

מצגת לשוק ההון

רבעון
ראשון
2022



הבהרות

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, ובכלל כך, בין היתר, תחזיות מאקרו כלכליות (לרבות בקשר עם מדד המחירים לצרכן, שינויים בריביות וכו'), שינויים במחירי שכירות ובתפוסות, תחזית FFO-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 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 כך, בין היתר, מגורמי סיכון המאפיינים את פעילות החברה, מההתפתחויות בסביבה הכלכלית והגיאופוליטית (בעולם בכלל ובישראל בפרט), משינויים במדיניות הממשלה ורשויות הפועלות 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.



פארק שופר East - בניינים C ו-D



מליסרון – כרטיס ביקור

נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל-אביב מאז 1992

שווי שוק – כ-11.6 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 872,000 מ"ר

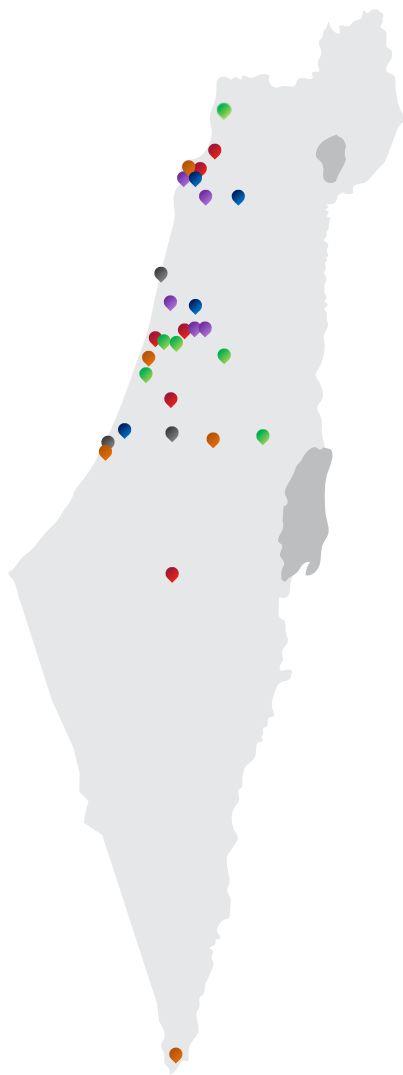
שיעור תפוסה ממוצע גבוה של 98%

דירוג סדרות האג"ח (מובטחות ושאינן מובטחות): 'iAA'

דירוג מנפיק: '-iAA'

שיעור מינוף (חוב נטו לנכסים) של 42.2% ויחס הון עצמי למאזן של 39%

מפת הנכסים



נכסים בעלי שוכר יחיד	פארקי 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












פילוח תמהיל נכסי החברה על פי מאפייני סיכון ותשואה

אחוז מה-NOI	שיעור היוון משוקלל	NOI לתקופת הדוח (מיליוני ש"ח)	שווי מיוחס לזכויות והקמה (מיליוני ש"ח)	שווי מיוחס מניב (מיליוני ש"ח)	שיעור תפוסה	שטח (חלק החברה) (אלפי מ"ר)	
55%	6.70%	161	219	10,059	99.4%	262	קניונים אזוריים ^①
9%	6.81%	27	193	1,628	②95.9%	85	מתחמי עודפים ופאוור סנטר
4%	7.32%	12	93	694	97.9%	40	קניונים עירוניים
6%	6.96%	17	19	1,022	③97.9%	53	קניונים שכונתיים
21%	6.94%	60	1,565	3,773	97.7%	296	פארקי הייטק ומשרדים
5%	5.96%	15	4	1,085	100%	41	נכסים בעלי שוכר יחיד
100%	6.75%	292	2,093	18,261	98.2%	777	סה"כ












① הנתונים בנין פארקי ההייטק והמשרדים כוללים גם את המשרדים המצויים במבני קניונים או בסמוך אליהם.
 ② ללא שטח של 5,000 מ"ר במתחם חוצות המפרץ שהיה מושכר לאולם אירועים והחוזה בוטל, שיעור התפוסה הוא 99.2%.
 ③ ללא קניון עופר נהריה שיעור התפוסה הוא 98.7%. בשנת 2021 אוחדו לראשונה 50% מקניון נהריה.

חלוקה לתמהיל בקניונים



אחוז מההכנסות	חלוקה לתמהיל לפי הכנסות על-פי תמהיל מוצרים בקניונים
47%	אופנה הנעלה ואביזרים 
4%	תכשיטים 
12%	עיצוב הבית ומוצרי חשמל וטכנולוגיה 
8%	טיפוח בריאות ויופי 
8%	מזון מהיר והסעדה 
11%	קמעונאות כללית ונותני שירות ופעילות פנאי ומתנות 
90%	סך חנויות ייעודיות
4%	בתי כלבו 
1%	בתי קולנוע 
5%	סופרמרקטים 
100%	סה"כ

ניתוח פדיונות הקמעונאים לפי סגמנטים

השינוי בפדיון חודשים ינואר-מרץ 2022 על-פי תמהיל מוצרים בקניונים	בהשוואה לתקופה מקבילה 2019
אופנה הנעלה ואביזרים 	1%
תכשיטים 	(9%)
פעילות פנאי ומתנות 	(2%)
עיצוב הבית 	-
מוצרי חשמל וטכנולוגיה 	4%
טיפוח בריאות ויופי 	4%
מזון מהיר והסעדה 	6%
קמעונאות כללית ונותני שירות 	10%
סך חנויות ייעודיות	3%
בתי כלבו 	(35%)
בתי קולנוע 	(39%)
סופרמרקטים 	8%
סך שינוי (ללא בתי קולנוע)	2%

• סה"כ הפדיונות בקניוני עופר לתקופה של 1-3.2022 - כ-1.9 מיליארד ש"ח

על פי דוחות RIS
בחודש אפריל נמשך
הגידול ונרשמה עלייה
ממוצעת של 7%
בפדיונות קניוני
החברה

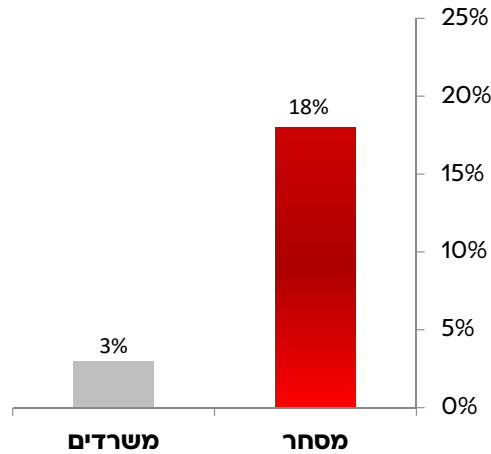
פדיונות המזון המהיר
וההסעדה עלו הרבעון
לראשונה מאז תחילת
מגיפת הקורונה

בחודש אפריל 2022
נקבע שיא חדש
בהוצאות כרטיסי אשראי
ברכישות פיזיות

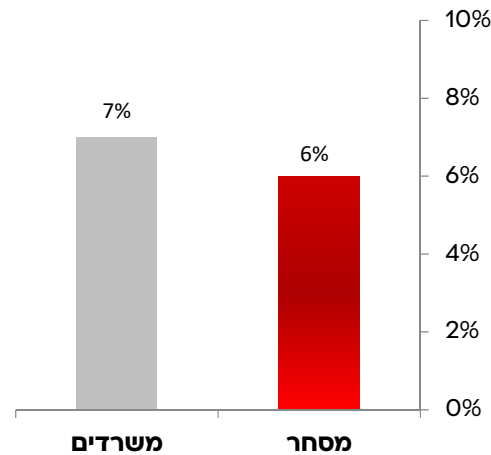
חוזים חדשים, מימושי אופציות וחידושי חוזים ברבעון הראשון של שנת 2022

(מסחר ומשרדים)

חוזים חדשים



מימושי אופציות וחידושי חוזים



משרדים		מסחר		
מימושי אופציות וחידושי חוזים	חוזים חדשים (חילופי שוכרים)	מימושי אופציות וחידושי חוזים	חוזים חדשים (חילופי שוכרים)	
10	3	152	33	מספר חוזים
3	1	20	2	שטח שנחתם (אלפי מ"ר)
2	1	47	7	הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)
7%	3%	6%	18%	שיעור הגידול הריאלי בדמי השכירות

משרדים	מסחר	חוזים חדשים על שטחים פנויים מעל לשנה וייזום חדש
9	36	מספר חוזים
13	5	שטח שנחתם (אלפי מ"ר)
10	6	הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)

- באפריל נחתם חוזה עם חברת טכנולוגיה בינלאומית על שטח של כ-51,000 מ"ר בפרויקט "Landmark TLV" (כמחצית מהשטח להשכרה במגדל A), בו מחזיקה החברה ביחד עם שותף, לתקופה של 7 שנים + שתי אופציות להארכה בשלוש שנים נוספות כל אחת, בהיקף הצפוי לעמוד על כ-750 מיליון ש"ח (בנין התקופה הראשונה בלבד)

