



מקבוצת עופר השקעות
מליסרון

מצגת שוק ההון

לרבעון הראשון של שנת 2023

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 העיין 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 (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 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 ושוויות 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, 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 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.



פורטפוליו

28 נכסים מניבים בבעלות החברה



907,000 מ"ר שטח מנוהל



26,000 מקומות חניה



98.5% שיעור תפוסה ממוצע



כ-2,600 שוכרים



כ-10 מיליארד ש"ח

פדיונות שנתיים בקניונים



כ-70 מיליון ביקורים בשנה בקניונים



כרטיס ביקור

משנת 1992 נסחרת החברה בבורסה לניירות ערך

וכלולה במדדי הבורסה המובילים
תל-אביב 125, תל-אביב 35 ותל-אביב נדל"ן

שווי שוק של כ-11 מיליארד ש"ח

53% מהון

המניות

מוחזק ע"י הציבור

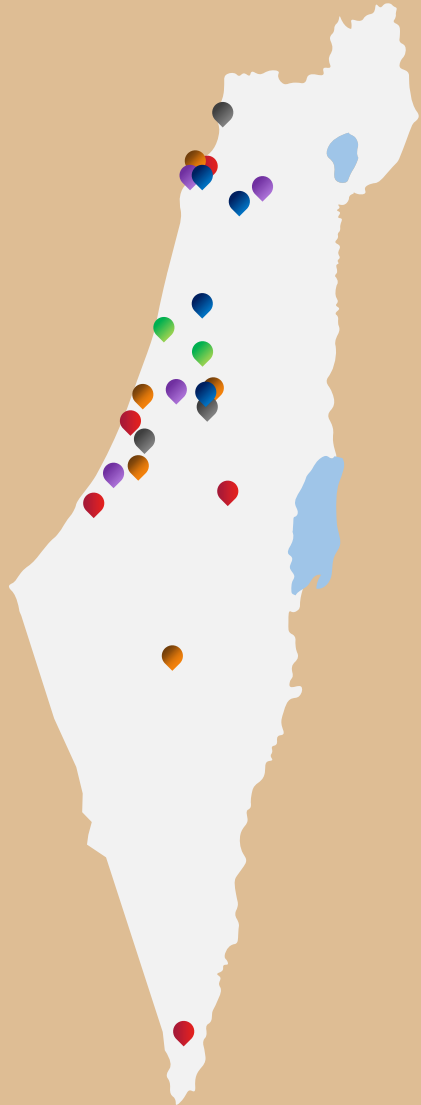
'iAA-

דירוג אשראי גבוה

'iAA'

דירוג סדרות אג"ח

מפת נכסים



קניונים אזוריים (53% מה-NOI)
עופר רמת אביב | עופר הקריון | עופר גרנד חיפה | עופר הקניון הגדול פ"ת | עופר רחובות | עופר גרנד ב"ש

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

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

קניונים עירוניים (4% מה-NOI)
עופר השרון נתניה | עופר לב חדרה

פארקי הייטק ומשרדים (23% מה-NOI)
פ"ת East | פ"ת West | פארק עופר יקנעם | פארק עופר הכרמל | בית המילניום רעננה

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

* השנה השלימה החברה את רכישת קניון הראל במבשרת ציון, קניון בשטח של כ-12 אלף מ"ר.

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)	
53%	7.00%	173	238	10,502	99.5%	262	קניונים אזוריים ^①
23%	6.89%	75	2,251	4,589	^② 97.8%	319	פארקי הייטק ומשרדים
9%	7.06%	28	364	1,742	^③ 99%	85	מתחמי עודפים וכאור סנטר
5%	5.94%	16	4	1,118	100%	41	נכסים בעלי שוכר יחיד
6%	7.18%	20	54	1,272	98.3%	65	קניונים שכונתיים
4%	7.49%	13	104	724	98.8%	40	קניונים עירוניים
100%	6.95%	325	3,015	19,947	98.4%	812	סה"כ

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

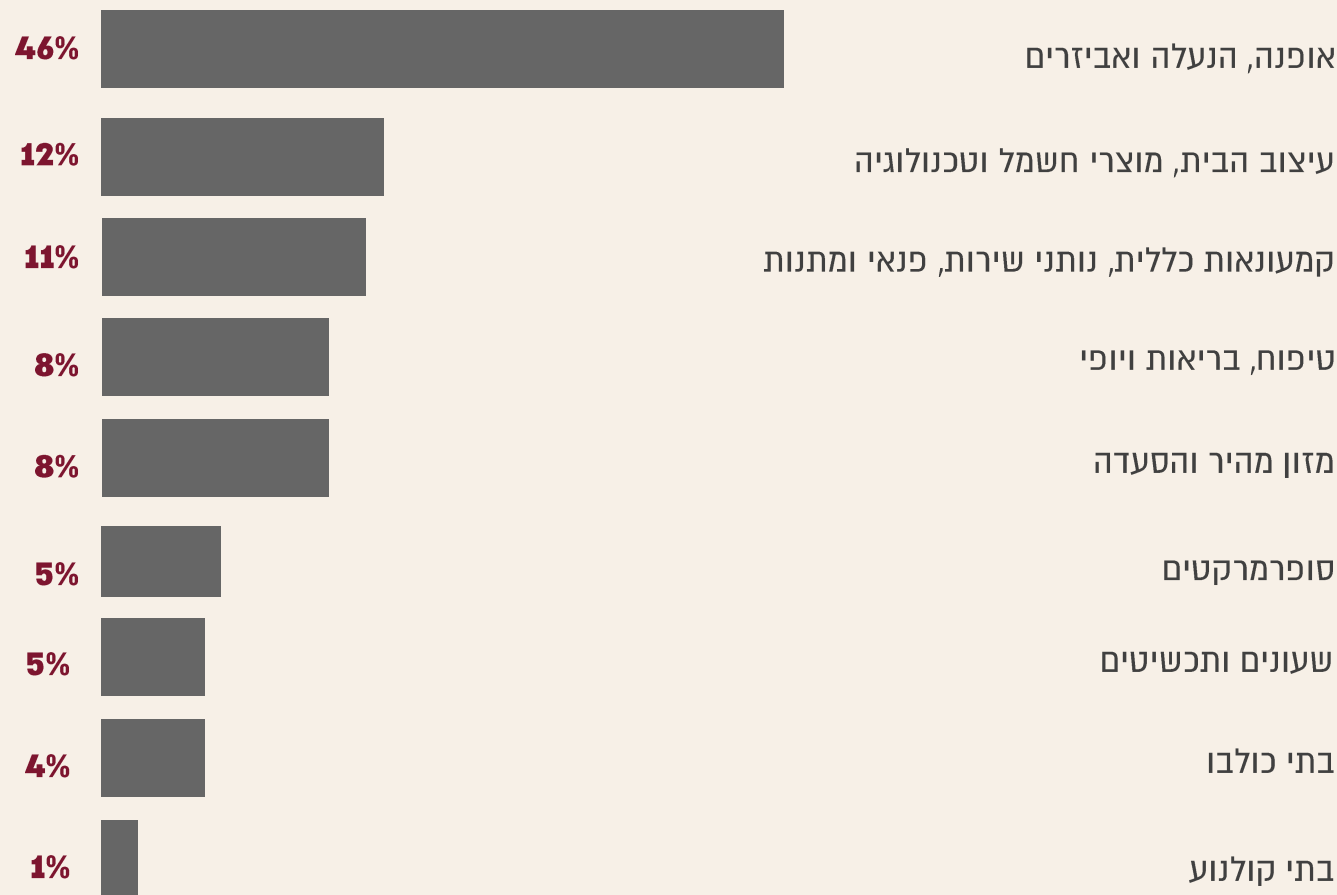
② בנייתם של בניינים D-C בפארק עופר פתח תקווה EAST הסתיימה והבניינים מצויים בשלבי אכלוס מתקדמים, בניינים אלו לא נכללו בשיעורי התפוסה בטבלה לעיל.

③ שיעור התפוסה של מתחמי העודפים וכאור סנטר ללא שטח של כ-5,000 מ"ר במתחם חוצות המפרץ שהושכר לאולם ארועים והחזרה בוטל עקב השפעות התפרצות הקורונה, כולל שטח זה שיעור התפוסה עומד על 96.6%.



תמהיל הקניונים

חלוקה לתמהיל לפי הכנסות על-פי תמהיל מוצרים בקניונים



ניתוח פדיונות הקמעונאים (לפי סגמנטים)



הפדיונות בחודשים ינואר עד אפריל 2023 עלו ב-5% לעומת התקופה המקבילה אשתקד

הפדיונות בחודשים מרץ - אפריל 2023 עלו ב-2% לעומת התקופה המקבילה אשתקד

לראשונה, כוללים הפדיונות את הפדיון בקניון עופר הראל שעלה ברבעון הראשון ב-12% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד

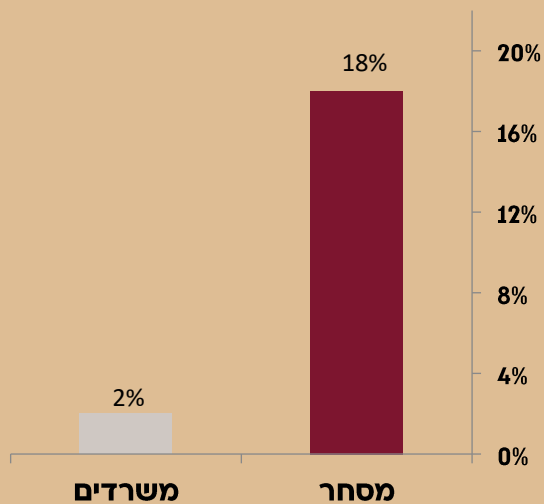
בהשוואה לתקופה מקבילה בשנת 2022

השינוי בפדיון חודשים ינואר - מרץ 2023 על-פי תמהיל המוצרים בקניונים

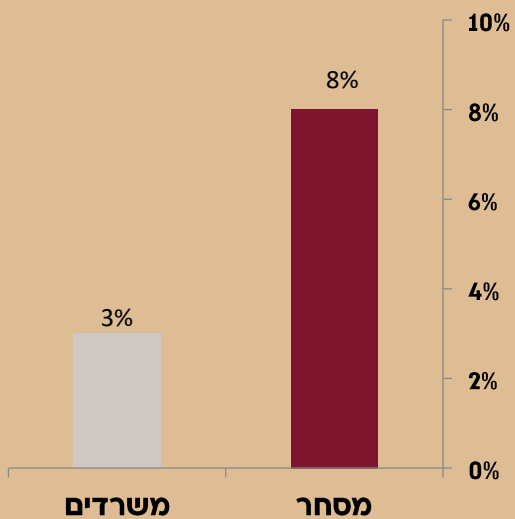
11%	אופנה הנעלה ואביזרים
4%	תכשיטים
15%	פעילות פנאי ומתנות
11%	עיצוב הבית
8%	מוצרי חשמל וטכנולוגיות
7%	טיפוח בריאות ויופי
16%	מזון מהיר והסעדה
5%	קמעונאות כללית ונותני שירותים
10%	סך חנויות ייעודיות
27%	בתי כולבו
16%	בתי קולנוע
3%	סופרמרקטים
10%	סך שינוי

סה"כ הפדיונות בקניוני עופר לתקופה של 1-3.2023 כ-2.2 מיליארד ש"ח

חוזים חדשים



מימושי אופציות וחידושי חוזים



חוזים חדשים, מימושי אופציות וחידושי חוזים ברבעון הראשון של שנת 2023 (מסחר ומשרדים)

מספר חוזים	מסחר		משרדים	
	מימושי אופציות וחידושי חוזים	חוזים חדשים* (חילופי שוכרים)	מימושי אופציות וחידושי חוזים	חוזים חדשים (חילופי שוכרים)
שטח שנחתם (אלפי מ"ר)	119	35	15	2
הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)	12	6	17	1
שיעור הגידול הריאלי בדמי השכירות	32	22	12	1
	8%	18%	3%	2%

מספר חוזים	מסחר	משרדים
חוזים חדשים על שטחים פנויים מעל לשנה וייזום חדש	19	1
שטח שנחתם (אלפי מ"ר)	4	4
הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)	7	4

הנתונים אינם כוללים חוזים על שטח של כ-2,000 מ"ר, אשר להם השפעה חיובית חריגה שהיתה מגדילה את שיעור הגידול הריאלי בדמי שכירות במידה משמעותית.

