



מצגת

שוק ההון

למחצית הראשונה
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 כך, בין היתר, מגורמי סיכון המאפיינים את פעילות החברה, מהתפתחויות ביטחוניות לא צפויות במדינת ישראל לרבות עקב מלחמת "חרבות ברזל" והשפעתן על פעילות המשק ופעילות החברה, 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

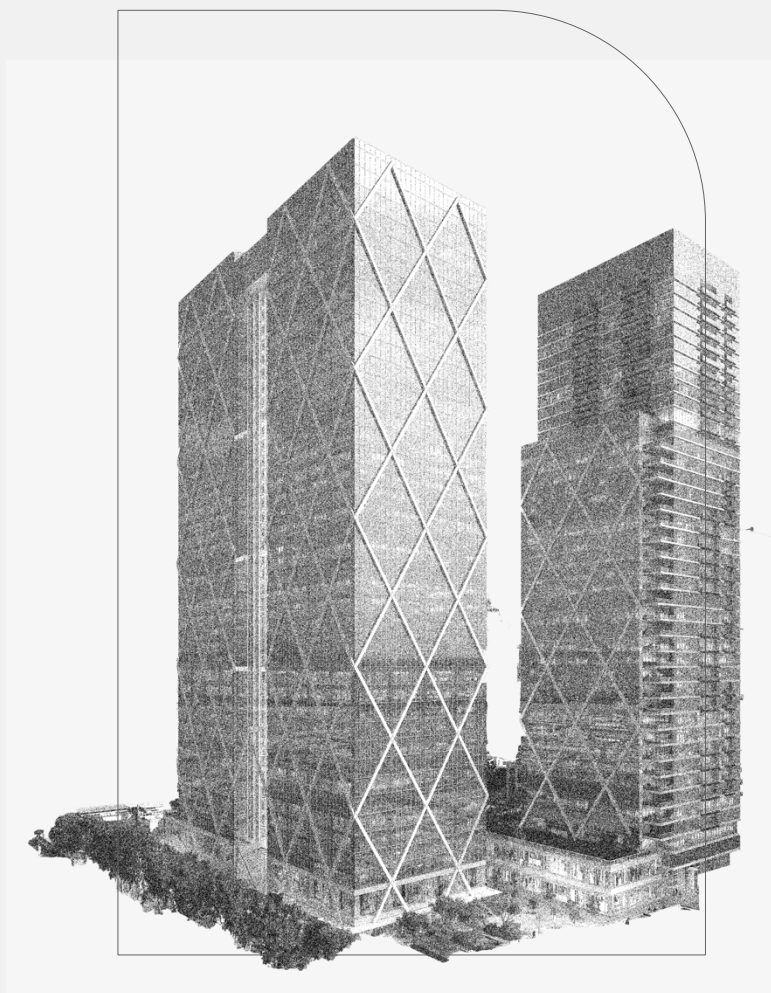
משנת 1992

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

פורטפוליו

95.8%

שיעור תפוסה ממוצע



52% מהון המניות

מוחזק ע"י הציבור

'ilAA'

דירוג סדרות אג"ח

שווי שוק של

כ-12.7 מיליארד ש"ח

'ilAA-Positive'

דירוג אשראי גבוה

כ-2,700 שוכרים

29 נכסים מניבים

בבעלות החברה

כ-10 מיליארד ש"ח

פדיונות שנתיים בקניונים

1,052,000 מ"ר

שטח מנוהל

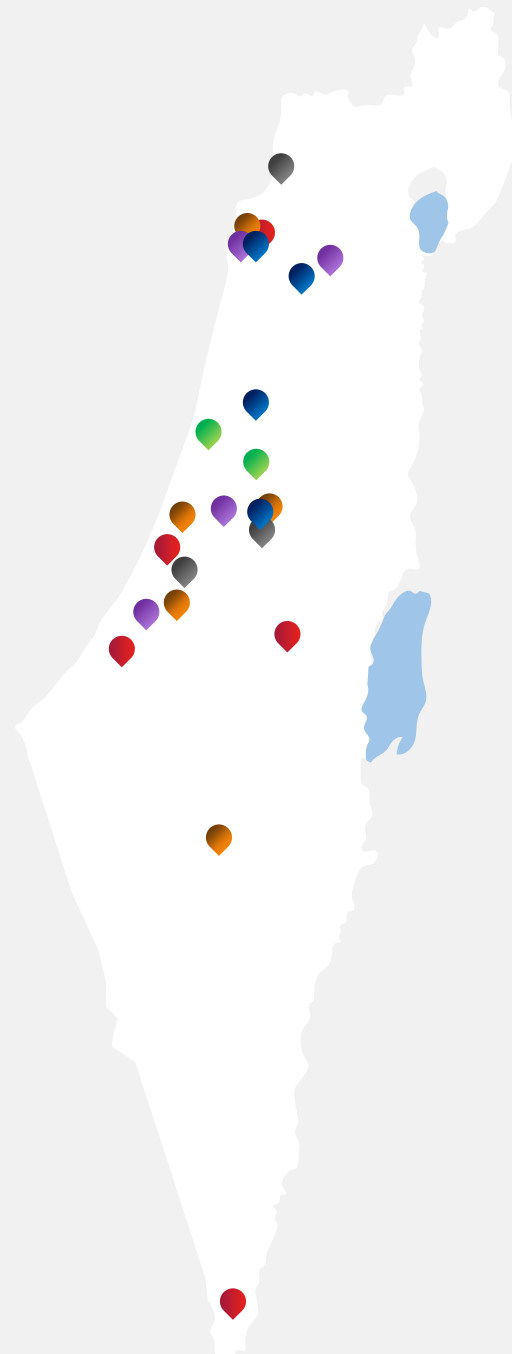
כ-70 מיליון ביקורים

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



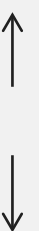
פארקי הייטק ומשרדים (23% מה-NOI)
פארק עופר פתח תקווה | פארק עופר יקנעם |
פארק עופר הכרמל | בנייני עופר בית המילניום
מגדל A Landmark תל-אביב



קניונים עירוניים (3% מה-NOI)
עופר השרון נתניה | עופר לב חדרה



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



השפעת מלחמת חרבות ברזל



פעילות הקניונים מרכזי המסחר

רוב קניוני החברה נמצאים באזורים בהם השפעת המלחמה פחותה

התקופה מאופיינת בחוסר ודאות, יחד עם זאת 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 1-6.2024 כ-5.1 מיליארד ש"ח

מליסרון
מבוא

השינוי בפדיון חודשים ינואר – יוני 2024

בהשוואה לתקופה המקבילה בשנת 2023

19%	אופנה הנעלה ואביזרים
22%	תכשיטים
15%	פעילות פנאי ומתנות
5%	עיצוב הבית
2%	מוצרי חשמל וטכנולוגיות
12%	טיפוח בריאות ויופי
10%	מזון מהיר והסעדה
1%	קמעונאות כללית ונותני שירותים
13%	סך חנויות ייעודיות
12%	בתי כולבו
(3%)	בתי קולנוע
4%	סופרמרקטים
12%	סך שינוי



פדיונות חודש יולי עלו ב-8% לעומת חודש יולי 2023 (לפי דוח RIS)

פילוח תמהיל נכסי החברה על פי מאפייני סיכון ותשואה



אחוז מ-NOI (%)	שיעור היוון משוקלל (%)	NOI במחצית השנה הראשונה 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%	6.98%	384	265	11,314	99.5%	268	קניונים אזוריים
23%	6.98%	171	894	6,355	91.5% ^①	396	פארקי הייטק ומשרדים ^①
9%	7.06%	64	435	1,871	99.2% ^②	85	מתחמי עודפים ופאוור סנטר
5%	6.09%	34	4	1,133	100%	41	נכסים בעלי שוכר יחיד
7%	7.22%	50	44	1,384	98.6%	67	קניונים שכונתיים
3%	7.50%	28	104	751	99.2%	41	קניונים עירוניים
100%	6.97%	731	1,746	22,808	95.8%	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 על כ-2,500 מ"ר במתחם חוצות המפרץ שהושכר לאולם ארועים והחוזה בוטל עקב השפעות התפרצות הקורונה, כולל שטח זה שיעור התפוסה עומד על 97%

