

מצגת שוק ההון

לרבעון הראשון
של שנת 2025

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 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 המלחמה על המשק כולו ובפרט על פעילותה ועל תוצאותיה הכספיות של החברה לרבות בקשר עם שווי נכסיה, תחזיות מאקרו כלכליות (לרבות בקשר עם מדד המחירים לצרכן, שינויים בריביות וכו'), שינויים במחירי שכירות ובתפוסות, שינויי במחירי הדירות, תחזית FFO (גישת הנהלה – AFFO), NOI ורווח גולמי, ייזומם והקמתם של פרויקטים (צפי של לוחות זמנים, עלויות בנייה והקמה, הכנסות עתידיות ורווח גולמי צפוי) וכוונות או תכניות של החברה ביחס לפרויקטים עתידיים ו/או תחומי פעילות חדשים, המהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בסעיף 32 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 השלכות המלחמה 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 תכנוניים או אחרים בפרויקטים ואין להסתמך על ההדמיות כמצג ביחס לאופן נראותם הסופי של הפרויקטים לאחר השלמתם.

מצגת זו משקפת את המידע הידוע לחברה במועד פרסומה והחברה אינה מתחייבת לעדכן ו/או לשנות כל תחזית ו/או הערכה על מנת שישקפו אירועים או נסיבות שיחולו לאחר מועד עריכת מצגת זו.



כרטיס ביקור

משנת 1992

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

פורטפוליו

96.9%

שיעור תפוסה ממוצע

'ilAA\Stable

דירוג אשראי גבוה

'ilAA'

דירוג סדרות האג"ח

50% מהון המניות

מוחזק ע"י הציבור

שווי שוק של

כ-16 מיליארד ש"ח

29 נכסים מניבים

בבעלות החברה

1,061,600 מ"ר

שטח מנוהל

28,000

מקומות חניה

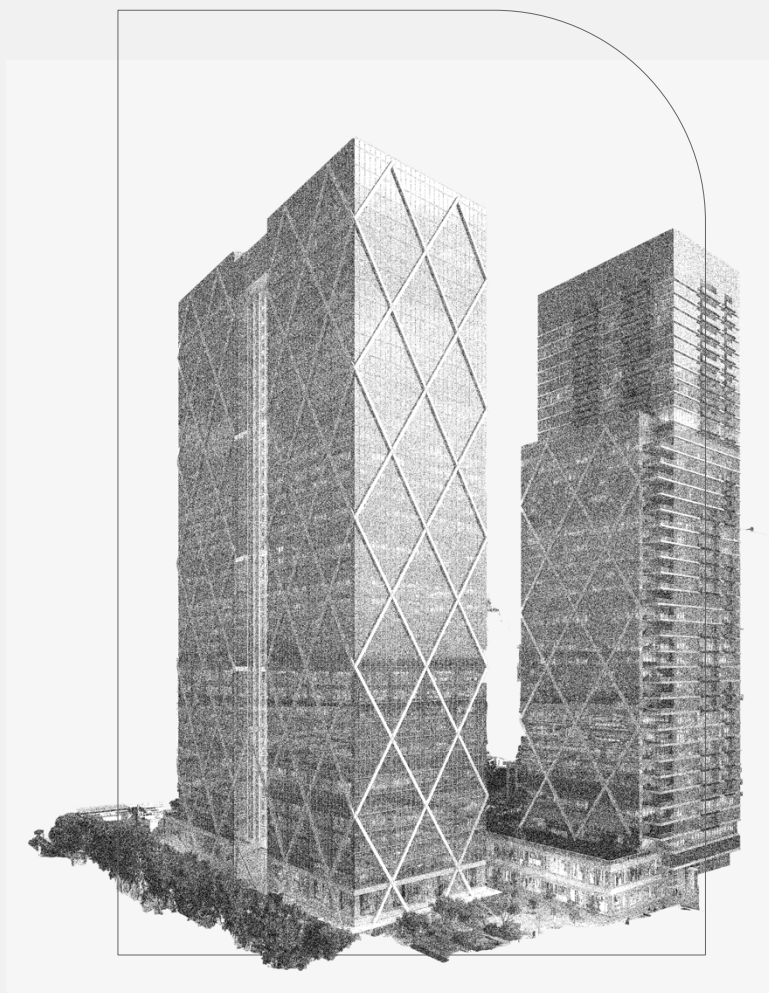
כ-2,750 שוכרים

כ-2.4 מיליארד ש"ח

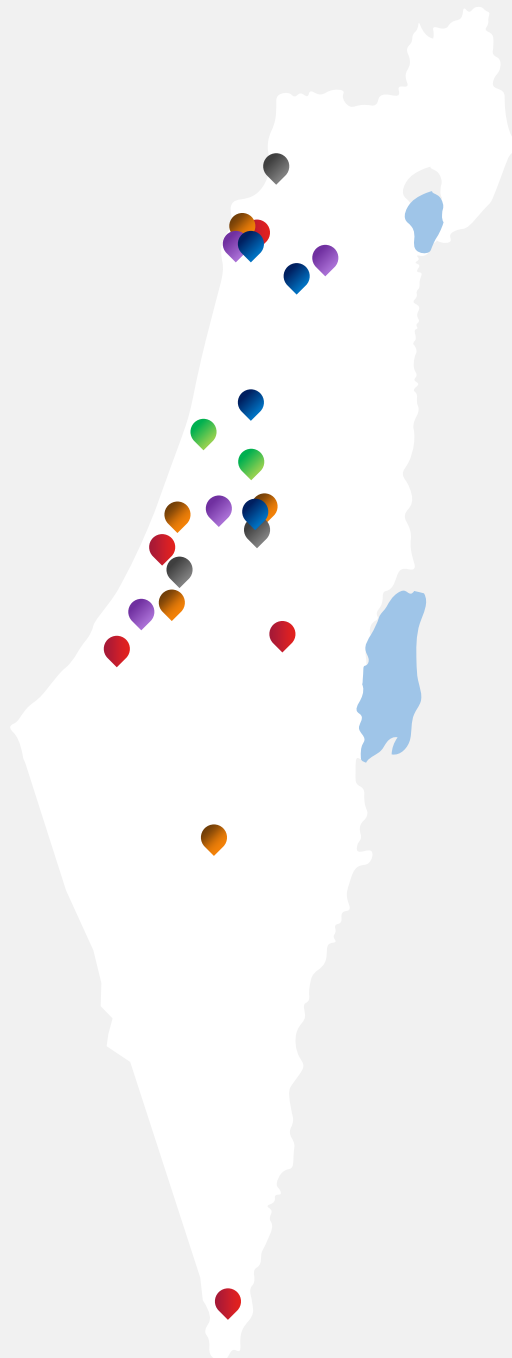
פדיונות בתקופה 1-3.25

כ-80 מיליון ביקורים

בשנה בקניונים



מפת נכסים



קניונים שכונתיים (6% מה-NOI)
עופר מרום סנטר | עופר קניותר | עופר אדומים |
עופר סירקין | עופר הראל | עופר נהריה



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



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



קניונים אזוריים (51% מה-NOI)
עופר רמת אביב | עופר הקריון | עופר גרנד
חיפה | עופר הקניון הגדול פ"ת | עופר
רחובות | עופר גרנד ב"ש



פארקי הייטק ומשרדים (26% מה-NOI)
פארק עופר פתח תקווה | פארק עופר יקנעם |
פארק עופר הכרמל | בנייני עופר בית המילניום
מגדל Landmark A תל-אביב



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



השפעת מלחמת חרבות ברזל

המלחמה בעזה ובחזיתות נוספות נמשכה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2025, אך השפעתה על המשק בכללותו ועל החברה בפרט, היתה נמוכה יותר בהשוואה לשנת 2024.

פעילות הקניונים ומרכזי המסחר

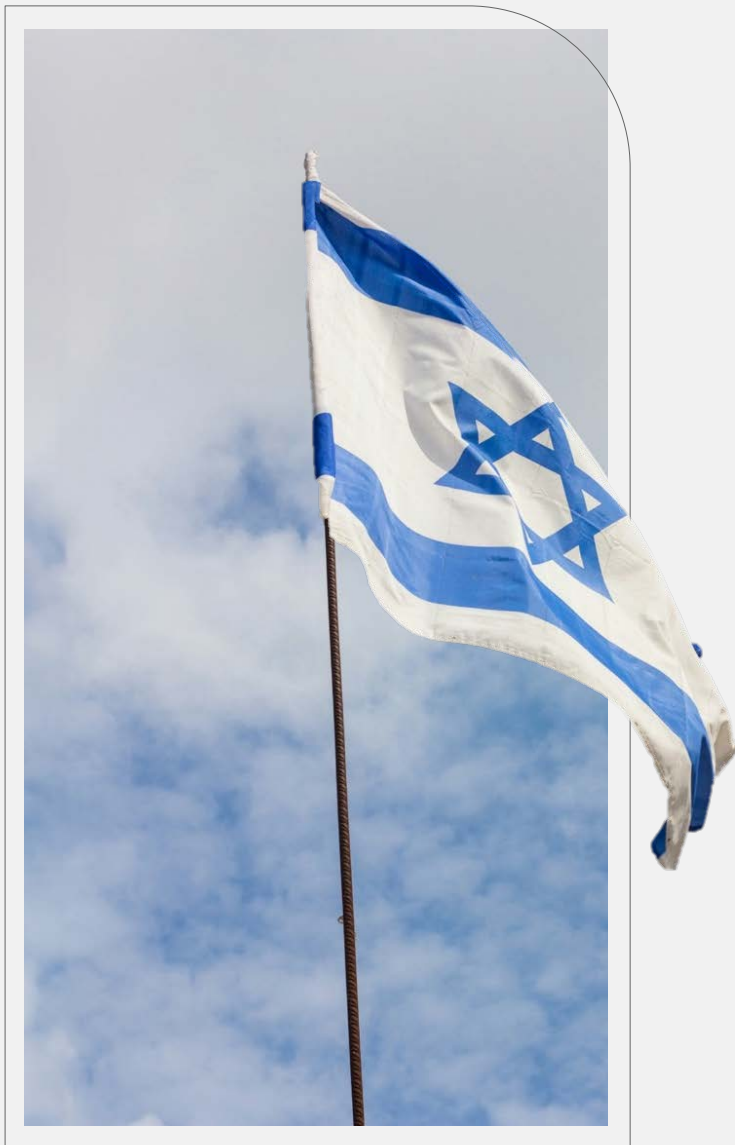
המלחמה גרמה בעיקר לחוסר ודאות במשק בכללותו ובכלל כך גם לפעילות הקניונים ומרכזי המסחר. שנת 2024 התאפיינה במיעוט יציאת ישראלים לחו"ל, בהתרכזות מכוני רבים מאזורי הלחימה במרכז הארץ ובסובסידיות שהעניקה הממשלה. מאפיינים אלו הביאו לפדיונות שיא בקניוני החברה. ברבעון הראשון 2025 רוב חברות התעופה הבינלאומיות חזרו לפעול ויציאת ישראלים לחו"ל שבה לרמתה טרום המלחמה והענקת הסובסידיות הסתיימה. למרות כל זאת, הפדיונות בקניוני החברה ברבעון הראשון של השנה, נותרו זהים בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. בתחילת חודש מאי 2025, חדלו באופן זמני חלק מחברות התעופה הבינלאומיות את טיסותיהן לישראל וזאת עד להתבהרות המצב הבטחוני.

