



מצגת

שוק ההון

לתשעת החודשים הראשונים
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 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 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

97.7%

שיעור תפוסה ממוצע

'ilAA\Stable

דירוג אשראי גבוה

'ilAA'

דירוג סדרות האג"ח

49% מהון המניות

מוחזק ע"י הציבור

שווי שוק של

כ-20 מיליארד ש"ח

29 נכסים מניבים

בבעלות החברה

1,061,600 מ"ר

שטח מנוהל

28,000

מקומות חניה

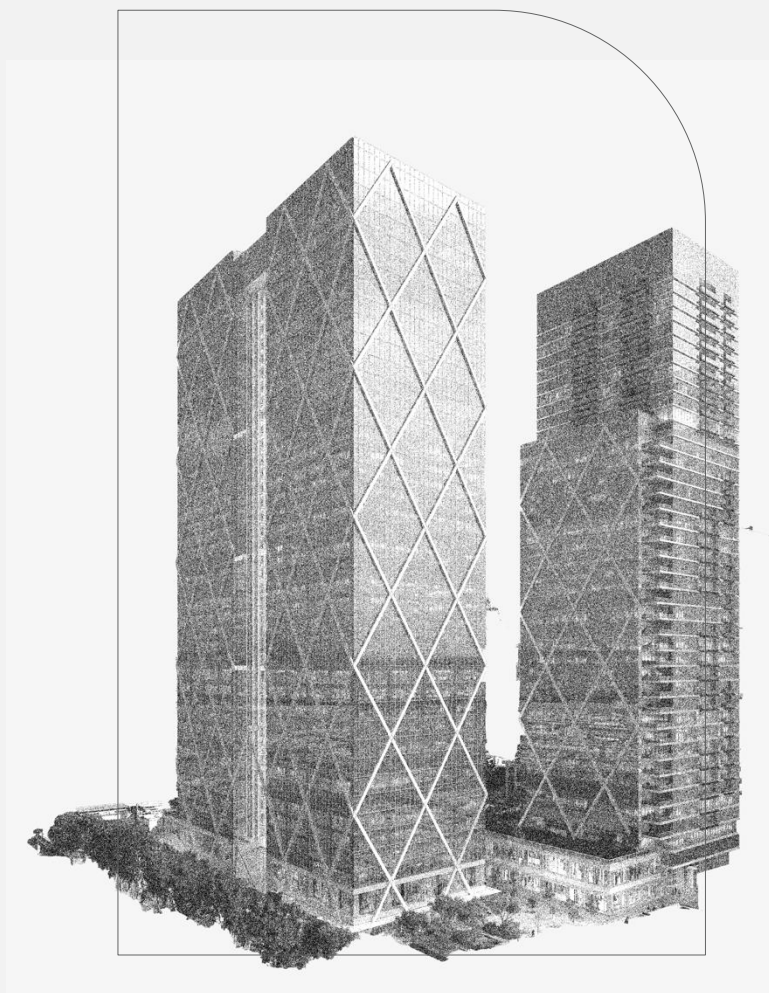
כ-2,750 שוכרים

כ-7.7 מיליארד ש"ח

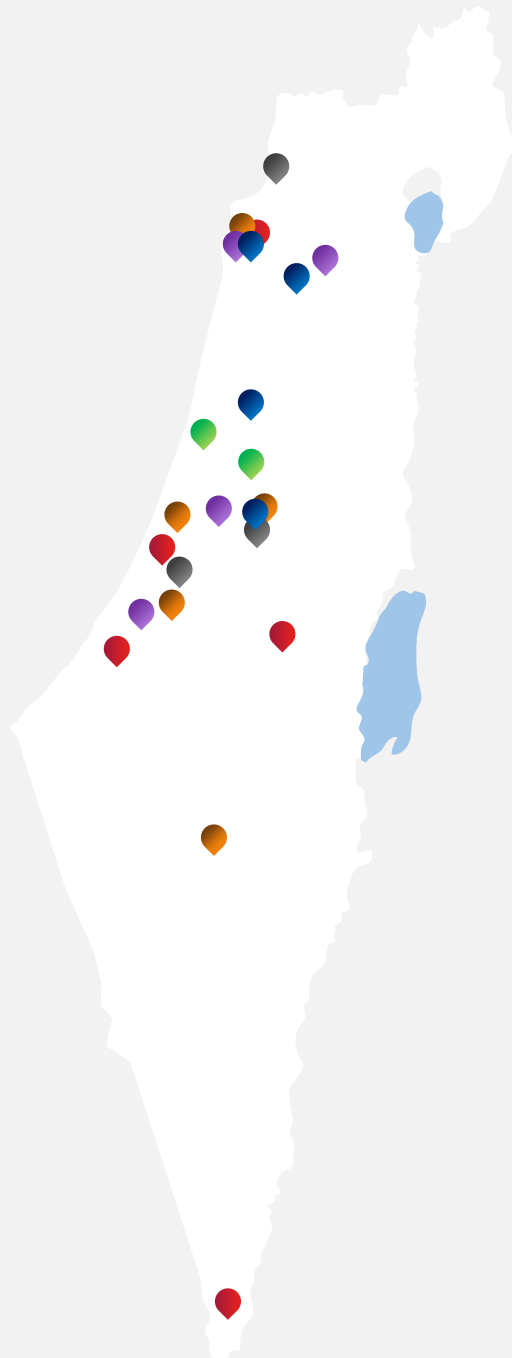
פדיונות בתקופה 1-9.25

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 A Landmark תל-אביב



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



מגורים באמצעות אביב מליסרון (פרויקטים עיקריים)
ההסתדרות ג', גבעתיים | שחקים, הרצליה | שירת הים, נתניה |
שדה-דב, תל-אביב | ההסתדרות ו', גבעתיים



פילוח תמהיל נכסי החברה המניבים על פי מאפייני סיכון ותשואה



שטח (חלק החברה) (אלפי מ"ר)	שיעור תפוסה (%)	שווי מיוחס למניב (מיליוני ש"ח)	שווי מיוחס לזכויות והקמה (מיליוני ש"ח)	NOI לתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 (מיליוני ש"ח)	שיעור היוון משוקלל (%)	אחוז מה-NOI (%)
קניונים אזוריים	274	99.4%	12,215	225	6.98%	50%
פארקי הייטק ומשרדים ^①	388	96% ^②	6,890	1,020	6.82%	26%
מתחמי עודפים וכאזור סנטר	91	97.3%	2,123	439	7.01%	9%
נכסים בעלי שוכר יחיד	42	100%	1,221	4	6.08%	5%
קניונים שכונתיים	68	99.4%	1,522	44	7.15%	7%
קניונים עירוניים	41	98.2%	792	104	7.52%	3%
סה"כ	904	97.7%	24,763	1,836	6.92%	100%