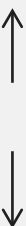
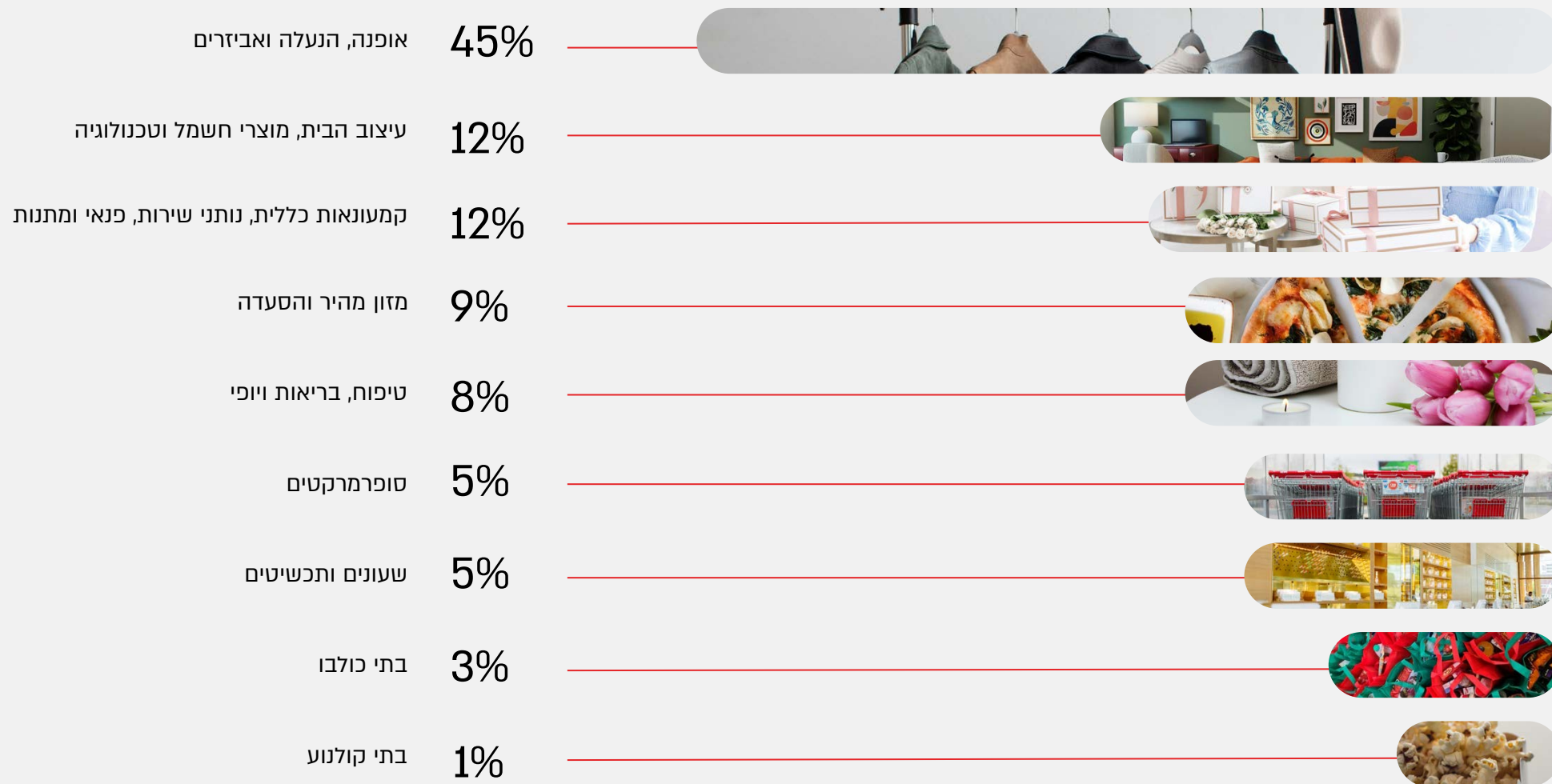
③ שיעור התפוסה בפארקי הייטק והמשרדים הושפע מהוספה של פרויקטים שבנייתם הסתיימה לאחרונה (בניינים C ו-D בפארק עופר פתח-תקווה ומגדל Landmark A תל-אביב) והם טרם הגיעו לאכלוס מלא

מליסרון קניונים



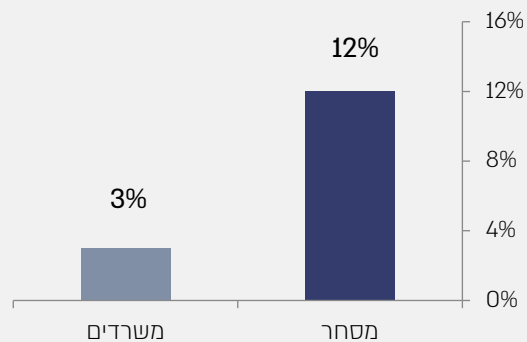
תמהיל הקניונים

חלוקה לתמהיל לפי הכנסות על-פי תמהיל מוצרים בקניונים



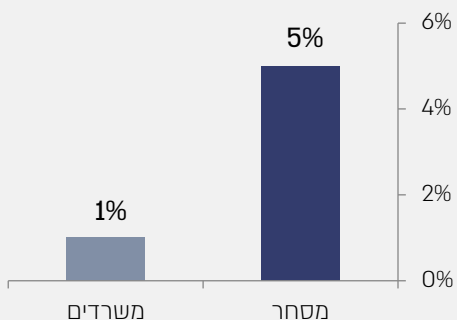
חוזים חדשים, מימושי אופציות וחידושי חוזים במחצית השנה הראשונה של שנת 2024 (מסחר ומשרדים)

חוזים חדשים



משרדים		מסחר		
חוזים חדשים (חילופי שוכרים)	מימושי אופציות וחידושי חוזים	חוזים חדשים (חילופי שוכרים)	מימושי אופציות וחידושי חוזים	
6	28	84	256	מספר חוזים
2	35	15	31	שטח שנחתם (אלפי מ"ר)
2	31	32	80	הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)
3%	1%	12%	5%	שיעור הגידול הריאלי בדמי השכירות

מימושי אופציות וחידושי חוזים



משרדים	מסחר	חוזים חדשים על שטחים פנויים מעל לשנה וייזום חדש
11	33	מספר חוזים
18	7	שטח שנחתם (אלפי מ"ר)
**21	12	הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)

** חלק החברה

סה"כ הגידול הממוצע בחוזים חדשים, מימושי אופציות וחידושי חוזים במחצית השנה הראשונה של שנת 2024 עומד על 5%

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 84 מיליון ש"ח (100%)
סך עלויות בנייה משוערות 406 מיליון ש"ח (100%)

NOI צפוי 32 מיליון ש"ח (100%)
מועד סיום מתוכנן 2027

סטטוס השכרות –
יש הסכמות מסחריות על מרבית השטח המסחרי

סטטוס בנייה
חפירה ודיפון

עופר יבנה

חלק החברה
70%

הדמיה



פרויקט בהקמה

מליסרון
קניונים

חלק החברה
90.9%



עופר נוף הגליל

שטח להשכרה 21,000 מ"ר

שימושים לקרקע מסחר

עד כה הושקעו 7 מיליון ש"ח (100%)

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

NOI צפוי 32 מיליון ש"ח (100%)

מועד סיום מתוכנן 2026

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 77 מיליון ש"ח (100%)

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

NOI צפוי 12 מיליון ש"ח (100%)

ג'מבו ופוקס הום 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 - בבנייה

A photograph of a modern office building courtyard. The building features extensive glass facades and a prominent entrance with a sign that includes the letter 'B'. In the foreground, there is a large, white, abstract sculpture on a paved area with a striped pattern. The scene is captured in a wide-angle shot, showing the architectural details and the surrounding urban environment.

מליסרון משרדים

משרדים - שוכרים מובילים

מליסרון
משרדים

כ-340 שוכרים מתוכם חברות מובילות
הנסחרות בבורסות בארץ ובעולם

342 מיליון ש"ח NOI שנתי (לפי H1 2024)

מגדל Landmark A שבנייתו הושלמה, הניב הרבעון לראשונה 18 מ' ש"ח (חלק החברה)

494,000 מ"ר מנוהלים

מתוך הנבה שנתית של 113 מ' ש"ח באכלוס מלא

8,000 חניות

6.98% שיעור היוון משוקלל

3.1 שנים מח"מ שכירויות

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

60 אלף מ"ר פרויקטים בהקמה (חלק החברה 34 אלף מ"ר)

91.5% שיעור תפוסה

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

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



פרויקט בהקמה ובאכלוס

חלק החברה
50%



Landmark תל אביב

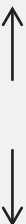
שטח להשכרה 166,000 מ"ר
משרדים, מסחר ומגורים 116 יח"ד
עד כה הושקעו 1.8 מיליארד ש"ח
סך עלויות בנייה משוערות* 2.6 מיליארד ש"ח

NOI צפוי 313 מיליון ש"ח
הכנסות צפויות ממכירת הדירות 523 מיליון ש"ח
92% משטחי מגדל A נחתמו

סטטוס בנייה
מגדל A – הבנייה הסתיימה, נמסר לעבודות התאמה.
הרבעון החלה החברה להכיר בהכנסות
מגדל B - בעבודות 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 זה הם ברמת 100% מהנכס





מליסרון מגורים

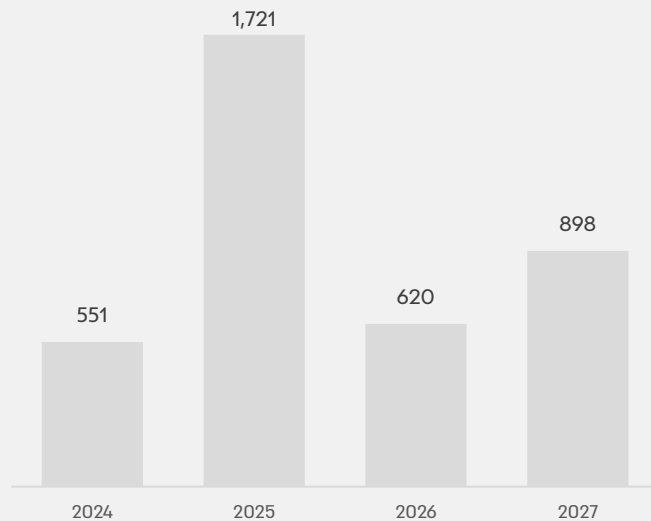
אביב ייזום במספרים | יחידות דיור

מליסרון
מגורים

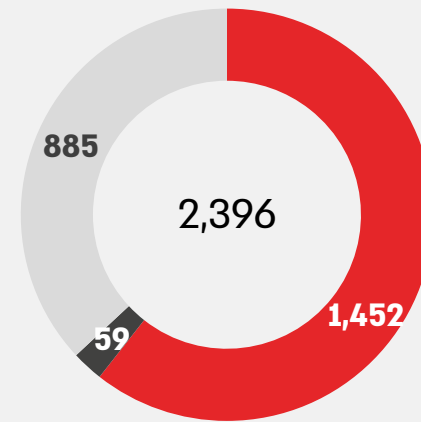
מהדירות ממוקמות
בגבעתיים, רמת גן,
הרצליה ותל אביב

