

מצגת

שוק ההון

לרבעון הראשון של שנת
2024

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.

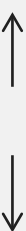
מצגת זו מהווה הצגה תמציתית וכללית בלבד של פעילות החברה. המצגת אינה מיועדת להחליף את העיון בדיווחיה הפומביים של החברה, ולפיכך על מנת לקבל תמונה מלאה של פעילות החברה ושל הסיכונים עימם היא מתמודדת, יש לעיין בתשקיף המדף של החברה, בדיווחיה המידיים, התקופתיים והרבעוניים באמצעות אתר ההפצה של המגנ"א ("הדיווחים 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) NOI-I, ייזום והקמתם של פרויקטים (צפי של לוחות זמנים, עלויות בנייה והקמה והכנסות עתידיות) וכוונות או תכניות של החברה ביחס לפרויקטים עתידיים ו/או תחומי פעילות חדשים, המהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בסעיף 32א בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע צופה פני עתיד כאמור, מבוסס על הערכתה הסובייקטיבית של החברה אשר נעשתה בתום לב, על פי ניסיון העבר והידע המקצועי שצברה החברה, על בסיס עובדות ונתונים

בנוגע למצב הנוכחי של עסקי החברה והחברות המוחזקות שלה וכן על עובדות ונתונים מאקרו כלכליים שפורסמו על ידי מקורות חיצוניים ו/או גופים וישויות שונות (ואשר לא נבחנו על ידי החברה באופן עצמאי), והכל כפי שידועים לחברה במועד הכנת מצגת זו. אולם, הערכות החברה ותכניותיה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה (לרבות באופן מהותי), ויכול שתושפענה מגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש ואשר אינם בשליטת החברה, ובכלל 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, מההתפתחויות 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

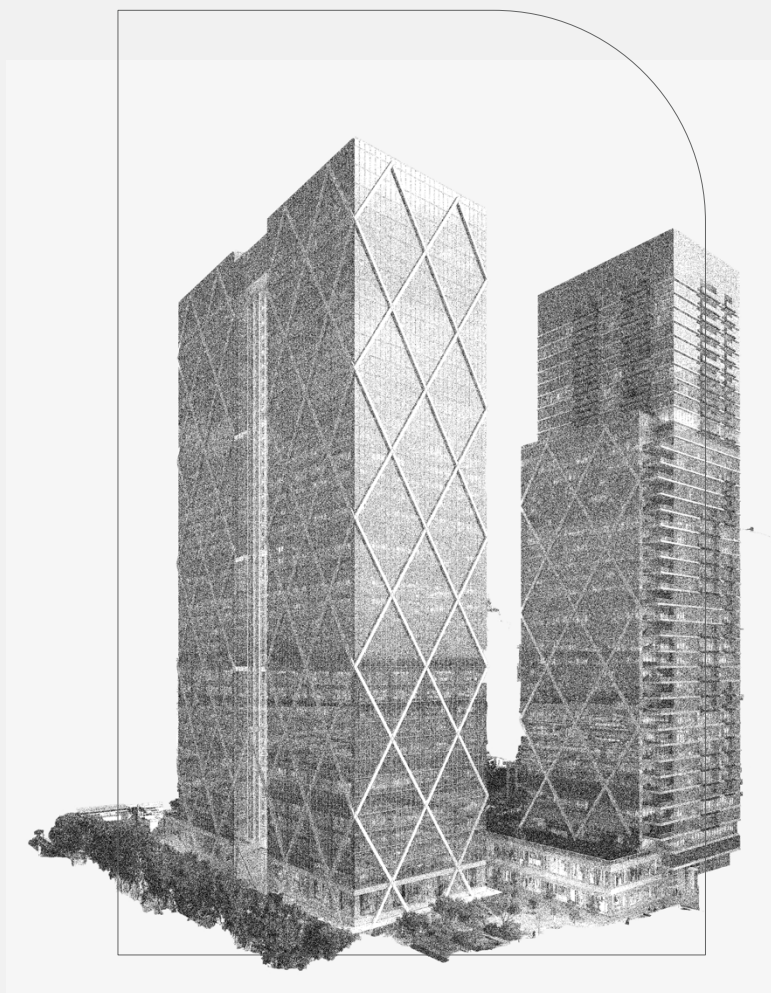
משנת 1992

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

פורטפוליו

96.2%

שיעור תפוסה ממוצע



53% מהון המניות

מוחזק ע"י הציבור

'ilAA'

דירוג סדרות אג"ח

שווי שוק של

12 מיליארד ש"ח

'ilAA-Positive'

דירוג אשראי גבוה

2,700 שוכרים

29 נכסים מניבים

בבעלות החברה

10 מיליארד ש"ח

פדיונות שנתיים בקניונים

1,020,000 מ"ר

שטח מנוהל

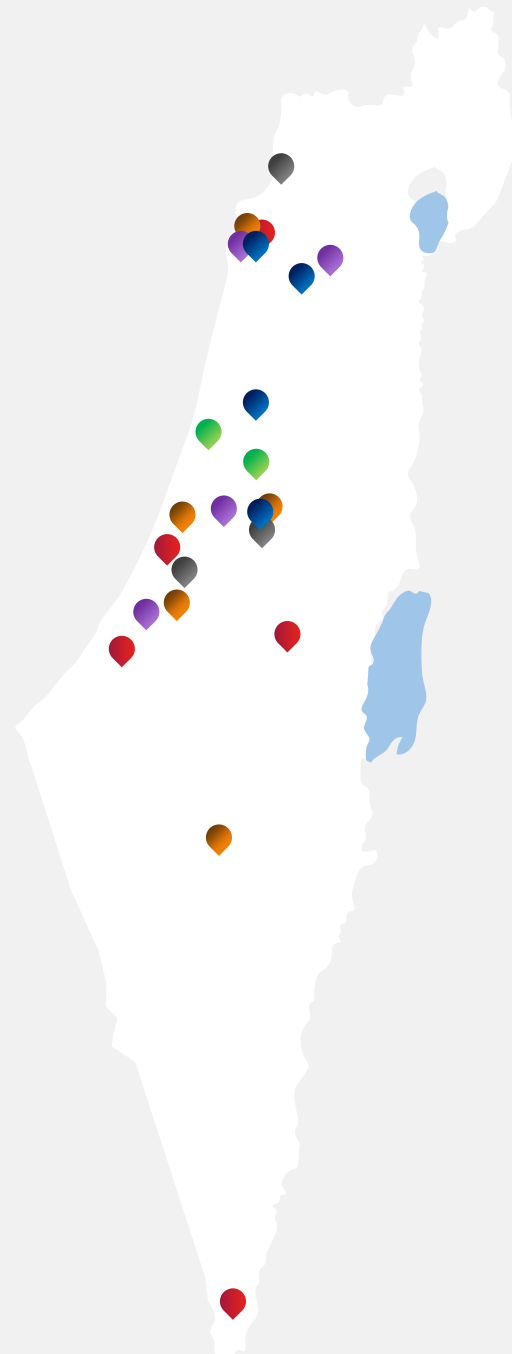
70 מיליון ביקורים

בשנה בקניונים

28,000

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



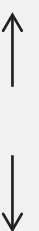
פארקי הייטק ומשרדים (22% מה-NOI)
פארק עופר פתח תקווה | פארק עופר יקנעם |
פארק עופר הכרמל | בנייני עופר בית המילניום
מגדל Landmark A תל-אביב



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



השפעת מלחמת חרבות ברזל



פעילות הקניונים מרכזי המסחר

רוב קניוני החברה נמצאים באזורים בהם השפעת המלחמה פחותה מצד אחד התקופה מאופיינת בחוסר ודאות, מצד שני, השפעה נגזרת של המלחמה היא מיעוט יציאת ישראלים לחו"ל, המגדילה את הצריכה בארץ כפועל יוצא נרשם בחודשים האחרונים גידול משמעותי באופן יחסי, בפדיונות השוכרים

פעילות הבנייה והמגורים

אתרי הבנייה בהם פועלת החברה חזרו לפעול במתכונת כמעט מלאה, אך המחסור בפועלים מורגש
ההשפעה ניכרת בעיקר על פעילות המגורים בחברת אביב ייזום (בה חלק החברה 50%) ועל פעילות הייזום של החברה, אשר עלולה לעכב התחלה של שיווק ובינוי פרויקטים חדשים

ניתוח פדיונות הקמעונאים (לפי סגמנטים)

סה"כ הפדיונות בקניוני עופר לתקופה של 1-4.2024 כ-3.4 מיליארד ש"ח

מליסרון
מבוא

השינוי בפדיון חודשים ינואר – אפריל 2024

בהשוואה לתקופה המקבילה בשנת 2023

24%	אופנה הנעלה ואביזרים
22%	תכשיטים
18%	פעילות פנאי ומתנות
7%	עיצוב הבית
3%	מוצרי חשמל וטכנולוגיות
16%	טיפוח בריאות ויופי
10%	מזון מהיר והסעדה
(3%)	קמעונאות כללית ונותני שירותים
16%	סך חנויות ייעודיות
13%	בתי כולבו
(2%)	בתי קולנוע
8%	סופרמרקטים
15%	סך שינוי