משרדים – שוכרים מובילים

כ-330 שוכרים

מתוכם חברות מובילות הנסחרות בבורסות בעולם ובארץ

334,000 מ"ר מנוהלים + 6,000 חניות

מח"מ שכירויות – 4.15 שנים

NOI שנתי (לפי 22Q1) – 240 מיליון ש"ח

שיעור היוון משוקלל – 6.94%

תפוסה – 97.7% אחוז

שווי נכסים מניבים – 3.8 מיליארד ש"ח (חלק החברה)

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

NOI צפוי - 201 מיליון ש"ח (חלק החברה)

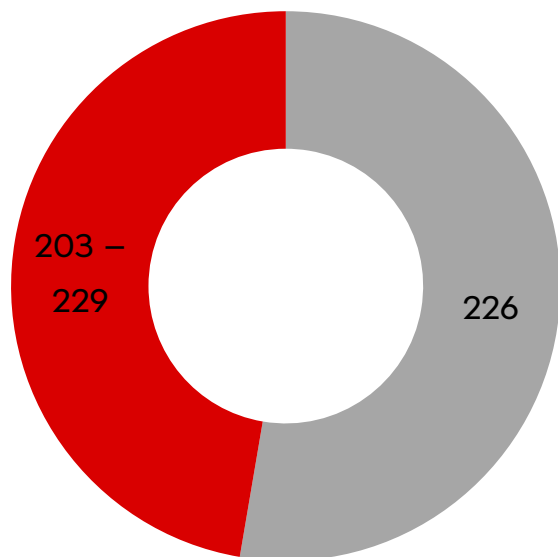
שווי נכסים בהקמה – 1.4 מיליארד ש"ח (חלק החברה)



פרויקטים בהקמה

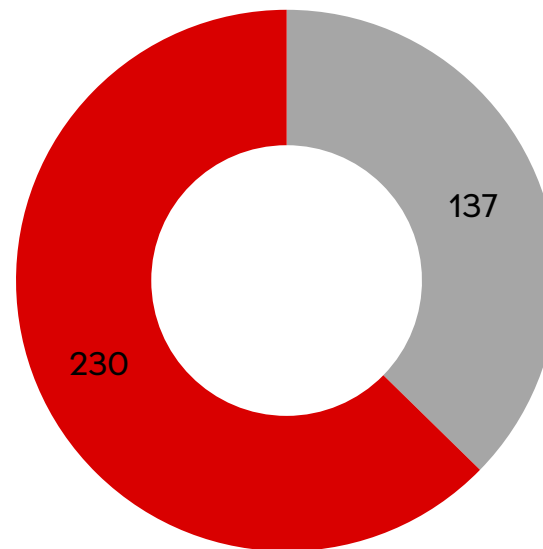


תוספת NOI צפוי של 429-455 מיליון ש"ח
(חלק החברה)



- 6 פרויקטים - נכסים חדשים בבנייה
- 12 פרויקטים בתכנון שבנייתם צפויה משנת 2023

תוספת של 367 אלפי מ"ר
(חלק החברה)



- 6 פרויקטים - נכסים חדשים בבנייה
- 12 פרויקטים בתכנון שבנייתם צפויה משנת 2023

- בנוסף, 6 פרויקטים לייזום עתידי בשטח של 186,000 מ"ר (חלק החברה) שמועד בנייתם טרם נקבע



הדמיה

פרויקטים בהקמה - מגדל Landmark תל אביב (חלק החברה 50%)

שטח להשכרה - 166,000 מ"ר

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

עד היום הושקע - 1.1 מיליארד ש"ח, סך עלות בנייה משוערת כ-2.83 מיליארד ש"ח
(כולל קרקע, שיפורים במושכר ודירות מגורים)

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

NOI צפוי - 324 מיליון ש"ח, מכירת הדירות צפויה להניב כ-0.5 מיליארד ש"ח

סטטוס השכרות - חוזים חתומים על 86% משטח מגדל A, מזכרי הבנות עם שוכרים
פוטנציאליים לגבי יתרת השטח
בנוסף, מתנהלים משאים ומתנים מתקדמים על שטחים נרחבים ממגדל B

מצב בנייה:

מגדל A - סיום שלד עילי עד קומה 34

מגדל B - סיום שלד עילי עד קומה 2



מצב נכון להיום

פרויקטים שבנייתם הסתיימה ובתהליך אכלוס – פארק עופר בניינים C ו-D (חלק החברה 74%)

שטח להשכרה - 32,500 מ"ר

שימושים - משרדים

עד היום הושקע - 213 מיליון ש"ח, סך עלות בנייה משוערת 246 מיליון ש"ח
(כולל קרקע)

מועד סיום - 2021

NOI צפוי - 27 מיליון ש"ח

סטטוס השכרות - חוזים חתומים על 36% מהשטח (הרבעון נחתמו חוזים על
שטח של 4,100 מ"ר)





פרויקטים בהקמה – עופר הכרמל (חלק החברה 100%)

שטח להשכרה - 23,000 מ"ר

שימושים - משרדים

עד היום הושקע - 111 מיליון ש"ח, סך עלות בנייה משוערת כ-200 מיליון ש"ח

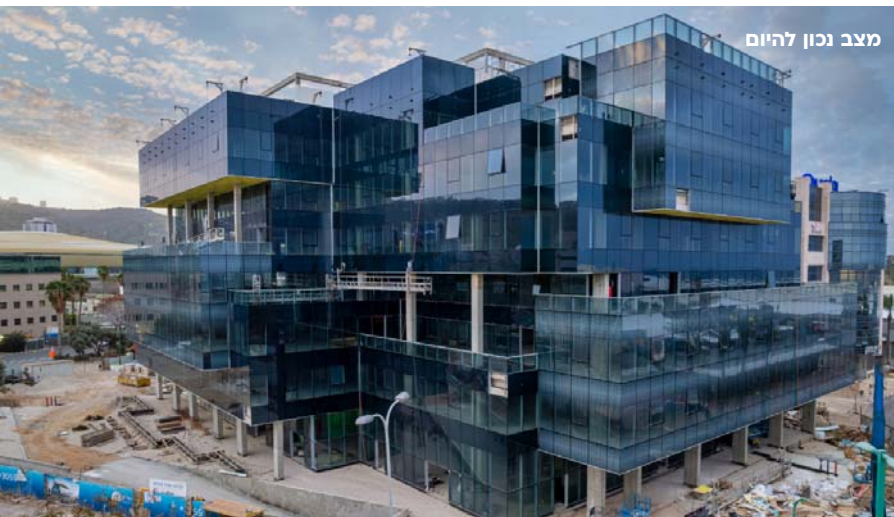
מועד סיום מתוכנן - 2022

NOI צפוי - 19 מיליון ש"ח

סטטוס השכרות - חוזים חתומים על 47% מהשטח (הרבעון נחתמו חוזים על שטח של 2,600 מ"ר), משאים ומתנים מתקדמים על יתרת השטח

מצב בנייה:

התקבל אישור כיבוי אש, לקראת קבלת טופס 4



פרויקטים בהקמה – חוצות המפרץ (חלק החברה 50%)

שטח להשכרה – 16,700 מ"ר

שימושים - מסחר

עד היום הושקע – הבנייה טרם החלה, סך עלות בנייה משוערת כ-106 מיליון ש"ח

מועד סיום מתוכנן – ג'מבו ופוקס הום – 2023, בבילון – 2024

NOI צפוי – 13 מיליון ש"ח (100%)

סטטוס השכרות – שלושה חוזים חתומים:

- ג'מבו – 10,000 מ"ר
- פוקס הום – 1,500 מ"ר
- בבילון – 2,700 מ"ר

מצב בנייה:

הוגשה בקשה להיתר בנייה הצפוי להתקבל במהלך השנה



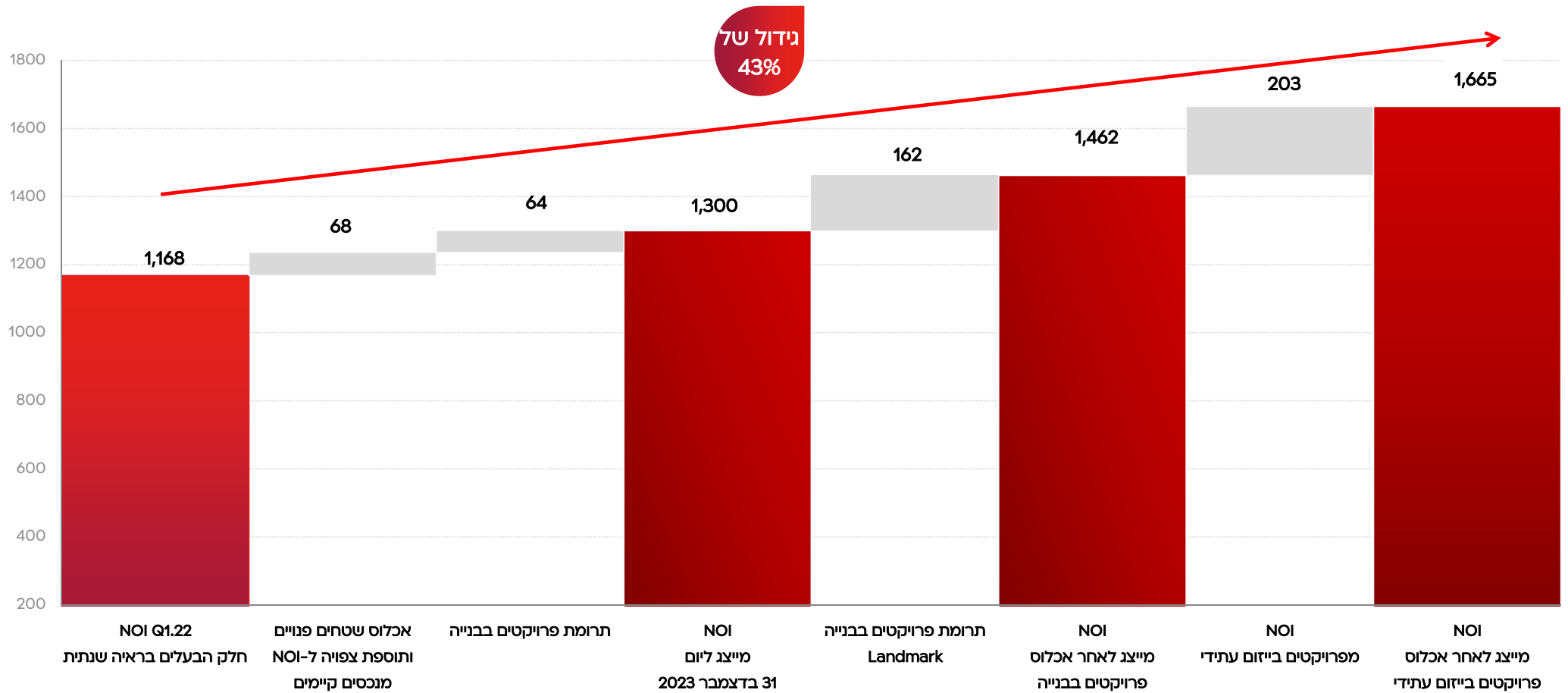
סיכום פרויקטים בהקמה ובתהליך אכלוס (מיליוני ש"ח)

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 31.03.2022 (מיליוני ש"ח)	עלות השלמת בנייה משוערת (מיליוני ש"ח)	NOI בתפוסה מלאה (מיליוני ש"ח)
פארק עופר East פ"ת בניין C+D	74%	משרדים	32,500	בשלבי אכלוס	2021	246	384	33	27
עופר הקריון - (תוספת שדרת מסחר)	100%	מסחר	3,000	בבנייה	2023	**59	68	17	8
עופר רמת אביב	100%	מסחר	3,000	בבנייה	2023	75	79	65	11
עופר הכרמל	100%	משרדים	23,000	בבנייה	2022	199	188	88	19
Landmark - תל אביב*	50%	משרדים ומסחר	151,000	בבנייה	2023-2025	2,832	1,885	1,745	324
חוצות המפרץ	50%	מסחר	16,700	הוגשה בקשה להיתר	2023-2024	106	66	106	13
חלק החברה			136,900			1,984	1,595	1,120	226

שיעור התשואה הצפוי על עלות הפרויקטים הינו כ-11%

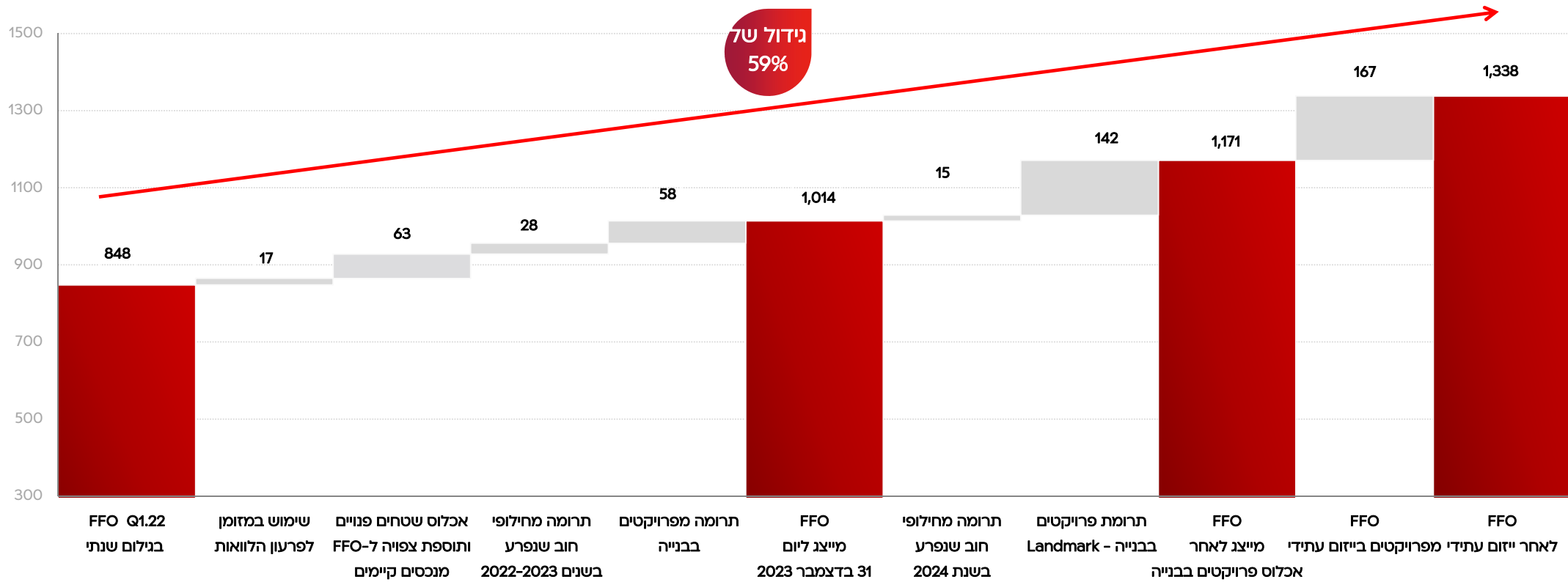
* עלות הקמת הפרויקט כוללת גם את עלות הקמת 116 הדירות בפרויקט, עם זאת ה-NOI והשטח אינם כוללים את הדירות בפרויקט, אשר מכירתן צפויה להניב כ-0.5 מיליארד ש"ח
 ** כולל שינויים משמעותיים בתוך הקניון הקיים

פוטנציאל עתידי להגדלת ה-NOI במיליוני ש"ח



• ה-NOI מפרויקטים בייזום עתידי מתבסס על הערכת החברה כיום. התוצאות בפועל יכולות להיות שונות באופן משמעותי

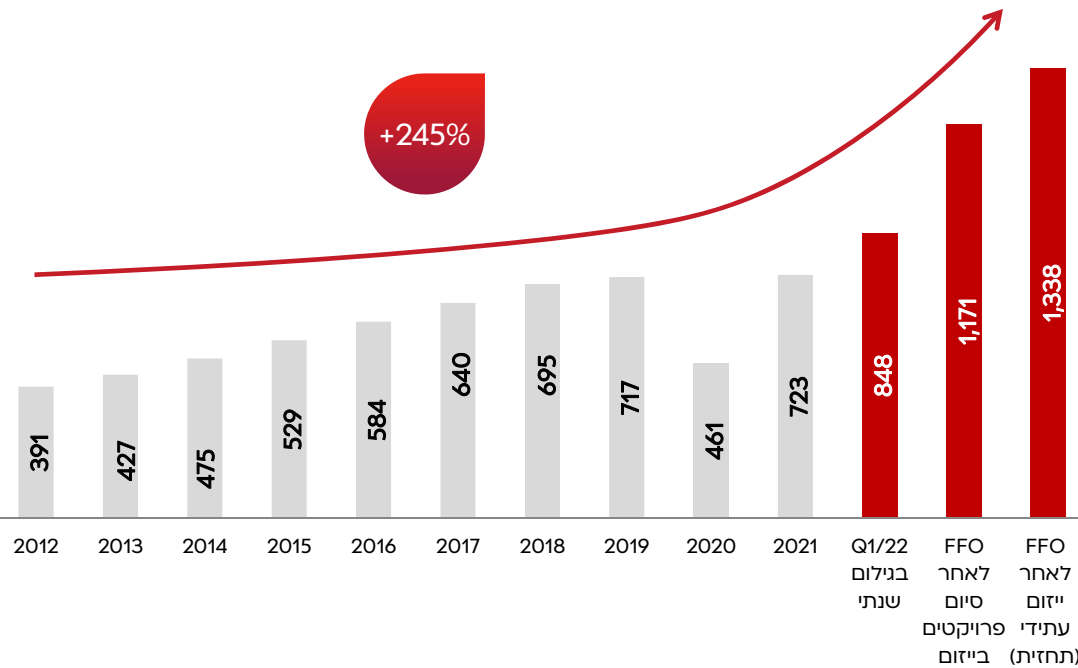
פוטנציאל עתידי להגדלת ה-FFO במיליוני ש"ח