91%

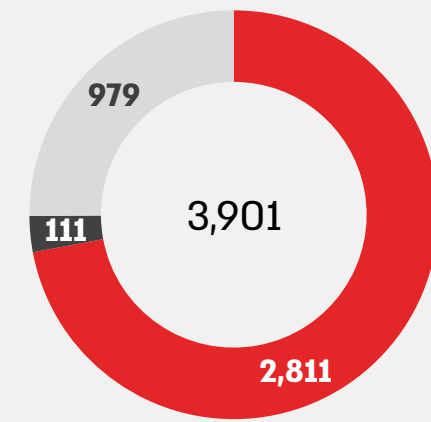
צפי התחלות בנייה (יחידות דיור)



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

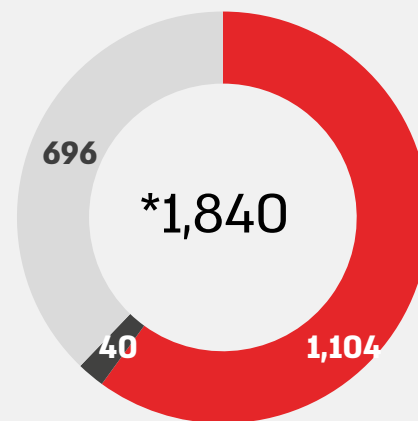
מהרווח הגולמי
צפוי בין השנים 2025-2030

100%

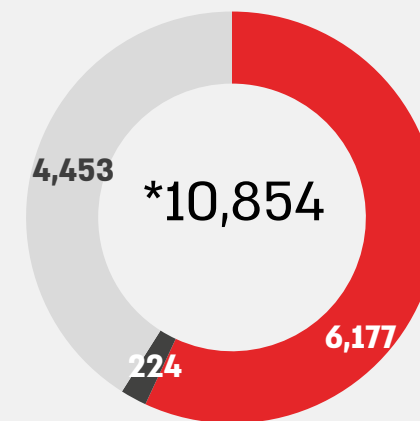
ממוצע רווח גולמי לעלות צפוי

17%

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-9.2 מיליארד ש"ח וברווח הגולמי כ-1.6 מיליארד ש"ח

** השנה הסתיימו הפרויקטים באחימאיר, בחנקין, בנצח ובמגורי האומה 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 | מכירת 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 (כולל מע"מ) (מיליוני ש"ח)
אביב בנצח	1	16	-	4
אביב בפודים	11	71	3	38
אביב במגורי האומה	3	254	-	13
אביב במקור	23	23	25	75
אביב בחפץ חיים	18	18	13	75
אביבי בהסתדרות ג*	51	51	168	219
סה"כ	107	433	209	424

* בנוסף בפרויקטים התקבלו כ-30 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%

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

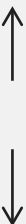
צפוי 2029

רווח גולמי

מעלות 17%



הדמיה



סקירת התוצאות הפיננסיות



סקירת התוצאות הפיננסיות

למחצית השנה הראשונה של שנת 2024



מחציתה הראשונה של שנת 2024 מסתיימת שעה שמדינת ישראל ואזרחיה עדיין מצויים בימים קשים ומאתגרים.

עם זאת, חוזקתו של המשק הישראלי ושל החברה הישראלית ניכרים.

מליסרון מאמינה בשגשוג המשק הישראלי, בעוצמתו וביכולתו להמשיך לצלוח את האתגרים. אנו ממשיכים ביישום האסטרטגיה לחיזוק ושימור ליבת הפעילות שלנו, באמצעות השבחת הקניונים ופארקי המשרדים, במקביל לפיתוח פעילויות נוספות בענף הנדל"ן, לרבות ייזום בנייה למגורים והתחדשות עירונית.

תוצאות המחצית והרבעון מעידות על יכולתיה של החברה, איתנותה, חוזקתה ואיכות פעילותה. אנו מייחלים לימים של שקט וביטחון למדינת ישראל ולאזרחיה."

ליאורה עופר, יו"ר הדירקטוריון

603 מיליון ש"ח (359 מיליון ש"ח ברבעון השני)
גידול של 111 מיליון ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד

רווח נקי
(חלק הבעלים)

742 מיליון ש"ח (374 מיליון ש"ח ברבעון השני)
גידול של 7% לעומת התקופה המקבילה אשתקד

NOI
(מנכסים זהים)

731 מיליון ש"ח (378 מיליון ש"ח ברבעון השני)
גידול של 10% לעומת התקופה המקבילה אשתקד

NOI
(חלק הבעלים)

554 מיליון ש"ח (289 מיליון ש"ח ברבעון השני)
גידול של 11% לעומת התקופה המקבילה אשתקד
(לפרטים בנוגע ל-FFO לפי הוראות רשות ני"ע ראו שקף 28)

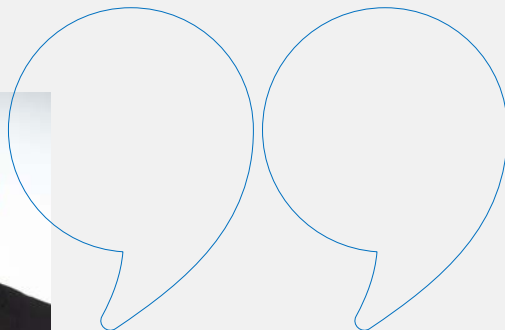
FFO
(גישת ההנהלה)

גידול של 12% בפדיונות הקניונים בתקופה בהשוואה לתקופה המקבילה ב-2023

פדיונות
(ינואר עד יוני)

סקירת התוצאות הפיננסיות

למחצית השנה הראשונה של שנת 2024



מליסרון מציגה שיפור משמעותי במדדים הפיננסיים ברבעון השני של השנה עם עלייה ברווחים, גידול ב-NOI וב-FFO ועלייה נוספת בדמי השכירות הריאליים.

על אף התקופה המתגרת, בה מצויה מדינת ישראל, במחצית הראשונה של השנה נרשם גידול של 12% בפדיונות השוכרים בקניוני החברה וגידול בכמות המבקרים.

החברה ממשיכה בבנייה ובאכלוס הפרויקטים שבהקמה, כאשר ברבעון זה החל פרויקט לנדמארק (מגדל A) להניב לראשונה, ובהנבה מלאה המגדל צפוי להניב לחברה NOI בסך 113 מיליון שקל. במקביל אנו מתקדמים עם הקמת מגדל B, הכולל 42.5 אלף מ"ר משרדים, ו-116 יחידות דיור, וכן עם פרויקטי ייזום נוספים ברחבי הארץ, לרבות 'עופר נוף הגליל' ו'עופר יבנה' אשר בנייתם החלה והמצויים בשלבי שיווק מתקדמים.

בפעילות הייזום למגורים, מכרה אביב ייזום מתחילת השנה 107 דירות וחתמה בנוסף על 30 בקשות רישום של רוכשים. כמו כן, נערכת אביב ייזום להתחלת ההקמה של ארבעה פרויקטים נוספים עוד השנה"

אופיר שריד, מנכ"ל

תזרים מפעילות שוטפת

569 מיליון ש"ח (278 מיליון ש"ח ברבעון השני)
גידול של 51 מיליון ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד

שיעורי תפוסה

99.3% בקניונים
91.5% במשרדים

סך נדל"ן להשקעה

24.7 מיליארד ש"ח
גידול של 0.6 מיליארד ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר 2023

חלק מליסרון בנדל"ן להשקעה

24.6 מיליארד ש"ח
גידול של 0.6 מיליארד ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר 2023

LTV

42.6%
ירידה של 0.7% ביחס ליום 31 בדצמבר 2023

ריבית אפקטיבית משוקלת (עלות החוב)

2.31%
עלייה של 0.08% ביחס ליום 31 בדצמבר 2023

FFO

תוצאות
פיננסיות

11%

גידול ב- FFO* ביחס לחצי השנה הראשונה של שנת 2023

14,604 מיליון ש"ח

EPRA NRV ל-30 ביוני 2024
(307 ש"ח למניה)