פעילות פארקי ההייטק והמשרדים

בתקופה האחרונה ניכר שהשוק מזהה יציבות ואופק חיובי, לאחר האטה בשנים 2023 ו-2024, ובהתאם נצפית התעוררות בשוק, במיוחד באזורי הביקוש בתל-אביב.

פעילות הבנייה והמגורים

אתרי הבנייה בהם פועלת החברה חזרו לפעול במתכונת מלאה, אך עדיין המחסור בפועלים בתחומים מסוימים ממשיך להיות מורגש. המחסור בעובדים כאמור מעורר חשש להתמשכות עבודות ההקמה ולהתייקרות מסויימת של העבודות בעיקר בפעילות המגורים המתקיימת בחברת אביב מליסרון.



פילוח תמהיל נכסי החברה המניבים על פי מאפייני סיכון ותשואה



שטח (חלק החברה) (אלפי מ"ר)	שיעור תפוסה (%)	שווי מיוחס מניב (מיליוני ש"ח)	שווי מיוחס לזכויות והקמה (מיליוני ש"ח)	NOI הראשון של שנת 2025 (מיליוני ש"ח)	שיעור היוון משוקלל (%)	אחוז מה-NOI (%)
קניונים אזוריים	274	99.5%	11,871	216	7.03%	51%
פארקי הייטק ומשרדים ^①	388	93.9% ^②	6,686	965	6.81%	26%
מתחמי עודפים וכאוויר סנטר	91	97.6%	2,049	400	7.07%	9%
נכסים בעלי שוכר יחיד	42	100%	1,174	4	6.08%	5%
קניונים שכונתיים	68	99.5%	1,477	44	7.21%	6%
קניונים עירוניים	41	99.0%	774	104	7.55%	3%
סה"כ	904	96.9%	24,031	1,733	6.95%	100%

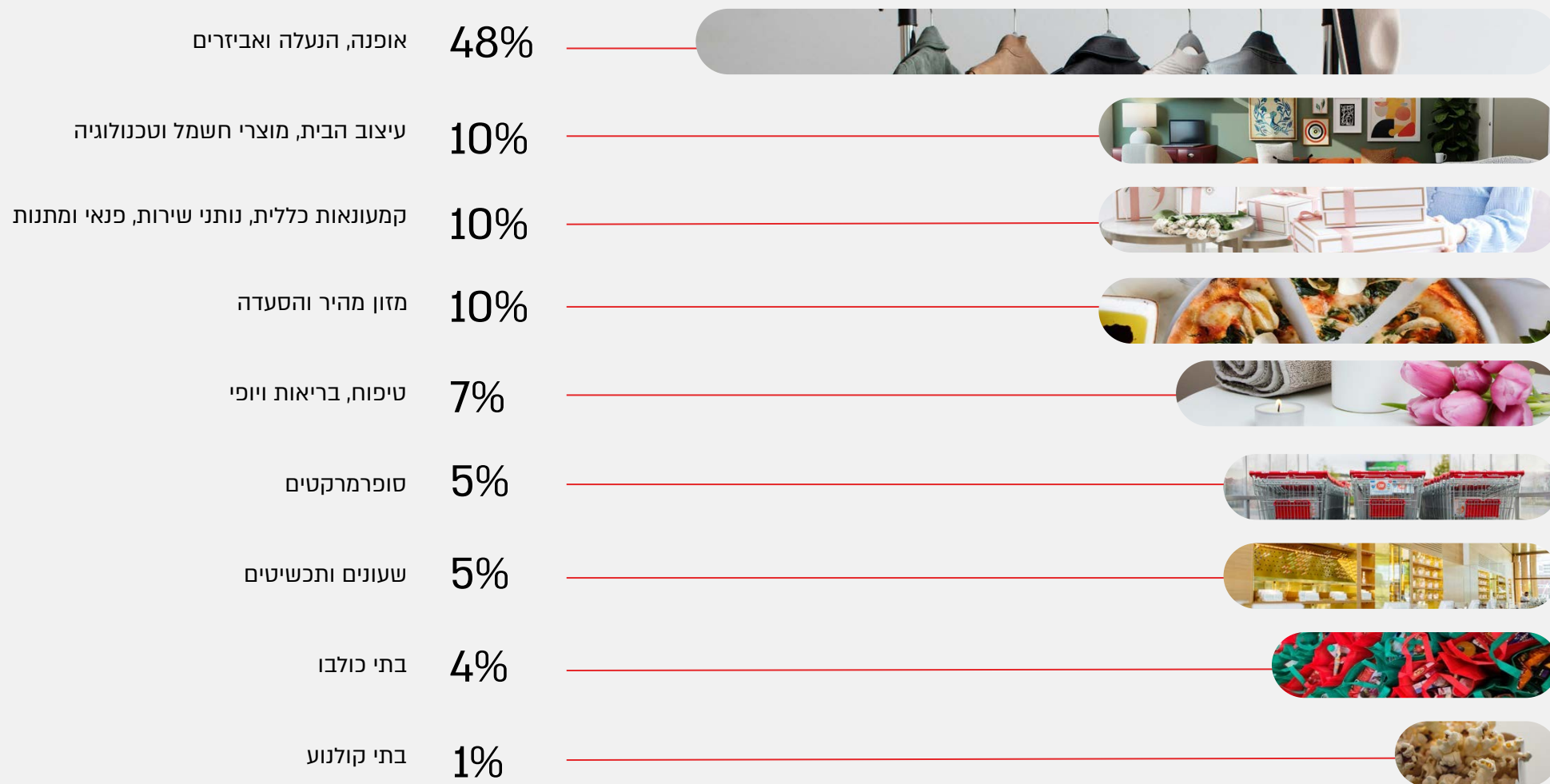
- ① הנתונים בגין פארקי ההייטק והמשרדים כוללים גם את המשרדים המצויים במבני קניונים או בסמוך אליהם
- ② שיעור התפוסה בפארקי ההייטק והמשרדים אינו כולל את בניין F בנוף הגליל אשר בנייתו הסתיימה לאחרונה ושיעור התפוסה בו עומד על 21%.
- ③ ממצבת הנכסים נגרע בניין בשטח של 15,000 מ"ר (חלק החברה 11,000 מ"ר) הממוקם בפארק עופר WEST אשר הושכר בשנים האחרונות לחברת IBM. הבניין מיועד לשיפוץ משמעותי אשר להערכת החברה ימשך כשנתיים.

מליסרון קניונים



תמהיל הקניונים

חלוקה לתמהיל לפי הכנסות על-פי תמהיל מוצרים בקניונים



ניתוח פדיונות הקמעונאים (לפי סגמנטים)

סה"כ הפדיונות בקניוני עופר לתקופה של 1-3.2025 כ-2.45 מיליארד ש"ח

השינוי בפדיון ברבעון הראשון של שנת 2025		
2023	2024	בהשוואה לתקופה המקבילה בשנת
18%	(1%)	אופנה הנעלה ואביזרים
16%	(6%)	שעונים ותכשיטים
38%	18%	פעילות כנאי ומתנות
11%	3%	עיצוב הבית
-	(1%)	מוצרי חשמל וטכנולוגיות
14%	1%	טיפוח בריאות ויופי
12%	1%	מזון מהיר והסעדה
(14%)	6%	קמעונאות כללית ונותני שירותים
13%	1%	סך חנויות ייעודיות
6%	(2%)	בתי כולבו
(2%)	(6%)	בתי קולנוע
(7%)	(11%)	סופרמרקטים
10%	-	סך שינוי



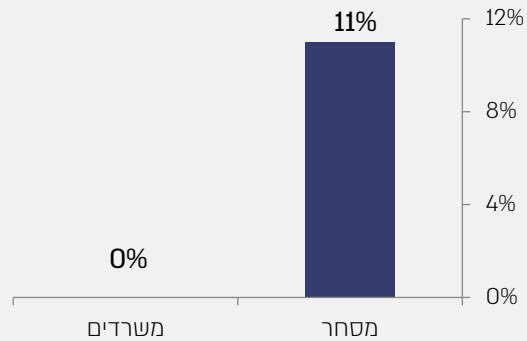
פדיונות החברה בשנת 2024 היו פדיונות שיא, בעיקר כתוצאה ממיעוט יציאות ישראלים לחו"ל. ברבעון הראשון לשנת 2025 היה גידול של 67% בהיקף היציאות לחו"ל בהשוואה ל 2024 ודומה לשנת 2023 טרום המלחמה.

בתקופה ינואר-אפריל 2025 ירדו פדיונות הקמעונאים בכ-2% בהשוואה לתקופה המקבילה בשנת 2024 ועלו בכ-12% לעומת התקופה המקבילה בשנת 2023.