פילוח תמהיל נכסי החברה על פי מאפייני סיכון ותשואה

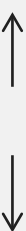


אחוז מה-NOI (%)	שיעור היוון משוקלל (%)	NOI לרבעון הראשון של שנת 2024 (מיליוני ש"ח)	שווי מיוחס לזכויות והקמה (מיליוני ש"ח)	שווי מיוחס מניב (מיליוני ש"ח)	שיעור תפוסה (%)	שטח (חלק החברה) (אלפי מ"ר)	
53%	6.99%	189	246	11,091	99.7%	268	קניונים אזוריים
22%	6.89%	77	2,449	4,732	92.1% ^①	396	פארקי הייטק ומשרדים ^①
9%	7.08%	31	427	1,834	98.9% ^②	85	מתחמי עודפים ופאוור סנטר
5%	6.09%	17	4	1,116	100%	41	נכסים בעלי שוכר יחיד
7%	7.25%	25	44	1,356	98.6%	67	קניונים שכונתיים
4%	7.50%	14	104	750	98.6%	41	קניונים עירוניים
100%	6.97%	353	3,274	20,879	96.2%	898	סה"כ

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

② שיעור התפוסה של מתחמי העודפים ופאוור סנטר ללא שטח של כ-2,500 מ"ר במתחם חוצות המפרץ שהושכר לאולם ארועים והחוצה בוטל עקב השפעות התפרצות הקורונה, כולל שטח זה שיעור התפוסה עומד על 97%

③ שיעור התפוסה בפארקי הייטק והמשרדים הושפע מהוספה לראשונה של פרויקטים שבנייתם הסתיימה לאחרונה (בניינים C ו-D בפארק עופר פתח-תקווה ומגדל A Landmark תל-אביב) והם טרם הגיעו לאכלוס מלא

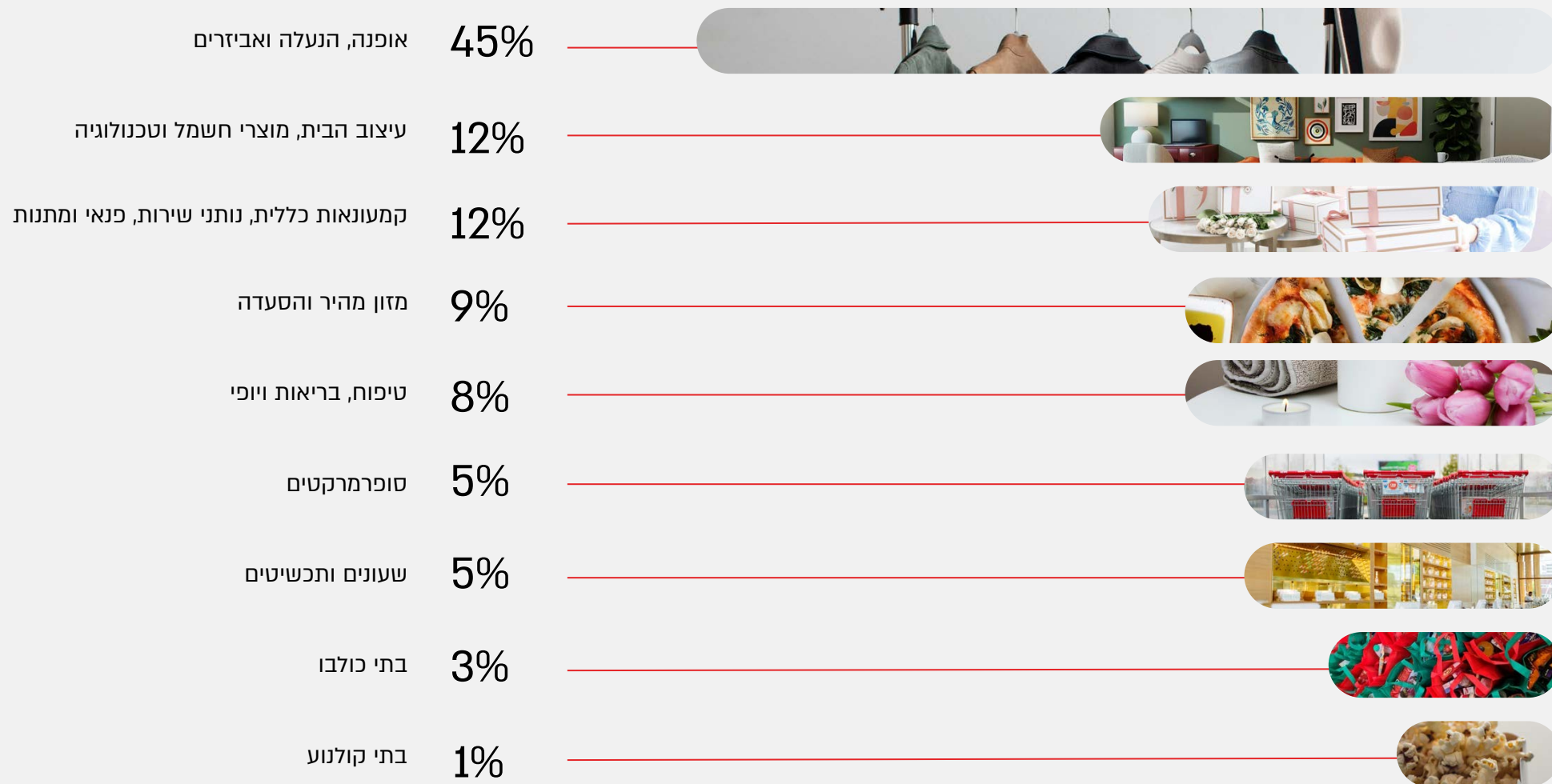


מליסרון קניונים



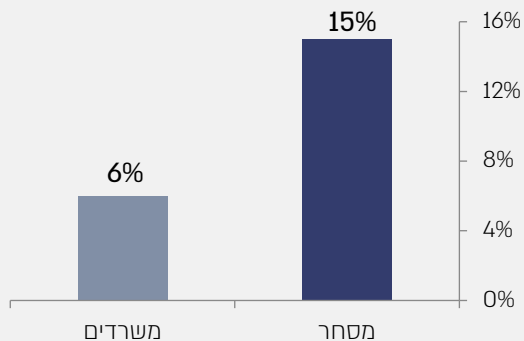
תמהיל הקניונים

חלוקה לתמהיל לפי הכנסות על-פי תמהיל מוצרים בקניונים



חוזים חדשים, מימושי אופציות וחידושי חוזים ברבעון הראשון של שנת 2024 (מסחר ומשרדים)

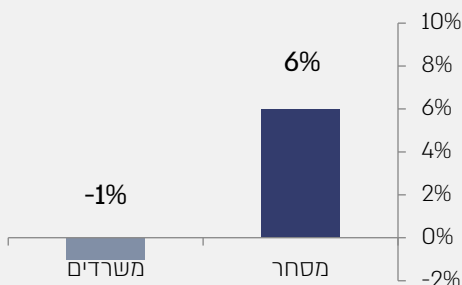
חוזים חדשים



משרדים		מסחר		
חוזים חדשים (חילופי שוכרים)	מימושי אופציות וחידושי חוזים	חוזים חדשים (חילופי שוכרים)	מימושי אופציות וחידושי חוזים	
3	13	44	134	מספר חוזים
*-	19	6	17	שטח שנחתם (אלפי מ"ר)
*-	16	16	38	הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)
6%	(1%)	15%	6%	שיעור השינוי הריאלי בדמי השכירות

* קטן מ-1

מימושי אופציות וחידושי חוזים



משרדים	מסחר	חוזים חדשים על שטחים פנויים מעל לשנה וייזום חדש
6	20	מספר חוזים
14	5	שטח שנחתם (אלפי מ"ר)
**14	7	הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)

** חלק החברה

סה"כ הגידול הממוצע בחוזים חדשים, מימושי אופציות וחידושי חוזים ברבעון הראשון של שנת 2024 עומד על 7%

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 79 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

עד כה הושקעו 5 מיליון ש"ח (100%)

סך עלויות בנייה משוערות 360 מיליון ש"ח (100%)

NOI צפוי 32 מיליון ש"ח (100%)

מועד סיום מתוכנן 2025

סטטוס השכרות –

יש הסכמות מסחריות על מרבית השטח

סטטוס בנייה

הבנייה החלה

פרויקט בהקמה

מליסרון
קניונים

חלק החברה
50%

הדמיה



חוצות המפרץ

שטח להשכרה 14,000 מ"ר

שימושים לקרקע מסחר

עד כה הושקעו 70 מיליון ש"ח (100%)

סך עלויות בנייה משוערות 106 מיליון ש"ח (100%)

NOI צפוי 12 מיליון ש"ח (100%)

ג'מבו ופוקס 2024

מועד סיום מתוכנן בניין 12 2024

סטטוס השכרות – שלושה חוזים חתומים:

ג'מבו – 10,000 מ"ר

פוקס הום – 1,500 מ"ר

אדיס – 1,200 מ"ר

סטטוס בנייה

מבנה ג'מבו – הבנייה הושלמה, הבניין נמסר לשוכר לביצוע עבודות התאמה

בניין 12 - התקבל היתר, תחילת עבודה בקרוב

A photograph of a modern office building with a glass facade and a courtyard. The building has a prominent entrance with a sign that reads "B". The courtyard features a large, white, abstract sculpture. The text "מליסרון משרדים" is overlaid on the right side of the image.