משרדים שוכרים מובילים

כ-330 שוכרים
מתוכם חברות מובילות הנסחרות
בבורסות בארץ ובעולם

357,000 מ"ר מנוהלים

6,000 חניות

3.6 שנים מח"מ שכירויות

300 מיליון ש"ח NOI שנתי (לפי Q1 2023)

6.89% שיעור היוון משוקלל

97.8% שיעור תפוסה

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

214 אלף מ"ר פרויקטים בהקמה (חלק החברה 129 אלף מ"ר)

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

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





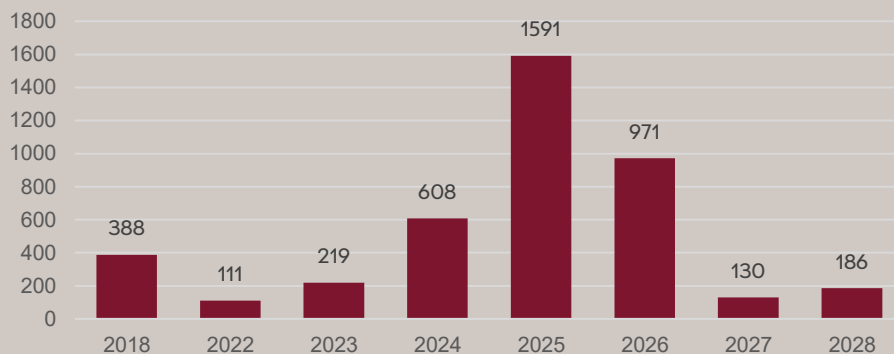
מליסרון מגורים

אביב ייזום במספרים | יחידות דיור

93%

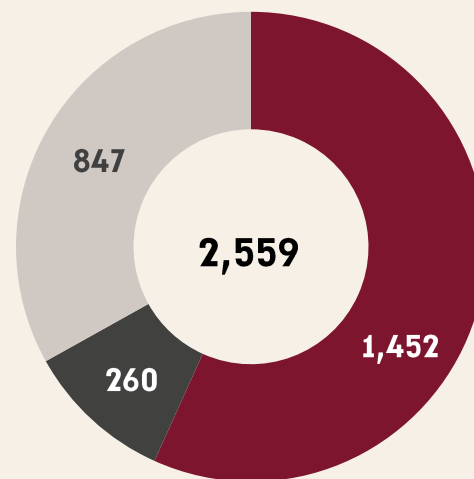
מהדירות ממוקמות
בגבעתיים, רמת גן
ותל אביב

צפי התחלת בנייה (יחידות דיור)



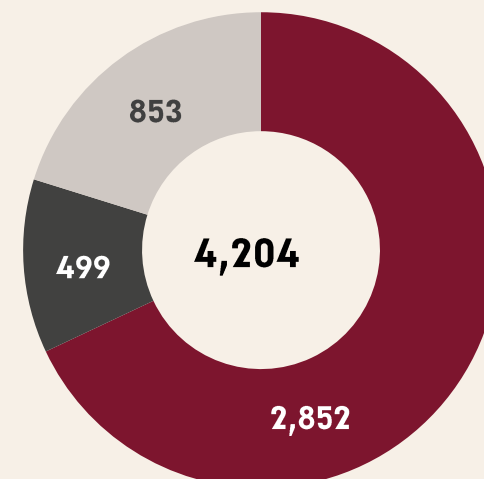
צפי דירות למכירה

(חלק אביב ייזום)



צפי דירות לבנייה

100%

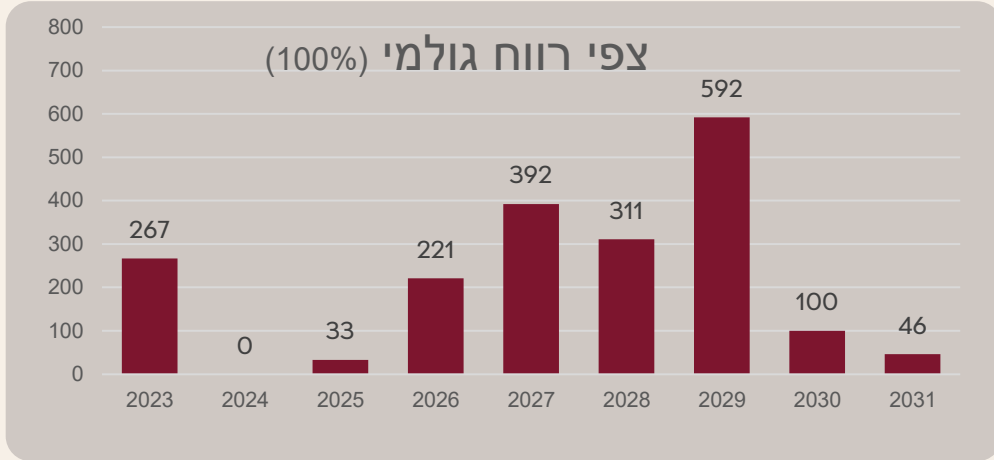


פרויקטים בשיעור
החתמות מעל 67%

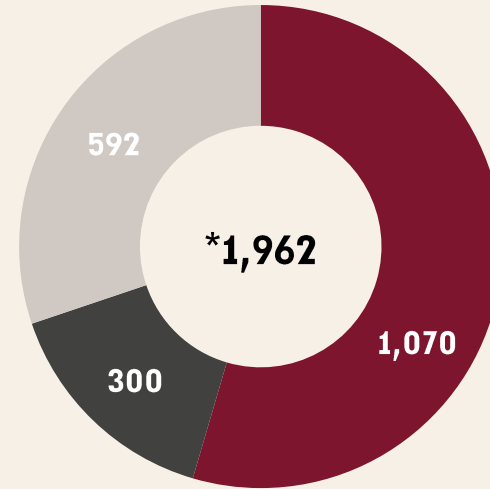
פרויקטים בהקמה

קרקעות שהחברה רכשה

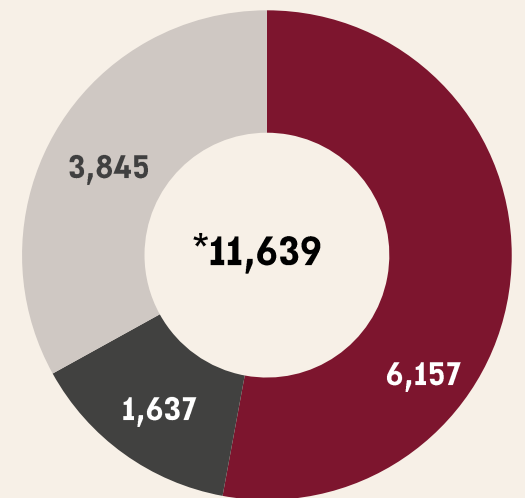
אביב ייזום במספרים | צפי הכנסות ורווח גולמי



צפי רווח גולמי
(100% מ' ש"ח)



הכנסות צפויות מייזום
(100% מ' ש"ח)



פרויקטים בשיעור החתמות מעל 67%

פרויקטים בהקמה

קרקעות שהחברה רכשה

80%
מהרווח הגולמי
צפוי בין 2025-2029

15%
מהרווח הגולמי
מפרויקטים בהקמה

* לאורך חיי הפרויקטים. חלק החברה המשותפת בהכנסות כ-9.9 מיליארד ש"ח וברווח הגולמי כ-1.6 מיליארד ש"ח.

** הצגת הרווח הגולמי היא בהתאם לשנה בה צפוי כל פרויקט להסתיים ולא על-פי כללי חשבונאות מקובלים. כמו כן לא נכללו רווחים צפויים מפעילות הקבלנות.

*** בנוסף מקדמת אביב מספר פרויקטים שאינם מוצגים לעיל, שכן במועד זה אין בינם וודאות תכנונית ו/או היקף חתימות מינימאלי. סה"כ דירות צפויות בפרויקטים הללו (כולל דירות של הדיירים) כ-1,600 דירות.

אביב ייזום – עסקת שחקים

תמורה 1,177 מיליון ש"ח (כולל עלויות פיתוח ומס רכישה)

יחידות דיור 733 יח"ד + 900 מ"ר מסחר

סה"כ רווח צפוי מהפרויקט 546 מיליון ש"ח

מועד תחילת בנייה צפוי 2025

מועד סיום בנייה צפוי 2029



הדמיה ראשונית

מליסרון | מגורים להשכרה

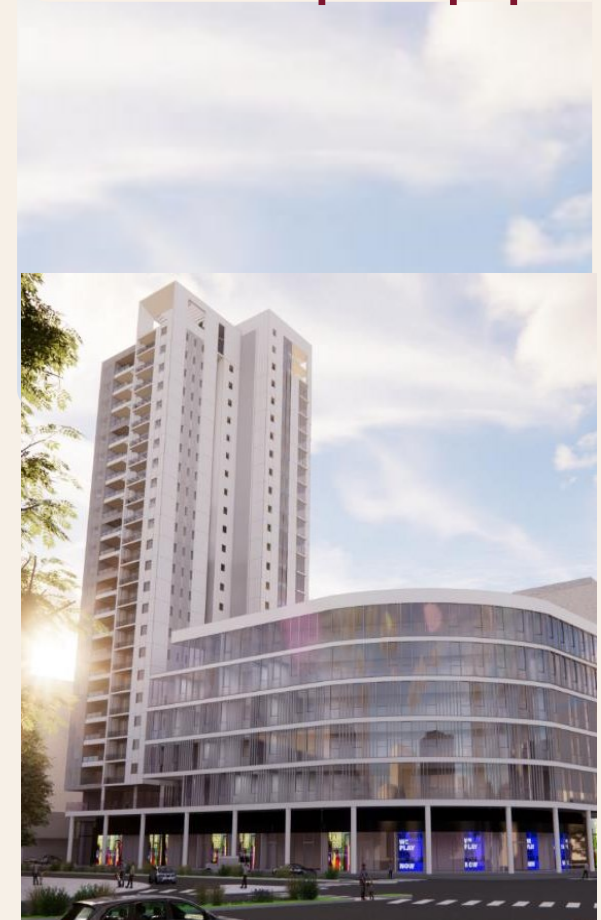
דיור להשכרה סמוך לקניון באר שבע



שטח להשכרה 35,000 מ"ר
שימושים 297 יחידות דיור
NOI צפוי 15-17 מיליון ש"ח
סך עלויות בנייה צפויות 360-370 מיליון ש"ח
שווי בספרים 58 מיליון ש"ח

מצב תכנוני תב"ע מאושרת,
בשלבי תכנון לקראת הגשה להיתר
מועד תחילת בנייה צפוי 2023
מועד סיום בנייה צפוי 2026

קרקע בסמוך לקניון השרון נתניה



שימושים
משרדים ומסחר 7,000 מ"ר להשכרה
מגורים 15,500 מ"ר להשכרה

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

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

סך עלויות בנייה משוערות
מגורים 165-170 מיליון ש"ח
משרדים ומסחר 65-70 מיליון ש"ח

שווי בספרים
מגורים 46 מיליון ש"ח
משרדים ומסחר 43 מיליון ש"ח

- בנוסף בפרויקט LANDMARK שרונה בונה החברה 116 דירות (חלק החברה בפרויקט 50%)