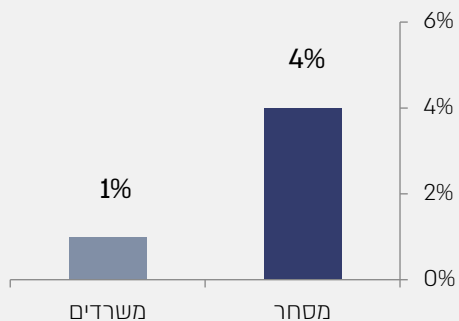
| מצגת לשוק ההון לרבעון הראשון של שנת 2025

חוזים חדשים, מימושי אופציות וחידושי חוזים ברבעון הראשון של שנת 2025 (מסחר ומשרדים)

חוזים חדשים



מימושי אופציות וחידושי חוזים



מסחר		משרדים		
מימושי אופציות וחידושי חוזים	חוזים חדשים (חילופי שוכרים)	מימושי אופציות וחידושי חוזים	חוזים חדשים (חילופי שוכרים)	
109	22	11	2	מספר חוזים
28	3	6	*-	שטח שנחתם (אלפי מ"ר)
54	7	5	*-	הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)
4%	11%	1%	*-	שיעור הגידול הריאלי בדמי השכירות

* כחות מ-1

חוזים חדשים על שטחים פנויים מעל לשנה וייזום חדש		
מסחר	משרדים	
38	11	מספר חוזים
11	10	שטח שנחתם (אלפי מ"ר)
16	*9	הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)

* חלק החברה

סה"כ הגידול הממוצע בחוזים חדשים, מימושי אופציות וחידושי חוזים ברבעון הראשון של שנת 2025 עומד על 5%

פרויקט בהקמה – עופר יבנה

שטח להשכרה 24,300 מ"ר

שימושים לקרקע מסחר ומשרדים
(מסחר 17,000 מ"ר, משרדים 7,300 מ"ר)
עד כה הושקעו 98 מיליון ש"ח (100%)
סך עלויות בנייה משוערות 401 מיליון ש"ח (100%)

NOI צפוי 32 מיליון ש"ח (100%)

מועד סיום מתוכנן 2027

סטטוס השכרות –

יש הסכמות מסחריות על מרבית השטח המסחרי והחברה החלה בחתימה על חוזים

סטטוס בנייה

הסתיימה החפירה ודיפון, הבנייה החלה



פרויקט בהקמה – הרחבת עופר נוף הגליל

שטח להשכרה 21,000 מ"ר

שימושים לקרקע מסחר
עד כה הושקעו 44 מיליון ש"ח (100%)
סך עלויות בנייה משוערות 360 מיליון ש"ח (100%)

NOI צפוי 33 מיליון ש"ח (100%)

מועד סיום מתוכנן 2026

**NOI מתחם עופר נוף הגליל לאחר סיום הבניה
(כולל החלק הקיים) בסך 68 מיליון ש"ח (100%)**

סטטוס השכרות –

יש הסכמות מסחריות על מרבית השטח

סטטוס בנייה

הבנייה החלה



מליסרון משרדים

Floors 4-23 קומות 4-23

Floors 24-41 קומות 24-41

משרדים - שוכרים מובילים

מליסרון
משרדים

כ-370 שוכרים מתוכם חברות מובילות
הנסחרות בבורסות בארץ ובעולם

102 מיליון ש"ח NOI (מייצג קצב שנתי של 408 מיליון ש"ח)

מגדל Landmark A שבנייתו הושלמה, הניב הרבעון 26 מ' ש"ח קצב של 104 מיליון ש"ח

484,000 מ"ר מנוהלים

בשנה (חלק החברה), מתוך הנבה שנתית של 118 מ' ש"ח באכלוס מלא

8,000 חניות

6.81% שיעור היוון משוקלל

4.1 שנים מח"מ שכירויות

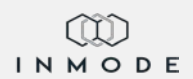
6.7 מיליארד ש"ח שווי נכסים מניבים (חלק החברה)

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

93.9% שיעור תכוסה

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

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



פרויקט בהקמה ובאכלוס –

Landmark תל-אביב

שטח להשכרה 166,000 מ"ר

משרדים, מסחר ומגורים 116 יח"ד

עד כה הושקעו 2 מיליארד ש"ח

סך עלויות בנייה משוערות* 2.6 מיליארד ש"ח

NOI צפוי 322 מיליון ש"ח

מתוכו 236 מ' ש"ח בגין מגדל A

הכנסות צפויות ממכירת הדירות 523 מיליון ש"ח, החברה צופה כי

תתחיל את שיווקן השנה

95% 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 B – 2026

מועד סיום מתוכנן מגורים - 2027

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

חלק החברה
50%

Landmark תל אביב

לינקולן

מליסרון
משרדים

שטח להשכרה 25,500 מ"ר

משרדים

עד כה הושקעו 366 מיליון ש"ח*

סך עלויות בנייה משוערות* 760-770 מיליון ש"ח

NOI

צפוי 56-60 מיליון ש"ח

סטטוס בנייה

תב"ע מאושרת, בהליך תכנון מתקדם

מועד סיום מתוכנן

2029

* עלות הקרקע ותשלום בגין נידוד זכויות

חלק החברה
100%



הדמייה ראשונית

הדמייה



מגורים

אור

יש נדל"ן ויש אביב

BY MELISRON

כרטיס ביקור - אביב מליסרון

אביב מליסרון



מאזן

2.2 מיליארד ש"ח סך נכסים

מינוף

66% יחס חוב, נטו ל-CAP

רישיון קבלן

בעלת רישיון ג' 5
4 כוכבי בטיחות

21 פרויקטים בביצוע

ובתכנון מתקדם

כ-4,400 דירות בבנייה

(100%)

הכנסות צפויות (100%)

13.4 מיליארד ש"ח

רווח גולמי צפוי* (100%)

2.2 מיליארד ש"ח

* לא כולל השפעת הקצאת עודפי עלות שנעשתה בעקבות רכישת 50% מאביב מליסרון בסך 389 מיליון ש"ח

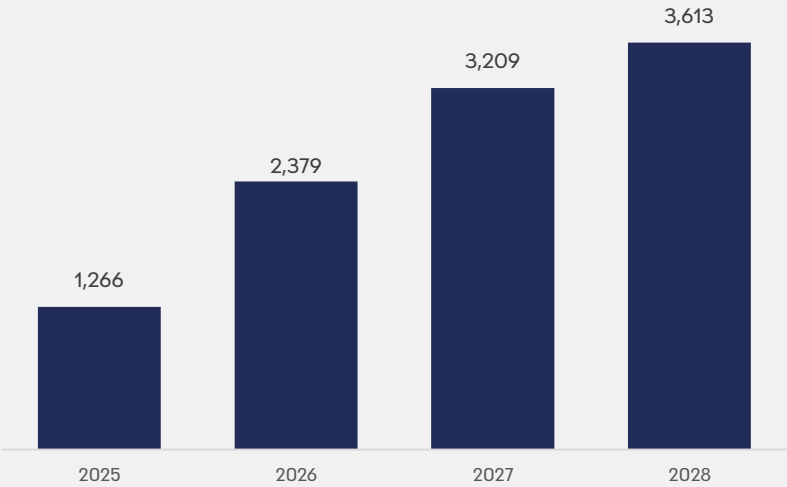
אביב מליסרון במספרים | יחידות דיור

אביב מליסרון

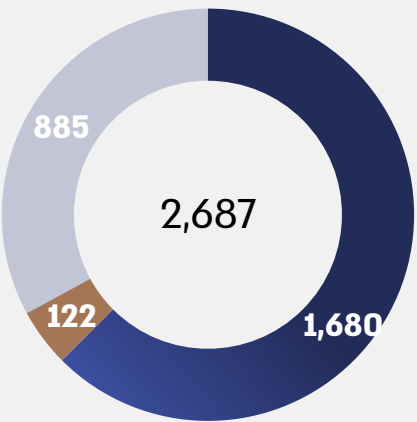
מהדירות ממוקמות
בגבעתיים, רמת גן,
הרצליה ותל אביב

92%

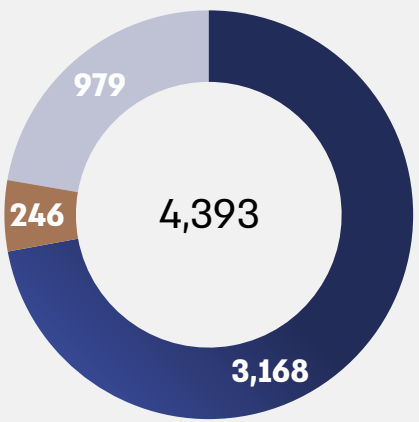
צפי יחידות דיור בבנייה



צפי יחידות דיור
למכירה
(חלק אביב מליסרון)



צפי יחידות דיור
לבנייה
100%



פרויקטים בשיעור החתמות מעל 67% פרויקטים בהקמה קרקעות שהחברה רכשה

אביב מליסרון במספרים | צפי הכנסות ורווח גולמי

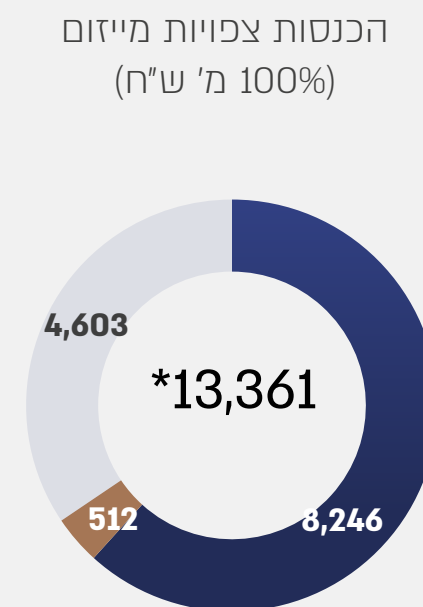
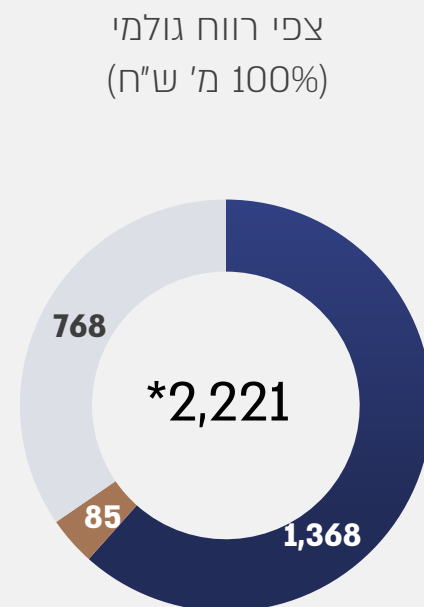
אביב מליסרון

מהרווח הגולמי
צפוי בין השנים 2025-2030

100%

ממוצע רווח גולמי
לעלות צפוי

20%



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

* לאורך חיי הפרויקטים. חלק החברה בהכנסות כ-11.3 מיליארד ש"ח וברווח הגולמי כ-1.9 מיליארד ש"ח. כשליש ממנו בפרויקטים בביצוע או שיתחילו בביצוע במהלך השנה.