מליסרון משרדים

משרדים - שוכרים מובילים

308 מיליון ש"ח NOI שנתי (לפי Q1 2024, לא כולל תרומת Landmark)

6.89% שיעור היוון משוקלל

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

163 אלף מ"ר פרויקטים בהקמה ובאכלוס (חלק החברה 85 אלף מ"ר)

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

מתוכם 100 מ' ש"ח מיוחסים למגדל Landmark A אשר יתחיל להניב מאפריל 24

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

כ-330 שוכרים מתוכם חברות מובילות
הנסחרות בבורסות בארץ ובעולם

494,000 מ"ר מנוהלים לעומת 357,000 מ"ר ברבעון

הקודם כתוצאה מהכללה לראשונה של מגדל Landmark A

ובניינים C+D בפארק עופר פ"ת EAST

8,000 חניות

3.1 שנים מח"מ שכירויות

92.1% שיעור תפוסה



פרויקט בהקמה ובאכלוס

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 89%)

סטטוס בנייה
מגדל A – הבנייה הסתיימה, נמסר לעבודות התאמה
מגדל B - החלו עבודות ביצוע שלד

מועד סיום מתוכנן מגדל A – התקבל טופס 4
מועד סיום מתוכנן מגדל B – 2026
מועד סיום מתוכנן מגורים - 2027

- כולל קרקע, שיפורים במושכר
- הנתונים בשקף הם ברמת 100% מהנכס

הדמיה



חלק החברה
50%

Landmark תל אביב

פרויקטים בהקמה

מליסרון
משרדים

שטח להשכרה 6,000 מ"ר

שימושים משרדים

עד כה הושקעו 26 מיליון ש"ח

סך עלויות בנייה צפויות 36 מיליון ש"ח

NOI צפוי 4 מיליון ש"ח

מועד סיום בנייה צפוי 2024

סטטוס בנייה

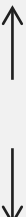
בניית השלד הסתיימה, בשלבי עבודות גמר

חלק החברה
90.9%



תוספת משרדים
בקניון נוף הגליל

הדמיה





מליסרון מגורים

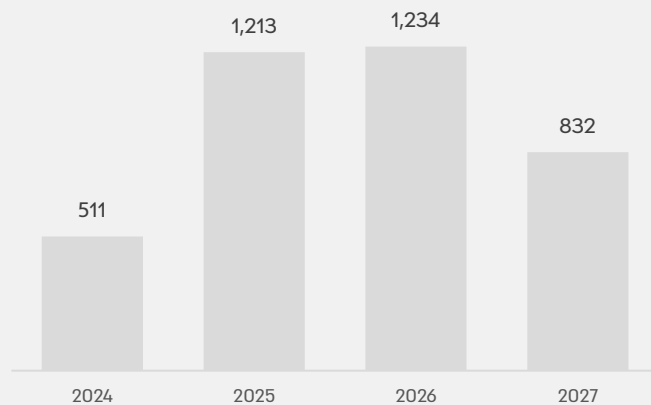
אביב ייזום במספרים | יחידות דיור

מליסרון
מגורים

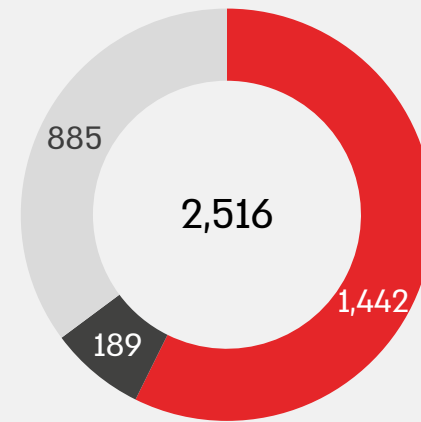
מהדירות ממוקמות
בגבעתיים, רמת גן,
הרצליה ותל אביב

91%

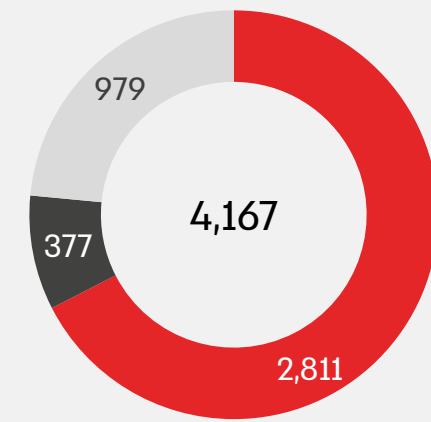
צפי התחלות בנייה (יחידות דיור)



צפי דירות למכירה
(חלק אביב ייזום)



צפי דירות לבנייה
100%



פרויקטים בשיעור החתמות מעל 67%

פרויקטים בהקמה

קרקעות שהחברה רכשה

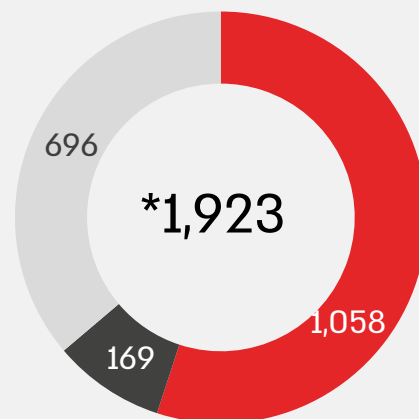
אביב ייזום במספרים | צפי הכנסות ורווח גולמי

מליסרון
מגורים

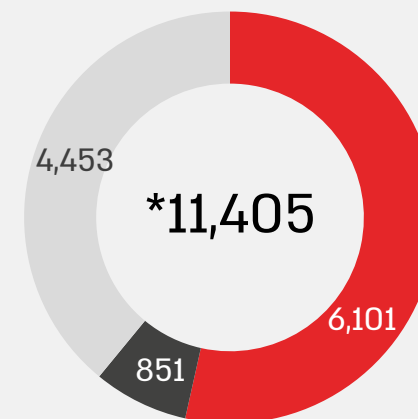
מהרווח הגולמי
צפוי בין 2025-2030 **100%**

מהרווח הגולמי
מפרויקטים בהקמה **9%**

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-9.4 מיליארד ש"ח וברווח הגולמי כ-1.6 מיליארד ש"ח

** הרבעון הסתיימו הפרויקטים באחימאיר, בחנקין ובנצח והרווח הגולמי בגינם הוכר במלואו

** בנוסף מקדמת אביב ייזום 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-4,450 דירות

אביב ייזום במספרים | מכירות דירות בשנת 2024 (עד מועד פרסום הדוח)

מליסרון
מגורים



שם פרויקט	מספר דירות שנמכרו בתקופה	סך דירות שנמכרו בפרויקט (כולל תקופות קודמות)	יתרת דירות במלאי	סה"כ מכירות בתקופה (ללא מע"מ) (מיליוני ש"ח)
אביב בנצח	1	16	-	4
אביב בפודים	9	69	5	32
אביב במגורי האומה	2	253	1	7
אביב במקור	15	15	33	46
אביב בחפץ חיים	15	15	16	52
אביבי בהסתדרות ג'	12	12	195	35
סה"כ	54	380	250	176

* בנוסף בפרויקט אביב בהסתדרות ג' התקבלו 50 בקשות הרשמה

אביב ייזום – עסקת שחקים

תמורה 1,177 מיליון ש"ח (כולל עלויות פיתוח ומס רכישה)
יחידות דיור 733 יח"ד + 1,177 מ"ר מסחר
סה"כ רווח צפוי מהפרויקט 571 מיליון ש"ח

מועד תחילת בנייה
צפוי 2025

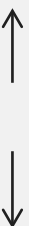
מועד סיום בנייה
צפוי 2029

רווח גולמי
מעלות 20%



חלק אביב ייזום
88%

הדמיה



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

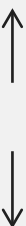
צפוי 2029

רווח גולמי

מעלות 17%



הדמיה



סקירת התוצאות הפיננסיות



סקירת התוצאות הפיננסיות לרבעון הראשון של שנת 2024



מליסרון ממשיכה להציג צמיחה ותוצאות פיננסיות טובות גם ברבעון הראשון של שנת 2024.

תוצאות אלו הן ביטוי למימוש אסטרטגיית החברה, לחיזוק ליבת הפעילות בעולמות הקניונים והמשרדים, לצד קידום ופיתוח מנועי צמיחה חדשים ובהם תחום המגורים, בו אנו פעילים באמצעות חברת אביב ייזום.

בימים אלה ממשיכה מליסרון בפעילות הייזום, ההשבחה והפיתוח של נכסיה כדי להבטיח את המשך צמיחת החברה. התקופה הנוכחית בישראל היא מורכבת וכואבת, אך לצד זאת אנו ממשיכים לחזות באיתנות המשק ובחוסן האזרחי ומייחלים לימים של ביטחון, שקט וצמיחה למשק ולחברה הישראלית."

ליאורה עופר, יו"ר הדירקטוריון

244 מיליון ש"ח
גידול של 74 מיליון ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד

רווח נקי
(חלק הבעלים)

368 מיליון ש"ח
גידול של 9% לעומת התקופה המקבילה אשתקד

NOI
(מנכסים זהים)

353 מיליון ש"ח
גידול של 9% לעומת התקופה המקבילה אשתקד

NOI
(חלק הבעלים)

265 מיליון ש"ח
גידול של 9% לעומת התקופה המקבילה אשתקד
(לפרטים בנוגע ל-FFO לפי הוראות רשות ני"ע ראו שקף 27)

FFO
(גישת ההנהלה)

גידול של 15% בפדיונות הקניונים בתקופה בהשוואה לתקופה המקבילה ב-2023

פדיונות
(ינואר עד אפריל)

סקירת התוצאות הפיננסיות לרבעון הראשון של שנת 2024



↑ הרבעון הראשון של השנה התאפיין בתוצאות יוצאות דופן בתחום המסחר עם גידול של 15% בפדיונות בקניוני החברה בחודשים ינואר-אפריל. אנו מאמינים כי זהו ביטוי לחוסן שלנו כעם החפץ חיים.

↓ מליסרון ממשיכה להציג צמיחה במדדים התפעוליים, עם עלייה של כ-9% ב-NOI המיוחס לבעלים, צמיחה של כ-9% ב-FFO, ועלייה של כ-44% ברווח הנקי המיוחס לבעלי המניות.

