

מצגת לשוק ההון

Q3
2021

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 המנ"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, ובכלל כך, בין היתר, תחזיות מאקרו כלכליות (לרבות בקשר עם מדד המחירים לצרכן, שינויים בריביות וכו'), שינויים במחירי שכירות ובתפוסות, תחזית FFO 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 נופים 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 להתמש 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, מההתפתחויות בסביבה הכלכלית והגיאופוליטית (בעולם בכלל ובישראל בפרט), משינויים במדיניות הממשלה ורשויות הפעולות מטעמה, מהתקשרויות עם צדדים שלישיים וקיום הסכמים על ידי צדדים שלישיים, מהשפעות משבר הקורונה ומצב התחלואה בישראל והשפעתה על פעילות המשק.

מצגת זו עשויה לכלול הדמיות של פרויקטים עתידיים הנמצאים בשלבי תכנון או הקמה. יובהר כי מדובר בהדמיות בלבד וכי ייתכן ויחולו 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.



מנדל שרונה תל אביב - הדמייה



מליסרון – כרטיס ביקור

נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב מאז 1992

שווי שוק – כ-13 מיליארד ש"ח, 48% מהון המניות מוחזק על ידי הציבור

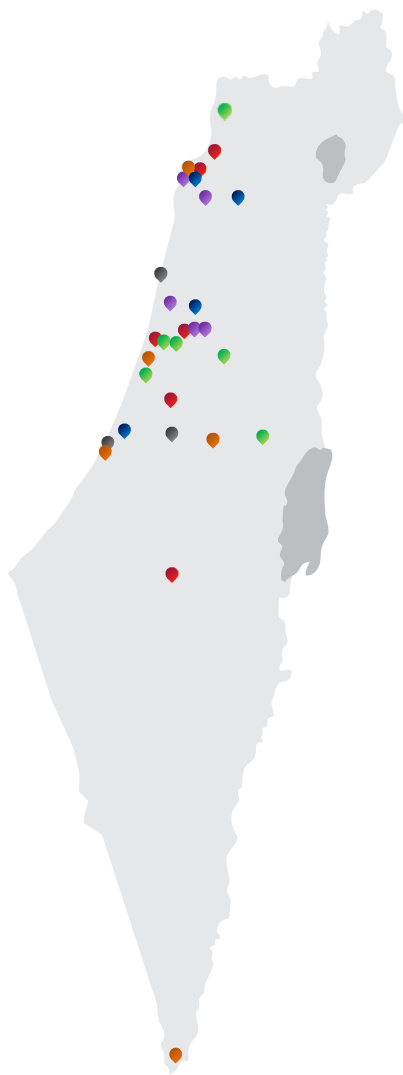
נכללת במדדי הבורסה המובילים: תל אביב 35, תל אביב 125 ותל אביב נדל"ן

בבעלות החברה 27 נכסים מניבים, בשטח מנוהל של 871,000 מ"ר, בנוסף 3 פרויקטים בהקמה בשטח של 206,500 מ"ר, 2 פרויקטים של הרחבה והשבחה ועוד מספר רב של פרויקטים בתכנון

שיעור תפוסה ממוצע גבוה של כ-98%

דירוג IAA על ידי S&P מעלות, שיעור מינוף (חוב נטו לנכסים) של 45.7% ויחס הון עצמי למאזן של 35%

מפת הנכסים



נכסים בעלי שוכר יחיד	קמפוס הייטק ומשרדים	קניונים שכונתיים	קניונים עירוניים	מתחמי עודפים ופאוור סנטר	קניונים אזוריים
איקאה ראשל"צ	פארק עופר פ"ת East	עופר מרום סנטר	עופר השרון נתניה	עופר בילו סנטר	עופר רמת אביב
המשביר לצרכן כיכר ציון	פארק עופר פ"ת West	עופר קניותר	עופר לב חדרה	חוצות המפרץ	עופר הקריון
מקבצי דיור באשדוד	פארק עופר יוקנעם	עופר אדומים		עופר הגבעה	עופר גרנד חיפה
קאנטרי מועדון ספורט בחיפה	פארק עופר הכרמל	עופר סירקין		עופר נוף הגליל	עופר הקניון הגדול פתח תקווה
חנות BE טיילת אילת	בנייני עופר בית המילניום	עופר נהריה			עופר רחובות
					עופר גרנד באר שבע

ללא קניון עופר לב אשדוד שמוחזק למכירה

פילוח תמהיל נכסי החברה על פי מאפייני סיכון ותשואה

אחוז מה-NOI	שיעור היוון משוקלל	NOI ברבעון השלישי 2021 (מיליוני ש"ח)	NOI לתשעת החודשים הראשונים של שנת 2021 (מיליוני ש"ח)	שווי מיוחס לזכויות והקמה (מיליוני ש"ח)	שווי מיוחס מניב (מיליוני ש"ח)	שיעור תפוסה	שטח (חלק החברה) (אלפי מ"ר)	
60%	6.82%	168	433	406	10,444	98.6%	326	קניונים אזורים
10%	6.84%	27	71	150	1,540	99.1%	84	מתחמי עודפים ופאוור סנטר
4%	7.58%	11	31	78	665	98.5%	40	קניונים עירוניים
5%	6.80%	15	44	19	974	*96.8%	54	קניונים שכונתיים
16%	6.86%	45	128	1,039	2,834	96.4%	231	קמפוסים הייטק ומשרדים
5%	5.99%	15	42	4	1,079	100%	41	נכסים בעלי שוכר יחיד
100%	6.81%	281	749	1,696	17,536	98%	776	סה"כ

• נתוני הקניונים ומתחמי העודפים כוללים בחלקם משרדים המצויים במבנה הקניון או בסמוך אליו.

* הרבעון אוחדו לראשונה נתוני קניון עופר נהריה במסגרת קניונים שכונתיים, ללא קניון עופר נהריה שיעור התפוסה הוא 99.2%.

סקירת התוצאות הפיננסיות לתשעת החודשים הראשונים של 2021

**תוצאות לתקופת הכוללות את השפעת משבר הקורונה
(לרבות סגירת הקניונים במשך 51 ימים במהלך הרבעון הראשון)**

" זהו הרבעון השני ברציפות בו פעלו קניוני החברה באופן מלא וכמעט ללא מגבלות ומיליוני מבקרים הגיעו אליהם ונהנו מחוויית קניה ובילוי ברמה הגבוהה ביותר. התוצאות החזקות שאנו מציגים משקפות את חוסנה של מליסרון, בקניונים ובפעילות המשרדים, הזוכה לתנופה מחודשת וביקושים חסרי תקדים. אנו פועלים כדי להמשיך ולהשביח את נכסינו הקיימים, לצד הרחבת הפורטפוליו ויצירת מנועי צמיחה חדשים".
ליאורה עופר, יו"ר

רווח נקי	817 מיליון ש"ח גידול של 1,005 מיליון ש"ח לעומת תקופה מקבילה אשתקד
NOI מנכסים זהים	782 מיליון ש"ח גידול של 15% לעומת תקופה מקבילה אשתקד
NOI חלק הבעלים	749 מיליון ש"ח גידול של 15% לעומת תקופה מקבילה אשתקד
Funds From Operations (FFO)	520 מיליון ש"ח גידול של 31% לעומת תקופה מקבילה אשתקד
הקלות קורונה	החברה העניקה בתקופת הדוח הקלות לשוכרים בהיקף של 103 מיליון ש"ח לעומת 194 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד
פדיונות מחודש מרץ עד חודש ספטמבר*	גידול של 6% בפדיונות בקניוני החברה בהשוואה לתקופה המקבילה בשנת 2019 על-פי דוחות RIS הפדיונות בחודש אוקטובר גדלו בכ-10% לעומת אוקטובר 2019

* הגידול בפדיון נמדד בנטרול פדיונות בתי הקולנוע שנפתחו מחדש בסוף חודש מאי 2021.