הדמייה



עסקאות חדשות בתקופה

קניון הראל

תמורה 32 מיליון ש"ח + ויתור על הלוואה 157 מיליון ש"ח
שטח להשכרה 11,600 מ"ר
שימושים מסחר
NOI בפועל 15 מיליון ש"ח
כדיונות Q1.23 מול Q1.22 +12%
שיעור תפוסה 97%
זכויות בנייה נוספות
7,400 מ"ר מסחר ותעסוקה
1,300 מ"ר מגורים
800 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור

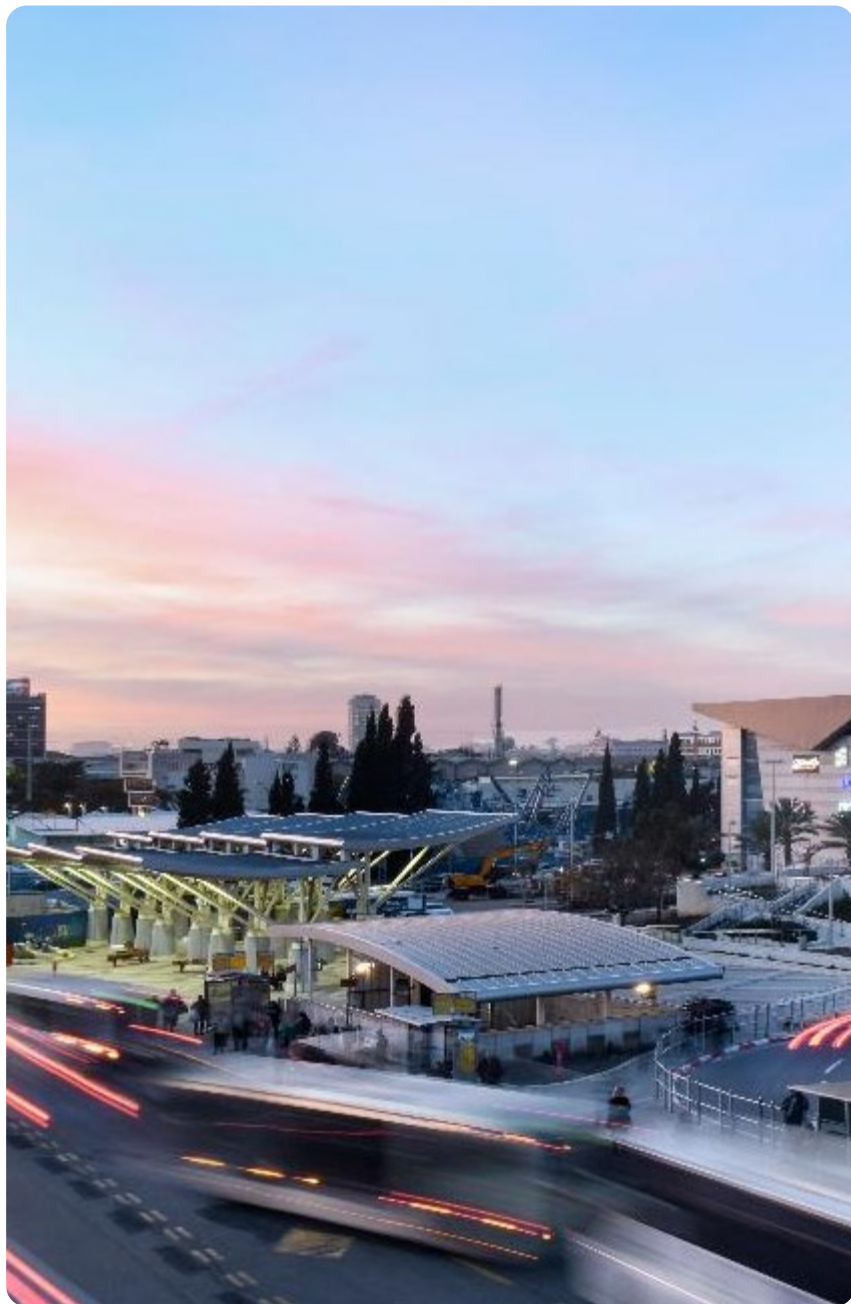


קרקע בתל אביב ברחוב לינקולן

קרקע ברחוב לינקולן

שטח להשכרה 25,500 מ"ר לאחר שתאושר תב"ע
לניוד זכויות
שימושים משרדים
תמורה 298 מיליון ש"ח
מצב תכנוני תב"ע מאושרת ל-17,500 מ"ר, החברה
פועלת להגדלת זכויות הבנייה
מועד התחלת בנייה צפוי 2025
מועד סיום בנייה צפוי 2028
סך עלויות בנייה משוערות 700-710 מ' (כולל קרקע)
NOI צפוי 56-60 מ' ש"ח





סקירת התוצאות הפיננסיות



"החברה פתחה את 2023 עם רצף עסקאות משמעותיות אשר מבטאות את יישום האסטרטגיה של החברה לגיוון מקורות הכנסתה.

בנוסף, ממשיכה החברה לפתח את מנועי הצמיחה הקיימים שלה, במקביל לפיתוח מנועי צמיחה חדשים, בהתאם לתוכניותינו העסקיות. במהלך השנה הקרובה צפויה החברה להמשיך לקדם מטרות אלה תוך השבחת נכסיה הקיימים, קידום תהליכי הייזום וההקמה של הפרויקטים החדשים, לרבות פרויקטי המגורים של אייז, בהם אנו רואים פוטנציאל רב לטווח הארוך, וכן טיוב תמהיל השוכרים והקפדה על שיפור מתמיד של חווית הלקוח בקניונים."

ליאורה עופר, יו"ר הדירקטוריון

סקירת התוצאות הפיננסיות לרבעון הראשון של שנת 2023

170 מיליון ש"ח (225 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד)
קיטון של 55 מיליון ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד

334 מיליון ש"ח (304 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד)
גידול של 10% לעומת התקופה המקבילה אשתקד

325 מיליון ש"ח (292 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד)
גידול של 11% לעומת התקופה המקבילה אשתקד

243 מיליון ש"ח (212 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד)
גידול של 15% לעומת התקופה המקבילה אשתקד
(לפרטים בנוגע ל-FFO לפי הוראות רשות ני"ע ראו שקף 21)

גידול של 10% בפדיונות הקניונים בתקופה בהשוואה לתקופה המקבילה ב-2022. פדיונות ינואר - אפריל עלו בכ-5% לעומת התקופה המקבילה אשתקד

רווח נקי
(חלק הבעלים)

NOI
(מנכסים זהים)

NOI
(חלק הבעלים)

FFO
(גישת הנהלה)

כדיונות
(ינואר עד מרץ)



"שנת 2023 החלה עם צמיחה במדדים התפעוליים. עליה ברווח התפעולי (NOI), ברווח התזרימי (FFO), בפדיונות השוכרים ודמי השכירות הממוצעים בחוזים חדשים, חידושי חוזים ומימושי אופציות שנחתמו מתחילת השנה.

במהלך הרבעון השלימה החברה את רכישת קניון הראל וקרקע ברחוב לינקולן בתל אביב. לצד השלמת הרכישות, ממשיכה החברה בבנייה ובאכלוס הפרויקטים שנמצאים בהקמה, ובשיפור הנראות ותמהיל החנויות בקניונים, באופן שיעצים את חוויות הקנייה וייתן מענה ללקוחות הפוקדים את הקניון.

בהיבט המימוני במהלך הרבעון הנפיקה החברה שתי סדרות אגרות חוב בהיקף של כ-600 מיליון ש"ח, כך שליום המאזן שומרת החברה על היקף מזומנים גבוה של כ-1.2 מיליארד ש"ח לצד מסגרות אשראי מחייבות ולא מנוצלות בסך של 500 מיליון ש"ח. יתרות אלו מאפשרות לחברה גמישות פיננסית בתקופה מאתגרת זו, לאור עליית הריבית והאינפלציה במשק".

אופיר שריד, מנכ"ל

סקירת התוצאות הפיננסיות לרבעון הראשון של שנת 2023

259 מיליון ש"ח (201 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד)
גידול של 58 מיליון ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד

98.7% בקניונים

97.8% במשרדים

23.2 מיליארד ש"ח

גידול של 0.7 מיליארד ביחס ליום 31 בדצמבר 2022

23 מיליארד ש"ח

גידול של 3.3% ביחס ליום 31 דצמבר 2022

43.6%

עלייה של 0.8% ביחס ליום 31 בדצמבר 2022

2.24%

עלייה של 0.19% ביחס ליום 31 בדצמבר 2022

תזרים מפעילות
שוטפת

שיעורי תפוסה

סך
נדל"ן להשקעה

חלק מליסרון
בנדל"ן להשקעה

LTV

ריבית אפקטיבית
משוקללת
(עלות החוב)

15%

גידול ב-FFO*

ביחס לרבעון המקביל בשנת 2022

13,126 מיליון ש"ח

EPRA NAV ל-31 במרץ 2023

(276 ש"ח למניה)

243 מיליון ש"ח

FFO* (5 ש"ח למניה)

