



מצגת

שוק ההון

לתשעת החודשים
הראשונים 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.

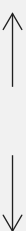
מצגת זו מהווה הצגה תמציתית וכללית בלבד של פעילות החברה. המצגת אינה מיועדת להחליף את העיון בדיווחיה הפומביים של החברה, ולפיכך על מנת לקבל תמונה מלאה של פעילות החברה ושל הסיכונים עימם היא מתמודדת, יש לעיין בתשקיף המדף של החברה, בדיווחיה המידיים, התקופתיים והרבעוניים באמצעות אתר ההפצה של המגנ"א ("הדיווחים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

בנוגע למצב הנוכחי של עסקי החברה והחברות המוחזקות שלה וכן על עובדות ונתונים מאקרו כלכליים שפורסמו על ידי מקורות חיצוניים ו/או גופים וישויות שונות (ואשר לא נבחנו על ידי החברה באופן עצמאי), והכל כפי שידועים לחברה במועד הכנת מצגת זו. אולם, הערכות החברה 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

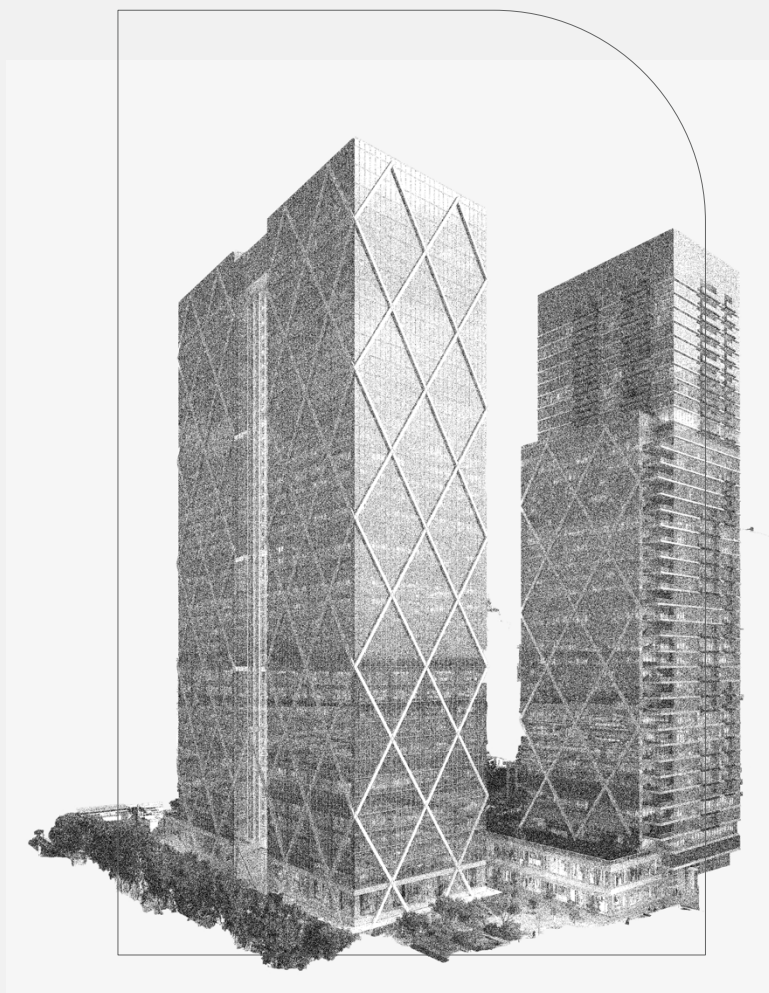
משנת 1992

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

פורטפוליו

96.4%

שיעור תפוסה ממוצע



51% מהון המניות

מוחזק ע"י הציבור

'ilAA'

דירוג סדרות אג"ח

שווי שוק של

14.8 מיליארד ש"ח

'ilAA-Positive'

דירוג אשראי גבוה

2,700 שוכרים

29 נכסים מניבים

בבעלות החברה

10 מיליארד ש"ח

פדיונות שנתיים בקניונים

1,063,500 מ"ר

שטח מנוהל

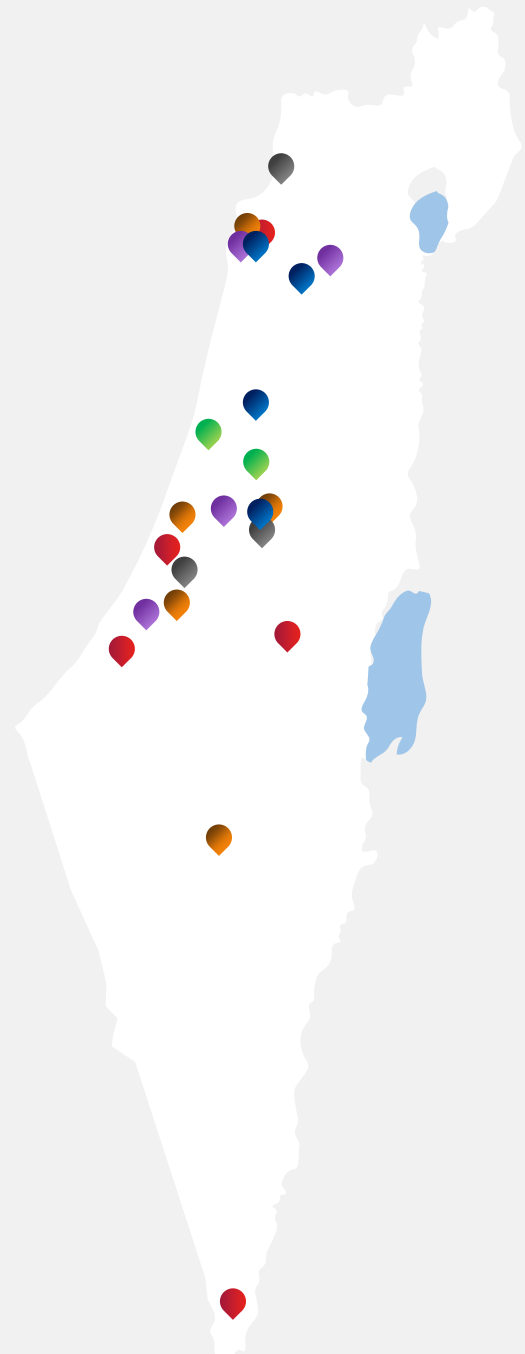
70 מיליון ביקורים

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 (52% 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 (24% 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

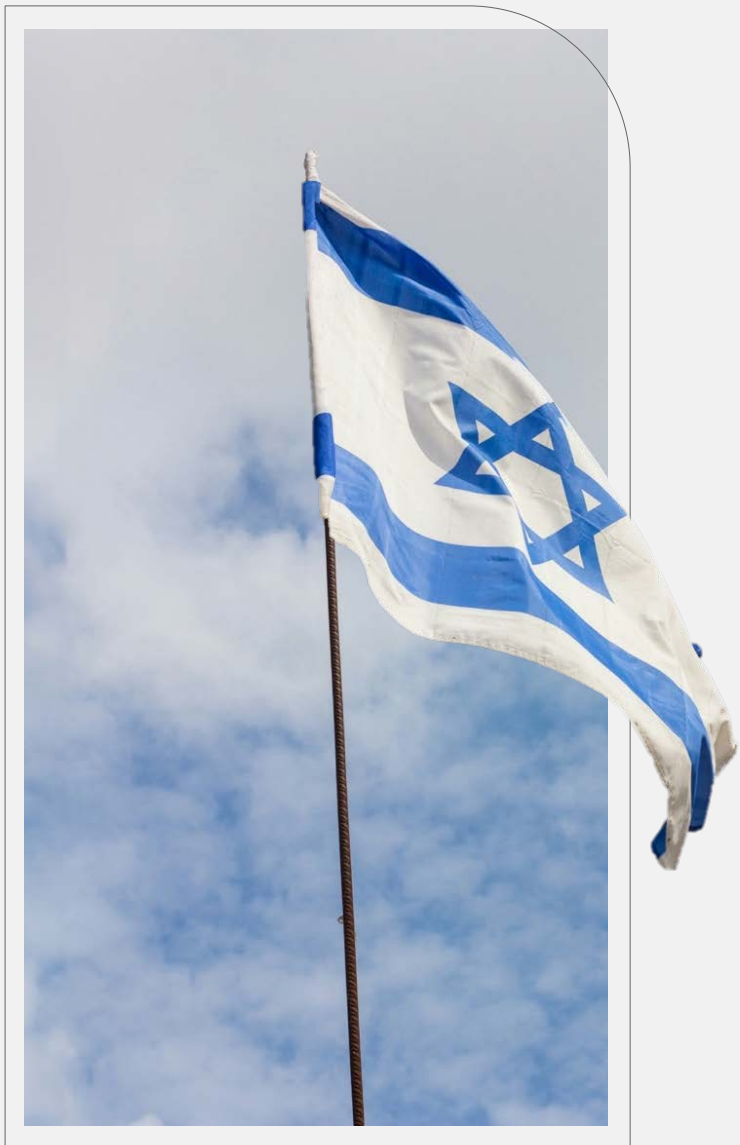
התקופה מאופיינת בחוסר ודאות, יחד עם זאת השפעה נגזרת של המלחמה היא מיעוט יציאת ישראלים לחו"ל, המגדילה את הצריכה בארץ, כפועל יוצא וכתוצאה משיפור מתמשך בתמהיל השוכרים, נרשם בתקופת הדוח גידול משמעותי בפדיונות השוכרים של 11%, שהמשיך גם בחודש אוקטובר.

יחד עם זאת, בשל התחזקות המלחמה בצפון החל מחודש אוקטובר והתגברות ירי הטילים, נרשמה ירידה בשיעור 5%-10% (בהשוואה לאוקטובר 2022) בפדיונות בקניונים הצפוניים של החברה. ביתר קניוני החברה נרשמה עלייה של כ-14%.

(ההשוואה הינה לעומת אוקטובר 2022, מכיוון שבאוקטובר 2023 החלה מלחמת חרבות ברזל אשר הביאה לירידה של עשרות אחוזים בפדיונות הקניונים ולפיכך ההשוואה לחודש זה אינה מייצגת).

