

מצגת שוק ההון

למחצית הראשונה
של שנת 2025

מליסרון

מצגת זו הוכנה על ידי מליסרון בע"מ ("החברה"). המצגת מיועדת למסירת מידע כללי אודות פעילות החברה למשקיעים בלבד והיא אינה מהווה הצעה לרכישה או מכירה של ניירות ערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור, המידע המוצג אינו מהווה המלצה או חוות דעת ואינו מהווה תחליף לשיקול דעת של המשקיע.

מצגת זו מהווה הצגה תמציתית וכללית בלבד של פעילות החברה. המצגת אינה מיועדת להחליף את העיון בדיווחיה הפומביים של החברה, ולפיכך על מנת לקבל תמונה מלאה של פעילות החברה ושל הסיכונים עימם היא מתמודדת, יש לעיין בתשקיף המדף של החברה, בדיווחיה המידיים, התקופתיים והרבעוניים באמצעות אתר ההפצה של המגנ"א ("הדיווחים הפומביים"). המצגת כוללת נתונים ומידע המוצגים באופן ובעריכה שונה מהנתונים הנכללים בדיווחים הפומביים או ככזה הניתן לחישוב מתוך הנתונים הכלולים בדיווחים הפומביים. בכל מקרה של הבדל בין המידע הכלול בדיווחים הפומביים לבין המידע הכלול במצגת זו, יגבר המידע הכלול בדיווחים הפומביים.

מצגת זו עלולה לכלול תחזיות, הערכות, אומדנים, נתונים המתייחסים לאירועים עתידיים שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה, לרבות עקב השפעות המלחמה על המשק כולו ובפרט על פעילותה ועל תוצאותיה הכספיות של החברה לרבות בקשר עם שווי נכסיה, תחזיות מאקרו כלכליות (לרבות בקשר עם מדד המחירים לצרכן, שינויים בריביות וכו'), שינויים במחירי שכירות ובתפוסות, שינויי במחירי הדירות, תחזית FFO (גישת הנהלה – AFFO), NOI ורווח גולמי, ייזומם והקמתם של פרויקטים (צפי של לוחות זמנים, עלויות בנייה והקמה, הכנסות עתידיות ורווח גולמי צפוי) וכוונות או תכניות של החברה ביחס לפרויקטים עתידיים ו/או תחומי פעילות חדשים, המהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בסעיף 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 כן, בין היתר, מגורמי סיכון המאפיינים את פעילות החברה, מהתפתחויות ביטחוניות לא צפויות במדינת ישראל לרבות עקב השלכות המלחמה והשפעתן על פעילות המשק ופעילות החברה, מההתפתחויות בסביבה הכלכלית והגיאופוליטית (בעולם בכלל ובישראל בפרט), משינויים במדיניות הממשלה ורשויות הפועלות מטעמה ומהתקשרויות עם צדדים שלישיים וקיום הסכמים על ידי צדדים שלישיים.

מצגת זו עשויה לכלול הדמיות של פרויקטים עתידיים הנמצאים בשלבי תכנון או הקמה. יובהר כי מדובר בהדמיות בלבד וכי ייתכן שיחולו שינויים תכנוניים או אחרים בפרויקטים ואין להסתמך על ההדמיות כמצג ביחס לאופן נראותם הסופי של הפרויקטים לאחר השלמתם.

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



כרטיס ביקור

משנת 1992

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

פורטפוליו

97.3%

שיעור תפוסה ממוצע

'ilAA\Stable

דירוג אשראי גבוה

'ilAA'

דירוג סדרות האג"ח

49% מהון המניות

מוחזק ע"י הציבור

שווי שוק של

כ-18 מיליארד ש"ח

29 נכסים מניבים

בבעלות החברה

1,061,600 מ"ר

שטח מנוהל

28,000

מקומות חניה

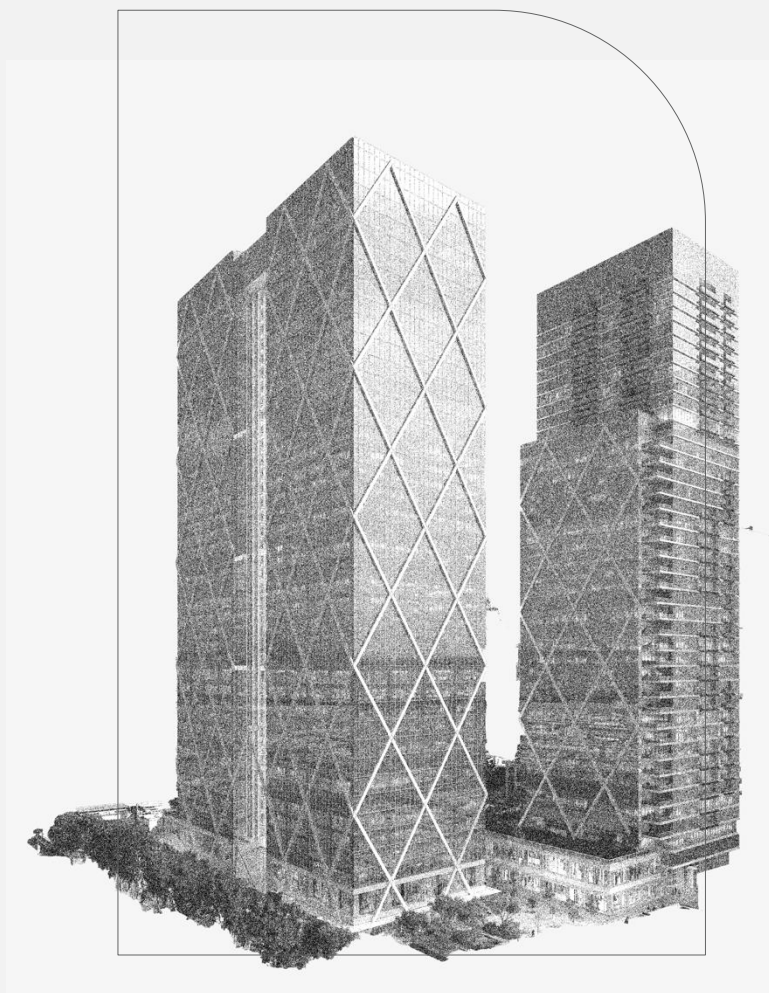
כ-2,750 שוכרים

כ-4.2 מיליארד ש"ח

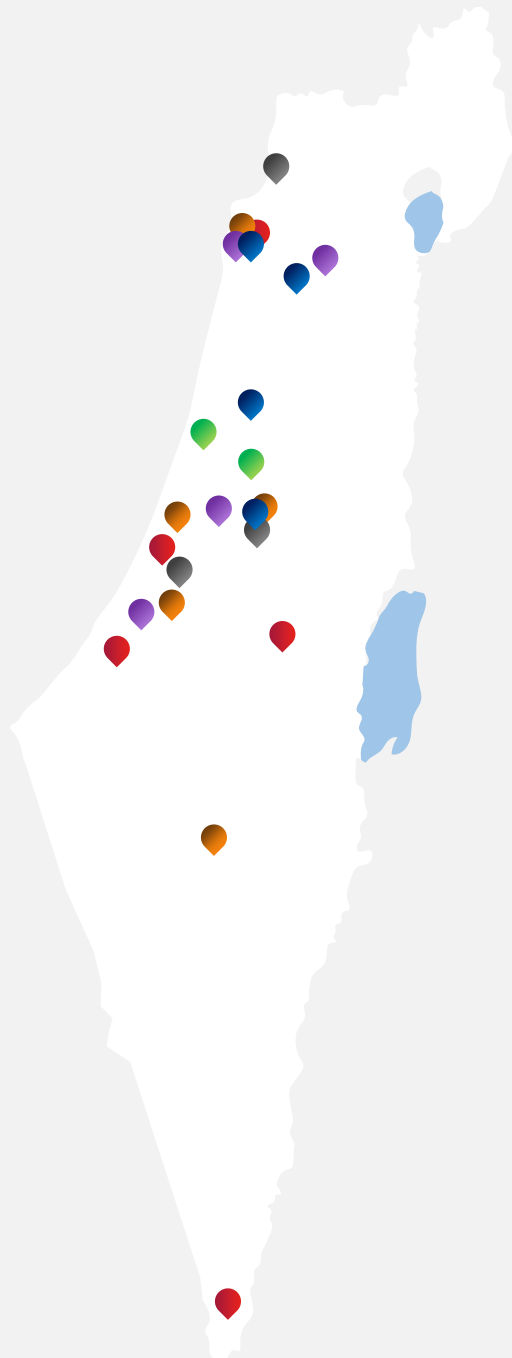
פדיונות בתקופה 1-5.25

כ-80 מיליון ביקורים

בשנה בקניונים



מפת נכסים



קניונים שכונתיים (7% מה-NOI)
עופר מרום סנטר | עופר קניותר | עופר אדומים |
עופר סירקין | עופר הראל | עופר נהריה



נכסים בעלי שוכר יחיד (5% מה-NOI)
איקאה ראשל"צ | המשביר לצרכן כיכר ציון
(י-ם) | מקבצי דיור אשדוד | קאנטרי ספורט
חיפה | BE טיילת אילת



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



קניונים אזוריים (50% מה-NOI)
עופר רמת אביב | עופר הקריון | עופר גרנד
חיפה | עופר הקניון הגדול פ"ת | עופר
רחובות | עופר גרנד ב"ש



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



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



השפעות המלחמה

פעילות הקניונים ומרכזי המסחר

במהלך הרבעון השני פתחה ישראל במלחמה בת 12 ימים מול איראן. בתקופה זו נסגרו קניוני החברה למשך עשרה ימים. עם סיום המלחמה ופתיחתם המחודשת של הקניונים ועד ליום 12 באוגוסט, 2025, נרשם זינוק בפדיונות של כ-15% (לפי נתוני RIS), לעומת התקופה המקבילה אשתקד שהיתה כאמור שנת שיא בפדיונות.

להערכת החברה, השפעת המלחמה על יציאת ישראלים לחו"ל תורמת אף היא לעלייה בפדיונות.

במטרה להקל על השוכרים ולסייע להם בהתמודדות עם השלכות המצב הביטחוני, גיבשה החברה מתווה הכולל פריסת דמי השכירות עבור חודש יולי 2025 לשלושה תשלומים.

