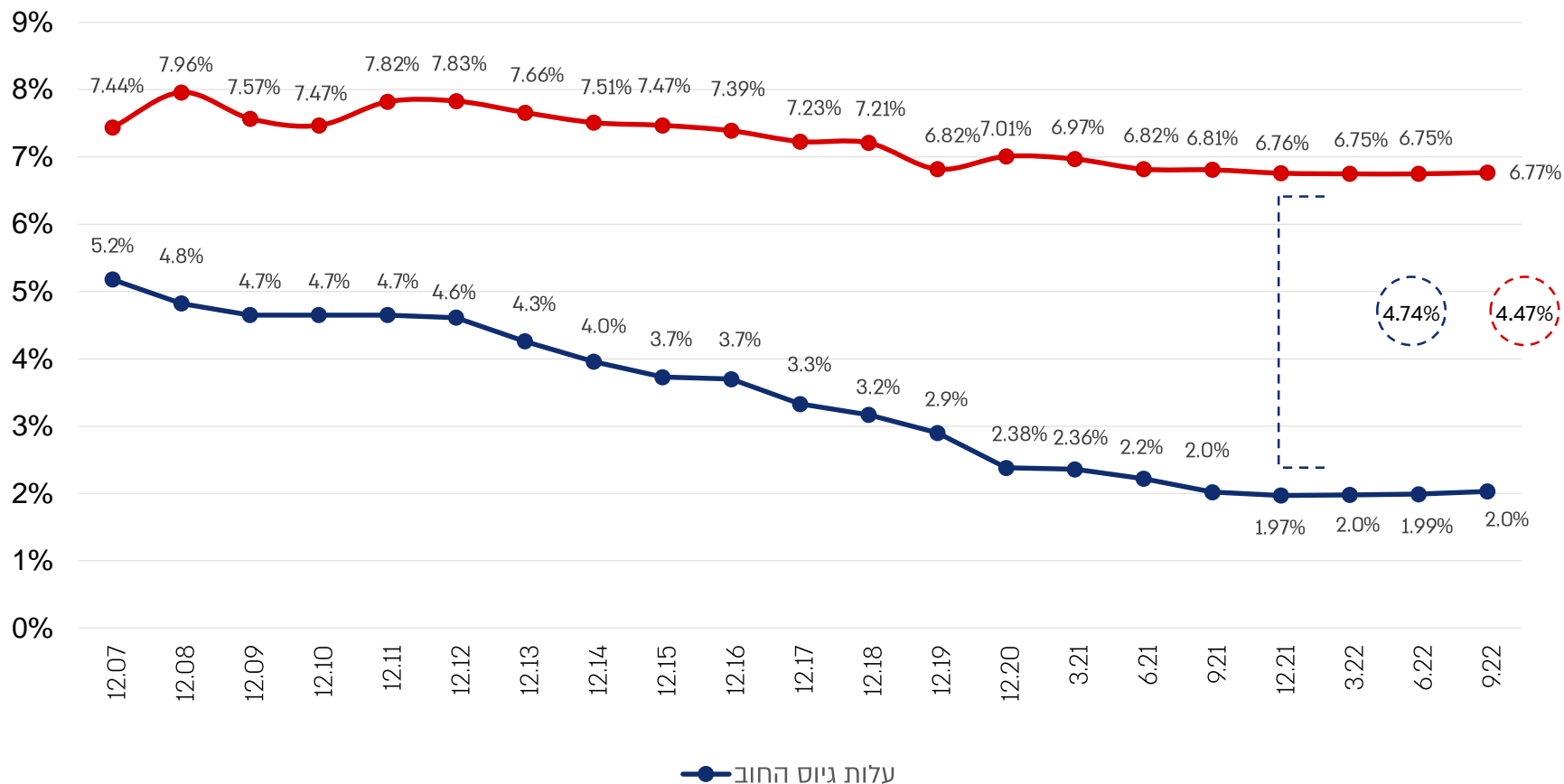
\*הנתונים במיליוני ש"ח



הדמיה: devision3

# מרווח גבוה בפרספקטיבה היסטורית

בין שיעור ההיוון המשוקלל לבין עלות החוב הצמודה המשוקללת של החברה



2.3% עלות גיוס חוב עדכנית

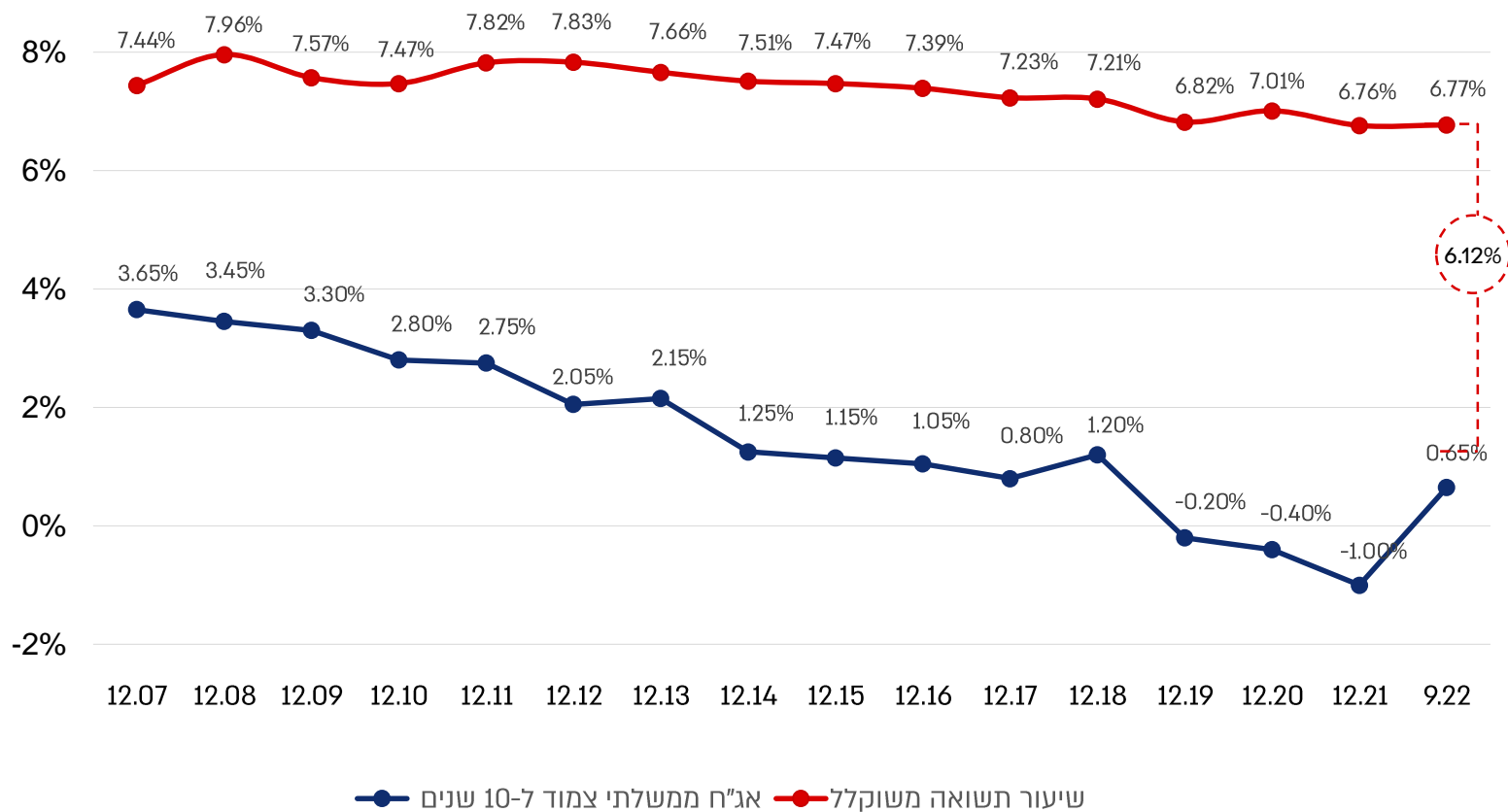
- לפי עלות גיוס של 2.3% (על כפי עלות גיוס אג"ח מליסרון (סדרה כ'), מח"מ 6.6 שנים)



הדמיה: devision3

# מרווח גבוה בפרספקטיבה היסטורית

בין שיעור ההיוון המשוקלל לבין ריבית אג"ח ממשלתי צמוד ל-10 שנים





# צמיחה מתמשכת וארוכת טווח



## צמיחה צפויה ב-NOI

תוספת צפויה של 448-475 מיליון ש"ח  
להיקף של 1,726 מיליון ש"ח  
בתוך חמש שנים



## צמיחה ב-FFO

להיקף של 1,353 מיליון ש"ח  
בתוך חמש שנים



## כניסה לתחום המגורים באמצעות רכישת 50% מאביב ייזום

ייזום אלפי יחידות דיור למגורים



## צמיחה בשטחים להשכרה

צפי גידול של 376 אלף מ"ר (48%)  
בתוך שלוש שנים



## מגמות קיימות

המגמות הדמוגרפיות והכלכליות  
ארוכות הטווח תומכות במימוש  
האסטרטגיה



## חזון ארוך טווח

מאפשר צמיחה לאורך זמן ותשואות  
גבוהות לאורך עשרות שנים

# מליסרון

## תודה על ההקשבה

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