פעילות הבנייה והמגורים

למועד פרסום הדוח, אתרי הבנייה בהם פועלת החברה חזרו לפעול במתכונת כמעט מלאה, אך המחסור בפועלים ממשיך להיות מורגש. למחסור בעובדים כאמור, השפעה בעיקר על פעילות המגורים המתקיימת בחברת אביב ייזום 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 1-9.2024 כ-7.7 מיליארד ש"ח

מליסרון
מבוא

השינוי בפדיון חודשים ינואר – ספטמבר 2024

בהשוואה לתקופה המקבילה בשנת 2023

16%	אופנה הנעלה ואביזרים
18%	תכשיטים
8%	פעילות פנאי ומתנות
3%	עיצוב הבית
5%	מוצרי חשמל וטכנולוגיות
13%	טיפוח בריאות ויופי
9%	מזון מהיר והסעדה
3%	קמעונאות כללית ונותני שירותים
12%	סך חנויות ייעודיות
8%	בתי כולבו
(11%)	בתי קולנוע
3%	סופרמרקטים
11%	סך שינוי



פילוח תמהיל נכסי החברה על פי מאפייני סיכון ותשואה



אחוז מה-NOI (%)	שיעור היוון משוקלל (%)	NOI בתשעת החודשים הראשונים 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)	
52%	6.98%	580	272	11,421	99.7%	268	קניונים אזוריים
24%	6.97%	272	972	6,449	92.5% ^②	396	פארקי הייטק ומשרדים ^①
9%	7.06%	97	446	1,891	98.4%	91	מתחמי עודפים וכאווור סנטר
5%	6.09%	51	4	1,151	100%	41	נכסים בעלי שוכר יחיד
7%	7.22%	74	44	1,397	99.6%	67	קניונים שכונתיים
3%	7.49%	40	104	759	99.2%	41	קניונים עירוניים
100%	6.97%	1,114	1,842	23,068	96.4%	904	סה"כ

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

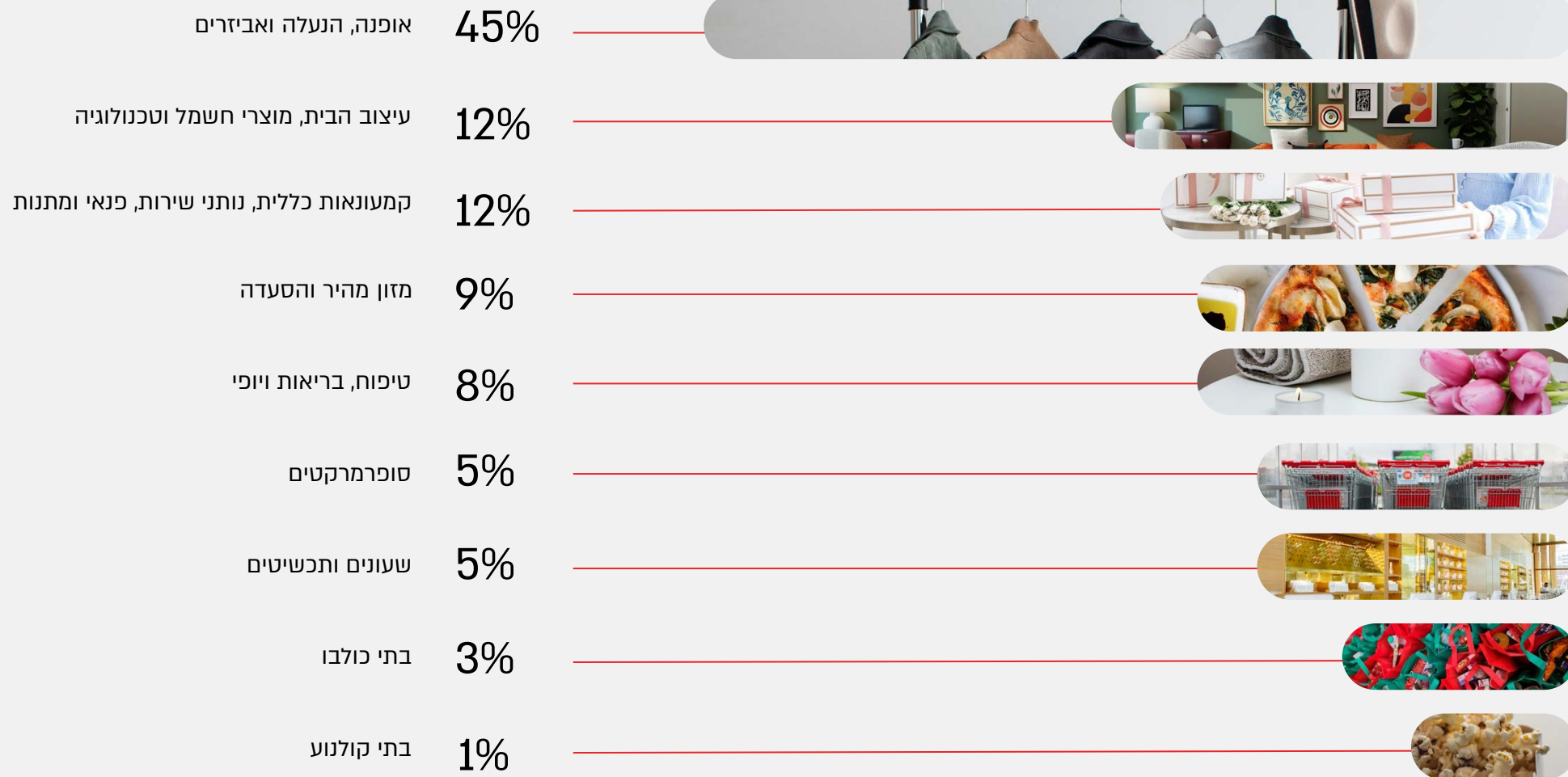
② שיעור התפוסה בפארקי ההייטק והמשרדים הושפע מהוספה של פרויקטים שבנייתם הסתיימה לאחרונה (בנייני C ו-D בפארק עופר פתח-תקווה ומגדל Landmark A תל-אביב) והם טרם הגיעו לאכלוס מלא

מליסרון קניונים



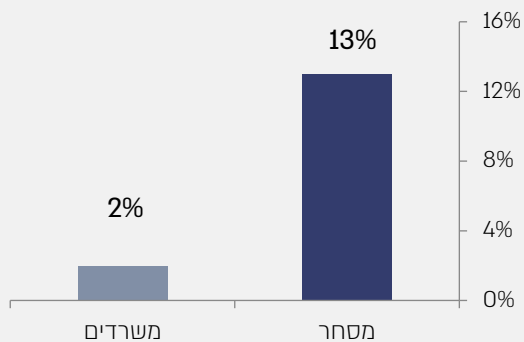
תמהיל הקניונים

חלוקה לתמהיל לפי הכנסות על-פי תמהיל מוצרים בקניונים



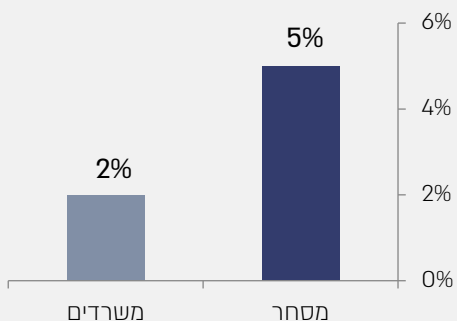
חוזים חדשים, מימושי אופציות וחידושי חוזים בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2024 (מסחר ומשרדים)

חוזים חדשים



משרדים		מסחר		
חוזים חדשים (חילופי שוכרים)	מימושי אופציות וחידושי חוזים	חוזים חדשים (חילופי שוכרים)	מימושי אופציות וחידושי חוזים	
9	45	105	355	מספר חוזים
3	56	18	50	שטח שנחתם (אלפי מ"ר)
2	47	40	114	הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)
2%	2%	13%	5%	שיעור הגידול הריאלי בדמי השכירות

מימושי אופציות וחידושי חוזים



משרדים	מסחר	חוזים חדשים על שטחים פנויים מעל לשנה וייזום חדש
15	51	מספר חוזים
20	21	שטח שנחתם (אלפי מ"ר)
*22	25	הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)

* חלק החברה

סה"כ הגידול הממוצע בחוזים חדשים, מימושי אופציות וחידושי חוזים בתשעת החודשים הראשונים 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 89 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

חלק החברה
70%

הדמיה



עופר יבנה

פרויקט בהקמה

מליסרון
קניונים

חלק החברה
90.9%



עופר נוף הגליל

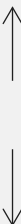
שטח להשכרה 21,000 מ"ר
שימושים לקרקע מסחר
עד כה הושקעו 10 מיליון ש"ח (100%)
סך עלויות בנייה משוערות 360 מיליון ש"ח (100%)

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

סטטוס השכרות –
יש הסכמות מסחריות על מרבית השטח

סטטוס בנייה
הבנייה החלה

הדמיה



פרויקט בהקמה

מליסרון
קניונים

חלק החברה
50%

הדמיה



חוצות המפרץ

שטח להשכרה 14,000 מ"ר
שימושים לקרקע מסחר
עד כה הושקעו 89 מיליון ש"ח (100%)
סך עלויות בנייה משוערות 106 מיליון ש"ח (100%)

NOI צפוי 12 מיליון ש"ח (100%)
ג'מבו ופוקס הום הבנייה הסתיימה
מועד סיום מתוכנן בניין 12 Q1.2025

סטטוס השכרות – שלושה חוזים חתומים:
ג'מבו – 10,000 מ"ר
פוקס הום – 1,500 מ"ר
אדידס – 1,200 מ"ר

סטטוס בנייה
מבנה ג'מבו – הבנייה הושלמה, החנות נפתחה לקהל בחודש ספטמבר
פוקס הום – נמסר לשוכר
בניין 12 - בבנייה

מליסרון משרדים

Floors 4-23 קומות 4-23

Floors 24-41 קומות 24-41



משרדים - שוכרים מובילים

מליסרון
משרדים

כ-340 שוכרים מתוכם חברות מובילות
הנסחרות בבורסות בארץ ובעולם

363 מיליון ש"ח NOI שנתי (לפי 1-9 2024)

מגדל Landmark A שבנייתו הושלמה, הניב מהפתיחה 41 מ' ש"ח (חלק החברה)