** בנוסף מקדמת אביב מליסרון 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 המיועדות לבעלים הנוכחיים) כ-4,850 דירות

מכירת דירות ברבעון הראשון של שנת 2025

אביב מליסרון



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 בהסתדרות ד'	11	11	77	57
אביב בהסתדרות ה'	9	9	74	52
אביב מעוז אביב	4	42	122	22
אביב ברידינג	3	12	36	13
סה"כ	27	74	309	144

מתחילת השנה ועד פרסום הדוחות נמכרו 41 דירות בהיקף כספי של 208 מיליון ש"ח. בנוסף, התקבלו 16 בקשות הרשמה.

פרויקטים לביצוע בשנה הקרובה

אביב מליסרון

מתוכם בשלושה הבנייה החלה

הסתדרות י"א גבעתיים



160 יחידות דיור
(94 יחידות לשיווק חלק
החברה)

שירת הים נתניה



126 יחידות דיור
(כולן לשיווק)

חפץ חיים תל-אביב



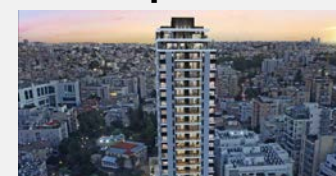
63 יחידות דיור
(22 יחידות לשיווק חלק
החברה)

הסתדרות ג' גבעתיים



332 יחידות דיור
(182 יחידות לשיווק חלק
החברה)

פודים רמת-גן



111 יחידות דיור
(59 יחידות לשיווק חלק
החברה)

הסתדרות י"ב גבעתיים



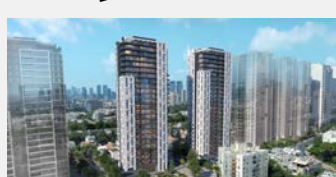
160 יחידות דיור
(94 יחידות לשיווק חלק
החברה)

הסתדרות ד' גבעתיים



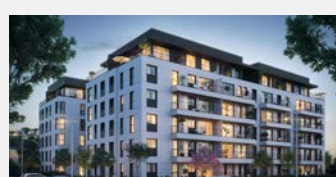
136 יחידות דיור + 8 יחידות מסחר
(75 יחידות לשיווק חלק החברה)

הסתדרות ה' גבעתיים



133 יחידות דיור
(71 יחידות לשיווק חלק
החברה)

רדינג תל-אביב



84 יחידות דיור
(41 יחידות לשיווק חלק
החברה)

המקור רמת-גן

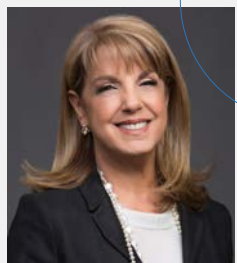


72 יחידות דיור
(41 יחידות לשיווק חלק
החברה)

סקירת התוצאות הפיננסיות



סקירת התוצאות הפיננסיות לרבעון הראשון של שנת 2025



מדינת ישראל ממשיכה להתמודד עם אתגרי המלחמה והשלכותיה במישור המדיני, החברתי והכלכלי. לצד זאת, אזרחי ישראל ממשיכים לקיים שגרה לצד המלחמה. תוצאות הרבעון ממחישות את היציבות והעוצמה של מליסרון גם בתקופה של אי ודאות. מליסרון שומרת על כדיונות גבוהים ועל המשך צמיחה עסקית תוך הצגת התקדמות בכל אחת מזרועות הפעילות שלה. בכוונתנו להמשיך ולפעול מתוך ראייה אחראית וארוכת טווח לפיתוח ולהשאת רווחי החברה לטובת כלל בעלי העניין

ליאורה עופר, יו"ר הדירקטוריון

רווח נקי
(חלק הבעלים)

237 מיליון ש"ח
קיטון של 7 מיליון ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד

NOI
(מנכסים זהים)

384 מיליון ש"ח
גידול של 4% לעומת התקופה המקבילה אשתקד

NOI
(חלק הבעלים)

396 מיליון ש"ח
גידול של 12% לעומת התקופה המקבילה אשתקד

FFO
(גישת ההנהלה - AFFO)

298 מיליון ש"ח
גידול של 11% לעומת התקופה המקבילה אשתקד
(לפרטים בנוגע ל-FFO לפי הוראות רשות ני"ע ראו שקף 25)

כדיונות
(ינואר עד מרץ)

ללא שינוי לעומת תקופה מקבילה בשנת 2024
גידול של 10% לעומת תקופה מקבילה בשנת 2023

סקירת התוצאות הפיננסיות לרבעון הראשון של שנת 2025



אופיר שריד, מנכ"ל

אנו מסכמים את הרבעון הראשון לשנת 2025 עם תוצאות טובות, לרבות גידול דו ספרתי בפרמטרים המרכזיים, ה-NOI וה-FFO, תוך המשך מגמת העלייה הריאלית בדמי השכירות.

הפדיונות בקניוני מליסרון נותרו גבוהים, ברמה המקבילה לשנת 2024 שהייתה שנת שיא יוצאת דופן בפדיונות ענף הקמעונאות. עם זאת, בהשוואה לרבעון המקביל בשנת 2023 (טרם המלחמה) עלו הפדיונות בכ-10%. נתונים אלה משקפים את העוצמה הרבה של קניוני מליסרון ואנו פועלים כל העת לפיתוחם ולהשבחת התמהיל בהם.

במקביל, נמשכת תנופת הפיתוח וההשבחה של נכסי הנדל"ן המניב שלנו, עם בנייה והרחבה של שטחי מסחר ומשרדים בפרויקטים מובילים דוגמת עופר רמת אביב, עופר פ"ת, עופר נוף הגליל, עופר יבנה ולנדמארק תל אביב.

במסגרת פעילות החברה בתחום המגורים, באמצעות 'אביב מליסרון' אנו צפויים להגדיל משמעותית את היקפי הפעילות השנה כך שבסופה יהיו בשלבי בנייה שונים עשרה פרויקטים הכוללים 1,270 יח"ד. בנוסף ממשיכה אביב מליסרון להגדיל את צבר יחידות הדיור שלה, כולל זכייה במכרז היוקרתי בשדה דב ובמכרזי התחדשות עירונית באיזור המרכז.

החברה ממשיכה לפעול באחריות כדי להבטיח את המשך צמיחתה, גם בתקופה של אי ודאות בשוק המקומי והגלובלי, תוך התמקדות בניהול איכותי, חיזוק ושדרוג נכסים קיימים וקידום ייזום בהתאם לתוכניות החברה"

תזרים מפעילות
שוטפת

148 מיליון ש"ח (243 מיליון ש"ח תזרים מזומנים ללא פעילות המגורים)
קיטון של 143 מיליון ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד

שיעורי תפוסה

99.1% בקניונים
93.9% במשרדים

סך
נדל"ן להשקעה

25.9 מיליארד ש"ח
גידול של 0.2 מיליארד ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר 2024

חלק מליסרון
בנדל"ן להשקעה

25.8 מיליארד ש"ח
גידול של 0.2 מיליארד ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר 2024

LTV

עם אביב מליסרון כהשקעה – 42.0% ירידה של 0.7% בהשוואה לסוף 2024

ריבית אפקטיבית
משוקללת
(עלות החוב)

עם אביב מליסרון מאוחד – 44.5% ירידה של 0.6% בהשוואה לסוף 2024

2.34%
ללא שינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2024

FFO

תוצאות
פיננסיות

11%

גידול ב- FFO* ביחס לרבעון הראשון של שנת 2024

15,765 מיליון ש"ח

EPRA NRV ל-31 במרץ 2025
(331 ש"ח למניה)

298 מיליון ש"ח

FFO* (6.26 ש"ח למניה)
לתקופה של 1-3.2025

* FFO לפי גישת ההנהלה (AFFO)

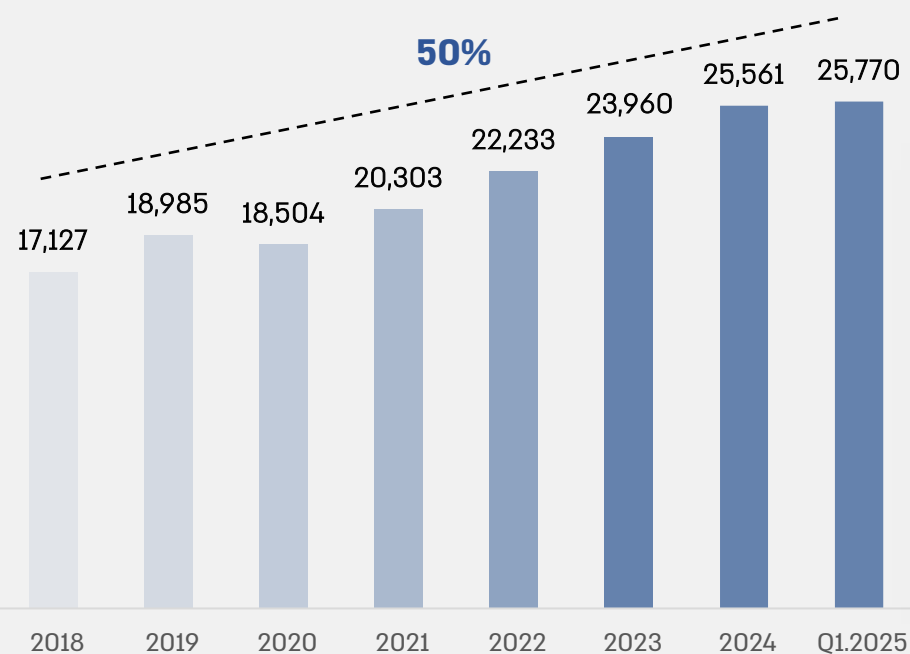
מיליון ש"ח	לרבעון הראשון של שנת 2025	לרבעון הראשון של שנת 2024
NOI חלק הבעלים	396	353
עלויות הנהלה וכלליות (מנוטרל כחת ותשלום מבוסס מניות)	(18)	(16)
עלויות פרסום ושיווק	(3)	(1)
EBITDA	375	336
הוצאות ריבית ריאליות על החוב הפיננסי ונטרול הוצאות מימון על הפחתת עודפי עלות	(44)	(40)
מיסים שוטפים	(33)	(28)
FFO לפי גישת ההנהלה (AFFO)	298	268
התאמות ל-FFO לפי גישת רשות ני"ע: הפרשי הצמדה נכסים והתחייבויות פיננסיים	(32)	(31)
זקיפת הטבה בגין תוכנית כתבי אופציות לעובדים	(1)	(2)
FFO לפי גישת רשות ני"ע	265	235
דיבידנד שהוכרז	(90)	(80)