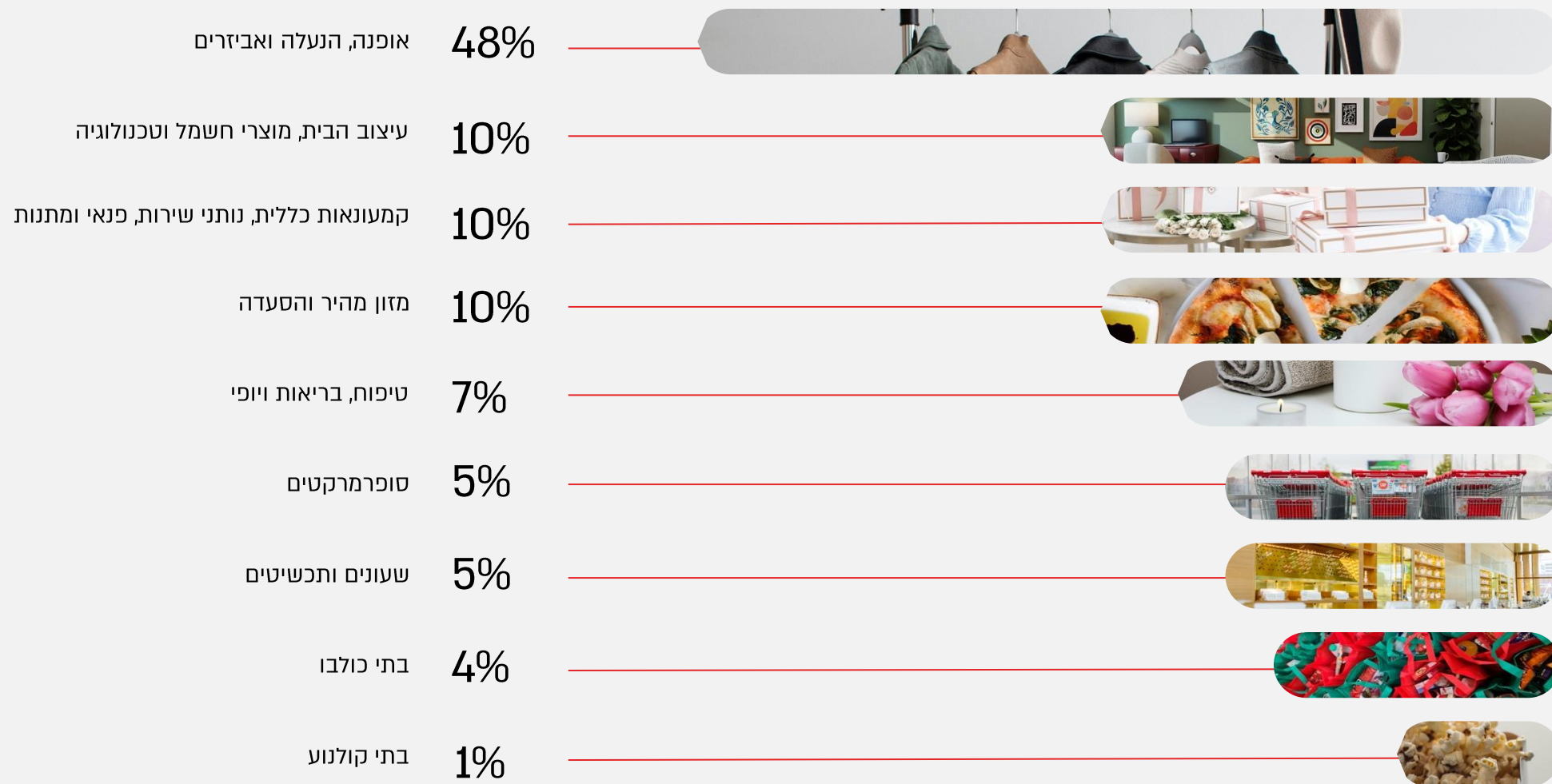
- ① הנתונים בגין פארקי ההייטק והמשרדים כוללים גם את המשרדים המצויים במבני קניונים או בסמוך אליהם.
- ② שיעור התפוסה בפארקי ההייטק והמשרדים אינו כולל את בניין F בעופר נוף הגליל אשר בנייתו הסתיימה לאחרונה ושיעור התפוסה בו עומד על 25%.
- ③ ממצבת הנכסים נגרע בניין בשטח של 15,000 מ"ר (חלק החברה 11,000 מ"ר) הממוקם בפארק עופר WEST אשר הושכר בשנים האחרונות לחברת IBM. לאחרונה החלו עבודות לחידוש הבניין והתאמתו לסטנדרט עכשווי.

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 1-9.2025 כ-7.7 מיליארד ש"ח

השינוי בפדיון בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025

2023	2024	בהשוואה לתקופה המקבילה בשנת
12%	(3%)	אופנה הנעלה ואביזרים
12%	3%	מזון מהיר והסעדה
13%	-	טיכוח בריאות ויופי
7%	1%	מוצרי חשמל וטכנולוגיות
7%	4%	עיצוב הבית
22%	13%	פעילות פנאי ומתנות
12%	(5%)	שעונים ותכשיטים
(6%)	(9%)	קמעונאות כללית ונותני שירותים
11%	(1%)	סך חנויות
6%	(3%)	בתי כולבו
(12%)	(1%)	בתי קולנוע
(4%)	(7%)	סופרמרקטים
9%	(1%)	סך שינוי

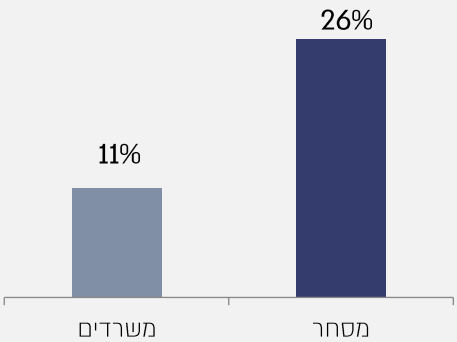


פדיונות חודש אוקטובר עלו ב-4% לעומת אוקטובר 2024. בחודשים ספטמבר-אוקטובר ביחד (עיתוי החגים) נרשם גם כן גידול של 4% לעומת 2024