מתוך הנבה שנתית של 116 מ' ש"ח באכלוס מלא

6.97% שיעור היוון משוקלל

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

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

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

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

494,000 מ"ר מנוהלים

8,000 חניות

3.1 שנים מח"מ שכירויות

92.5% שיעור תפוסה

Global e

MAXLINEAR

Elbit Systems

CATO

FLEXTRONICS

PHILIPS

intuit

CYBERARK

Meta

MARVELL

Lenovo

Syneron

IBM

novocure

celebrite

לאומית

Silicom

INSIGHTEC

MINDSPACE

נללית

nvidia

מנבי

מאוחדת

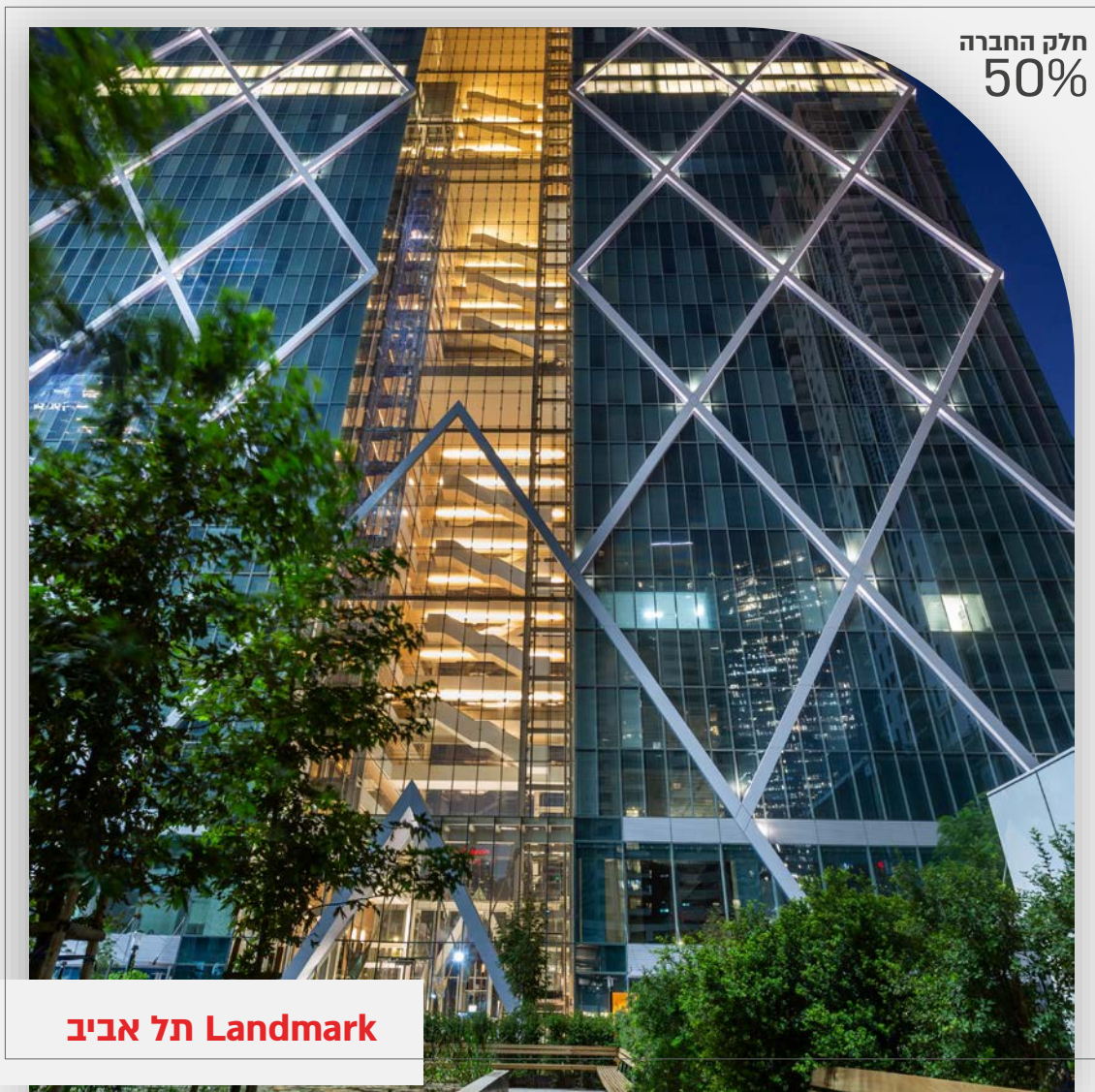
פלאפון

INMODE

Qualcomm

PRIMA HOTELS
Unique Experiences

פרויקט בהקמה ובאכלוס



חלק החברה
50%

Landmark תל אביב

שטח להשכרה 166,000 מ"ר
משרדים, מסחר ומגורים 116 יח"ד
עד כה הושקעו 1.9 מיליארד ש"ח
סך עלויות בנייה משוערות* 2.6 מיליארד ש"ח

NOI צפוי 318 מיליון ש"ח
מתוכו 232 מ' ש"ח בגין מגדל A
הכנסות צפויות ממכירת הדירות 523 מיליון ש"ח
92% משטחי מגדל A נחתמו

סטטוס בנייה
מגדל A – הבנייה הסתיימה, נמסר לעבודות התאמה.
באפריל 2024 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

מגורים

עוֹמֵת

יש נדל"ן ויש אביב
BY MELISRON

כרטיס ביקור - אביב ייזום

אביב ייזום



הון עצמי המיוחס לבעלים

592 מיליון ש"ח

מאזן

2 מיליארד ש"ח סך נכסים

רישיון קבלן

בעלת רישיון ג' 5

3 כוכבי בטיחות

מינוף

64% יחס חוב ל-CAP

כ-3,800 דירות בבנייה

(100%)

18 פרויקטים בביצוע

ובתכנון מתקדם

רווח גולמי צפוי (100%)

1.85 מיליארד ש"ח

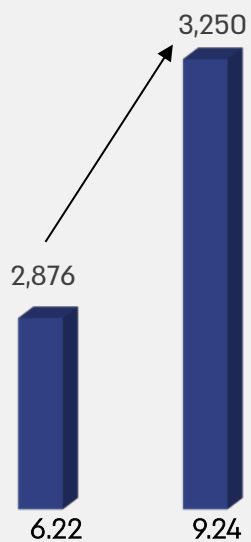
הכנסות צפויות (100%)

10.8 מיליארד ש"ח

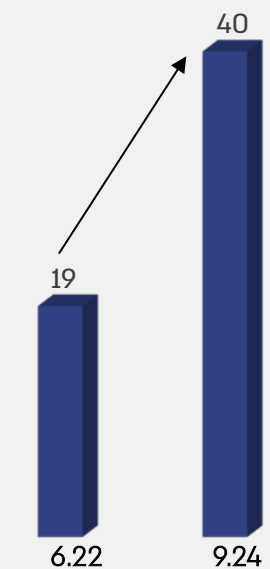
מאז רכישת 50% הראשונים המשכנו לצמוח

אביב ייזום

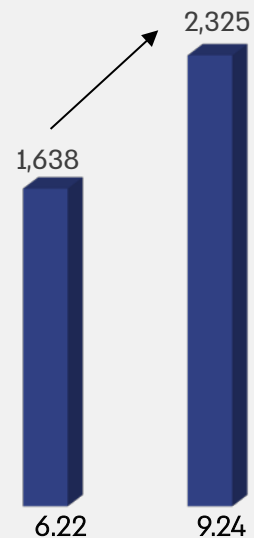
כמות יחידות בפרויקטים
עם רוב נדרש



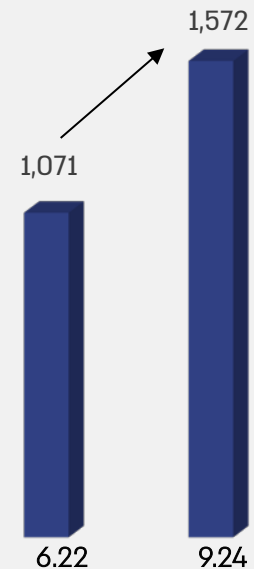
כמות פרויקטים
(כולל כאלה בלי רוב נדרש)



צפי דירות יזם למכירה*
(חלק אביב)



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



* לא כולל 22 פרויקטים שאין בהם רוב נדרש ובהם החברה צפויה לבנות כ-4,300 דירות.

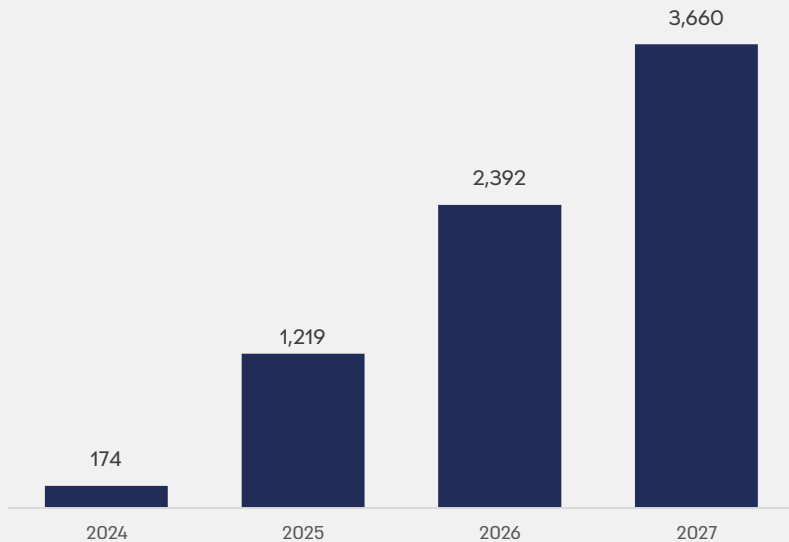
אביב ייזום במספרים | יחידות דיור

אביב ייזום

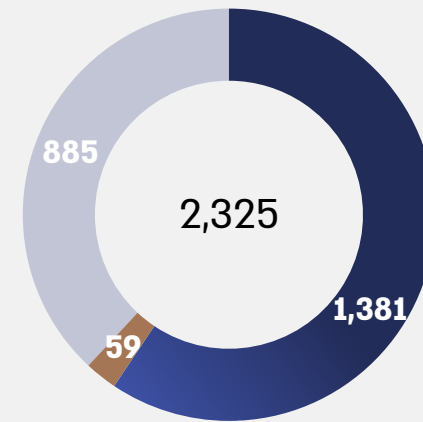
מהדירות ממוקמות
בגבעתיים, רמת גן,
הרצליה ותל אביב

97%

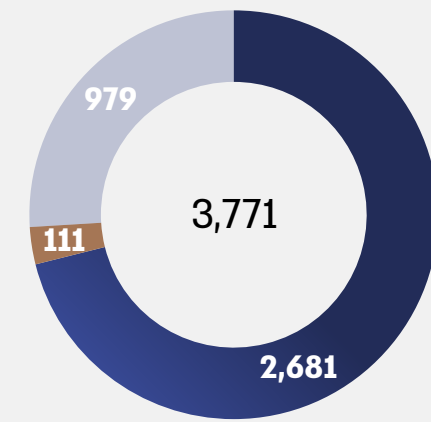
צפי יחידות דיור בבנייה



צפי דירות למכירה
(חלק אביב ייזום)



צפי דירות לבנייה
100%



פרויקטים בשיעור החתמות מעל 67% פרויקטים בהקמה קרקעות שהחברה רכשה

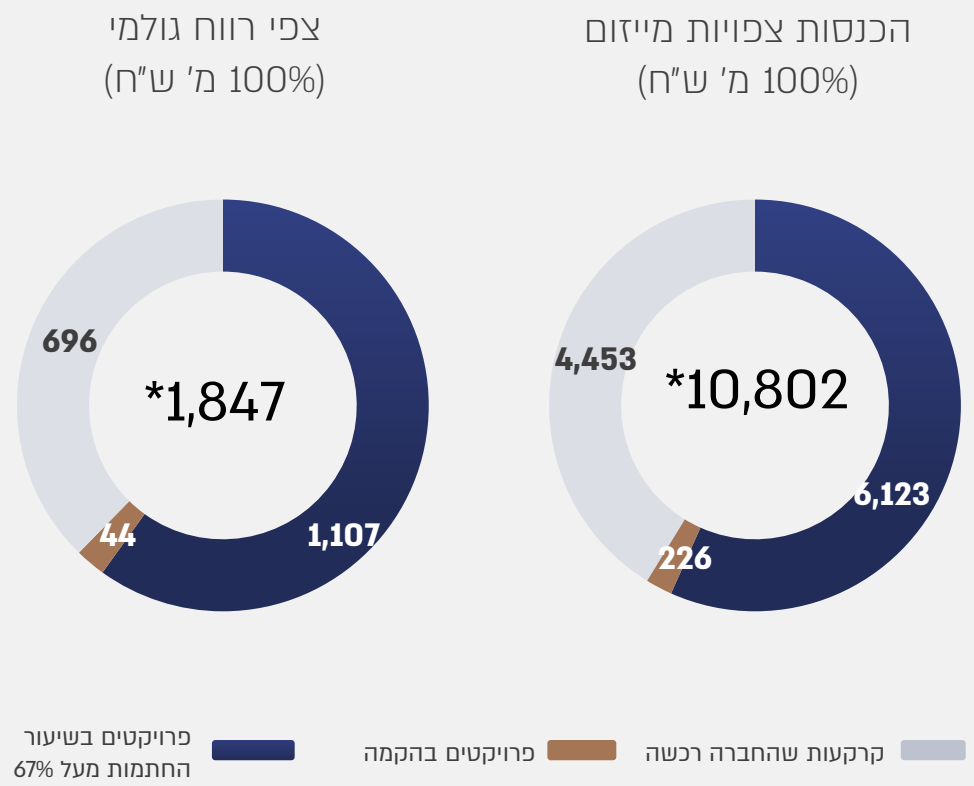
אביב ייזום במספרים | צפי הכנסות ורווח גולמי