אנו ממשיכים בבנייה ובאכלוס הפרויקטים שנמצאים בהקמה, ובהם מגדל A בפרויקט LANDMARK בתל אביב, שהקמתו הסתיימה באפריל ושיעור שיווק השטחים להשכרה בו עומד כבר עתה על כ-92%. החברה ממשיכה בהקמת מגדל B בפרויקט LANDMARK, הכולל 42.5 אלף מ"ר משרדים, 4 אלף מ"ר שטחי מסחר ו-116 יח"ד.

בפעילות הייזום למגורים, החלה אביב ייזום (המוחזקת ב-50% על ידי החברה) בשיווקם של ארבעה פרויקטים משמעותיים במרכז הארץ בהיקף כולל של 510 יח"ד ונערכת לתחילת הקמתם. בשלב המכירה המוקדמת נמכרו תוך תקופה קצרה 54 יח"ד אשר יניבו לאביב ייזום תמורה כוללת של כ-180 מיליון ש"ח.

אופיר שריד, מנכ"ל

תזרים מפעילות שוטפת

291 מיליון ש"ח

גידול של 32 מיליון ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד

שיעורי תפוסה

99.3% בקניונים

92.1% במשרדים

סך

נדל"ן להשקעה

24.3 מיליארד ש"ח

גידול של 0.2 מיליארד ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר 2023

חלק מליסרון בנדל"ן להשקעה

24.2 מיליארד ש"ח

גידול של 0.2 מיליארד ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר 2023

LTV

42.4%

ירידה של 0.9% ביחס ליום 31 בדצמבר 2023

ריבית אפקטיבית משוקלת (עלות החוב)

2.31%

עלייה של 0.08% ביחס ליום 31 בדצמבר 2023

FFO

תוצאות
פיננסיות

9%

גידול ב- FFO* ביחס לרבעון הראשון של
שנת 2024

14,243 מיליון ש"ח

EPRA NRV ל-31 במרץ 2024
(300 ש"ח למניה)

265 מיליון ש"ח

FFO* (5.6 ש"ח למניה)
לתקופה של 1-3.2024

* FFO לפי גישת ההנהלה

מיליון ש"ח	לרבעון הראשון של שנת 2024	לרבעון הראשון של שנת 2023
NOI חלק הבעלים	353	325
עלויות הנהלה וכלליות (מנוטרל פחת ותשלום מבוסס מניות)	(16)	(16)
עלויות פרסום ושיווק	(1)	(5)
בנטרול הפסד מפעילות אחרת	-	4
EBITDA	336	308
הוצאות ריבית ריאליות על החוב הפיננסי ונטרול הוצאות מימון על הפחתת עודפי עלות	(40)	(44)
מיסים שוטפים (ללא מדד)	(31)	(21)
FFO לפי גישת ההנהלה	265	243
התאמות ל-FFO לפי גישת רשות ני"ע: הפרשי הצמדה נכסים והתחייבויות פיננסיים	(31)	(88)
בנטרול השפעת המדד על הפרשות למיסים שוטפים	3	4
FFO לפי גישת רשות ני"ע	237	159
דיבידנד שהוכרז	(80)	(60)

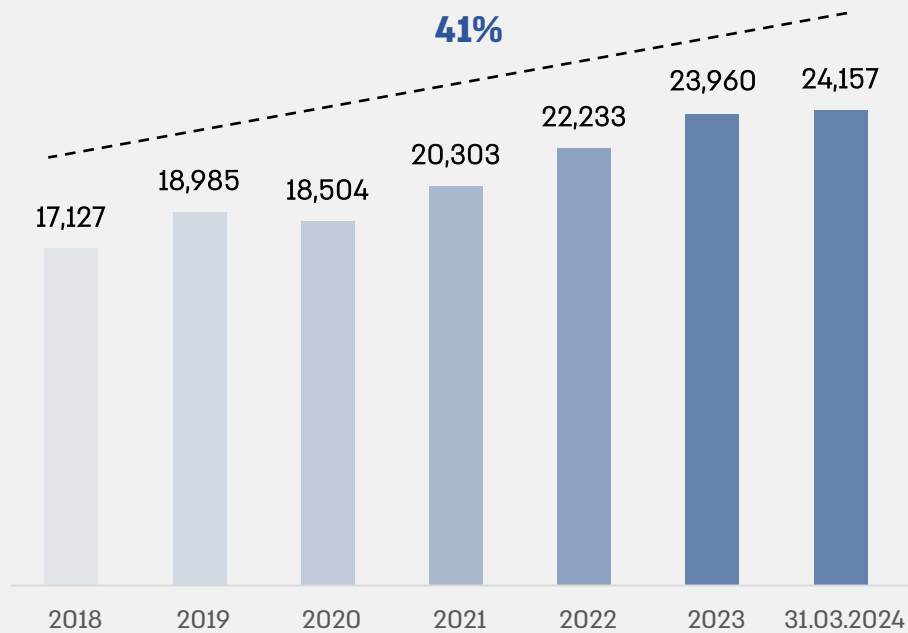
באפריל חילקה החברה דיבידנד בסך 120 מיליון ש"ח

שווי נדל"ן להשקעה |

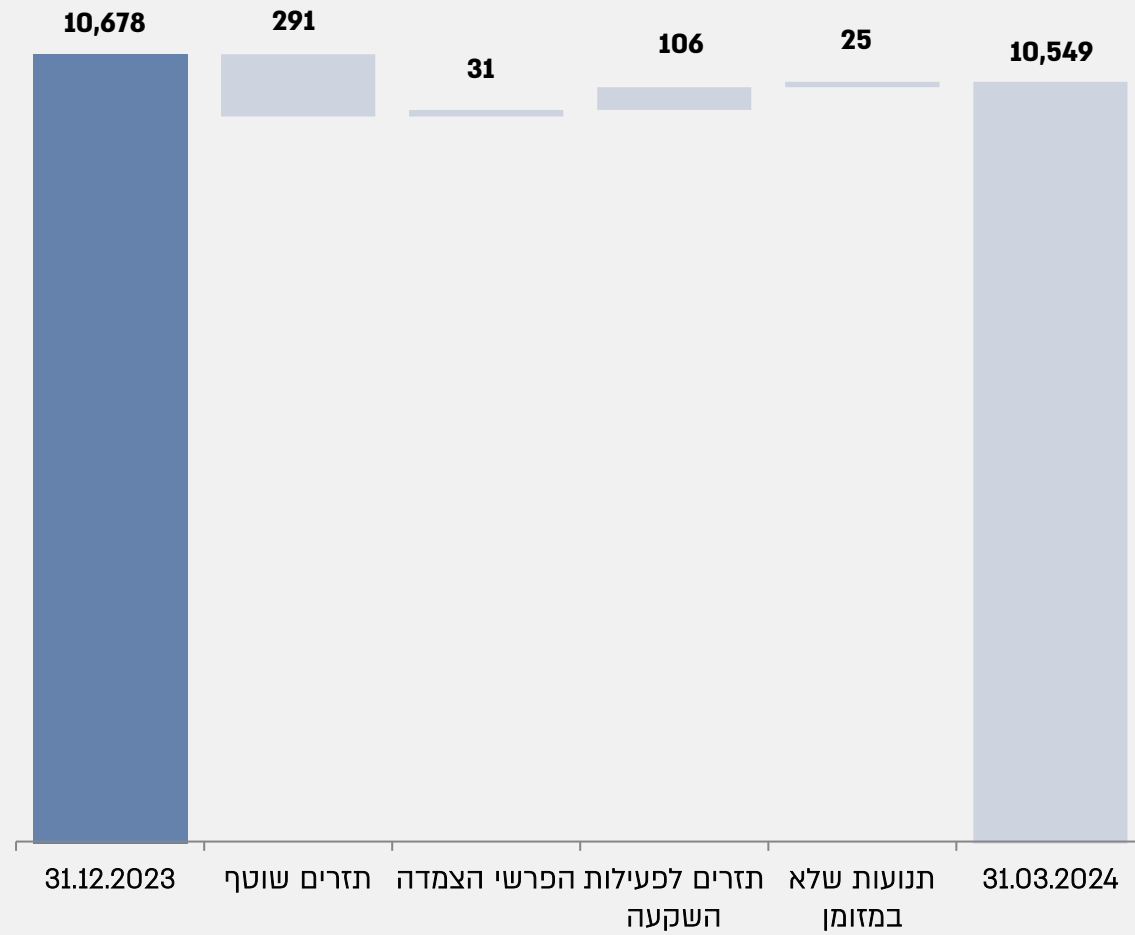
חלק הבעלים, מיליוני ש"ח

ברבעון הראשון של שנת 2024 רשמה
החברה גידול בשווי נכסיה המסחריים בסך
כ-200 מיליון ש"ח

הגידול נובע בעיקר מהשקעות בנכסים ובנכסים בהקמה בסך של 142 מיליון ש"ח ומעליית
ערך בסך של 55 מיליון ש"ח הנובעת בעיקר מהשפעת עליית המדד בתקופה והתקדמות
השיווק והבנייה של פרויקטים בבנייה ובאכלוס



