



מליסרון
מקבוצת עופר השקעות

מצגת שוק ההון

לשנת 2022

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 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 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



99% 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

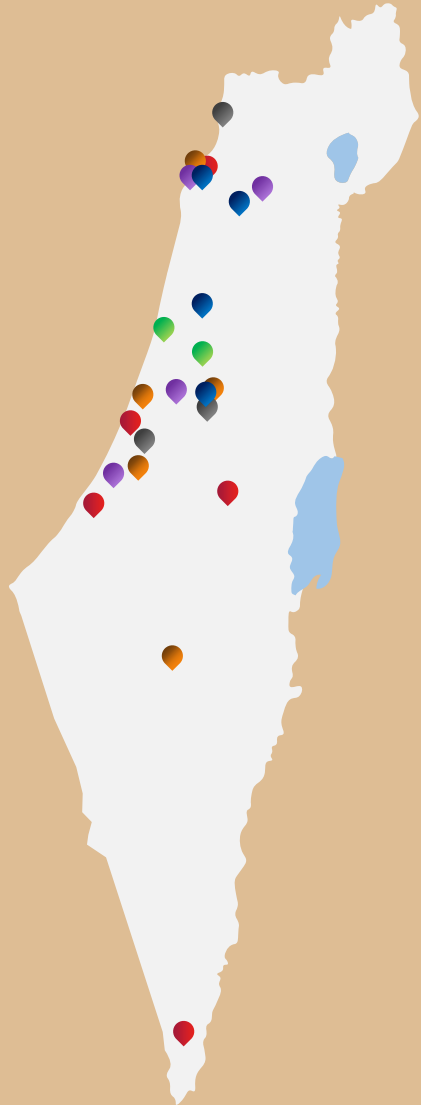
'iAA-

דירוג אשראי גבוה

'iAA'

דירוג סדרות אג"ח

מפת נכסים



קניונים אזוריים (55% 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 (21% 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

* לאחר תאריך המאזן 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 (%)	מח"מ שכירויות	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%	4.2	7.01%	669	233	10,425	99.7%	262	קניונים אזוריים ^①
21%	3.6	6.86%	262	1,918	4,543	^② 98.2%	319	פארקי הייטק ומשרדים
9%	2.4	7.08%	112	353	1,725	^③ 98.9%	85	מתחמי עודפים וכאור סנטר
5%	10.0	5.95%	63	4	1,114	100%	41	נכסים בעלי שוכר יחיד
6%	3.0	7.16%	69	22	1,069	98.7%	53	קניונים שכונתיים
4%	2.9	7.49%	49	104	719	99.2%	40	קניונים עירוניים
100%	3.65	6.95%	1,224	2,634	19,595	98.7%	800	סה"כ

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

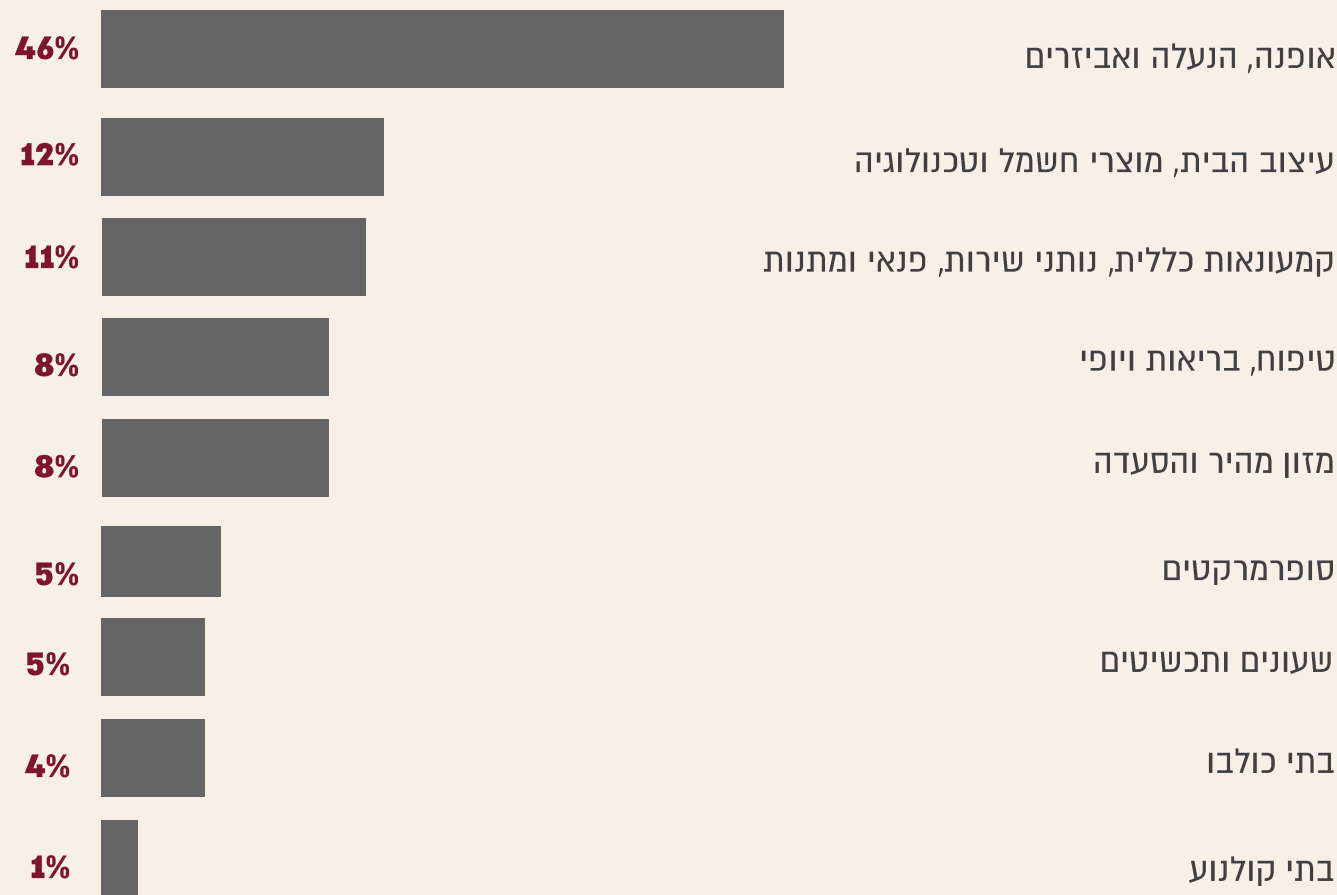
② בנייתם של בניינים C ו-D בפארק עופר פתח תקווה EAST הסתיימה והבניינים מצויים בשלבי אכלוס מתקדמים, בניינים אלו לא נכללו בשיעורי התפוסה בטבלה לעיל.

③ שיעור התפוסה של מתחמי העודפים וכאור סנטר ללא שטח של כ-5,000 מ"ר במתחם חוצות המכרף שהושכר לאלום ארועים והחוזזה בוטל עקב השפעות התפרצות הקורונה, כולל שטח זה שיעור התפוסה עומד על 96.4%.



תמהיל הקניונים

חלוקה לתמהיל לפי הכנסות על-פי תמהיל מוצרים בקניונים



עופר רחובות



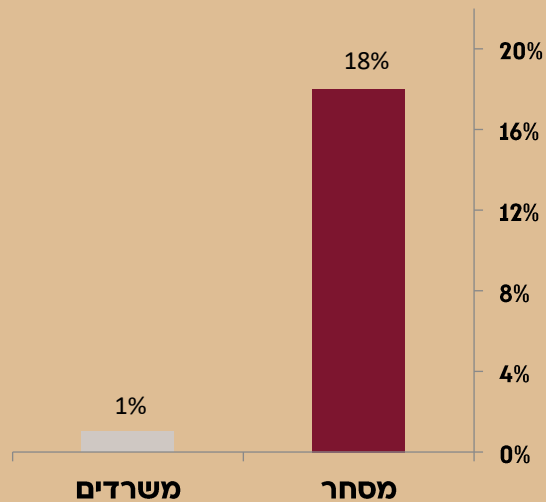
ניתוח פדיונות הקמעונאים (לפי סגמנטים)

- בחודש ינואר נמשך הגידול ונרשמה עלייה של 13%-8 בפדיונות קניוני החברה לעומת 2022 ו-2019 בהתאמה
- על-פי נתוני RIS המגמה נמשכה גם בחודש פברואר בו נרשמה עלייה של 9%-11 בפדיונות קניוני החברה לעומת 2022 ו-2019 בהתאמה
- פדיונות סגמנט האופנה הנעלה ואביזרים עלו השנה לראשונה על 3.5 מיליארד ש"ח
- בשנת 2022 היו חודשים שבהם הפדיון היה הגבוה ביותר אי פעם

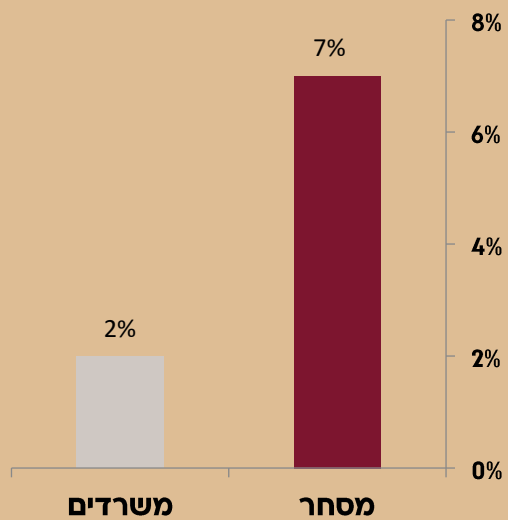
בהשוואה לתקופה מקבילה בשנת 2019	השינוי בפדיון חודשים ינואר – דצמבר 2022 על-פי תמהיל המוצרים בקניונים
8%	אופנה הנעלה ואביזרים
(2%)	תכשיטים
2%	פעילות פנאי ומתנות
12%	עיצוב הבית
(1%)	מוצרי חשמל וטכנולוגיות
7%	טיפוח בריאות ויופי
10%	מזון מהיר והסעדה
(8%)	קמעונאות כללית ונותני שירותים
6%	סך חנויות ייעודיות
(26%)	בתי כולבו
(35%)	בתי קולנוע
6%	סופרמרקטים
5%	סך שינוי (ללא בתי קולנוע)