מהרווח הגולמי
צפוי בין השנים 2025-2030

100%

ממוצע רווח גולמי
לעלות צפוי

21%



* לאורך חיי הפרויקטים. חלק החברה 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 בנינם הוכר במלואו
 *** בנוסף מקדמת אביב ייזום מספר פרויקטים שאינם מוצגים לעיל, שכן במועד זה אין בנינם וודאות תכנונית ו/או היקף חתימות מינימאלי. סה"כ דירות צפויות בפרויקטים הללו (כולל דירות של הדיירים) כ-4,300 דירות

מכירת דירות בתקופה 1-9.2024

אביב ייזום



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	28	28	20	90
אביב בחפץ חיים	18	18	13	75
אביב בהסתדרות ג'	64	64	155	289
אביב ברידינג	5	5	43	25
סה"כ	130	456	234	534

* בנוסף בפרויקטים התקבלו כ-46 בקשות הרשמה

תחזית רווח גולמי צפוי מפרויקטים (במיליוני ש"ח)

אביב ייזום



רווח גולמי צפוי שטרם הוכר (חלק החברה) (מיליוני ש"ח)	הכנסות צפויות שטרם הוכרו (חלק החברה) (מיליוני ש"ח)	סך דירות מכורות (כולל תקופות קודמות)*	מספר דירות למכירה (כולל חלק השותפים)	סוג פרויקט
16	85	71	74	פרויקטים בביצוע
526	2,893	115	814	פרויקטים שיתחילו ב-4Q 2024 ובשנת 2025
1,014	6,088	-	1,972	פרויקטים עתידיים החל משנת 2026
1,556	9,066	186	2,860	סה"כ

* בנוסף התקבלו כ-46 בקשות הרשמה

פרויקטים בביצוע בשנה הקרובה

אביב ייזום

מעוז אביב תל-אביב



266 יחידות דיור
(136 יחידות לשיווק חלק
החברה)

שירת הים נתניה



126 יחידות דיור

חפץ חיים תל-אביב



63 יחידות דיור
(22 יחידות לשיווק חלק
החברה)

הסתדרות ג' גבעתיים



332 יחידות דיור
(186 יחידות לשיווק חלק
החברה)

פודים רמת-גן



111 יחידות דיור
(59 יחידות לשיווק חלק
החברה)

הסתדרות ד' גבעתיים



142 יחידות דיור
(73 יחידות לשיווק חלק
החברה)

הסתדרות ה' גבעתיים



134 יחידות דיור
(73 יחידות לשיווק חלק
החברה)

רדינג תל-אביב



84 יחידות דיור
(41 יחידות לשיווק חלק
החברה)

המקור רמת-גן



72 יחידות דיור
(41 יחידות לשיווק חלק
החברה)

פרויקטים של התחדשות עירונית בביצוע ובתכנון

אביב ייזום

שם הפרויקט	חלק התאגיד	תחילת הבנייה	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם	סטטוס תכנוני	סה"כ דירות קיימות בבניין	סה"כ דירות בבניין אחרי בנייה	סה"כ דירות המיועדות למכירה	סה"כ הכנסות מהפרויקט צפויות	סה"כ עלויות צפויות	סה"כ רווח גולמי צפוי	% רווח גולמי מעלות
כודים, רמת גן*	80%	2022	100%	בבנייה	7.ר.	111	74	226	182	44	24%
חפץ חיים, תל אביב	70%	2024	100%	התקבל היתר בנייה	32	63	31	119	101	18	18%
רדינג, תל אביב	85%	2025	100%	התקבל היתר בנייה	36	84	48	207	166	41	25%
המקור, רמת גן	84.75%	2025	100%	התקבל היתר בנייה בתנאים, הושלמו כל התנאים	24	72	48	152	129	23	18%
הסתדרות מתחם ג', גבעתיים	85%	2025	100%	התקבל היתר בנייה בתנאים, פועלים להשלמת התנאים	113	332	219	1,046	866	180	21%
הסתדרות מתחם ד', גבעתיים	85%	2025	91%	הוגשה בקשה להיתר בנייה	8 + 48 חנויות	142	86	332	257	75	29%
הסתדרות מתחם ה', גבעתיים	85%	2025	98%	הוגשה בקשה להיתר בנייה	48	134	86	313	255	58	23%
מעוז אביב, תל אביב	80%	2025	96%	הוגשה בקשה להיתר בנייה ובקשה להיתר חפירה ודיפון	96	266	170	666	524	142	27%
הסתדרות מתחם יא', גבעתיים	85%	2026	96%	התב"ע קיבלה תוקף, הוגשה בקשה להיתר בנייה	50	160	110	371	289	82	28%
הסתדרות מתחם יב', גבעתיים	85%	2026	96%	התב"ע קיבלה תוקף, נערכים להגשת בקשה להיתר בנייה	50	160	110	358	287	71	25%
הסתדרות מתחם ו', גבעתיים	85%	2027	79%	התב"ע אושרה בוועדה מקומית, נמצאת לקראת הפקדה להתנגדויות	208	582	374	1,297	1,058	239	23%
סוקולוב, רמת גן	85%	2027	91%	התקבלו הערות לתכנית מהוועדה המחוזית, פועלים לתיקון	2 + 33 חנויות	99	66	169	143	26	18%
מעלה השואבה, רמת גן	85%	2027	95%	התקבל אישור הוועדה המחוזית לתב"ע בתנאים מחסן	+ 47	132	85	233	199	34	17%
יפת, תל אביב	43%	2027	68%	התקבל אישור הוועדה המחוזית לתב"ע בתנאים	97	269	172	457	411	46	11%
הרואה הגת בן גוריון, רמת גן	85%	לא ידוע	78%	התקבל אישור הוועדה המחוזית לתב"ע בתנאים	10 + 66 חנויות	186	120	403	331	72	22%
סה"כ					950	2,792	1,799	6,349	5,198	1,151	22%
סה"כ חלק החברה						2,232	1,440	5,142	4,195	947	23%

* רווח הגולמי שהוכר עד יום 30 בספטמבר, 2024, בפרויקט 24 מיליון ש"ח.

קרקעות לייזום

אביב ייזום



שם הפרויקט	חלק התאגיד	תחילת הבנייה	סטטוס תכנוני	סה"כ דירות בפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מהפרויקט	סה"כ עלויות צפויות	סה"כ רווח גולמי	% רווח גולמי מעלות
כרויקט שחקים, הרצליה	88%	2026	תב"ע מאושרת, קידום תכנית עיצוב על ידי הועדה המקומית	1,170 + 733 מסחר מ"ר	3,443	2,872	571	20%
אביב בשירת הים, נתניה	100%	2025	תב"ע מאושרת, הכנת בקשה להיתר בניה	126	535	456	79	17%
טבנקין, תל אביב	95%	2026	תב"ע מאושרת, בתוכנית עיצוב אדריכלית	120	493	429	64	15%
סה"כ				979	4,453	3,757	696	18%
סה"כ חלק החברה				885	4,016	3,391	625	18%

פרויקטים של התחדשות עירונית בשלבים ראשוניים

שם הפרויקט	חלק התאגיד	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם	סטטוס תכנוני	סה"כ דירות קיימות בבניין	סה"כ דירות בבניין אחרי בנייה - הערכה	סה"כ דירות המיועדות למכירה - הערכה
קוגל, חולון	85%	69%	תב"ע קיבלה תוקף	62	259	197
עוזיאל, רמת גן	85%	טרם החלו חתימות	הליכי תכנון ראשוניים	2 + 48 מסחר	130	82
הלה, גבעתיים	42%	71%	בתהליך לקבלת תב"ע	21	55	34
המעפיל והמבדיל, רמת גן	80%	65%	בתהליכי תכנון להגשת תב"ע	91	237	146
הרצל השרת, רמת גן	80%	74%	בתהליכי תכנון להגשת תב"ע	13 + 81 חנויות	233	152
בני אפרים, תל אביב	85%	75%	בתהליך בקשה לקבלת היתר	40	85	45
ארלזורוב ופרוג, רמת גן	85%	58%	הליכי תכנון ראשוניים	110	286	176
כצנלסון, גבעתיים	80%	61%	בתהליך לקבלת תב"ע	150	345	195
בית חורון, רמת גן	80%	59%	הליכי תכנון ראשוניים	114	296	182
ארלזורוב וביאליק, רמת גן	80%	טרם החלו חתימות	טרם החל	99	257	158
ז'בוטינסקי, רמת גן	טרם בוצעה הקצאה	טרם החלו חתימות	טרם החל	60	156	96
הפודים, עמל וסוקולוב, רמת גן	80%	טרם החלו חתימות	טרם החל	90	234	144
כצנלסון, גבעתיים	טרם בוצעה ההקצאה	טרם החלו חתימות	טרם החל	60	138	78
כצנלסון, גבעתיים	טרם בוצעה ההקצאה	טרם החלו חתימות	טרם החל	130	299	169
סירקין, גבעתיים	טרם בוצעה ההקצאה	טרם החלו חתימות	בתהליכי תב"ע	50	115	65
ז'בוטינסקי, רמת גן	85%	48%	הליכי תכנון ראשוניים	80	208	128
הפודים, רמת גן	טרם בוצעה ההקצאה	טרם החלו חתימות	טרם החל	60	156	96
התע"ש, גבעתיים	טרם בוצעה ההקצאה	טרם החלו חתימות	בתהליכי תב"ע	60	156	96
כצנלסון, גבעתיים	טרם בוצעה ההקצאה	טרם החלו חתימות	בתהליכי תב"ע	80	184	104
כצנלסון, גבעתיים	טרם בוצעה ההקצאה	טרם החלו חתימות	בתהליכי תב"ע	14 + 104 מסחר/משרדים	260	156
בן גוריון ברנר, הרצליה	טרם בוצעה ההקצאה	54%	טרם החל	22	104	82
שדרות ירושלים, רמת גן	טרם בוצעה ההקצאה	טרם החלו חתימות	טרם החל	10 + 44 מסחר/משרדים	123	79
סה"כ				1,656	4,316	2,660

סקירת התוצאות הפיננסיות



סקירת התוצאות הפיננסיות

לתשעת החודשים הראשונים של שנת 2024



מליסרון ממשיכה לפעול בהתאם לתכניתה האסטרטגית ומתוך אמונה בעוצמת המשק הישראלי וביכולתו לשגשג.

גם בימים מאתגרים אלה, ועל אף אי הודאות השוררת במשק, אנו מצליחים להציג תוצאות טובות המשקפות את יכולתיה ואת איכות נכסיה של מליסרון.

בתחום הייזום מליסרון מקדמת במרץ מספר פרויקטים משמעותיים אשר יתרמו רבות לרווחי החברה בשנים הבאות. בנוסף, לפני כחודש השלמנו את רכישת "אביב ייזום", בה אנו רואים מנוע צמיחה משמעותי עבור החברה.

גם בימים אלה, אנו עדים, דרך פעילות החברה והמפגש עם השוכרים והלקוחות, לחוסנו של העם והמשק הישראלי, ומייחלים לימים של שקט וביטחון.