סקירת התוצאות הפיננסיות לתשעת החודשים הראשונים של 2021

תוצאות הכוללות את השפעת משבר הקורונה (לרבות סגירת הקניונים במשך 51 ימים במהלך הרבעון הראשון)

תזרים מפעילות שוטפת	535 מיליון ש"ח	גידול של 168 מיליון ש"ח לעומת תקופה מקבילה אשתקד
שיעורי תפוסה	98.5% בקניונים	97% במשרדים
סך נדל"ן להשקעה מנוהל	19.1 מיליארד ש"ח	גידול של 5.2% ביחס ליום 31 בדצמבר 2020
חלק מליסרון בנדל"ן להשקעה	19.2 מיליארד ש"ח	גידול של 4.9% ביחס ליום 31 בדצמבר 2020
Loan To Value (LTV)	45.7%	קיטון של 2.2% ביחס ליום 31 בדצמבר 2020
ריבית אפקטיבית משוקללת (עלות החוב)	2.02%	קיטון של 0.36% ביחס ליום 31 בדצמבר 2020

"הרבעון השלישי של 2021 היה

הרבעון השני ברציפות בו פעלו קניוני החברה באופן מלא וכמעט ללא מגבלות. כך באה שוב לידי ביטוי עוצמתה של מליסרון וכוח המשיכה הרב של קניוניה אליהם הגיעו מיליוני מבקרים מדי חודש. בנוסף, הרבעון חתמה החברה על חוזה ראשון בפרויקט הדגל "LANDMARK" בשרונה תל-אביב בשטח של כ-16,500 מ"ר. החברה מנהלת משאים ומתנים מתקדמים במחירי שיא על כל שטחי מגדל A ועל שטחים מגדל B. גם בפארק עופר פתח תקווה ובעופר הכרמל מתנהלים משאים ומתנים על שטחים נרחבים" אופיר שריד, מנכ"ל

לפירוט בדבר השפעת משבר הקורונה על הכנסות החברה ותוצאותיה ראו פרק השפעות התפרצות נגיף קורונה בדוח הדירקטוריון.

ביצועים פיננסיים – FFO בהשוואה ל-2019 (טרומ תקופת הקורונה)

מיליון ש"ח	לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30.09.2021	לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30.09.2019	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30.09.2021	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30.09.2019
NOI חלק הבעלים	749	823	281	274
עלויות הנהלה וכלליות	(44)	(44)	(15)	(15)
עלויות פרסום ושיווק	(5)	(4)	(3)	(2)
נטרול הפסד מפעילות אחרת	2	-	2	-
בנטרול פחת והפחתות חשבונאיות	7	3	3	1
EBITDA	709	778	268	258
הוצאות ריבית ריאלית על החוב הפיננסי ונטרול הוצאות מימון בנין הפחתת עודפי עלות	(150)	(202)	(50)	(66)
מסים שוטפים (ללא מדד)	(39)	(40)	(17)	(12)
Funds From Operations (FFO)	520	536	201	180
דיבידנדים שחולקו	-	(180)	-	(60)
יתרת משאבים להשקעה במנועי צמיחה נוספים	520	356	201	120

12%

עלייה מול
רבעון שלישי 2019

201

מיליון ש"ח
FFO ברבעון האחרון
(4.2 ש"ח למניה)

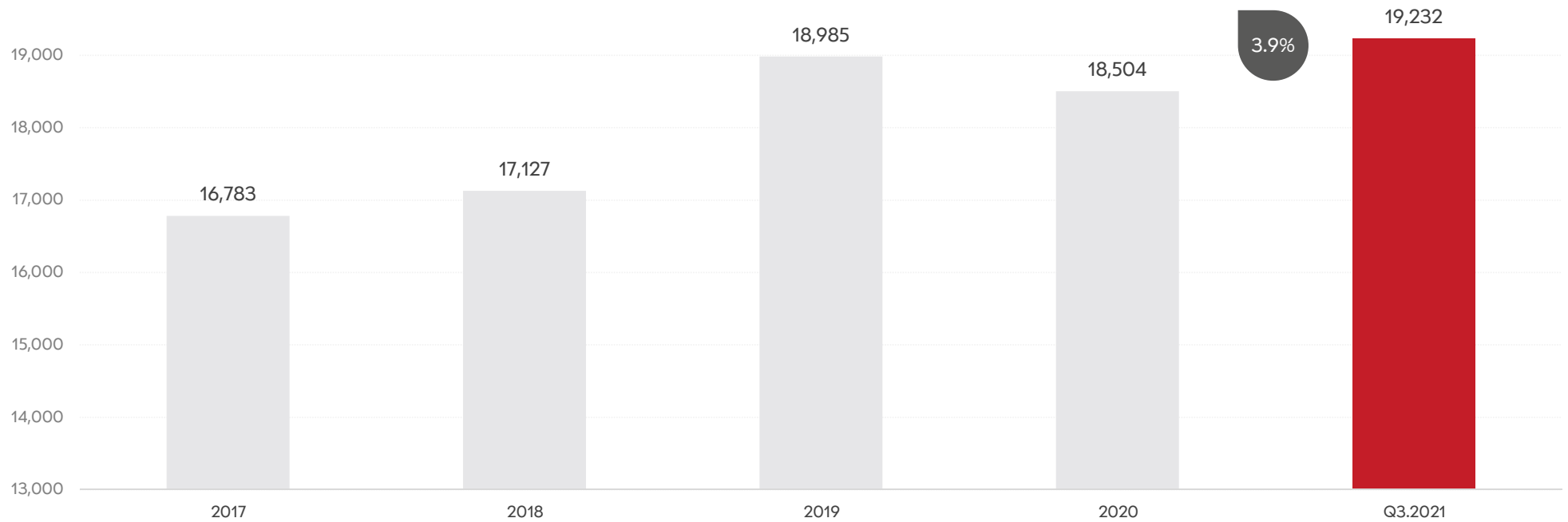
10,727

מיליון ש"ח
EPRA NAV
ליום 30 בספטמבר 2021
(226 ש"ח למניה)












שווי נדל"ן להשקעה (חלק הבעלים, מיליוני ש"ח)

בתקופת הדוח רשמה החברה בדוחותיה הכספיים עליית שווי של נכסיה המסחריים בסך 600 מיליון ש"ח, הנובעת בעיקר מ:

- ביטול הירידה בהכנסות הצפויות כתוצאה מהשלכות הקורונה בטווח הזמן הקצר שנלקחה בחשבון בהערכות השווי שנעשו בשנת 2020.
- השפעת המדד החיובי.
- עדכון חוזים שנחתמו במהלך התקופה, כולל שערך חיובי של פרויקט "LANDMARK" בשרונה לאור חתימת חוזה שכירות.