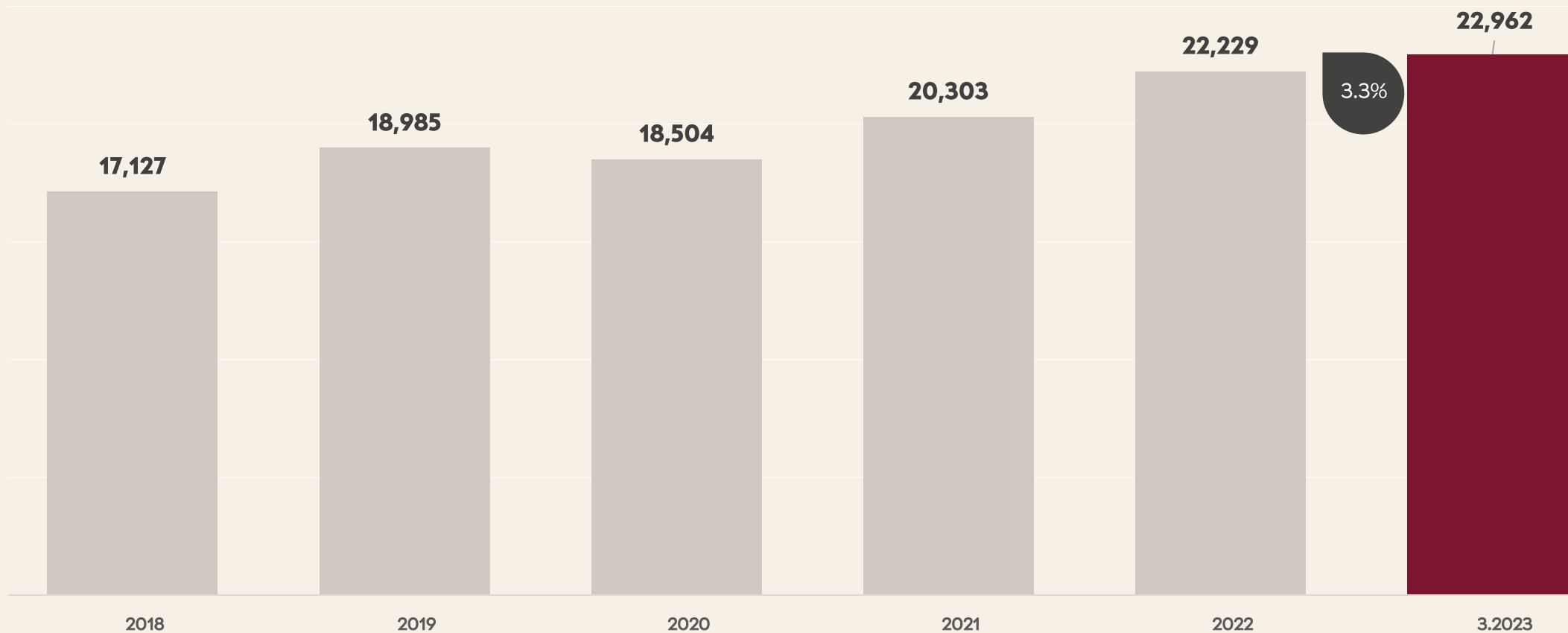
FFO

מיליון ש"ח	לרבעון שהסתיים ביום 31 במרץ 2023	לרבעון שהסתיים ביום 31 במרץ 2022
NOI חלק הבעלים	325	292
עלויות הנהלה וכלליות	(20)	(17)
עלויות פרסום ושיווק	(5)	(4)
בנטרול הפסד מפעילות אחרת	4	1
בנטרול פחת והפחתות חשבונאיות	4	1
EBITDA	308	273
הוצאות ריבית ריאליות על החוב הפיננסי ונטרול הוצאות מימון על הפחתת עודפי עלות	(44)	(40)
מיסים שוטפים (ללא מדד)	(21)	(21)
FFO לפי גישת הנהלה	243	212
התאמות ל-FFO לפי גישת רשות ני"ע: הפרשי הצמדה נכסים והתחייבויות פיננסים	(88)	(95)
בנטרול השפעת המדד על הפרשות למיסים שוטפים	3	6
FFO לפי גישת רשות ני"ע	159	123
דיבידנד שוטף	(60)	-

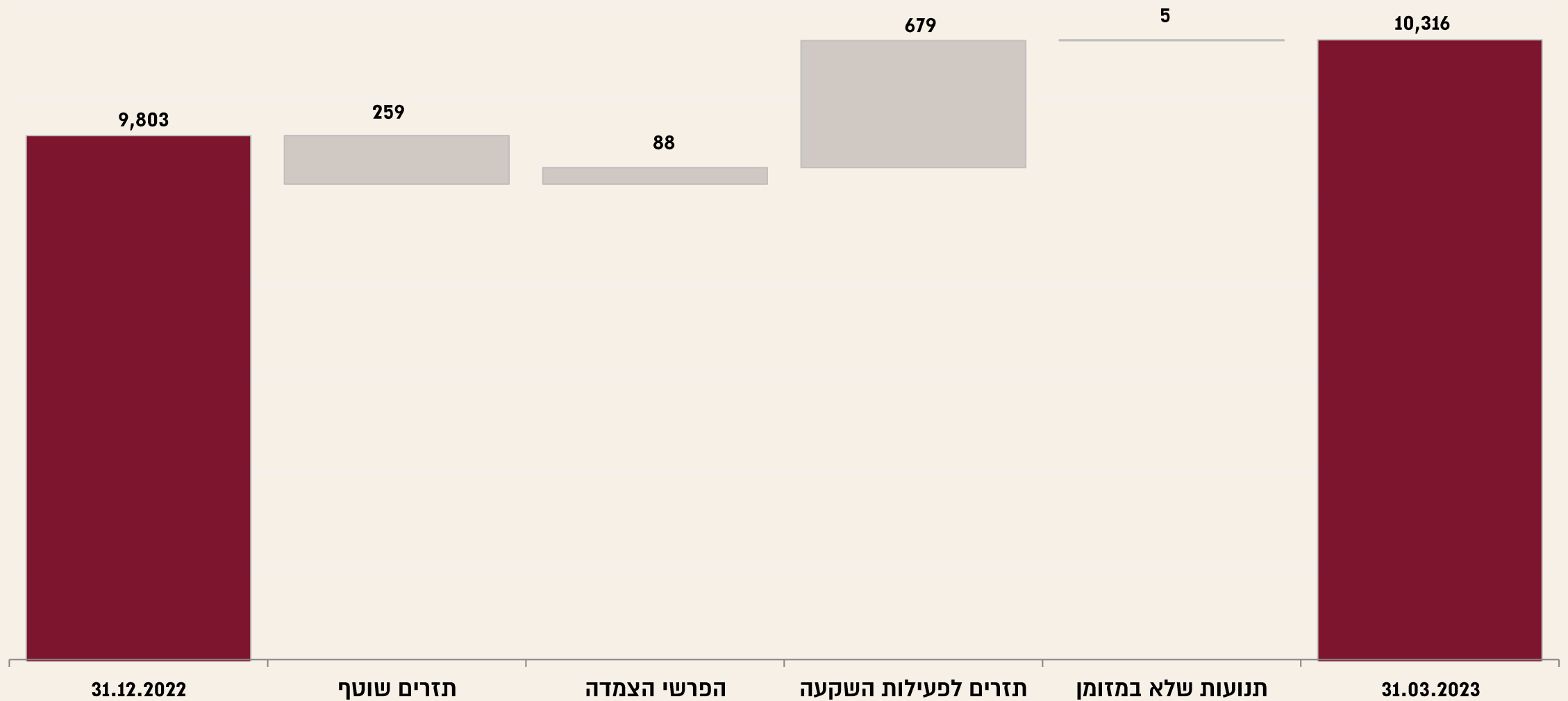
* FFO לפי גישת הנהלה

שווי נדל"ן להשקעה | חלק הבעלים, מיליוני ש"ח

ברבעון הראשון לשנת 2023 רשמה החברה גידול בשווי נכסיה המסחריים בסך 733 מיליון ש"ח שנבע מרכישת נכסים חדשים בסך 502 מיליון ש"ח, מהשקעות בנכסים ובנכסים בהקמה בסך 173 מיליון ש"ח, ומשיערוך שווי הנכסים בסך של 57 מיליון ש"ח שנבע מהשפעת עליית המדד בתקופה

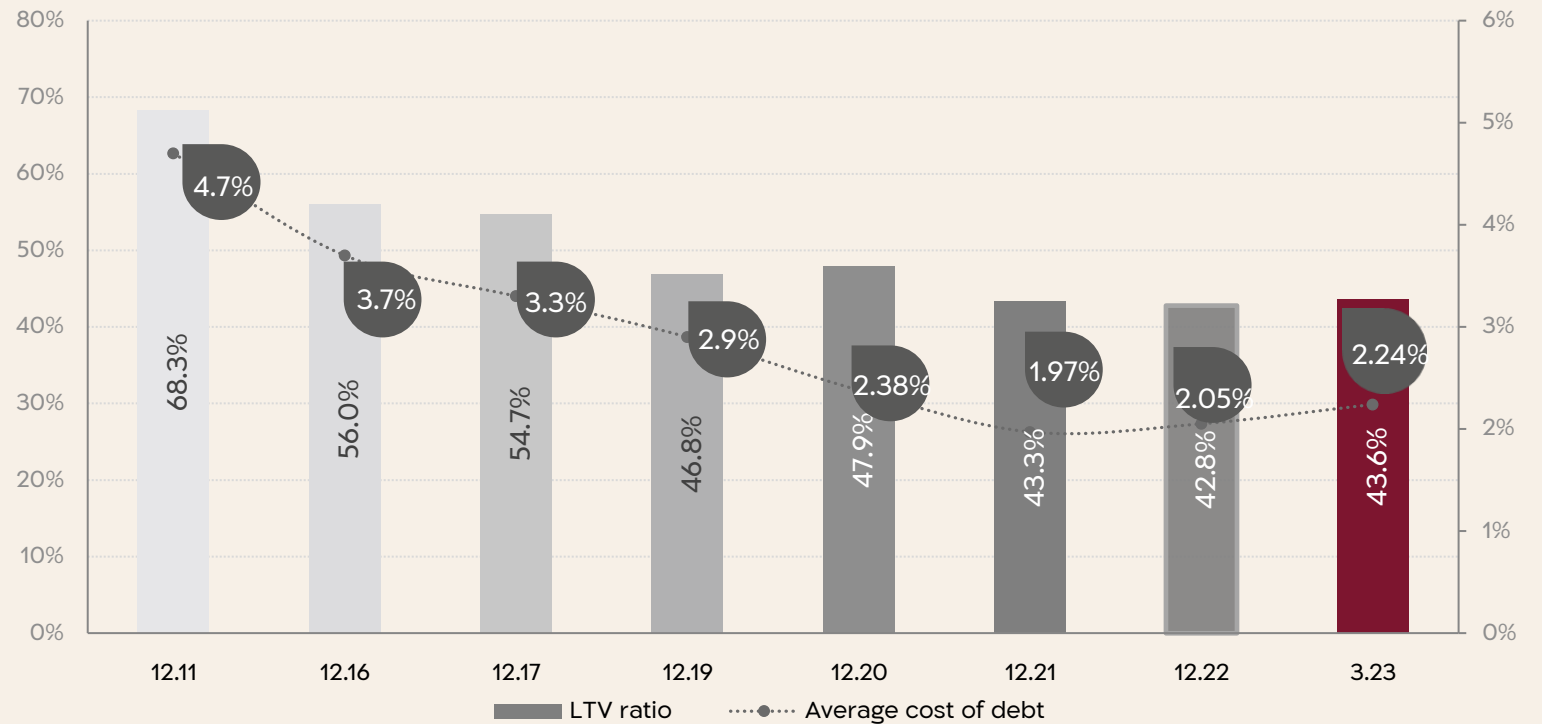


יתרת החוב נטו | חלק הבעלים, מיליוני ש"ח



ניצול יעיל של עלויות החוב

שיעור המינוף על נכסי החברה (LTV) ועלות החוב הצמוד הכוללת על פני השנים 2011-2023



3.6 שנים

מח"מ חוב החברה

751 מיליון ש"ח

החוב הנפרע בתקופה 4-12.2023

בריבית אפקטיבית של 3.3%

2.8%

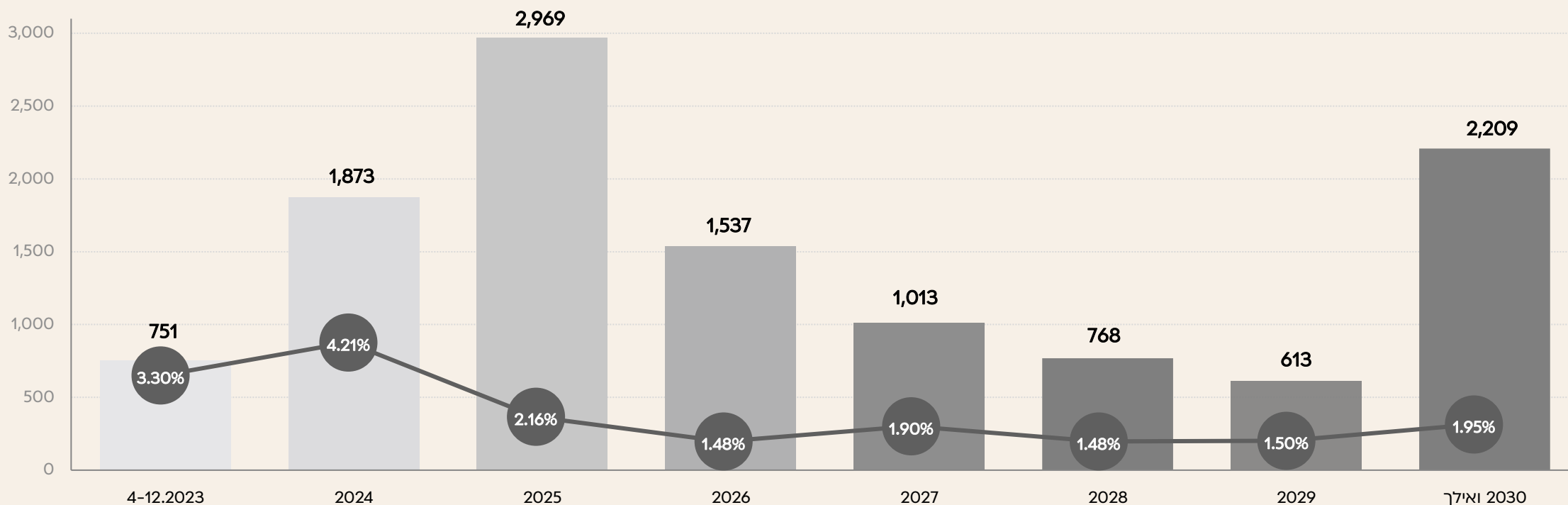
התשואה לפדיון של אג"ח

מובטח הנסחר כיום

(על פי אג"ח סדרה כ', מח"מ

כ-6.23 שנים)