ליאורה עופר, יו"ר הדירקטוריון

רווח נקי
(חלק הבעלים)

914 מיליון ש"ח (311 מיליון ש"ח ברבעון השלישי)
גידול של 303 מיליון ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד

NOI
(מנכסים זהים)

1,117 מיליון ש"ח (375 מיליון ש"ח ברבעון השלישי)
גידול של 6% לעומת התקופה המקבילה אשתקד

NOI
(חלק הבעלים)

1,114 מיליון ש"ח (383 מיליון ש"ח ברבעון השלישי)
גידול של 11% לעומת התקופה המקבילה אשתקד

FFO
(גישת ההנהלה)

847 מיליון ש"ח (293 מיליון ש"ח ברבעון השלישי)
גידול של 12% לעומת התקופה המקבילה אשתקד
(לפרטים בנוגע ל-FFO לפי הוראות רשות ני"ע ראו שקף 31)

כדיונות
(ינואר עד ספטמבר)

גידול של 11% בכדיונות הקניונים בתקופה בהשוואה לתקופה המקבילה ב-2023

סקירת התוצאות הפיננסיות

לתשעת החודשים הראשונים של שנת 2024



מליסרון מסכמת רבעון נוסף של תוצאות חזקות וצמיחה בכל הפרמטרים התפעוליים, וזאת למרות התקופה הנוכחית שממשיכה להתאפיין בחוסר ודאות. אנו מציגים עלייה דו ספרתית בפדיונות השוכרים בקניוני החברה והמגמה החיובית המשיכה גם בחודש אוקטובר. אנו ממשיכים באיכלוס פרויקטי החברה הנמצאים בהקמה; בפרויקט מגדל המשרדים ברחוב לינקולן בתל-אביב השלמנו את תהליך ניווד הזכויות בעקבותיו גדלו זכויות הבנייה מ-17 אלף מ"ר ל-25.5 אלף מ"ר, מהלך המשביח משמעותית את הפרויקט.

בתחום המגורים – השלמנו ברבעון האחרון את רכישת יתרת המניות של חברת אביב ייזום, ומינינו את צחי דידי למנכ"ל החברה. במהלך תשעת החודשים הראשונים של השנה מכרה אביב ייזום 130 דירות ובנוסף התקבלו 46 בקשות רישום מרוכשים.

בימים אלה חשוב לנו לחזק את כוחות הביטחון אשר פועלים להשבת השקט לאזרחי המדינה, ליחל לשובם של החטופים ולימים של שגרה וביטחון.

אופיר שריד, מנכ"ל

תזרים מפעילות שוטפת

858 מיליון ש"ח (289 מיליון ש"ח ברבעון השלישי)
גידול של 103 מיליון ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד

שיעורי תפוסה

99.4% בקניונים
92.5% במשרדים

סך נדל"ן להשקעה

25.1 מיליארד ש"ח
גידול של 1 מיליארד ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר 2023

חלק מליסרון בנדל"ן להשקעה

24.9 מיליארד ש"ח
גידול של 0.9 מיליארד ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר 2023

LTV

42.6%
ירידה של 0.7% ביחס ליום 31 בדצמבר 2023

ריבית אפקטיבית משוקללת (עלות החוב)

2.32%
עלייה של 0.09% ביחס ליום 31 בדצמבר 2023

FFO

תוצאות
פיננסיות

12%

גידול ב- FFO* ביחס לתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023

14,863 מיליון ש"ח

EPRA NRV ל-30 בספטמבר 2024
(313 ש"ח למניה)

847 מיליון ש"ח

FFO* (17.8 ש"ח למניה)
לתקופה של 1-9.2024

* FFO לפי גישת ההנהלה

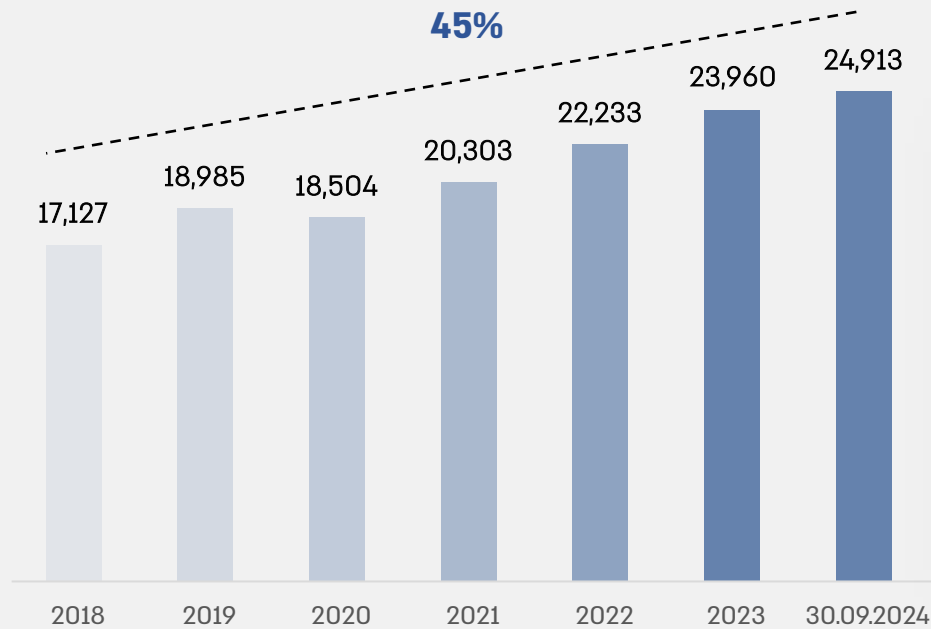
מיליון ש"ח	תשעת החודשים הראשונים של שנת 2024	תשעת החודשים הראשונים של שנת 2023
NOI חלק הבעלים	1,114	1,008
עלויות הנהלה וכלליות (מנטרל פחת ותשלום מבוסס מניות)	(52)	(51)
עלויות פרסום ושיווק	(8)	(13)
בנטרול הפסד מפעילות אחרת	-	11
EBITDA	1,054	955
הוצאות ריבית ריאליות על החוב הפיננסי ונטרול הוצאות מימון על הפחתת עודפי עלות	(127)	(139)
מיסים שוטפים (ללא מדד)	(80)	(63)
FFO לפי גישת ההנהלה	847	753
התאמות ל-FFO לפי גישת רשות ני"ע: הפרשי הצמדה נכסים והתחייבויות פיננסיים	(355)	(279)
בנטרול השפעת המדד על הפרשות למיסים שוטפים	11	13
FFO לפי גישת רשות ני"ע	503	487
דיבידנד שהוכרז וחולק	(290)	(380)

שווי נדל"ן להשקעה |

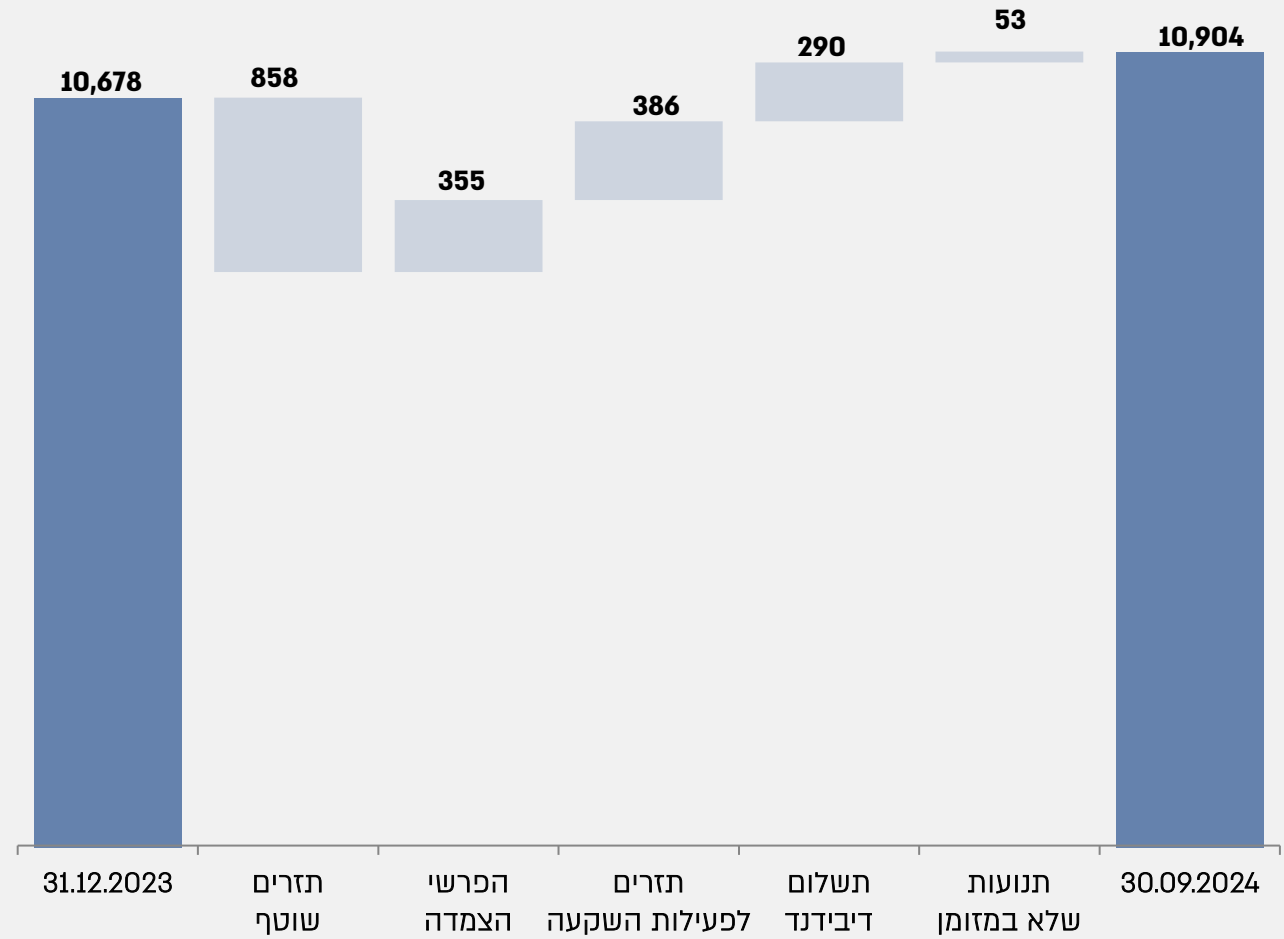
חלק הבעלים, מיליוני ש"ח

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2024
רשמה החברה גידול בשווי נכסיה המסחריים
בסך כ-953 מיליון ש"ח

הגידול נובע בעיקר מהשקעות בנכסים ובנכסים בהקמה בסך של 365 מיליון ש"ח ומעליית
ערך בסך של 588 מיליון ש"ח הנובעת בעיקר משינוי ה-NOI המייצג של הנכסים כתוצאה
מהשפעת עליית המדד וגידול בחוזים שנחתמו בתקופה והתקדמות השיווק והבנייה של
פרויקטים בבנייה ובאכלוס