ניתוח פדיונות הקמעונאים לפי סגמנטים

השינוי בפדיון חודשים מרץ – ספטמבר 2021 על-פי תמהיל מוצרים בקניונים	בהשוואה לתקופה מקבילה 2019
אופנה הנעלה ואביזרים 	13%
תכשיטים 	5%
פעילות פנאי ומתנות 	(3%)
עיצוב הבית 	8%
מוצרי חשמל וטכנולוגיה 	5%
טיפול בריאות ויופי 	5%
מזון מהיר והסעדה 	(4%)
קמעונאות כללית ונותני שירות 	(10%)
סך חנויות ייעודיות	6%
בתי כלבו 	(18%)
בתי קולנוע 	לא רלוונטי
סופרמרקטים 	9%
סך שינוי (ללא בתי קולנוע)	6%

- הגידול בפדיון נמדד אל מול תקופה מקבילה בשנת 2019 ללא פדיון בתי הקולנוע שנפתחו בסוף חודש מאי 2021.
- סה"כ הפדיונות בקניוני עופר לתקופה של 3-9.2021 - כ-5.3 מיליארד ש"ח.










פדיונות אופנה, הנעלה ואביזרים הם הגבוהים אי פעם בתולדות קניוני עופר (מהווים 50% מההכנסות בקניונים)

סגמנט המוצרים לתינוקות הוא הצומח ביותר ופדיונותיו גדלו בכ-30%

על-פי דוחות RIS הפדיון בקניוני עופר בחודש אוקטובר 2021 גדל ב-10% לעומת אוקטובר 2019



חלוקה לתמהיל בקניונים

אחוז מההכנסות	חלוקה לתמהיל לפי הכנסות ע"פ תמהיל מוצרים בקניונים
49%	אופנה הנעלה ואביזרים 
5%	תכשיטים 
10%	עיצוב הבית ומוצרי חשמל וטכנולוגיה 
7%	טיפוח בריאות ויופי 
8%	מזון מהיר והסעדה 
10%	קמעונאות כללית ונותני שירות ופעילות פנאי ומתנות 
89%	סך חנויות ייעודיות
5%	בתי כלבו 
1%	בתי קולנוע 
5%	סופרמרקטים 
100%	סה"כ



חוזים חדשים, מימושי אופציות וחידושי חוזים

ינואר - ספטמבר 2021 (מסחר ומשרדים)

מימושי אופציות וחידושי חוזים	חוזים חדשים (חילופי שוכרים)	משרדים	מימושי אופציות וחידושי חוזים	חוזים חדשים (חילופי שוכרים)	מסחר
37	14	מספר חוזים	339	125	מספר חוזים
38	4	שטח שנחתם (אלפי מ"ר)	69	21	שטח שנחתם (אלפי מ"ר)
25	3	הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)	122	43	הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)
3.5%	5%	שיעור הגידול הריאלי בדמי השכירות	4%	9%	שיעור הגידול הריאלי בדמי השכירות

בנוסף, חתמה החברה על 79 חוזים חדשים בגין שטחים שהיו פנויים מעל לשנה או שטחים שלא אוכלסו בעבר בשטח של כ-7 אלפי מ"ר שיניבו הכנסה שנתית של כ-11 מיליוני ש"ח במסחר, ובשטח של כ-15 אלפי מ"ר שיניבו כ-10 מיליוני ש"ח במשרדים

משרדים – שוכרים מובילים

כ-300 שוכרים

מתוכם חברות מובילות הנסחרות בבורסות בעולם ובארץ

270,000 מ"ר מנוהלים + 6,000 חניות

מח"מ שכירויות - 4 שנים

NOI שנתי (לפי Q3/21) - 181 מיליון ש"ח

שיעור היוון משוקלל - 6.8%

תפוסה - 96.4% אחוז

שווי נכסים מניבים – 2.8 מיליארד ש"ח

פרויקטים בהקמה - כ-207 אלף מ"ר (חלק החברה 123 אלף מ"ר)

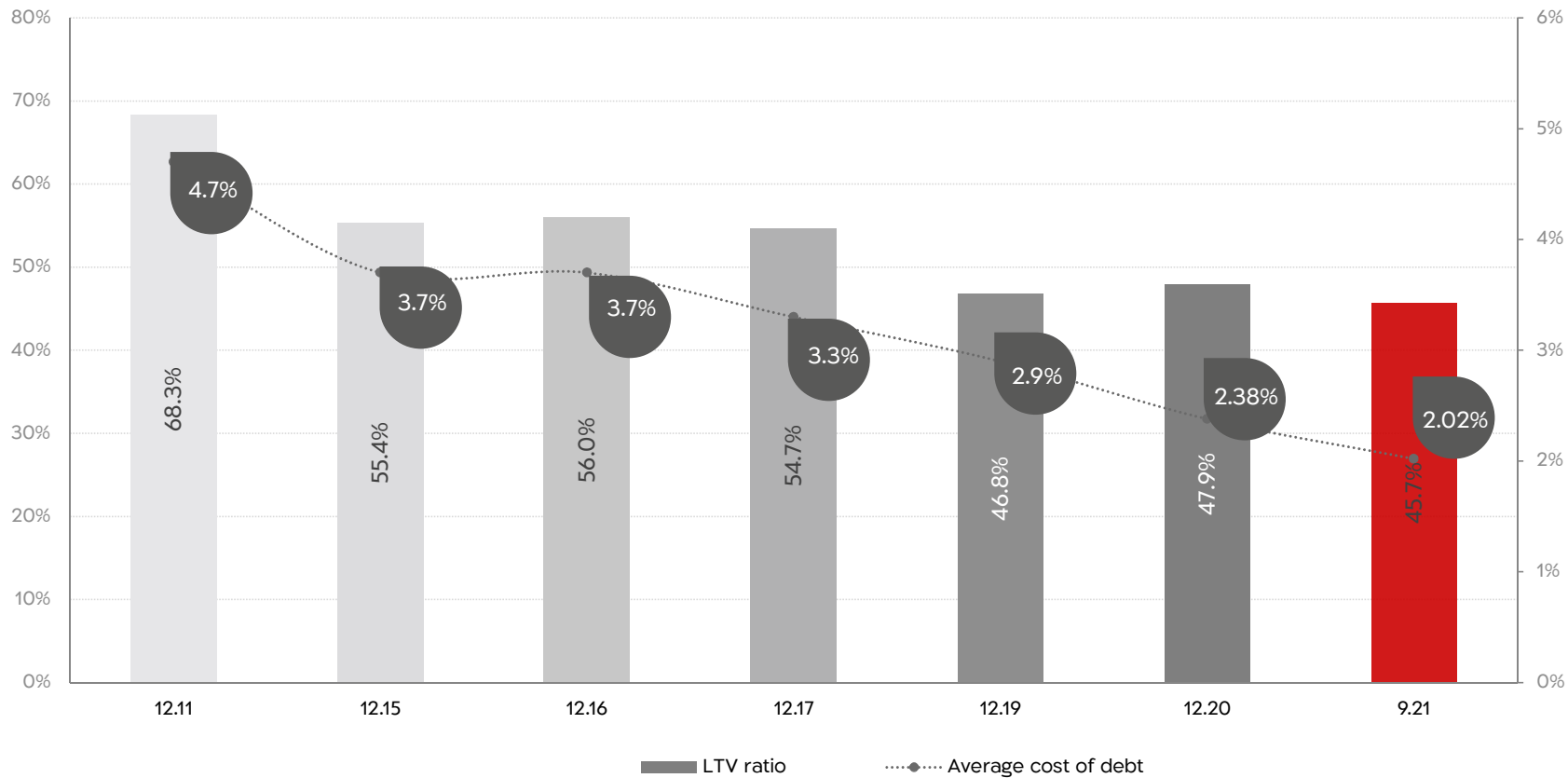
NOI צפוי - 180 מיליון ש"ח (חלק החברה)