סה"כ הפדיונות בקניוני עופר לתקופה של 1-2.2022 ו-1-9.1 מיליארד ש"ח

חוזים חדשים



מימושי אופציות וחידושי חוזים



חוזים חדשים, מימושי אופציות וחידושי חוזים

בשנת 2022 (מסחר ומשרדים)

משרדים		מסחר		מספר חוזים
חוזים חדשים (חילופי שוכרים)	מימושי אופציות וחידושי חוזים	חוזים חדשים (חילופי שוכרים)	מימושי אופציות וחידושי חוזים	
6	35	123	480	מספר חוזים
1	29	16	76	שטח שנחתם (אלפי מ"ר)
1	24	40	154	הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)
1%	2%	18%	7%	שיעור הגידול הריאלי בדמי השכירות

משרדים	מסחר	חוזים חדשים על שטחים פנויים מעל לשנה וייזום חדש
25	117	מספר חוזים
52	13	שטח שנחתם (אלפי מ"ר)
69	21	הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)

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

262 מיליון ש"ח NOI שנתי

6.86% שיעור היוון משוקלל

98.2% שיעור תפוסה

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



שם הפרויקט
ההסתדרות גבעתיים



הדמייה

אביב ייזום | כרטיס ביקור



היסטוריה של זיהוי מוקדם
של מגמות בשוק



התמקדות בייזום למגורים
באזורי הביקוש בדגש על
פרויקטים גדולים והתחדשות
עירונית, פיתוח, אחזקה וניהול
של נכסים מניבים איכותיים



משנת
1963

60 שנות ניסיון בייזום
ופיתוח של אייקונים נדל"ניים
בישראל



סגל הנהלה איכותי ומקצועי
בהובלה משותפת של בעלי
השליטה, דפנה הרלב
(מנכ"לית) ואופיר שריד ודורון
אביב (יו"רים)



שמירה על מוניטין מעולה
והובלה בסטנדרט בנייה גבוה
לאורך עשרות שנים



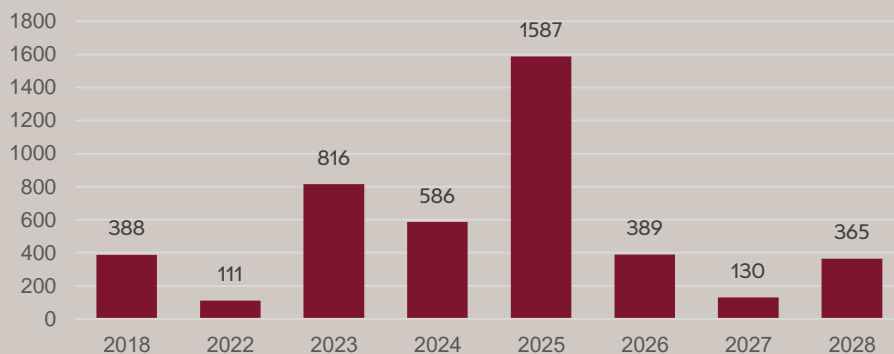
שליטה בכל שרשרת הערך
של ייזום נדל"ן ובעלת יכולת
ביצוע בתוך הבית

אביב ייזום במספרים | יחידות דיור

93%

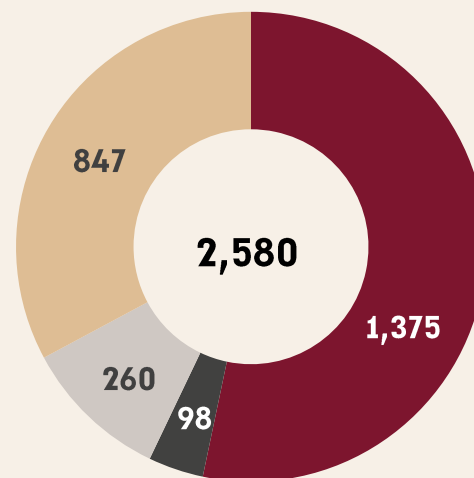
מהדירות ממוקמות
בגבעתיים, רמת גן
ותל אביב

צפי התחלת בנייה (יחידות דיור)



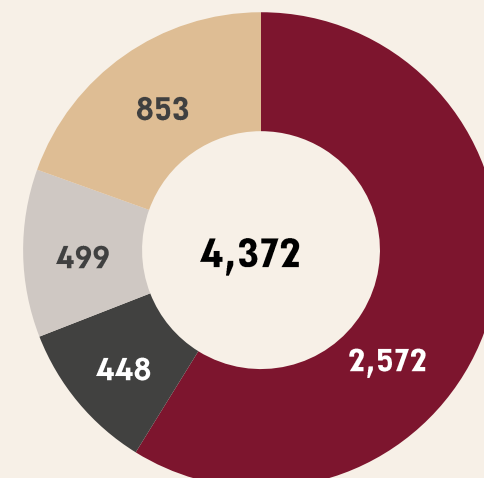
צפי דירות למכירה

(חלק אביב ייזום)



צפי דירות לבנייה

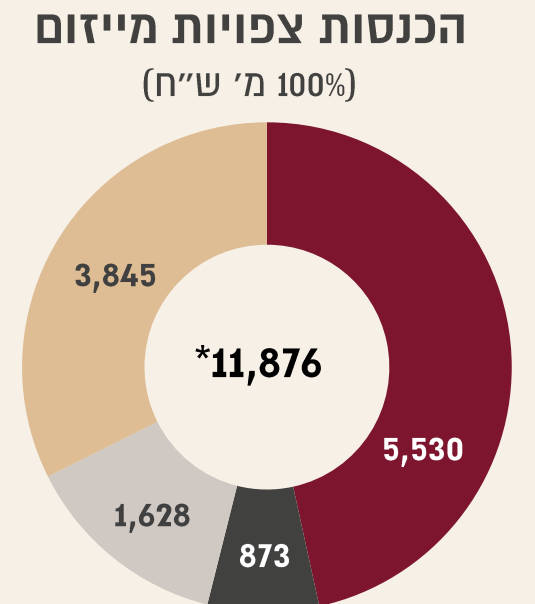
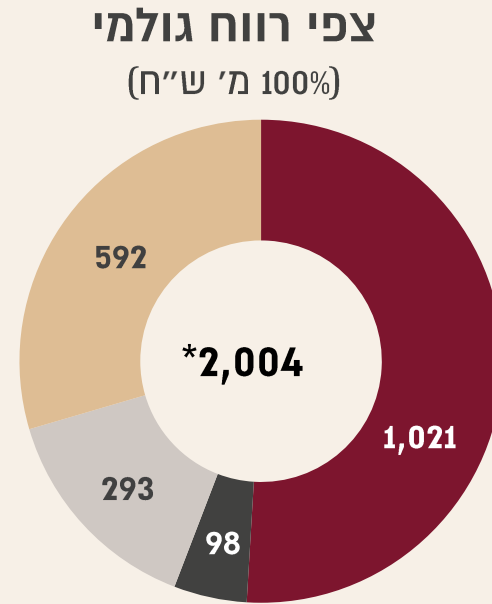
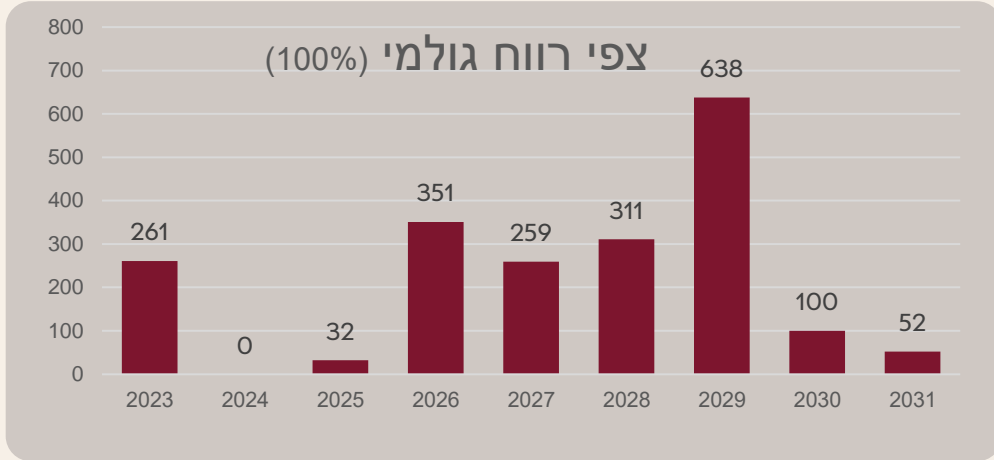
100%



פרויקטים בשיעור החתמות מעל 67% (ומתחת ל-67%)
פרויקטים בשיעור החתמות מעל 50%

קרקעות שהחברה רכשה
פרויקטים בהקמה

אביב ייזום במספרים | צפי הכנסות ורווח גולמי



80%
מהרווח הגולמי
צפוי בין 2025-2029

15%
מהרווח הגולמי
מפרויקטים בהקמה

■ פרויקטים בשיעור החתמות מעל 67%
■ פרויקטים בשיעור החתמות מעל 50% (ומתחת ל-67%)
■ פרויקטים בהקמה
■ פרויקטים בשיעור החתמות מעל 50% (ומתחת ל-67%)

* 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 בגינם וודאות תכנונית ו/או היקף חתימות מינימאלי. סה"כ דירות צפויות בפרויקטים הללו (כולל דירות של הדיירים) כ-1,600 דירות.