554 מיליון ש"ח

FFO* (11.7 ש"ח למניה)
לתקופה של 1-6.2024

* FFO לפי גישת ההנהלה

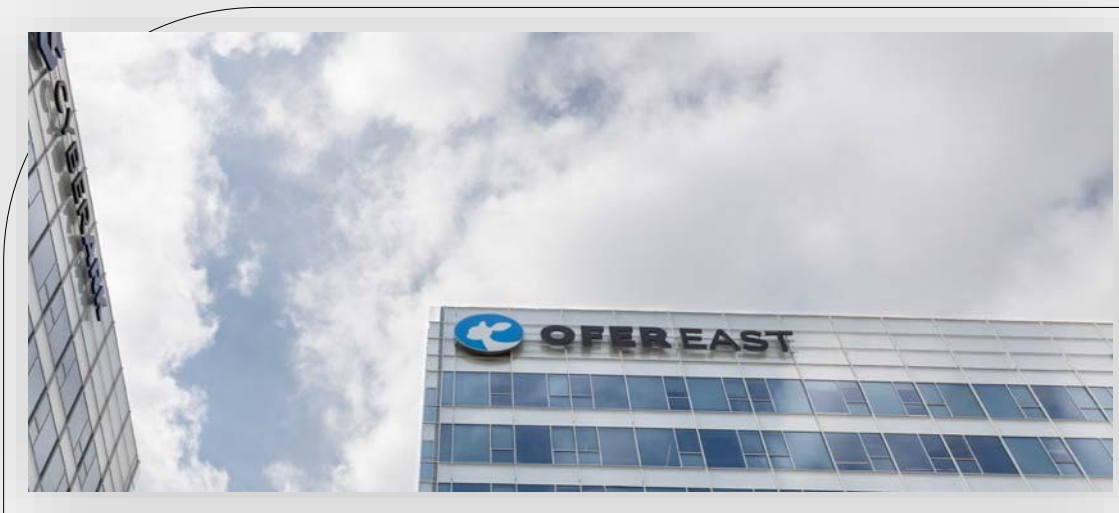
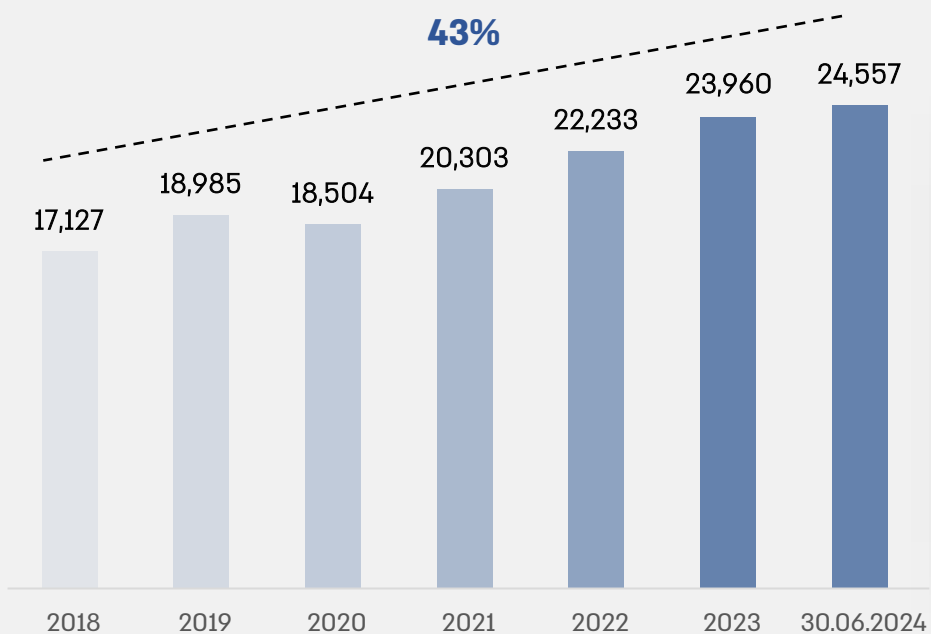
מחצית השנה הראשונה של שנת 2023	מחצית השנה הראשונה של שנת 2024	מיליון ש"ח
663	731	NOI חלק הבעלים
(33)	(34)	עלויות הנהלה וכלליות (מנטרל פחת ותשלום מבוסס מניות)
(8)	(4)	עלויות פרסום ושיווק
7	-	בנטרול הפסד מפעילות אחרת
629	693	EBITDA
(92)	(85)	הוצאות ריבית ריאליות על החוב הפיננסי ונטרול הוצאות מימון על הפחתת עודפי עלות
(39)	(54)	מיסים שוטפים (ללא מדד)
498	554	FFO לפי גישת ההנהלה
(209)	(198)	התאמות ל-FFO לפי גישת רשות ני"ע: הפרשי הצמדה נכסים והתחייבויות פיננסיים
9	8	בנטרול השפעת המדד על הפרשות למיסים שוטפים
298	364	FFO לפי גישת רשות ני"ע
(320)	(200)	דיבידנד שהוכרז וחולק

שווי נדל"ן להשקעה |

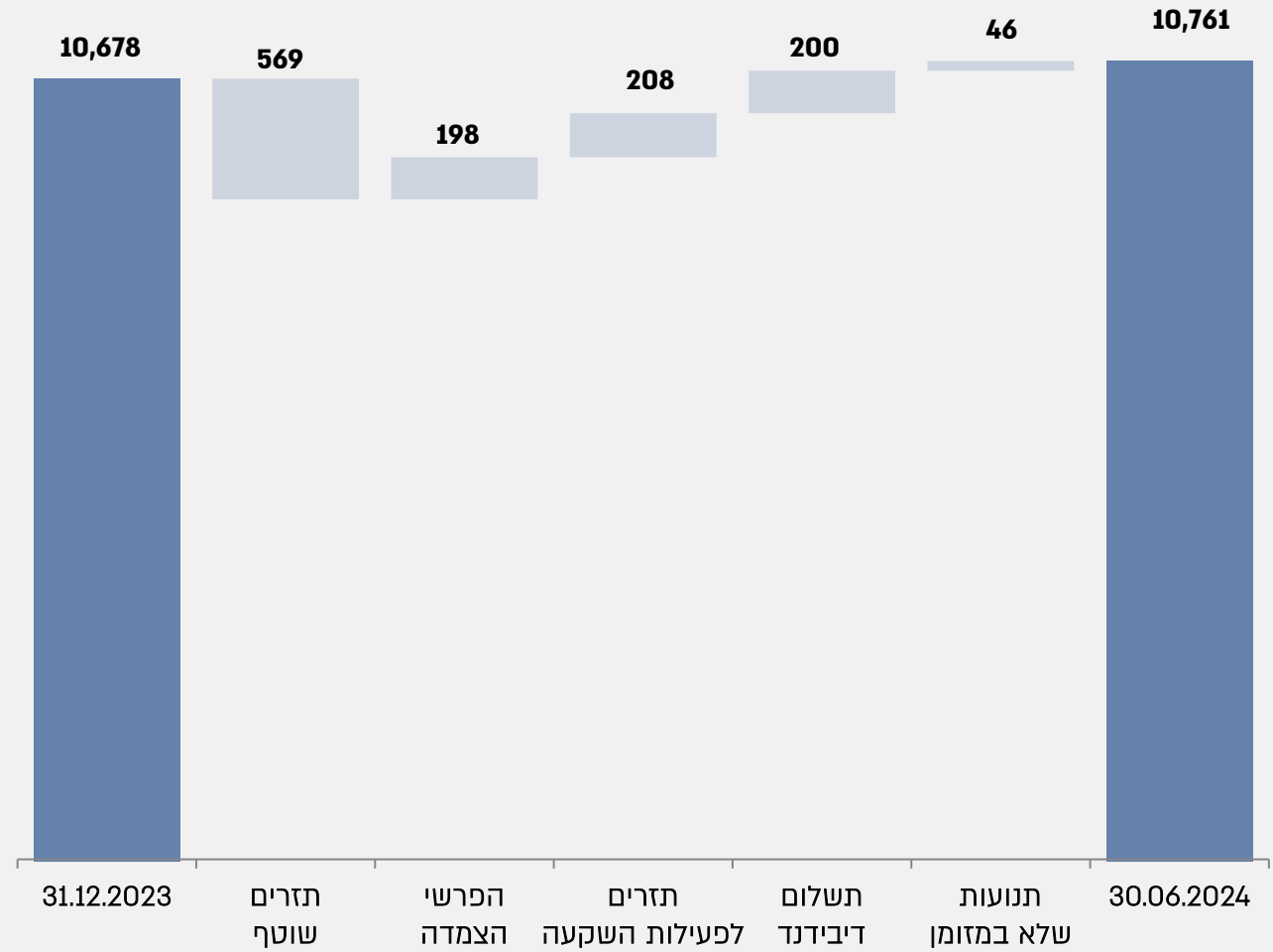
חלק הבעלים, מיליוני ש"ח

במחצית השנה הראשונה של שנת 2024
רשמה החברה גידול בשווי נכסיה המסחריים
בסך כ-597 מיליון ש"ח

הגידול נובע בעיקר מהשקעות בנכסים ובנכסים בהקמה בסך של 215 מיליון ש"ח ומעליית
ערך בסך של 382 מיליון ש"ח הנובעת בעיקר מהשפעת עליית המדד בתקופה, מחידוש
חוזים בעליית מחיר ומהתקדמות השיווק והבנייה של פרויקטים בבנייה ובאכלוס