יתרת החוב נטו | חלק הבעלים, מיליוני ש"ח



ניצול יעיל של עלויות החוב

תוצאות
פיננסיות

3.10 שנים

מח"מ חוב החברה

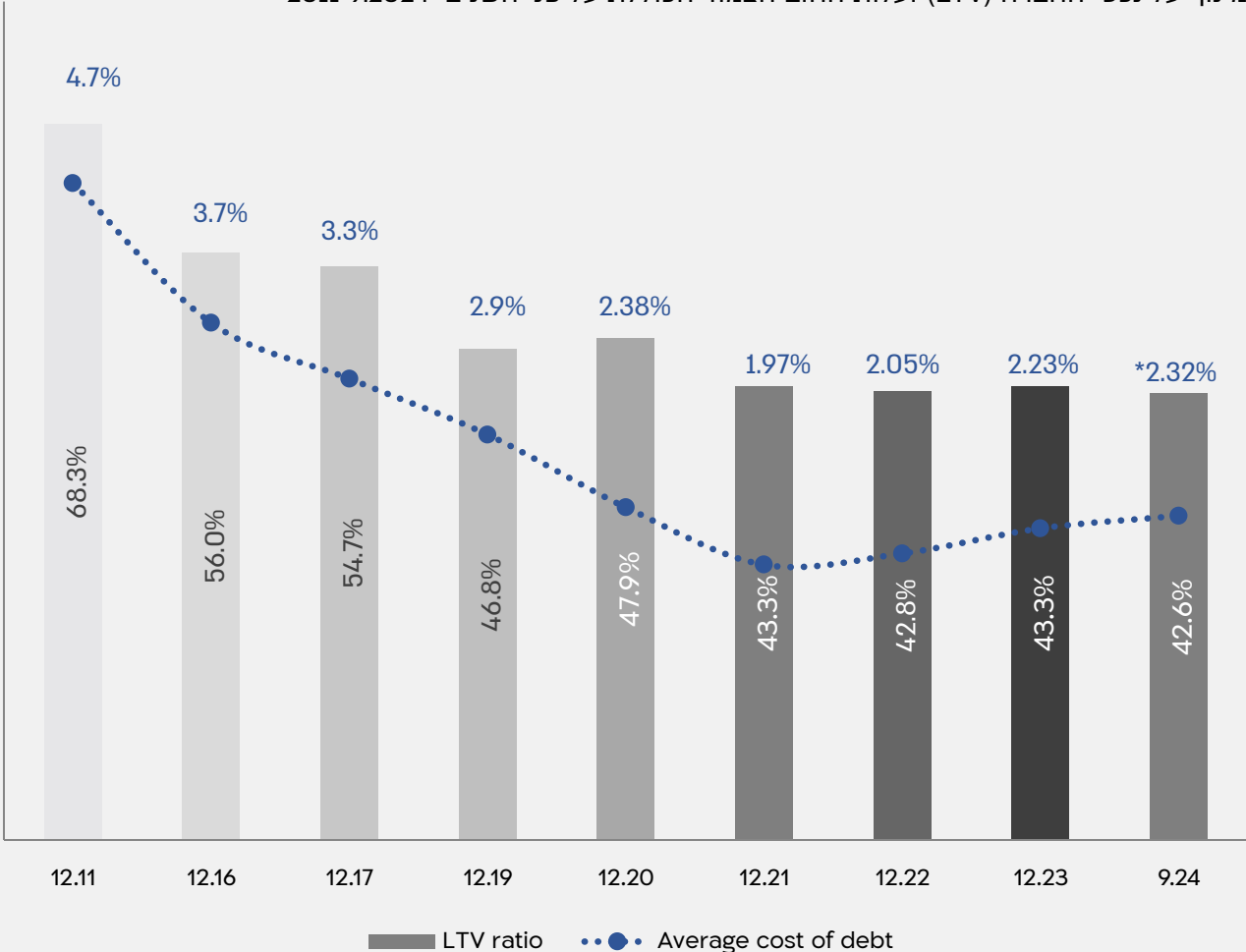
724 מיליון ש"ח

החוב הנפרע ב-10-12.2024
בריבית אפקטיבית של 3.42%

2.96%

התשואה לפדיון של אג"ח
מובטח הנסחר כיום (על פי אג"ח
סדרה כ', מח"מ כ-5.18 שנים)

שיעור המינוף על נכסי החברה (LTV) ועלות החוב הצמוד הכוללת על פני השנים 2011-9.2024



* הריבית האפקטיבית הממוצעת משקללת חוב צמוד מדד, חוב הנקוב בריבית שקלית וחוב הנקוב בריבית צמודת פריים. הריבית האפקטיבית הצמודה, בהנחת מדד בשיעור של 2.7%, הינה 1.99%

פריסת פירעונות החוב על פני שנים והריבית האפקטיבית על פירעונות החוב

בשנה הקרובה (עד ליום 30 בספטמבר, 2025) על החברה לפרוע חוב בסך של כ-2.7 מיליארד ש"ח קרן

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

של כ-1.1 מיליארד ש"ח

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

של כ-1.1 מיליארד ש"ח

לאחר תאריך המאזן גייסה החברה בדרך של הרחבת סדרות אגרות חוב קיימות בסכום

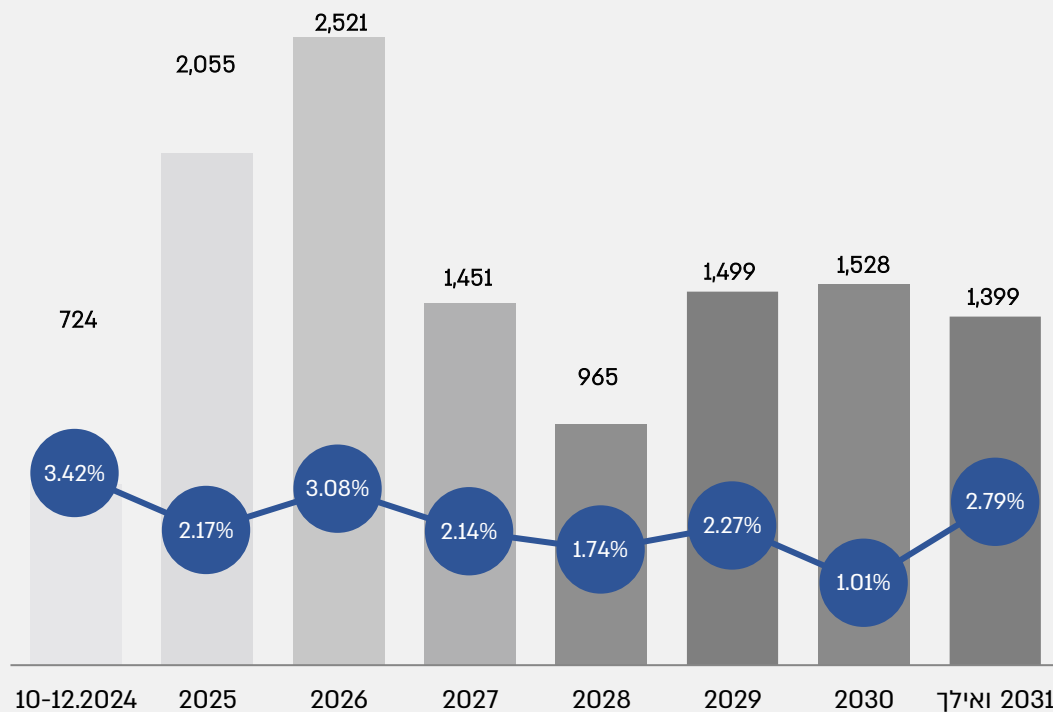
של כ-0.8 מיליארד ש"ח

מסגרות אשראי מחייבות שאינן מנוצלות בהיקף

של כ-500 מיליון ש"ח

ונכסים לא משועבדים בהיקף

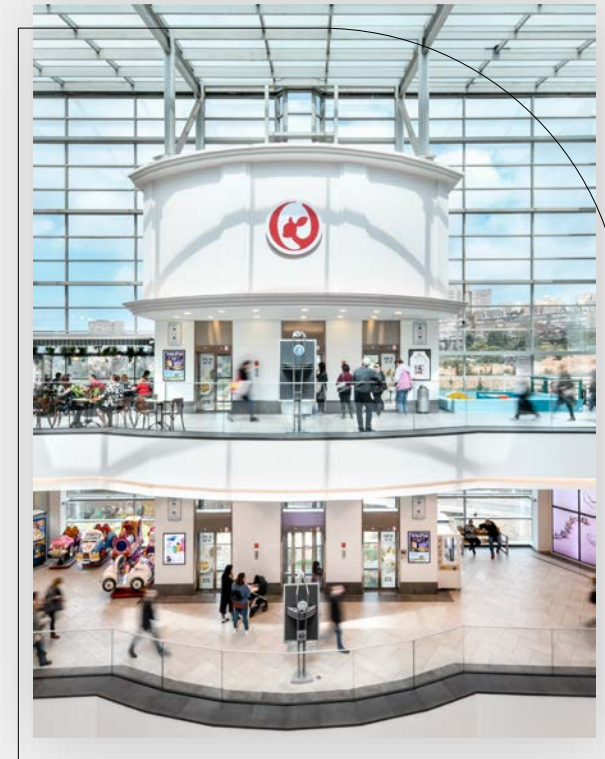
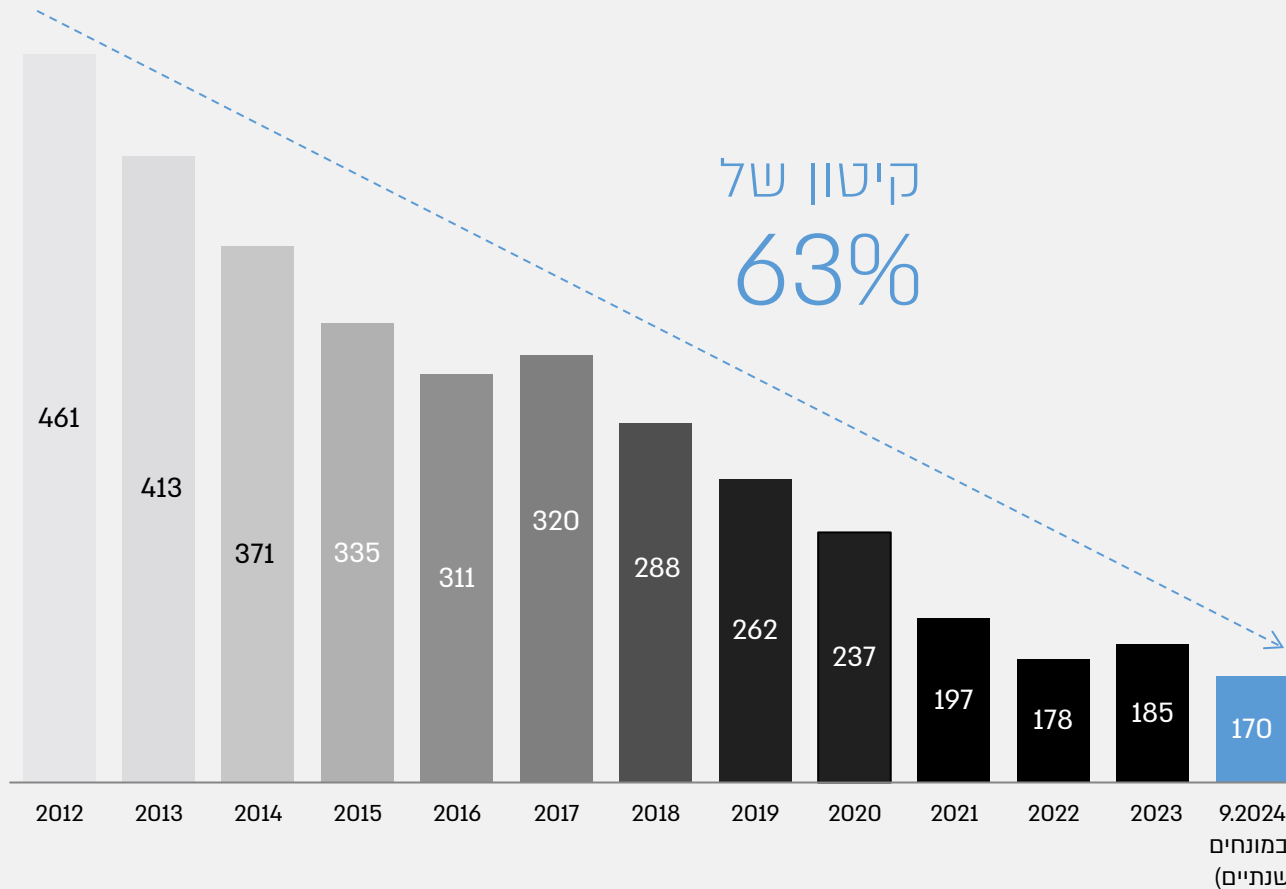
של כ-10 מיליארד ש"ח



