



מצגת

שוק ההון

לשנת 2023

מליסרון

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.

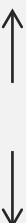
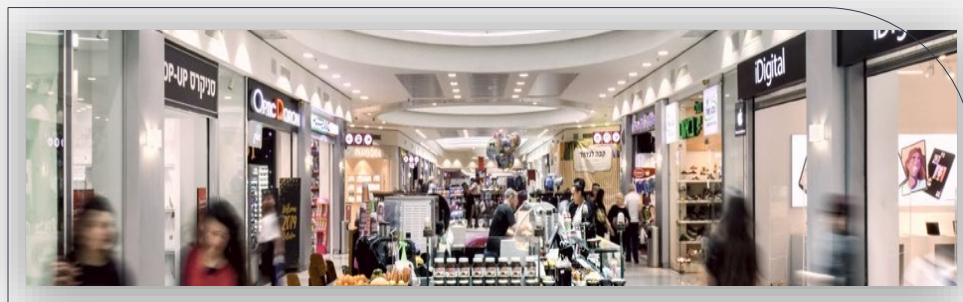
מצגת זו מהווה הצגה תמציתית וכללית בלבד של פעילות החברה. המצגת אינה מיועדת להחליף את העיון בדיווחיה הפומביים של החברה, ולפיכך על מנת לקבל תמונה מלאה של פעילות החברה ושל הסיכונים עימם היא מתמודדת, יש לעיין בתשקיף המדף של החברה, בדיווחיה המידיים, התקופתיים והרבעוניים באמצעות אתר ההפצה של המגנ"א ("הדיווחים 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, 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 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 כן, 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 טכנוניים 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.



כרטיס ביקור

משנת 1992

נסחרת החברה בבורסה לניירות ערך
וכלולה במדדי הבורסה המובילים תל-אביב
125, תל-אביב 35 ותל-אביב נדל"ן

פורטפוליו

98.8%

שיעור תפוסה ממוצע

53% מהון המניות

מוחזק ע"י הציבור

'iAA'

דירוג סדרות אג"ח

'iAA-Positive'

דירוג אשראי גבוה

שווי שוק של
13 מיליארד ש"ח

2,700 שוכרים

28 נכסים מניבים

בבעלות החברה

10 מיליארד ש"ח

פדיונות שנתיים בקניונים

917,000 מ"ר

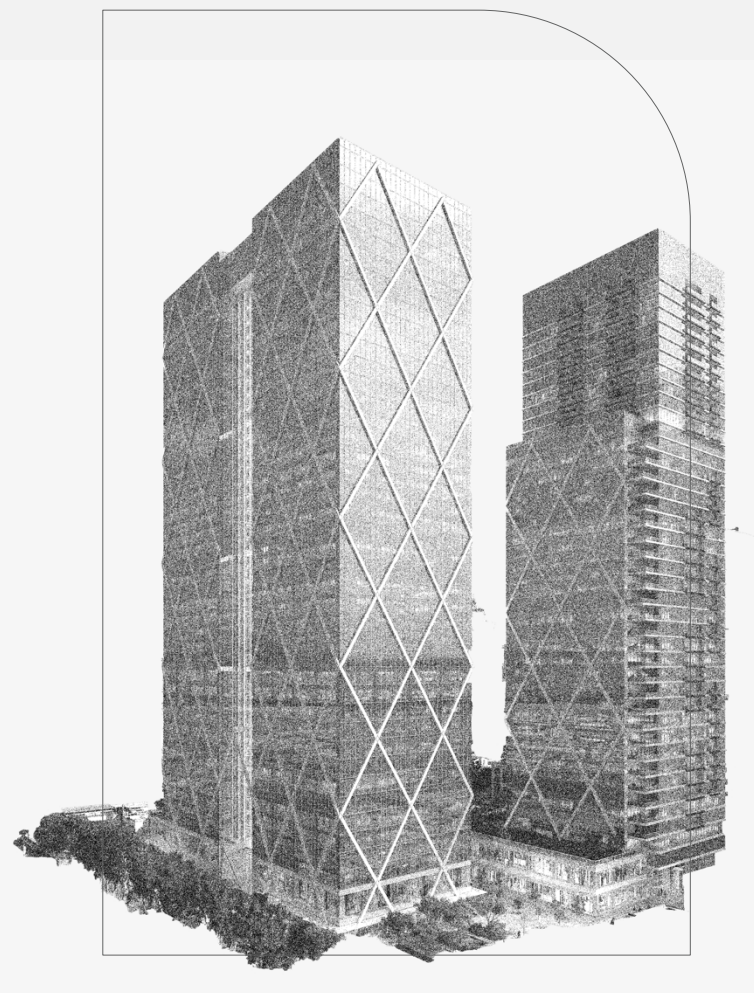
שטח מנוהל

70 מיליון ביקורים

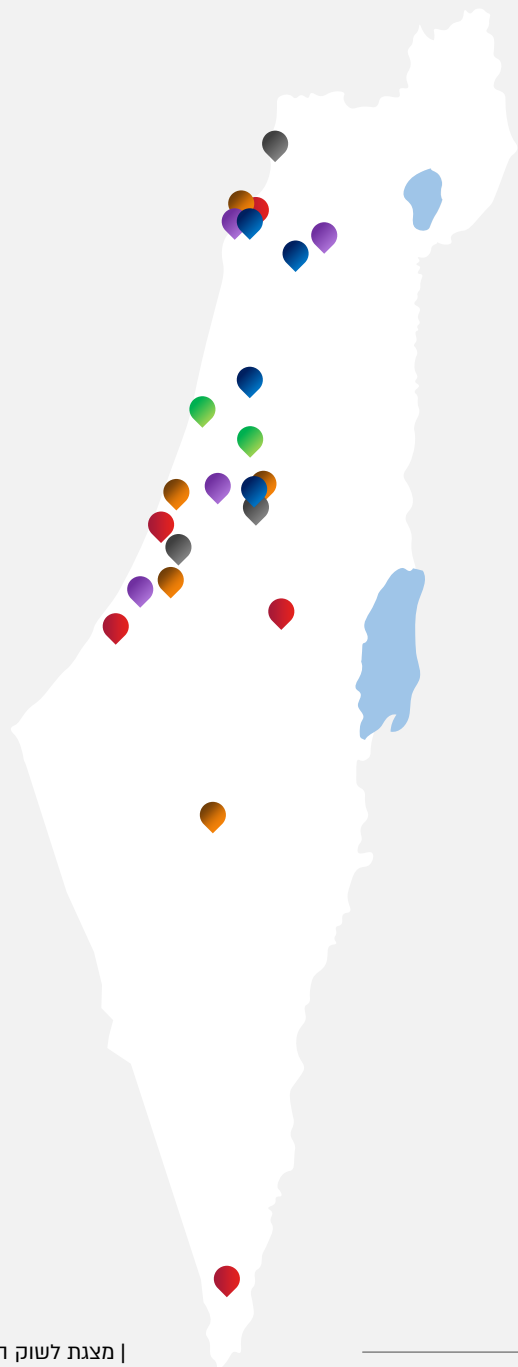
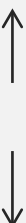
בשנה בקניונים

26,000

מקומות חניה



מפת נכסים



קניונים שכונתיים (7% מה-NOI)
עופר מרום סנטר | עופר קניותר | עופר אדומים |
עופר סירקין | עופר הראל* | עופר נהריה



קניונים אזוריים (53% מה-NOI)
עופר רמת אביב | עופר הקריון | עופר גרנד
חיפה | עופר הקניון הגדול פ"ת | עופר
רחובות | עופר גרנד ב"ש



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



פארקי הייטק ומשרדים (22% מה-NOI)
פ"ת East | פ"ת West | פארק עופר יקנעם | פארק
עופר הכרמל | בנייני עופר בית המילניום



קניונים עירוניים (4% מה-NOI)
עופר השרון נתניה | עופר לב חדרה



מתחמי עודפים וכאואר סנטר (9% מה-NOI)
עופר בילו סנטר | עופר חוצות המפרץ | עופר
הגבעה | עופר נוף הגליל



* 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

- בתחילת המלחמה פעילות הקניונים נפגעה, אך ככל שהזמן חלף השפעת המלחמה ירדה והתנועה והפדיונות בקניונים חזרו לשגרה של טרום תחילת המלחמה. פדיונות חודש אוקטובר ירדו ב-30%, החל מאמצע חודש נובמבר חלה התאוששות, כך שפדיונות חודש נובמבר הסתכמו בירידה של 3% בהשוואה לנובמבר 2022, פדיונות חודש דצמבר הסתכמו בעלייה של 16% בהשוואה לחודש דצמבר 2022 ובחודש ינואר נרשם גידול של 11% בהשוואה לינואר 2023

- בעקבות הפגיעה בפדיונות השוכרים בתחילת המלחמה פרסמה החברה מתווה הקלות לשוכרים בקניונים ובמרכזי המסחר, תחת העקרון של חלוקת נטל הפגיעה בין המדינה (אשר פרסמה תוכנית לסיוע כלכלי לעסקים שפעילותם נפגעה), השוכר והמשכיר באופן מאוזן, כדלקמן:

- הנחה בשיעור של 25% מדמי השכירות ומדמי הניהול בגין חודש נובמבר
 - אפשרות לפרוס את תשלום דמי השכירות בגין חודש נובמבר לשלושה תשלומים חודשיים עוקבים
 - שוכרים מסוימים דוגמת רשתות המרכולים, פארמים וכן משרדים הממוקמים בקניונים, בנקים וקופות חולים לא יהיו זכאים להנחה בדמי השכירות ובדמי הניהול
- סך ההנחות שנתנה החברה במסגרת המתווה עמד על 31 מיליון ש"ח



השפעת מלחמת חרבות ברזל

מליסרון
מבוא

פעילות המשרדים

- כיום אין השפעה שלילית על פעילות המשרדים הקיימת
- בשבוע הראשון של המלחמה נעצר שיווק משרדים בהקמה, החל מהשבוע השני התחדשו המשאים והמתנים ובפרייקט LANDMARK נרשמה התקדמות משמעותית בהסכמות המסחריות



פעילות המגורים והבנייה

- בשבועות הראשונים מתחילת המלחמה נסגרו אתרי הבנייה בהנחיית הרשויות המקומיות
- למועד פרסום הדוח, אתרי הבנייה בהם פועלת החברה חזרו לפעול במתכונת כמעט מלאה, אך מחסור בפועלים עדיין מורגש
- המחסור בפועלים עלול לעכב התחלה של שיווק ובינוי פרויקטים חדשים



פילוח תמהיל נכסי החברה על פי מאפייני סיכון ותשואה

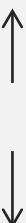


אחוז מה-NOI (%)	שיעור היוון משוקלל (%)	NOI לשנת 2023 (מיליוני ש"ח)	שווי מיוחס לזכויות והקמה (מיליוני ש"ח)	שווי מיוחס מניב (מיליוני ש"ח)	שיעור תפוסה (%)	שטח (חלק החברה) (אלפי מ"ר)	
53%	7.01%	705	243	11,043	99.8%	268	קניונים אזוריים
22%	7.00%	296	2,583	4,474	98.0% ^②	319	פארקי הייטק ומשרדים ^①
9%	7.08%	115	414	1,831	98.9% ^③	86	מתחמי עודפים וכאווור סנטר
5%	6.08%	70	4	1,114	100%	41	נכסים בעלי שוכר יחיד
7%	7.24%	88	44	1,354	98.2%	67	קניונים שכונתיים
4%	7.51%	52	104	748	98.4%	41	קניונים עירוניים
100%	6.99%	1,326	3,392	20,564	98.8%	822	סה"כ

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

② בנייתם של בניינים D ו-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 וכאווור סנטר ללא שטח של כ-2,500 מ"ר במתחם חוצות המכרף שהושכר לאולם ארועים והחוזה בוטל עקב השפעות התפרצות הקורונה, כולל שטח זה שיעור התפוסה עומד על 97%