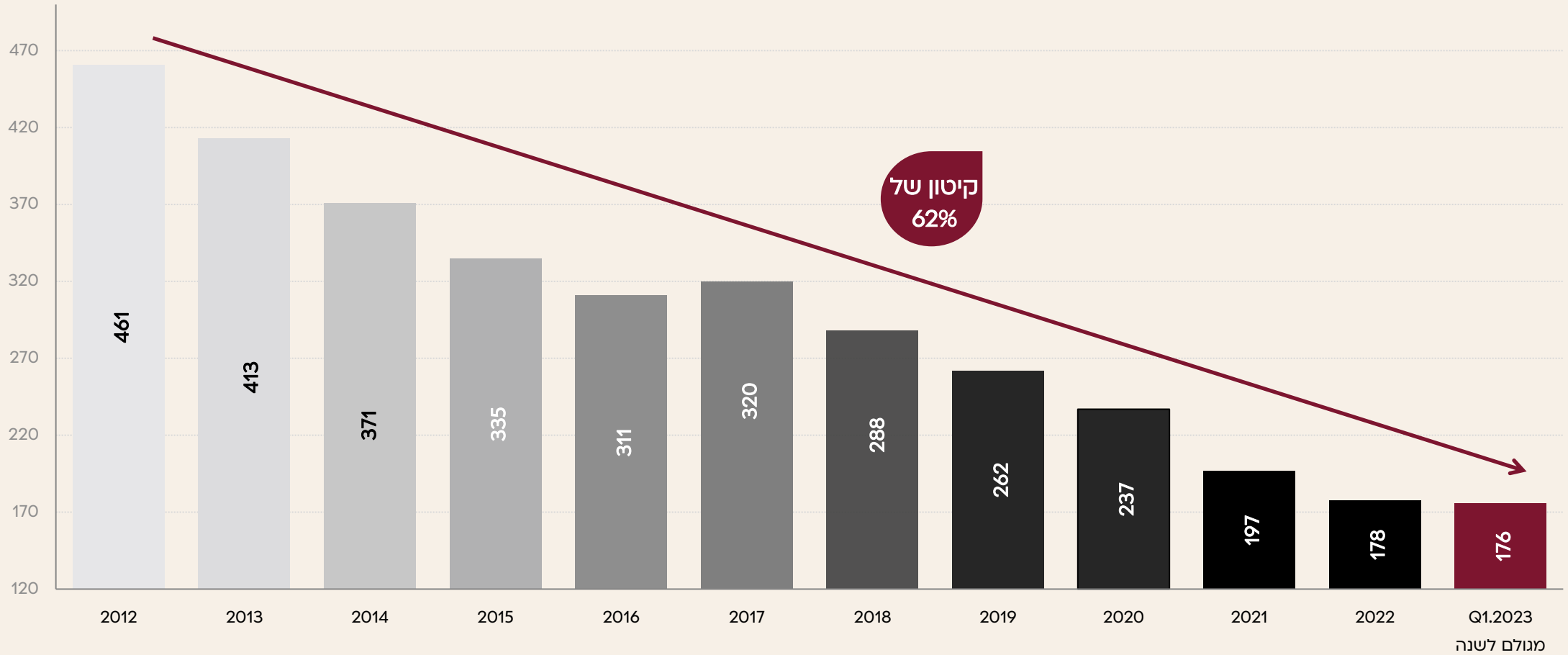
פריסת פירעונות החוב על פני שנים והריבית האפקטיבית על פירעונות החוב



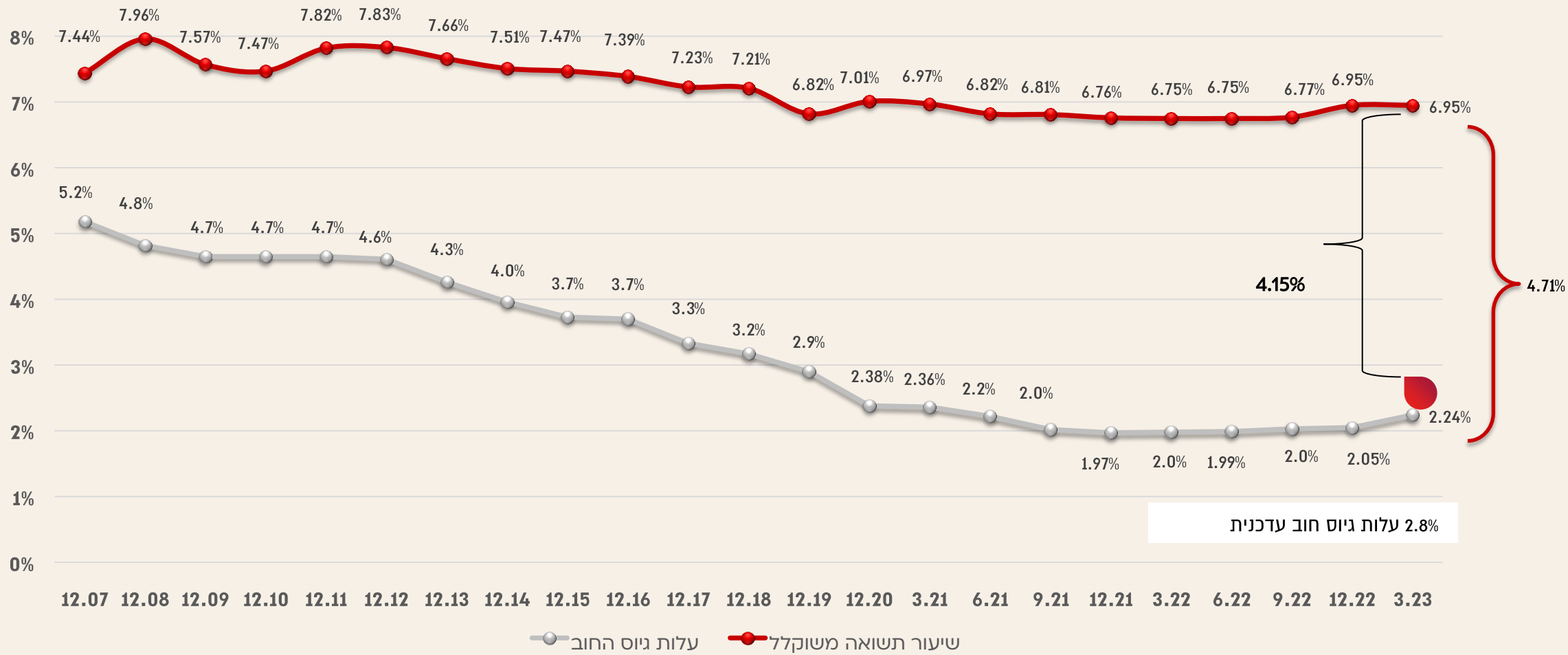
- ליום 31 במרץ, 2023 לחברה יתרת מזומנים ושווי מזומנים בהיקף של כ-1.2 מיליארד ש"ח, כאשר עליה לשרת חוב (כולל קרן וריבית) לתקופה שעד ליום 31 במרץ, 2024, בהיקף של כ-1.9 מיליארד ש"ח

- בנוסף מחזיקה החברה מסגרות אשראי מחייבות שאינן מנוצלות בהיקף של כ-500 מיליון ש"ח ובנכסים לא משועבדים בהיקף של כ-9.2 מיליארד ש"ח

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



שיעור ההיוון המשוקלל ביחס לעלות החוב המשוקללת הצמודה של החברה



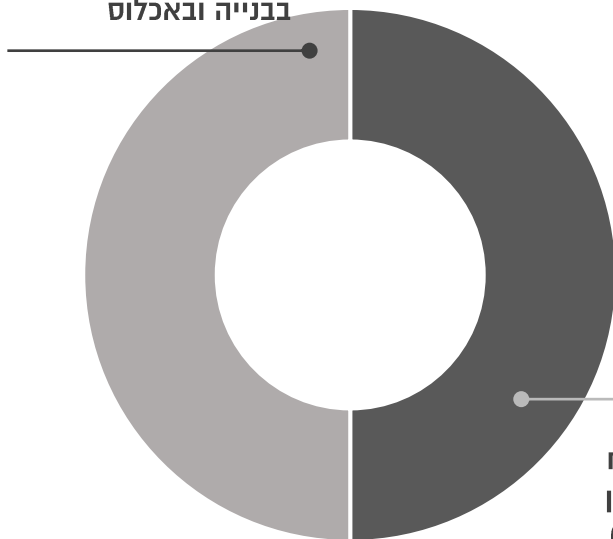
לפי עלות גיוס של 2.8% (על פי עלות גיוס אג"ח מליסרון (סדרה כ'), מח"מ 6.24 שנים)



פרויקטים בהקמה

תוספת NOI צפוי של 458-484 מיליוני ש"ח (חלק החברה)

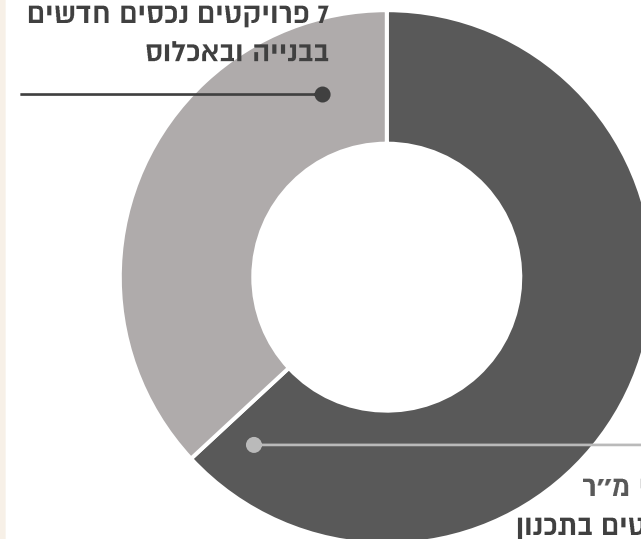
238 מיליון ש"ח
7 פרויקטים נכסים חדשים
בבנייה ובאכלוס



220-246 מיליון ש"ח
12 פרויקטים בתכנון
(צפי בנייה מ-2023)

תוספת של 376 אלפי מ"ר (חלק החברה)

144 אלפי מ"ר
7 פרויקטים נכסים חדשים
בבנייה ובאכלוס



232 אלפי מ"ר
12 פרויקטים בתכנון
(צפי בנייה מ-2023)

בנוסף מקדמת החברה 10 פרויקטים לייזום עתידי בשטח של 267,600 מ"ר (חלק החברה) שמועד בנייתם טרם נקבע