שווי נדל"ן להשקעה |

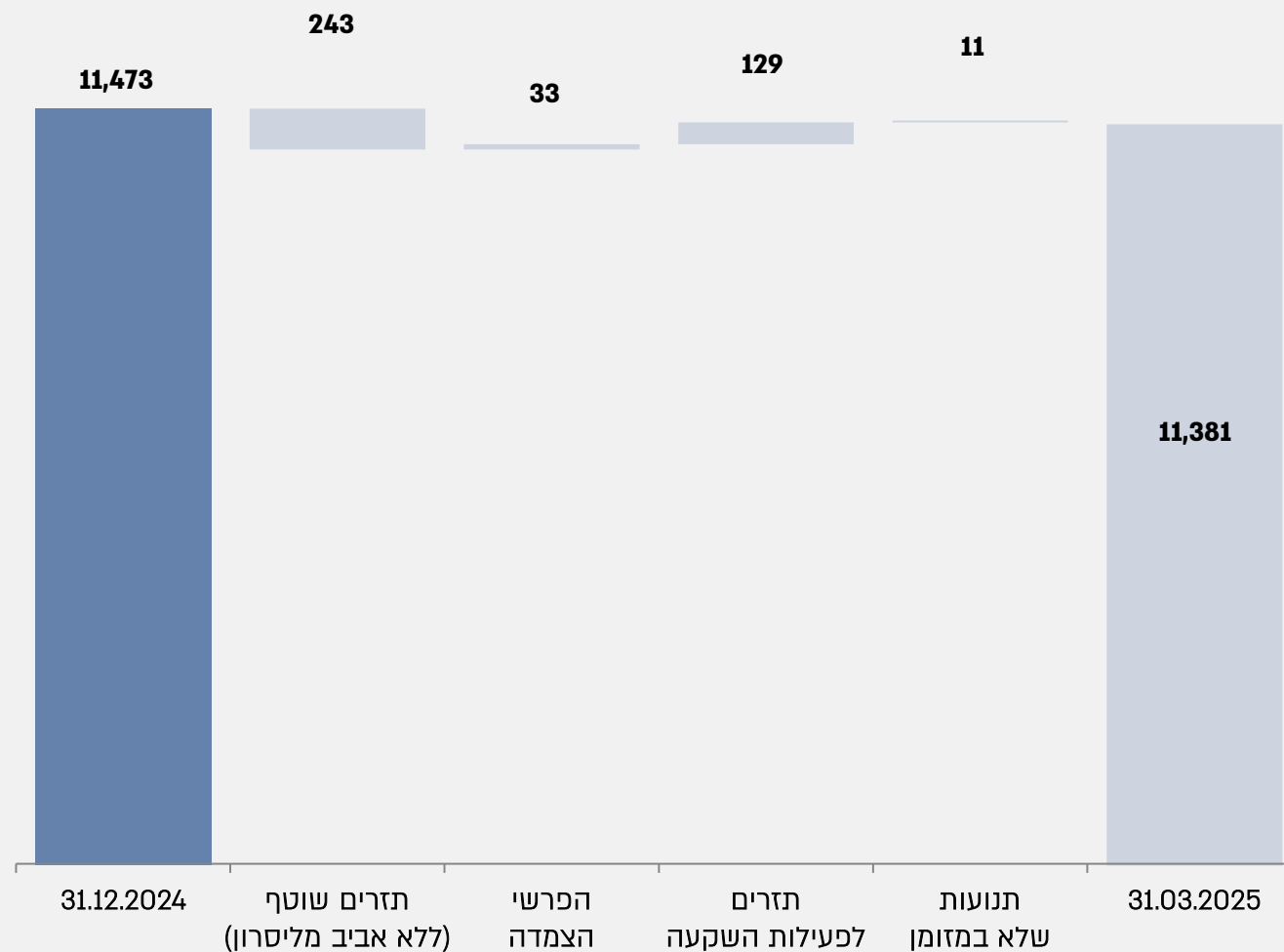
חלק הבעלים, מיליוני ש"ח

ברבעון הראשון של שנת 2025 רשמה
החברה גידול בשווי נכסיה המסחריים בסך
0.2 מיליארד ש"ח

הגידול נובע בעיקר מהשקעות בנכסים ובנכסים בהקמה בסך של 126 מיליון ש"ח ומעליית
ערך בסך של 26 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

3.21 שנים

מח"מ חוב החברה

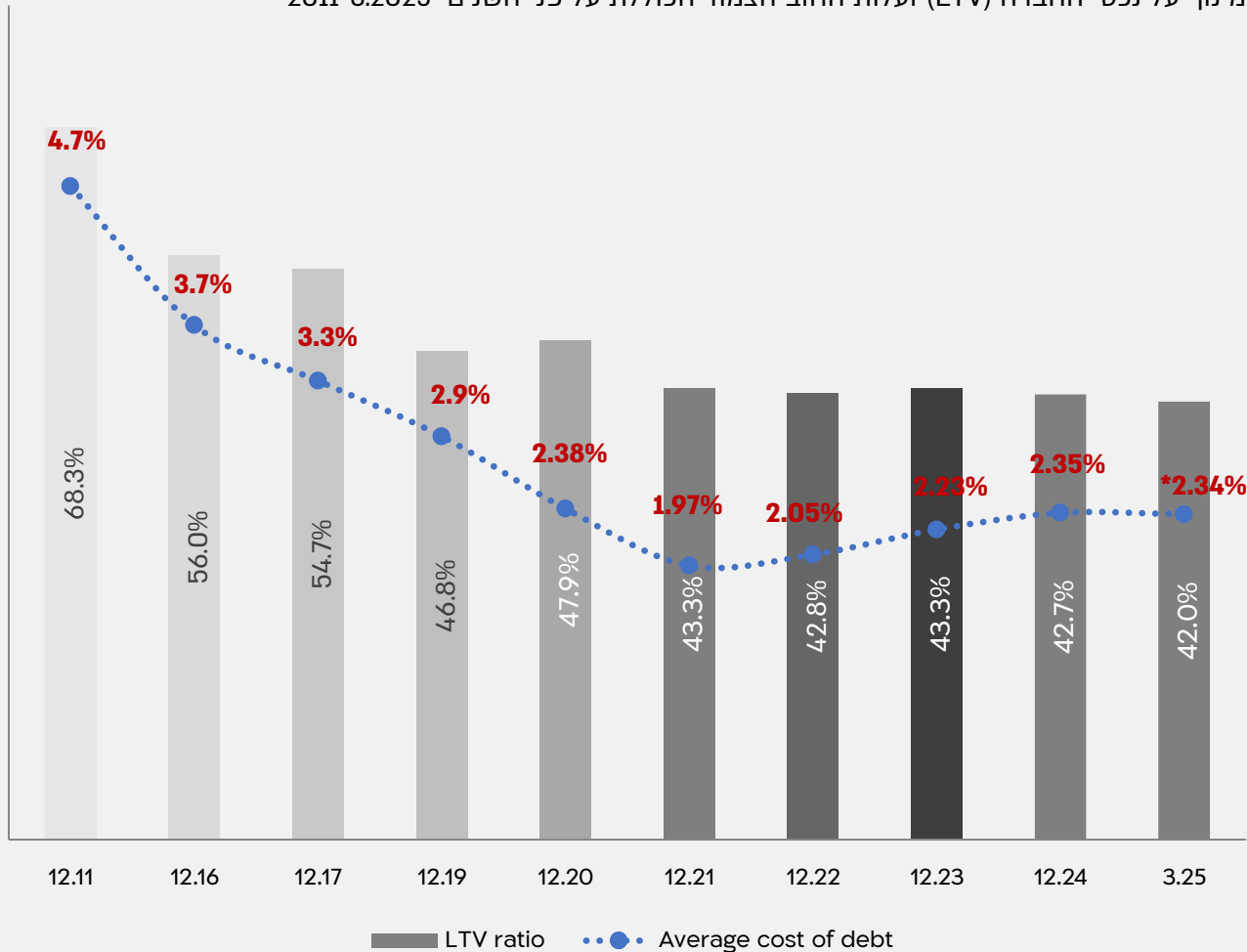
1,413 מיליון ש"ח

החוב הנפרע עד סוף שנה
בריבית אפקטיבית של 2.31%

2.98%

התשואה לפדיון של אג"ח
מובטח הנסחר כיום (על פי אג"ח
סדרה כ', מח"מ כ-4.8 שנים)

שיעור המינוף על נכסי החברה (LTV) ועלות החוב הצמוד הכוללת על פני השנים 2011-3.2025



* 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 2.17%

פריסת פירעונות החוב על פני שנים והריבית האפקטיבית על פירעונות החוב (ללא אביב מליסרון)

בשנה הקרובה (עד ליום 31 במרץ, 2026) על החברה לפרוע חוב בסך של כ-2.3 מיליארד ש"ח קרן