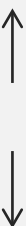
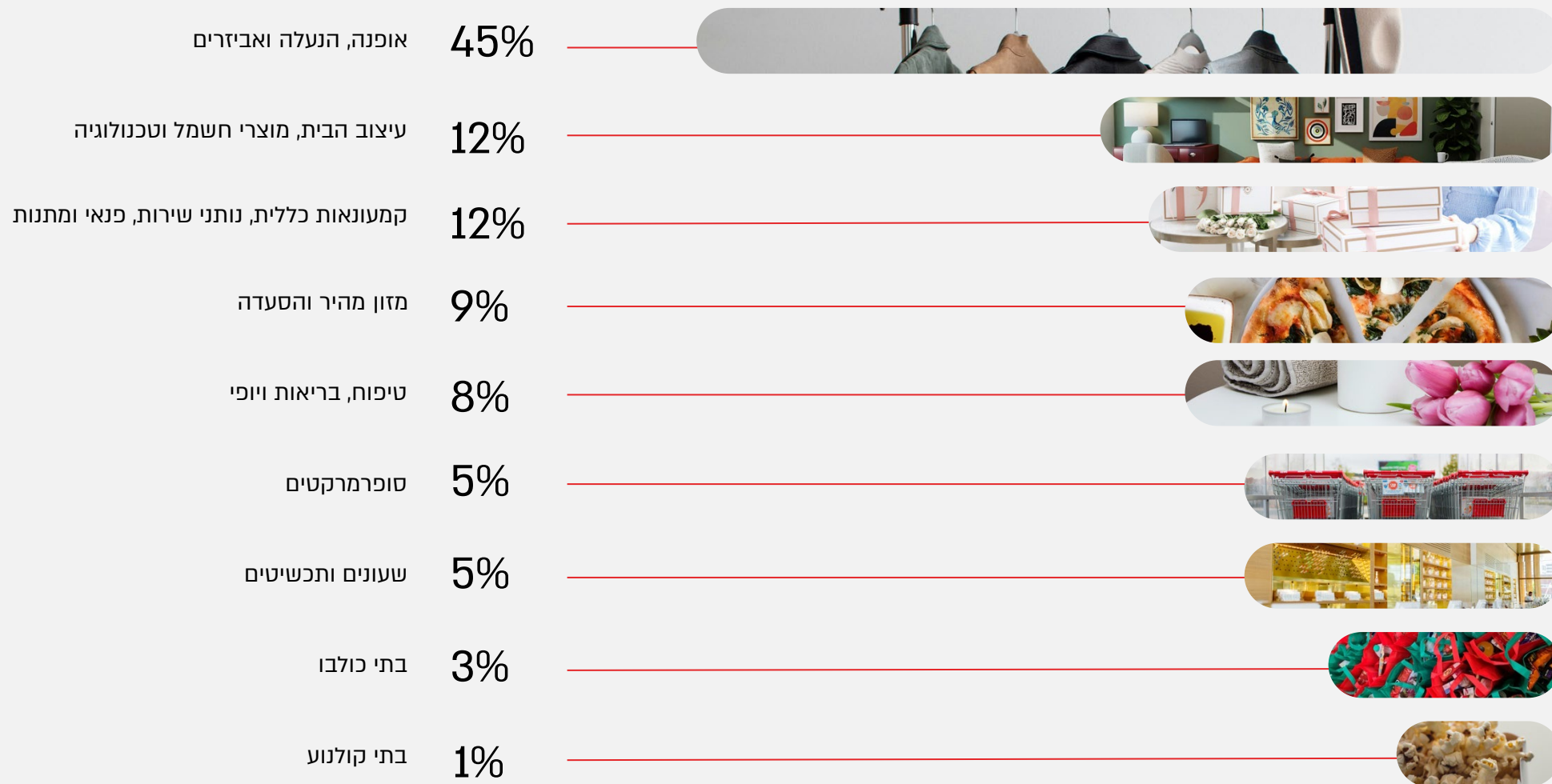


מליסרון קניונים



תמהיל הקניונים

חלוקה לתמהיל לפי הכנסות על-פי תמהיל מוצרים בקניונים



ניתוח כדיונות הקמעונאים (לפי סגמנטים)

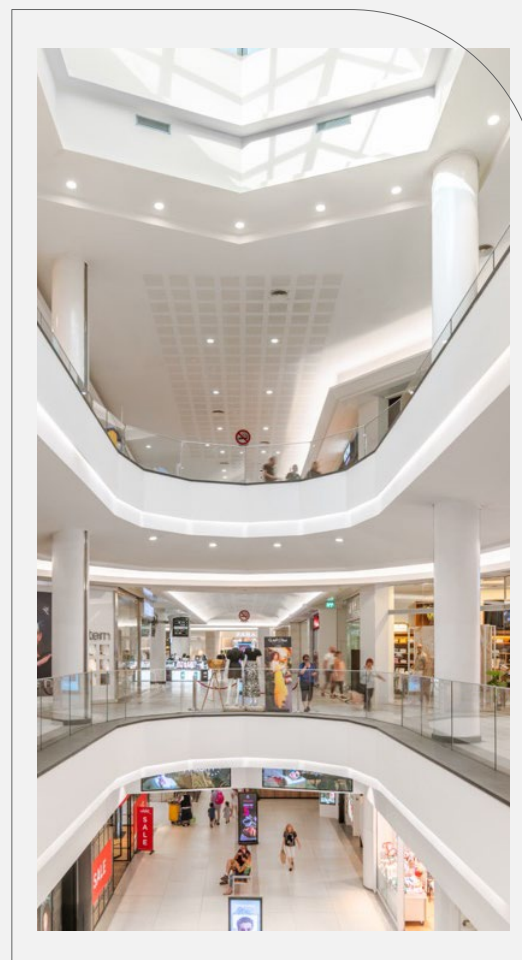
סה"כ הכדיונות בקניוני עופר לתקופה של 1-12.2023 כ-9.3 מיליארד ש"ח

מליסרון
קניונים

השינוי בכדיון חודשים ינואר – דצמבר 2023

בהשוואה לתקופה המקבילה בשנת 2022

1%	אופנה הנעלה ואביזרים
(2%)	תכשיטים
5%	פעילות פנאי ומתנות
(7%)	עיצוב הבית
1%	מוצרי חשמל וטכנולוגיות
5%	טיפוח בריאות ויופי
5%	מזון מהיר והסעדה
1%	קמעונאות כללית ונותני שירותים
1%	סך חנויות ייעודיות
13%	בתי כולבו
5%	בתי קולנוע
4%	סופרמרקטים
2%	סך שינוי



התאוששות בכדיונות (נתונים לעומת חודש מקביל אשתקד):

ינואר - ספטמבר +5%

אוקטובר -30%

נובמבר -3%

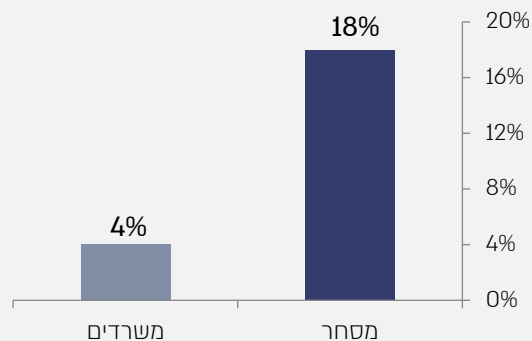
דצמבר +16%

ינואר +11%

פברואר (RIS) +10%

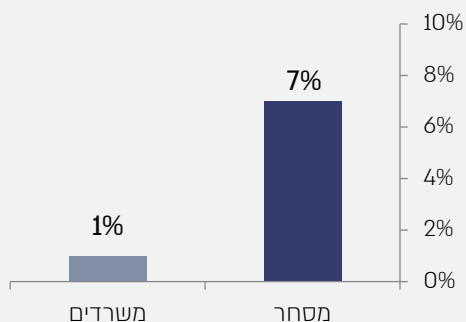
חוזים חדשים, מימושי אופציות וחידושי חוזים בשנת 2023 (מסחר ומשרדים)

חוזים חדשים



משרדים		מסחר		
חוזים חדשים (חילופי שוכרים)	מימושי אופציות וחידושי חוזים	חוזים חדשים (חילופי שוכרים)	מימושי אופציות וחידושי חוזים	
7	43	136	453	מספר חוזים
3	49	18	71	שטח שנחתם (אלפי מ"ר)
3	41	56	149	הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)
4%	1%	18%	7%	שיעור הגידול הריאלי בדמי השכירות

מימושי אופציות וחידושי חוזים



משרדים	מסחר	חוזים חדשים על שטחים פנויים מעל לשנה וייזום חדש
8	64	מספר חוזים
24	9	שטח שנחתם (אלפי מ"ר)
24	17	הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)

סה"כ הגידול הממוצע בחוזים חדשים, מימושי אופציות וחידושי חוזים בשנת 2023 עומד על 10%

פרויקט בהקמה

מליסרון
קניונים

שטח להשכרה 24,300 מ"ר
שימושים לקרקע מסחר ומשרדים
(מסחר 17,000 מ"ר, משרדים 7,300 מ"ר)
עד כה הושקעו 74 מיליון ש"ח (100%)
סך עלויות בנייה משוערות 406 מיליון ש"ח (100%)

NOI צפוי 32 מיליון ש"ח (100%)
מועד סיום מתוכנן 2026

סטטוס השכרות –
יש הסכמות מסחריות על כלל השטח המסחרי

סטטוס בנייה
חפירה ודיפון

עופר יבנה

חלק החברה
70%

הדמיה



פרויקט בהקמה

מליסרון
קניונים

חלק החברה
90.9%



עופר נוף הגליל

הדמיה

שטח להשכרה 21,000 מ"ר

שימושים לקרקע מסחר
סך עלויות בנייה משוערות 355-365 מיליון ש"ח (100%)

NOI צפוי 31-34 מיליון ש"ח (100%)

מועד סיום מתוכנן 2025

סטטוס השכרות -

יש הסכמות מסחריות על מרבית השטח

סטטוס בנייה

תב"ע מאושרת, התקבל היתר הריסה

פרויקט בהקמה

מליסרון
קניונים

הדמיה



שטח להשכרה 19,000 מ"ר
שימושים לקרקע מסחר
עד כה הושקעו 62 מיליון ש"ח (100%)
סך עלויות בנייה משוערות 151 מיליון ש"ח (100%)

NOI צפוי 18 מיליון ש"ח (100%)
מועד סיום מתוכנן ג'מבו ופוקס 2024
מועד סיום מתוכנן בניין 12 2024
מועד סיום מתוכנן בבילון 2025

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 – הבנייה הסתיימה, בעבודות התאמה לקראת אכלוס
בניין 12 - התקבל היתר, תחילת עבודה בקרוב
מבנה בבילון – לקראת קבלת היתר

A photograph of a modern office building with a glass facade. The building has multiple stories and a prominent entrance area. In the foreground, there is a courtyard with a large, white, abstract sculpture that resembles a reclining figure. The ground is paved with light-colored tiles. The sky is overcast. The text "מליסרון משרדים" is overlaid on the right side of the image.

מליסרון משרדים

משרדים - שוכרים מובילים

כ-330 שוכרים מתוכם חברות מובילות
הנסחרות בבורסות בארץ ובעולם

357,000 מ"ר מנוהלים

6,000 חניות

3.1 שנים מח"מ שכירויות

98.0% שיעור תפוסה

296 מיליון ש"ח NOI שנתי (לפי 1-12 2023)

7% שיעור היוון משוקלל

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

220 אלף מ"ר כרויקטים בהקמה ובאכלוס (חלק החברה 133 אלף מ"ר)

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

2.6 מיליארד ש"ח שווי נכסים בהקמה (חלק החברה)



פרויקט בהקמה

מליסרון
משרדים

חלק החברה
50%



Landmark תל אביב

שטח להשכרה 166,000 מ"ר
משרדים, מסחר ומגורים 116 יח"ד
עד כה הושקעו 1.8 מיליארד ש"ח
סך עלויות בנייה משוערות* 2.6 מיליארד ש"ח

NOI צפוי 313 מיליון ש"ח
הכנסות צפויות ממכירת הדירות 523 מיליון ש"ח
92% משטחי מגדל A שווקו (נחתמו חוזים על 80%)

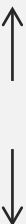
סטטוס בנייה
מגדל A הכנות אחרונות לקראת קבלת תופס 4
מגדל B החלו עבודות ביצוע שלד

מועד סיום מתוכנן מגדל A 2024 (אפריל)
מועד סיום מתוכנן מגדל B 2026

מו"מ עם שוכרים פוטנציאליים לגביי יתרת השטח של מגדל A

* כולל קרקע, שיפורים במושכר

הדמיה



פרויקטים שהסתיימו (בתהליך אכלוס)

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

NOI צפוי 24 מיליון ש"ח
(השנה הניב NOI של 17 מיליון ש"ח)

סטטוס בנייה
הבנייה הסתיימה, הבניין בשלבי אכלוס

חוזים חתומים
100% מהשטח

חלק החברה
100%



תמונה

עופר כרמל

פרויקטים שהסתיימו (בתהליך אכלוס)

שטח להשכרה 33,500 מ"ר
שימושים משרדים
עד כה הושקעו 217 מיליון ש"ח
סך עלויות בנייה משוערות 252 מיליון ש"ח

הבנייה הסתיימה בתהליך אכלוס

NOI צפוי 31 מיליון ש"ח
(השנה הניב NOI של 10 מיליון ש"ח)

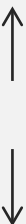
חוזים חתומים
85% מהשטח

חלק החברה
74%



פארק עופר פ"ת East
בניינים C + D

תמונה



פרויקטים בהקמה

מליסרון
משרדים

שטח להשכרה 6,000 מ"ר
שימושים משרדים
עד כה הושקעו 20 מיליון ש"ח
סך עלויות בנייה צפויות 50 מיליון ש"ח