מרכז מסחרי פתוח ביבנה (חלק החברה 70%)

תמורה 47 מיליון ש"ח
שטח להשכרה 24,300 מ"ר
שימושים מסחר ומשרדים
NOI צפוי 28-30 מיליון ש"ח
סך עלויות בנייה משוערות
380-390 מיליון ש"ח (כולל הקרקע)
שווי בספרים 67 מיליון ש"ח
מצב תכנוני תב"ע מאושרת,
התקבל היתר חפירה ודיפון
מועד התחלת בנייה צפוי 2023
מועד סיום בנייה צפוי 2026



הדמייה

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 2022 מול 2019 +22%
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
סך עלויות בנייה משוערות טרם נקבע
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 60-56 מ' ש"ח

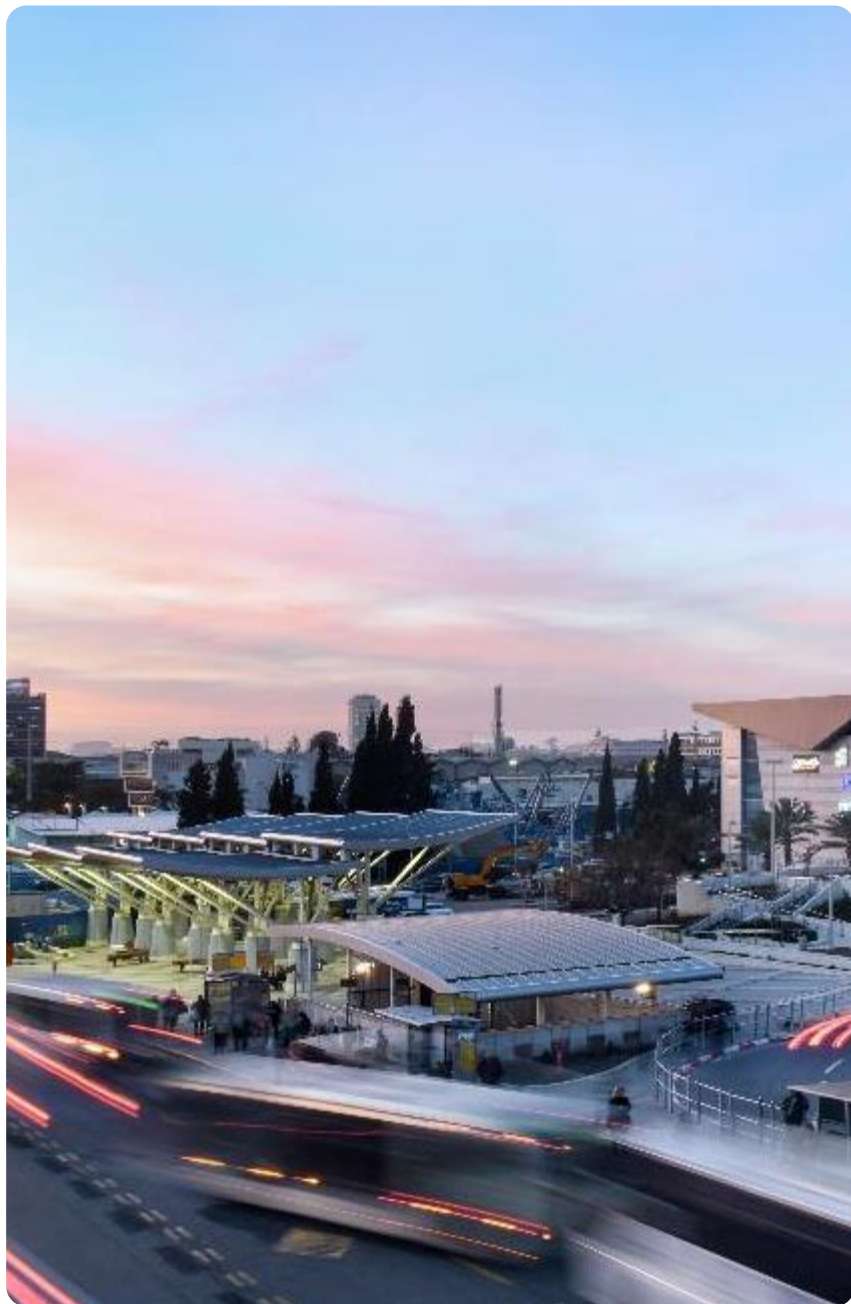


קרקע סמוך לפארק עופר הכרמל

שטח להשכרה 18,000 מ"ר
שימושים משרדים
תמורה 36 מיליון ש"ח
סך עלויות בנייה משוערות טרם נקבע
שווי בספרים 36 מיליון ש"ח
מצב תכנוני תב"ע מאושרת, תכנון לפני הגשת היתר
מועד התחלת בנייה צפוי טרם נקבע

קרקעות באזור צומת כנות

שטח הקרקע 20,000 מ"ר
שימושים בתהליך שינוי ייעוד ללוגיסטיקה
תמורה 34 מיליון ש"ח
סך עלויות בנייה משוערות טרם נקבע
שווי בספרים 34 מיליון ש"ח
מצב תכנוני תב"ע בתהליך
מועד התחלת בנייה צפוי טרם נקבע



סקירת התוצאות הפיננסיות



”מליסרון מסכמת שנה של המשך צמיחה וכיתוח מנועי צמיחה משמעותיים נוספים.

במהלך 2022 ובתחילת שנת 2023 המשיכה החברה ביישום התוכנית האסטרטגית שנועדה לחזק את ליבת הפעילות באמצעות השבחת הקניונים ופארקי המשרדים, וזאת במקביל לפיתוח פעילויות בתחומים חדשים בענף הנדל”ן.

מליסרון נהנית מחוסן פיננסי, מנכסים איכותיים ומניהול מקצועי אשר יאפשרו לה לצלוח את התקופה הכלכלית המתגרת”

ליאורה עופר, יו”ר הדירקטוריון

סקירת התוצאות הפיננסיות לשנת 2022

1,391 מיליון ש”ח (375 מיליון ש”ח ברבעון הרביעי)
קיטון של 82 מיליון ש”ח לעומת תקופה מקבילה אשתקד

רווח נקי
(חלק הבעלים)

1,270 מיליון ש”ח (329 מיליון ש”ח ברבעון הרביעי)
גידול של 18% לעומת תקופה מקבילה אשתקד

NOI
(מנכסים זהים)

1,224 מיליון ש”ח (318 מיליון ש”ח ברבעון הרביעי)
גידול של 18% לעומת תקופה מקבילה אשתקד

NOI
(חלק הבעלים)

887 מיליון ש”ח (226 מיליון ש”ח ברבעון הרביעי)
גידול של 23% לעומת תקופה מקבילה אשתקד
(לפרטים בנוגע ל-FFO לפי הוראות רשות ני”ע ראו שקף 21)

FFO
(גישת הנהלה)

גידול של 5% בפדיונות קניוני החברה בהשוואה לתקופה מקבילה ב-2019. כמו כן, נרשמה עלייה של 13% בפדיונות החברה בחודש ינואר (נתוני אמת) ו-9% בפדיונות החברה בחודש פברואר (נתוני RIS) לעומת תקופה מקבילה בשנת 2022

כדיונות
(ינואר עד דצמבר)



"מליסרון מסיימת שנת פעילות בה היה שיפור בכל המדדים, וביניהם תנועת הקונים, פדיונות השוכרים והמדדים התפעוליים. החברה הציגה עלייה בכל הפרמטרים התפעוליים.

במהלך השנה המשיכה החברה במלוא תנופת יישום תוכניתה האסטרטגית לצמיחה ולגיוון מקורות ההכנסה, רכשה 50% מאביב ייזום, את קניון הראל, קרקע בתל אביב, קרקע בצומת כנות ובעופר כרמל. לצד הרכישות החדשות, החברה ממשיכה בבנייה ובאכלוס הפרויקטים שנמצאים בהקמה: LANDMARK תל אביב, עופר כרמל, עופר פתח תקווה. בנוסף, המשיכה החברה להשביח את נכסיה, בדרך של מיקסום זכויות בנייה וקידום שלבי תכנון ביחס לשטחים קיימים בייעוד של עירוב שימושים אשר יהוו את אחד ממנועי הצמיחה החשובים שלה בעתיד.