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 כוללים את חודש יוני 2025, אשר במהלכו היו הקניונים סגורים לתקופה של עשרה ימים, בעקבות מבצע "עם כלביא"

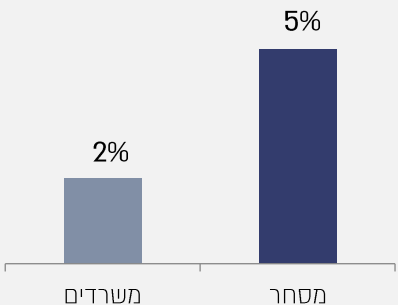
חוזים חדשים, מימושי אופציות וחידושי חוזים בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 (מסחר ומשרדים)

חוזים חדשים



מסחר		משרדים		
מימושי אופציות וחידושי חוזים	חוזים חדשים (חילופי שוכרים)	מימושי אופציות וחידושי חוזים	חוזים חדשים (חילופי שוכרים)	
327	76	22	14	מספר חוזים
55	13	23	29	שטח שנחתם (אלפי מ"ר)
125	34	23	26	הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)
5%	26%	2%	11%	שיעור הגידול הריאלי בדמי השכירות

מימושי אופציות וחידושי חוזים



חוזים חדשים על שטחים פנויים מעל לשנה וייזום חדש		
מסחר	משרדים	
89	22	מספר חוזים
22	20	שטח שנחתם (אלפי מ"ר)
42	*18	הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)

* חלק החברה

סך הגידול הממוצע בחוזים חדשים, מימושי אופציות וחידושי חוזים בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 עומד על 8%

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 123 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 111 מיליון ש"ח (100%)
סך עלויות בנייה משוערות 360 מיליון ש"ח (100%)

NOI צפוי 33 מיליון ש"ח (100%)

מועד סיום מתוכנן 2027

**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

96% שיעור תכוסה

107 מיליון ש"ח NOI (מייצג קצב שנתי של 428 מיליון ש"ח)

6.82% שיעור היוון משוקלל

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

משרדים – פרויקטים בתכנון ובהקמה

109,260 מ"ר היקף פרויקטים בייזום (חלק החברה).
בין השאר: Landmark B, לינקולן, עופר יקנעם ועופר כרמל

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

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



An architectural rendering of a modern residential complex named 'Aviv'. The image shows several tall, slender towers with glass facades and balconies, some of which are illuminated from within. The towers are set against a twilight sky with soft clouds. In the foreground, there is a lower building with a glass ground floor and a landscaped area with palm trees and walkways. The overall scene is a cityscape at dusk, with other buildings visible in the background.

מגורים

אָוִיב
יש נדל"ן ויש אביב
BY MELISRON

כרטיס ביקור - אביב מליסרון

אביב מליסרון



מאזן

3.4 מיליארד ש"ח סך נכסים

מינוף

78% יחס חוב, נטו ל-CAP

רישיון קבלן

בעלת רישיון ג' 5
5 כוכבי בטיחות

22

פרויקטים בביצוע
ובתכנון מתקדם

כ-4,700 דירות לבנייה
(100%)

הכנסות צפויות

(100%)
15.2 מיליארד ש"ח

רווח תפעולי צפוי*
(100%)
2.5 מיליארד ש"ח

* רווח תפעולי – כולל את הרווח הפרויקטאלי לאחר ייחוס הוצאות הנהלה וכלליות, שיווק ומימון של הפרויקט. לא כולל השפעת הקצאת עודפי עלות שנעשתה בעקבות רכישת 50% מאביב מליסרון שיתרתה 379 מיליון ש"ח