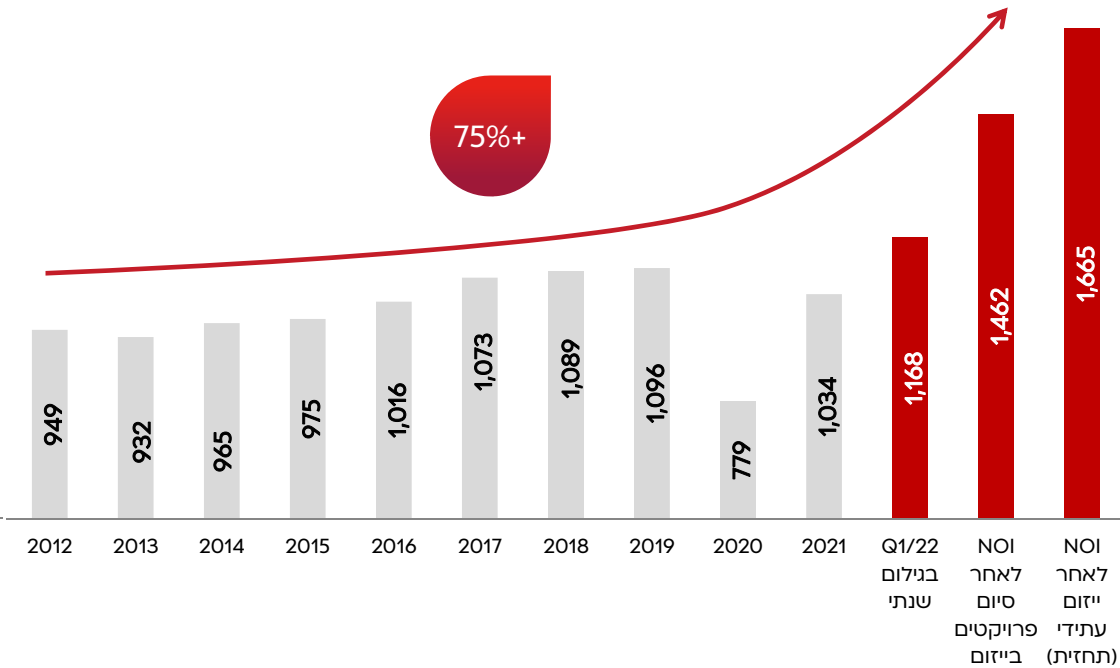
- נלקחו בחשבון השפעות מיסוייות לפי הערכת החברה
- נלקח בחשבון השפעות מימון על פרויקטים בייזום עתידי לפי יחס חוב של 50% וריבית מוערכת של 1.58%

NOI (חלק הבעלים) ו-FFO לאורך שנים

FFO



NOI (חלק הבעלים)



סקירת התוצאות הפיננסיות

מליסרון
מקבוצת עופר השקעות



סקירת התוצאות הפיננסיות לרבעון הראשון של שנת 2022

רווח נקי (חלק הבעלים)	225 מיליון ש"ח גידול של 82 מיליון ש"ח לעומת תקופה מקבילה אשתקד
NOI מנכסים זהים	304 מיליון ש"ח גידול של 54% לעומת תקופה מקבילה אשתקד
NOI חלק הבעלים	292 מיליון ש"ח גידול של 54% לעומת תקופה מקבילה אשתקד
Funds From Operations (FFO)	212 מיליון ש"ח גידול של 75% לעומת תקופה מקבילה אשתקד
פדיונות מחודש ינואר עד חודש מרץ	גידול של 2% בפדיונות בקניוני החברה בהשוואה לתקופה המקבילה בשנת 2019. על פי דוחות RIS בחודש אפריל נמשך הגידול ונרשמה עלייה ממוצעת של 7% בפדיונות קניוני החברה

*הגידול בפדיון נמדד אל מול תקופה מקבילה בשנת 2019 בנטרול פדיונות בתי הקולנוע שעדיין לא התאוששו מהקורונה

"מליסרון מסכמת את הרבעון הראשון של שנת 2022 עם תוצאות שיא בפעילותה. החברה ממשיכה ביישום האסטרטגיה והתוכנית העסקית ארוכת הטווח שלה, במסגרתה היא בוחנת עסקאות שונות, שמטרתן יצירת מספר מנועי צמיחה בתחומים נוספים בעולם הנדל"ן וזאת לצד המשך השבחת הנכסים הקיימים שלה. החברה ממשיכה לשפר את חוויית הלקוחות והשוכרים ולשימור מיצובם של קניוני עופר כקבוצת הקניונים המובילה בישראל. אנו מאמינים כי המהלכים האסטרטגיים ויישומם העתידי יביאו להמשך השאת ערך הן ללקוחותינו והן למשקיעים בחברה"

ליאורה עופר, יו"ר

סקירת התוצאות הפיננסיות לרבעון הראשון של שנת 2022

"מליסרון מסיימת רבעון נוסף עם תוצאות שיא וזאת, על אף גל תחלואת האומיקרון שחוותה המדינה בחודשיים הראשונים של השנה. החברה מציגה גידול בכל הפרמטרים התפעולים - הרווח התפעולי (NOI) גדל ועומד על קצב שנתי של כ-1,170 מיליון ש"ח, הרווח התזרימי (FFO) גדל גם כן ועומד על קצב שנתי של כ-850 מיליון ש"ח, פדיונות השוכרים עלו בכ-2% ושיעורי התפוסה בקניונים ובמשרדים גבוהים ועומדים על כ-98%. בנוסף, דמי השכירות הממוצעים בחוזים חדשים שנחתמו הרבעון עלו בכ-0.7%
אופיר שריד, מנכ"ל

תזרים מפעילות שוטפת	201 מיליון ש"ח	גידול של 112 מיליון ש"ח לעומת תקופה מקבילה אשתקד
שיעורי תפוסה	98.4% בקניונים	97.7% במשרדים
סך נדל"ן להשקעה מנוהל	21 מיליארד ש"ח	ללא שינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2021
חלק מליסרון בנדל"ן להשקעה	20.3 מיליארד ש"ח	גידול של 1.2% ביחס ליום 31 בדצמבר 2021
Loan To Value (LTV)	42.2%	קיטון של 1.1% ביחס ליום 31 בדצמבר 2021
ריבית אפקטיבית משוקללת (עלות החוב)	2.0%	ללא שינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2021

ביצועים פיננסיים – FFO בהשוואה לרבעון רביעי 2021

מיליון ש"ח

לשלושת החודשים
שהסתיימו ביום 31.12.2021

לשלושת החודשים
שהסתיימו ביום 31.03.2022

285	292	NOI חלק הבעלים
(16)	(17)	עלויות הנהלה וכלליות
(2)	(4)	עלויות פרסום ושיווק
2	1	בנטרול הפסד מפעילות אחרת
2	1	בנטרול פחת והפחתות חשבונאיות
271	273	EBITDA
(47)	(40)	הוצאות ריבית ריאלית על החוב הפיננסי ונטרול הוצאות מימון בגין הפחתת עודפי עלות
(21)	(21)	מיסים שוטפים (ללא מדד)
203	212	Funds From Operations (FFO)
-	-	דיבידנדים שחולקו
203	212	יתרת משאבים להשקעה במנועי צמיחה נוספים