יתרת החוב נטו | חלק הבעלים, מיליוני ש"ח



ניצול יעיל של עלויות החוב

תוצאות
פיננסיות

3.28 שנים

מח"מ חוב החברה

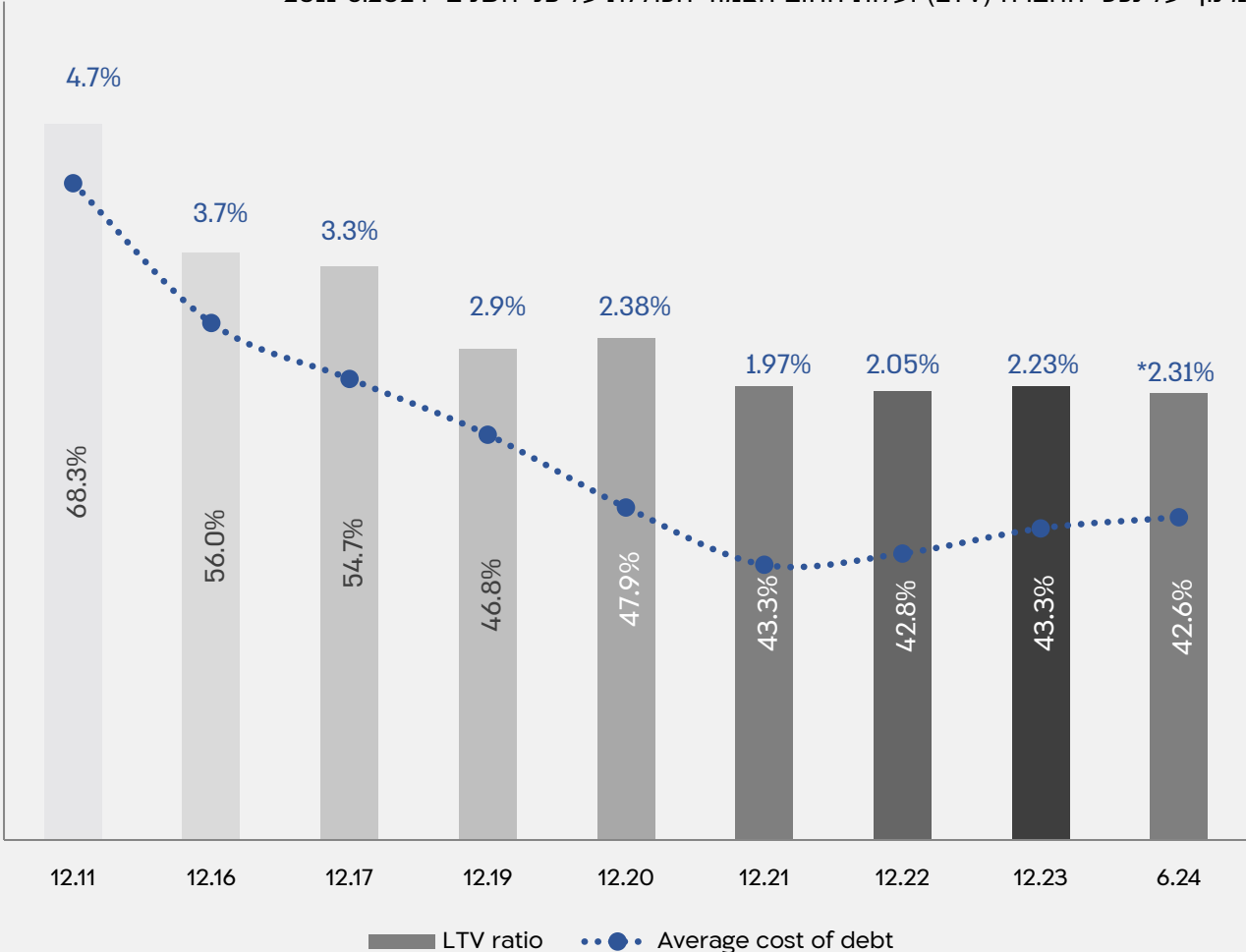
919 מיליון ש"ח

החוב הנפרע ב-7-12.2024
בריבית אפקטיבית של 3.07%

2.98%

התשואה לפדיון של אג"ח
מובטח הנסחר כיום (על פי אג"ח
סדרה כ', מח"מ כ-5.43 שנים)

שיעור המינוף על נכסי החברה (LTV) ועלות החוב הצמוד הכוללת על פני השנים 2011-6.2024



* 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 2.07%

פריסת פירעונות החוב על פני שנים והריבית האפקטיבית על פירעונות החוב

בשנה הקרובה (עד ליום 30 ביוני, 2025) על החברה לפרוע חוב בסך של כ-1.3 מיליארד ש"ח קרן וריבית

מתחילת השנה פרעה החברה בפירעון מוקדם חלקי אגרות חוב סדרה י' ו-יא בהיקף

של כ-1.1 מיליארד ש"ח

ליום 30 ביוני 2024, לחברה יתרת מזומן ותיק נכסים פיננסיים הניתן למימוש מידי

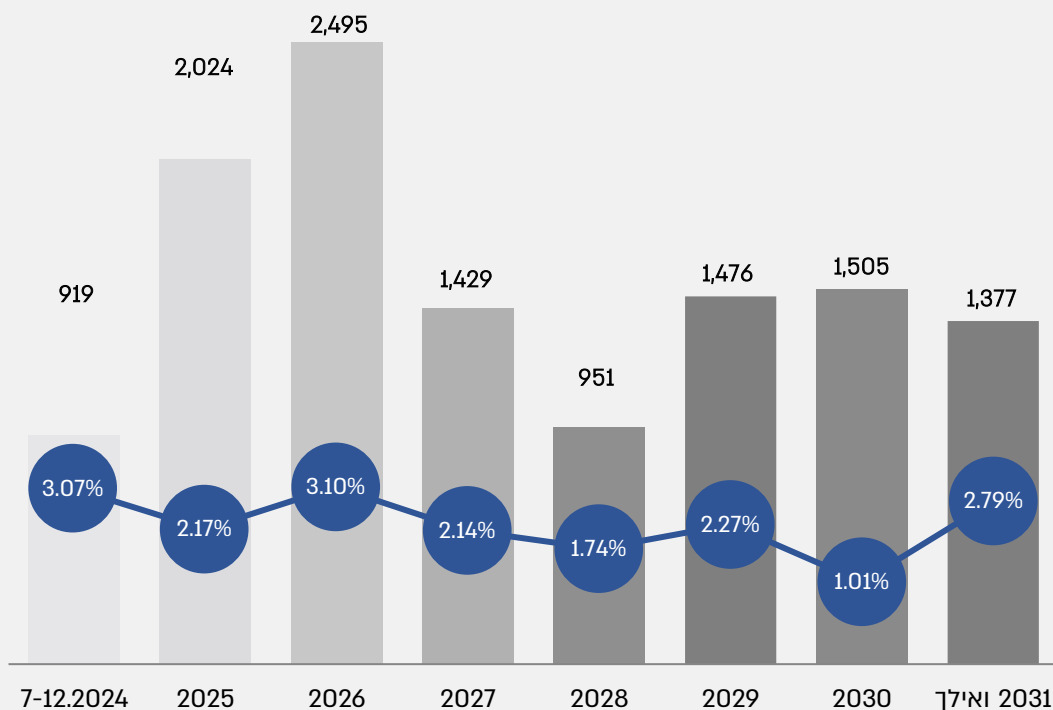
של כ-1.2 מיליארד ש"ח

מסגרות אשראי מחייבות שאינן מנוצלות בהיקף

של כ-500 מיליון ש"ח

ונכסים לא משועבדים בהיקף

של כ-9.9 מיליארד ש"ח

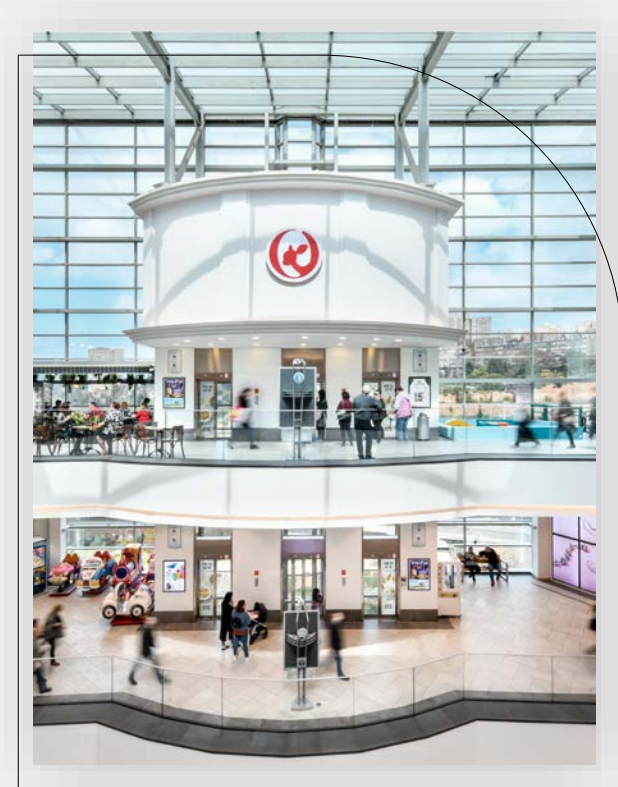
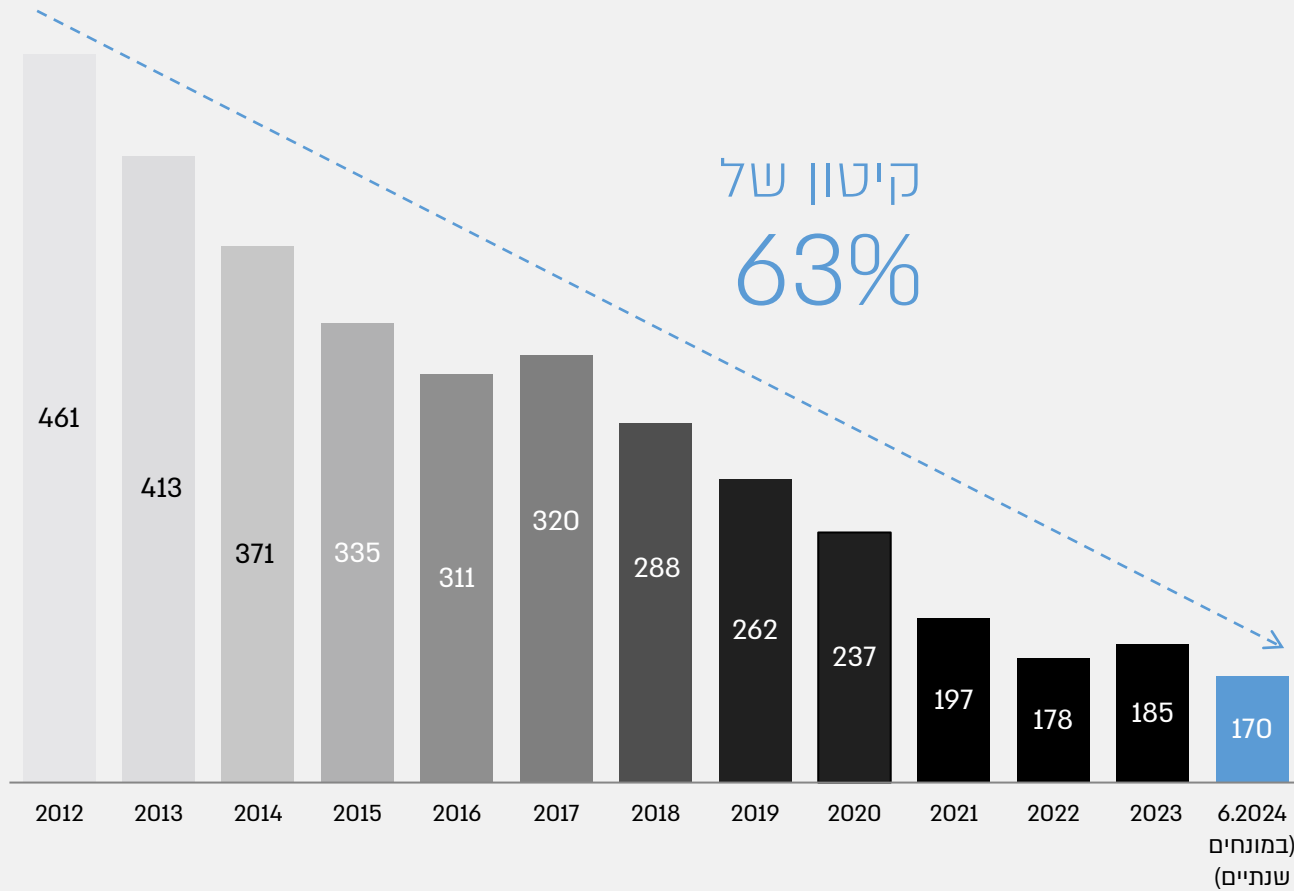