אנו מאמינים כי יחד עם השוכרים והעובדים שלנו, לצד המוניטין המקצועי והנכסים המצוינים שלנו, נוכל להמשיך את הצמיחה, הפיתוח העסקי והגידול בתוצאות, ולצלוח באופן יציב את התקופה המתגרת לאור עליית הריבית והאינפלציה במשק"

אופיר שריד, מנכ"ל

סקירת התוצאות הפיננסיות לשנת 2022

927 מיליון ש"ח (260 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי)
גידול של 193 מיליון ש"ח לעומת תקופה מקבילה אשתקד

98.9% בקניונים

98.2% במשרדים

22.5 מיליארד ש"ח

גידול של 2.1 מיליארד ביחס ליום 31 בדצמבר 2021

22.2 מיליארד ש"ח

גידול של 10.6% ביחס ליום 31 דצמבר 2021

42.8%

קיטון של 0.5% ביחס ליום 31 בדצמבר 2021

2.05%

גידול של 0.08% ביחס ליום 31 בדצמבר 2021

תזרים מפעילות
שוטפת

שיעורי תפוסה

סך
נדל"ן להשקעה

חלק מליסרון
בנדל"ן להשקעה

LTV

ריבית אפקטיבית
משוקללת
(עלות החוב)

23%

גידול ב-FFO*
ביחס ל-2021

13,185 מיליון ש"ח

EPRA NAV ל-31 בדצמבר 2022
(277 ש"ח למניה)

904 מיליון ש"ח

FFO* קצב שנתי לפי הרבעון האחרון
(19 ש"ח למניה)

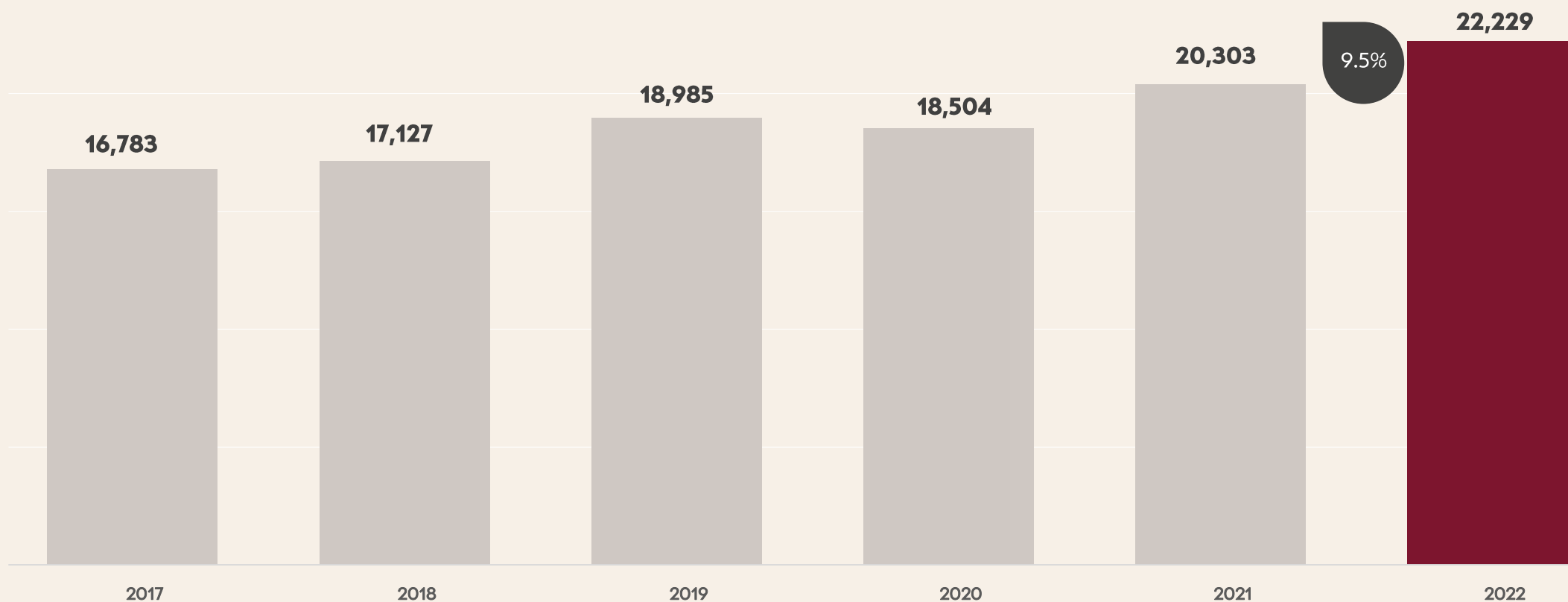
FFO

מיליון ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021
NOI חלק הבעלים	1,224	1,034
עלויות הנהלה וכלליות	(78)	(62)
עלויות פרסום ושיווק	(18)	(7)
בנטרול הפסד מפעילות אחרת	11	4
בנטרול פחת והפחתות חשבונאיות	13	11
EBITDA	1,152	980
הוצאות ריבית ריאליות על החוב הפיננסי ונטרול הוצאות מימון על הפחתת עודפי עלות	(178)	(197)
מיסים שוטפים (ללא מדד)	(87)	(60)
FFO לפי גישת הנהלה	887	723
התאמות ל-FFO לפי גישת רשות ני"ע: הפרשי הצמדה נכסים והתחייבויות פיננסים	(423)	(205)
בנטרול השפעת המדד על הפרשות למיסים שוטפים	27	21
FFO לפי גישת רשות ני"ע	491	539
דיבידנד שוטף	(240)	-
דיבידנד חד פעמי	(200)	-

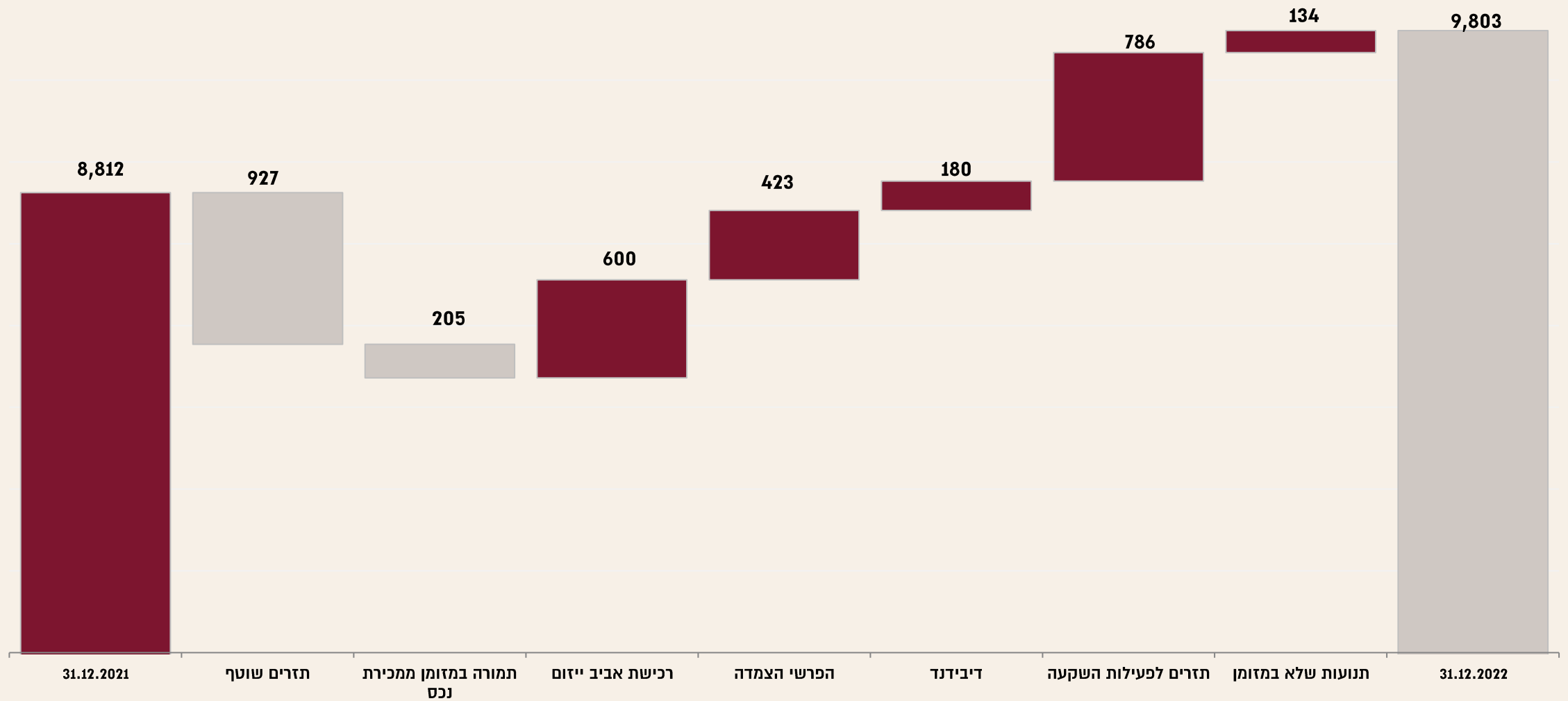
* FFO לפי גישת הנהלה

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

בשנת 2022 רשמה החברה עליית שווי של נכסיה המסחריים בסך של 1,224 מיליון ש"ח, שנובעת בעיקר כתוצאה מהשפעת עליית המדד בתקופה, הגידול הריאלי ב-NOI והתקדמות בשיווק ובבנייה של פרויקטים בבנייה, וכן מהשקעות בנכסים ובנכסים בהקמה בסך 548 מיליון ש"ח ומרכישת נכסים חדשים בסך 161 מיליון ש"ח