שווי נכסים בהקמה וזכויות – 1 מיליארד ש"ח



ניצול יעיל של עלויות החוב

שיעור המינוף על נכסי החברה (LTV) ועלות החוב הצמוד הכוללת על פני השנים 2011-9.2021



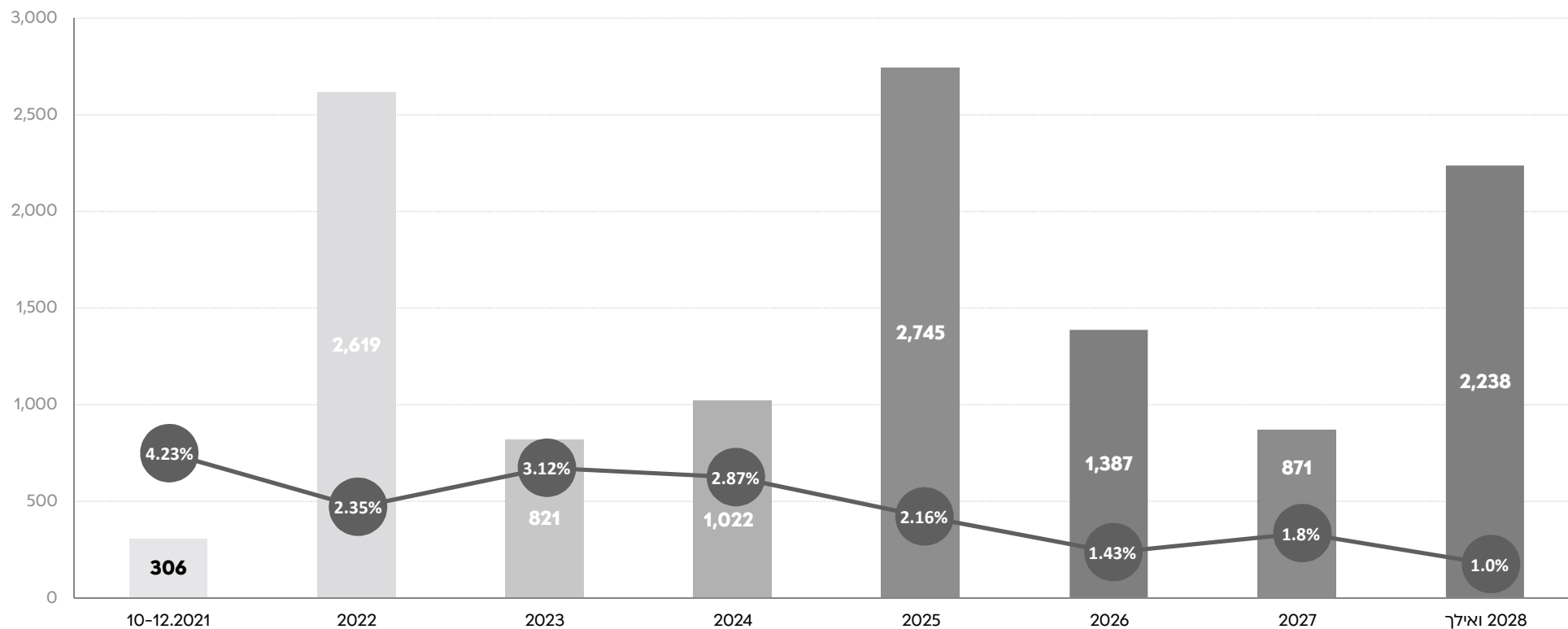
3.62 שנים
מח"מ חוב החברה

2.9 מיליארד ש"ח
החוב הנפרע בתקופה
10.2021-12.2022
בריבית אפקטיבית של
כ-2.55%

-0.40%

התשואה לפדיון של אג"ח
מובטח הנסחר כיום
(על פי אג"ח סדרה כ' -
מח"מ כ-7.42 שנים)

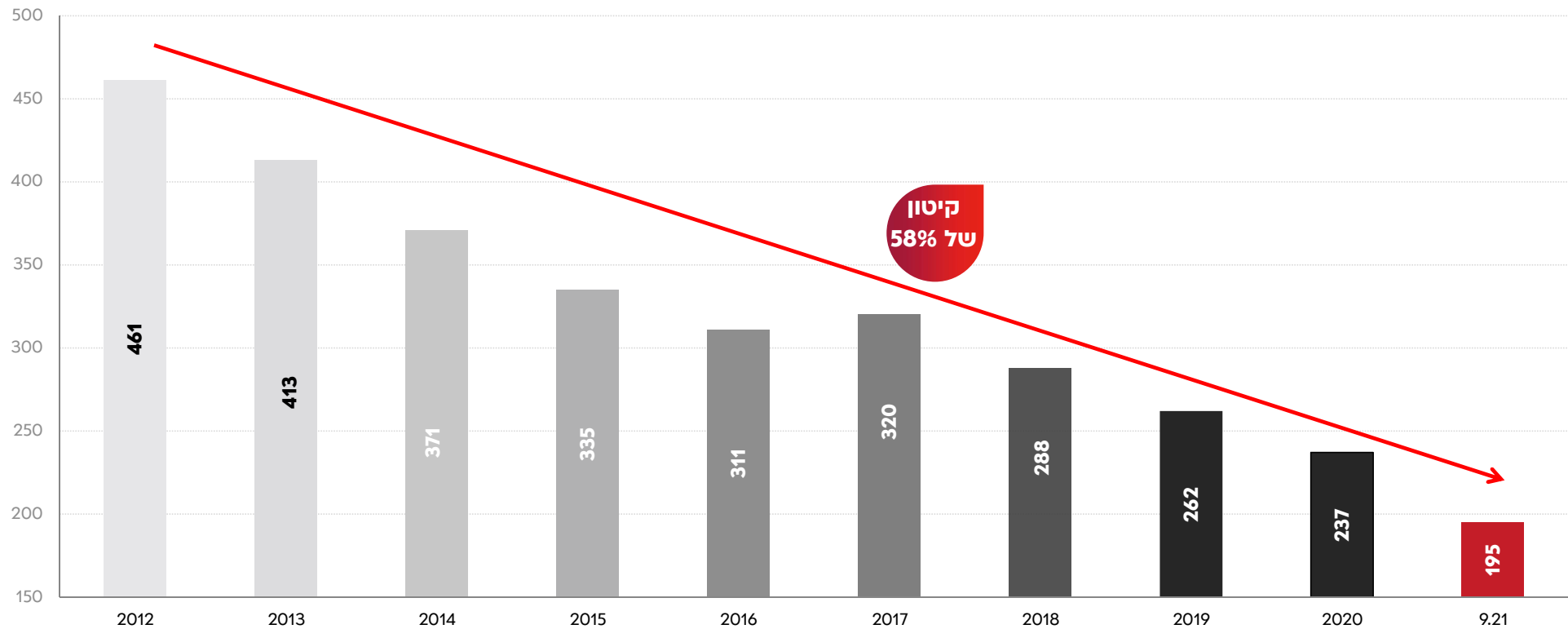
פריסת פירעונות החוב על פני שנים והריבית האפקטיבית של פירעונות החוב



- נכון לתאריך פרסום הדוחות לחברה יתרות מזומנים ושווי מזומנים בהיקף של כ-2.7 מיליארד ש"ח (כולל 1.1 מיליארד ש"ח המופקדים בנאמנות להבטחת אגרות חוב סדרה ח' אשר מועד פרעון הסופי צפוי ב-1 בינואר, 2022).