פעילות פארקי ההייטק והמשרדים

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

פעילות הבנייה והמגורים

אתרי הבנייה בהם פועלת החברה פועלים במתכונת מלאה, למעט בזמן ימי המלחמה מול איראן, שבמהלך חלק מהם אתרי הבנייה היו סגורים או לא פעלו באופן מלא. המחסור שהיה קיים בפועלים בתחומים מסויימים מאז תחילת מלחמת חרבות ברזל, התמתן ואף התייצב במרבית מאתרי הבנייה בהם פועלת החברה.

פילוח תמהיל נכסי החברה המניבים על פי מאפייני סיכון ותשואה



שטח (חלק החברה) (אלפי מ"ר)	שיעור תפוסה (%)	שווי מיוחס מניב (מיליוני ש"ח)	שווי מיוחס לזכויות והקמה (מיליוני ש"ח)	NOI לחצי השנה הראשונה של שנת 2025 (מיליוני ש"ח)	שיעור היוון משוקלל (%)	אחוז מה-NOI (%)	
קניונים אזוריים	274	99.3%	12,105	220	398	6.99%	50%
פארקי הייטק ומשרדים ^①	388	95.2% ^②	6,796	983	206	6.83%	26%
מתחמי עודפים וכאוויר סנטר	91	97.0%	2,101	385	69	7.02%	9%
נכסים בעלי שוכר יחיד	42	100%	1,203	4	36	6.08%	5%
קניונים שכונתיים	68	99.3%	1,509	44	54	7.15%	7%
קניונים עירוניים	41	98.5%	785	104	27	7.53%	3%
סה"כ	904	97.3%	24,499	1,740	790	6.93%	100%

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

② שיעור התפוסה בפארקי ההייטק והמשרדים אינו כולל את בניין F בנוף הגליל אשר בנייתו הסתיימה לאחרונה ושיעור התפוסה בו עומד על 24%.

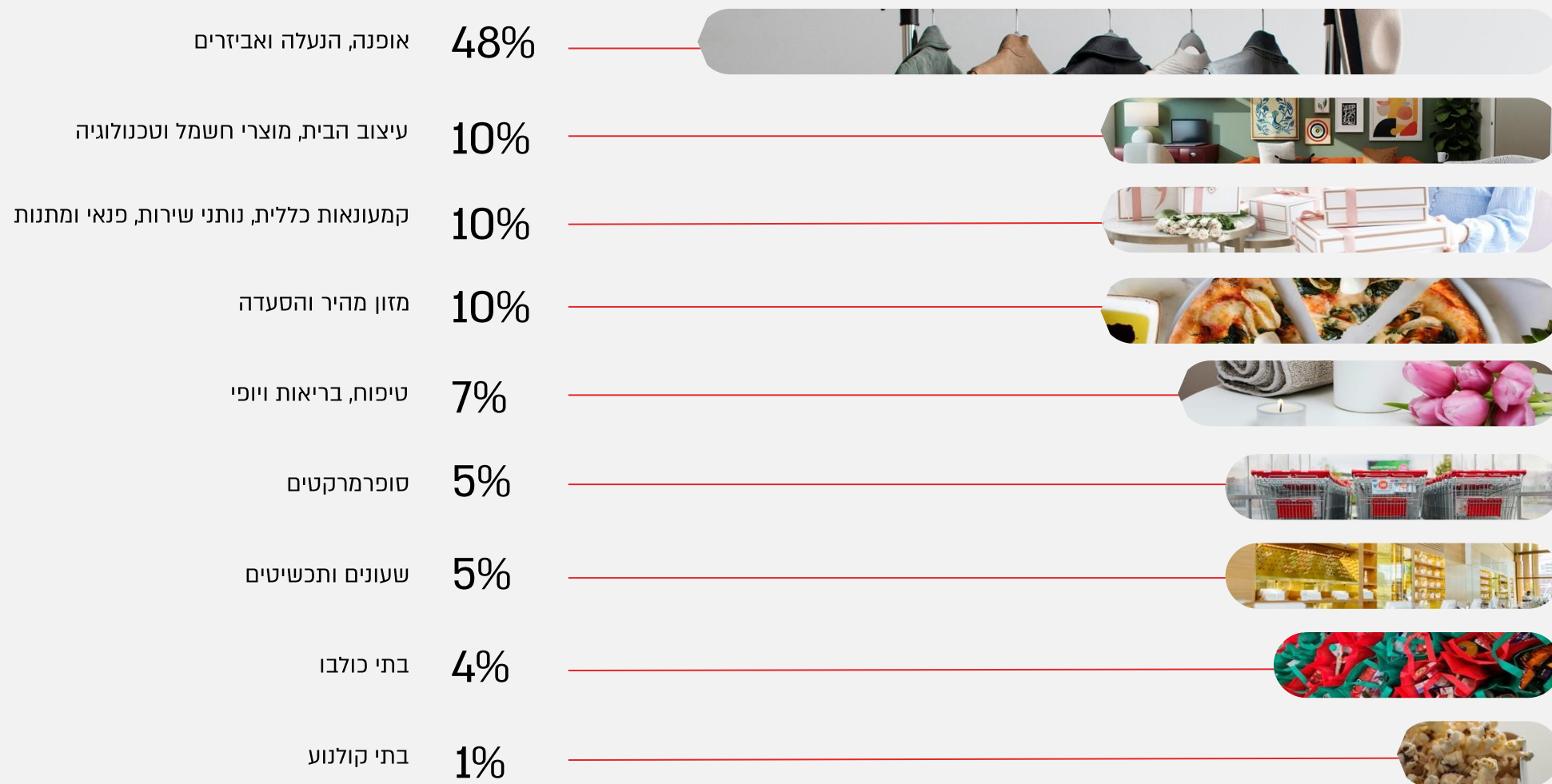
③ ממצבת הנכסים נגרע בניין בשטח של 15,000 מ"ר (חלק החברה 11,000 מ"ר) הממוקם בפארק עופר WEST אשר הושכר בשנים האחרונות לחברת IBM. הבניין מיועד לשיפוץ משמעותי (כולל החלפת מעטפת הבניין) אשר להערכת החברה יימשך כשנתיים.

מליסרון קניונים



תמהיל הקניונים

חלוקה לתמהיל לפי הכנסות על-פי תמהיל מוצרים בקניונים



ניתוח פדיונות הקמעונאים (לפי סגמנטים)

סה"כ הפדיונות בקניוני עופר לתקופה של 1-5.2025 כ-4.2 מיליארד ש"ח

השינוי בפדיון בחמשת החודשים הראשונים של שנת 2025

2023	2024	בהשוואה לתקופה המקבילה בשנת
16%	(3%)	אופנה הנעלה ואביזרים
14%	3%	מזון מהיר והסעדה
13%	-	טיפוח בריאות ויופי
1%	(3%)	מוצרי חשמל וטכנולוגיות
8%	(1%)	עיצוב הבית
33%	20%	פעילות פנאי ומתנות
17%	(5%)	שעונים ותכשיטים
3%	3%	קמעונאות כללית ונותני שירותים
14%	-	סך חנויות
8%	(3%)	בתי כולבו
(6%)	5%	בתי קולנוע
(6%)	(7%)	סופרמרקטים
11%	(1%)	סך שינוי

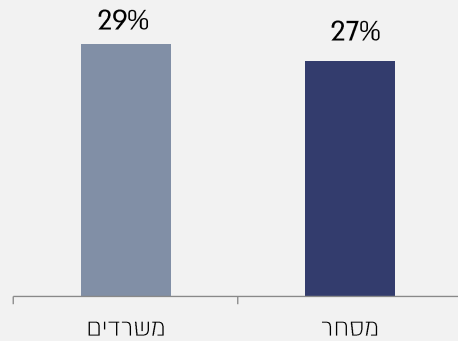


מאז סיום המלחמה ופתיחתם המחודשת של הקניונים (25.6) ועד ליום 12.8 נרשם זינוק בפדיונות של 15% (לפי נתוני RIS)

נתוני הפדיון הינם בנטרול השפעת חנויות שנסגרו זמנית בקניון עופר רחובות, כחלק משינוי התמהיל העמוק שהוא עובר, ובקניון עופר רמת-אביב, שם נסגרו חנויות באופן זמני כחלק מבניית הקומה הנוספת. הנתונים אינם כוללים את חודש יוני, אשר בחלק מימיו הקניונים היו סגורים בעקבות המלחמה מול איראן.

חוזים חדשים, מימושי אופציות וחידושי חוזים במחצית השנה הראשונה של שנת 2025 (מסחר ומשרדים)

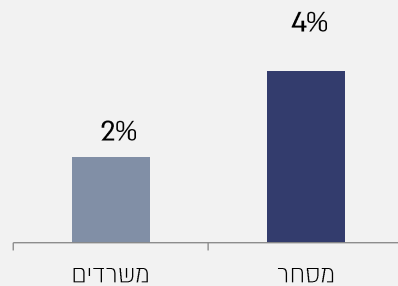
חוזים חדשים



מסחר		משרדים		
מימושי אופציות וחידושי חוזים	חוזים חדשים (חילופי שוכרים)	מימושי אופציות וחידושי חוזים	חוזים חדשים (חילופי שוכרים)	
207	50	15	5	מספר חוזים
40	8	22	7	שטח שנחתם (אלפי מ"ר)
90	19	22	4	הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)
4%	27%	2%	29%	שיעור הגידול הריאלי בדמי השכירות

* כחות מ-1

מימושי אופציות וחידושי חוזים



חוזים חדשים על שטחים פנויים מעל לשנה וייזום חדש		
מסחר	משרדים	
59	16	מספר חוזים
16	15	שטח שנחתם (אלפי מ"ר)
28	*14	הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)

* חלק החברה

סך הגידול הממוצע הריאלי בחוזים חדשים, מימושי אופציות וחידושי חוזים בששת החודשים הראשונים של שנת 2025 עומד על 7%

פרויקט בהקמה – עופר יבנה

שטח להשכרה 24,300 מ"ר

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

NOI צפוי 32 מיליון ש"ח (100%)

מועד סיום מתוכנן 2027

סטטוס השכרות –

הסכמות מסחריות על מרבית השטח המסחרי והתקדמות בהחתמת חוזים

סטטוס בנייה

הסתיימו החפירה והדיפון, הבנייה החלה



פרויקט בהקמה – הרחבת עופר נוף הגליל

שטח להשכרה 21,000 מ"ר

שימושים לקרקע מסחר
עד כה הושקעו 50 מיליון ש"ח (100%)
סך עלויות בנייה משוערות 360 מיליון ש"ח (100%)

NOI צפוי 33 מיליון ש"ח (100%)

מועד סיום מתוכנן 2026

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

סטטוס השכרות –

הסכמות מסחריות על מרבית השטח

סטטוס בנייה

הבנייה החלה



מליסרון משרדים

Floors 4-23 קומות 4-23

Floors 24-41 קומות 24-41

משרדים – חברות בינלאומיות ומקומיות מובילות

כ-370 שוכרים מתוכם חברות מובילות הנסחרות
בבורסות בארץ ובעולם.