פרויקטים בהקמה ובתהליך אכלוס

שם הנכס	שיעור בעלות בנכס	שימוש עיקרי בנכס	שטח להשכרה	שלב פיתוח	מועד סיום בנייה (משוער) (טופס 4)	אומדן עלות לפרויקט (מיליוני ש"ח)	שווי נטו לפרויקט בספרי החברה ליום 31.03.2023 (מיליוני ש"ח)	עלות השלמת בנייה משוערת (מיליוני ש"ח)	NOI בתכופה מלאה (מיליוני ש"ח)	NOI בפועל בתקופה (מיליוני ש"ח)
פארק עופר East פ"ת בניין D+C	74%	משרדים	33,500	בשלבי אכלוס	הסתיים	246	387	14	27	2
עופר כרמל	100%	משרדים	23,000	סיום אכלוס	הסתיים	199	326	50	24	3
עופר הקריון (תוספת שדרת מסחר)	100%	מסחר	3,000	בבנייה	2024	59	70	2	8	-
עופר רמת אביב	100%	מסחר	3,000	בבנייה	2024	78	82	49	11	-
Landmark תל אביב*	50%	משרדים ומסחר	151,000	בבנייה	2023-2026	3,016	2,874	1,401	324	-
חוצות המפרץ	50%	מסחר	19,000	בבנייה	2024	148	112	123	17	-
עופר נוף הגליל – בניין F	91%	משרדים	6,000	בבנייה	2024	50	16	45	5	-
חלק החברה			144,244			2,145	2,272	914	238	5

שיעור התשואה הצפוי על עלות הפרויקטים הינו כ-11%

* עלות הקמת הפרויקט כוללת גם את עלות הקמת 116 הדירות בפרויקט. עם זאת ה-NOI, השטח והשווי אינם כוללים את הדירות, אשר מכירתן צפויה להניב כ-0.5 מיליארד ש"ח

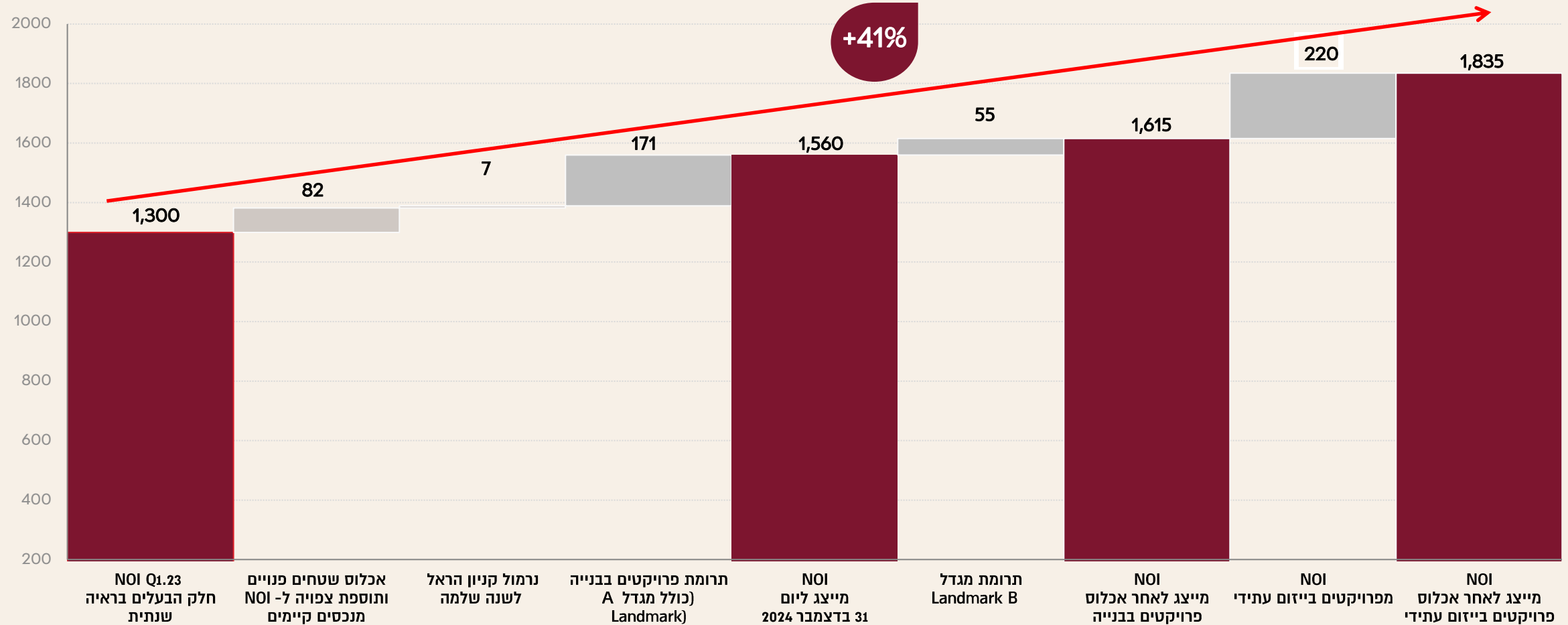
סיכום פרויקטים בתהליך תכנוני

שם הנכס	שיעור בעלות בנכס	שימוש עיקרי בנכס	שטח להשכרה	סטטוס	מועד צפוי להתחלת בנייה	מועד סיום בנייה צפוי	שווי הפרויקט נטו בספרי החברה ליום 31.12.2022 (במיליוני ש"ח)	אומדן עלות לפרויקט (מיליוני ש"ח)	אומדן NOI בתכופה מלאה
עופר רחובות	100%	משרדים	11,000	תב"ע מאושרת, לפני קבלת היתר	2023	2025	34	105-115	9-11
עופר באר שבע	100%	משרדים ומרפאות	14,000	התקבל היתר, בהכנות להתחלת בנייה	2023	2025	11	115-120	10-12
עופר השרון	100%	מסחר ומשרדים	7,000	תב"ע מאושרת, לפני הגשת היתר	2023	2027	43	65-70	7-9
עופר נוף הגליל	91%	מסחר	21,000	תב"ע מאושרת	2023	2025	55	300-310	24-26
עופר יבנה	70%	מסחר ומשרדים	24,300	התקבל היתר, בהכנות להתחלת בנייה	2023	2026	68	380-390	28-30
עופר כרמל	100%	משרדים	18,000	תב"ע מאושרת	2024	2026	36	195-205	16-18
קניון עופר פתח תקווה	100%	משרדים	24,000	תב"ע מאושרת	2024	2026	61	220-230	21-23
עופר יקנעם	100%	משרדים	40,000	תב"ע בתהליך	2024	2027	-	390-400	27-29
עופר אדומים	100%	משרדים ומסחר	14,800	תב"ע מאושרת	2024	2026	9	135-145	12-14
קרקע ברחוב לינקולן בתל אביב*	100%	משרדים	17,500	תב"ע מאושרת	2025	2028	302	700-710	56-60
חלק החברה מסחר ומשרדים			182,400				594	2,464-2,550	199-221
עופר באר שבע	100%	מגורים (297 יחידות) (החברה מייעדת להשכרה)	35,000	תב"ע מאושרת, תכנון לפני הגשת היתר	2023	2026	58	360-370	15-17
עופר השרון	100%	מגורים (92 יחידות) (החברה מייעדת להשכרה)	15,500	תב"ע מאושרת, תכנון לפני הגשת היתר	2023	2027	46	165-170	6-8
חלק החברה מגורים			50,500				104	525-540	21-25
חלק החברה מסחר, משרדים ומגורים			232,900				698	2,989-3,090	220-246

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

פוטנציאל עתידי להגדלת ה-NOI

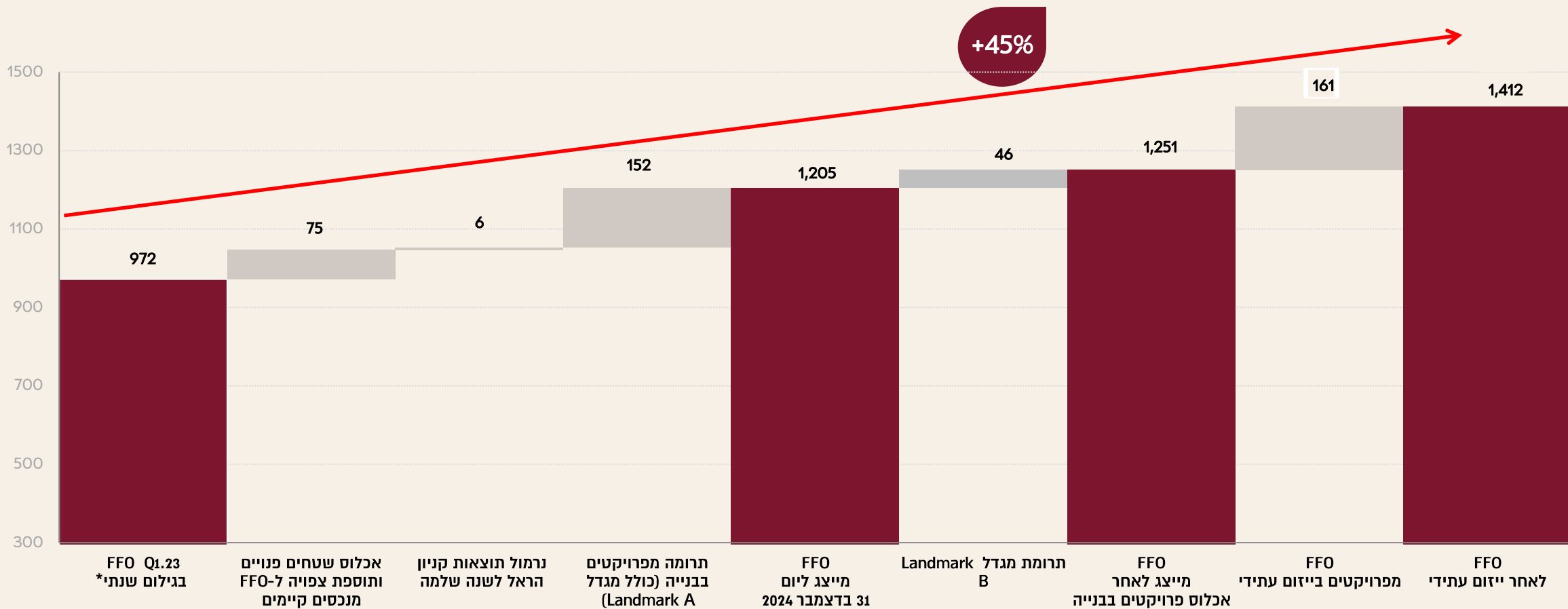
במיליוני ש"ח



- קניון הראל הניב השנה רק חודש ושבוע (1.7 מ' ש"ח), צפי ל-NOI של 15 מיליון ש"ח
- ה-NOI העתידי לא כולל את תוצאות אביב ייזום, לפרטים נוספים אודות הצפי מאביב ייזום ראו שקפים 10-13
- 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

פוטנציאל עתידי להגדלת ה-FFO (גישת הנהלה)