ריבית ריאלית, נטו על החוב

הפיננסי במהלך השנים

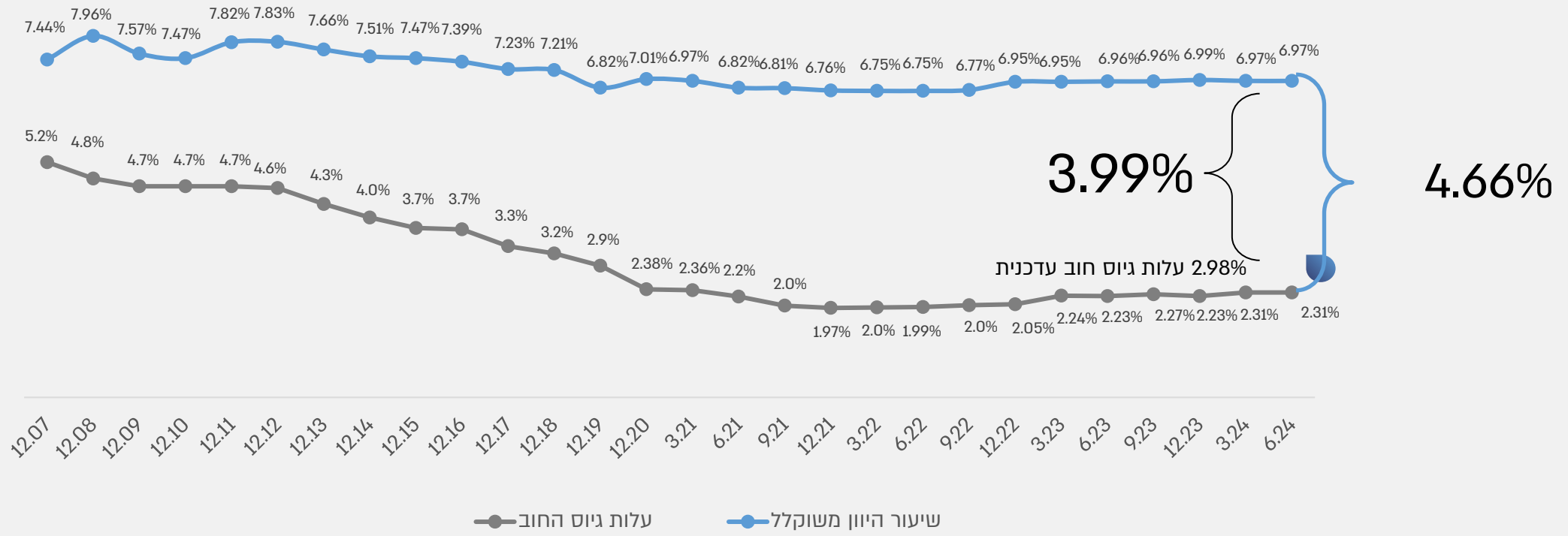
(חלק הבעלים) במיליוני ש"ח

מליסרון
מבוא



הירידה בהוצאות המימון במחצית השנה הראשונה של 2024 נבעה בעיקר מגידול בהכנסות מימון שהניבו יתרונות המזומנים הגבוהות של החברה

שיעור ההיוון המשוקלל ביחס לעלות החוב המשוקללת הצמודה של החברה



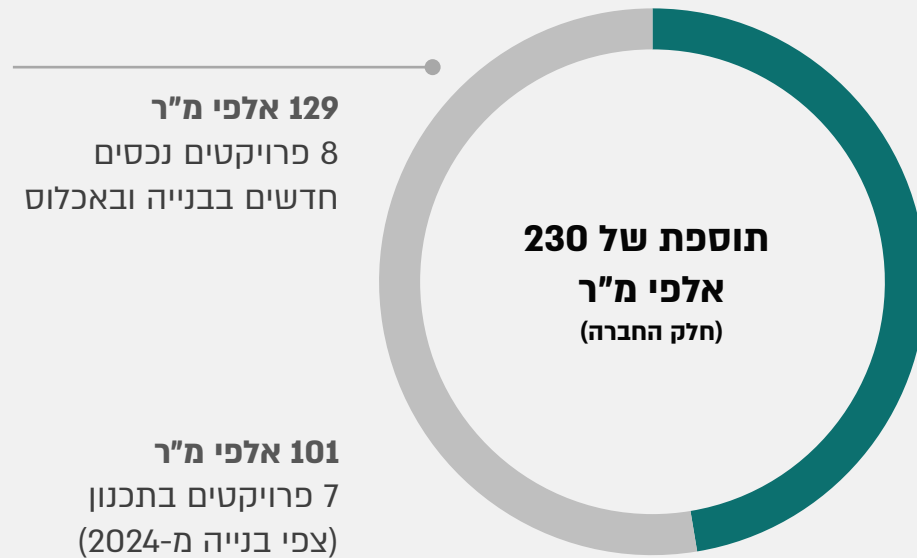
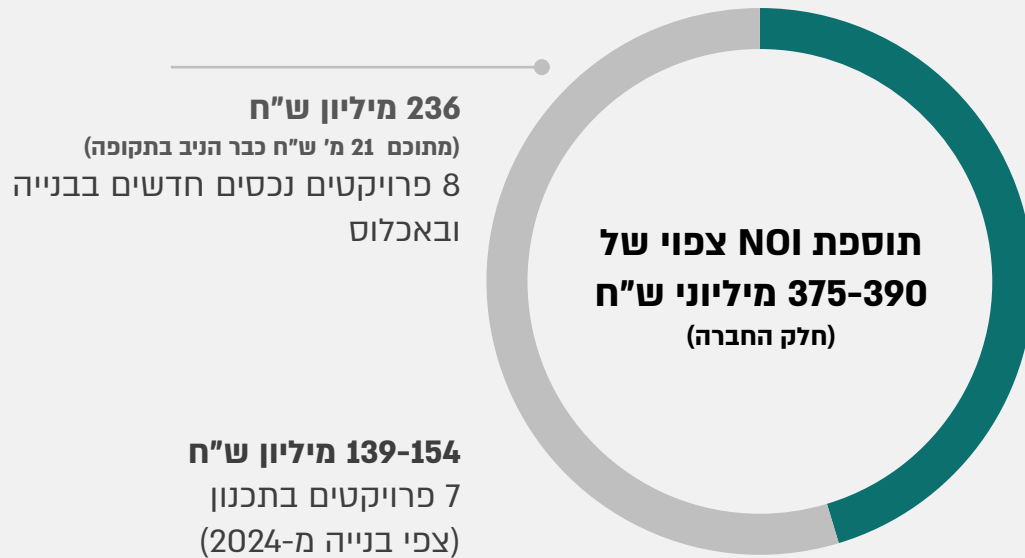
לפי עלות גיוס של 2.98% (על פי עלות גיוס אג"ח מליסרון (סדרה כ'), מח"מ 5.4 שנים)