שוכרים עיקריים



484,000 מ"ר מנוהלים

8,000 חניות

4.1 שנים מח"מ שכירויות

95.2% שיעור תכוסה

104 מיליון ש"ח NOI (מייצג קצב שנתי של 416 מיליון ש"ח)

6.83% שיעור היוון משוקלל

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

משרדים – ייזום והקמה

מליסרון
משרדים

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

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

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





מגורים

אור

יש נדל"ן ויש אביב
BY MELISRON

כרטיס ביקור - אביב מליסרון

אביב מליסרון



מאזן

2.3 מיליארד ש"ח סך נכסים

מינוף

69% יחס חוב, נטו ל-CAP

רישיון קבלן

בעלת רישיון ג' 5
4 כוכבי בטיחות

22

פרויקטים בביצוע
ובתכנון מתקדם

כ-4,700 דירות לבנייה
(100%)

הכנסות צפויות (100%)

15.2 מיליארד ש"ח

רווח גולמי צפוי* (100%)

2.5 מיליארד ש"ח

* לא כולל השפעת הקצאת עודפי עלות שנעשתה בעקבות רכישת 50% מאביב מליסרון שיתרתה 385 מיליון ש"ח

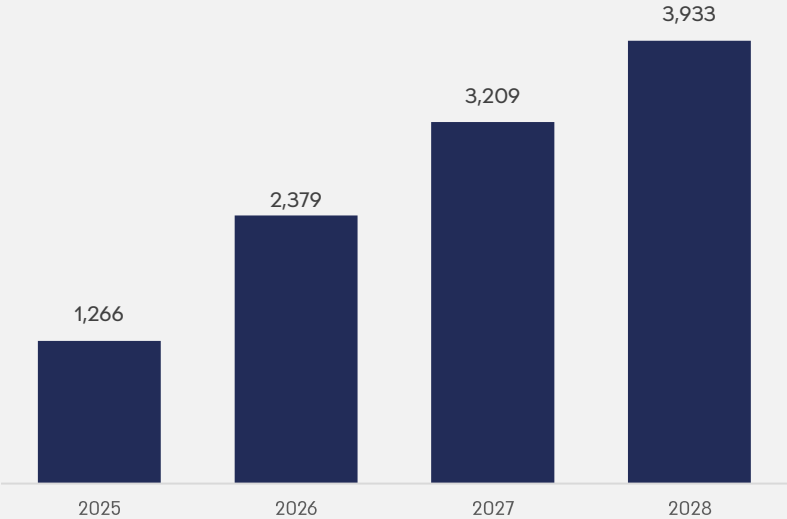
אביב מליסרון במספרים | יחידות דיור

אביב מליסרון

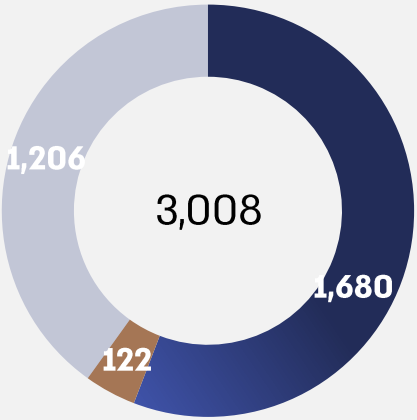
מהדירות ממוקמות
בגבעתיים, רמת גן,
הרצליה ותל אביב

93%

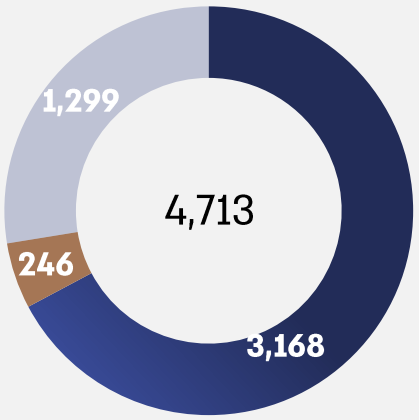
צפי יחידות דיור בבנייה



צפי יחידות דיור
למכירה
(חלק אביב מליסרון)



צפי יחידות דיור
לבנייה
100%



פרויקטים בשיעור החתמות מעל 67% פרויקטים בהקמה קרקעות שהחברה רכשה

אביב מליסרון במספרים | צפי הכנסות ורווח גולמי

אביב מליסרון

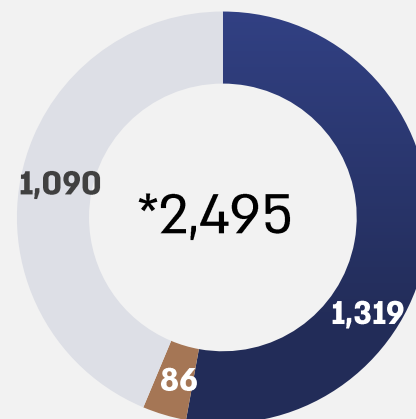
מהרווח הגולמי
צפוי בין השנים 2026-2031

**100%

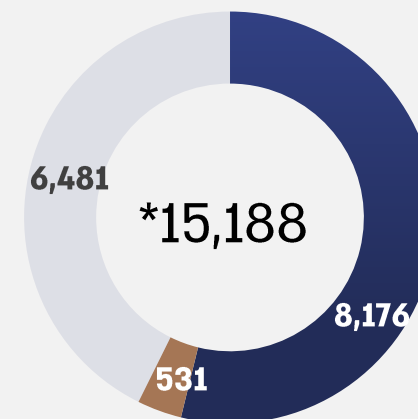
ממוצע רווח גולמי
לעלות צפוי

20%

צפי רווח גולמי
(100% מ' ש"ח)



הכנסות צפויות מייזום
(100% מ' ש"ח)



פרויקטים בשיעור החתמות מעל 67% פרויקטים בהקמה קרקעות שהחברה רכשה

* לאורך חיי הפרויקטים. חלק החברה בהכנסות כ-13.1 מיליארד ש"ח וברווח הגולמי כ-2.2 מיליארד ש"ח. כשליש ממנו בפרויקטים בביצוע או שיתחילו בביצוע במהלך השנה.

** בנוסף מקדמת אביב מליסרון מספר פרויקטים שאינם מוצגים לעיל, שכן במועד זה אין בגינם וודאות תכנונית ו/או היקף חתימות מינימאלי. סה"כ דירות צפויות בפרויקטים הללו (כולל דירות המיועדות לבעלים הנוכחיים) כ-5,000 דירות

מכירת דירות מתחילת השנה

ועד למועד פרסום הדוחות

אביב מליסרון



שם פרויקט	מספר דירות שנמכרו בתקופה	סך דירות שנמכרו בפרויקט (כולל תקופות קודמות)	יתרת דירות במלאי	סה"כ מכירות בתקופה (כולל מע"מ), (מיליוני ש"ח)
אביב בהסתדרות ד'	18	18	70	94
אביב בהסתדרות ה'	20	20	63	104
אביב מעוז אביב	12	50	114	62
אביב ברדינג	5	14	34	24
אביב בכודים	2	74	-	11
אביב שירת הים	2	2	124	10
אביב המקור	1	32	16	4
סה"כ	60	210	421	309

בנוסף, התקבלו 17 בקשות הרשמה.

פרויקטים לביצוע בשנה הקרובה

אביב מליסרון

מתוכם בחמישה הבנייה החלה

הסתדרות ג' גבעתיים



332 יחידות דיור
(182 יחידות לשיווק חלק
החברה)

רדינג תל-אביב



84 יחידות דיור
(41 יחידות לשיווק חלק
החברה)

המקור רמת-גן



72 יחידות דיור
(41 יחידות לשיווק חלק
החברה)

חפץ חיים תל-אביב



63 יחידות דיור
(22 יחידות לשיווק חלק
החברה)

פודים רמת-גן



111 יחידות דיור
(59 יחידות לשיווק חלק
החברה)

הסתדרות י"ב גבעתיים



160 יחידות דיור
(94 יחידות לשיווק חלק
החברה)

הסתדרות י"א גבעתיים



160 יחידות דיור
(94 יחידות לשיווק חלק
החברה)

הסתדרות ד' גבעתיים



136 יחידות דיור
(81 יחידות לשיווק חלק
החברה)

הסתדרות ה' גבעתיים



133 יחידות דיור
(71 יחידות לשיווק חלק
החברה)

שירת הים נתניה



126 יחידות דיור
(כולן לשיווק)

סקירת התוצאות הפיננסיות



סקירת התוצאות הפיננסיות

לששת החודשים הראשונים של שנת 2025



674 מיליון ש"ח (437 מיליון ש"ח ברבעון השני)
גידול של 71 מיליון ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד

רווח נקי
(חלק הבעלים)

766 מיליון ש"ח (382 מיליון ש"ח ברבעון השני)
גידול של 3% לעומת התקופה המקבילה אשתקד

NOI
(מנכסים זהים)

790 מיליון ש"ח (394 מיליון ש"ח ברבעון השני)
גידול של 8% לעומת התקופה המקבילה אשתקד

NOI
(חלק הבעלים)

602 מיליון ש"ח (304 מיליון ש"ח ברבעון השני)
גידול של 7% לעומת התקופה המקבילה אשתקד
(לפרטים בנוגע ל-FFO לפי הוראות רשות ני"ע ראו שקף 25)

FFO
(גישת ההנהלה - AFFO)

ירידה של 1% לעומת תקופה מקבילה בשנת 2024
גידול של 11% לעומת תקופה מקבילה בשנת 2023
מאז סיום המלחמה ופתיחתם המחודשת של הקניונים (25.6) ועד ליום 12.8 נרשם זינוק בפדיונות של 15% (לפי נתוני RIS)
הנתונים אינם כוללים את חודש יוני, אשר בחלק מימיו הקניונים היו סגורים בעקבות המלחמה מול איראן

כדיונות
(ינואר עד מאי)

התוצאות הטובות של מליסרון במחצית הראשונה של 2025, בתוך תקופה של אי וודאות מתמשכת בישראל, ממחישות את היכולות והחוזקות של החברה, וכן את העוצמה של אזרחי ישראל שממשיכים להציג חוסן ומקיימים שגרה לצד המלחמה. מליסרון ממשיכה להתפתח ולבסס מנועי צמיחה משמעותיים לשנים הבאות, ולהביא ללקוחותיה את המוצר הטוב ביותר בכל תחומי פעילותה, וכל זאת על בסיס יישום אסטרטגיה עסקית ברורה לגיוון מקורות ההכנסה ופיתוח והשבחה של הפורטפוליו. נמשיך לפעול מתוך מחויבות עמוקה ליצירת ערך מתמשך עבור בעלי המניות, השוכרים וקהל הלקוחות. אנו ממשיכים לייחל לשובם המהיר של החטופים, לשלומם של חיילי צה"ל ולחזרה לימים של יציבות ובטחון בישראל."