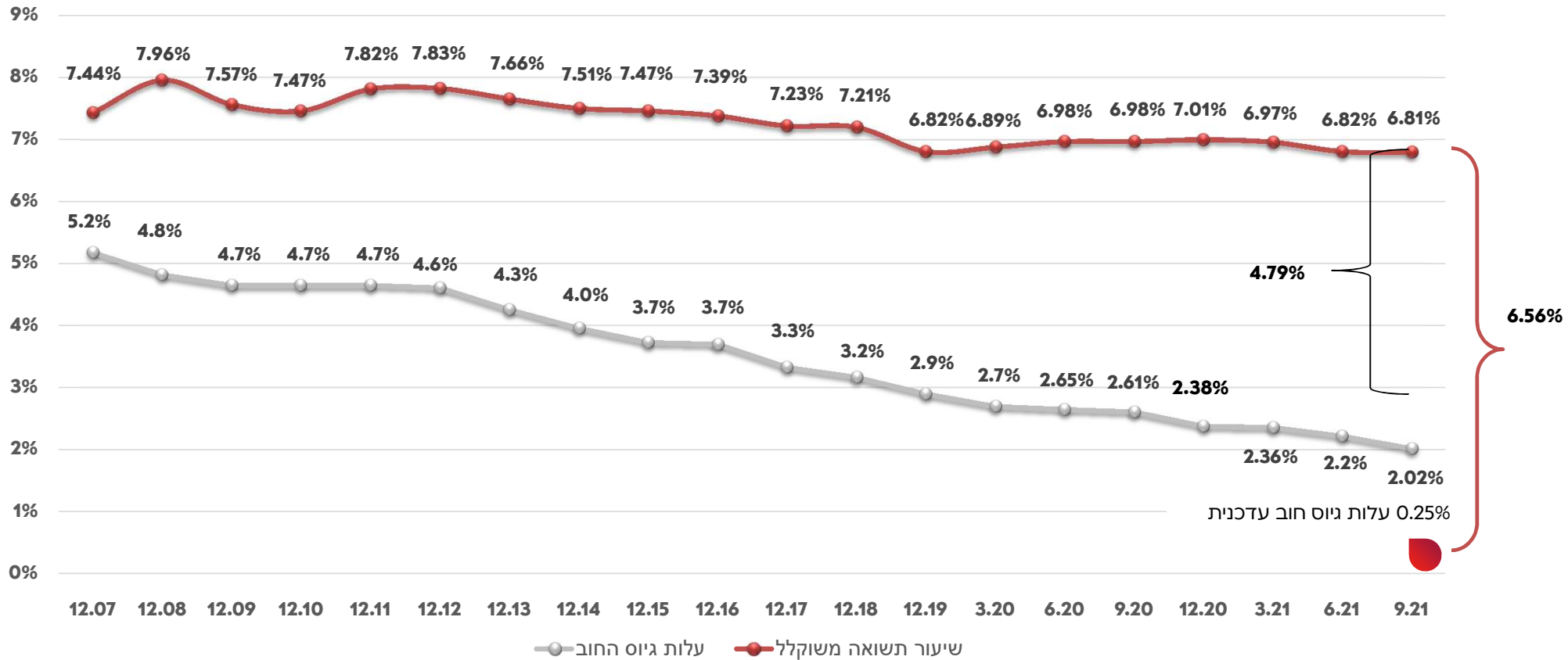
- בנוסף מחזיקה החברה מסגרות אשראי מחייבות שאינן מנוצלות בהיקף של כ-600 מיליון ש"ח ובנכסים לא משועבדים בהיקף של כ-6.9 מיליארד ש"ח

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

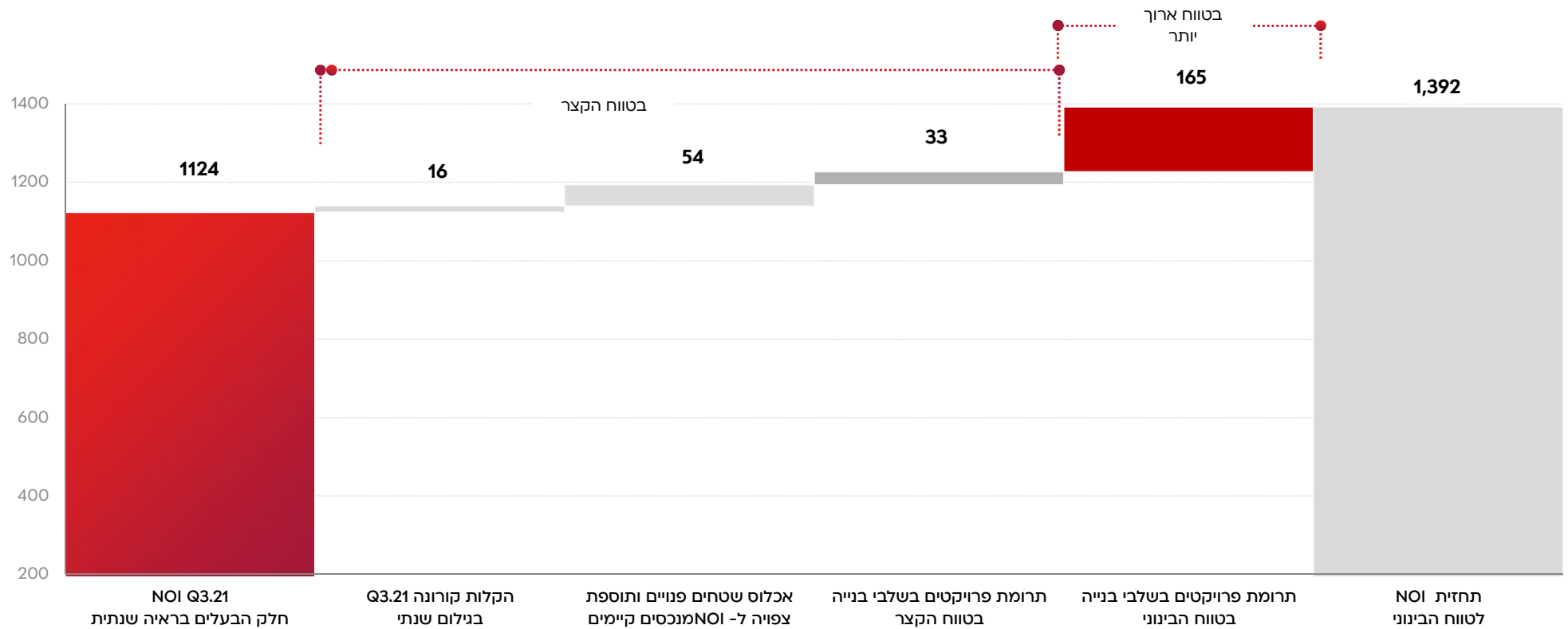


- פוטנציאל חיסכון ריבית שנתית בגין פירעונות עד סוף שנת 2022 - 53 מיליון ש"ח, לפי ריבית של 0.75%, הריבית האפקטיבית של הגיוס שביצעה החברה באפריל 2021