יתרת החוב נטו | חלק הבעלים, מיליוני ש"ח



3.6 שנים

מח"מ חוב החברה

995 מיליון ש"ח

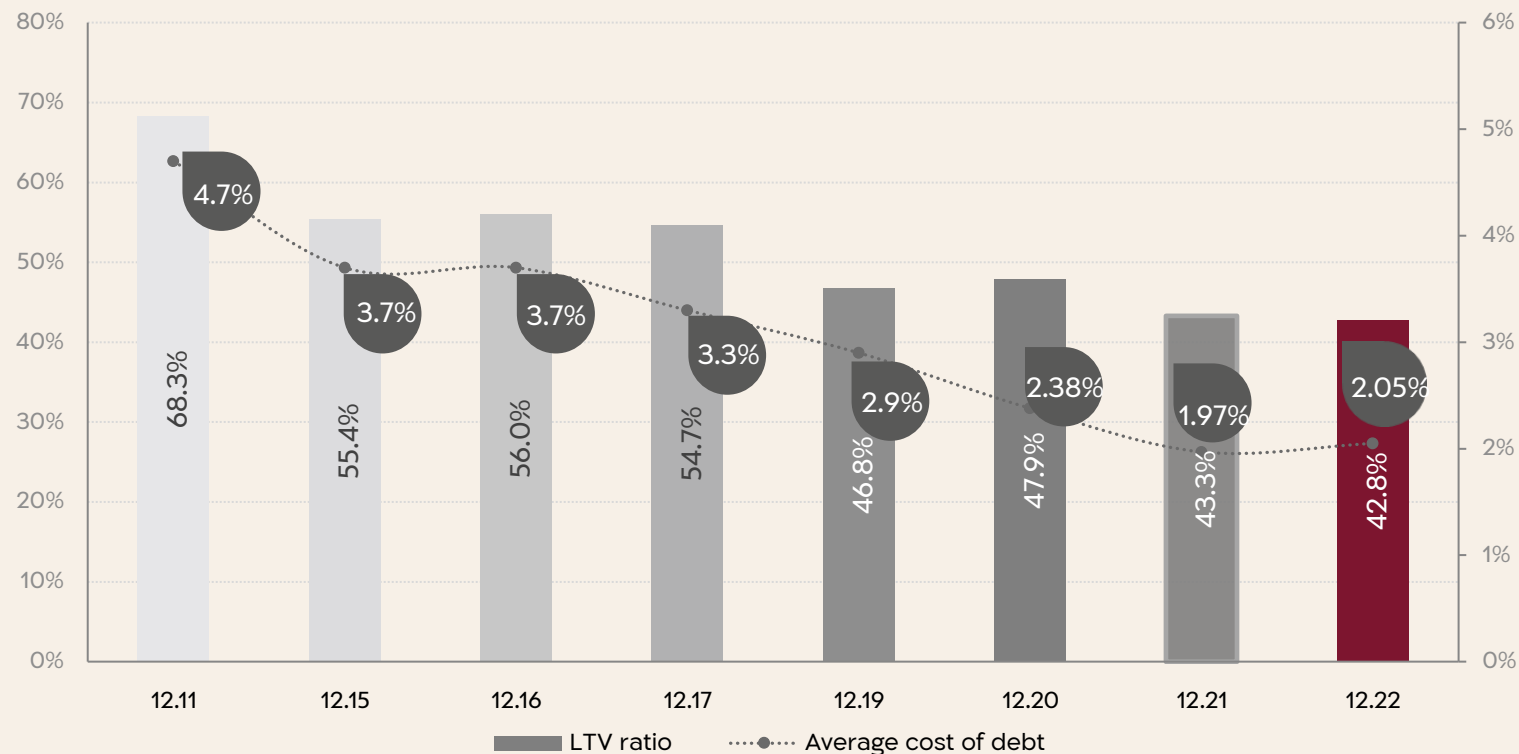
החוב הנפרע בשנת 2023
בריבית אפקטיבית של 2.98%

2.89%

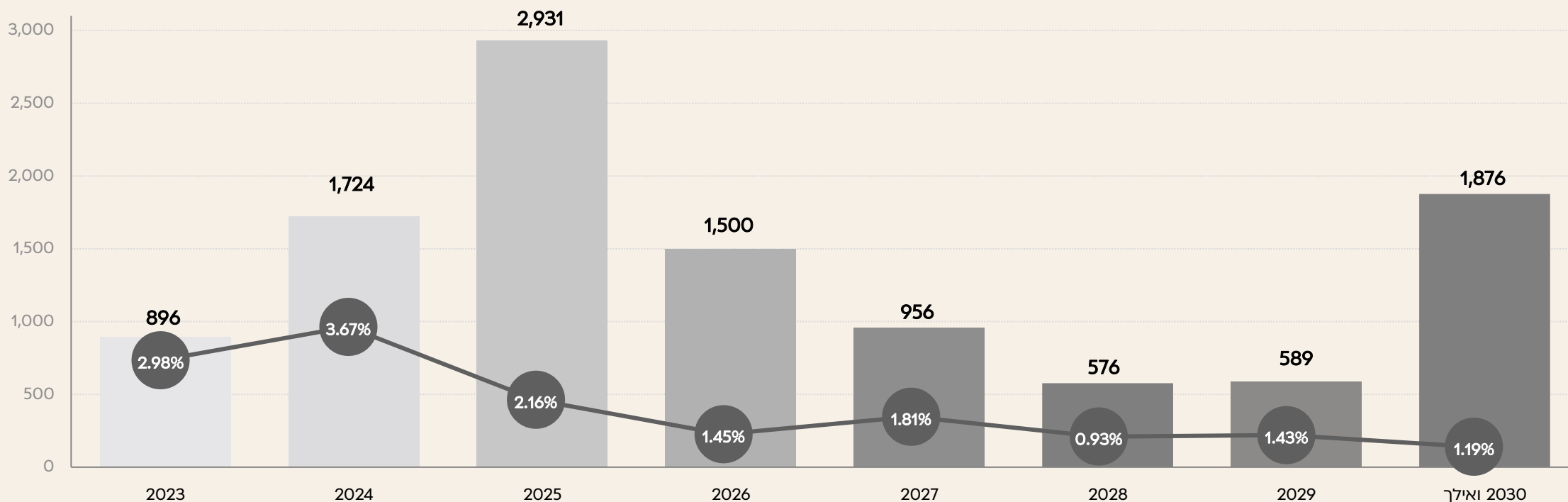
התשואה לפדיון של אג"ח
מובטח הנסחר כיום
(על פי אג"ח סדרה כ', מח"מ
כ-6.47 שנים)