NOI צפוי 5 מיליון ש"ח

מועד סיום בנייה צפוי 2024

סטטוס בנייה
בניית השלד הסתיימה, בשלבי עבודות גמר

חלק החברה
90.9%

הדמיה



**תוספת משרדים
בקניון נוף הגליל**



מליסרון מגורים

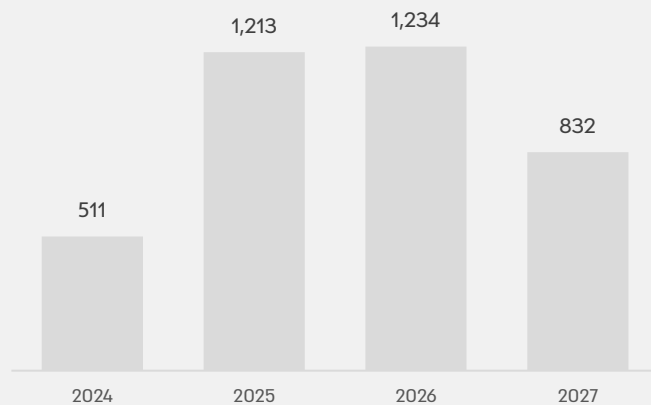
אביב ייזום במספרים | יחידות דיור

מליסרון
מגורים

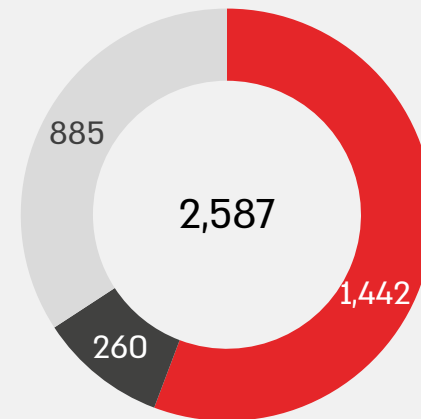
מהדירות ממוקמות
בגבעתיים, רמת גן,
הרצליה ותל אביב

87%

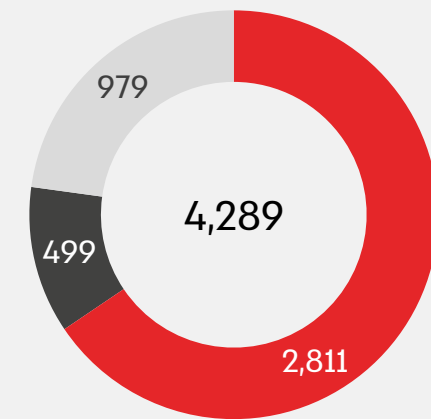
צפי התחלות בנייה (יחידות דיור)



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

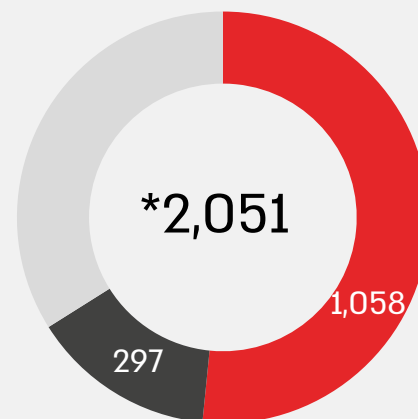
מהרווח הגולמי
צפוי בין 2025-2030

87%

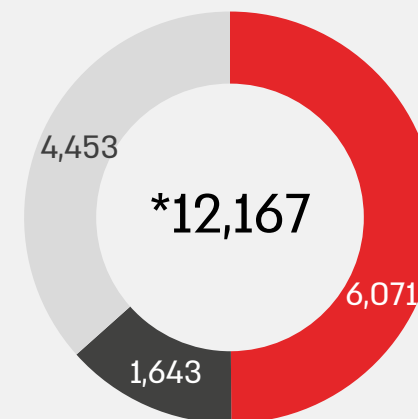
מהרווח הגולמי
מפרויקטים בהקמה

14%

צפי רווח גולמי
(100% מ' ש"ח)



הכנסות צפויות מייזום
(100% מ' ש"ח)



■ פרויקטים בשיעור החתמות מעל 67%
 ■ פרויקטים בהקמה
 ■ קרקעות שהחברה רכשה

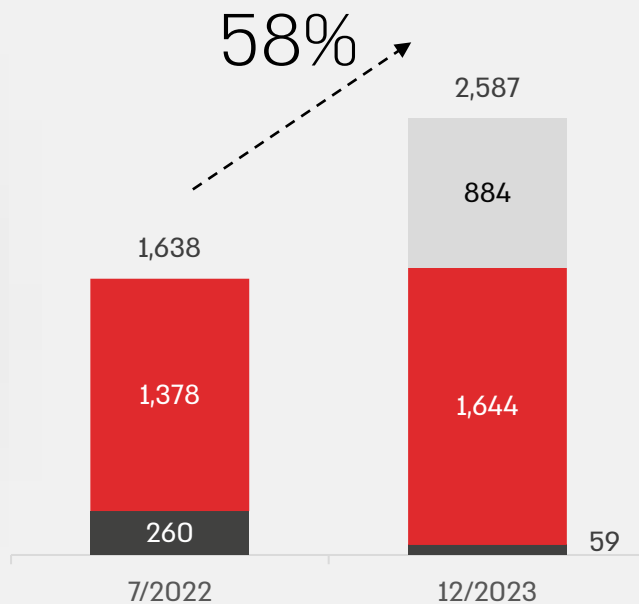
* לאורך חיי הפרויקטים. חלק החברה המשותפת בהכנסות כ-10.6 מיליארד ש"ח וברווח הגולמי כ-1.9 מיליארד ש"ח
** בנוסף מקדמת אביב ייזום מספר פרויקטים שאינם מוצגים לעיל, שכן במועד זה אין בגינם וודאות תכנונית ו/או היקף חתימות מינמאלי. סה"כ דירות צפויות בפרויקטים הללו (כולל דירות של הדיירים) כ-3,700 דירות

אביב ייזום במספרים | התפתחות מיום הרכישה עד ליום 31.12.2023

מליסרון
מגורים

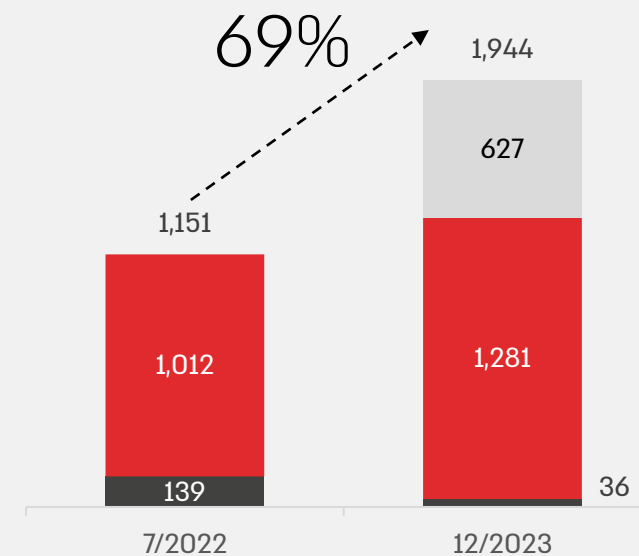


צפי דירות יזם למכירה
(יחידות דיור)



בנוסף, בתקופה נמסרו 201 דירות יזם מתחילת 2024 נחתמו שתי עסקאות נוספות (156 יח"ד)

צפי רווח גולמי
(חלק אביב ייזום, מיליוני ש"ח)



בנוסף, בתקופה הכרנו ברווח של 103 מ' ש"ח לא כולל רווח גולמי צפוי בפרויקטים שטרם הגיעו לשיעור של 67% חתימות

פרויקטים בשיעור
החתימות מעל 67%

פרויקטים בהקמה

קרקעות שהחברה רכשה

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

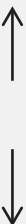
צפוי 2029

רווח גולמי

מעלות 17%



הדמיה



עסקאות חדשות בתקופה



קניון עופר הראל

תמונה



NOI (2023) 16.5 מיליון ש"ח

תמורה 32 מיליון ש"ח +

ויתור על הלוואה 157 מיליון ש"ח

פדיונות 2023 מול 2022 +8%

שטח להשכרה 11,600 מ"ר

שיעור תפוסה 97%

שימושים מסחר

עלויות בנייה צפויות (ללא המגורים)

170 מיליון ש"ח

NOI צפוי 12-14 מיליון ש"ח

זכויות בנייה נוספות

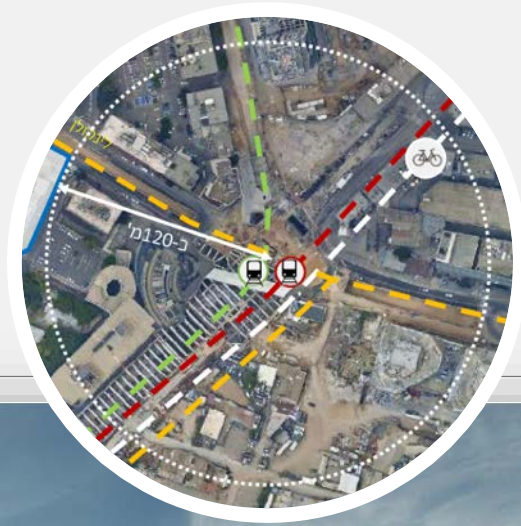
7,400 מ"ר מסחר ותעסוקה

1,300 מ"ר מגורים

800 מ"ר מבנים ומוסדות

ציבור

קרקע ברחוב לינקולן



הדמיה



מצב תכנוני תב"ע מאושרת
ל-17,500 מ"ר, הופקדה תב"ע
להגדלת זכויות הבנייה
ל-25,500 מ"ר

שטח להשכרה 25,500 מ"ר
לאחר שתאושר תב"ע
לניוד זכויות

NOI צפוי 56-60 מ' ש"ח

תמורה 298 מיליון ש"ח

שימושים משרדים

סך עלויות בנייה משוערות
700-710 מ' (כולל קרקע)

זכויות הבנייה
מועד התחלת בנייה צפוי 2025
מועד סיום בנייה צפוי 2028

סקירת התוצאות הפיננסיות



סקירת התוצאות הפיננסיות לשנת 2023



מדינת ישראל מצויה מאז שבעה באוקטובר בעיצומה של מלחמת "חרבות ברזל". למלחמת "חרבות ברזל" השלכות רחבות היקף גם על המשק הישראלי. כחברה מובילה, הגיעה מליסרון לתקופה מאתגרת זו כשהיא יציבה וחזקה ובעלת יכולות פיננסיות איתנות. עוצמה זו מאפשרת את המשך פעילותה העסקית של החברה, פעילות שהיא משמעותית להנעת גלגלי המשק ולחיזוק הכלכלה הישראלית, במיוחד בימים אלו.

מליסרון מסכמת את שנת 2023 כשנה בה היא מציגה תוצאות כספיות טובות עם גידול ברווח התפעולי (NOI) ובתזרים מפעילות (FFO), המשך מגמת העלייה בפדיונות בקניונים ושמירה על שיעורי תפוסה גבוהים של נכסי החברה.

אנו מאמינים כי בעזרת הנכסים האיכותיים שלנו, קהל המבקרים והמשך האמון של שוק ההון, נוכל להמשיך גם בתקופה מאתגרת זאת לייצר ערך לציבור המשקיעים.

ליאורה עופר, יו"ר הדירקטוריון

1,037 מיליון ש"ח (426 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי)
קיטון של 354 מיליון ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד

רווח נקי
(חלק הבעלים)

1,348 מיליון ש"ח (322 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי)
גידול של 6% לעומת התקופה המקבילה אשתקד
(9% ללא הנחות שניתנו בהתאם למתווה מלחמת חרבות ברזל)

NOI
(מנכסים זהים)

1,326 מיליון ש"ח (318 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי)
גידול של 8% לעומת התקופה המקבילה אשתקד
(11% ללא הנחות שניתנו בהתאם למתווה מלחמת חרבות ברזל)

NOI
(חלק הבעלים)

994 מיליון ש"ח (241 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי)
גידול של 12% לעומת התקופה המקבילה אשתקד (15% ללא הנחות חרבות ברזל) (לפרטים בנוגע ל-FFO לפי הוראות רשות ני"ע ראו שקף 33)

FFO
(גישת ההנהלה)

גידול של 2% בפדיונות הקניונים בתקופה בהשוואה לתקופה המקבילה ב-2022 (בנטרול חודש אוקטובר גידול של 5%)

פדיונות
(ינואר עד דצמבר)

סקירת התוצאות הפיננסיות לשנת 2023



↑ מדינת ישראל מצויה בימים אלה בעיצומה של מלחמת "חרבות ברזל" שהחלה ביום 7 באוקטובר 2023, ובאחת מהתקופות הקשות שידעה.

↓ כחברה גדולה שכל פעילותה בישראל, אנו רואים חשיבות רבה בשמירה על יציבות המשק והכלכלה.