יתרת החוב נטו | חלק הבעלים, מיליוני ש"ח



ניצול יעיל של עלויות החוב

תוצאות
פיננסיות

3.30 שנים

מח"מ חוב החברה

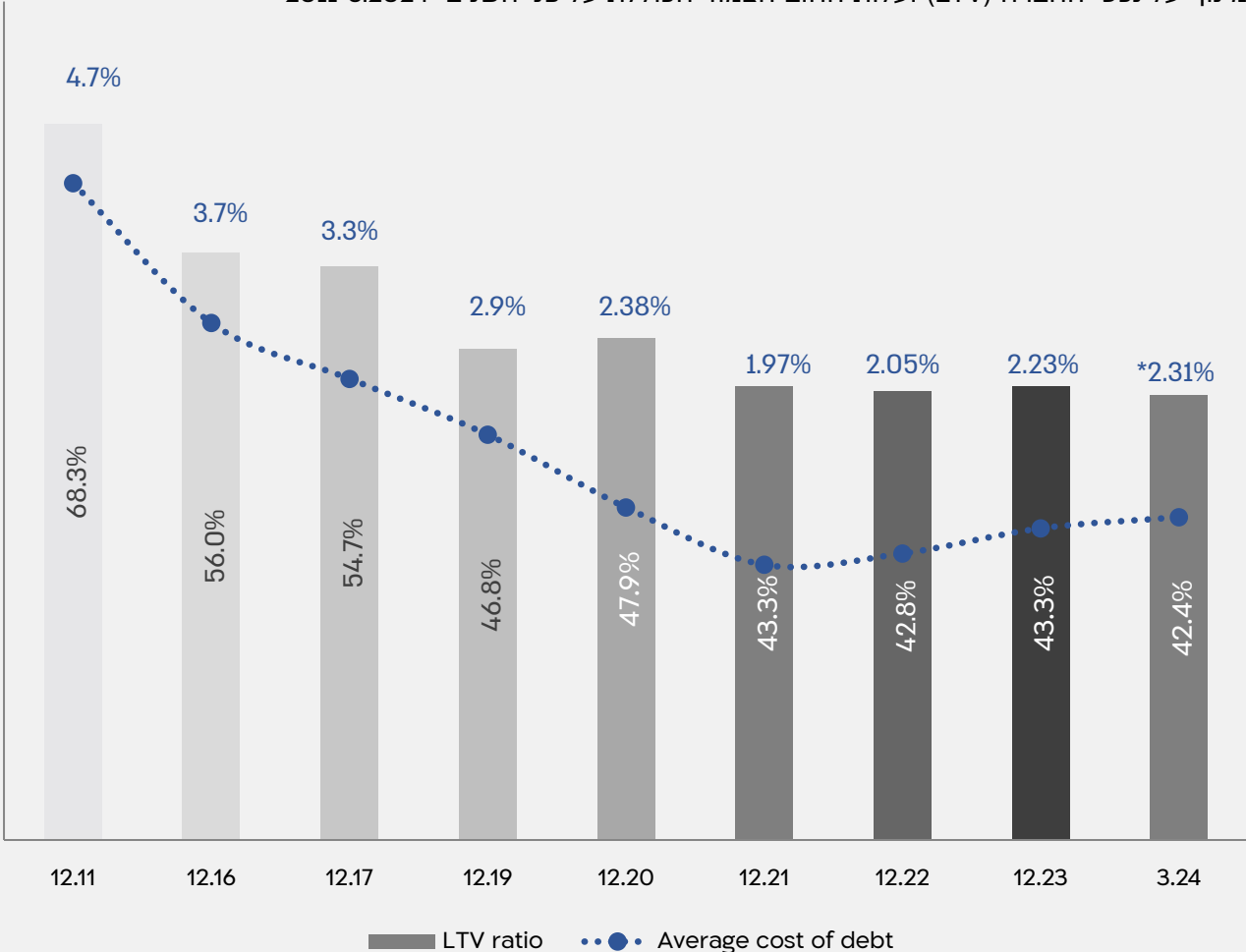
1,584 מיליון ש"ח

החוב הנפרע ב-4-12.2024
בריבית אפקטיבית של 2.60%

2.9%

התשואה לפדיון של אג"ח
מובטח הנסחר כיום (על פי אג"ח
סדרה כ', מח"מ כ-5.5 שנים)

שיעור המינוף על נכסי החברה (LTV) ועלות החוב הצמוד הכוללת על פני השנים 2011-3.2024



* 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 2.03%

פריסת פירעונות החוב על פני שנים והריבית האפקטיבית על פירעונות החוב

בשנה הקרובה (עד ליום 31 במרץ, 2025) על החברה לפרוע חוב בסך של כ-2 מיליארד ש"ח קרן וריבית

לחברה ליום 31 במרץ 2024, יתרת מזומן ותיק נכסים פיננסיים הניתן למימוש מייד

של כ-1.75 מיליארד ש"ח

פיקדון אצל נאמן אג"ח (סדרה י')

של כ-674 מיליון ש"ח*

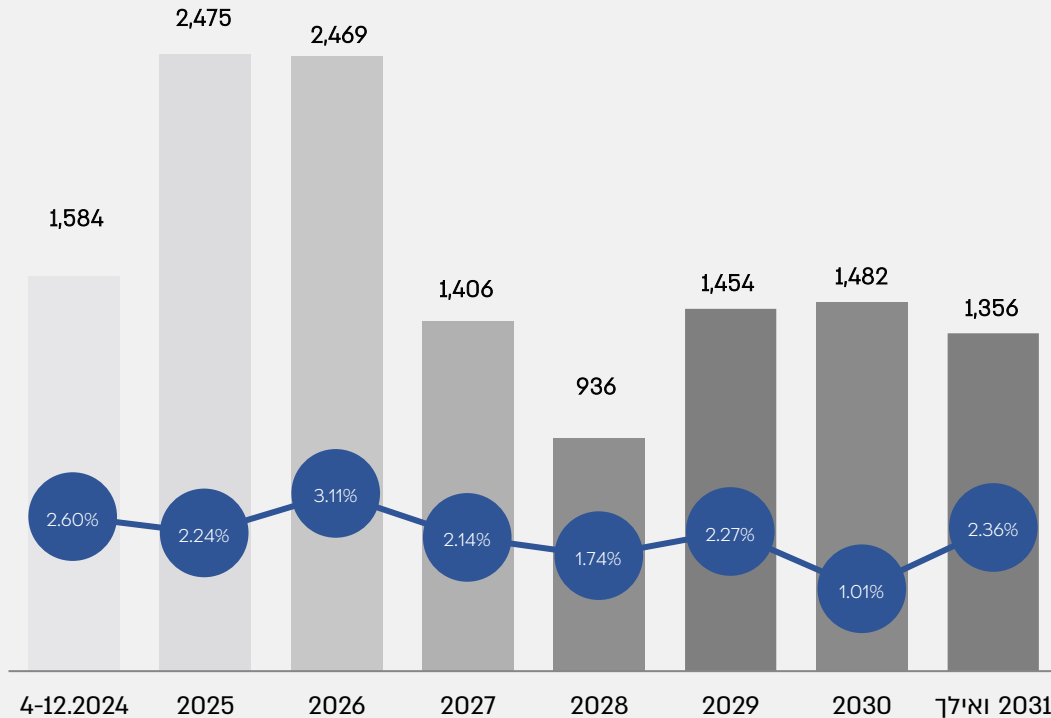
מסגרות אשראי מחייבות שאינן מנוצלות בהיקף