פרויקטים בהקמה



תנופת ייזום

פרויקטים
בהקמה

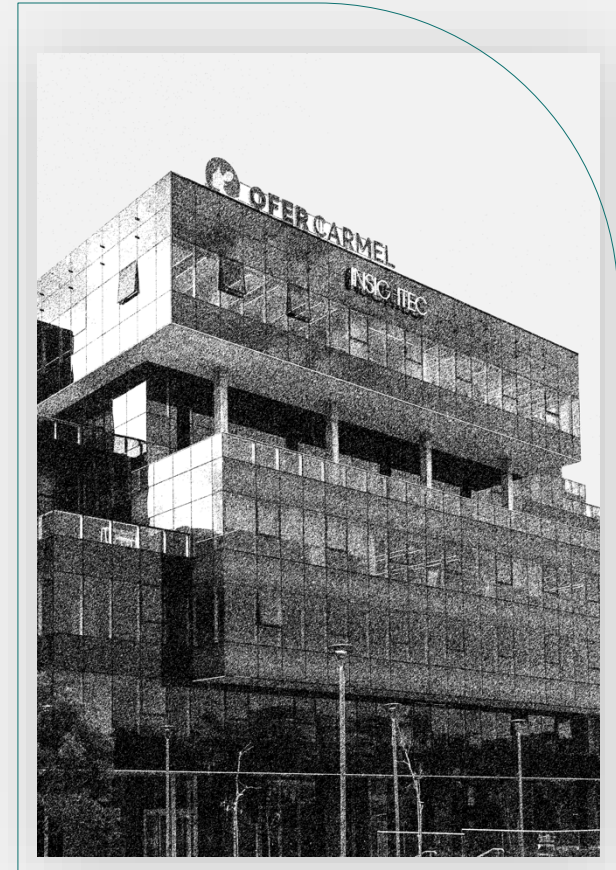


בנוסף מקדמת החברה 12 פרויקטים לייזום עתידי בשטח של 321,544 מ"ר (חלק החברה) שמועד בנייתם טרם נקבע

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 30.06.2024	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	3
Landmark * תל אביב- מגדל A	50%	משרדים	103,400	נמסר לשוכרים	הסתיים	1,615	3,210	296	227	36
עופר רמת אביב	100%	מסחר	3,000	בבנייה	2024	80	104	32	10	-
Landmark ** תל אביב- מגדל B	50%	משרדים	46,300	בבנייה	2026	1,015	485	545	86	-
חוצות המפרץ	50%	מסחר	14,000	בבנייה	2024	106	150	29	12	-
עופר נוף הגליל – בניין F	91%	משרדים	6,000	בבנייה	2024	36	50	6	4	-
עופר יבנה ***	70%	מסחר ומשרדים	24,300	בבנייה	2027	406	87	322	32	-
עופר נוף הגליל****	91%	מסחר	21,000	בבנייה	2026	360	109	353	32	-
חלק החברה			129,403			2,151	2,302	1,018	236	21



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 מרבית שטחי המסחר (17,000 מ"ר)

**** ישנן הסכמות מסחריות על מרבית השטח

* העלות וה-NOI כוללים את הקמת החניון גם עבור מגדל B, למעט החניות הספציפיות המיועדות למגורים. הרבעון הכירה החברה לראשונה בהכנסות עבור חלק מהשטחים.

פרויקטים בתהליך תכנוני

פרויקטים
בהקמה

שם הנכס	שיעור בעלות בנכס	שימוש עיקרי בנכס	שטח להשכרה (מ"ר)	סטטוס	מועד צפוי להתחלת בנייה	מועד סיום בנייה צפוי	שווי הכרויקט נטו בספרי החברה ליום 30.06.2024	אומדן עלות לפרויקט	אומדן NOI בתפוסה מלאה
עופר רחובות	100%	משרדים	11,000	תב"ע מאושרת, התקבל היתר בנייה	2024	2026	38	160-170	12-13
עופר השרון*	100%	מסחר ומשרדים	7,000	תב"ע מאושרת, התקבל היתר חפירה ודיפון	2025	2028	43	65-70	7-9
עופר אדומים	100%	מסחר	3,400	תב"ע מאושרת	2025	2026	9	25-30	5-7
עופר כרמל	100%	משרדים	18,000	תב"ע מאושרת	2025	2027	36	220-230	18-20
עופר הראל	100%	מסחר ומשרדים	8,700	תב"ע מאושרת	2025	2027	25	120-125	11-13
עופר יקנעם	100%	משרדים	35,000	תב"ע בתהליך	2025	2028	-	435-440	30-32
קרקע ברחוב לינקולן בתל אביב**	100%	משרדים	17,500	תב"ע מאושרת	2026	2029	293	700-710	56-60
חלק החברה מסחר ומשרדים			100,600				444	1,725-1,775	139-154



הדמיה

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

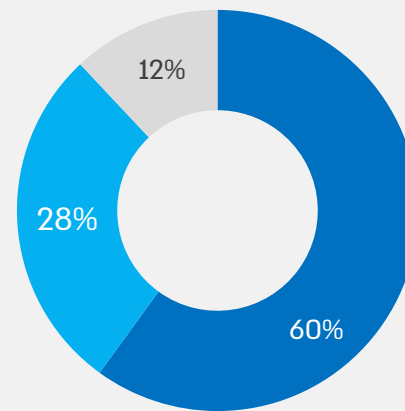
** בקרקע קיימת תב"ע מאושרת לבניית 17,500 מ"ר משרדים, בעוד החברה פועלת להגדלת זכויות הבנייה ל-25,500 מ"ר. אומדני העלות וה-NOI מניחים כי זכויות הבנייה יגדלו בהתאם

חלוקת פעילות החברה לפי שיוך קטגורי

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



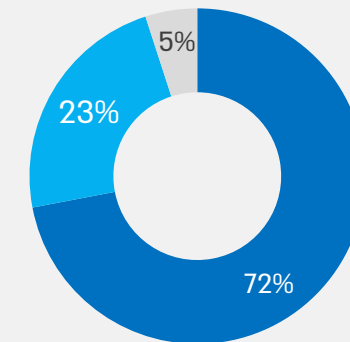
שיוך קטגורי אחר מתייחס כיום למבנים המושכרים לשוכר יחיד ובעתיד בעיקר גם לחלק החברה בתוצאות אביב ייזום



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

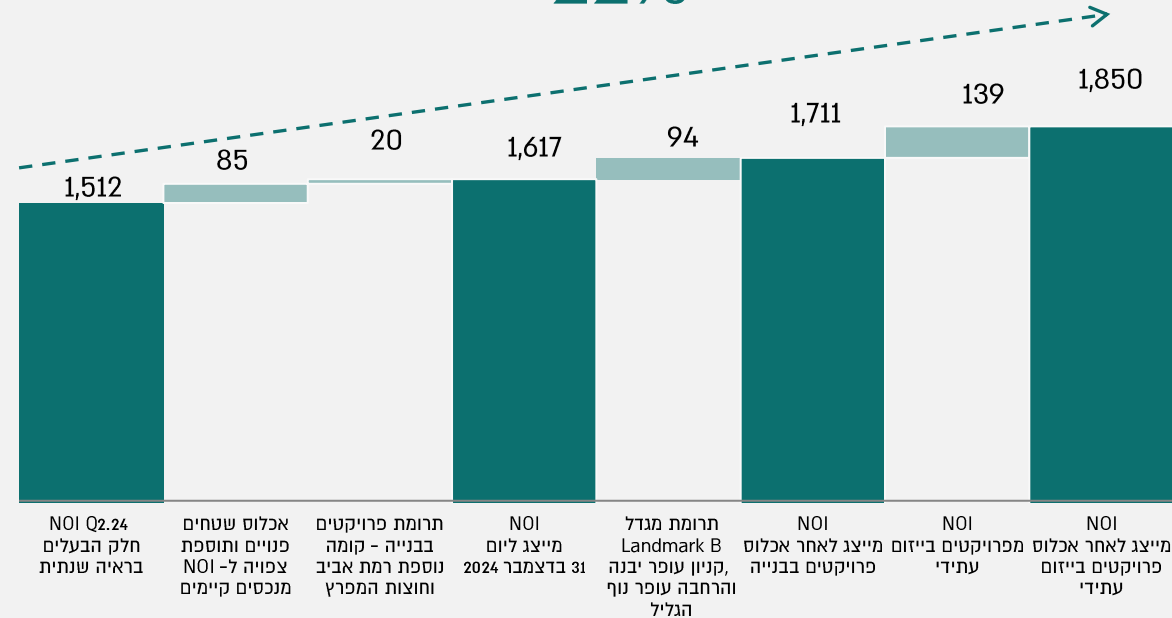
מסחר (כחול כהה) | משרדים (כחול בהיר) | אחר (כולל אביב ייזום) (אפור)