במיליוני ש"ח

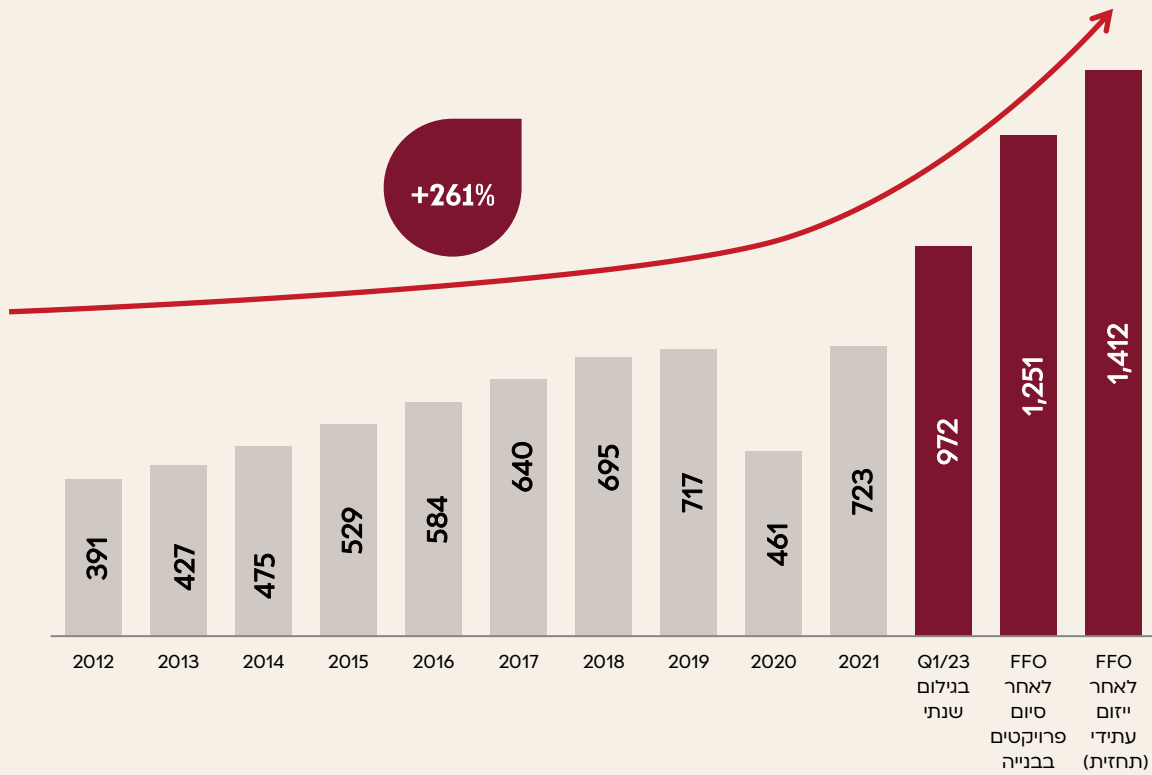


- ה-FFO העתידי לא כולל את תוצאות אביב יזמות, לפרטים נוספים ראו שקפים 10-13
- נלקחו בחשבון השפעות מיסוייות לפי הערכת החברה
- נלקח בחשבון השפעות מימון על פרויקטים בייזום עתידי לפי יחס חוב של 50% וריבית מוערכת של 2.9%
- ה-FFO העתידי לא לוקח בחשבון גידולים עתידיים כתוצאה מעליית המדד ומחידושי חוזים

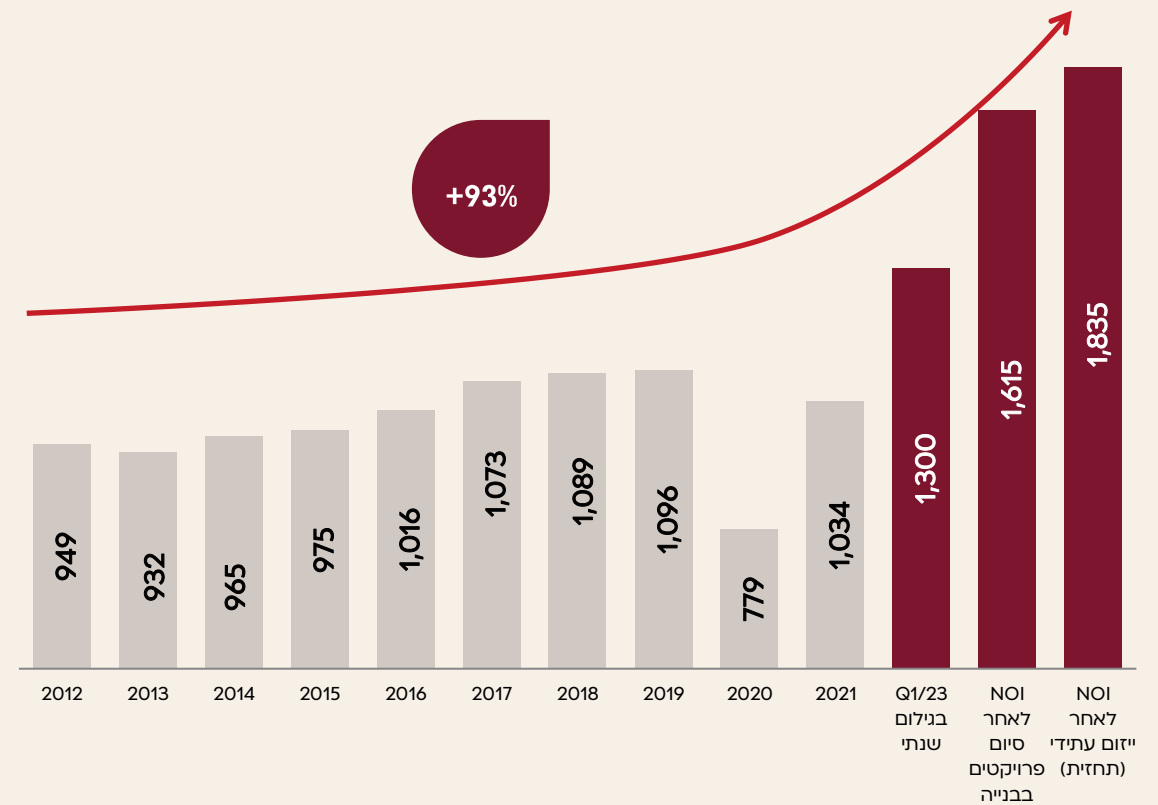
* לפרטים אודות FFO לפי גישת רשות ני"ע ראו שקף 21

NOI (חלק הבעלים) ו-FFO (גישת הנהלה) לאורך שנים במיליוני ש"ח

FFO (גישת הנהלה)



NOI (חלק הבעלים)

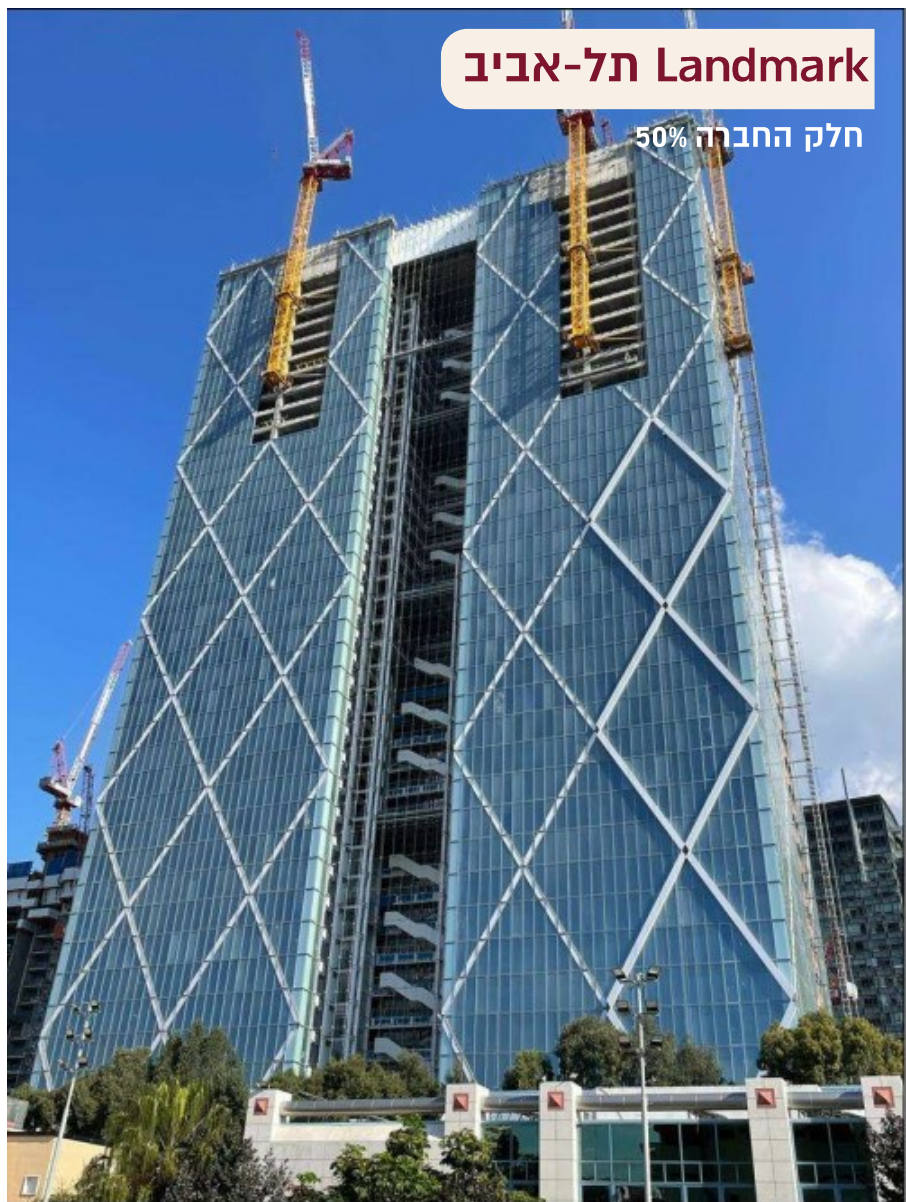


* לכרטיס אודות FFO לפי גישת רשות ני"ע ראו שקף 21

פרויקטים בהקמה

Landmark תל-אביב

חלק החברה 50%



שטח להשכרה 166,000 מ"ר
משרדים, מסחר ומגורים 116 יח"ד
עד כה הושקעו 1.6 מיליארד ש"ח
סך עלויות בנייה משוערות* 3 מיליארד ש"ח

NOI צפוי 324 מיליון ש"ח
הכנסות צפויות ממכירת הדירות 500 מיליון ש"ח
חוזים חתומים מגדל A 86%

סטטוס בנייה:

מגדל A הושלמה עבודת השלד, הושלמה יציקת מרפסות הפאטיו
מגדל B שלד עילי עד קומה 2

מועד סיום מתוכנן מגדל A 2023
מועד סיום מתוכנן מגדל B 2026

מו"מ עם שוכרים פוטנציאליים לגביי יתרת השטח של
מגדל A, בנוסף מתנהלים משאים ומתנים מתקדמים על
שטחים נרחבים ממגדל B



עופר כרמל

חלק החברה 100%



פרויקטים שהסתיימו (בתהליך אכלוס)

שטח להשכרה 23,000 מ"ר
שימושים **משרדים**
עד כה הושקעו **149 מיליון ש"ח**
סך עלויות בנייה משוערות **200 מיליון ש"ח**

NOI צפוי **24 מיליון ש"ח** (השנה הניב NOI בסך של **3 מיליון ש"ח**)

חוזים חתומים **100% מהשטח**

סטטוס בנייה הבנייה הסתיימה, הבניין בשלבי אכלוס

פארק עופר כ"ת East
בניינים C + D

חלק החברה 74%



פרויקטים שהסתיימו (בתהליך אכלוס)

שטח להשכרה 33,500 מ"ר
שימושים משרדים
עד כה הושקעו 232 מיליון ש"ח
סך עלויות בנייה משוערות 246 מיליון ש"ח

הבניה הסתיימה בתהליך אכלוס
NOI צפוי 27 מיליון ש"ח (השנה הניב NOI בסך של 2 מיליון ש"ח)

חוזים חתומים 64% חתומים

פרויקטים בהקמה

חוצות המפרץ

חלק החברה 50%



הדמייה

שטח להשכרה 19,000 מ"ר

שימושים לקרקע מסחר

עד כה הושקעו 25 מיליון ש"ח (100%)