של כ-500 מיליון ש"ח

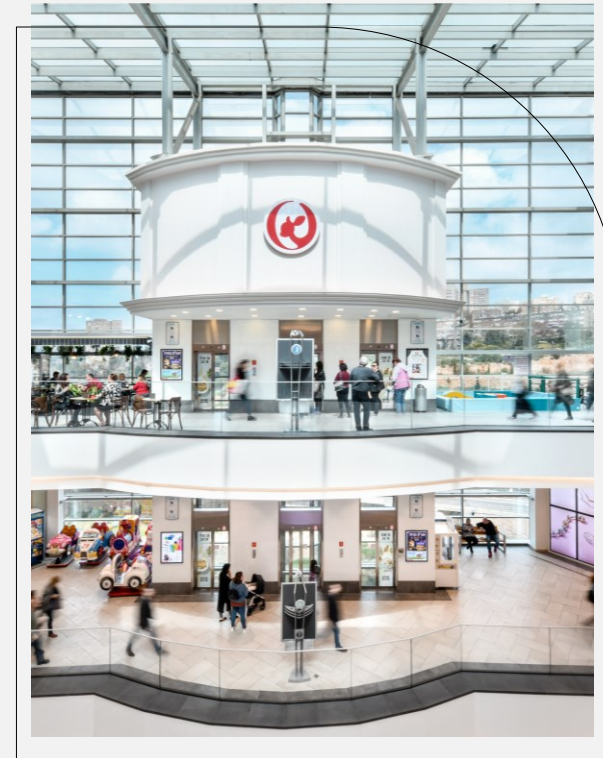
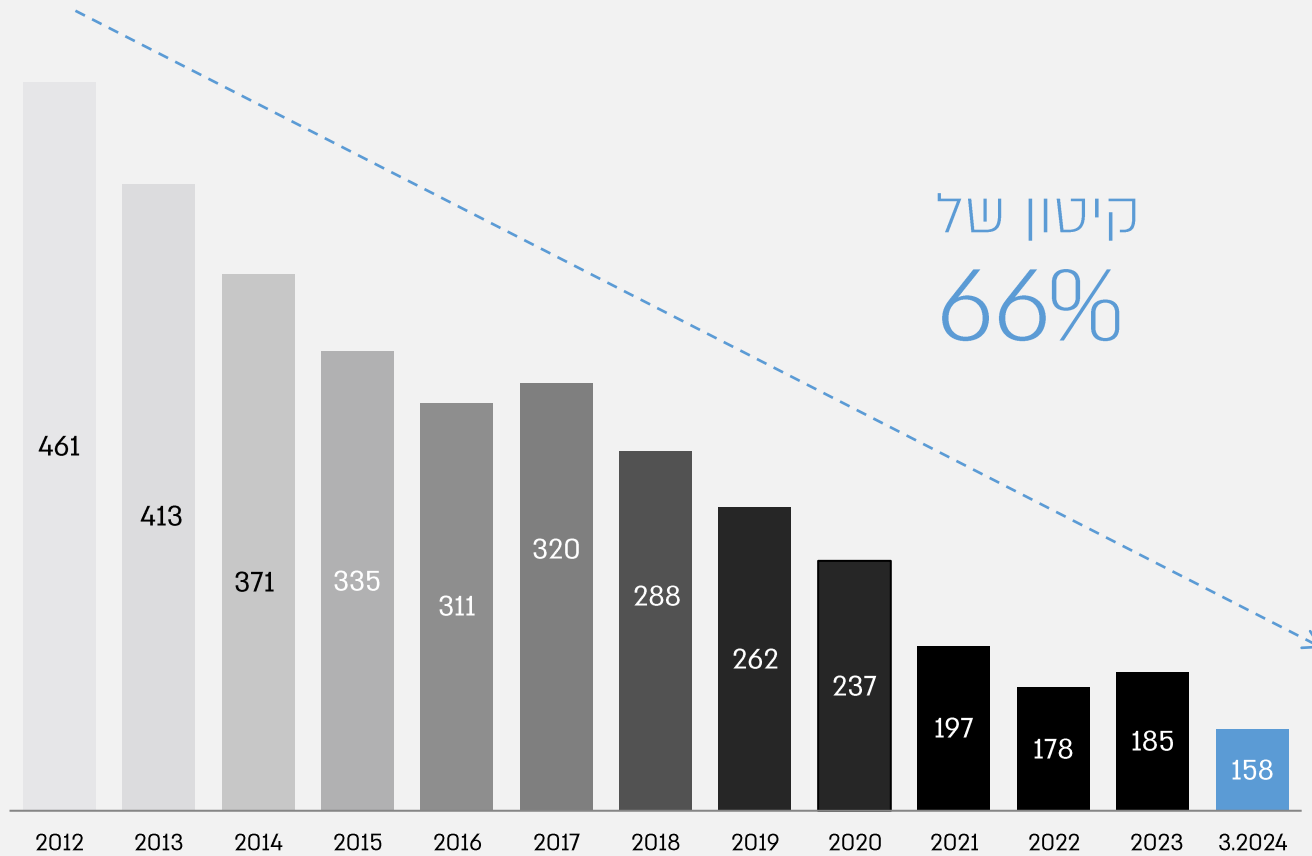
ונכסים לא משועבדים בהיקף

של כ-9.7 מיליארד ש"ח

* חלק מכספי ההנפקה שביצעה החברה בחודש פברואר, פיקדון זה שימש את החברה לפירעון חלקי מוקדם של אגרות חוב (סדרה י') לאחר תאריך המאזן

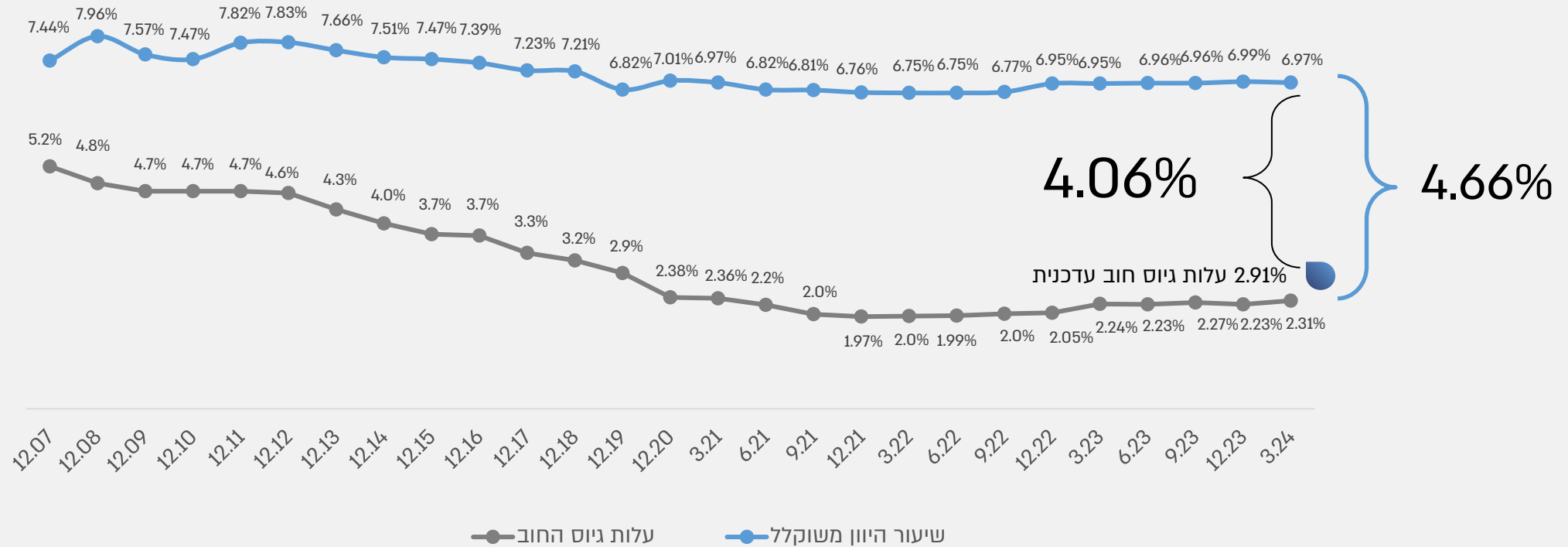
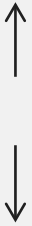


ריבית ריאלית, נטו על החוב הפיננסי במהלך השנים (חלק הבעלים) במיליוני ש"ח



הירידה בהוצאות המימון ברבעון הראשון של 2024 נבעה בעיקר מגידול בהכנסות מימון שהניבו יתרונות המזומנים הגבוהות של החברה כתוצאה מהנפקת האג"ח שבוצעה בפברואר 2024

שיעור ההיוון המשוקלל ביחס לעלות החוב המשוקללת הצמודה של החברה



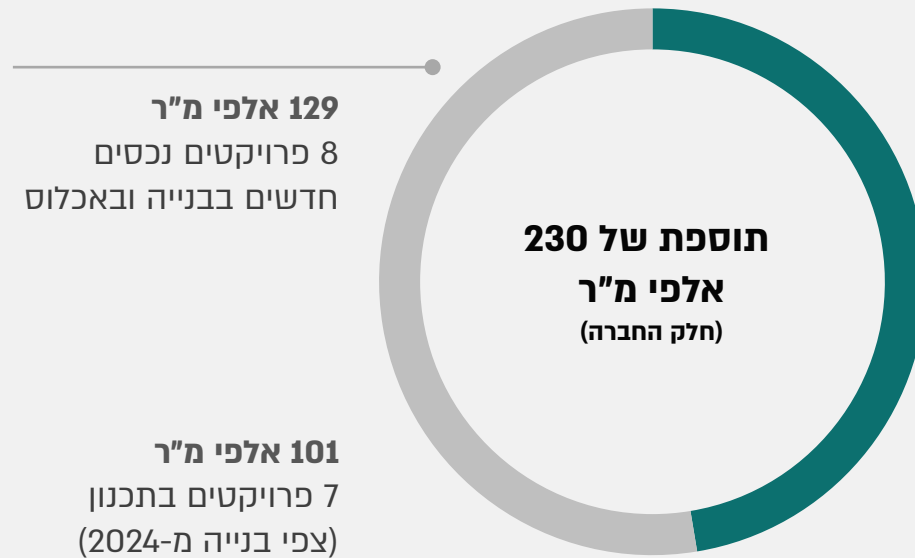
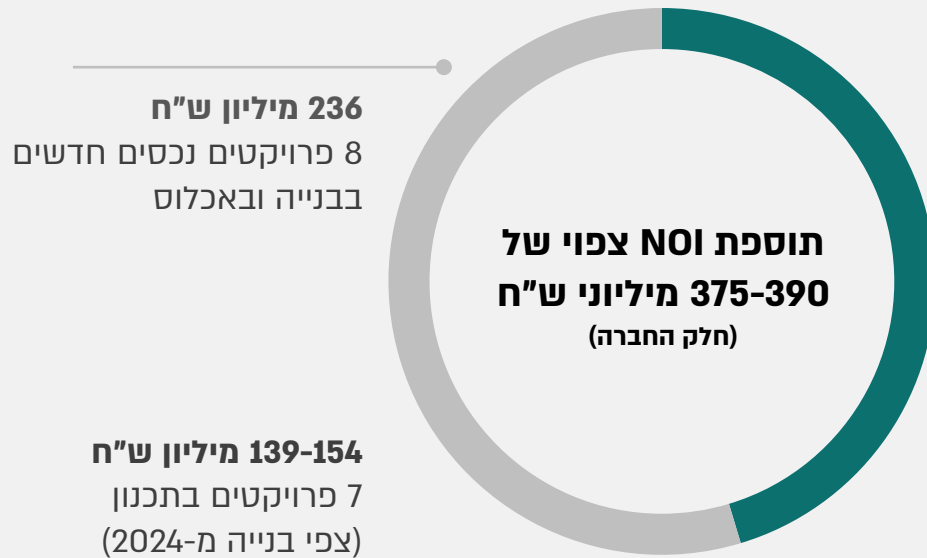
לפי עלות גיוס של 2.91% (על פי עלות גיוס אג"ח מליסרון (סדרה כ'), מח"מ 5.5 שנים)