ליאורה עופר, יו"ר הדירקטוריון

סקירת התוצאות הפיננסיות

לששת החודשים הראשונים של שנת 2025



432 מיליון ש"ח (569 מיליון ש"ח תזרים מזומנים ללא פעילות המגורים)
קיטון של 137 מיליון ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד

**תזרים מפעילות
שוטפת**

**98.9% בקניונים
95.2% במשרדים**

שיעורי תפוסה

26.4 מיליארד ש"ח

גידול של 0.7 מיליארד ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר 2024

סך

נדל"ן להשקעה

26.2 מיליארד ש"ח

גידול של 0.7 מיליארד ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר 2024

**חלק מליסרון
בנדל"ן להשקעה**

LTV

עם אביב מליסרון כהשקעה – 41.9% ירידה של 0.8% בהשוואה לסוף 2024

עם אביב מליסרון מאוחד – 44.1% ירידה של 1% בהשוואה לסוף 2024

2.37%

ללא שינוי מהותי ביחס ליום 31 בדצמבר 2024

**ריבית אפקטיבית
משוקללת
(עלות החוב)**

↑ אנחנו מסכמים את המחצית הראשונה של 2025 עם צמיחה בכל המדדים המרכזיים, הישג המתחדד גם על רקע התקופה המאתגרת שבמהלכה נסגרו הקניונים לעשרה ימים בעקבות המערכה מול איראן.

↓ החברה מציגה גידול ב-FFO וב-NOI, לצד עלייה ריאלית של כ-7% בדמי השכירות בחוזים חדשים וחיידושי חוזים, ואנו מזהים את המשך המגמה החיובית גם בימים אלה. מאז הסתיים מבצע "עם כלביא" אנו עדים להתאוששות מהירה בפדיונות בקניוני עופר, עם עלייה חדה של כ-15%, על-פי נתוני RIS.

לצד פעילות הקניונים, החברה האיצה את פעילותה בתחום המשרדים עם השלמת האיכלוס של מגדל לנדמארק A העומד היום על 100% תפוסה, וממשיכה בתנופת הפיתוח שלה, לרבות המשך בניית מגדל B בלנדמארק, בניית הקומה השלישית של קניון עופר רמת-אביב, הקניון החדש עופר יבנה והרחבת מרכז הקניות הפתוח עופר נוף הגליל.

בתחום המגורים, ממשיכה החברה, באמצעות 'אביב מליסרון', לצמוח ולהרחיב את צבר הפרויקטים, עם זכייה משמעותית בקרקע במתחם שדה דב בתל אביב, להקמת 320 יח"ד ושטחי תעסוקה ומסחר, ובפרויקטים נוספים של התחדשות עירונית.

מליסרון ממשיכה בתנופת עשייה וצמיחה, ובפעילות יציבה עם בסיס תפעולי חזק, פורטפוליו נכסים מגוון ואיכותי, וצבר פרויקטים נרחב בפיתוח

אופיר שריד, מנכ"ל

FFO

תוצאות
פיננסיות

7.1%

גידול ב- FFO* ביחס למחצית השנה הראשונה של
שנת 2024

16,203 מיליון ש"ח

EPRA NRV ל-30 ביוני 2025
(340 ש"ח למניה)

602 מיליון ש"ח

FFO* (12.7 ש"ח למניה)
לתקופה של 1-6.2025

* FFO לפי גישת ההנהלה (AFFO)

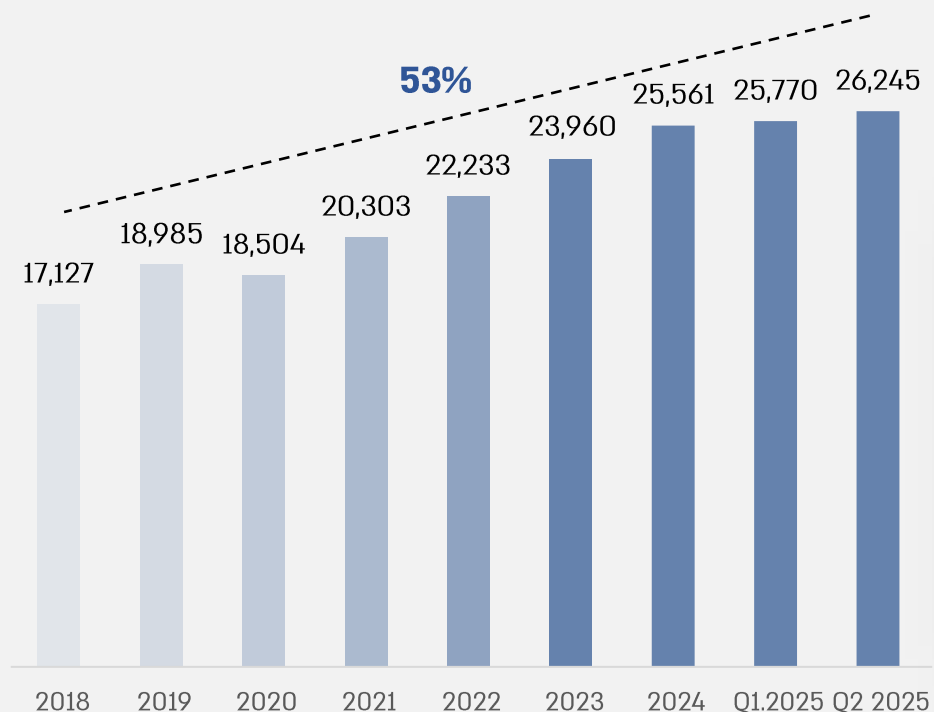
מיליון ש"ח	למחצית השנה הראשונה של שנת 2025	למחצית השנה הראשונה של שנת 2024
NOI חלק הבעלים	790	731
עלויות הנהלה וכלליות (מנטרל כחת ותשלום מבוסס מניות)	(36)	(34)
עלויות פרסום ושיווק	(6)	(4)
EBITDA	748	693
הוצאות ריבית ריאליות על החוב הפיננסי ונטרול הוצאות מימון על הפחתת עודפי עלות	(88)	(85)
מיסים שוטפים	(58)	(46)
FFO לפי גישת ההנהלה (AFFO)	602	562
התאמות ל-FFO לפי גישת רשות ני"ע: הפרשי הצמדה נכסים והתחייבויות פיננסיים	(174)	(198)
זקיפת הטבה בגין תוכנית כתבי אופציות לעובדים	(3)	(4)
FFO לפי גישת רשות ני"ע	425	360
דיבידנד שהוכרז	(180)	(200)

שווי נדל"ן להשקעה |

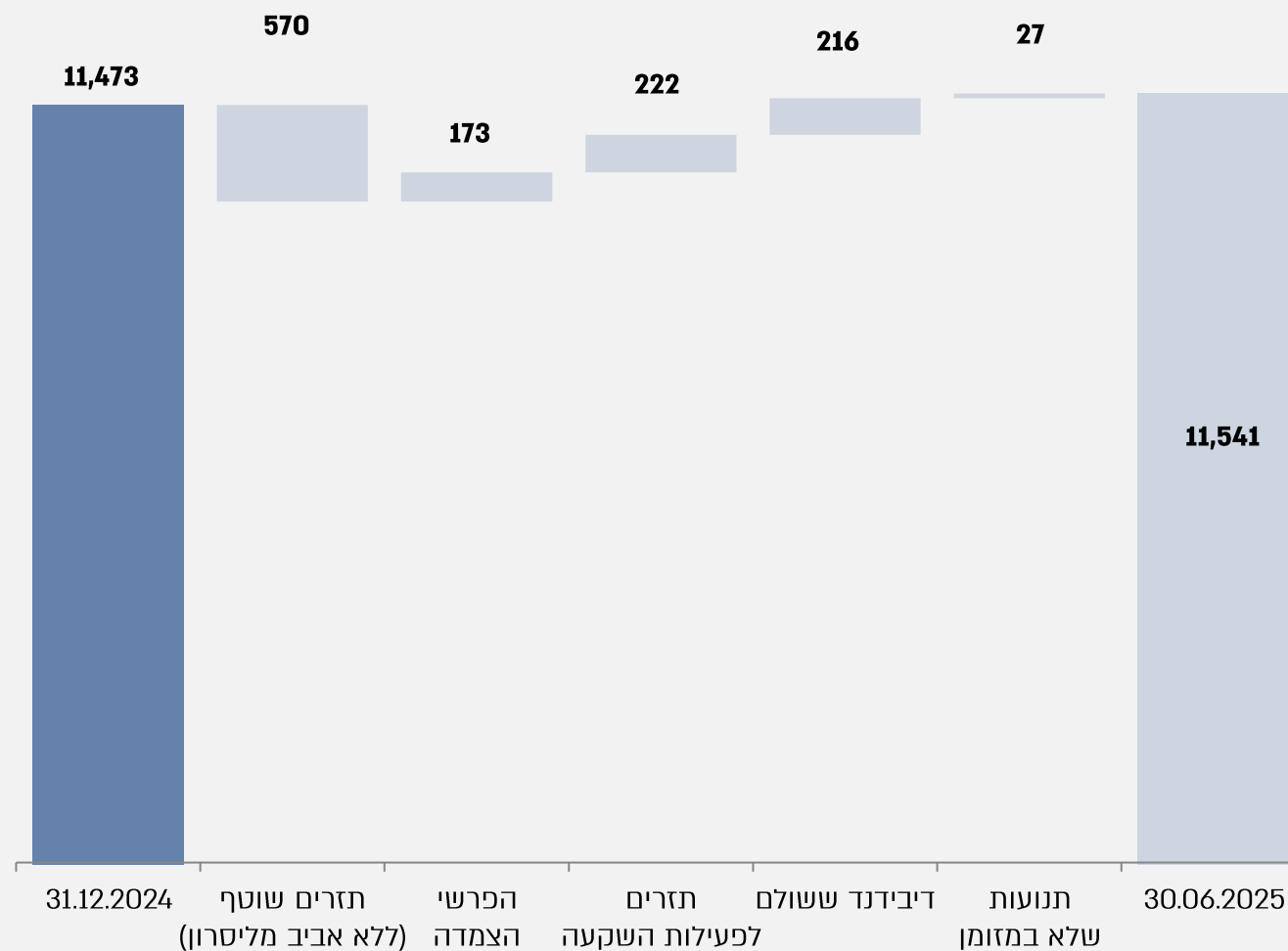
חלק הבעלים, מיליוני ש"ח

במחצית השנה הראשונה של שנת 2025
רשמה החברה גידול בשווי נכסיה המסחריים
בסך 0.7 מיליארד ש"ח