סך עלויות בנייה משוערות 148 מיליון ש"ח (100%)

NOI צפוי 17 מיליון ש"ח (100%)

מועד סיום מתוכנן ג'מבו ופוקס 2023

מועד סיום מתוכנן בבילון 2024

מועד סיום מתוכנן בניין 12 2024

סטטוס השכרות – ארבעה חוזים חתומים:

ג'מבו – 10,000 מ"ר

פוקס הום – 1,500 מ"ר

בבילון – 2,700 מ"ר

אדידס – 1,200 מ"ר

סטטוס בנייה הבנייה החלה

תוספת משרדים בקניון נוף הגליל

חלק החברה 90.9%



הדמייה

פרויקטים בהקמה

שטח להשכרה 6,000 מ"ר
שימושים משרדים
עד כה הושקעו 5 מיליון ש"ח
סך עלויות בנייה צפויות 50 מיליון ש"ח

NOI צפוי 5 מיליון ש"ח
מועד סיום בנייה צפוי 2024

מצב בנייה הבנייה החלה



משרדים מעל
קניון רחובות



הדמייה

פרויקטים בתהליך תכנוני

ייזום לטווח בינוני

שטח להשכרה 11,000 מ"ר

שימושים משרדים

NOI צפוי 9-11 מיליון ש"ח

סך עלויות בנייה משוערות 105-115 מיליון ש"ח

שווי בספרים 34 מיליון ש"ח

מצב תכנוני תב"ע מאושרת, לפני קבלת היתר

מועד התחלת בנייה צפוי 2023

מועד סיום בנייה צפוי 2025

משרדים מעל
קניון עופר גרנד באר-שבע



הדמייה

פרויקטים בתהליך תכנוני

ייזום לטווח בינוני

שטח להשכרה 14,000 מ"ר
שימושים משרדים ומרפאות
NOI צפוי 10-12 מיליון ש"ח
סך עלויות בנייה משוערות 115-120 מיליון ש"ח
שווי בספרים 11 מיליון ש"ח

מצב תכנוני התקבל היתר, בהכנות להתחלת בנייה
מועד התחלת בנייה צפוי 2023
מועד סיום בנייה צפוי 2025

מגדל משרדים נוסף
בפארק עופר כרמל



הדמייה

פרויקטים בתהליך תכנוני

ייזום לטווח בינוני

שטח להשכרה 18,000 מ"ר

שימושים משרדים

NOI צפוי 16-18 מיליון ש"ח

סך עלויות בנייה צפויות 195-205 מיליון ש"ח

שווי בספרים 36 מיליון ש"ח

מצב תכנוני תב"ע מאושרת

מועד תחילת בנייה צפוי 2024

מועד סיום בנייה צפוי 2026

מגדל משרדים נוסף סמוך
לקניון עופר פתח-תקווה



הדמייה

פרויקטים בתהליך תכנוני

ייזום לטווח בינוני

שטח להשכרה 24,000 מ"ר

שימושים משרדים

NOI צפוי 21-23 מיליון ש"ח

סך עלויות בנייה צפויות 220-230 מיליון ש"ח

שווי בספרים 61 מיליון ש"ח

מצב תכנוני תב"ע מאושרת

מועד תחילת בנייה צפוי 2024

מועד סיום בנייה צפוי 2026

תוספת מסחר בקניון נוף הגליל

חלק החברה 90.9%



הדמייה

פרויקטים בתהליך תכנוני

ייזום לטווח בינוני

שטח להשכרה 21,000 מ"ר

שימושים מסחר

NOI צפוי 24-26 מיליון ש"ח

סך עלויות בנייה צפויות 300-310 מיליון ש"ח

שווי בספרים 55 מיליון ש"ח

מצב תכנוני תב"ע מאושרת, התקבל היתר הריסה

מועד תחילת בנייה צפוי 2023

מועד סיום בנייה צפוי 2025

תוספת משרדים
בפארק עופר יקנעם



הדמייה

פרויקטים בתהליך תכנוני

ייזום לטווח בינוני

שטח להשכרה 40,000 מ"ר

שימושים משרדים

NOI צפוי 27-29 מיליון ש"ח

סך עלויות בנייה צפויות 390-400 מיליון ש"ח

שווי בספרים 0

מצב תכנוני תב"ע בתהליך

מועד תחילת בנייה צפוי 2024

מועד סיום בנייה צפוי 2027

תוספת משרדים ומסחר
בעופר אדומים



פרויקטים בתהליך תכנוני | ייזום לטווח בינוני

שטח להשכרה 14,800 מ"ר

שימושים משרדים ומסחר

NOI צפוי 12-14 מיליון ש"ח

סך עלויות בנייה משוערות 135-145 מיליון ש"ח

שווי בספרים 9 מיליון ש"ח

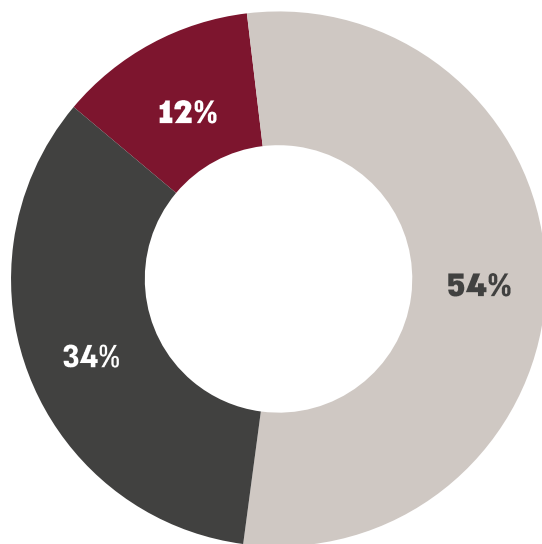
מצב תכנוני תב"ע מאושרת

מועד תחילת בנייה צפוי 2024

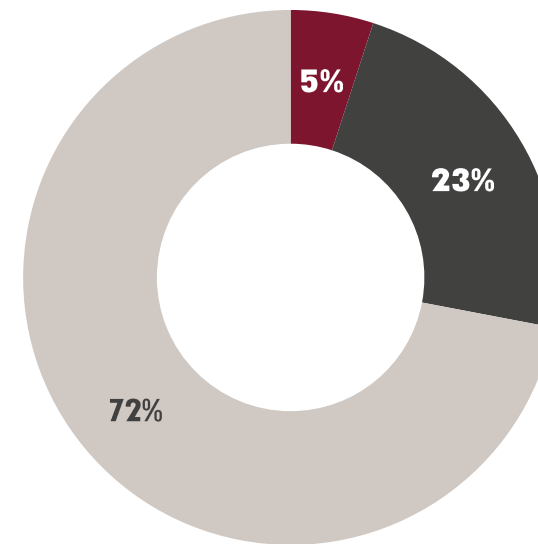
מועד סיום בנייה צפוי 2026

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

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



משקל תחומי פעילות כיום



אחר ● משרדים ● מסחר ●

• משרדים המצויים במבני קניונים או בסמוך אליהם נכללים בתחום המשרדים
 • תחום פעילות אחר מתייחס כיום למבנים המושכרים לשוכר יחיד ובעתיד גם לתחום דיור להשכרה וחלק החברה באביב ייזום
 • חלק החברה באביב ייזום נלקח לפי ממוצע הרווח הגולמי הצפוי בשנים 2025-2031

פרויקטים אשר מועד הקמתם והאומדנים בגינם טרם נקבע

שם הנכס	שיעור בעלות הנכס	שימוש עיקרי בנכס	שטח להשכרה	סטטוס	מועד צפוי להתחלת הבנייה	שווי הפרויקט נטו בספרי החברה ליום 31.03.2023 (במיליוני ש"ח)	אומדן עלות לפרויקט (במיליוני ש"ח)	אומדן NOI בתכופה 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 כרמל	100%	משרדים ותעסוקה	23,000	תב"ע מאושרת	טרם נקבע	22	טרם נקבע	טרם נקבע
עופר נוף הגליל	91%	משרדים ותעסוקה	16,000	תב"ע מאושרת	טרם נקבע	*19	טרם נקבע	טרם נקבע
חוצות המפרץ	50%	לוגיסטיקה ומשרדים	100,000	תב"ע מאושרת	טרם נקבע	*296	טרם נקבע	טרם נקבע
קרקע באזור צומת כנות	100%	לוגיסטיקה	20,000	תב"ע בתהליך	טרם נקבע	34	טרם נקבע	טרם נקבע
קרקע בעופר כרמל	100%	משרדים ותעסוקה	16,000	תב"ע מאושרת	טרם נקבע	16	טרם נקבע	טרם נקבע
עופר הכרמל	100%	חוות שרתים	18,000	תב"ע מאושרת	טרם נקבע	17	טרם נקבע	טרם נקבע
חלק החברה			267,600			374		

* עבור 100%

הרחבת קניון עופר רמת אביב



הדמייה

פרויקטים בתהליך תכנון | ייזום לטווח ארוך

שטח להשכרה 90,000 מ"ר

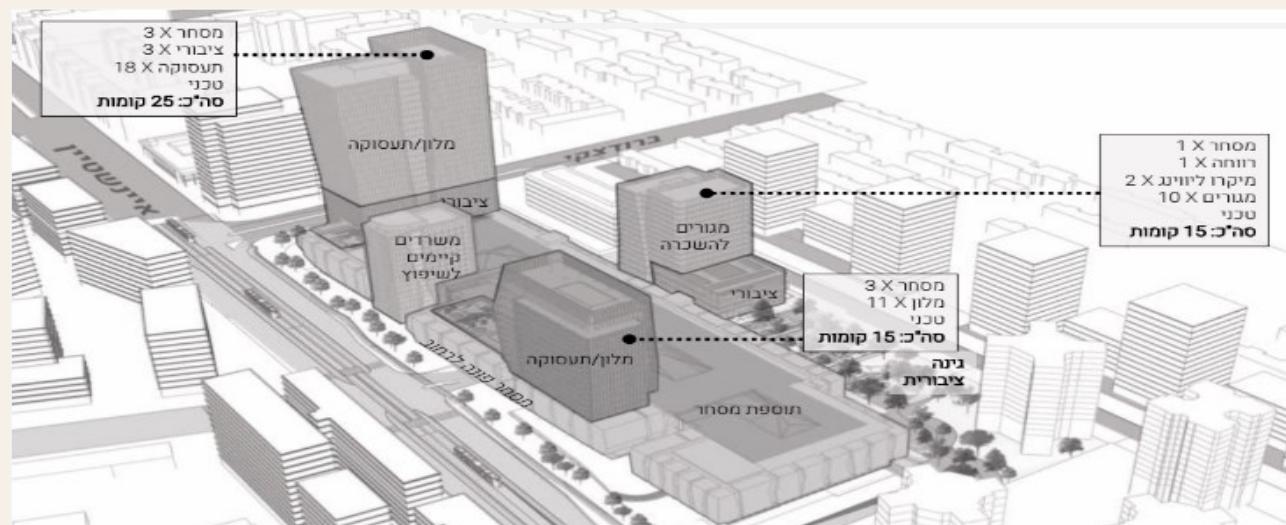
עירוב שימושים מסחר, מגורים להשכרה, משרדים ומלון

NOI צפוי טרם נקבע

סך עלויות בנייה צפויות טרם נקבע

שווי בספרים 73 מיליון ש"ח

מצב תכנוני תב"ע בתהליך, התקבלה המלצת הועדה המקומית ת"א להפקדה בועדה המחוזית מועד תחילת בנייה צפוי טרם נקבע





מליסרון
מקבוצת עופר השקעות

תודה על ההקשבה

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