שיעור ההיוון המשוקלל ביחס לעלות החוב המשוקללת הצמודה של החברה

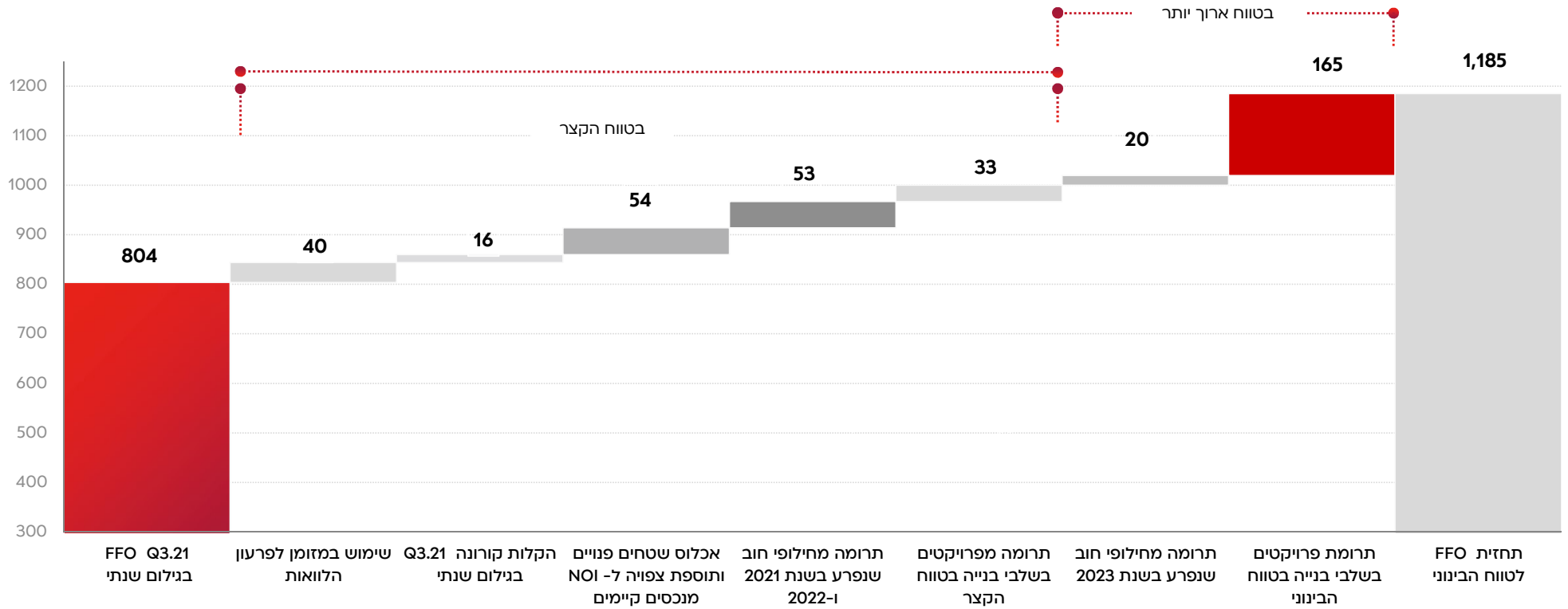


פוטנציאל עתידי להגדלת ה-NOI



- טווח קצר הינו כשנתיים ממועד הדיווח והטווח הארוך יותר מוגדר החל מהשנה השלישית ועד חמש שנים
- הפוטנציאל לא כולל תרומה מפיתוח קרקעות וזכויות בנייה של החברה
- לא נלקחה בחשבון השפעת יישום תוכניתה האסטרטגית של החברה