75%

גידול ב-FFO מול
רבעון ראשון 2021

212

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

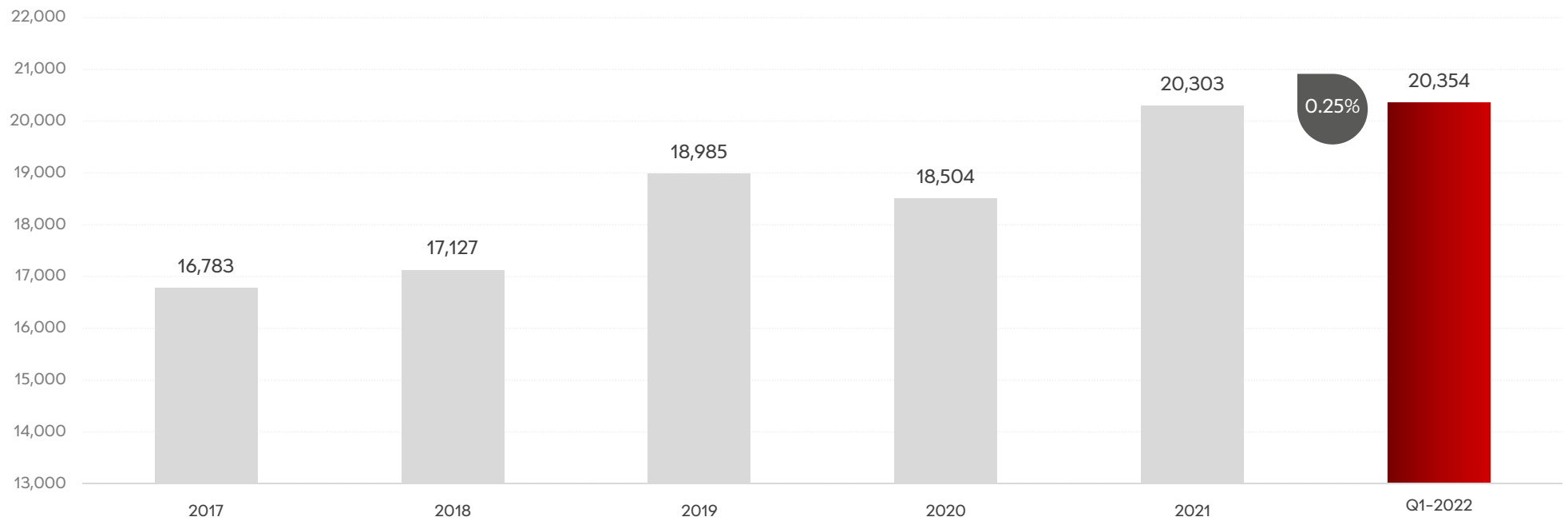
11,885

מיליון ש"ח
EPRA NAV
ליום 31 במרץ 2022
(250 ש"ח למניה)

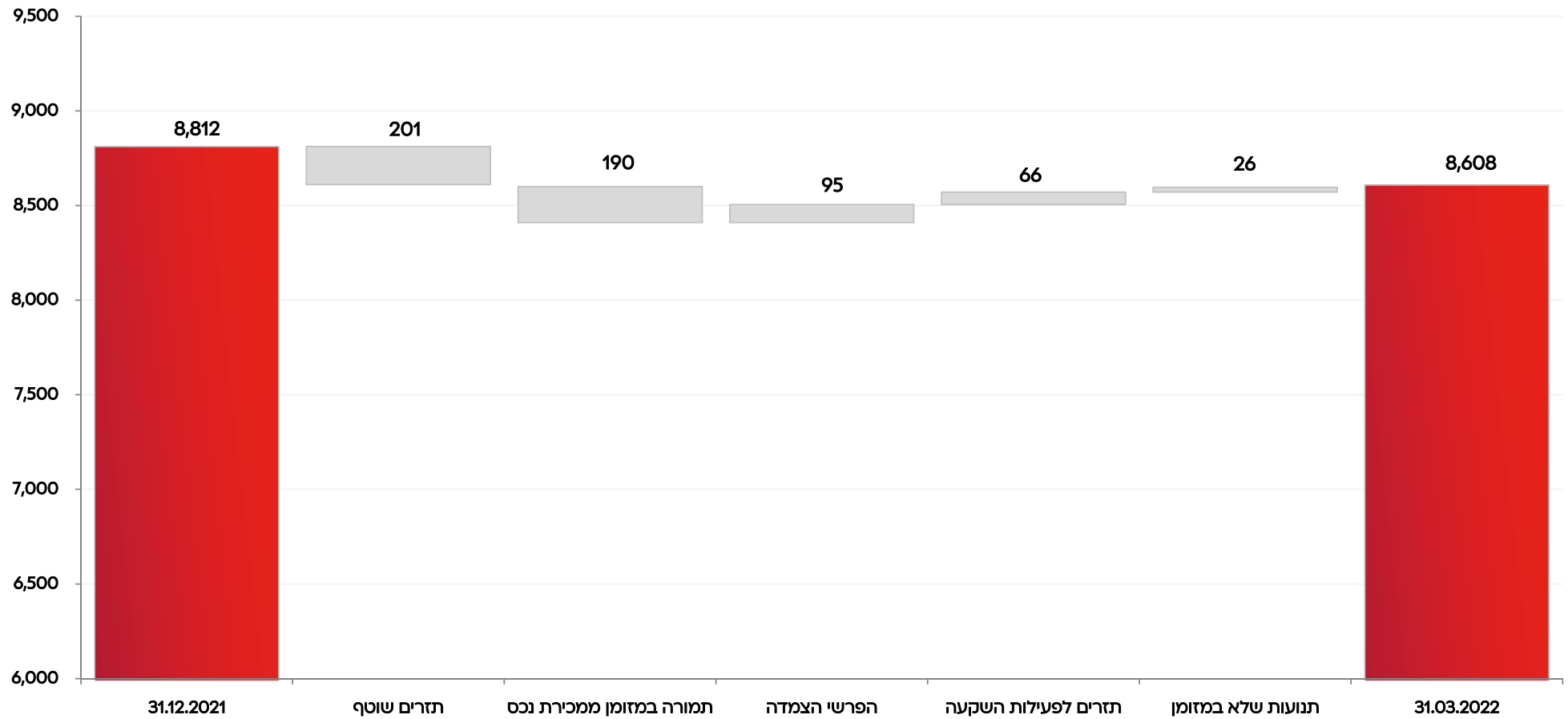
שווי נדל"ן להשקעה (חלק הבעלים, מיליוני ש"ח)

ברבעון הראשון של שנת 2022 רשמה החברה בדוחותיה הכספיים עליית שווי של נכסיה המסחריים בסך של 150 מיליון ש"ח, שנובעת בעיקר מעדכון בנין מרכיב המדד על הכנסות שכ"ד

משווי הנדל"ן להשקעה נגרע קניין עופר לב אשדוד שנמכר במהלך הרבעון

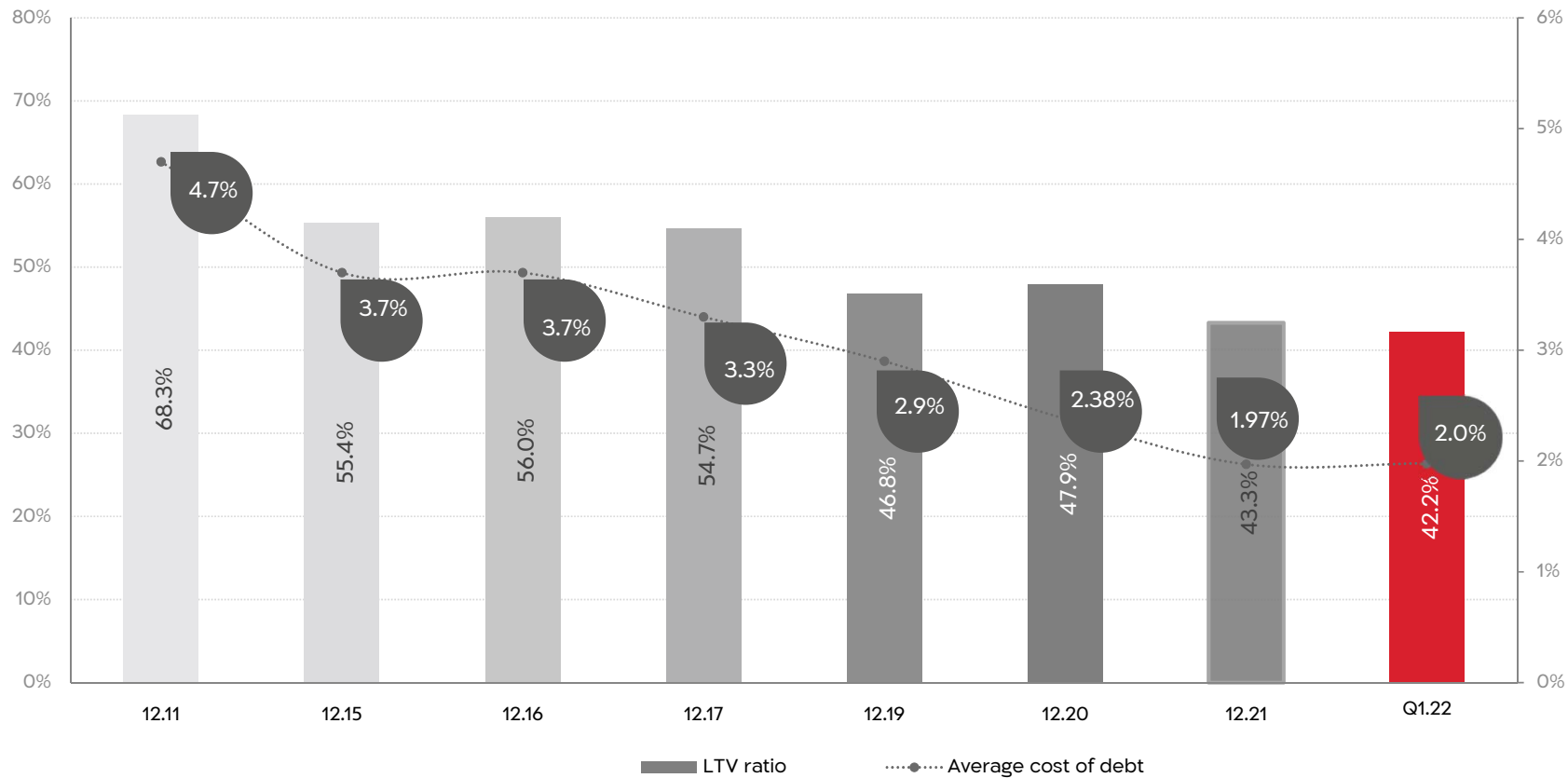


יתרת החוב נטו (חלק הבעלים, מיליוני ש"ח)