ניצול יעיל של עלויות החוב

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

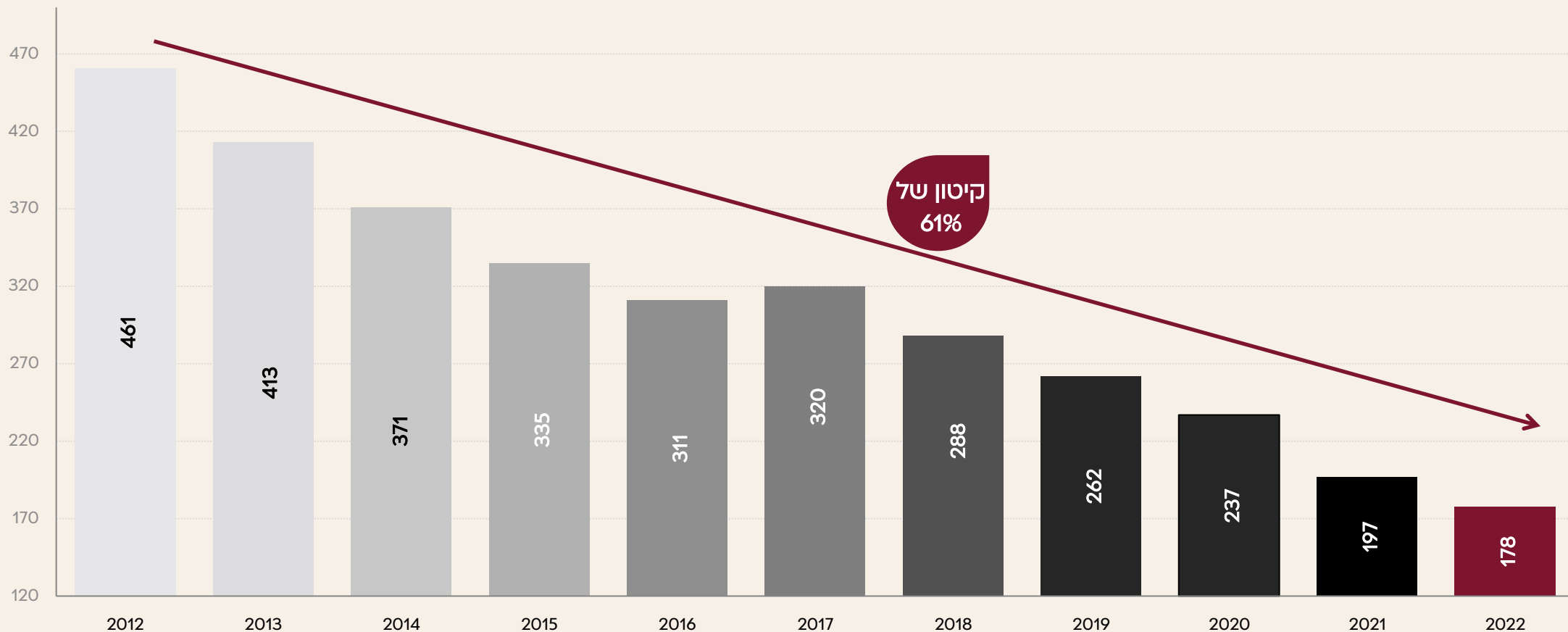


פריסת פירעונות החוב על פני שנים והריבית האפקטיבית על פירעונות החוב



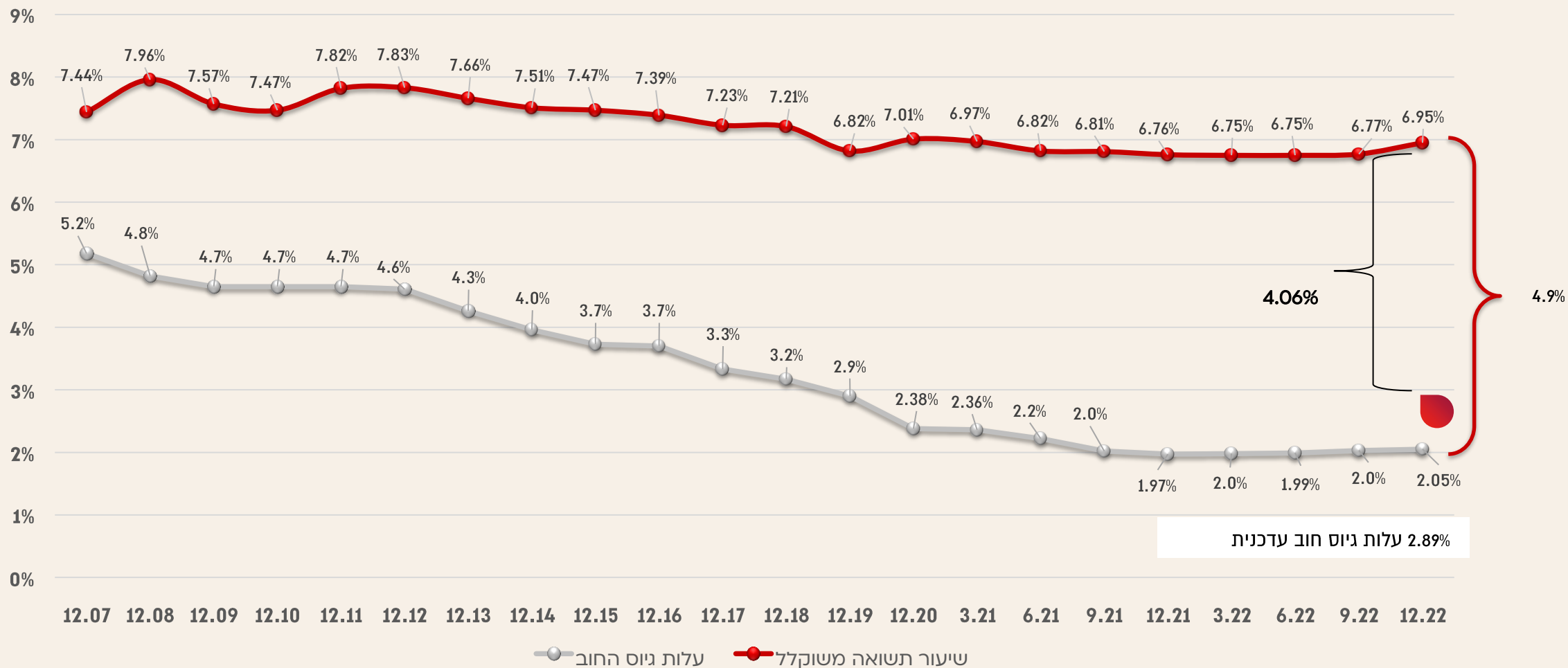
- ליום 31 בדצמבר, 2022 לחברה יתרת מזומנים ושווי מזומנים בהיקף של כ-0.9 מיליארד ש"ח, כאשר עליה לשרת חוב (כולל קרן וריבית) לתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2023, בהיקף של כ-1.2 מיליארד ש"ח
- בנוסף מחזיקה החברה מסגרות אשראי מחייבות שאינן מנוצלות בהיקף של כ-500 מיליון ש"ח ובנכסים לא משועבדים בהיקף של כ-8.9 מיליארד ש"ח

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



- פוטנציאל חיטכון ריבית שנתית בגין פירעונות עד סוף שנת 2024 - 13 מיליון ש"ח, לפי ריבית לגיוס של 2.89%

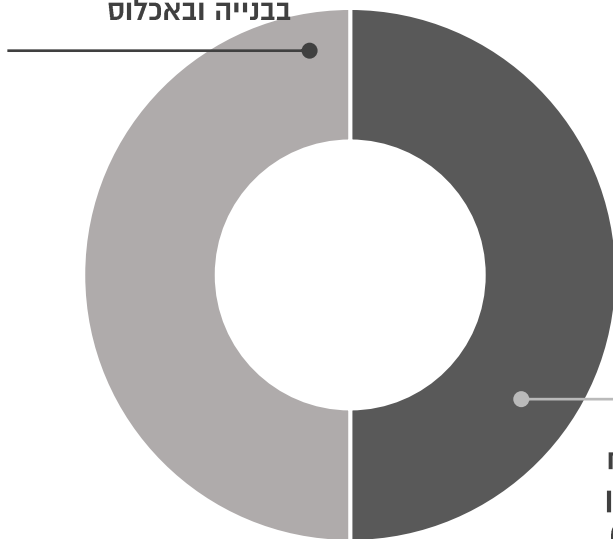
שיעור ההיוון המשוקלל ביחס לעלות החוב המשוקללת הצמודה של החברה





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

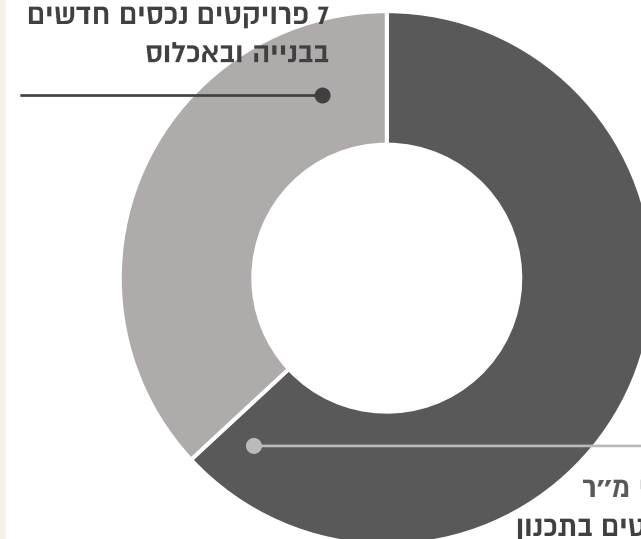
238 מיליון ש"ח
7 פרויקטים נכסים חדשים
בבנייה ובאכלוס



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 31.12.2022 (מיליוני ש"ח)	עלות השלמת בנייה משוערת (מיליוני ש"ח)	NOI בתכופה מלאה (מיליוני ש"ח)	NOI בפועל (מיליוני ש"ח)
פארק עופר East פ"ת בניין D+C	74%	משרדים	33,500	בשלבי אכלוס	הסתיים	246	387	24	27	4
עופר כרמל	100%	משרדים	23,000	סיום אכלוס	הסתיים	199	323	53	24	1
עופר הקריון (תוספת שדרת מסחר)	100%	מסחר	3,000	בבנייה	2024	59	68	5	8	-
עופר רמת אביב	100%	מסחר	3,000	בבנייה	2024	78	77	54	11	-
Landmark תל אביב*	50%	משרדים ומסחר	151,000	בבנייה	2023-2026	3,016	2,783	1,492	324	-
חוצות המפרץ	50%	מסחר	19,000	בבנייה	2024	148	95	140	17	-
עופר נוף הגליל – בניין F	91%	משרדים	6,000	בבנייה	2024	50	14	47	5	-
חלק החברה			144,244			2,145	2,206	988	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

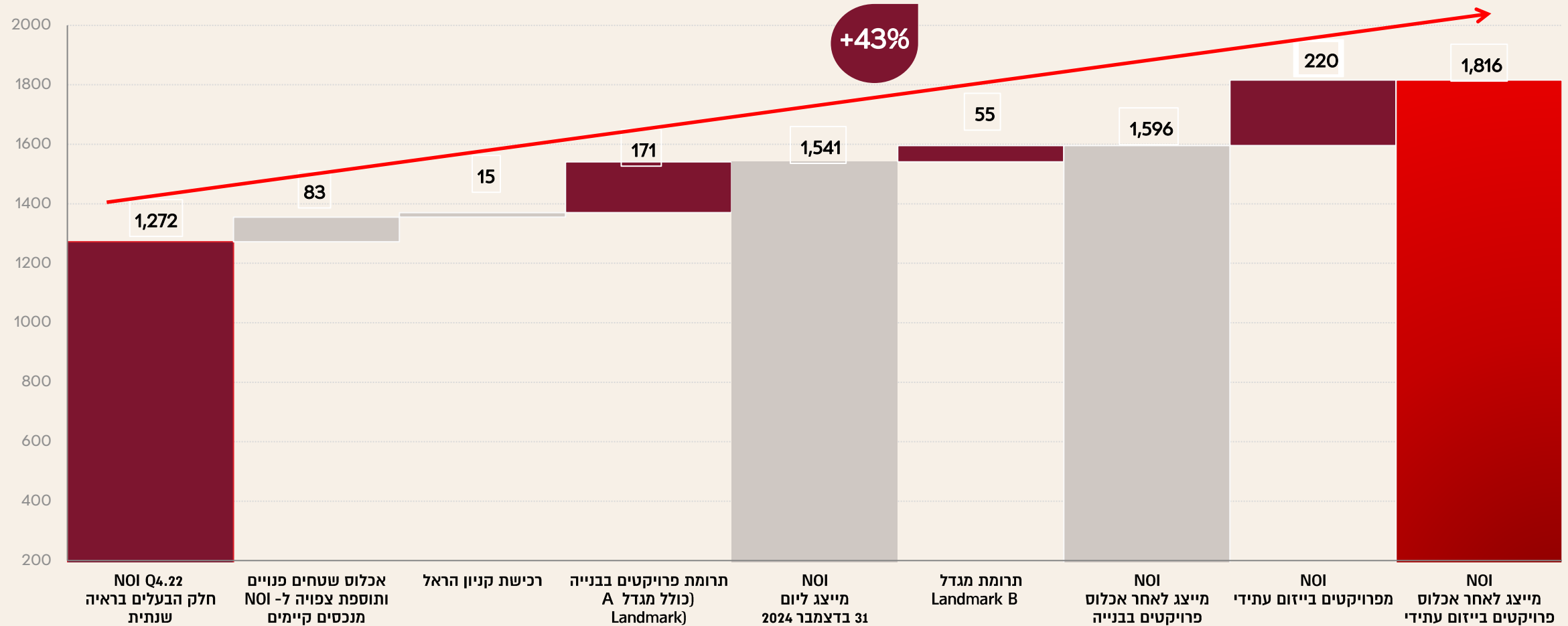
סיכום פרויקטים בתהליך תכנוני

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 להחלת בנייה	2023	2026	67	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	33	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	298	700-710	56-60
חלק החברה מסחר ומשרדים			182,400				561	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				665	2,989-3,090	220-246