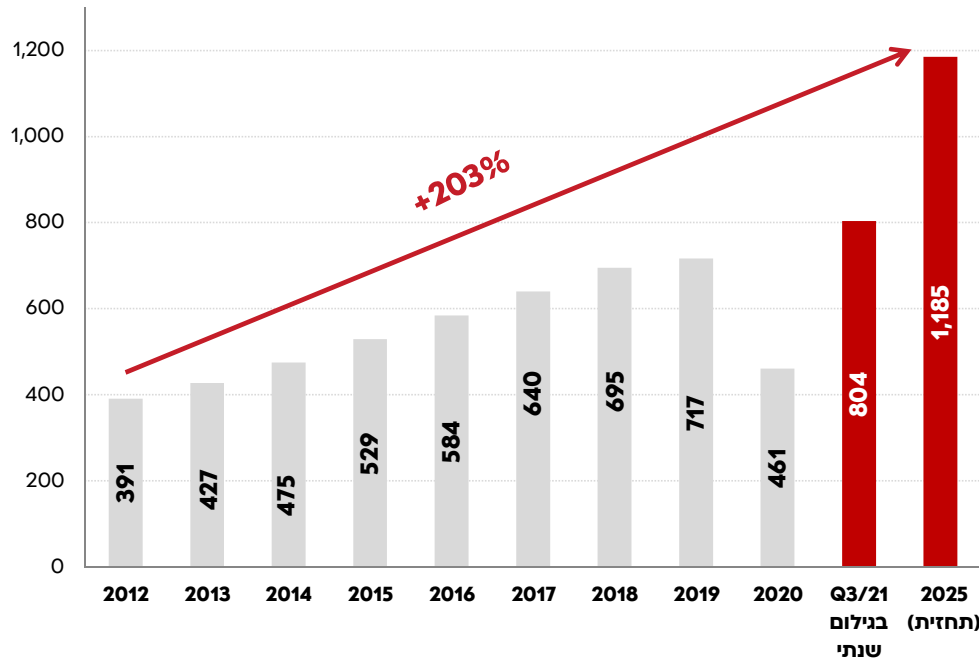
פוטנציאל עתידי להגדלת ה-FFO



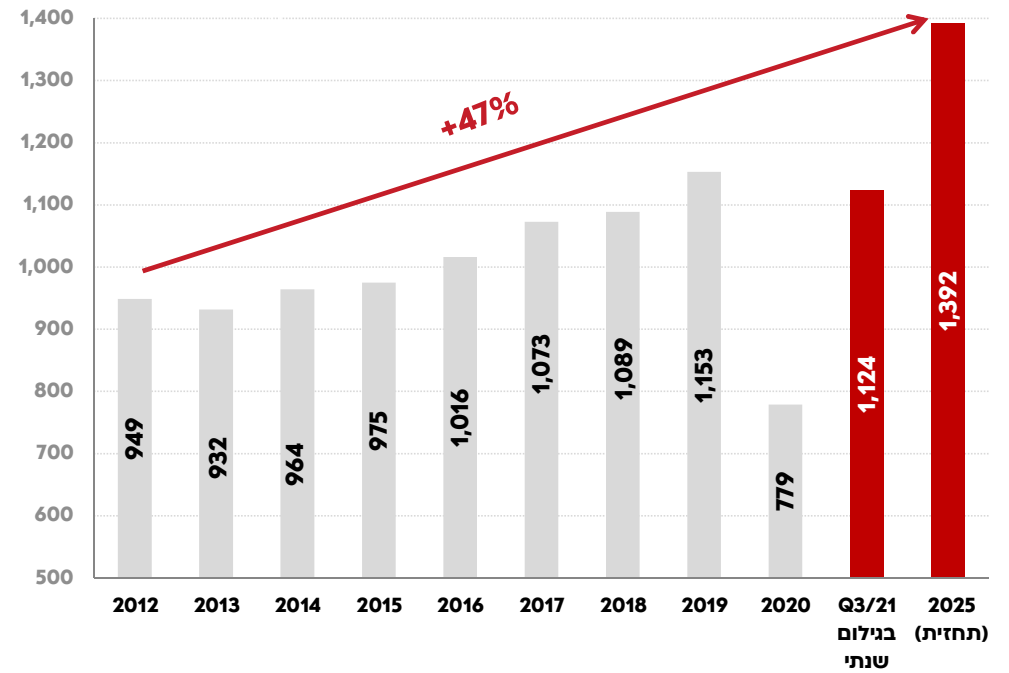
- טווח קצר הינו כשנתיים ממועד הדיווח והטווח הארוך יותר מוגדר החל מהשנה השלישית ועד חמש שנים
- לא נלקחו בחשבון השלכות מיסוייות על פוטנציאל הגידול ברווח המייצג
- הפוטנציאל לא כולל תרומה מפיתוח קרקעות וזכויות בנייה של החברה
- לא נלקחה בחשבון השפעת יישום תוכניתה האסטרטגית של החברה

NOI (חלק הבעלים) ו-FFO לאורך שנים

FFO



NOI (חלק הבעלים)



פרויקטים בהקמה

8.8%

תשואה על השווי

11%

תשואה על עלות ההקמה

128,550

מ"ר לשיווק (חלק החברה)

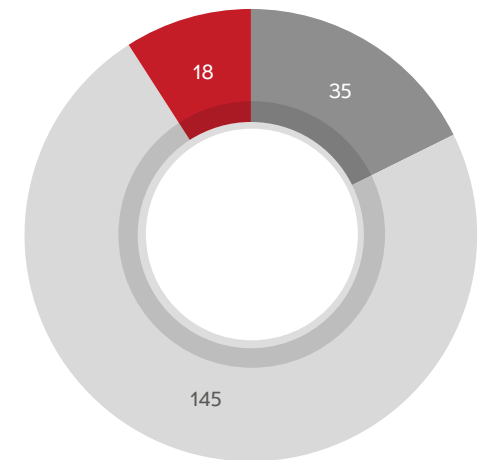
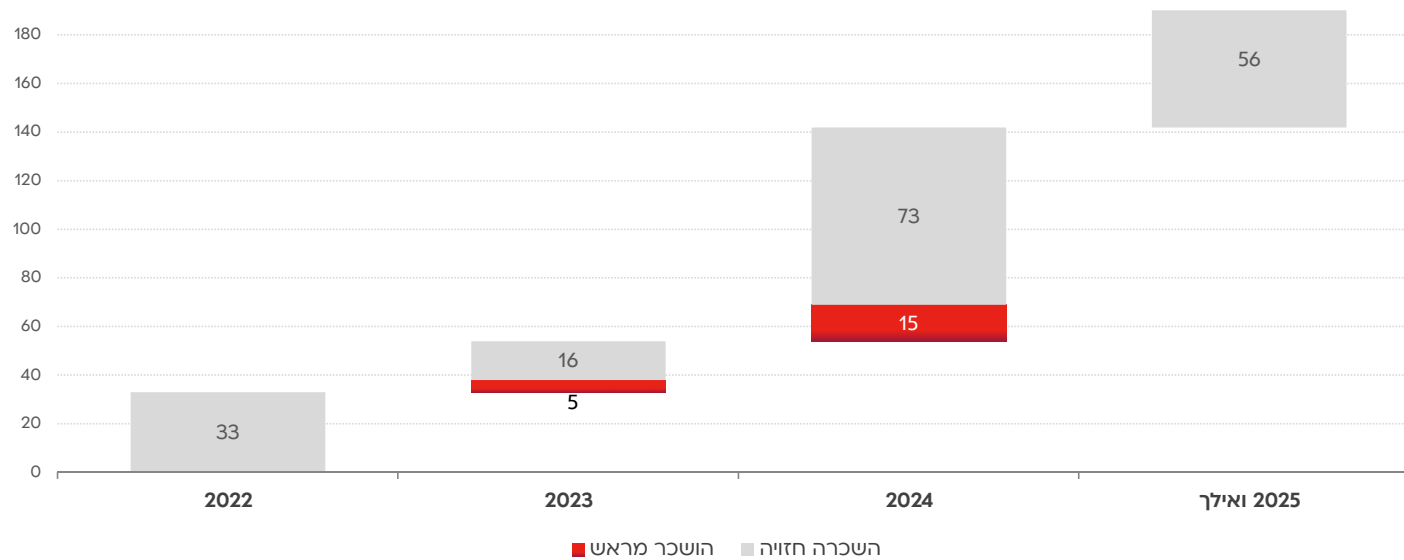
198

מיליוני ש"ח
תוספת NOI חזויה

1,121

מיליוני ש"ח
יתרת עלות הקמה

NOI (הנובע מהשלמת פרויקטים בהקמה) (מיליוני ש"ח)





פרויקטים בהקמה - מגדל שרונה (חלק החברה 50%)

שטח להשכרה - 166,000 מ"ר

שימושים - משרדים, מסחר ודירות (116 יח"ד)

עד היום הושקע - 1 מיליארד ש"ח, סך עלות בנייה משוערת כ-2.76 מיליארד ש"ח (כולל קרקע, שיפורים במושכר ודירות מגורים)

מועד סיום מתוכנן - מגדל A - 2023, מגדל B - 2025

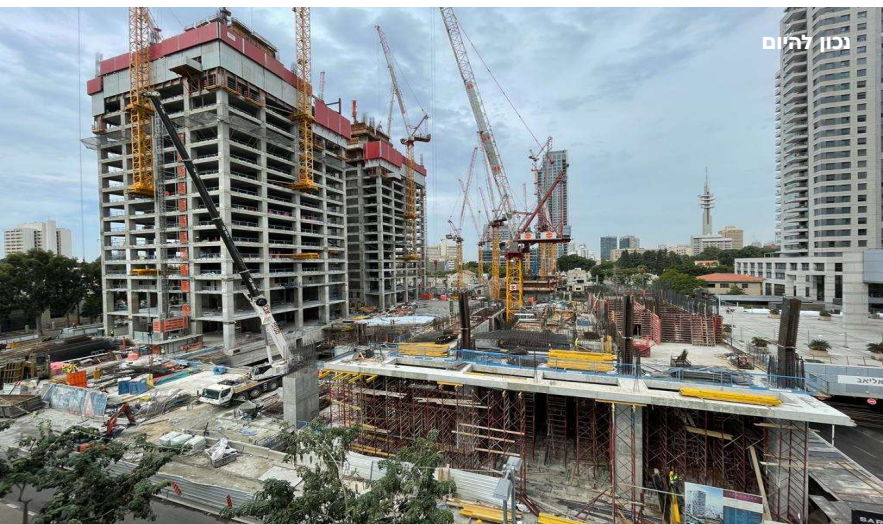
NOI צפוי - 290 מיליון ש"ח (ללא הדירות)