ליום 31 מרץ 2025, לחברה יתרת מזומן ותיק נכסים פיננסיים הניתן למימוש מיידי

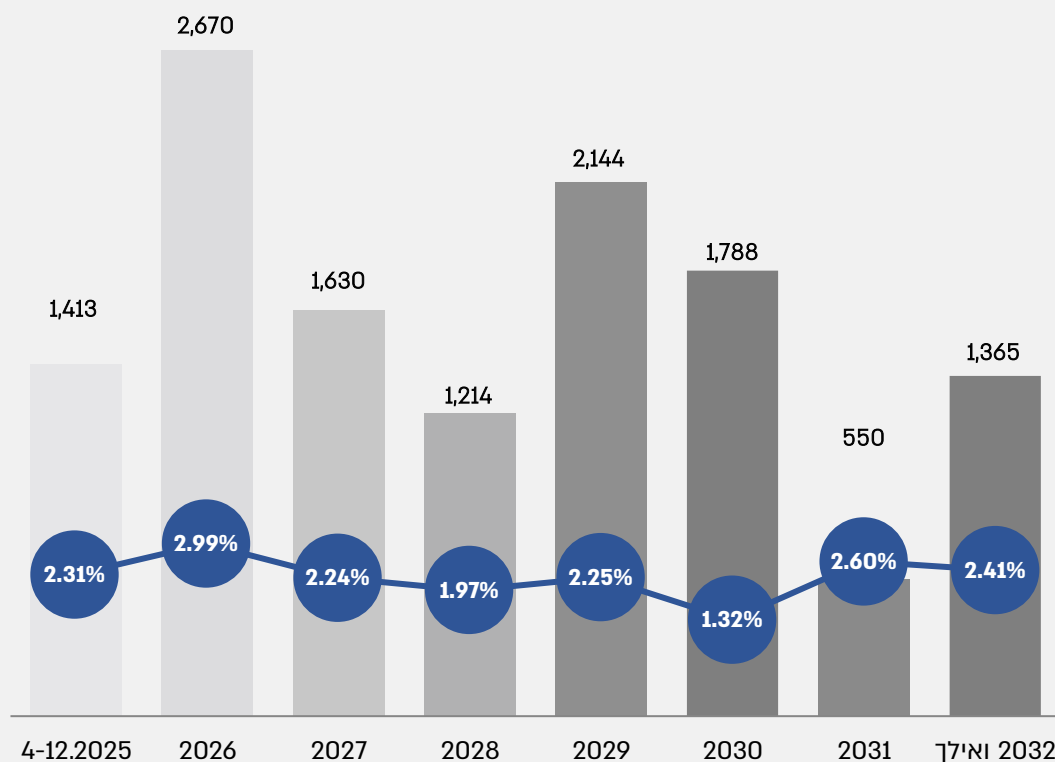
של כ-1.25 מיליארד ש"ח

מסגרות אשראי מחייבות שאינן מנוצלות בהיקף

של כ-500 מיליון ש"ח

ונכסים שאינם משועבדים בהיקף

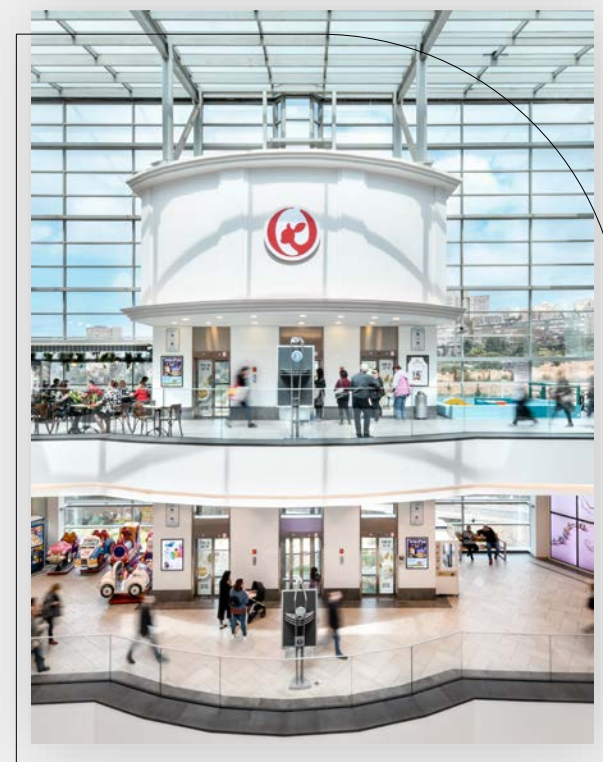
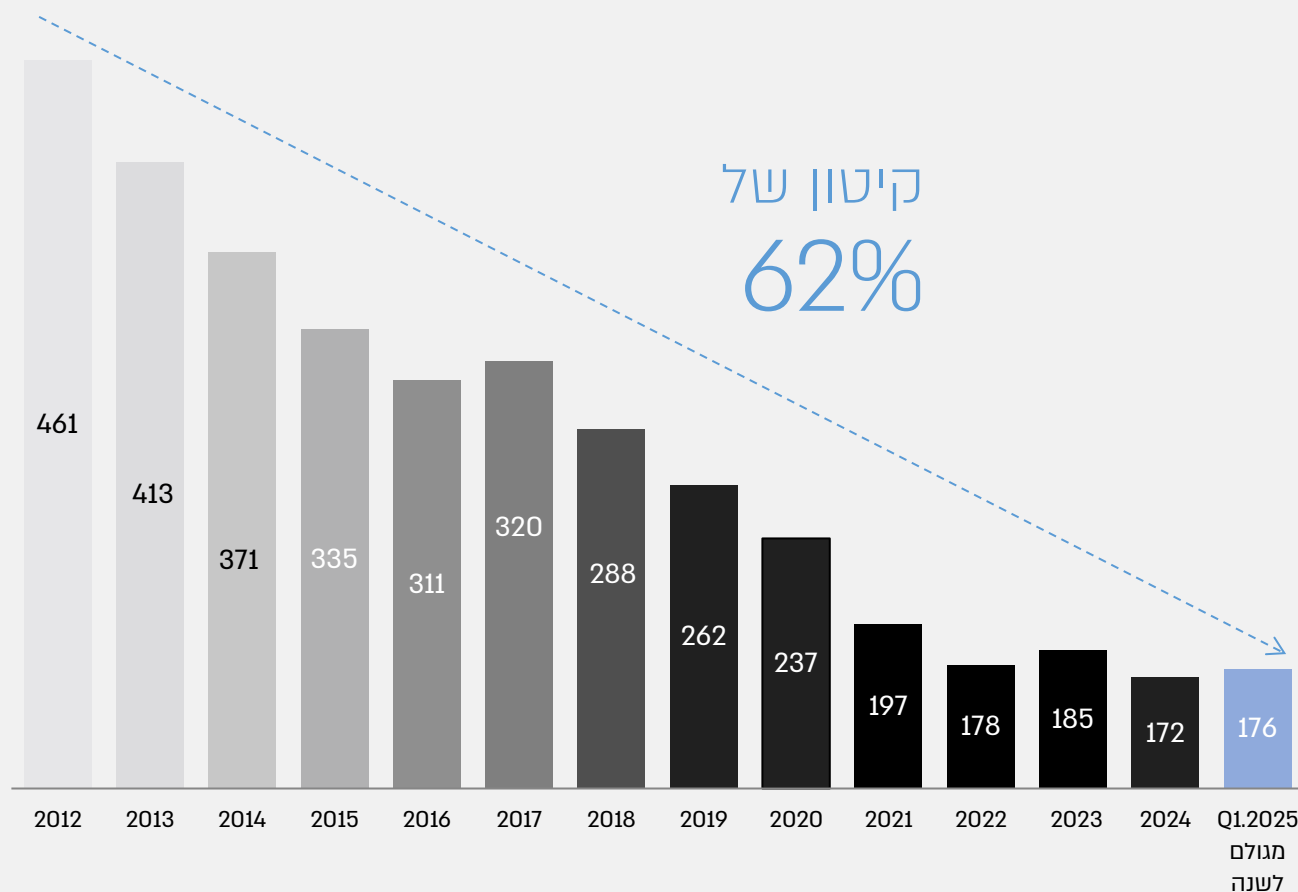
של כ-10.6 מיליארד ש"ח



ריבית ריאלית, נטו על החוב הפיננסי במהלך השנים

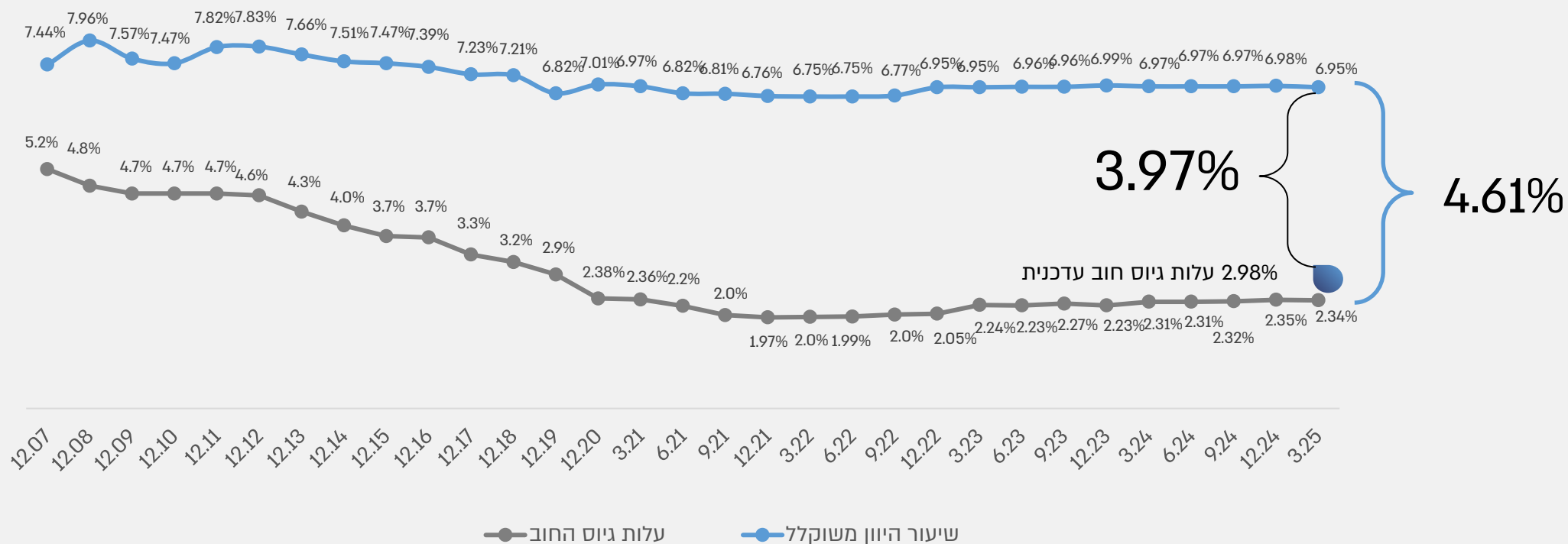
תוצאות
פיננסיות

(חלק הבעלים) במיליוני ש"ח



הגידול בהוצאות המימון לשנת 2025 (לפי רבעון ראשון מגולם לשנה) נבעה בעיקר מקיטון בהכנסות המימון בהשוואה לשנת 2024. הכנסות המימון לשנת 2025 (על-פי הרבעון הראשון בגילום שנתי), עמדו על 52 מיליון ש"ח, לעומת 70 מיליון ש"ח בשנת 2024

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 4.8 שנים)

פרויקטים בהקמה

הדמיה - עופר נח הגליל (הרחבה)