פוטנציאל עתידי להגדלת ה-NOI

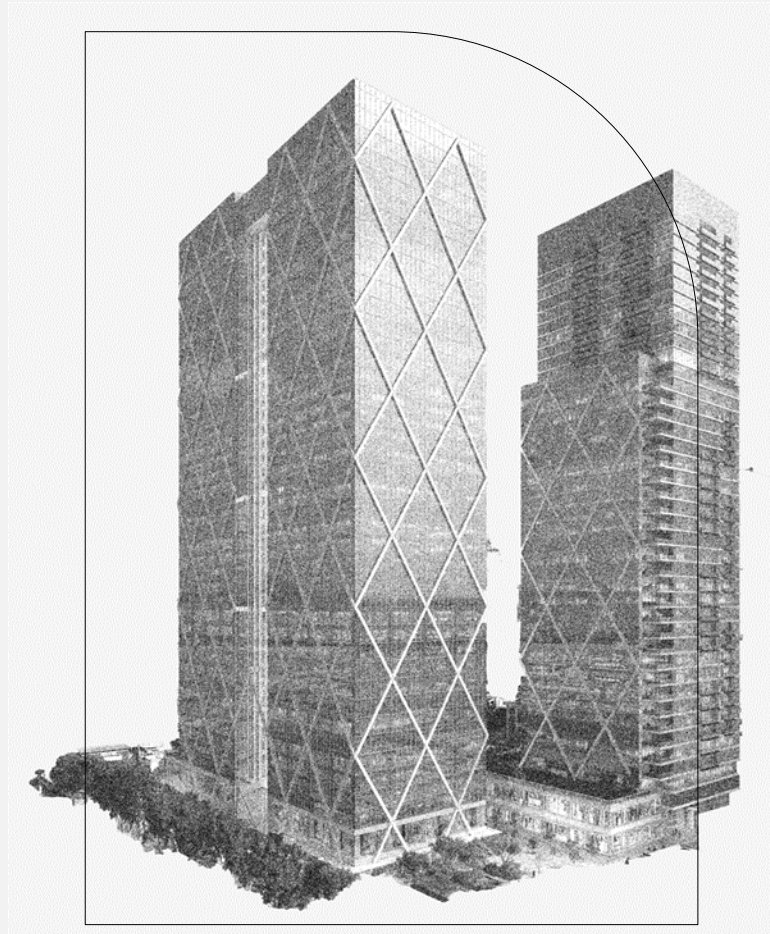
במיליוני ש"ח

פרויקטים
בהקמה

+22%



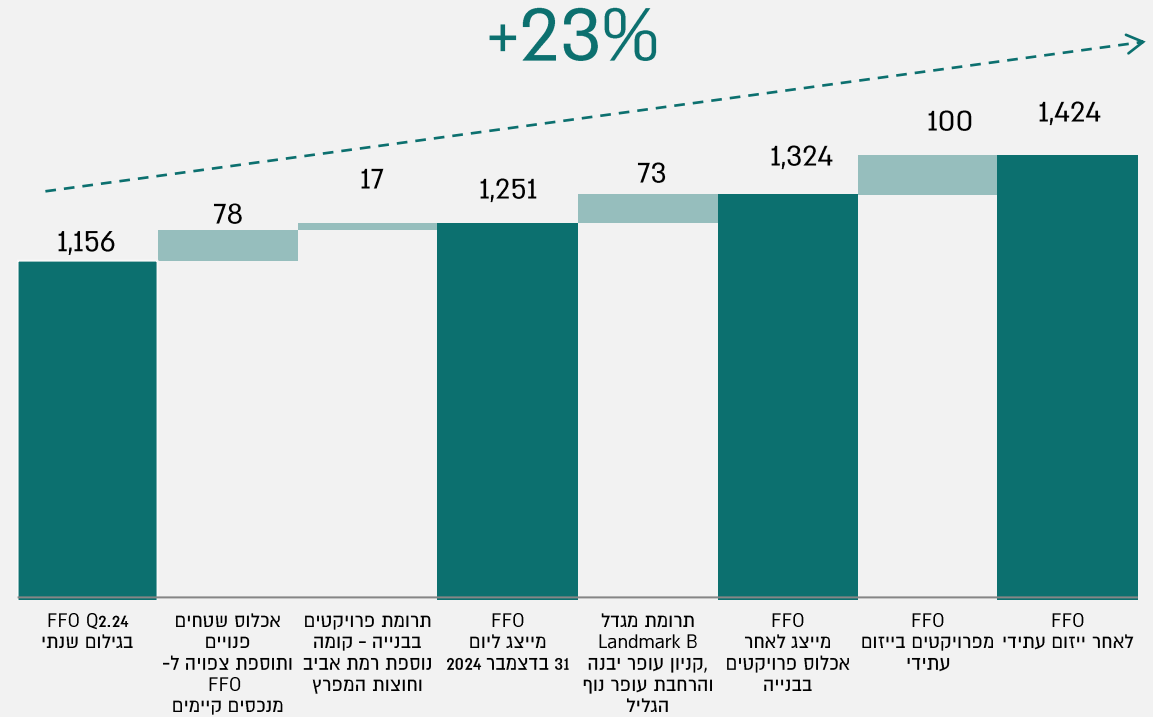
- ה-NOI העתידי לא כולל את תוצאות אביב ייזום, לפרטים נוספים אודות הצפי מאביב ייזום ראו שקפים 18-22
- ה-NOI מפרויקטים בייזום עתידי מתבסס על הערכת החברה כיום. התוצאות בפועל יכולות להיות שונות באופן משמעותי
- ה-NOI העתידי לא לוקח בחשבון גידולים עתידיים כתוצאה מעליית המדד ומחידושי חוזים
- התחזית לא כוללת את השפעות מלחמת חרבות ברזל



פוטנציאל עתידי להגדלת ה-FFO (גישת ההנהלה)

במיליוני ש"ח

פרויקטים
בהקמה



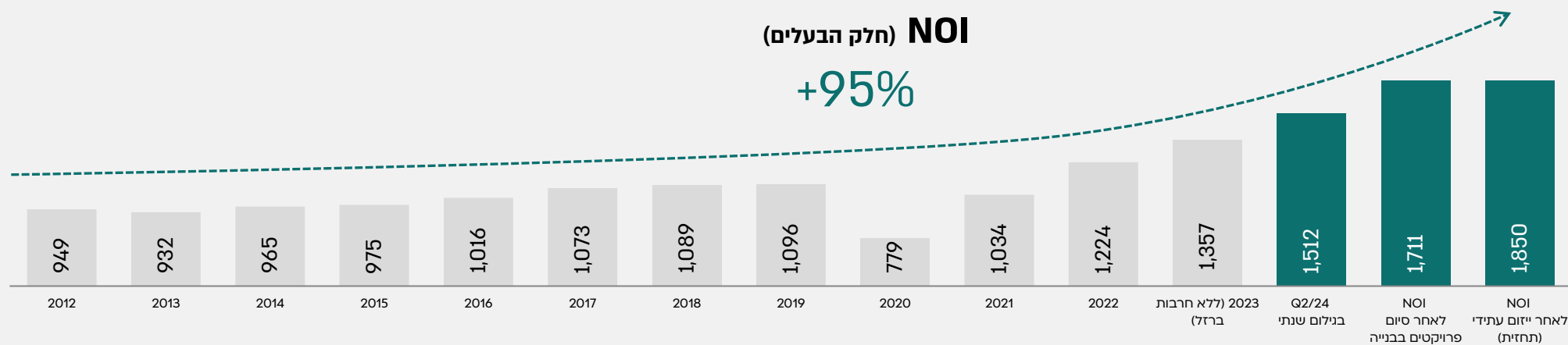
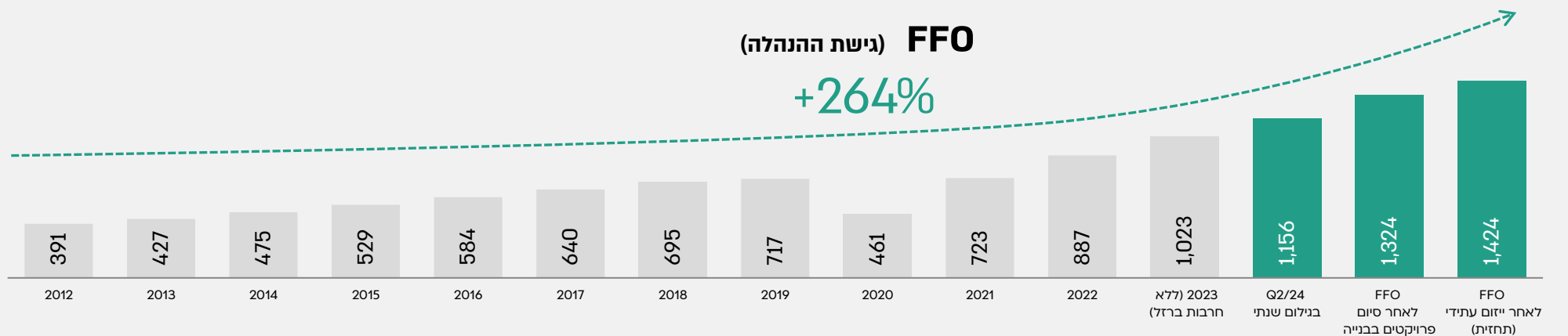
- ה-FFO העתידי לא כולל את תוצאות אביב ייזום, לפרטים נוספים ראו שקפים 18-22
- נלקחו בחשבון השפעות מיסוייות לפי הערכת החברה
- נלקחו בחשבון השפעות מימון על פרויקטים בייזום עתידי לפי יחס חוב של 50% וריבית מוערכת של 3.5%
- ה-FFO העתידי לא לוקח בחשבון גידולים עתידיים כתוצאה מעליית המדד ומחידושי חוזים
- לא נלקחו בחשבון השפעות מלחמת חרבות ברזל

* לפרטים אודות FFO לפי גישת רשות ני"ע ראו שקף 26

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

במיליוני ש"ח

פרויקטים
בהקמה



* לפרטים אודות FFO לפי גישת רשות ני"ע ראו שקף 26

מליסרון
מקבוצת עופר השקעות

תודה על ההקשבה

לפרטים נוספים: טל כרומר, חשב ראשי ואחראי שוק ההון

talfr@melisron.co.il | 09-9525555