סטטוס השכרות - החברה חתמה על חוזה ראשון עם חברת Cato Networks על שטח של 16,500 מ"ר. בנוסף, מתנהלים משאים ומתנים מתקדמים על שטחים נרחבים

מצב בנייה:

בניין A - סיום שלד עילי עד קומה 18

בניין B - סיום שלד עילי עד קומה 2





פרויקטים בהקמה – פארק עופר בניינים C ו-D (חלק החברה 74%)

שטח להשכרה - 32,500 מ"ר

שימושים - משרדים

עד היום הושקע - 208 מיליון ש"ח, סך עלות בנייה משוערת כ-231 מיליון ש"ח (כולל קרקע)

מועד סיום מתוכנן - 2021

NOI צפוי - 27 מיליון ש"ח

סטטוס השכרות - נחתם הסכם ראשון עם חברת Global-E על שטח של 7,000 מ"ר, בנוסף מתנהלים משאים ומתנים על שטחים נוספים

מצב בנייה:

בניין C - התקבל טופס 4 להתאמות דיירים

בניין D - סיום עבודות שלד והתחלת עבודות גמרים





הדמיה



מצב נכון להיום

פרויקטים בהקמה – עופר הכרמל (חלק החברה 100%)

שטח להשכרה - 23,000 מ"ר

שימושים - משרדים

עד היום הושקע - 95 מיליון ש"ח, סך עלות בנייה משוערת כ-182 מיליון ש"ח

מועד סיום מתוכנן - 2022

NOI צפוי - 15 מיליון ש"ח

סטטוס השכרות - החברה מנהלת משאים ומתנים על שטחים נרחבים

מצב בנייה:

סיום עבודות השלד, התקדמות עבודות מערכות וגמרים

סיכום פרויקטים בתהליך בנייה (מיליוני ש"ח)

שם הנכס	שיעור בעלות בנכס	שימוש עיקרי בנכס	שטח להשכרה	שלב פיתוח	מועד סיום בנייה (משוער (טופס 4)	אומדן עלות לפרויקט	שווי נטו של הפרויקט בספרי החברה ליום 30.09.2021 (מיליוני ש"ח)	עלות השלמת בנייה משוערת (מיליוני ש"ח)	NOI בתפוסה מלאה (מיליוני ש"ח)
עופר רמת אביב	100%	מסחר	3,000	בבנייה	2023	68	96	68	10
עופר הקריון - (תוספת שדרת מסחר)	100%	מסחר	3,000	בבנייה	2022	**59	33	26	8
פארק עופר East פ"ת בניין C+D	74%	משרדים	32,500	בבנייה	2021	231	295	23	27
עופר הכרמל	100%	משרדים	23,000	בבנייה	2022	182	118	87	15
מגדל Landmark - תל אביב*	50%	משרדים ומסחר	151,000	בבנייה	2023-2025	2,759	1,320	1,845	290
חלק הבעלים			128,550			1,859	1,125	1,121	198

שיעור התשואה הצפוי על עלות הפרויקטים הינו כ-11%

* לא כולל את הרווח בגין 116 יחידות דיור שמוצגות במלאי מקרקעין בפיתוח

** כולל שינויים משמעותיים בתוך הקניון הקיים

פרויקטים בתהליך תכנוני פיתוח עתידי

סטטוס	יעוד מתוכנן	שווי בספרים ליום 30.09.21 (במיליוני ש"ח)	יח"ד	מ"ר לשיווק	חלק החברה	הפרויקט
תב"ע מאושרת. לפני קבלת היתר בנייה	משרדים ומסחר (12,500+ מ"ר חניונים)	53		11,000	100%	עופר רחובות
תב"ע מאושרת. לפני קבלת היתר בנייה	משרדים ומרפאות	11		14,000	100%	עופר באר שבע
תב"ע מאושרת	תעסוקה ומסחר	14		51,000	100%	עופר הכרמל
תב"ע מאושרת. בשלבי תכנון לקראת הגשה להיתר	מגורים	73	297	35,000	100%	עופר באר שבע
תב"ע מאושרת. בשלבי תכנון לקראה הגשה להיתר	מגורים, משרדים ומסחר	78	92	22,500	100%	עופר השרון
תב"ע מאושרת	מגדל משרדים	39		23,000	100%	עופר הקריון
תב"ע מאושרת	מלונאות	5		6,000	100%	עופר גרנד קניון חיפה
תב"ע מאושרת	משרדים	24		32,000	100%	עופר הקניון הגדול פ"ת
תב"ע בתהליך (לאחר דיון בהתנגדויות)	מסחר ותעסוקה	63		35,000	91%	עופר נוף הגליל
תב"ע בתהליך (הליך שיתוף ציבור)	מסחר, משרדים, מלונאות ודיור להשכרה	12		100,000	100%	עופר רמת אביב
תב"ע בתהליך	משרדים	-		40,000	100%	עופר יקנעם
		372	389	369,500		

GROO

רכישת גרופר



פרטי עסקת GROO

- רכישה של 100% ממניות חברת גרופר
- היקף ההשקעה הצפוי בשנתיים הקרובות: כ-100 מיליון ש"ח (כולל עלות רכישת גרופר)
- שמירה על גרופר כיחידה עסקית אוטונומית על מנהליה וההון האנושי
- מינוף הרכישה לטובת עסקי הקניונים בשלב הראשון ובשלב הבא לטובת הנדל"ן המשרדי, ותחומי פעילות חדשים (דיוור להשכרה וכו')

הקניון ההיברידי הראשון בישראל

לתת לעסקים את
המקום להצליח עם
מגוון אפשרויות לפגוש
לקוחות פוטנציאליים
בקניון ובאונליין

לספק ללקוחות
חווייה מרגשת וייחודית
אך גם נוחה ומוכרת בכל
מקום שבו הם נמצאים,
פיזי או דיגיטלי

תוכנית: הקמת זרוע דיגיטל באמצעות רכישת גרופר

הרכישה מולידה מפגש של מקצוענים ומאפשרת קיצור Time to market

ידע וניסיון בינלאומי:

צוות הנהלה וטאלנטים בעלי ידע ופרקטיקות נדירים בנוף הישראלי בתחומי הדיגיטל, האנאליזה והטכנולוגיה

טכנולוגיה:

ארכיטקטורה יחודית המשלבת את המערכות המתקדמות ביותר בשוק לצד פיתוחים ע"י צוות In House

נכסים

דיגיטליים גדולים:

- +60 מיליון ביקורים שנתיים
- מיליוני הורדות אפליקציה
- מיליוני מאושרי דיוור, סמס ופוש
- מאות אלפי עוקבי סושיאל

beex

מותג הפונה לחברות הייטק, למנהלי רווחה ורכש בעולמות חווית העובד

baligam

הנחות על מצרי לייפסטיל וחוויות בליקוט ידני מוקפד ותוך פניה לנישה פיינשמייקרת

GROO

ה-Marketplace של ישראל, מציע לצרכנים הזדמנויות שוות לפרגן לעצמם יותר

תודה על ההקשבה

לפרטים:
טל פרומר
חשב ראשי ואחראי שוק
ההון
09-9525555
talfr@melisron.co.il