תנופת ייזום

פרויקטים
בהקמה



בנוסף מקדמת החברה 14 פרויקטים לייזום עתידי בשטח של 337,260 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 31.03.2025	עלות השלמת בנייה משוערת	NOI בתכנסה מלאה	NOI בפועל בתקופה
Landmark תל אביב- מגדל A *	50%	משרדים	103,866	באכלוס	הסתיים	1,733	3,558	218	236	51
חוצות המפרץ**	50%	מסחר	14,000	באכלוס	הסתיים	100	172	4	12	3
עופר נוף הגליל – בניין F	91%	משרדים	6,000	באכלוס	הסתיים	36	51	-	4	-
עופר רמת אביב	100%	מסחר	3,000	בבנייה	2025	87	111	20	10	-
Landmark תל אביב- מגדל B ***	50%	משרדים	46,300	בבנייה	2026	868	641	436	86	-
עופר יבנה ****	70%	מסחר ומשרדים	24,300	בבנייה	2027	401	106	303	32	-
עופר נוף הגליל*****	91%	מסחר	21,000	בבנייה	2026	360	110	316	33	-
חלק החברה			126,000			2,078	2,517	849	231	27



שיעור התשואה הצפוי על עלות הפרויקטים הינו כ-11%

** בספטמבר 2024 הסתיימה הבנייה של בניינים בשטח של 11,500 מ"ר, בניית 2,500 מ"ר 2025 נוספים הסתיימה במרץ 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 להשכרת מרבית שטחי המסחר (17,000 מ"ר)
***** ישנן הסכמות מסחריות להשכרת מרבית השטח

* העלות וה- NOI כוללים את הקמת החניון גם עבור מגדל B, למעט החניות הספציפיות המיועדות למגורים. החל מ-Q2.2024 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 31.03.2025	אומדן עלות לפרויקט	אומדן NOI בתכפוסה מלאה
עופר רחובות*	100%	משרדים	11,000	תב"ע מאושרת, התקבל היתר בנייה	2025	2027	15	115-125	12-13
עופר אדומים	100%	מסחר	3,400	תב"ע מאושרת	2025	2027	9	35-40	5-7
עופר כרמל	100%	משרדים	18,000	תב"ע מאושרת	2026	2028	40	270-280	18-20
עופר יקנעם	100%	משרדים	26,500	תב"ע בתהליך	2026	2029	-	370-380	26-28
עופר לינקולן בתל אביב	100%	משרדים	25,500	תב"ע מאושרת	2026	2029	328	760-770	56-60
חלק החברה מסחר ומשרדים			84,400				392	1,550-1,595	117-128

* לא כולל עלות הרחבת חניון קיים בסך המוערך בכ-35 מיליון ש"ח.



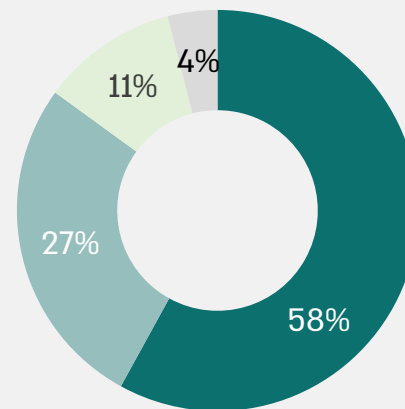
הדמיה

חלוקת פעילות החברה לפי שיוך קטגורי

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



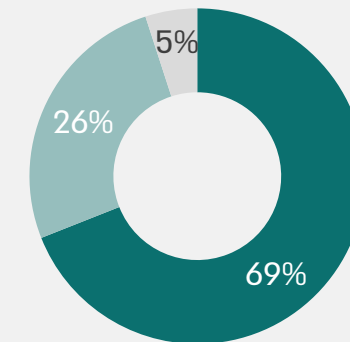
שיוך קטגורי אחר מתייחס למבנים
המושכרים לשוכר יחיד



משקל בעתיד

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

משרדים המצויים במבני
קניונים או בסמוך אליהם
נכללים בתחום המשרדים



משקל כיום

חלק החברה במגזר המגורים נלקח
לפי ממוצע הרווח הגולמי הצפוי
בשנים 2025-2030

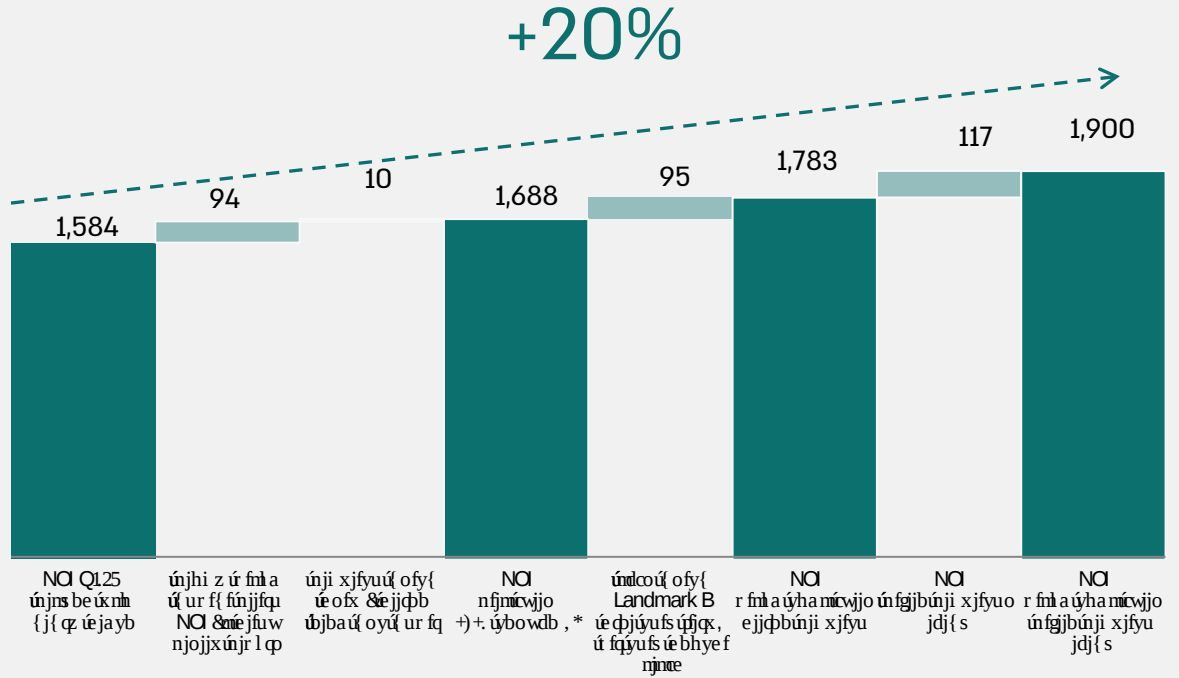
מסחר משרדים מגורים (אביב מליסרון) אחר

פוטנציאל עתידי להגדלת ה-NOI מהנכסים המניבים

(ללא תרומת פעילות המגורים)

במיליוני ש"ח

פרויקטים
בהקמה

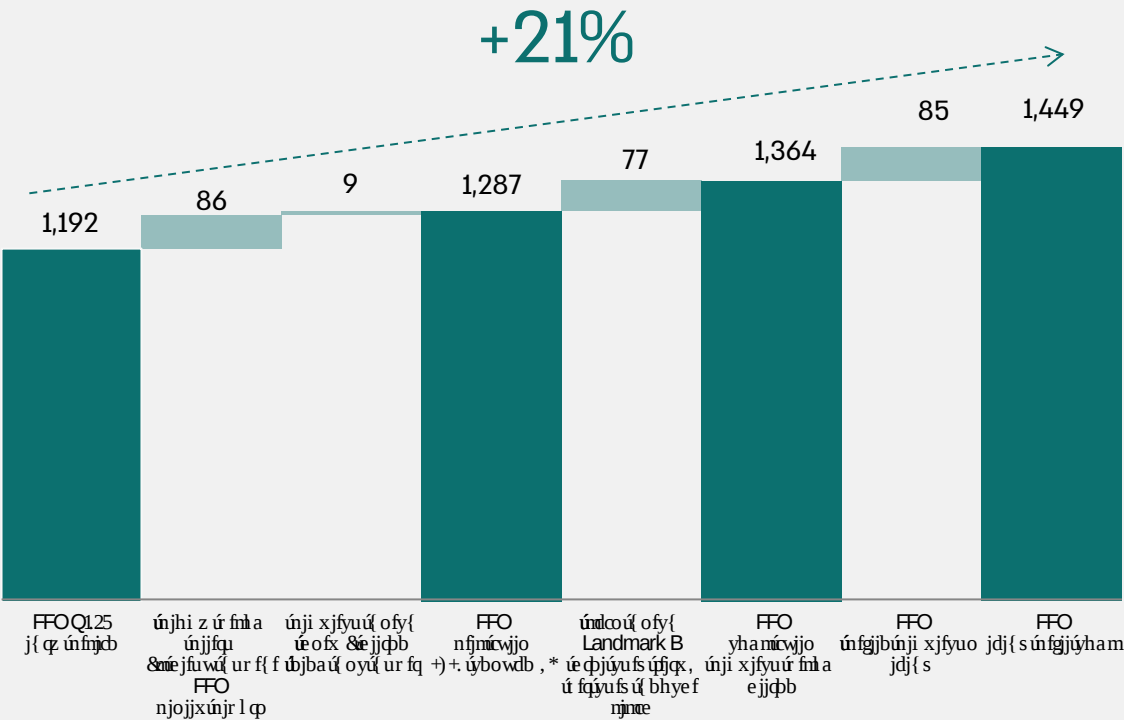


- ה-NOI העתידי לא כולל את תוצאות אביב מליסרון, לפרטים נוספים אודות הצפי מאביב מליסרון ראו שקפים 17-21
- ה-NOI מפרויקטים בייזום עתידי מתבסס על הערכת החברה כיום. התוצאות בפועל יכולות להיות שונות באופן משמעותי
- ה-NOI העתידי לא לוקח בחשבון גידולים עתידיים כתוצאה מעליית המדד ומחידושי חוזים
- התחזית לא כוללת את השפעות מלחמת חרבות ברזל

פוטנציאל עתידי להגדלת ה-FFO מנכסים מניבים (גישת ההנהלה - AFFO)