גם השנה ולמרות השפעות המלחמה, מסיימת החברה, שנת פעילות עם שיפור בכל המדדים התפעוליים:

הרווח התפעולי (NOI) גדל ועומד בסוף השנה על קצב שנתי של כ-1.4 מיליארד ש"ח (על בסיס נתוני רבעון רביעי 2023 בנטרול הנחות שניתנו בעקבות מלחמת "חרבות ברזל"), הרווח התזרימי (FFO) גדל גם כן ועומד בסוף השנה על קצב שנתי של כ-1.08 מיליארד ש"ח (בנטרול השפעות "חרבות ברזל"). בנוסף, דמי השכירות בחוזים חדשים שנחתמו השנה עלו בממוצע בכ-10%.

אופיר שריד, מנכ"ל

979 מיליון ש"ח (224 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי)
גידול של 52 מיליון ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד

תזרים מפעילות שוטפת

99.2% בקניונים
98% במשרדים

שיעורי תפוסה

24.1 מיליארד ש"ח
גידול של 1.7 מיליארד ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר 2022

סך נדל"ן להשקעה

24 מיליארד ש"ח
גידול של 7.8% ביחס ליום 31 דצמבר 2022

חלק מליסרון בנדל"ן להשקעה

43.3%
עלייה של 0.5% ביחס ליום 31 בדצמבר 2022

LTV

2.23%
עלייה של 0.18% ביחס ליום 31 בדצמבר 2022

ריבית אפקטיבית משוקללת (עלות החוב)

FFO

תוצאות
פיננסיות

12%

גידול ב- FFO* ביחס לשנת 2022

14,087 מיליון ש"ח

2023 EPRA NRV ל-31 בדצמבר
(297 ש"ח למניה)

994 מיליון ש"ח

FFO* (20.9 ש"ח למניה)
לתקופה של 1-12.2023

מיליון ש"ח	לשנת 2022	לשנת 2023
NOI חלק הבעלים	1,224	1,326
עלויות הנהלה וכלליות (מנטרל פחת ותשלום מבוסס מניות)	(65)	(67)
עלויות פרסום ושיווק	(18)	(16)
בנטרול הפסד מפעילות אחרת	11	16
EBITDA	1,152	1,259
הוצאות ריבית ריאליות על החוב הפיננסי ונטרול הוצאות מימון על הפחתת עודפי עלות	(178)	(185)
מיסים שוטפים (ללא מדד)	(87)	(80)
FFO לפי גישת ההנהלה	887	994
התאמות ל-FFO לפי גישת רשות ני"ע: הפרשי הצמדה נכסים והתחייבויות פיננסים	(423)	(288)
בנטרול השפעת המדד על הפרשות למיסים שוטפים	27	11
FFO לפי גישת רשות ני"ע	491	717
דיבידנד	(180)	(380)
FFO לפי גישת ההנהלה ללא הנחות לפי מתווה מלחמת חרבות ברזל	887	1,023

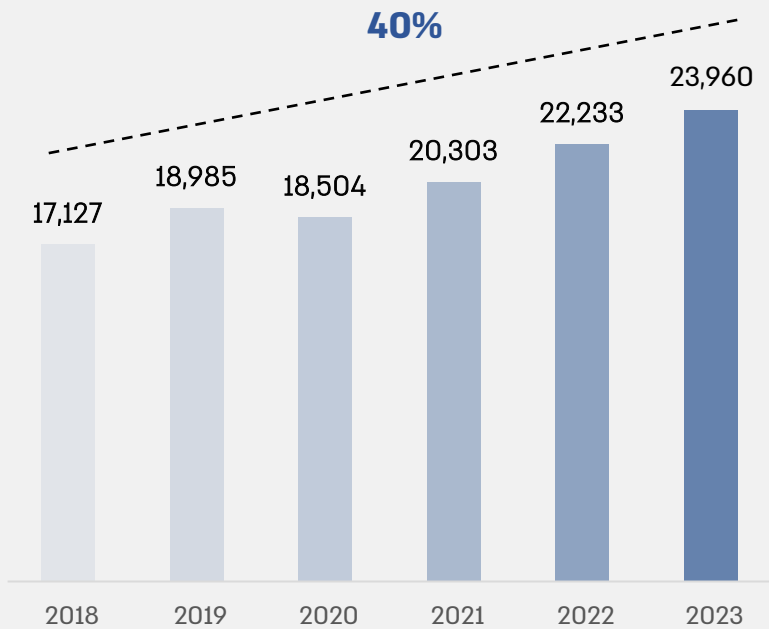
* FFO לפי גישת ההנהלה

שווי נדל"ן להשקעה

חלק הבעלים, מיליוני ש"ח

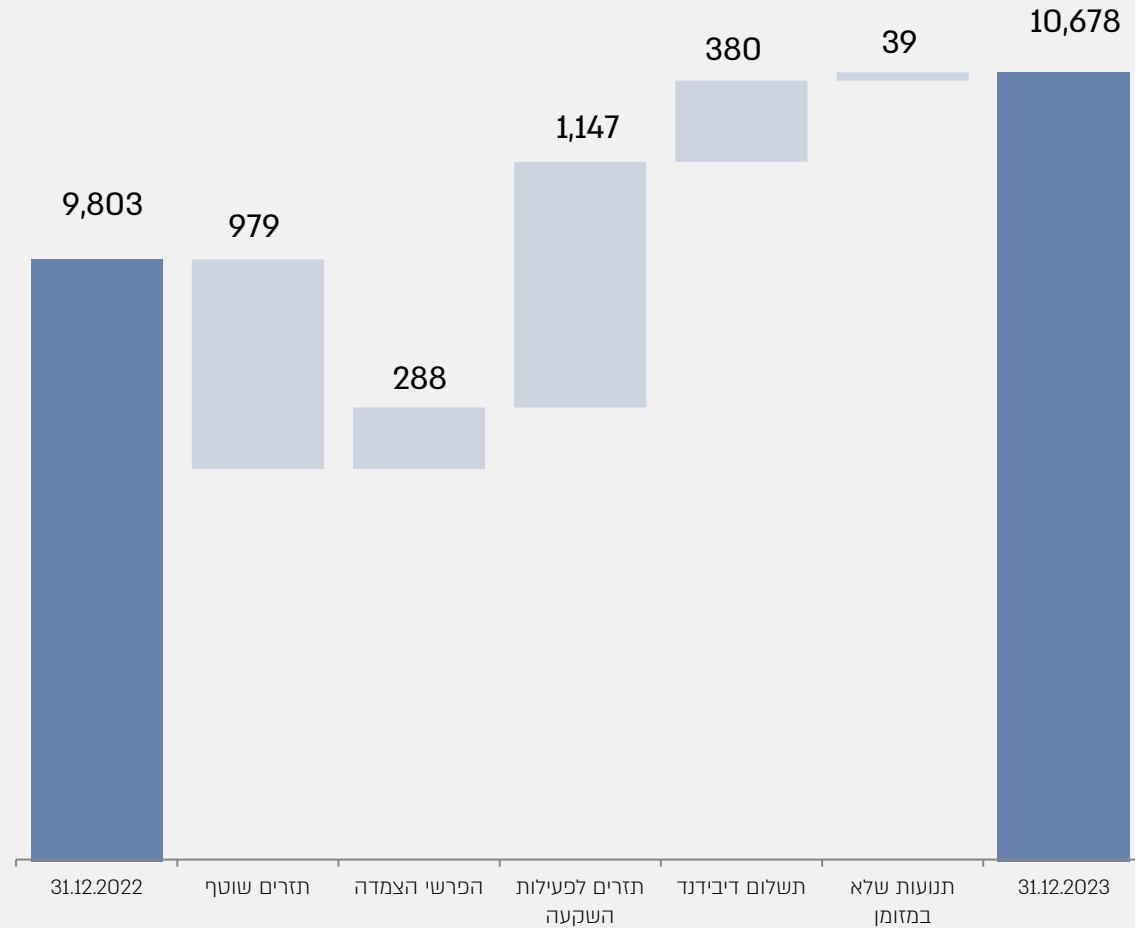
בשנת 2023 רשמה החברה גידול בשווי נכסיה המסחריים בסך 1.7 מיליארד ש"ח.

הגידול נובע בעיקר מרכישת נכסים חדשים בסך של 518 מיליון ש"ח, מהשקעות בנכסים ובנכסים בהקמה בסך 547 מיליון ש"ח ומעליית ערך בסך של 662 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מהשפעת עליית המדד בתקופה ומהגידול הריאלי ב-NOI



יתרת החוב נטו | חלק הבעלים, מיליוני ש"ח

תוצאות
פיננסיות



ניצול יעיל של עלויות החוב

שיעור המינוף על נכסי החברה (LTV) ועלות החוב הצמוד הכוללת על פני השנים 2011-2023

תוצאות
פיננסיות

3.11 שנים

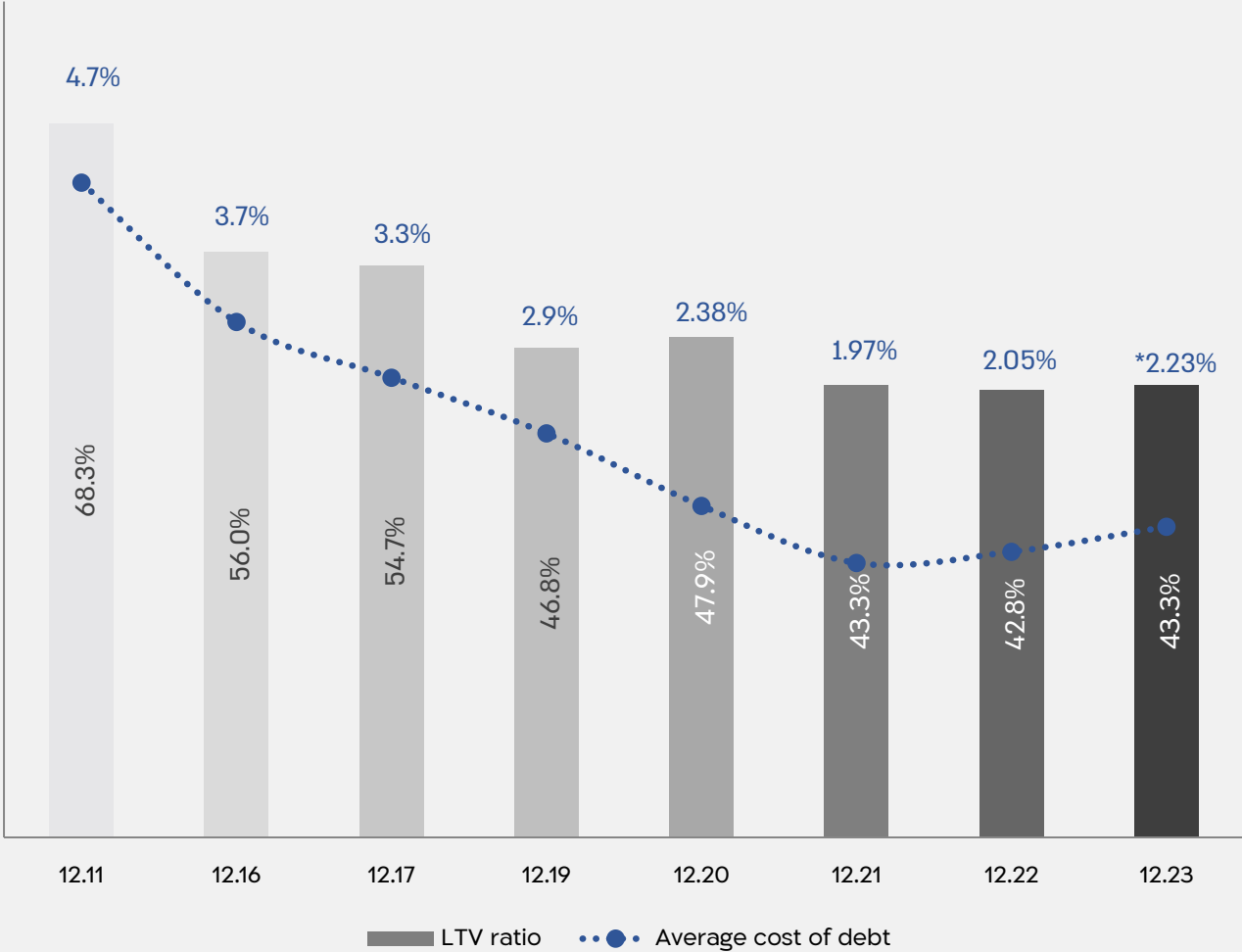
מח"מ חוב החברה

1,941 מיליון ש"ח

החוב הנפרע בשנת 2024
בריבית אפקטיבית של 4.37%

2.6%

התשואה לפדיון של אג"ח
מובטח הנסחר כיום (על פי אג"ח
סדרה כ', מח"מ כ-5.9 שנים)



* יצוין כי הריבית האפקטיבית הממוצעת משקללת חוב צמוד מדד, חוב הנקוב בריבית שקלית וחוב הנקוב בריבית צמודת פריים. הריבית האפקטיבית הצמודה, בהנחת מדד בשיעור של 2.5%, הינה 1.92%