ניצול יעיל של עלויות החוב

שיעור המינוף על נכסי החברה (LTV) ועלות החוב הצמוד הכוללת על פני השנים 2011-2022-Q1

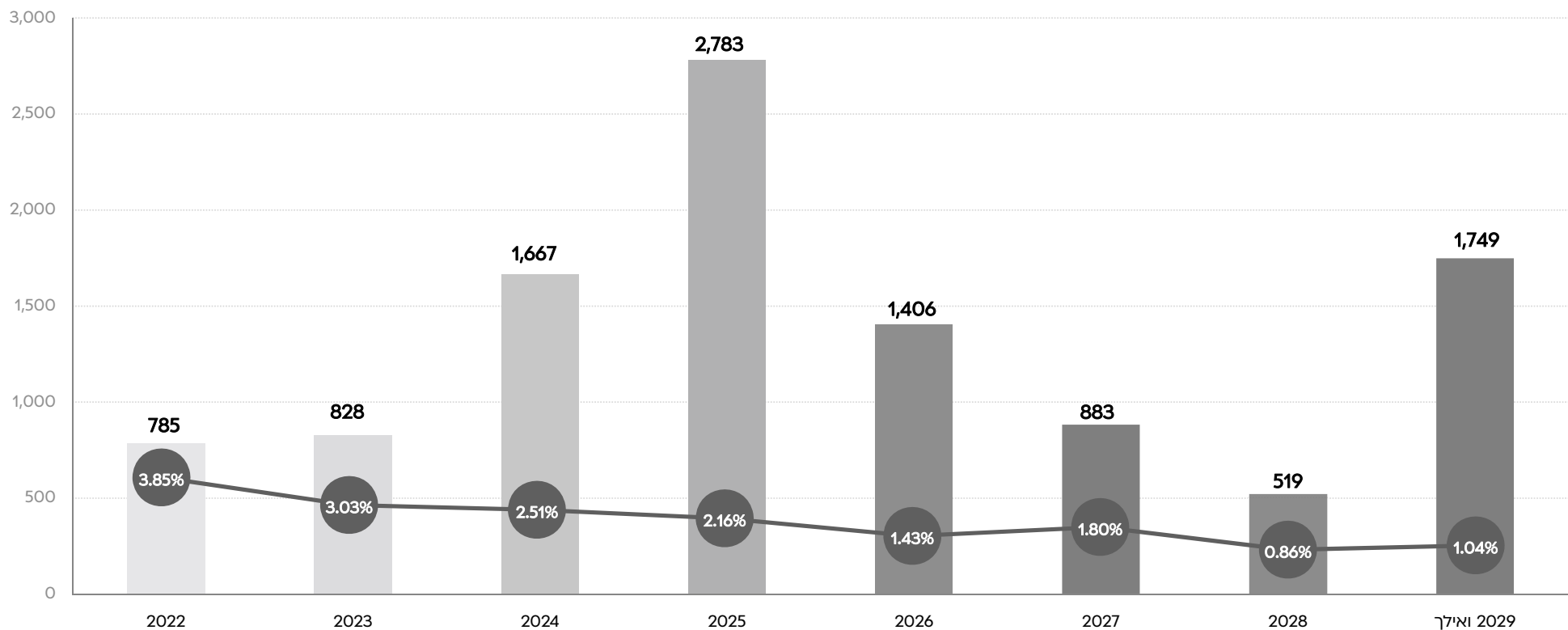


מח"מ חוב החברה
שנים **3.74**

מיליארד ש"ח **1.6**
החוב הנפרע בתקופה
4.2022-12.2023
בריבית 3.43%
אפקטיבית של

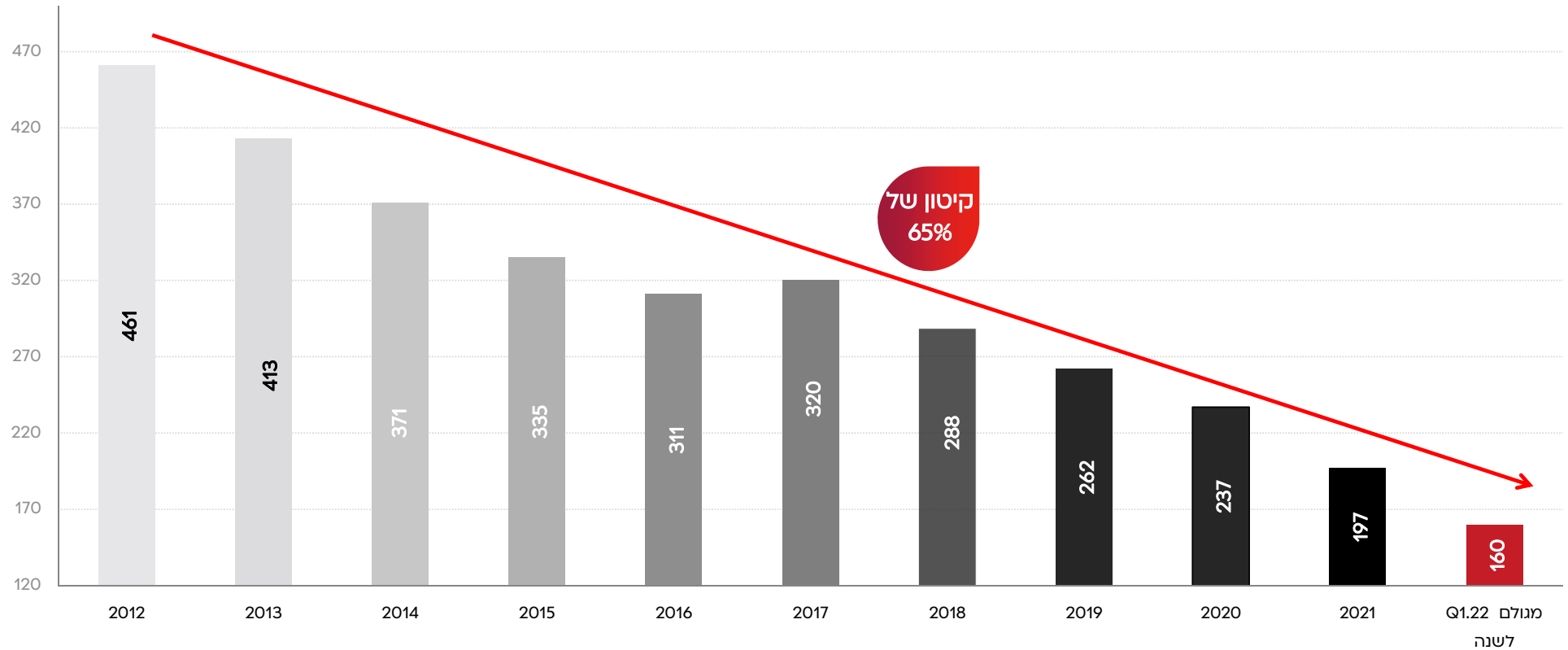
1.58%
התשואה לפדיון של אג"ח
מובטח הנסחר כיום
(על פי אג"ח סדרה כ' -
מח"מ כ-7 שנים)