ריבית ריאלית, נטו על החוב הפיננסי במהלך השנים

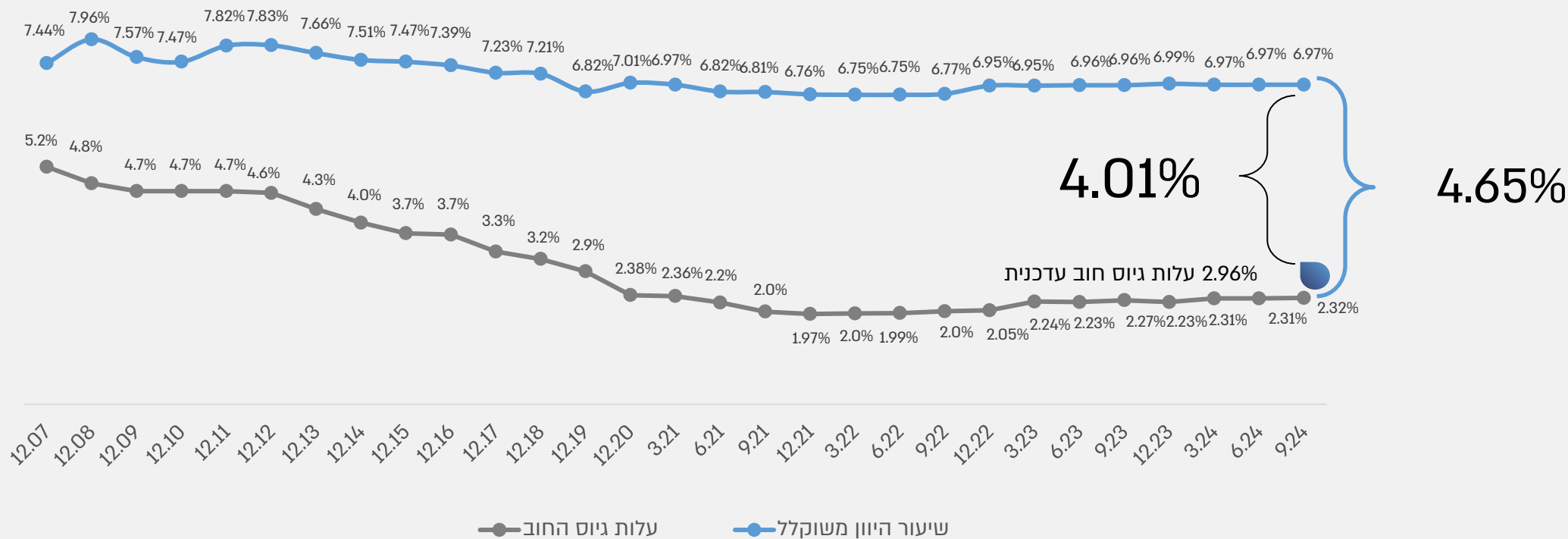
תוצאות
פיננסיות

(חלק הבעלים) במיליוני ש"ח



הירידה בהוצאות המימון בתשעת החודשים הראשונים של 2024 נבעה בעיקר מגידול בהכנסות מימון שהניבו יתרונות המזומנים הגבוהות של החברה

שיעור ההיוון המשוקלל ביחס לעלות החוב המשוקללת הצמודה של החברה



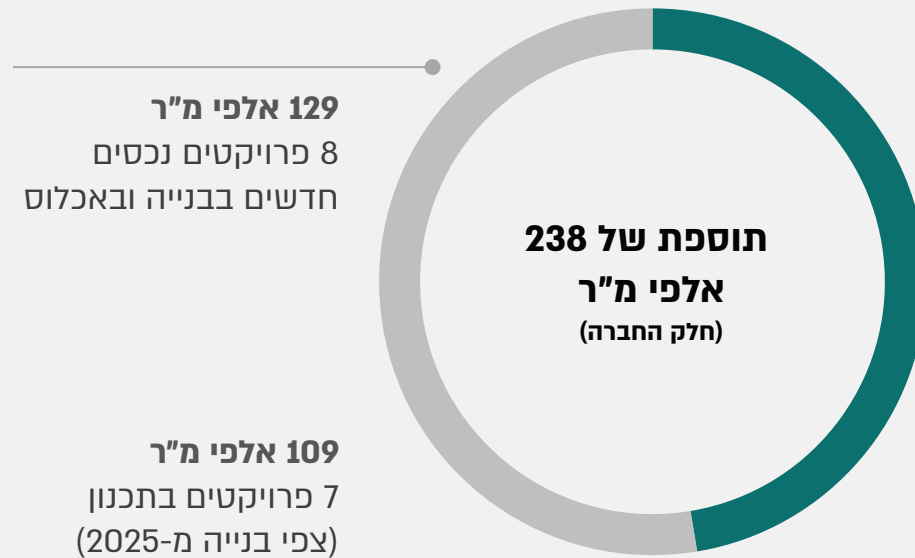
לפי עלות גיוס של 2.96% (על פי עלות גיוס אג"ח מליסרון (סדרה כ'), מח"מ 5.18 שנים)

פרויקטים בהקמה



תנופת ייזום

פרויקטים
בהקמה

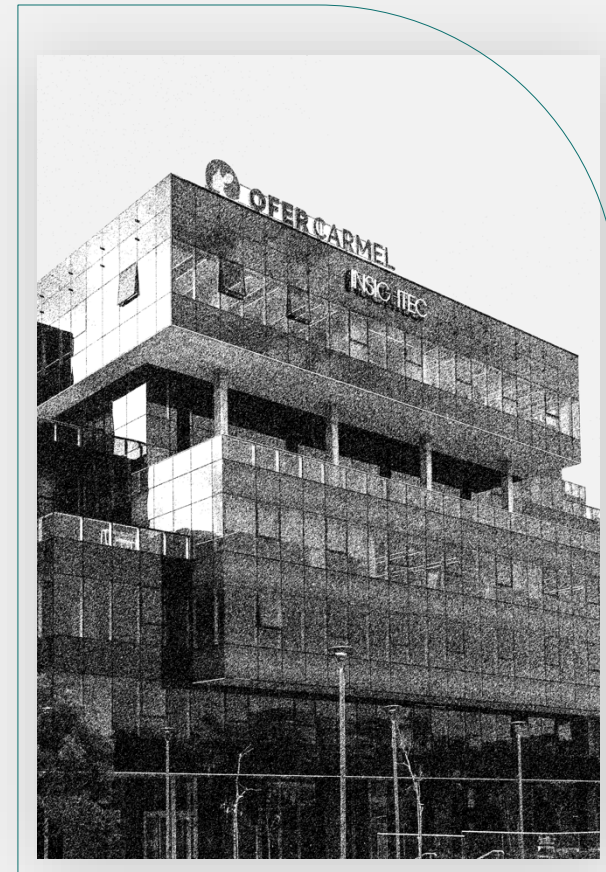


בנוסף מקדמת החברה 12 פרויקטים לייזום עתידי בשטח של 321,544 מ"ר (חלק החברה) שמועד בנייתם טרם נקבע

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 30.09.2024	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	5
Landmark תל אביב- מגדל A *	50%	משרדים	103,400	באכלוס	הסתיים	1,615	3,303	273	232	82
חוצות המפרץ**	50%	מסחר	14,000	באכלוס	הסתיים	106	159	17	12	-
עופר נוף הגליל – בניין F	91%	משרדים	6,000	באכלוס	הסתיים	36	50	5	4	-
עופר רמת אביב	100%	מסחר	3,000	בבנייה	2025	80	111	25	10	-
Landmark תל אביב- מגדל B ***	50%	משרדים	46,300	בבנייה	2026	1,015	543	502	86	-
עופר יבנה ****	70%	מסחר ומשרדים	24,300	בבנייה	2027	406	93	317	32	-
עופר נוף הגליל*****	91%	מסחר	21,000	בבנייה	2026	360	112	350	32	-
חלק החברה			129,403			2,151	2,396	965	238	46



שיעור התשואה הצפוי על עלות הפרויקטים הינו כ-11%

** הסתיימה הבנייה של בניינים בשטח של 11,500 מ"ר ואילו 2,500 מ"ר אמורים להסתיים ברבעון הראשון של שנת 2025
 ***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. החל מהרבעון השני 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 הפרויקט נטו בספרי החברה ליום 30.09.2024	אומדן עלות לפרויקט	אומדן NOI בתפוסה מלאה
עופר רחובות	100%	משרדים	11,000	תב"ע מאושרת, התקבל היתר בנייה	2025	2027	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 יקנעם	100%	משרדים	35,000	תב"ע בתהליך	2025	2028	-	435-440	30-32
עופר הראל	100%	מסחר ומשרדים	8,700	תב"ע מאושרת	2026	2028	25	120-125	11-13
עופר לינקולן בתל אביב	100%	משרדים	25,500	תב"ע מאושרת	2026	2029	342	700-710	56-60
חלק החברה מסחר ומשרדים			108,600				493	1,725-1,775	139-154



הדמיה

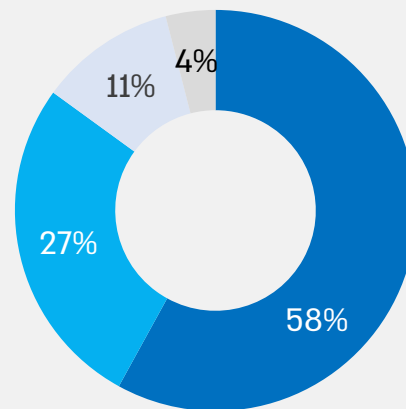
*לא כולל חלק המגורים בפרויקט עופר השרון, הדירות בפרויקט מיועדות למכירה

חלוקת פעילות החברה לפי שיוך קטגורי

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



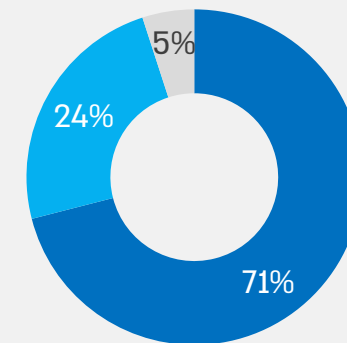
שיוך קטגורי אחר מתייחס למבנים
המושכרים לשוכר יחיד