פרויקטים בהקמה



תנופת ייזום

פרויקטים
בהקמה

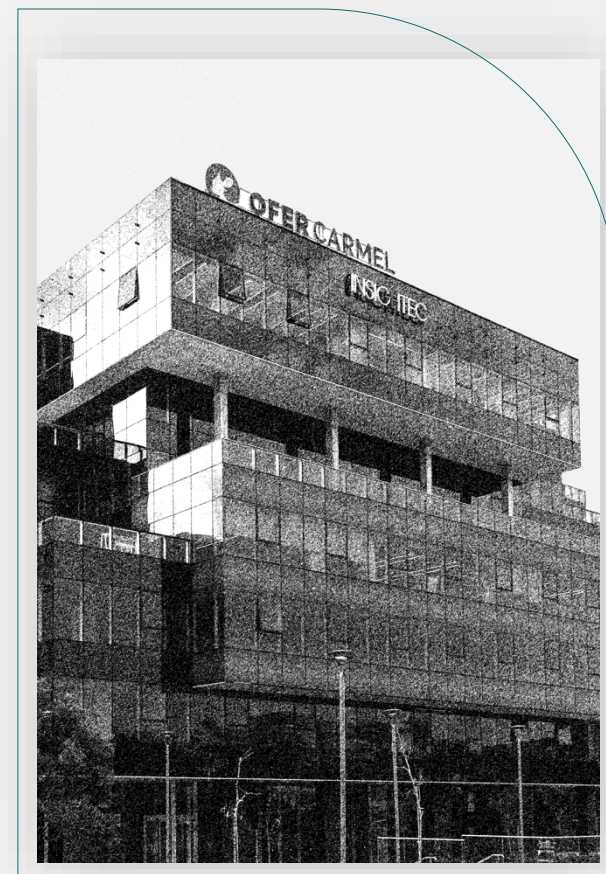


בנוסף מקדמת החברה 12 פרויקטים לייזום עתידי בשטח של 310,544 מ"ר (חלק החברה) שמועד בנייתם טרם נקבע

פרויקטים בהקמה ובתהליך אכלוס

פרויקטים
בהקמה

שם הנכס	שיעור בעלות בנכס	שיעור עיקרי בנכס	שטח להשכרה (מ"ר)	שלב פיתוח	מועד סיום בנייה משוער (טופס 4)	אומדן עלות לפרויקט	שווי נטו לפרויקט בספרי החברה ליום 31.03.2024	עלות השלמת בנייה משוערת	NOI בתפוסה מלאה	NOI בפועל בתקופה
עופר הקריון (תוספת שדרת מסחר)	100%	מסחר	3,000	נמסר לשוכרים	הסתיים	59	70	-	8	1
עופר רמת אביב	100%	מסחר	3,000	בבנייה	2024	78	85	34	10	-
Landmark תל אביב- מגדל A *	50%	משרדים	103,400	נמסר לשוכרים	הסתיים	1,615	3,084	203	200	-
Landmark תל אביב- מגדל B **	50%	משרדים	46,300	בבנייה	2026	1,015	487	608	113	-
חוצות המפרץ	50%	מסחר	14,000	בבנייה	2024	106	132	36	12	-
עופר נוף הגליל – בניין F	91%	משרדים	6,000	בבנייה	2024	36	37	10	4	-
עופר יבנה ***	70%	מסחר ומשרדים	24,300	בבנייה	2026	406	85	327	32	-
עופר נוף הגליל****	91%	מסחר	21,000	בבנייה	2025	360	85	355	32	-
חלק החברה			129,403			2,149	2,177	1,018	236	1



שיעור התשואה הצפוי על עלות הפרויקטים הינו כ-11%

** 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 שטחי המסחר (17,000 מ"ר)

**** ישנן הסכמות מסחריות על רוב השטח

* העלות כוללת את הקמת החניון גם עבור מגדל B, למעט החניית הספציפיות המיועדות למגורים

פרויקטים בתהליך תכנוני

פרויקטים
בהקמה

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 31.03.2024	אומדן עלות לפרויקט	אומדן NOI בתפוסה מלאה
עופר השרון*	100%	מסחר ומשרדים	7,000	תב"ע מאושרת, התקבל היתר חפירה ודיפון	2024	2027	43	65-70	7-9
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
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	120-125	11-13
קרקע ברחוב לינקולן בתל אביב**	100%	משרדים	17,500	תב"ע מאושרת	2025	2028	292	700-710	56-60
חלק החברה מסחר ומשרדים			100,600				440	1,725-1,775	139-154



הדמיה

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

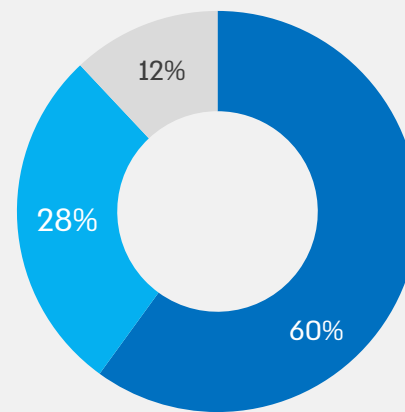
** בקרקע קיימת תב"ע מאושרת לבניית 17,500 מ"ר משרדים, בעוד החברה פועלת להגדלת זכויות הבנייה ל-25,500 מ"ר. אומדני העלות וה-NOI מניחים כי זכויות הבנייה יגדלו בהתאם

חלוקת פעילות החברה לפי שיוך קטגורי

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



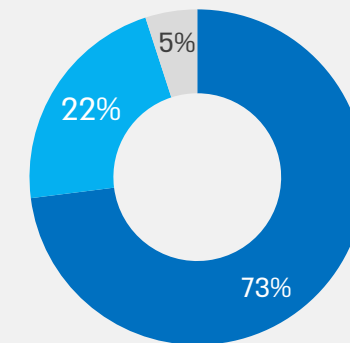
שיוך קטגורי אחר מתייחס כיום למבנים המושכרים לשוכר יחיד ובעתיד בעיקר גם לחלק החברה בתוצאות אביב ייזום



משקל בעתיד

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

משרדים המצויים במבני קניונים או בסמוך אליהם נכללים בתחום המשרדים



משקל כיום

חלק החברה בתוצאות אביב ייזום נלקח לפי ממוצע הרווח הגולמי הצפוי בשנים 2025-2030

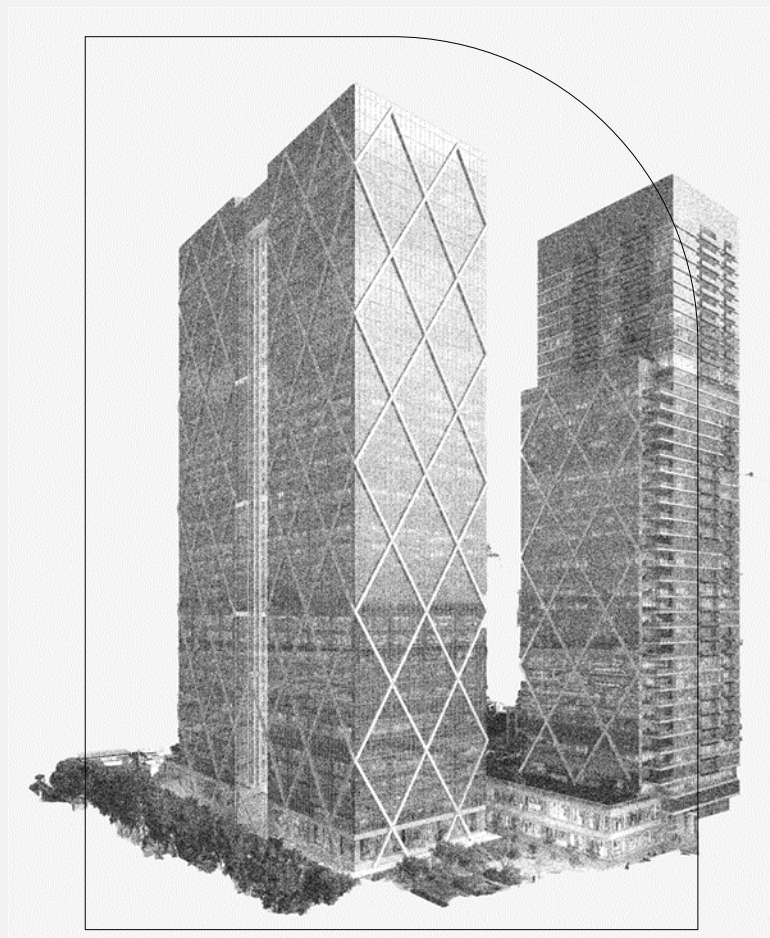
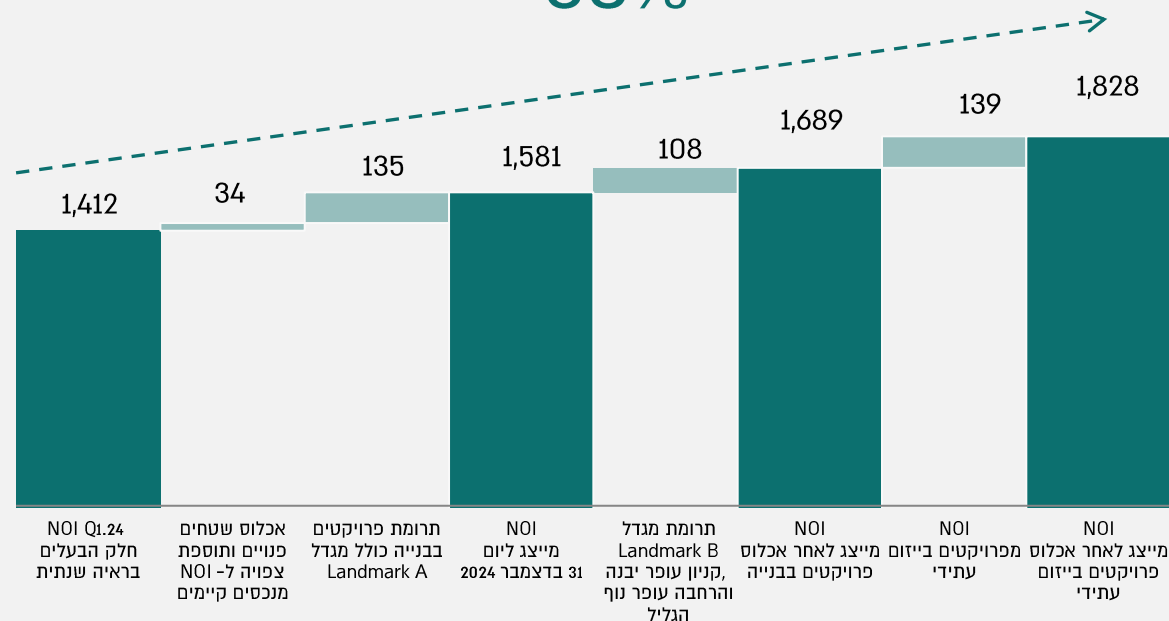
מסחר (כחול כהה) | משרדים (כחול בהיר) | אחר (כולל אביב ייזום) (סגור)