פריסת פירעונות החוב על פני שנים והריבית האפקטיבית על פירעונות החוב

עד לתום שנת 2024 על החברה לפרוע חוב בסך של כ-1.4 מיליארד ש"ח קרן וריבית וזאת לאחר שבחודש ינואר 2024 מיחזרה החברה הלוואות בנקאיות בסך כ-0.8 מיליארד ש"ח

בנוסף מחזיקה החברה לתום 2023 יתרת מזומן ותיק נכסים פיננסיים הניתן למימוש מידי

של כ-1 מיליארד ש"ח

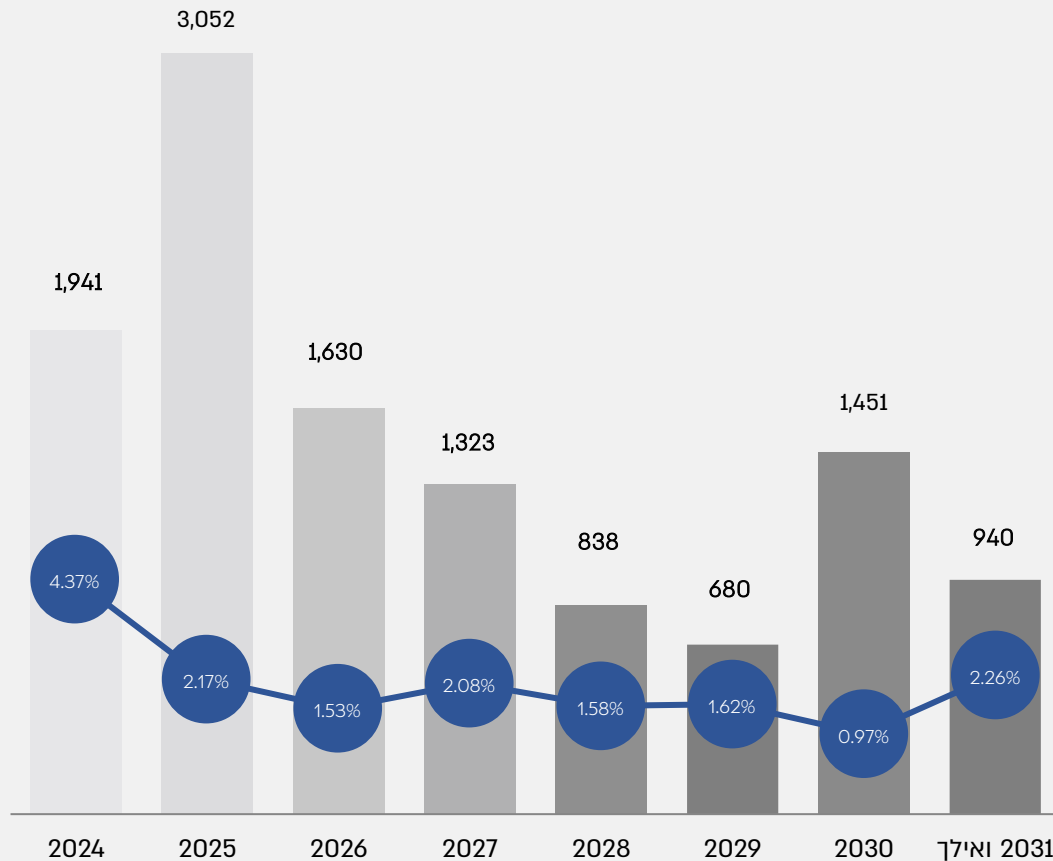
מסגרות אשראי מחייבות שאינן מנוצלות בהיקף

של כ-500 מיליון ש"ח

ובנכסים לא משועבדים בהיקף

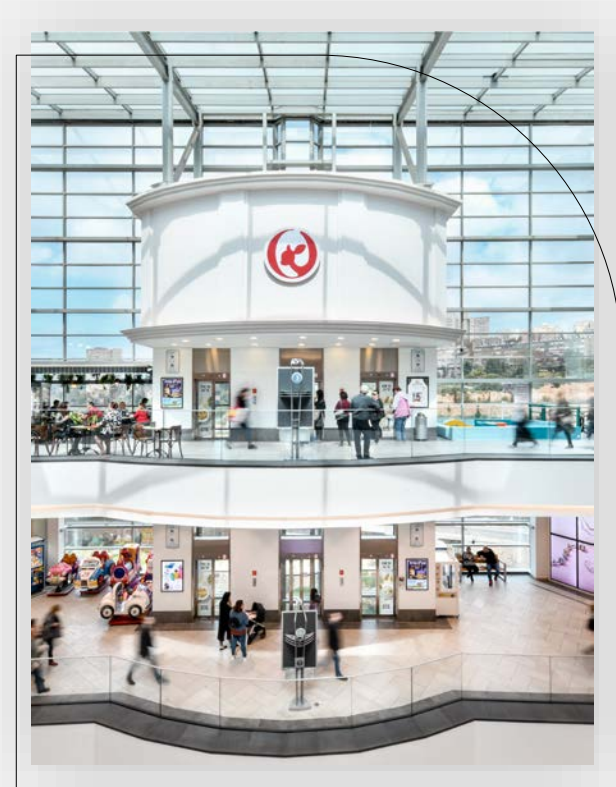
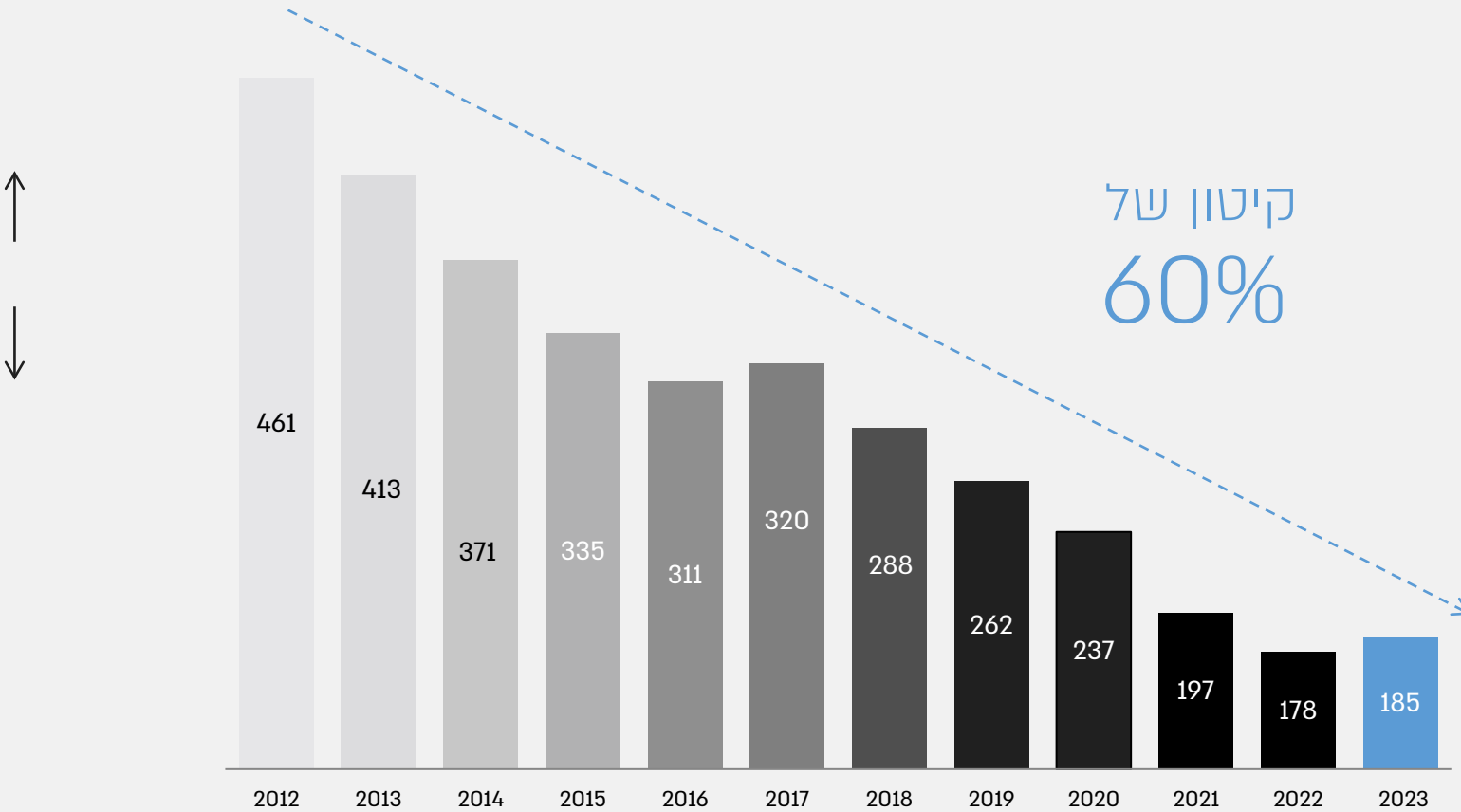
של כ-9.6 מיליארד ש"ח

לאחר תאריך המאזן הנפיקה החברה אג"ח בהיקף של כ-1.44 מיליארד ש"ח, מתוכם כ-618 מיליון ש"ח מיועדים לפדיון מוקדם של אג"ח (סדרה י')

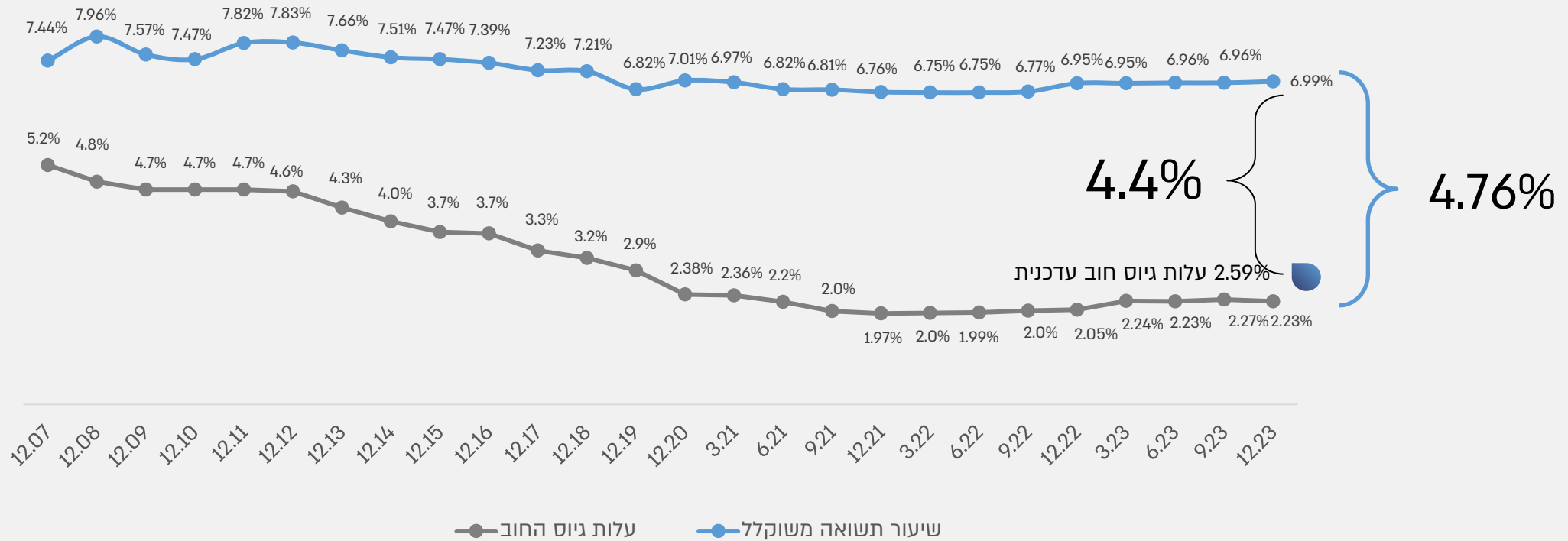
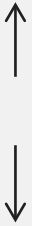


* יצוין כי הריבית האפקטיבית הממוצעת משקללת חוב צמוד מדד, חוב הנקוב בריבית שקלית וחוב הנקוב בריבית צמודת פריים. הריבית האפקטיבית הריאלית לשנת 2024, בהנחת מדד בשיעור 2.5%, הינה 2.45%

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



שיעור ההיוון המשוקלל ביחס לעלות החוב המשוקללת הצמודה של החברה



לפי עלות גיוס של 2.59% (על פי עלות גיוס אג"ח מליסרון (סדרה כ'), מח"מ 5.8 שנים)



מליסרון ESG

מליסרון החלה בתהליך בתחומי ה-ESG ומשקיעה משאבים בשיפור וקידום הנושא. כחלק מכך היא מאמצת ממשל תאגידי ברמה גבוהה ביחס למקובל, מקדמת שקיפות גבוהה, משפרת תהליכים סביבתיים בנכסיה, מקדמת ערכים חברתיים וקהילתיים ועוד.