* השלמת הרכישה בוצעה לאחר תאריך המאזן. ליום 31 בדצמבר, 2022, היתרה בספרים משקפת את הסכום אותו שילמה החברה עד לאותו מועד. 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

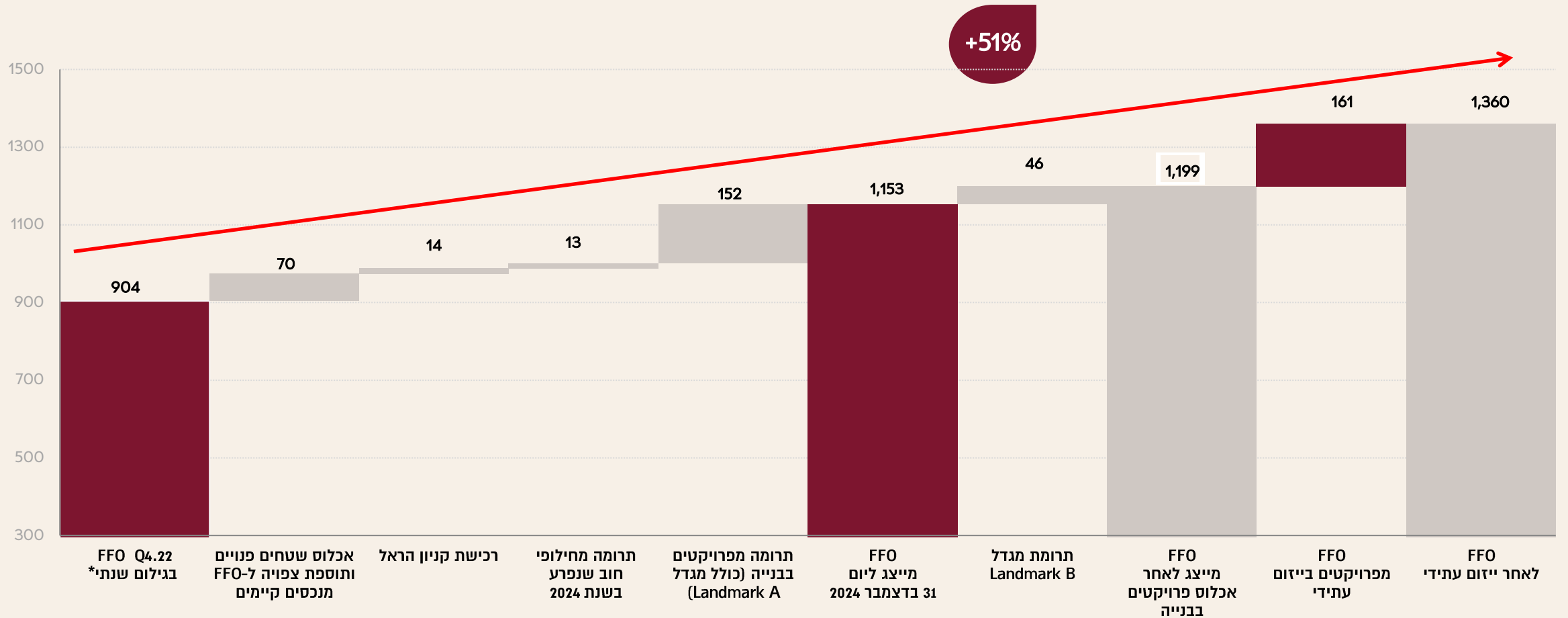
במיליוני ש"ח



- ה-NOI העתידי לא כולל את תוצאות אביב ייזום, לפרטים נוספים אודות הצפי מאביב ייזום ראו שקפים 10-12
- 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

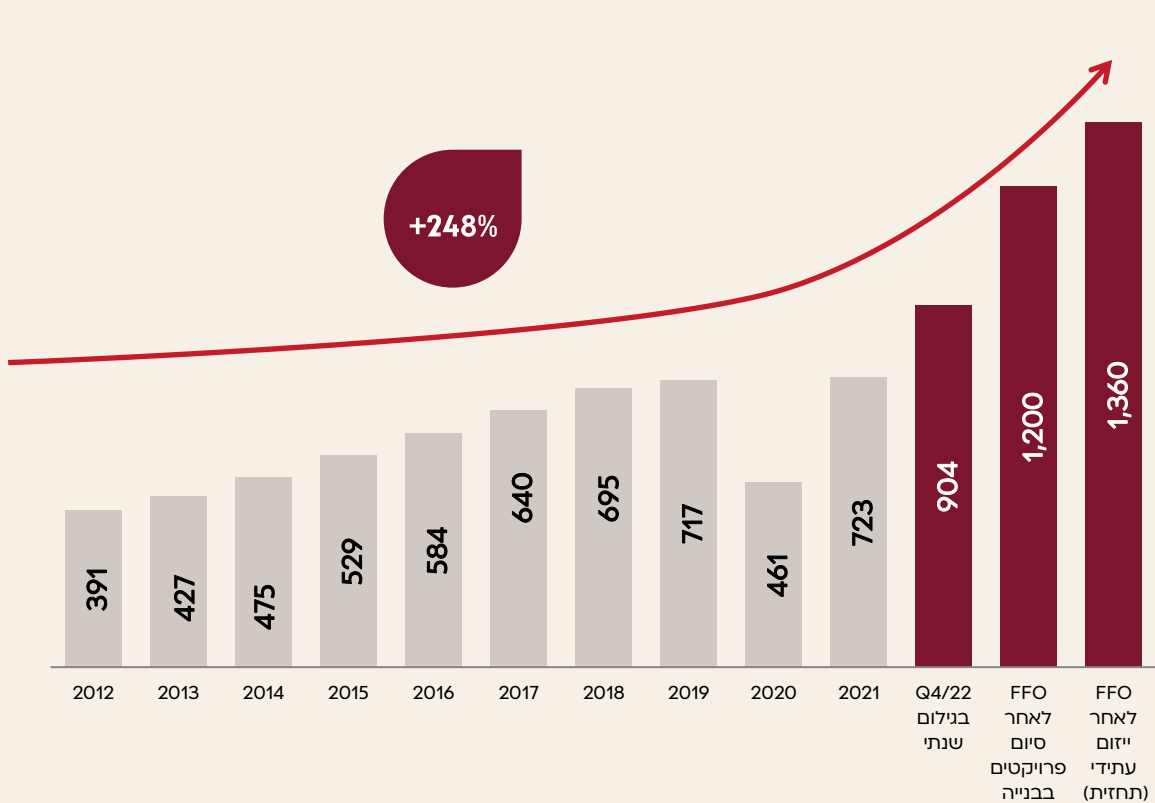


- ה-FFO העתידי לא כולל את תוצאות אביב יזמות, לפרטים נוספים ראו שקפים 10-12
- נלקחו בחשבון השפעות מיסוייות לפי הערכת החברה
- נלקח בחשבון השפעות מימון על פרויקטים בייזום עתידי לפי יחס חוב של 50% וריבית מוערכת של 2.89%
- ה-FFO העתידי לא לוקח בחשבון גידולים עתידיים כתוצאה מעליית המדד ומחידושי חוזים

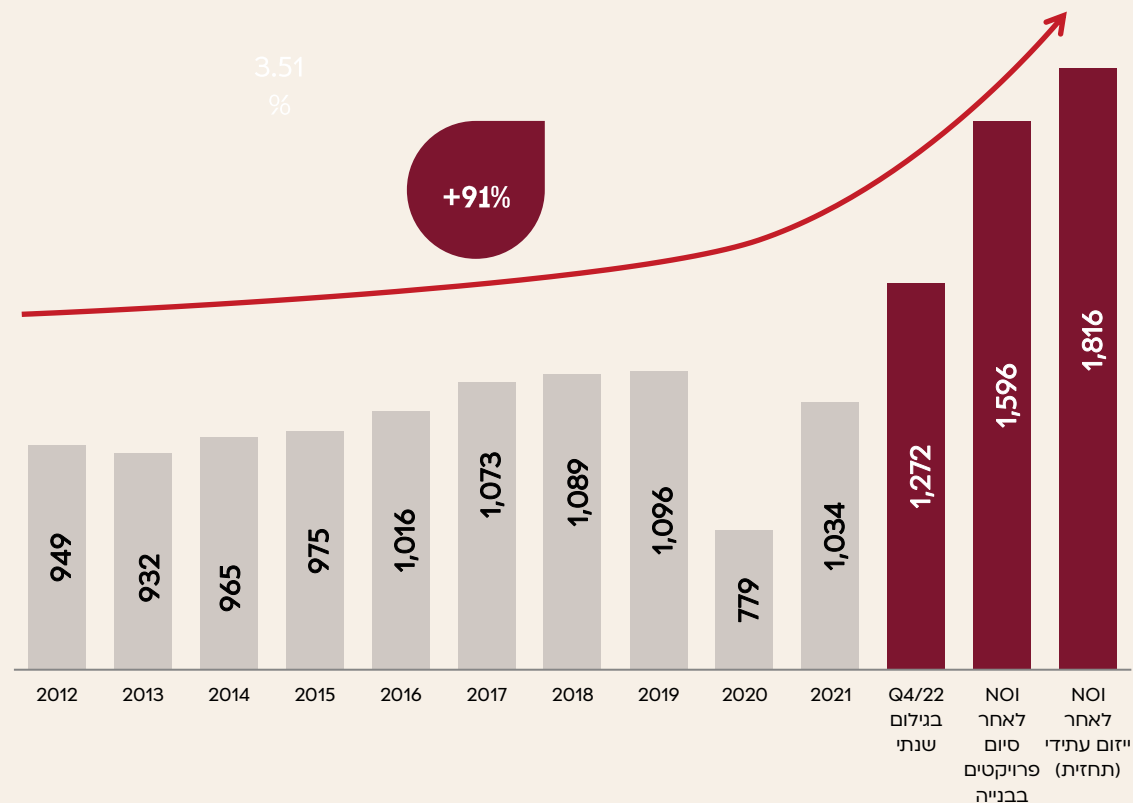
* לפרטים אודות FFO לפי גישת רשות ני"ע ראו שקף 21