פוטנציאל עתידי להגדלת ה-NOI

במיליוני ש"ח

פרויקטים
בהקמה

+30%

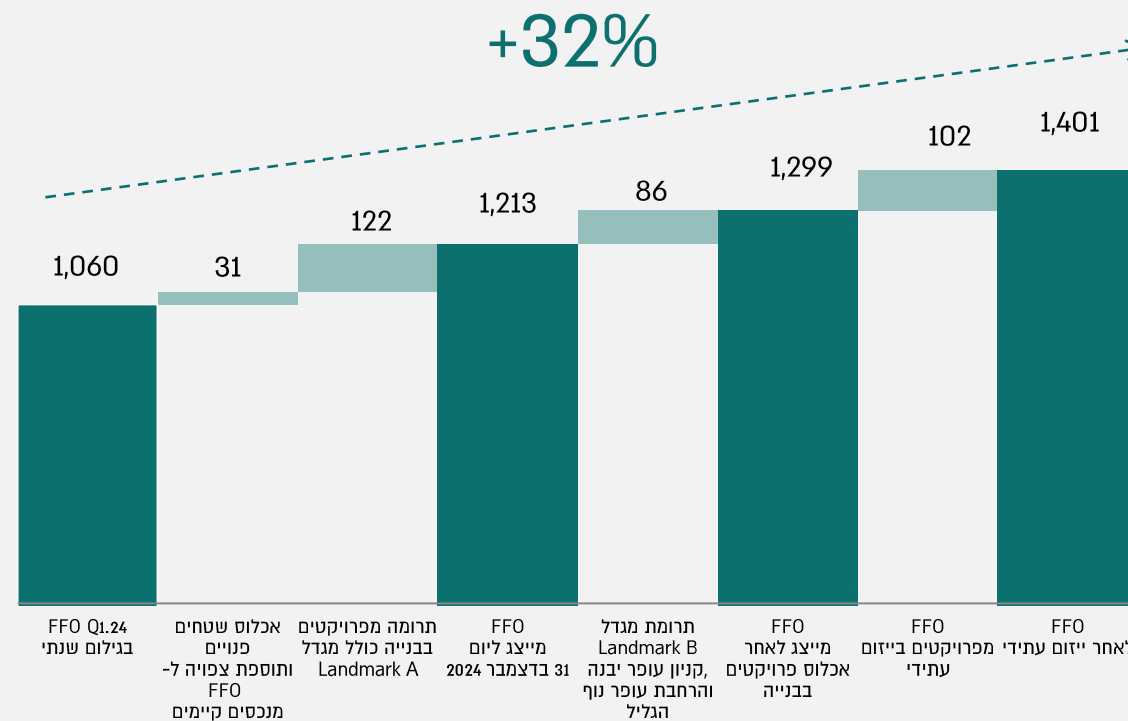


- ה-NOI העתידי לא כולל את תוצאות אביב ייזום, לפרטים נוספים אודות הצפי מאביב ייזום ראו שקפים 19-23
- ה-NOI מפרויקטים בייזום עתידי מתבסס על הערכת החברה כיום. התוצאות בפועל יכולות להיות שונות באופן משמעותי
- ה-NOI העתידי לא לוקח בחשבון גידולים עתידיים כתוצאה מעליית המדד ומחידושי חוזים
- התחזית לא כוללת את השפעות מלחמת חרבות ברזל

פוטנציאל עתידי להגדלת ה-FFO (גישת ההנהלה)

במיליוני ש"ח

פרויקטים
בהקמה



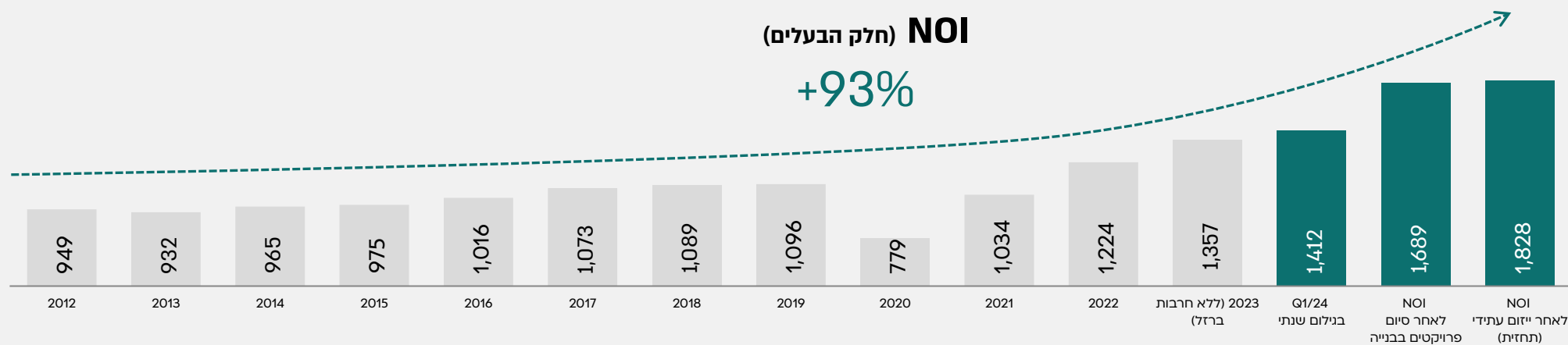
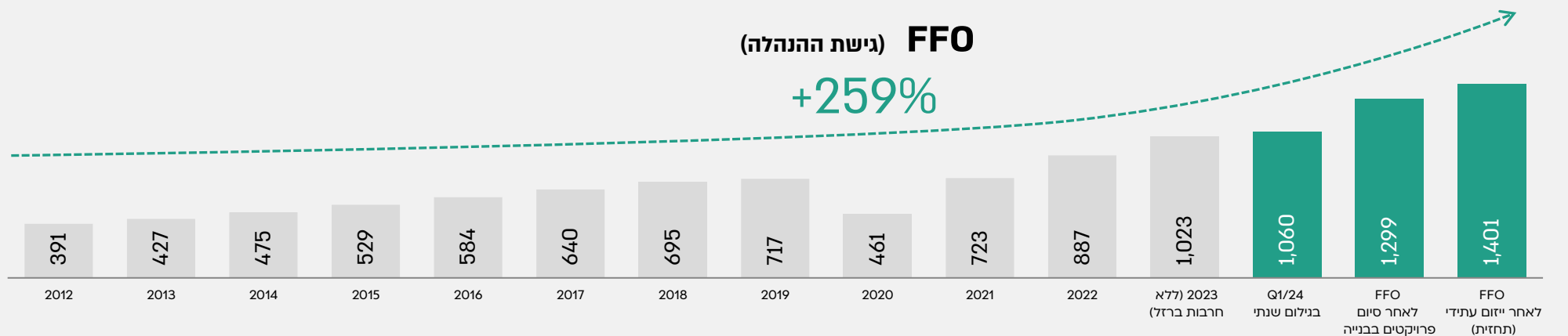
- ה-FFO העתידי לא כולל את תוצאות אביב ייזום, לפרטים נוספים ראו שקפים 19-23
- נלקחו בחשבון השפעות מיסוייות לפי הערכת החברה
- נלקחו בחשבון השפעות מימון על פרויקטים בייזום עתידי לפי יחס חוב של 50% וריבית מוערכת של 3.25%
- ה-FFO העתידי לא לוקח בחשבון גידולים עתידיים כתוצאה מעליית המדד ומחידושי חוזים
- לא נלקחו בחשבון השפעות מלחמת חרבות ברזל

* לפרטים אודות FFO לפי גישת רשות ני"ע ראו שקף 28

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

במיליוני ש"ח

פרויקטים
בהקמה



* לפרטים אודות FFO לפי גישת רשות ני"ע ראו שקף 27

מליסרון
מקבוצת עופר השקעות

תודה על ההקשבה

לפרטים נוספים: טל כרומר, חשב ראשי ואחראי שוק ההון

talfr@melisron.co.il | 09-9525555