פריסת פירעונות החוב על פני שנים והריבית האפקטיבית של פירעונות החוב



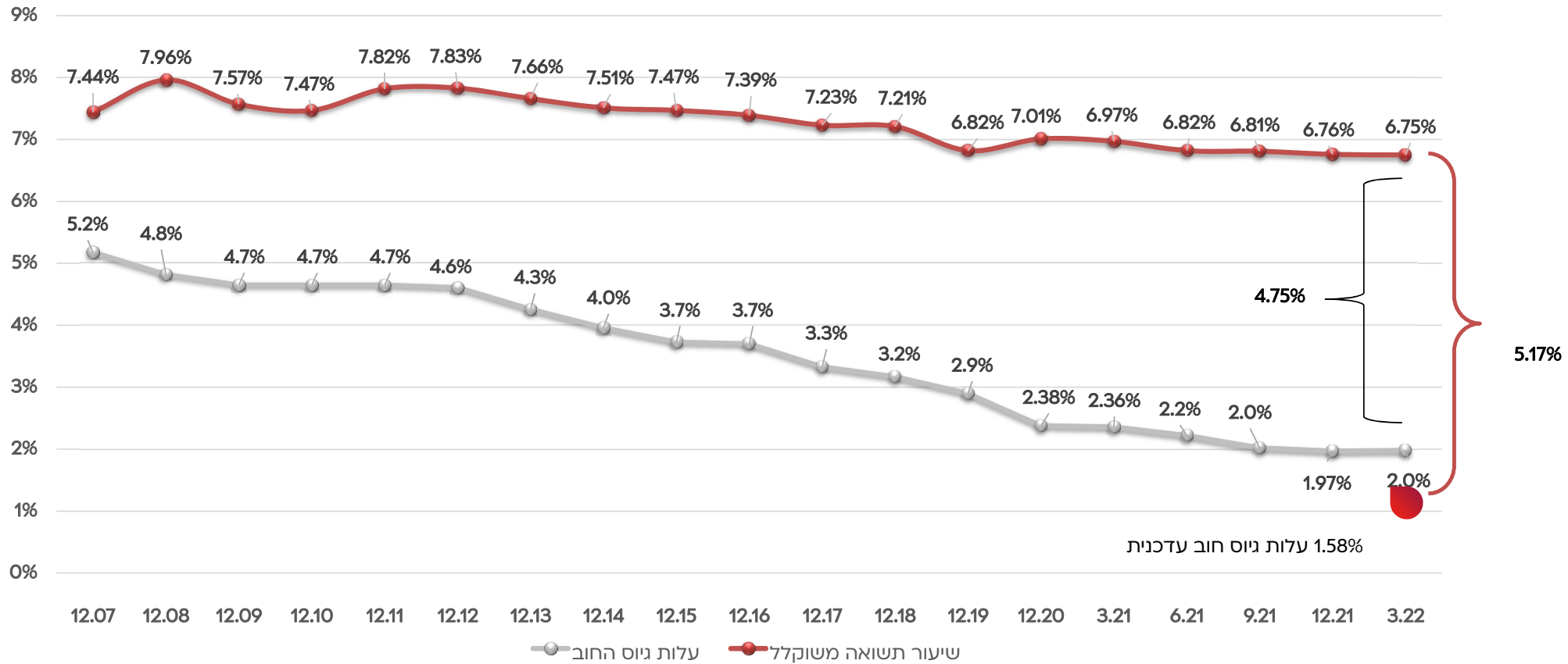
- ליום 31 במרץ, 2022 לחברה יתרת מזומנים ושווי מזומנים בהיקף של כ-1.6 מיליארד ש"ח, כאשר עליה לשרת חוב (כולל קרן וריבית) לתקופה שעד ליום 31 במרץ, 2023, בהיקף של כ-1.1 מיליארד ש"ח
- בנוסף מחזיקה החברה מסגרות אשראי מחייבות שאינן מנוצלות בהיקף של כ-600 מיליון ש"ח ובנכסים לא משועבדים בהיקף של כ-7.8 מיליארד ש"ח

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



- פוטנציאל חיסכון ריבית שנתית בגין פירעונות עד סוף שנת 2023 - 30 מיליון ש"ח, לפי ריבית של 1.58%

שיעור ההיוון המשוקלל ביחס לעלות החוב המשוקללת הצמודה של החברה



עלות גיוס חוב עדכנית 1.58%

לפי עלות גיוס של 1.58% (על פי עלות גיוס אג"ח מליסרון (סדרה כ'), מח"מ 7 שנים)

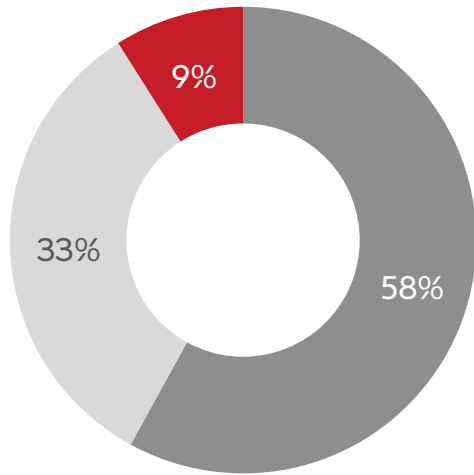
ייזום עתידי

מליסרון
מקבוצת עופר השקעות



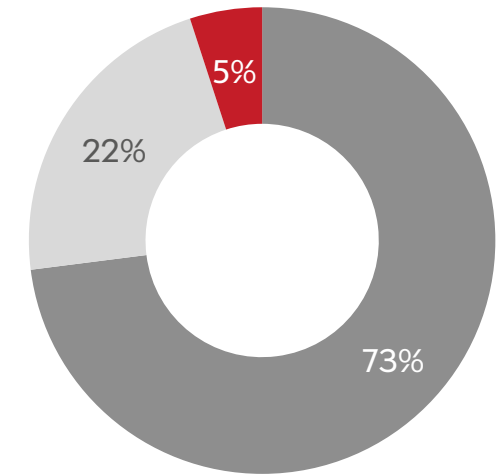
חלוקה לתחומי פעילות עיקריים של החברה לפי NOI כיום ו-NOI לאחר השלמת הייזום הקיים לטווח הבינוני

משקל תחומי פעילות לאחר אכלוס מלא של פרויקטים בייזום קיים לטווח בינוני



■ מסחר ■ משרדים ■ אחר

משקל תחומי פעילות כיום



■ מסחר ■ משרדים ■ אחר

- משרדים המצויים במבני קניונים או בסמוך אליהם נכללים בתחום המשרדים
- תחום פעילות אחר מתייחס כיום למבנים המושכרים לשוכר יחיד ובעתיד גם לתחום חוות השרתים והדיור להשכרה

פרויקטים בתהליך תכנוני ייזום לטווח בינוני

משרדים מעל קניון רחובות

שטח להשכרה – 11,000 מ"ר

שימושים – משרדים

מצב תכנוני – תב"ע מאושרת, לפני קבלת היתר

מועד התחלת בנייה צפוי – 2023

עלויות בנייה צפויות – 105-115 מיליון ש"ח

NOI צפוי – 9-11 מיליון ש"ח

שווי בספרים – 34 מיליון ש"ח



פרויקטים בתהליך תכנוני ייזום לטווח בינוני

משרדים מעל קניון עופר גרנד באר-שבע

שטח להשכרה – 14,000 מ"ר

שימושים – משרדים ומרפאות

מצב תכנוני – תב"ע מאושרת, לפני קבלת היתר

מועד התחלת בנייה צפוי – 2023

עלויות בנייה צפויות – 115-120 מיליון ש"ח

NOI צפוי – 10-12 מיליון ש"ח

שווי בספרים – 11 מיליון ש"ח



פרויקטים בתהליך תכנוני ייזום לטווח בינוני

דיור להשכרה סמוך לקניון עופר גרנד באר-שבע

שטח להשכרה – 35,000 מ"ר

שימושים – 297 יחידות דיור

מצב תכנוני – תב"ע מאושרת, בשלבי תכנון לקראת הגשה להיתר

מועד התחלת בנייה צפוי – 2023

עלויות בנייה צפויות – 360-370 מיליון ש"ח

NOI צפוי – 15-17 מיליון ש"ח

שווי בספרים – 58 מיליון ש"ח



הדמיה

פרויקטים בתהליך תכנוני ייזום לטווח בינוני

מגדל משרדים נוסף בפארק עופר הכרמל

שטח להשכרה – 16,000 מ"ר

שימושים – משרדים

מצב תכנוני – תב"ע מאושרת

מועד התחלת בנייה צפוי – 2023

עלויות בנייה צפויות – 175-180 מיליון ש"ח

NOI צפוי – 14-16 מיליון ש"ח

שווי בספרים – 15 מיליון ש"ח



הדמיה

פרויקטים בתהליך תכנוני ייזום לטווח בינוני

חוות שרתים בפארק עופר הכרמל

שטח להשכרה – 18,000 מ"ר (16 מגה-וואט ברוטו)

שימושים – חוות שרתים

מצב תכנוני – תב"ע מאושרת

מועד התחלת בנייה צפוי – 2023

עלויות בנייה צפויות – 540-560 מיליון ש"ח

NOI צפוי – 50-55 מיליון ש"ח

שווי בספרים – 16 מיליון ש"ח



פרויקטים בתהליך תכנוני ייזום לטווח בינוני

קרקע ליד קניון השרון

שטח להשכרה –

- משרדים ומסחר 7,000 מ"ר
- מגורים 15,500 מ"ר

עירוב שימושים –

- 92 יחידות דיור להשכרה
- 3,500 מ"ר משרדים ו-3,500 מ"ר מסחר

מצב תכנוני – תב"ע מאושרת, בשלבי תכנון לקראת הגשה להיתר

מועד התחלת בנייה צפוי - 2023

עלויות בנייה צפויות –

- מגורים 165-170 מיליון ש"ח
- משרדים ומסחר 65-70 מיליון ש"ח

NOI צפוי –

- מגורים - 6-8 מיליון ש"ח
- משרדים ומסחר - 7-9 מיליון ש"ח

שווי בספרים –

- מגורים - 36 מיליון ש"ח
- משרדים ומסחר - 42 מיליון ש"ח



פרויקטים בתהליך תכנוני ייזום לטווח בינוני

מגדל משרדים נוסף סמוך לקניון עופר פתח-תקווה

שטח להשכרה – 27,000 מ"ר

שימושים – משרדים

מצב תכנוני – תב"ע מאושרת

מועד התחלת בנייה צפוי – 2023

עלויות בנייה צפויות – 240-250 מיליון ש"ח

NOI צפוי – 23-25 מיליון ש"ח

שווי בספרים – 24 מיליון ש"ח



פרויקטים בתהליך תכנוני ייזום לטווח בינוני

תוספת משרדים ליד קניון נוף הגליל (חלק החברה 90.9%)