(ללא תרומת פעילות המגורים)
במיליוני ש"ח

פרויקטים
בהקמה



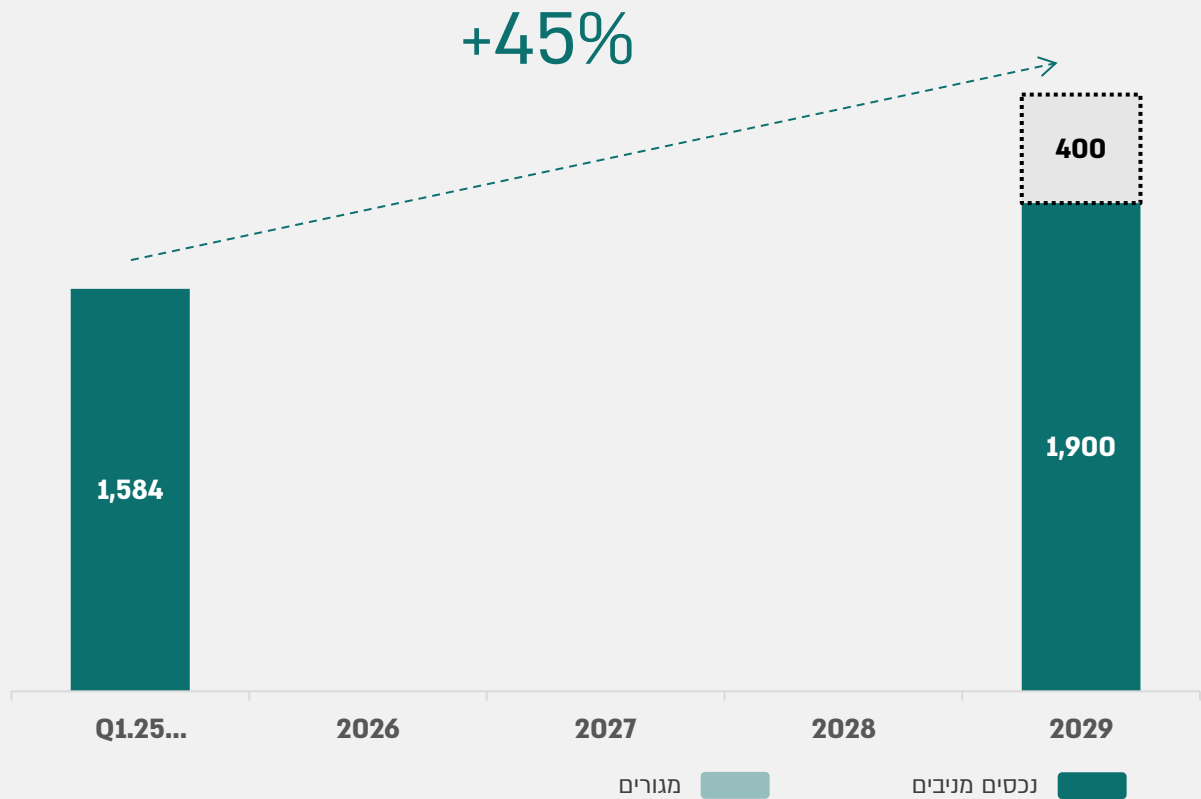
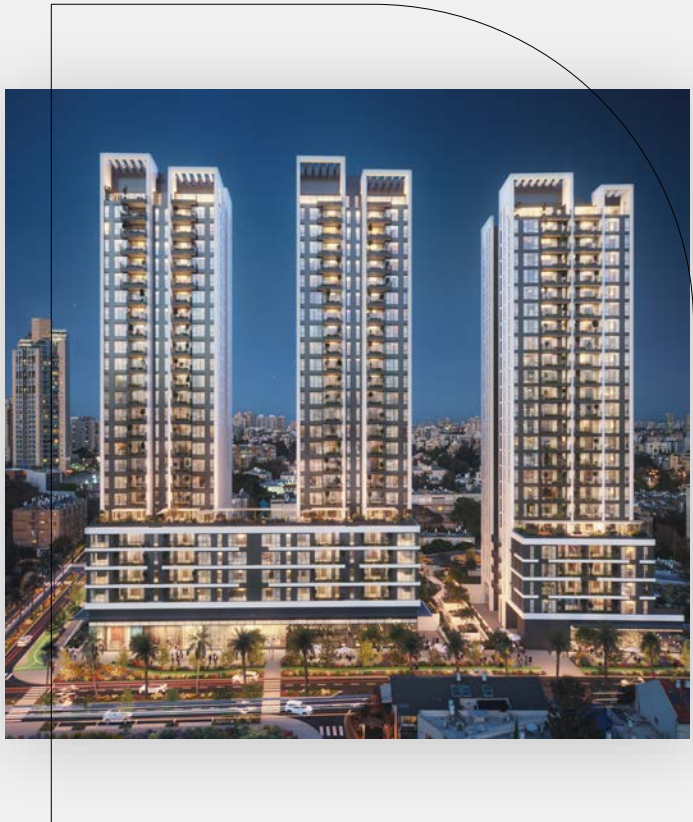
- ה-FFO העתידי לא כולל את תוצאות אביב מליסרון, לפרטים נוספים ראו שקפים 17-21
- נלקחו בחשבון השפעות מיסיות לפי הערכת החברה
- נלקחו בחשבון השפעות מימון על פרויקטים בייזום עתידי לפי יחס חוב של 50% וריבית מוערכת של 3%
- ה-FFO העתידי לא לוקח בחשבון גידולים עתידיים כתוצאה מעליית המדד ומחידושי חוזים
- לא נלקחו בחשבון השפעות מלחמת חרבות ברזל

* לפרטים אודות FFO לפי גישת רשות ני"ע ראו שקף 25

פוטנציאל עתידי - NOI מנכסים מניבים ורווח גולמי מפעילות המגורים

(במיליוני ש"ח)

פרויקטים
בהקמה

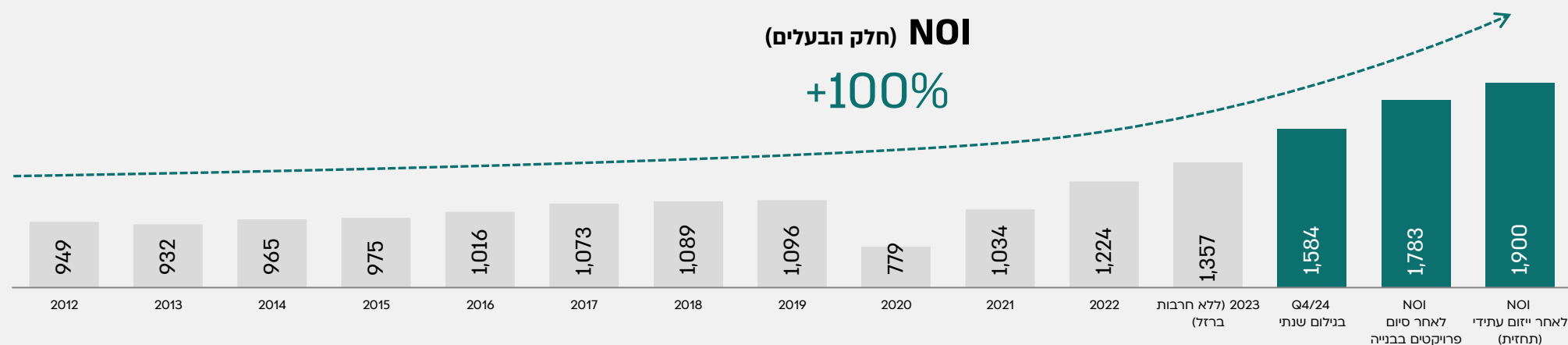
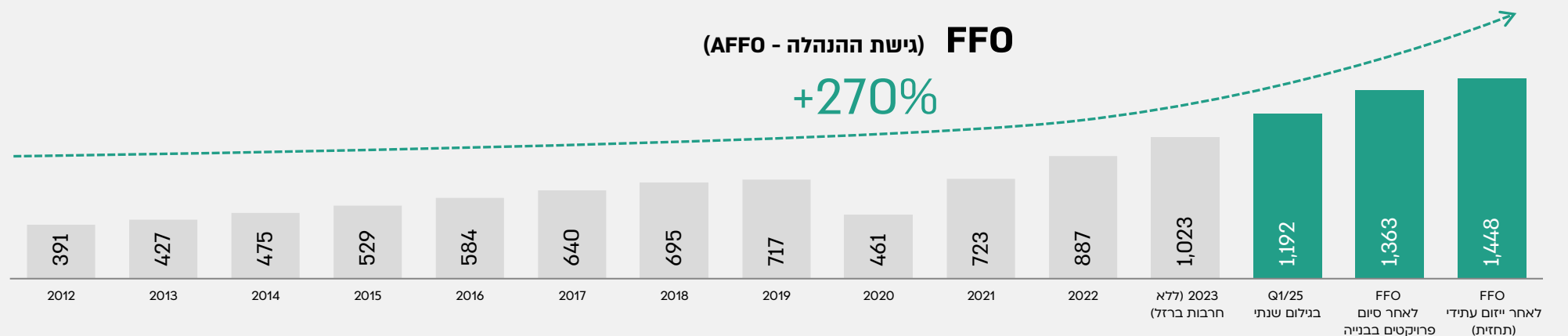


- ה-NOI מפרויקטים מניבים בייזום עתידי והרווח הגולמי מפעילות המגורים מתבססים על הערכת החברה כפי שהיא היום, התוצאות בפועל עלולות להיות שונות באופן משמעותי
- ה-NOI העתידי אינו לוקח בחשבון עליית מדד והשפעת חידושי חוזים
- ה-NOI המוערך המוצג הוא ה-NOI המייצג המוערך לתום התקופה
- הרווח הגולמי מפעילות המגורים אינו כולל התייחסות לעודפי עלות בסך 389 מיליון ש"ח שהוקצו לפעילות ושינופחתו לאורך השנים בדוחות הכספיים
- ה-NOI והרווח הגולמי מתבססים על נכסים ופרויקטים קיימים בלבד ואינם נותנים ביטוי לרכישת פרויקטים או קרקעות חדשים

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

במיליוני ש"ח

פרויקטים
בהקמה



* לפרטים אודות FFO לפי גישת רשות ני"ע ראו שקף 25

מליסרון
מקבוצת עופר השקעות

תודה על ההקשבה

לפרטים נוספים: טל כרומר, חשב ראשי ואחראי שוק ההון

talfr@melisron.co.il | 09-9525555