הגידול נובע בעיקר מהשקעות בנכסים ובנכסים בהקמה בסך של 238 מיליון ש"ח ומעליית
ערך בסך של 400 מיליון ש"ח הנובעת בעיקר משינוי ה-NOI המייצג של הנכסים כתוצאה
מהשפעת עליית המדד וגידול בחוזים שנחתמו בתקופה והתקדמות השיווק והבנייה של
פרויקטים בבנייה ובאכלוס



יתרת החוב נטו | חלק הבעלים (ללא אביב מליסרון), מיליוני ש"ח



ניצול יעיל של עלויות החוב

תוצאות
פיננסיות

3.01 שנים

מח"מ חוב החברה

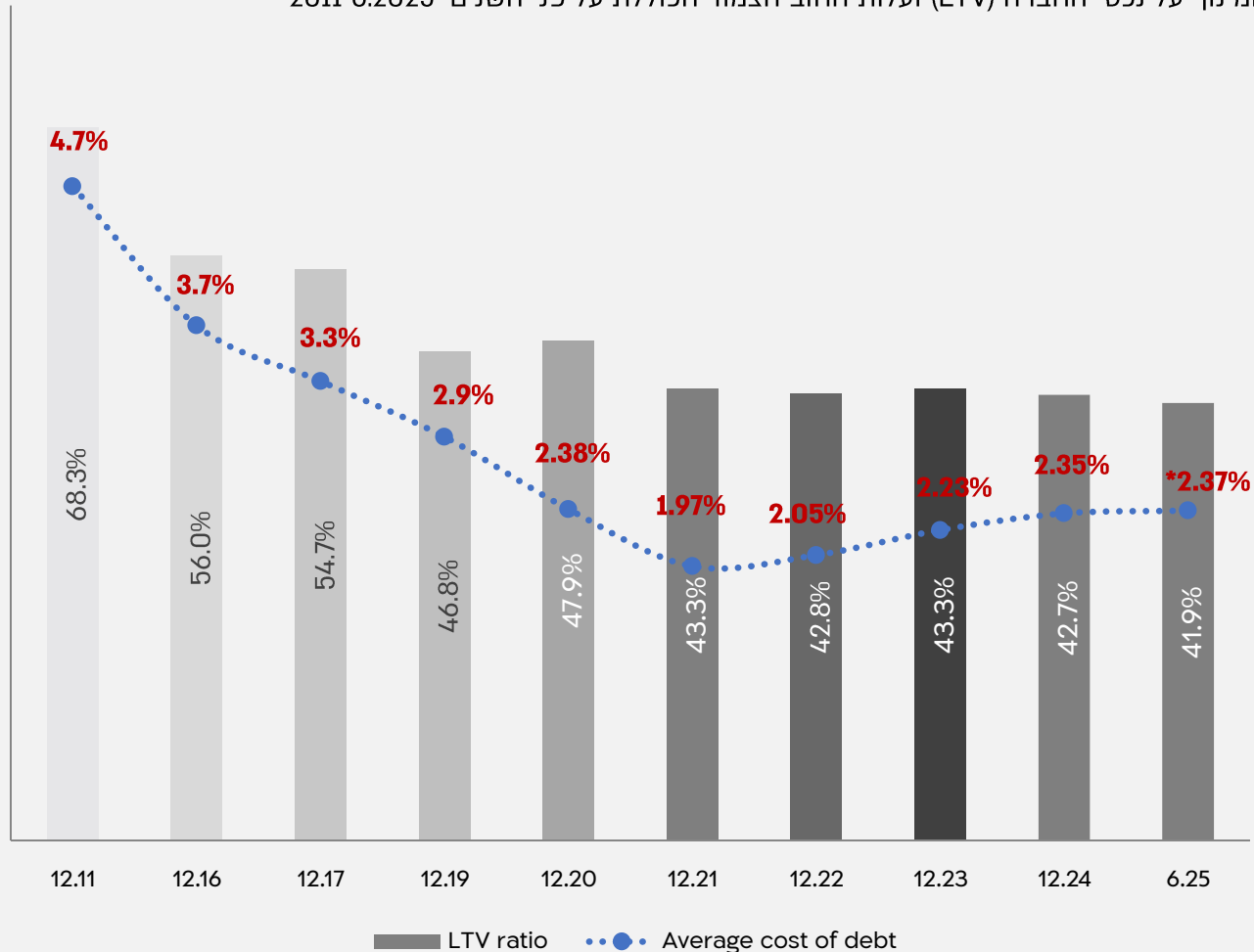
1,398 מיליון ש"ח

החוב הנפרע עד סוף שנה
בריבית אפקטיבית של 2.32%

2.68%

התשואה לפדיון של אג"ח
מובטח הנסחר כיום (על פי אג"ח
סדרה כ', מח"מ כ-4.6 שנים)

שיעור המינוף על נכסי החברה (LTV) ועלות החוב הצמוד הכוללת על פני השנים 2011-6.2025



* הריבית האפקטיבית הממוצעת משקללת חוב צמוד מדד, חוב הנקוב בריבית שקלית וחוב הנקוב בריבית צמודת פריים. הריבית האפקטיבית הצמודה, בהנחת מדד בשיעור של 2.7%, הינה 2.21%

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

בשנה הקרובה (עד ליום 30 ביוני, 2026) על החברה לפרוע חוב בסך של 3.7 מיליארד ש"ח קרן
ליום 30 ביוני 2025, לחברה יתרת מזומן ותיק נכסים
פיננסיים הניתן למימוש מידי

של כ-1.9 מיליארד ש"ח

מסגרות אשראי מחייבות שאינן מנוצלות בהיקף

של כ-500 מיליון ש"ח

ונכסים שאינם משועבדים בהיקף

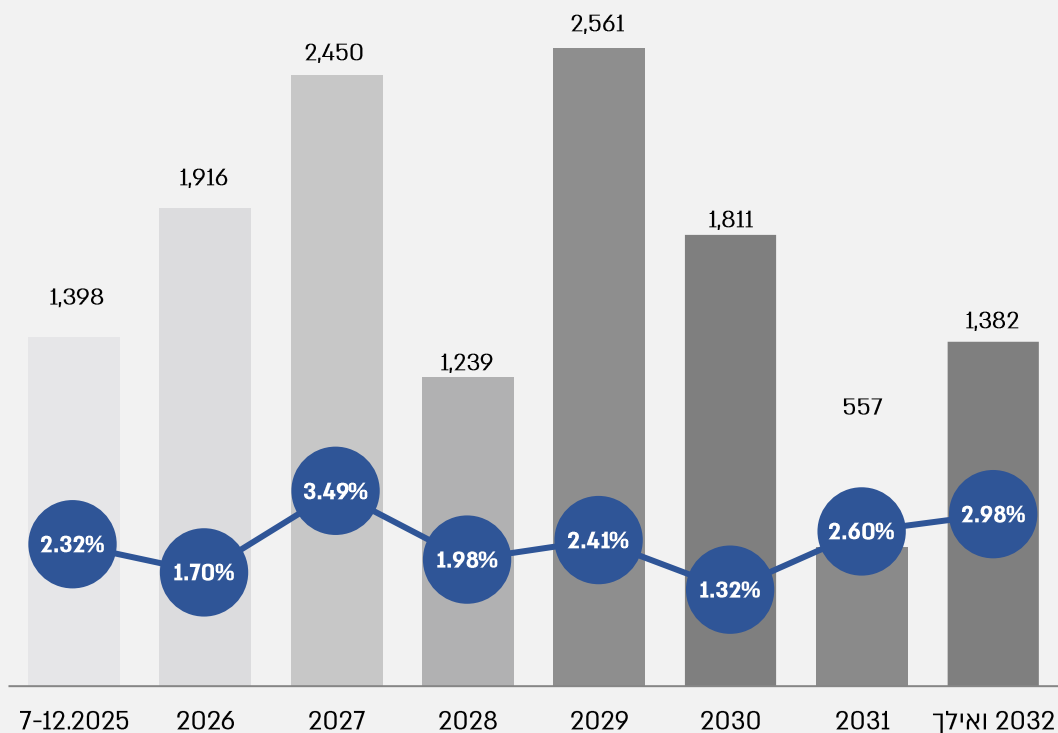
של כ-10.8 מיליארד ש"ח

לאחר תאריך המאזן גייסה החברה אגרות חוב (סדרה כ"א)
לצורך פרעון מוקדם חלקי של אגרות חוב (סדרה י"ד)

של כ-0.7 מיליארד ש"ח

לאחר תאריך המאזן פרעה החברה פרעון סופי של אגרות
חוב (סדרה י' ו-י"א)