במסגרת זאת הוקם פורום ניהולי בכיר שמטרתו לקדם את נושא ה-ESG באופן חוצה ארגון ולהוות גורם מתכלל ומדווח אשר מקדם את הנושא מול פונקציות עסקיות בארגון. בשנת 2023 נערך מיפוי של הנושאים הקיימים כבר בחברה בתחומי ה-ESG, נבנתה תשתית דיווחית מול נכסי החברה, גובשה תוכנית עבודה והוגדרו יעדים בתחומי ה-ESG.

כחלק מתהליך ה-ESG, החליטה הנהלת החברה לקחת חלק במאמץ החשוב להשגת היעדים והמטרות לפיתוח בר קיימא של האו"ם, הידועים גם כ-SDG. מליסרון פועלת ותפעל לשלב בין פעילותה העסקית לבין קידום מטרות המשנה של חלק מ-17 היעדים.

החברה רואה את ערכי הסביבה, החברה והממשל התאגידי כחלק בלתי נפרד מערכי הליבה שלה. השאיפה של מליסרון, בצד יעדיה העסקיים, להוביל לקדם ולפתח ערכים איכותיים וחברתיים כאחד.

בהתאם לכך במליסרון מנוהל תחום ה-ESG כחלק מניהול העסקים השוטף ובמסגרת ניהול הסיכונים שלה.



ESG מליסרון

מליסרון ערכה מיכוי מקיף של פעילותה אל מול 17 היעדים של האו"ם ו-169 מטרות המשנה.

להלן פירוט היעדים והמטרות אותן אימצה:



יעד 7 – אנרגיה נקייה ובת השגה
7.2 - הגדלת שימוש באנרגיה מתחדשת.
7.3 - הגדלת השיעור בשיפור יעילות האנרגיה.

מליסרון מקדמת תהליכים להתייעלות אנרגטית במבנים קיימים, תכנון מבנים חסכוניים באנרגיה ומקסום שטחי הגגות של נכסיה לשם פריסת מערכות פוטו-ולטאיות. מליסרון פעלה להפוך את אספקת מרבית צריכת החשמל בנכסיה לצריכה ממקורות אנרגיה מתחדשת.



יעד 4 – חינוך איכותי
4.5 - מניעה אפליה בחינוך, להבטיח גישה שווה לכל רמות החינוך והכשרה מקצועית.

מליסרון תורמת כדרך קבע לארגונים ועמותות העוסקים בחינוך, כולל חינוך לילדים בעלי מגבלויות וילדים ונוער בסיכון.



יעד 8 – עבודה הוגנת וצמיחה כלכלית
8.5 - תעסוקה מקיפה ועבודה הוגנת.
8.8 - הגנה על זכויות העובדים וקידום סביבת עבודה בטוחה.

מליסרון מקפידה על תנאי תעסוקה שיוויוניים וראויים. בטיחות הינה ערך עליון בפעילויות השונות של מליסרון והיא מקפידה לעמוד בכל הנחיות החוק והתקנות.



יעד 5 – שוויון מגדרי
5.5 - הבטחת השתתפות מלאה למנהיגות ובקבלת החלטות. הבטחת השתתפות מלאה ואפקטיבית של נשים ושוויון הזדמנויות למנהיגות בכל רמות קבלת ההחלטות.

מליסרון רואה חשיבות בקידום ושיפור השוויון המגדרי בתוך הארגון. 44% מחברי הדירקטוריון, לרבות יו"ר הדירקטוריון, הגב' ליאורה עופר, וכ- 47% ממנהלי הנכסים של החברה, הינן נשים.



יעד 11 – ערים וקהילות מקיימות
11.6 - הפחתת ההשפעה הסביבתית המשמעותית לנפש של ערים.

מליסרון פועלת לקדם היבטי סביבתיים בפרויקטי היזמות, תוך עמידה בתקני תכנון ובנייה סביבתיים, לרבות ניצול, קידום ושמירה על ערכי טבע ונוף, מניעת היווצרות מפגעים סביבתיים, פרויקט להקמת עמדות טעינה לרכבים חשמליים במרבית הנכסים ועוד.



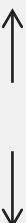
יעד 6 – מים נקיים ותברואה
6.4 - הגברת יעילות השימוש במים.
6.6 - הגנה ושחזור מערכות אקולוגיות הקשורות למים.

מליסרון פועלת לייעול והפחתת צריכת המים בנכסיה, כגון: ייעול צריכת מים בגינות נוי בנכסים, החלפת מוני מים למונים חכמים והחלפת מערכת השקיה. בפעילות הייזום מליסרון פועלת בהתאם לחוקים ותקנות בנוגע להשפלת מי תהום ותכנון משמר מים למען העשרת האקוויפר.



יעד 13 – שינוי אקלים
13.1 - חוסן אקלימי. חיזוק העמידות והתאמת הקיבולת לסכנות הנוגעות לאקלים ולאסונות טבע.

מליסרון פועלת להפחית את השפעותיה הסביבתיות וכחלק מפעילות הייזום שלה היא מקימה מבנים בעלי טביעת רגל סביבתית נמוכה יחסית.



שמירה על הסביבה בנכסים בבנייה

תקני בנייה ירוקה מאפשרים לחברה לעמוד בסטנדרטים גבוהים של היבטים וסיכונים סביבתיים ומבטיחים ניצול, קידום ושמירה על ערכי טבע ונוף ומניעת היווצרות מפגעים סביבתיים.

מליסרון לקחה על עצמה
יעד לפיו 100%
מהפרויקטים החדשים
(מעל 10 אלף מטר ובתחום
המשרדים) יעמדו בתקנים
סביבתיים ירוקים של
LEED GOLD



לנדמארק תל אביב – משרדים
שטח להשכרה (מ"ר): 151,000
צפי התחלת בנייה: בבנייה

עופר הכרמל - בניין C (משרדים)
שטח להשכרה (מ"ר): 23,000
מצב בנייה: סיום אכלוס

עופר הכרמל - בניין D (משרדים)
שטח להשכרה (מ"ר): 23,000
צפי התחלת בנייה: טרם נקבע

עופר הכרמל בניין J (משרדים)
שטח להשכרה (מ"ר): 18,000
צפי התחלת בנייה: 2024

עופר EAST - בניינים C+D (משרדים)
שטח להשכרה (מ"ר): 33,500
מצב בנייה: הסתיים, באכלוס

עופר נוף הגליל - בניין F (משרדים)
שטח להשכרה (מ"ר): 6,000
התחלת בנייה: 2023

עופר יקנעם - בניין D (משרדים)
שטח להשכרה (מ"ר): 35,000
צפי התחלת בנייה: 2024

עופר הקניון הגדול פ"ת - בניין משרדים
שטח להשכרה (מ"ר): 25,000
צפי התחלת בנייה: 2024

עופר נתניה משרדים ומסחר
שטח להשכרה (מ"ר): 7,000
התחלת בנייה: 2024

עופר רחובות - תוספת משרדים
שטח להשכרה (מ"ר): 11,000
צפי התחלת בנייה: 2024

עופר נוף הגליל בניינים A,B,C וחניון - תוספת מסחר
שטח להשכרה (מ"ר): 21,000 צפי התחלת בנייה: 2024

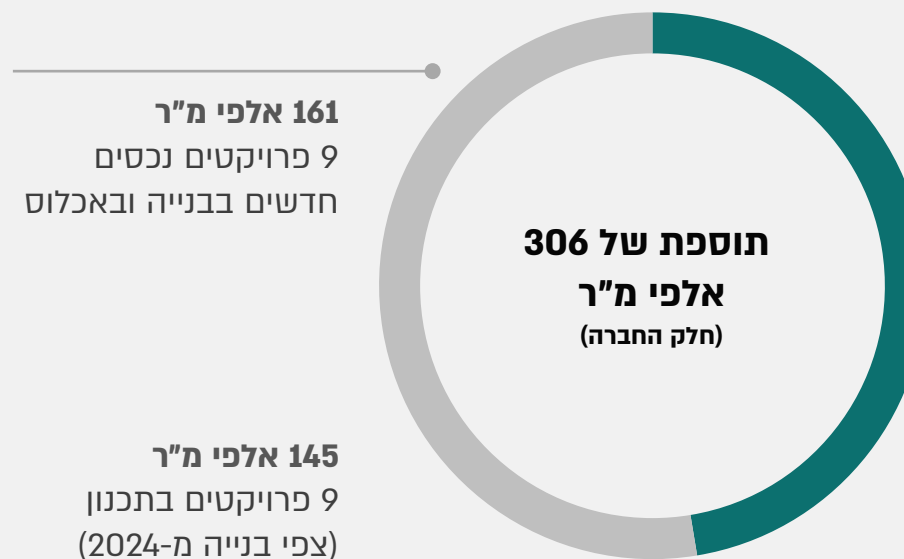
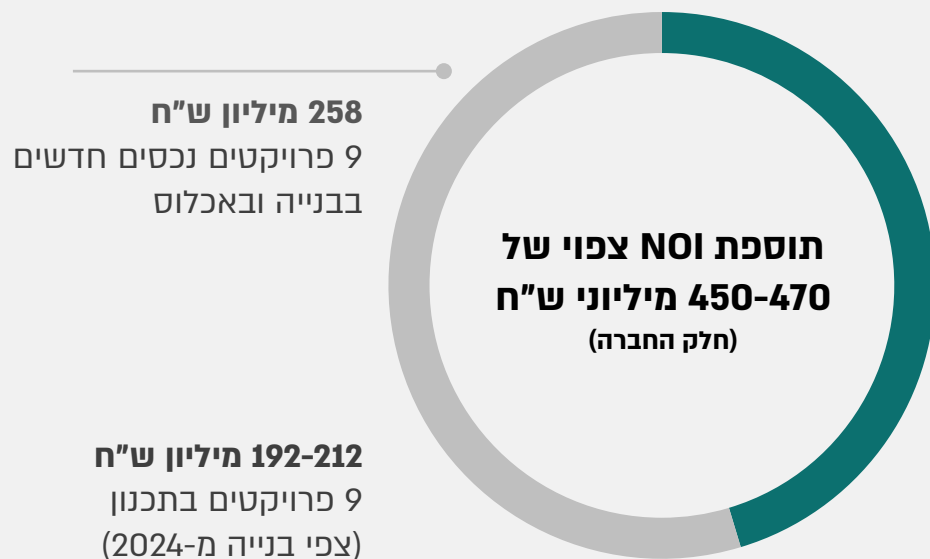
עופר יבנה - מסחר ומשרדים
שטח להשכרה (מ"ר): 24,300
התחלת בנייה: בבנייה

פרויקטים בהקמה



תנופת ייזום

פרויקטים
בהקמה



בנוסף מקדמת החברה 12 פרויקטים לייזום עתידי בשטח של 292,944 מ"ר (חלק החברה) שמועד בנייתם טרם נקבע

פרויקטים בהקמה ובתהליך אכלוס

במיליוני ש"ח

פרויקטים
בהקמה

שם הנכס	שיעור בעלות בנכס	שימוש עיקרי בנכס	שטח להשכרה (מ"ר)	שלב פיתוח	מועד סיום בנייה משוער (טופס 4)	אומדן עלות לפרויקט	שווי נטו לפרויקט בספרי החברה ליום 31.12.2023	עלות השלמת בנייה משוערת	NOI בתפוסה מלאה	NOI בפועל בתקופה
פארק עופר East פ"ת בניין * D+C	74%	משרדים	33,500	בשלב אכלוס	הסתיים	252	442	35	31	10
עופר כרמל (בניין C)	100%	משרדים	23,000	סיום אכלוס	הסתיים	199	362	-	24	17
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	82	37	10	-
Landmark תל אביב- מגדל A **	50%	משרדים	100,000	בבנייה	2024	1,615	2,931	245	200	-
Landmark תל אביב- מגדל B **	50%	משרדים	50,000	בבנייה	2026	1,015	487	608	113	-
חוצות המפרץ	50%	מסחר	19,000	בבנייה	2024	151	167	89	18	-
עופר נוף הגליל – בניין F	91%	משרדים	6,000	בבנייה	2024	50	31	30	5	-
עופר יבנה ****	70%	מסחר ומשרדים	24,300	בבנייה	2026	406	80	332	32	-
חלק החברה			160,754			2,244	2,718	794	258	24

שיעור התשואה הצפוי על עלות הפרויקטים הינו כ-11%



* עלות השלמת הבניינים משקפת את העלות השתתפות בהשקעות לשוכרים איתם מנהלים מ"מ מתקדמים.
** העלות כוללת את הקמת החניון גם עבור מגדל B, למעט החניות הספציפיות המיועדות למגורים.
*** לא כולל חלק המגורים בפרויקט Landmark אשר צפוי להניב הכנסות של כ-523 מיליון ש"ח ורווח גולמי של כ-137 מיליון ש"ח (100%).
**** ישנן הסכמות מסחריות על כלל שטח המסחר (17,000 מ"ר).