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 1.5 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 **146 מיליון ש"ח**
סך עלויות בנייה משוערות **200 מיליון ש"ח**

NOI צפוי **24 מיליון ש"ח** (השנה הניב NOI בסך של **1 מיליון ש"ח**)

חוזים חתומים **100% מהשטח**

סטטוס בנייה הבנייה הסתיימה, הבניין בשלבי אכלוס

פארק עופר כ"ת East
C + D בניינים

חלק החברה 74%



פרויקטים שהסתיימו (בתהליך אכלוס)

שטח להשכרה 33,500 מ"ר
שימושים משרדים
עד כה הושקעו 222 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 4 מיליון ש"ח)

חוזים חתומים 64% חתומים
(השנה נחתמו חוזים על שטח של 14,300 מ"ר)

פרויקטים בהקמה

חוצות המפרץ

חלק החברה 50%



הדמייה

שטח להשכרה 19,000 מ"ר

שימושים לקרקע מסחר

עד כה הושקעו 8 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 3 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



הדמייה



פרויקטים בתהליך תכנוני

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

דיור להשכרה סמוך
לקניון עופר גרנד באר-שבע



הדמייה

פרויקטים בתהליך תכנוני ייזום לטווח בינוני

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

מגדל משרדים נוסף
בפארק עופר כרמל



הדמייה

פרויקטים בתהליך תכנוני

יזום 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

קרקע בסמוך לקניון השרון נתניה



הדמייה

פרויקטים בתהליך תכנוני

ייזום לטווח בינוני

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

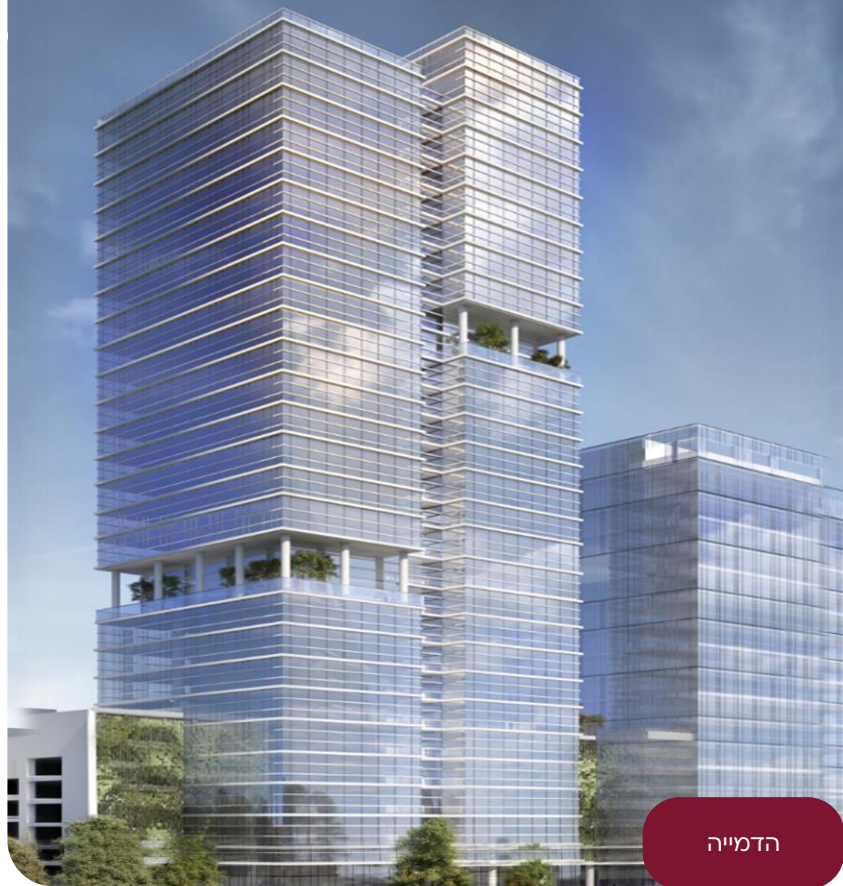
מגורים 46 מיליון ש"ח
משרדים ומסחר 43 מיליון ש"ח

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

מועד תחילת בנייה צפוי 2023

מועד תחילת בנייה צפוי 2027

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 33 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

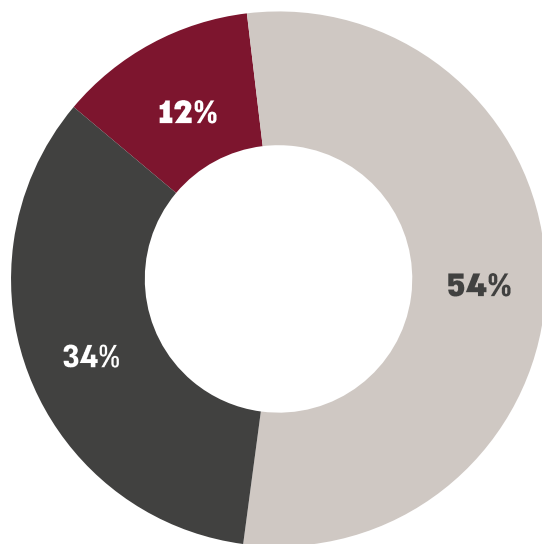
מצב תכנוני תב"ע מאושרת

מועד תחילת בנייה צפוי 2024

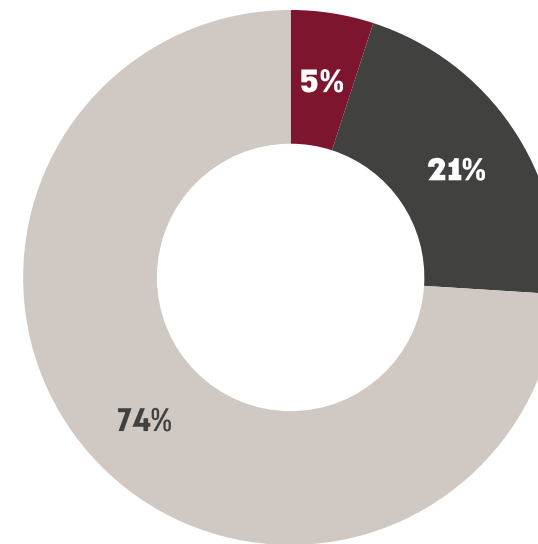
מועד סיום בנייה צפוי 2026

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 31.12.2022 (במיליוני ש"ח)	אומדן 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 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	31	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			267,060			371		

* עבור 100%

הרחבת קניון עופר רמת אביב

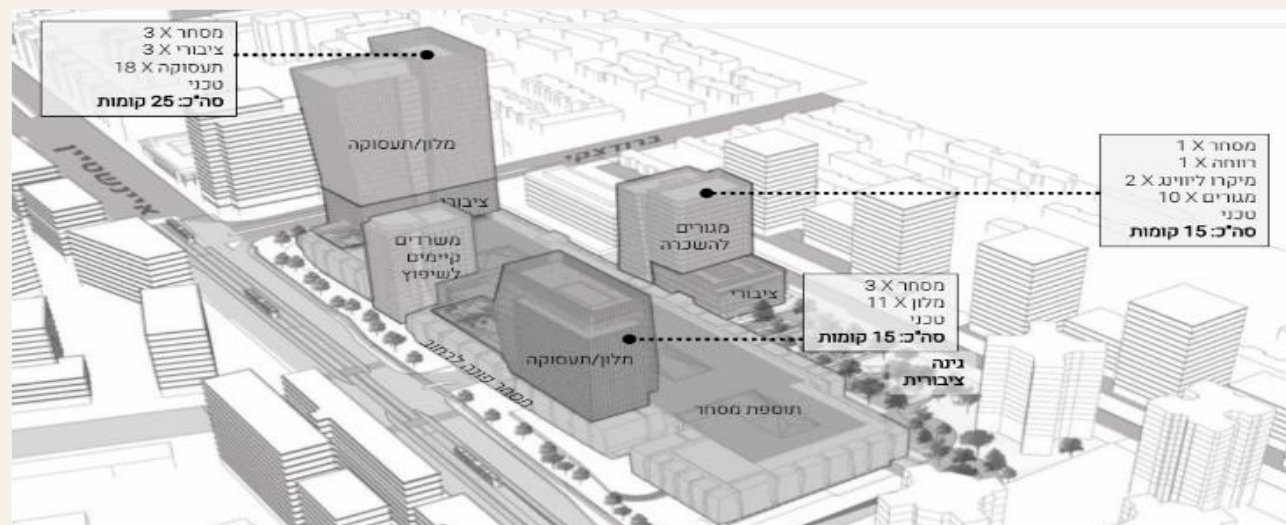


הדמייה

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