של כ-1.2 מיליארד ש"ח

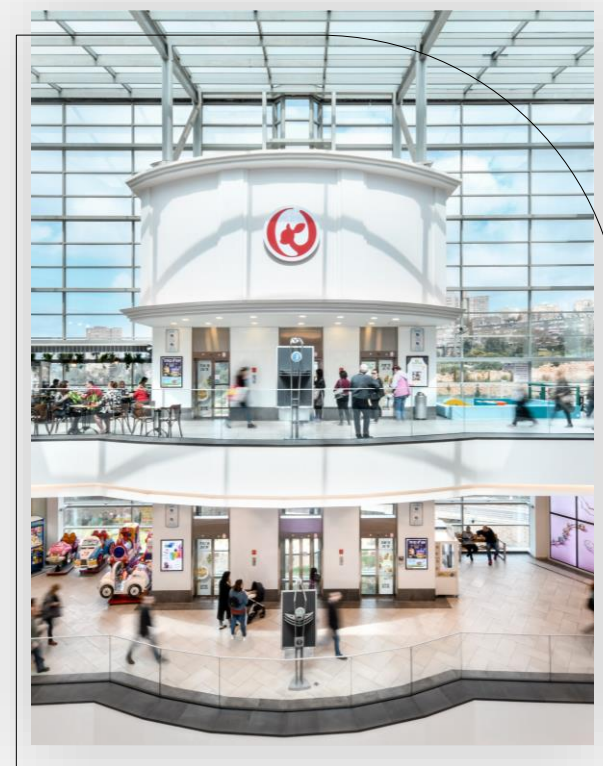
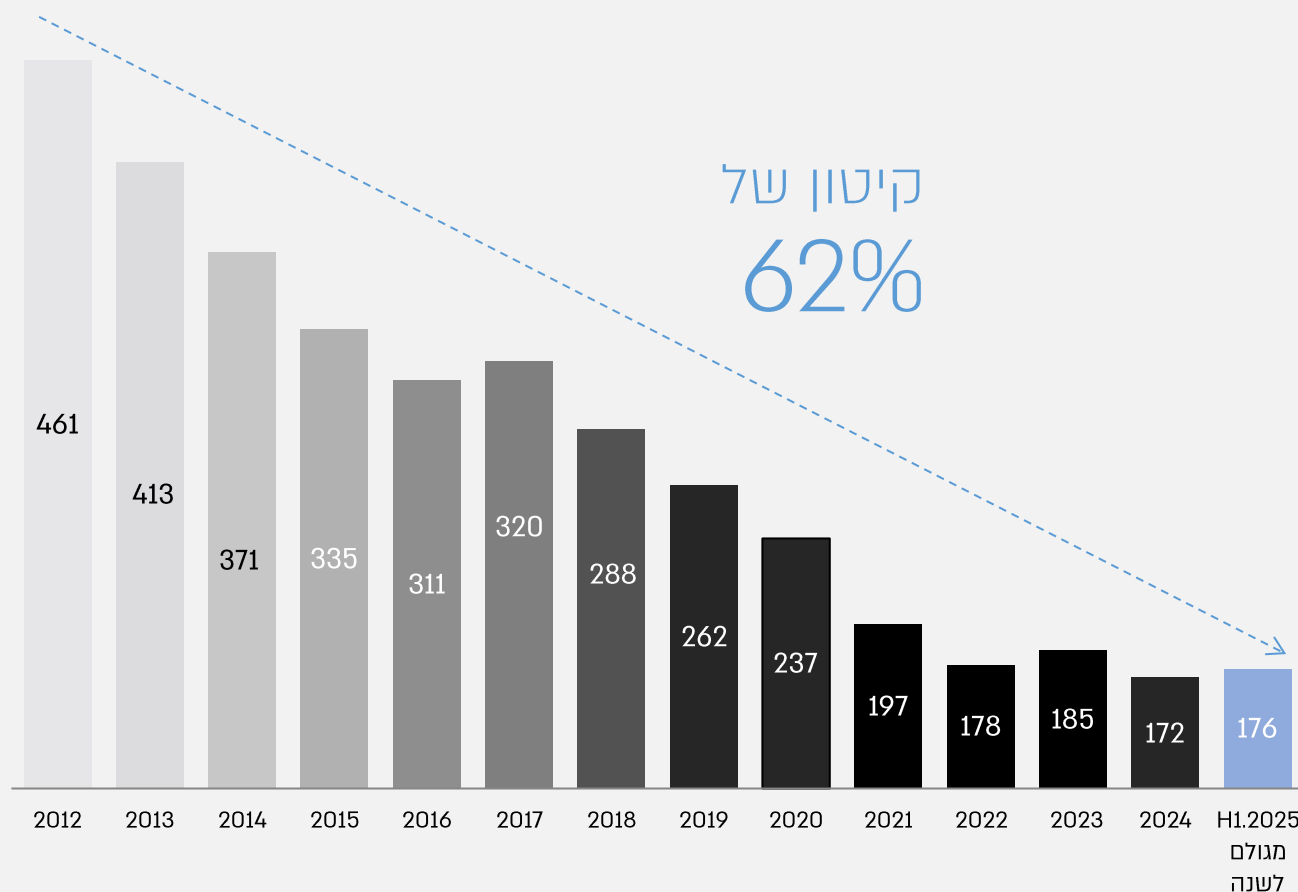


* לא כולל ניירות ערך מסחריים

ריבית ריאלית, נטו על החוב הפיננסי במהלך השנים

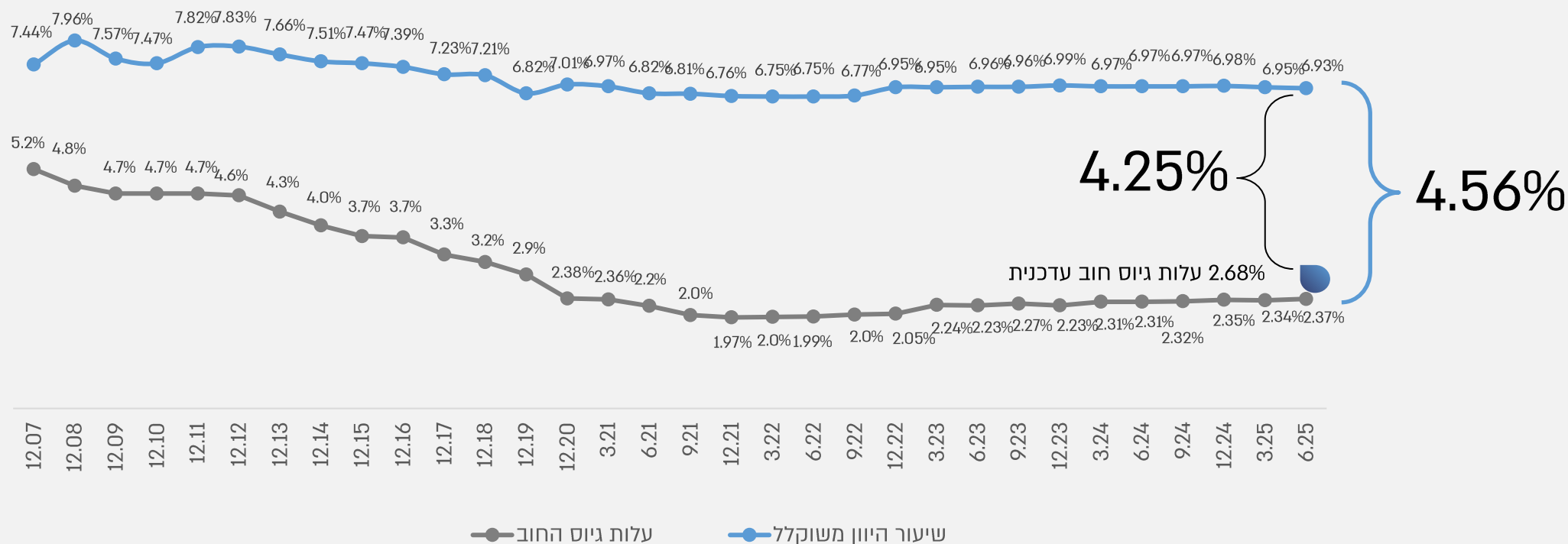
תוצאות
פיננסיות

(חלק הבעלים) במיליוני ש"ח



הגידול בהוצאות המימון לשנת 2025 (לפי ששת החודשים הראשונים של שנת 2025 מגולם לשנה) נבע בעיקר מקיטון בהכנסות המימון בהשוואה לשנת 2024. הכנסות המימון לשנת 2025 (על-פי ששת החודשים הראשונים של שנת 2025 בגילום שנתי), עמדו על 58 מיליון ש"ח, לעומת 70 מיליון ש"ח בשנת 2024

שיעור ההיוון המשוקלל ביחס לעלות החוב המשוקללת הצמודה של החברה



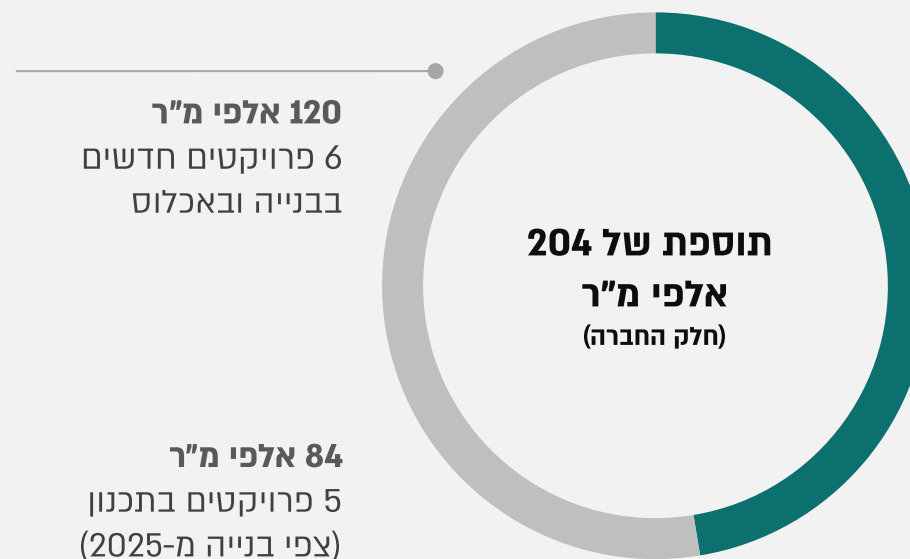
לפי עלות גיוס של 2.68% (על פי עלות גיוס אג"ח מליסרון (סדרה כ'), מח"מ 4.6 שנים)

פרויקטים בהקמה



תנופת ייזום

פרויקטים
בהקמה



בנוסף מקדמת החברה 15 פרויקטים לייזום עתידי בשטח של 411,744 מ"ר (חלק החברה) שמועד בנייתם טרם נקבע

פרויקטים בהקמה ובתהליך אכלוס

פרויקטים
בהקמה

שם הנכס	שיעור בעלות בנכס	שיעור עיקרי בנכס	שטח להשכרה (מ"ר)	שלב פיתוח	מועד סיום בנייה משוער (טופס 4)	אומדן עלות לפרויקט	שווי נטו לפרויקט בספרי החברה ליום 30.06.2025	עלות השלמת בנייה משוערת	NOI בתפוסה מלאה	NOI בפועל בתקופה
Landmark * תל אביב- מגדל A	50%	משרדים	103,866	באכלוס	הסתיים	1,733	3,628	186	238	104
עופר נוף הגליל – בניין F	91%	משרדים	6,000	באכלוס	הסתיים	36	60	-	4	-
עופר רמת אביב	100%	מסחר	3,000	בבנייה	2025	87	116	15	10	-
Landmark ** תל אביב- מגדל B	50%	משרדים	46,300	בבנייה	2026	868	681	420	85	-
עופר יבנה ***	70%	מסחר ומשרדים	24,300	בבנייה	2027	401	120	303	32	-
עופר נוף הגליל****	91%	מסחר	21,000	בבנייה	2026	360	106	310	33	-
חלק החברה			120,000			2,028	2,505	812	227	52

שיעור התשואה הצפוי על עלות הפרויקטים הינו כ-11%

* העלות וה- NOI כוללים את הקמת החניון גם עבור מגדל B, למעט החניות הספציפיות המיועדות למגורים. החל מ-Q2.2024 הכירה החברה לראשונה בהכנסות עבור חלק מהשטחים **לא כולל חלק המגורים בפרויקט Landmark אשר צפוי להניב הכנסות של כ-523 מיליון ש"ח ורווח גולמי של כ-137 מיליון ש"ח (100%) *** ישנן הסכמות מסחריות להשכרת מרבית שטחי המסחר (17,000 מ"ר) **** ישנן הסכמות מסחריות להשכרת מרבית השטח ***** במהלך הרבעון השני השלימה החברה את אכלוס המבנים החדשים בחוצות המפרץ בשטח כולל של 14,000 מ"ר (11,500 מ"ר אוכלסו עוד בשנת 2024) אשר מניבים NOI שנתי בסך של 12 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%).