פרויקטים בתהליך תכנוני

במיליוני ש"ח

פרויקטים
בהקמה

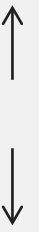
שם הנכס	שיעור בעלות בנכס	שימוש עיקרי בנכס	שטח להשכרה	סטטוס	מועד להתחלת בנייה	מועד סיום בנייה צפוי	שוי הפרויקט נטו בספרי החברה ליום 31.12.2023	אומדן עלות לפרויקט	אומדן NOI בתפוסה מלאה
עופר השרון*	100%	מסחר ומשרדים	7,000	תב"ע מאושרת, התקבל היתר הפירה ודיפון	2024	2027	43	65-70	7-9
עופר נוף הגליל	91%	מסחר	21,000	תב"ע מאושרת, התקבל היתר הריסה	2024	2025	85	355-365	31-34
עופר רחובות	100%	משרדים	11,000	תב"ע מאושרת, התקבל היתר בנייה	2024	2026	38	160-170	12-13
עופר כרמל	100%	משרדים	18,000	תב"ע מאושרת	2024	2026	36	220-230	18-20
קניון עופר פתח תקווה	100%	משרדים	25,000	תב"ע מאושרת	2025	2027	67	315-320	24-26
עופר יקנעם	100%	משרדים	35,000	תב"ע בתהליך	2024	2027	-	435-440	30-32
עופר אדומים	100%	מסחר	3,400	תב"ע מאושרת	2025	2026	9	25-30	5-7
עופר הראל	100%	מסחר ומשרדים	8,700	תב"ע מאושרת	2025	2027	22	165-170	12-14
קרקע ברחוב לינקולן בתל אביב**	100%	משרדים	17,500	תב"ע מאושרת	2025	2028	292	700-710	56-60
חלק החברה מסחר ומשרדים			144,689				584	2,408-2,472	192-212



הדמיה

* לא כולל חלק המגורים בפרויקט עופר השרון, הדירות בפרויקט מיועדות למכירה.

** בקרקע קיימת תב"ע מאושרת לבניית של 17,500 מ"ר משרדים, בעוד החברה פועלת להגדלת זכויות הבנייה ל-25,500 מ"ר. אומדני העלות וה-NOI מניחים כי זכויות הבנייה יגדלו בהתאם.

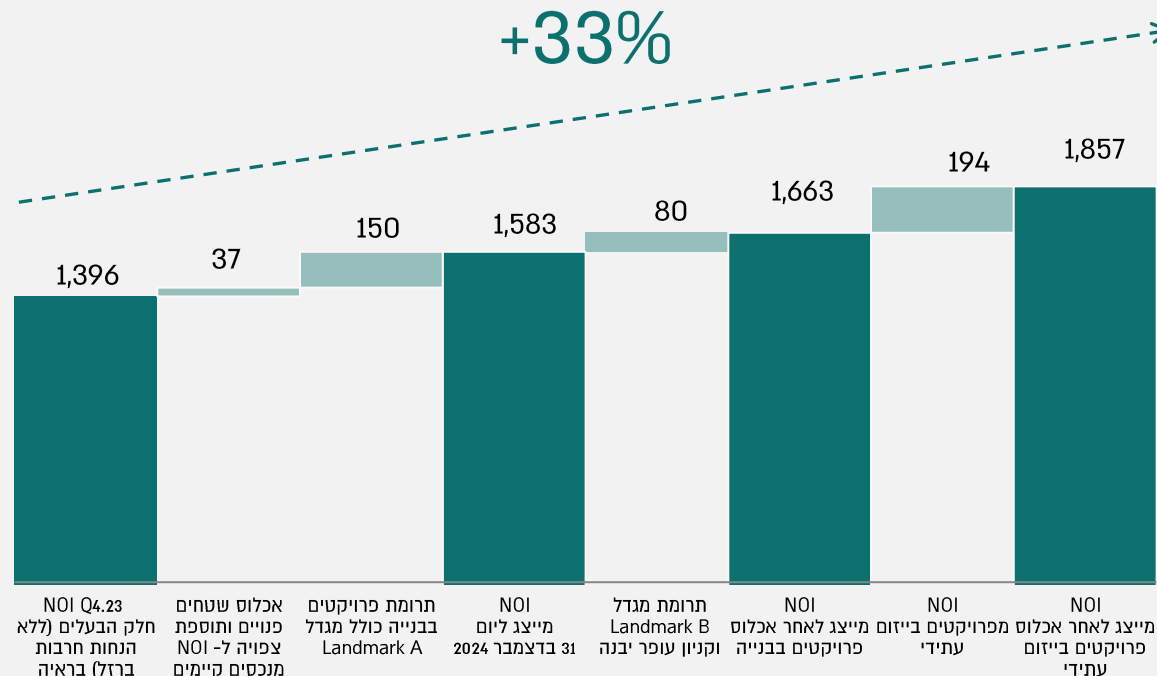


פוטנציאל עתידי להגדלת ה-NOI

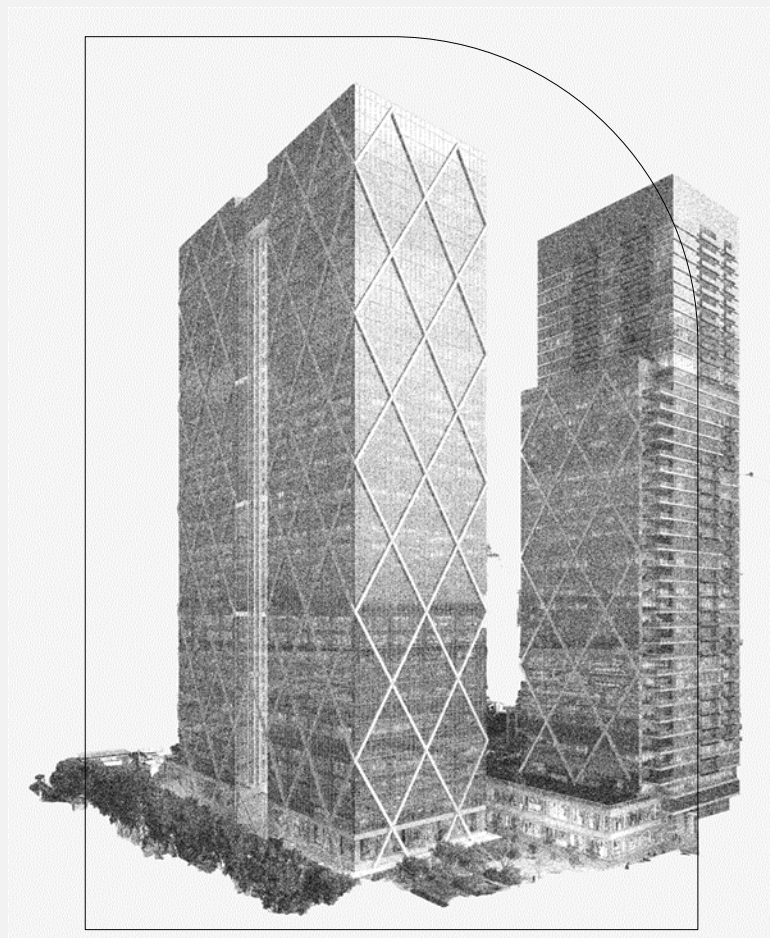
במיליוני ש"ח

פרויקטים
בהקמה

+33%



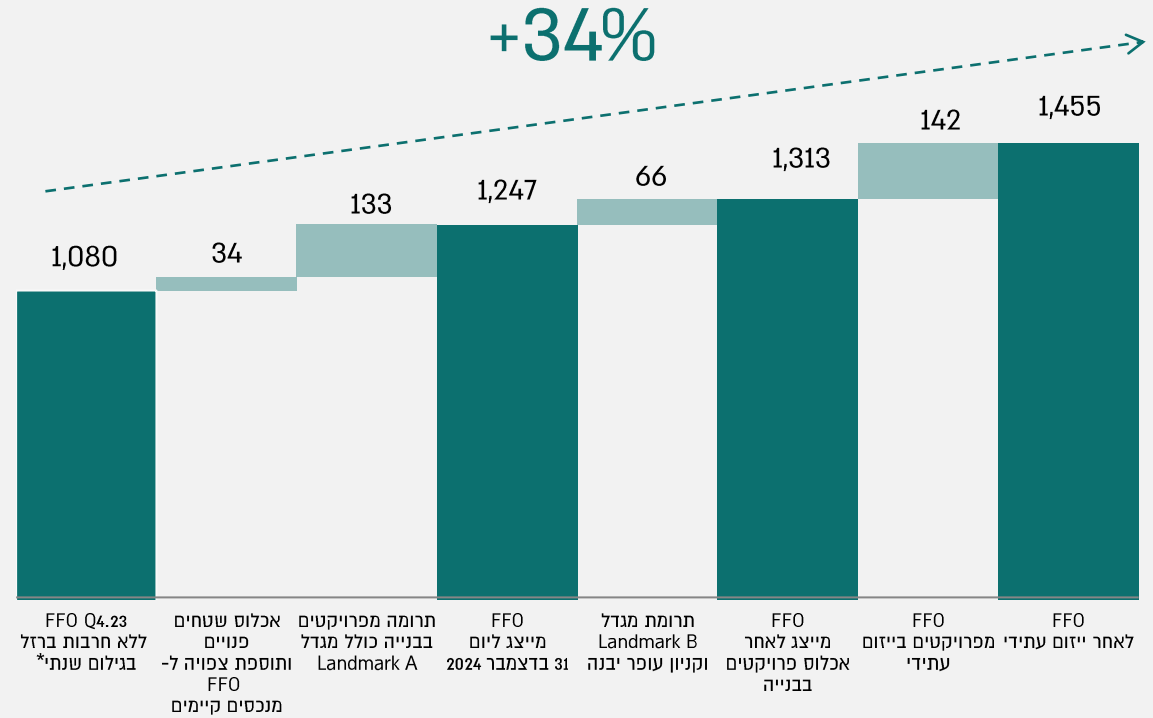
- ה-NOI העתידי לא כולל את תוצאות אביב ייזום, לפרטים נוספים אודות הצפי מאביב ייזום ראו שקפים 22-24
- ה-NOI מפרויקטים בייזום עתידי מתבסס על הערכת החברה כיום. התוצאות בפועל יכולות להיות שונות באופן משמעותי
- ה-NOI העתידי לא לוקח בחשבון גידולים עתידיים כתוצאה מעליית המדד ומחידושי חוזים
- התחזית לא כוללת את השפעות מלחמת חרבות ברזל



פוטנציאל עתידי להגדלת ה-FFO (גישת ההנהלה)

במיליוני ש"ח

פרויקטים
בהקמה



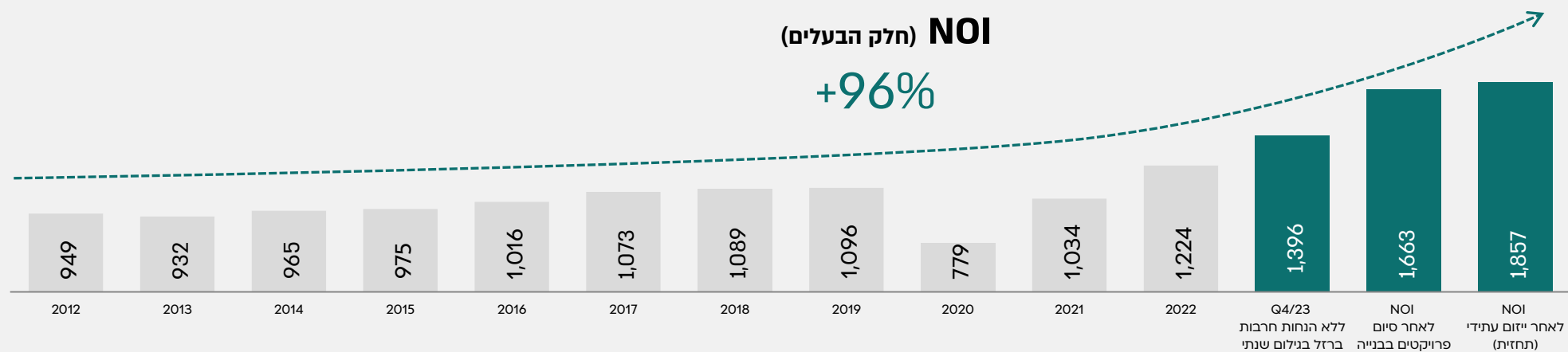
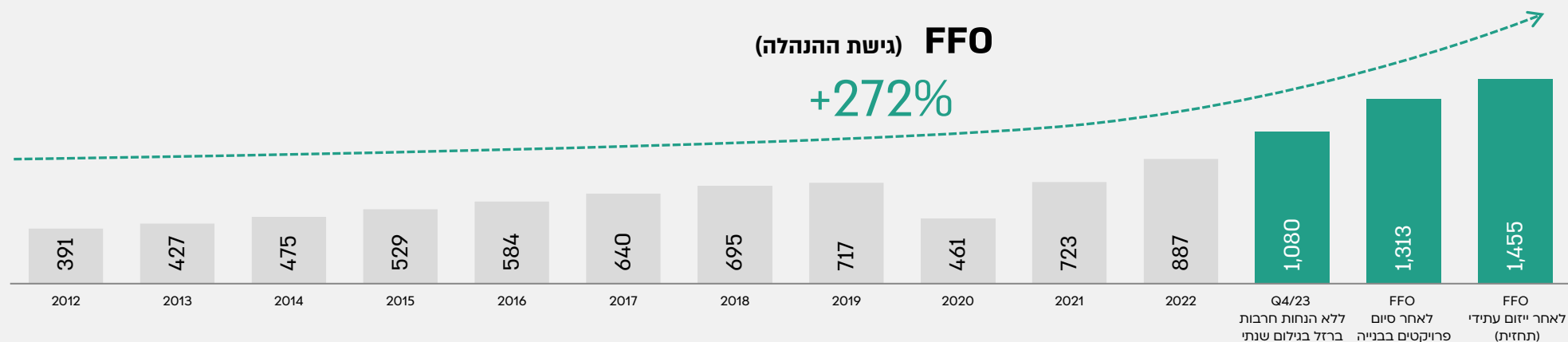
- ה-FFO העתידי לא כולל את תוצאות אביב ייזום, לפרטים נוספים ראו שקפים 23-24
- נלקחו בחשבון השפעות מיסוייות לפי הערכת החברה
- נלקחו בחשבון השפעות מימון על פרויקטים בייזום עתידי לפי יחס חוב של 50% וריבית מוערכת של 3.25%
- ה-FFO העתידי לא לוקח בחשבון גידולים עתידיים כתוצאה מעליית המדד ומחידושי חוזים
- לא נלקחו השפעות מלחמת חרבות ברזל