שטח להשכרה – 6,000 מ"ר

שימושים – משרדים

מצב תכנוני – תב"ע הופקדה למתן תוקף

מועד התחלת בנייה צפוי – 2022

עלויות בנייה צפויות – 43 מיליון ש"ח

NOI צפוי – 5 מיליון ש"ח

שווי בספרים – 5 מיליון ש"ח



הדמיה

פרויקטים בתהליך תכנוני ייזום לטווח בינוני

תוספת מסחר ומשרדים ליד קניון נוף הגליל (חלק החברה 90.9%)

שטח להשכרה – 29,000 מ"ר

שימושים – מסחר ומשרדים

מצב תכנוני – תב"ע הופקדה למתן תוקף

מועד התחלת בנייה צפוי – 2024

עלויות בנייה צפויות – 360-370 מיליון ש"ח

NOI צפוי – 28-31 מיליון ש"ח

שווי בספרים – 64 מיליון ש"ח



הדמיה

פרויקטים בתהליך תכנוני ייזום לטווח בינוני

תוספת משרדים בפארק עופר יקנעם

שטח להשכרה – 40,000 מ"ר

שימושים – משרדים

מצב תכנוני – תב"ע בתהליך

מועד התחלת בנייה צפוי – 2024

עלויות בנייה צפויות – 390-400 מיליון ש"ח

NOI צפוי – 27-29 מיליון ש"ח

שווי בספרים – 0



פרויקטים בתהליך תכנוני ייזום לטווח בינוני

תוספת משרדים ומסחר בעופר אדומים

שטח להשכרה – 14,800 מ"ר

שימושים – משרדים ומסחר

מצב תכנוני – תב"ע מאושרת

מועד התחלת בנייה צפוי – 2023

עלויות בנייה צפויות – 135-145 מיליון ש"ח

NOI צפוי – 12-14 מיליון ש"ח

שווי בספרים – 9 מיליון ש"ח



פרויקטים בתהליך תכנוני ייזום לטווח בינוני

שם הנכס	שיעור בעלות בנכס	שימוש עיקרי בנכס	שטח להשכרה	סטטוס	מועד צפוי להתחלת בנייה	שווי הפרויקט נטו בספרי החברה ליום 31.03.2022 (במיליוני ש"ח)	אומדן יתרת עלות לפרויקט (במיליוני ש"ח)	אומדן NOI בתפוסה מלאה
עופר רחובות	100%	משרדים	11,000	תב"ע מאושרת, לפני קבלת היתר	2023	34	105-115	9-11
עופר באר שבע	100%	משרדים ומרפאות	14,000	תב"ע מאושרת, לפני קבלת היתר	2023	11	115-120	10-12
עופר הכרמל	100%	משרדים	16,000	תב"ע מאושרת	2023	15	175-180	14-16
עופר הכרמל	100%	חוות שרתים	18,000	תב"ע מאושרת	2023	16	540-560	50-55
עופר באר שבע	100%	מגורים (297 יחידות) (החברה מייעדת להשכרה)	35,000	תב"ע מאושרת, תכנון לפני הגשה להיתר	2023	58	360-370	15-17
עופר השרון	100%	מסחר ומשרדים	7,000	תב"ע מאושרת, תכנון לפני הגשה להיתר	2023	42	65-70	7-9
עופר השרון	100%	מגורים (92 יחידות) (החברה מייעדת להשכרה)	15,500	תב"ע מאושרת, תכנון לפני הגשת היתר	2023	36	165-170	6-8
קניון עופר פתח תקווה	100%	משרדים	27,000	תב"ע מאושרת	2023	24	240-250	23-25
עופר נוף הגליל	91%	משרדים	6,000	תב"ע לפני אישור סופי	2022	5	43	5
עופר נוף הגליל	91%	מסחר ומשרדים	29,000	תב"ע לפני אישור סופי	2024	64	360-370	28-31
עופר יקנעם	100%	משרדים	40,000	תב"ע בתהליך	2024	-	390-400	27-29
עופר אדומים	100%	משרדים ומסחר	14,800	תב"ע מאושרת	2023	9	135-145	12-14
חלק החברה			230,150			314	2,693-2,793	203-229

פרויקטים בתהליך תכנוני ייזום לטווח ארוך

הרחבת קניון רמת-אביב

שטח להשכרה – 90,000 מ"ר

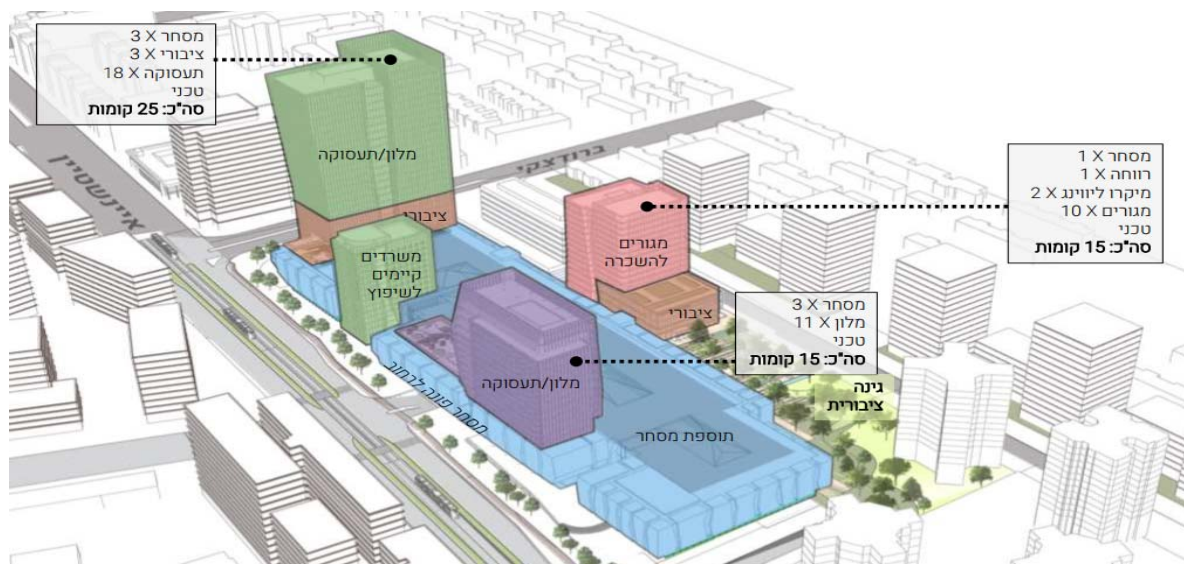
עירוב שימושים – מסחר, מגורים להשכרה, משרדים ומלון

מצב תכנוני – לקראת דיון בהפקדת התוכנית

עלויות בנייה צפויות – טרם נקבע

NOI צפוי – טרם נקבע

שווי בספרים – 73 מיליון ש"ח



פרויקטים בתהליך תכנוני ייזום לטווח ארוך

פרויקטים שמועד הקמתם והאומדנים בגינם טרם נקבעו

שם הנכס	שיעור בעלות בנכס	שימוש עיקרי בנכס	שטח להשכרה	סטטוס	מועד צפוי להתחלת בנייה	שווי הפרויקט נטו בספרי החברה ליום 31.03.2022 (במיליוני ש"ח)	אומדן יתרת עלות לפרויקט (במיליוני ש"ח)	אומדן NOI בתפוסה מלאה
עופר רמת אביב	100%	מסחר, משרדים, מלונאות ודיור להשכרה	90,000	תב"ע בתהליך	טרם נקבע	73	טרם נקבע	טרם נקבע
עופר גרנד חיפה	100%	מלונאות	6,000	תב"ע מאושרת	טרם נקבע	5	טרם נקבע	טרם נקבע
עופר הקריון	100%	משרדים	23,000	תב"ע מאושרת	טרם נקבע	42	טרם נקבע	טרם נקבע
קניון עופר פתח תקווה	100%	מסחר	7,000	תב"ע מאושרת	טרם נקבע	-	טרם נקבע	טרם נקבע
עופר הכרמל	100%	משרדים ותעסוקה	10,000	תב"ע מאושרת	טרם נקבע	25	טרם נקבע	טרם נקבע
חוצות המפרץ	50%	לוגיסטיקה ומשרדים	100,000	תב"ע מאושרת	טרם נקבע	194	טרם נקבע	טרם נקבע
חלק החברה			186,000			242		

תודה על ההקשבה

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