פרויקטים בתהליך תכנוני

פרויקטים
בהקמה

שם הנכס	שיעור בעלות בנכס	שימוש עיקרי בנכס	שטח להשכרה (מ"ר)	סטטוס	מועד צפוי להתחלת בנייה	מועד סיום בנייה צפוי	שווי הפרויקט נטו בספרי החברה ליום 30.06.2025	אומדן עלות לפרויקט	אומדן NOI בתכוסה מלאה
עופר רחובות*	100%	משרדים	11,000	תב"ע מאושרת, התקבל היתר בנייה	2025	2027	15	115-125	12-13
עופר אדומים	100%	מסחר	3,400	תב"ע מאושרת	2025	2027	9	35-40	5-7
עופר כרמל	100%	משרדים	18,000	תב"ע מאושרת	2026	2028	40	270-280	18-20
עופר יקנעם	100%	משרדים	26,500	תב"ע מאושרת	2026	2029	-	370-380	26-28
עופר לינקולן בתל אביב	100%	משרדים	25,500	תב"ע מאושרת	2026	2029	328	760-770	56-60
חלק החברה מסחר ומשרדים			84,400				392	1,550-1,595	117-128

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



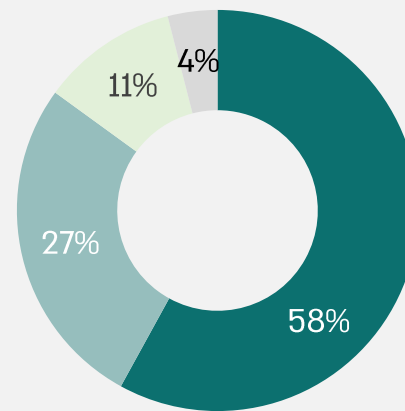
הדמיה

חלוקת פעילות החברה לפי שיוך קטגורי

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



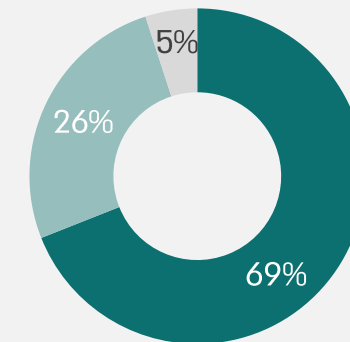
שיוך קטגורי אחר מתייחס למבנים
המושכרים לשוכר יחיד



משקל בעתיד

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

משרדים המצויים במבני
קניונים או בסמוך אליהם
נכללים בתחום המשרדים



משקל כיום

חלק החברה במגזר המגורים נלקח
לפי ממוצע הרווח הגולמי הצפוי
בשנים 2026-2031

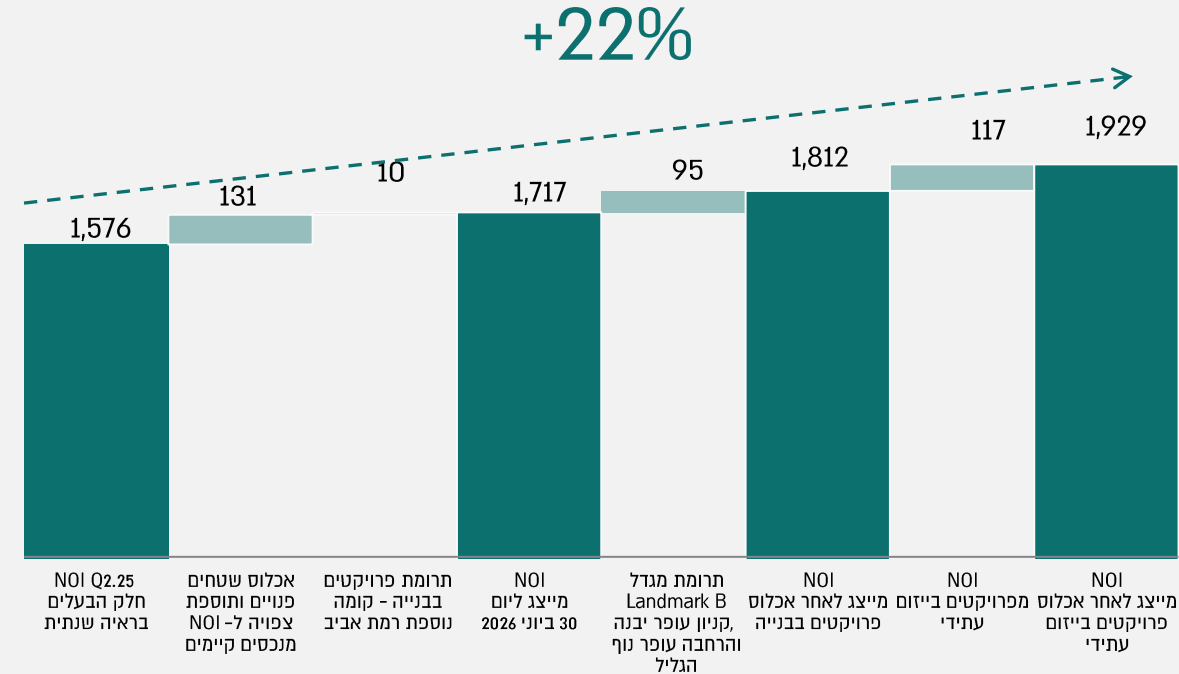
מסחר משרדים מגורים (אביב מליסרון) אחר

פוטנציאל עתידי לגידול ב-NOI מנכסים מניבים

(ללא תרומת פעילות המגורים)

במיליוני ש"ח

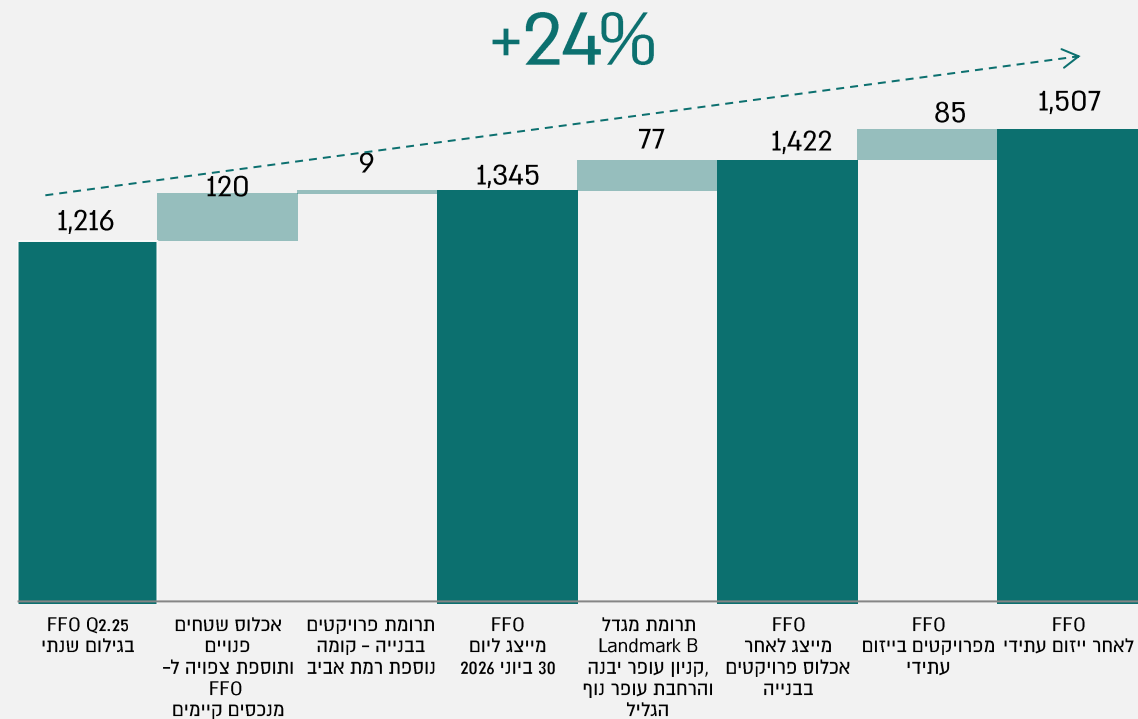
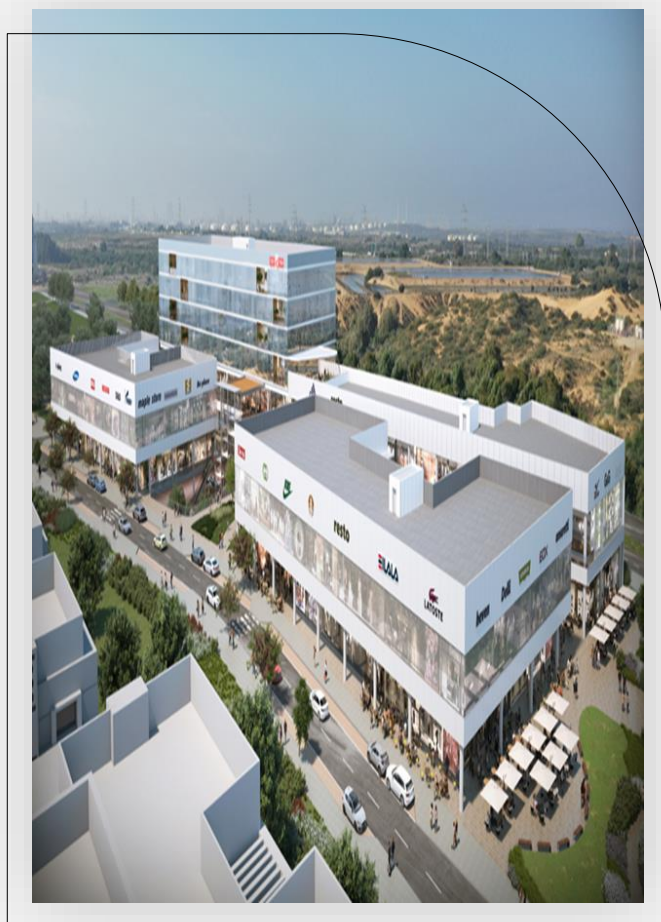
פרויקטים
בהקמה