* לפרטים אודות FFO לפי גישת רשות ני"ע ראו שקף 33

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

במיליוני ש"ח

פרויקטים
בהקמה



* לפרטים אודות FFO לפי גישת רשות ני"ע ראו שקף 33

פרויקטים בתהליך תכנוני



פרויקטים בתהליך תכנוני ייזום לטווח בינוני

פרויקטים
בתהליך
תכנוני

משרדים מעל קניון רחובות

שטח להשכרה 11,000 מ"ר
שימושים משרדים
NOI צפוי 12-13 מיליון ש"ח
סך עלויות בנייה צפויות 160-170 מיליון ש"ח
שווי בספרים 38 מיליון ש"ח

מצב תכנוני תב"ע מאושרת,
התקבל היתר בנייה
מועד התחלת בנייה צפוי 2024
מועד סיום בנייה צפוי 2026



הדמיה

תוספת מסחר בקניון נוף הגליל

שטח להשכרה 21,000 מ"ר
שימושים מסחר
NOI צפוי 31-34 מיליון ש"ח
סך עלויות בנייה צפויות 355-365 מיליון ש"ח
שווי בספרים 85 מיליון ש"ח

מצב תכנוני תב"ע מאושרת,
התקבל היתר הריסה
מועד תחילת בנייה צפוי 2024
מועד סיום בנייה צפוי 2026



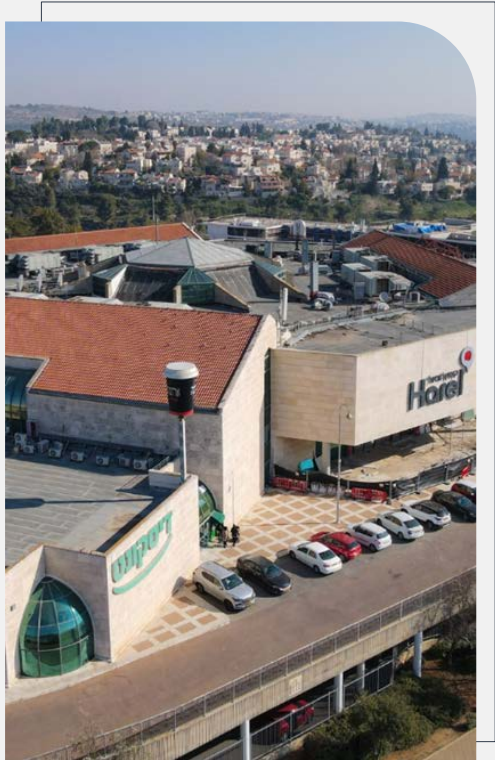
הדמיה

חלק החברה 90.9%

פרויקטים בתהליך תכנוני ייזום לטווח בינוני

פרויקטים
בתהליך
תכנוני

הרחבת קניון הראל



תמונה

שטח להשכרה 8,700 מ"ר
שימושים מסחר ומשרדים
NOI צפוי 12-14 מיליון ש"ח
סך עלויות בנייה צפויות 170 מיליון ש"ח
שווי בספרים 22 מיליון ש"ח

מצב תכנוני תב"ע מאושרת
מועד התחלת בנייה צפוי 2025
מועד סיום בנייה צפוי 2027

מגדל משרדים נוסף בפארק עופר כרמל



הדמיה

שטח להשכרה 18,000 מ"ר
שימושים משרדים
NOI צפוי 18-20 מיליון ש"ח
סך עלויות בנייה צפויות 220-230 מיליון ש"ח
שווי בספרים 36 מיליון ש"ח

מצב תכנוני תב"ע מאושרת
מועד תחילת בנייה צפוי 2024
מועד סיום בנייה צפוי 2026

פרויקטים בתהליך תכנוני ייזום לטווח בינוני

פרויקטים
בתהליך
תכנוני

מגדל משרדים נוסף סמוך לקניון עופר פתח-תקווה

שטח להשכרה 25,000 מ"ר
שימושים משרדים
NOI צפוי 24-26 מיליון ש"ח
סך עלויות בנייה צפויות 315-320 מיליון ש"ח
שווי בספרים 67 מיליון ש"ח

מצב תכנוני תב"ע מאושרת
מועד תחילת בנייה צפוי 2024
מועד סיום בנייה צפוי 2026

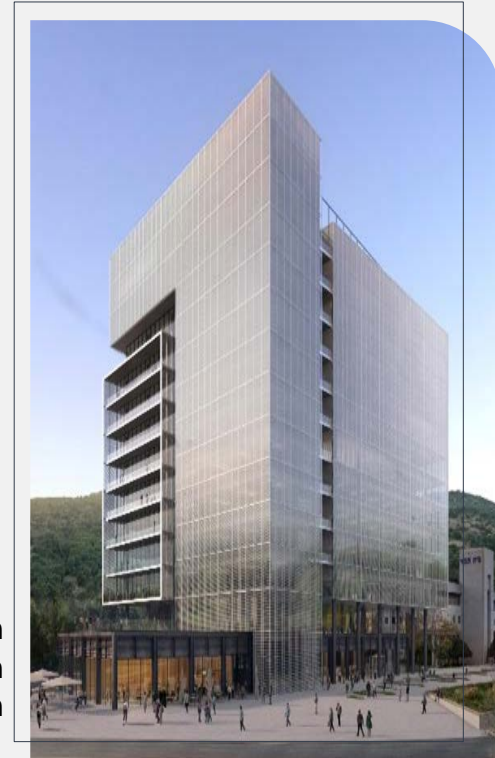


הדמיה

תוספת משרדים בפארק עופר יקנעם

שטח להשכרה 35,000 מ"ר
שימושים משרדים
NOI צפוי 30-32 מיליון ש"ח
סך עלויות בנייה צפויות 435-440 מיליון ש"ח
שווי בספרים 0

מצב תכנוני תב"ע בתהליך
מועד תחילת בנייה צפוי 2024
מועד סיום בנייה צפוי 2027



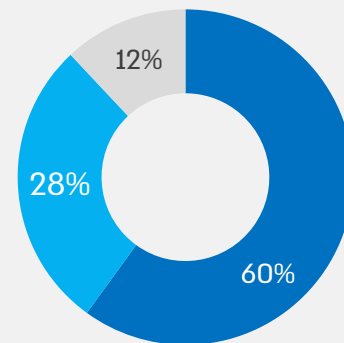
הדמיה

חלוקה לתחומי פעילות עיקריים של החברה

לפי NOI כיום ו-NOI לאחר השלמת הייזום הקיים לטווח הבינוני ושקלול פעילות אביב ייזום



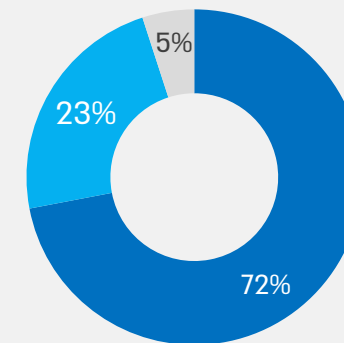
תחום פעילות אחר מתייחס כיום למבנים המושכרים לשוכר יחיד ובעתיד בעיקר גם לחלק החברה בתוצאות אביב ייזום



משקל תחומי פעילות

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

משרדים המצויים במבני קניונים או בסמוך אליהם נכללים בתחום המשרדים



משקל תחומי פעילות

כיום

חלק החברה בתוצאות אביב ייזום נלקח לפי ממוצע הרווח הגולמי הצפוי בשנים 2025-2031

מסחר משרדים אחר (כולל אביב ייזום)

פרויקטים אשר מועד הקמתם והאומדנים בגינם טרם נקבע

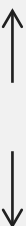
פרויקטים
בתהליך
תכנוני

שם הנכס	שיעור בעלות הנכס	שימוש עיקרי בנכס	שטח להשכרה	סטטוס	שווי הפרויקט נטו בספרי החברה ליום 31.12.2023 (במיליוני ש"ח)
עופר רמת אביב	100%	מסחר, משרדים, מלונאות ודיור להשכרה	90,000	תב"ע בתהליך	74
עופר באר שבע	100%	משרדים ומרפאות	14,000	תב"ע מאושרת, התקבל היתר	11
עופר גרנד חיפה	100%	מלונאות	6,000	תב"ע מאושרת	5
עופר הקריון	100%	משרדים	23,000	תב"ע מאושרת	42
קניון עופר פתח תקווה	100%	מסחר	7,000	תב"ע מאושרת	-
עופר כרמל	100%	משרדים ותעסוקה	23,000	תב"ע מאושרת	22
עופר נוף הגליל	91%	משרדים ותעסוקה	16,000	תב"ע מאושרת	*24
חוצות המפרץ	50%	לוגיסטיקה ומשרדים	100,000	תב"ע מאושרת	*296
קרקע באזור צומת כנות**	100%	לוגיסטיקה	20,000	תב"ע בתהליך	34
קרקע בעופר כרמל	100%	משרדים ותעסוקה	16,000	תב"ע מאושרת	16
עופר כרמל	100%	חוות שרתים	18,000	תב"ע מאושרת	17
עופר אדומים	100%	משרדים	11,400	תב"ע מאושרת	-
חלק החברה			292,944		391



* עבור 100%

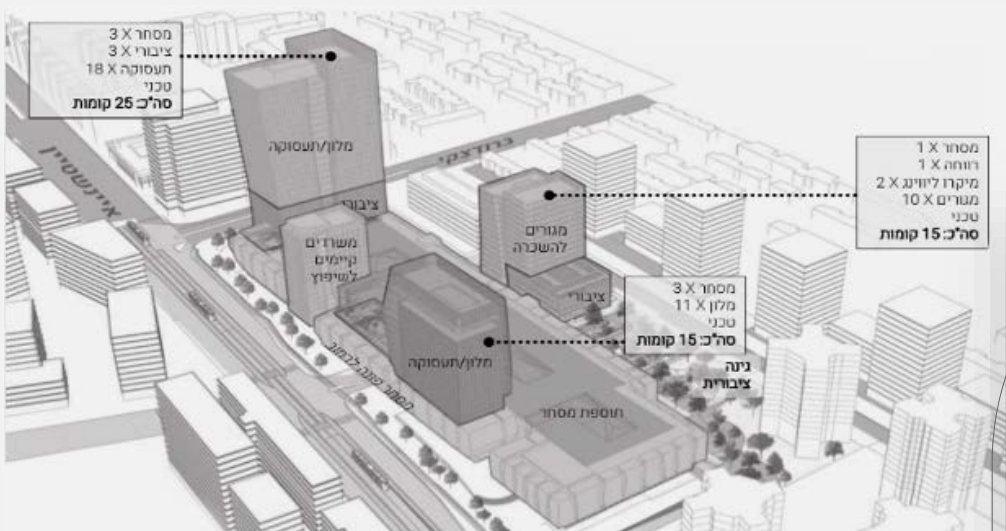
** לאחר תאריך המאזן רכשה החברה 4 דונם נוספים צמודים לקרקעות של החברה בסך של כ-7 מיליון ש"ח.



פרויקטים בתהליך תכנוני ייזום לטווח ארוך

פרויקטים
בתהליך
תכנוני

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 74 מיליון ש"ח

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

הדמיה

מליסרון
מקבוצת עופר השקעות

תודה על ההקשבה

לפרטים נוספים: טל כרומר, חשב ראשי ואחראי שוק ההון

talfr@melisron.co.il | 09-9525555