משקל בעתיד

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

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

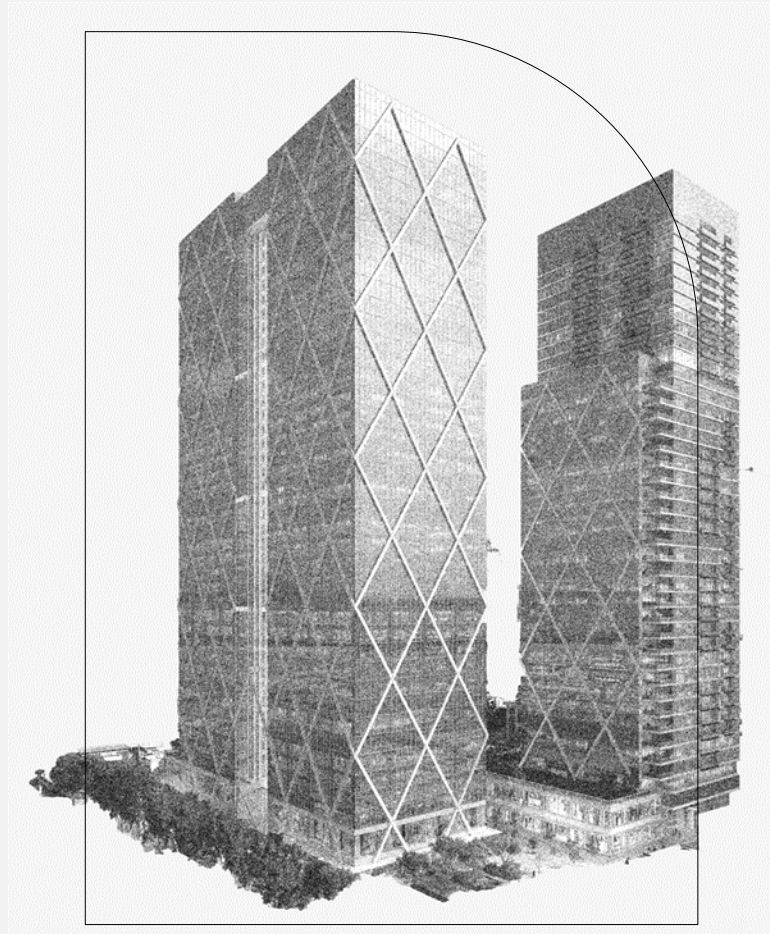
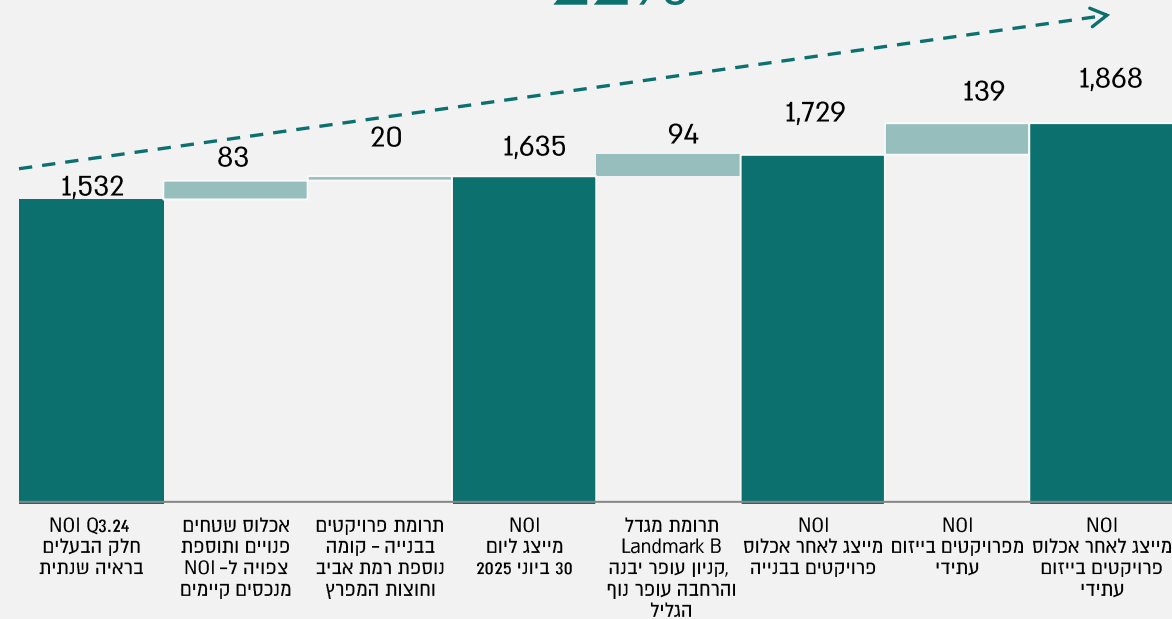
אחר מגורים (אביב ייזום) משרדים מסחר

פוטנציאל עתידי להגדלת ה-NOI

במיליוני ש"ח

פרויקטים
בהקמה

+22%

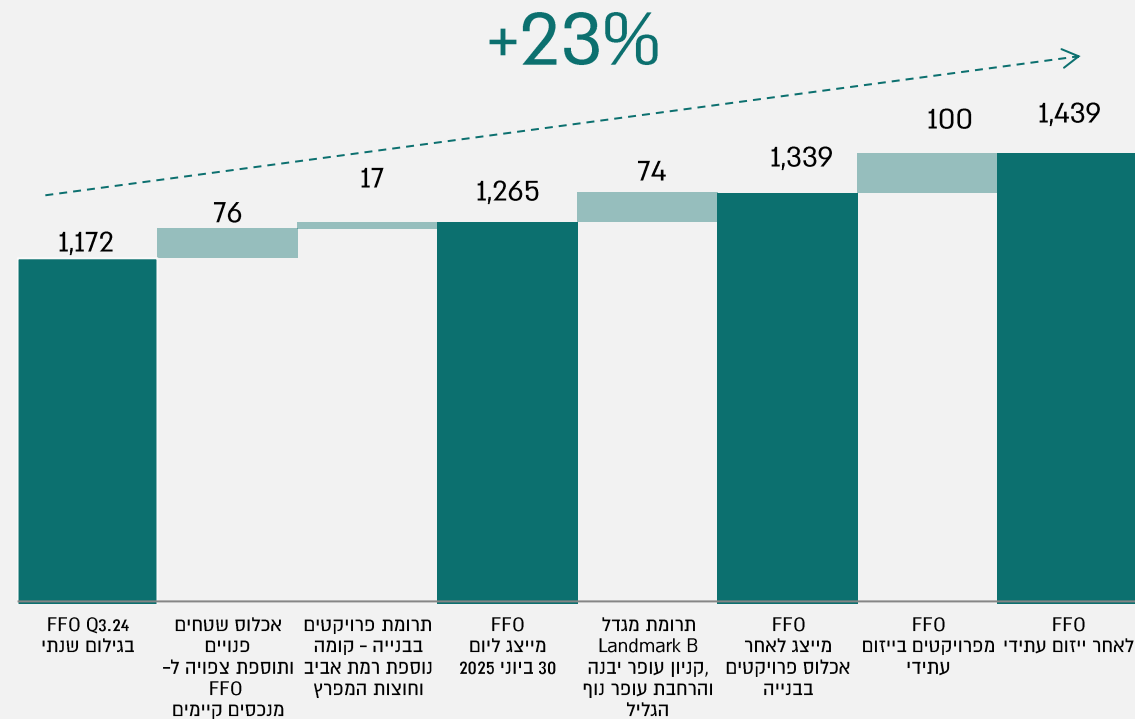


- ה-NOI העתידי לא כולל את תוצאות אביב ייזום, לפרטים נוספים אודות הצפי מאביב ייזום ראו שקפים 17-27
- ה-NOI מפרויקטים בייזום עתידי מתבסס על הערכת החברה כיום. התוצאות בפועל יכולות להיות שונות באופן משמעותי
- ה-NOI העתידי לא לוקח בחשבון גידולים עתידיים כתוצאה מעליית המדד ומחידושי חוזים
- התחזית לא כוללת את השפעות מלחמת חרבות ברזל

פוטנציאל עתידי להגדלת ה-FFO (גישת ההנהלה)

במיליוני ש"ח

פרויקטים
בהקמה



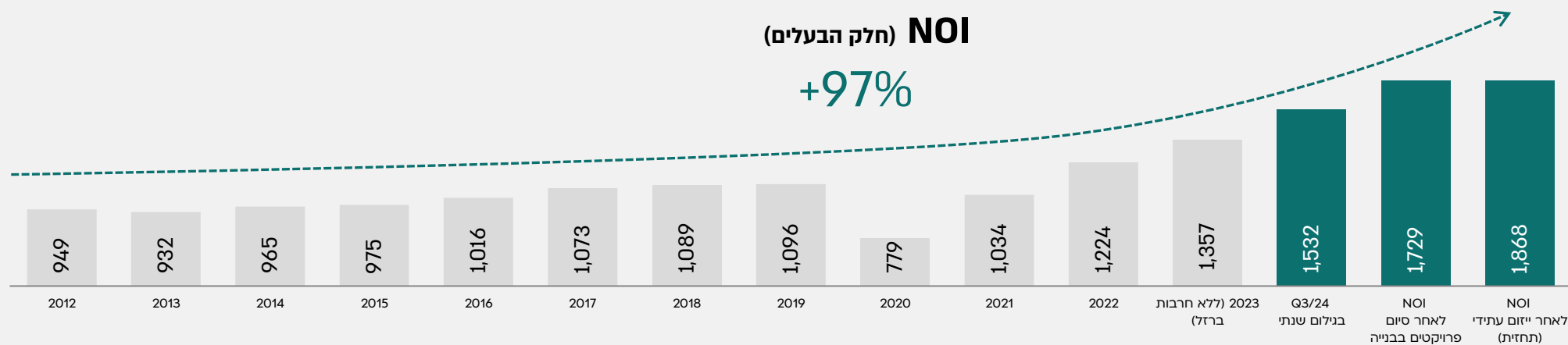
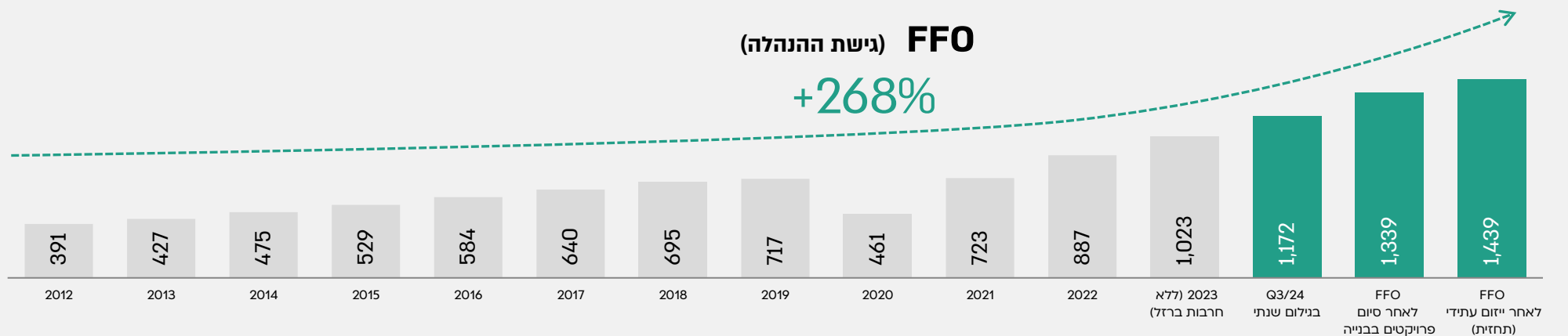
- ה-FFO העתידי לא כולל את תוצאות אביב ייזום, לפרטים נוספים ראו שקפים 17-27
- נלקחו בחשבון השפעות מיסויית לפי הערכת החברה
- נלקחו בחשבון השפעות מימון על פרויקטים בייזום עתידי לפי יחס חוב של 50% וריבית מוערכת של 3.5%
- ה-FFO העתידי לא לוקח בחשבון גידולים עתידיים כתוצאה מעליית המדד ומחידושי חוזים
- לא נלקחו בחשבון השפעות מלחמת חרבות ברזל

* לפרטים אודות FFO לפי גישת רשות ני"ע ראו שקף 31

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

במיליוני ש"ח

פרויקטים
בהקמה



* לפרטים אודות FFO לפי גישת רשות ני"ע ראו שקף 31

מליסרון
מקבוצת עופר השקעות

תודה על ההקשבה

לפרטים נוספים: טל כרומר, חשב ראשי ואחראי שוק ההון

talfr@melisron.co.il | 09-9525555