- ה-NOI העתידי לא כולל את תוצאות אביב מליסרון, לפרטים נוספים אודות הצפי מאביב מליסרון ראו שקפים 15-19
- ה-NOI מפרויקטים בייזום עתידי מתבסס על הערכת החברה כיום. התוצאות בפועל יכולות להיות שונות באופן משמעותי
- ה-NOI העתידי לא לוקח בחשבון גידולים עתידיים כתוצאה מעליית המדד ומחידושי חוזים
- התחזית לא כוללת את השפעות מלחמת חרבות ברזל

פוטנציאל עתידי לגידול ב-FFO מנכסים מניבים (גישת ההנהלה - AFFO)

(ללא תרומת פעילות המגורים)
במיליוני ש"ח



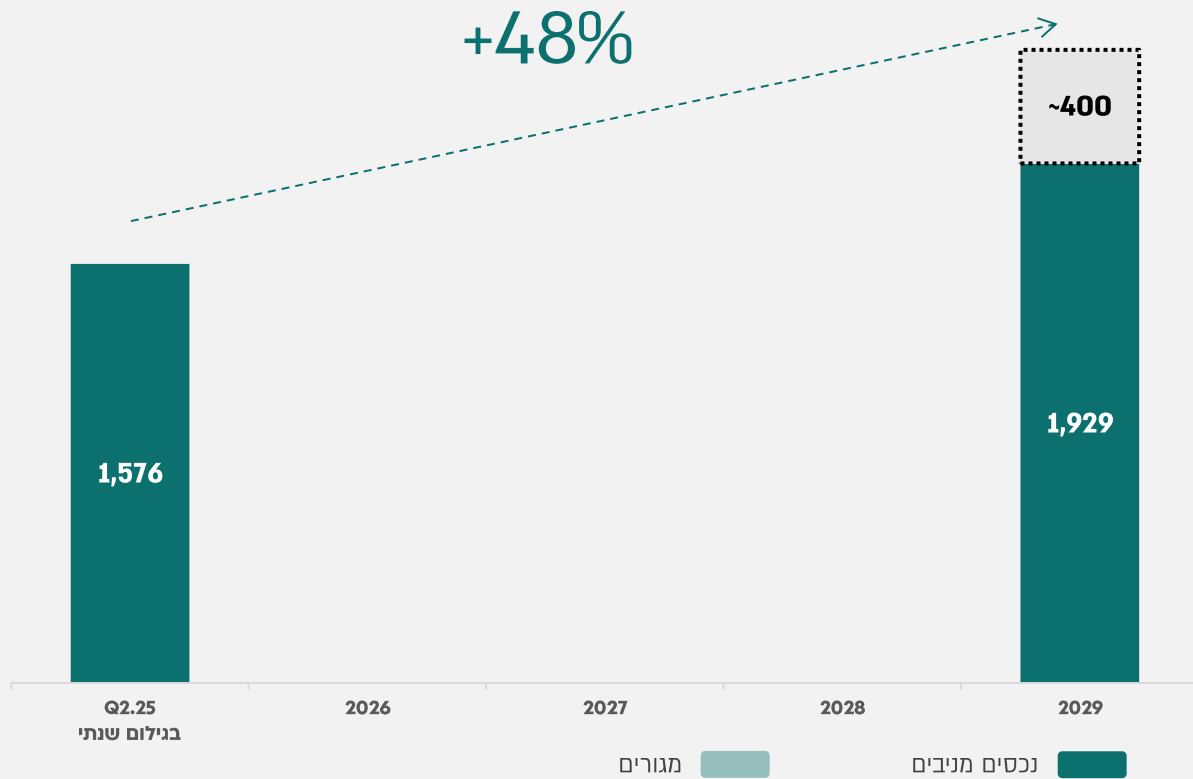
- ה-FFO העתידי לא כולל את תוצאות אביב מליסרון, לפרטים נוספים ראו שקפים 15-19
- נלקחו בחשבון השפעות מיסיות לפי הערכת החברה
- נלקחו בחשבון השפעות מימון על פרויקטים בייזום עתידי לפי יחס חוב של 50% וריבית מוערכת של 3%
- ה-FFO העתידי לא לוקח בחשבון גידולים עתידיים כתוצאה מעליית המדד ומחידושי חוזים
- לא נלקחו בחשבון השפעות מלחמת חרבות ברזל

* לפרטים אודות FFO לפי גישת רשות ני"ע ראו שקף 23

פוטנציאל עתידי - NOI מנכסים מניבים ורווח גולמי מפעילות המגורים

(במיליוני ש"ח)

פרויקטים
בהקמה

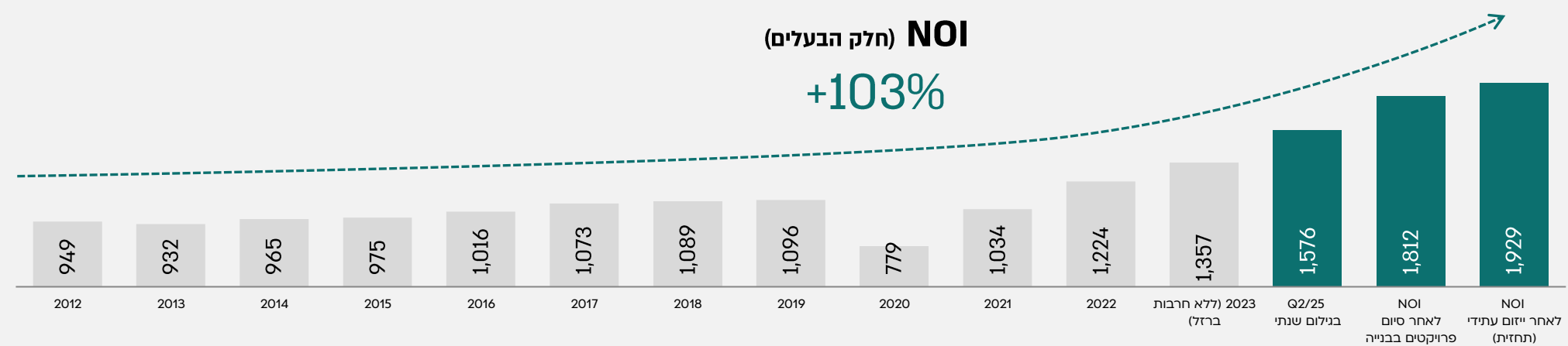
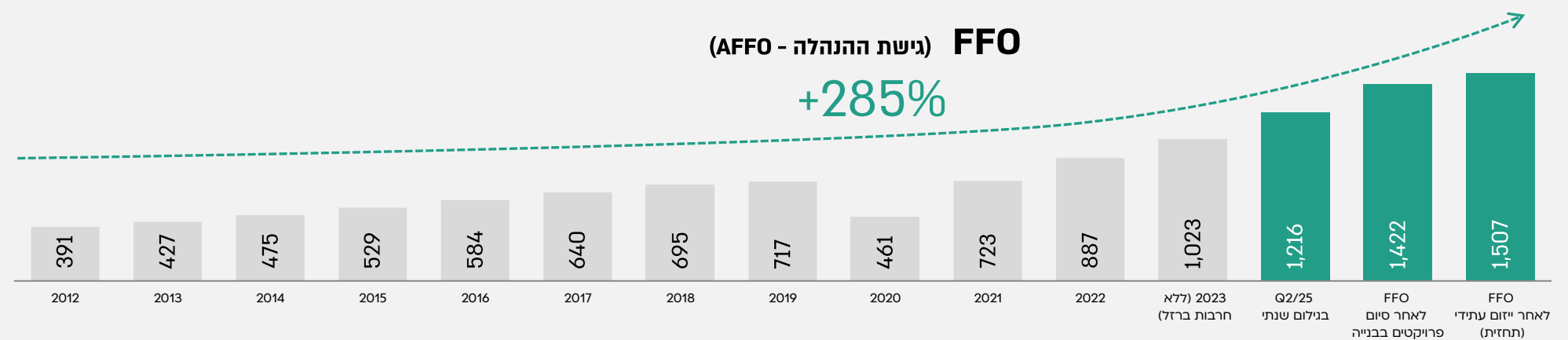


- ה-NOI מפרויקטים מניבים בייזום עתידי והרווח הגולמי מפעילות המגורים מתבססים על הערכת החברה כפי שהיא היום, התוצאות בפועל עלולות להיות שונות באופן משמעותי
- ה-NOI העתידי אינו לוקח בחשבון עליית מדד והשפעת חידושי חוזים
- ה-NOI המוערך המוצג הוא ה-NOI המייצג המוערך לתום התקופה
- הרווח הגולמי מפעילות המגורים אינו כולל התייחסות לעודפי עלות בסך 385 מיליון ש"ח שהוקצו לפעילות ושיפוחתו לאורך השנים בדוחות הכספיים
- ה-NOI והרווח הגולמי מתבססים על נכסים ופרויקטים קיימים בלבד ואינם נותנים ביטוי לרכישת פרויקטים או קרקעות חדשים

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

במיליוני ש"ח

פרויקטים
בהקמה



* לפרטים אודות FFO לפי גישת רשות ני"ע ראו שקף 23

מליסרון
מקבוצת עופר השקעות

תודה על ההקשבה

לפרטים נוספים: טל כרומר, חשב ראשי ואחראי שוק ההון

talfr@melisron.co.il | 09-9525555