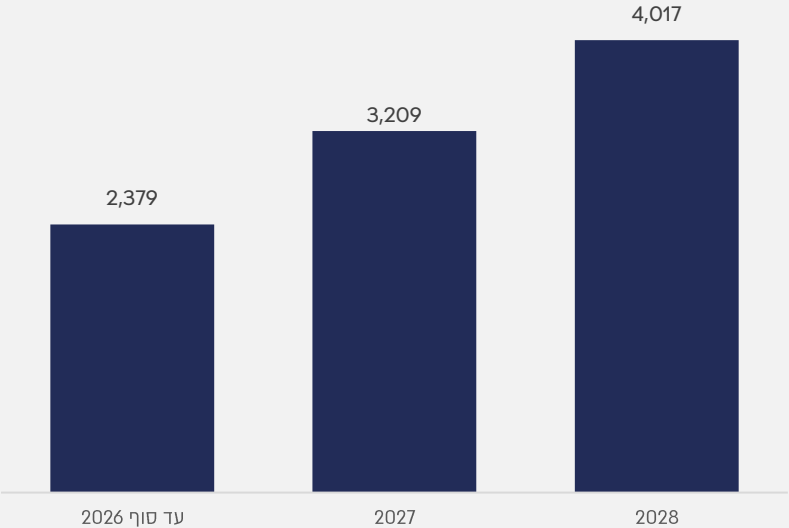
אביב מליסרון במספרים | יחידות דיור

אביב מליסרון

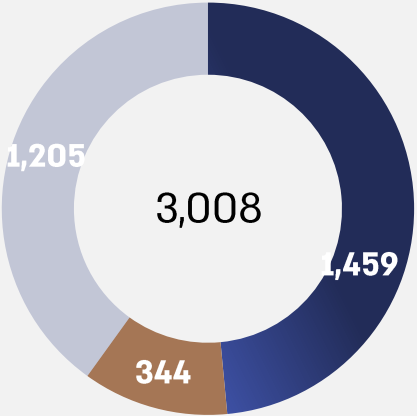
מהדירות ממוקמות
בגבעתיים, רמת גן,
הרצליה ותל אביב

92%

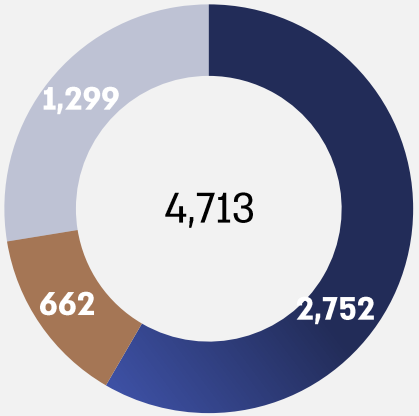
צפי יחידות דיור בבנייה



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 תפעולי

אביב מליסרון

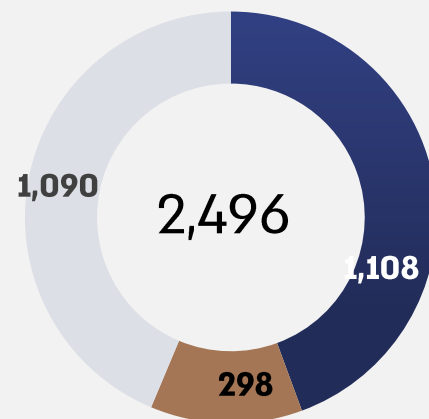
מהרווח התפעולי
צפוי בין השנים 2026-2031

100%

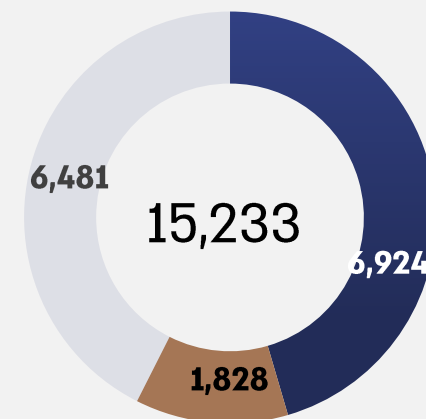
ממוצע רווח תפעולי
לעלות צפוי

20%

רווח תפעולי צפוי
(100% מ' ש"ח)



הכנסות צפויות מייזום
(100% מ' ש"ח)



פרויקטים בשיעור החתמות מעל 67% פרויקטים בהקמה קרקעות שהחברה רכשה

בנוסף מקדמת אביב מליסרון מספר רב של פרויקטים בהיקף של כ-5,000 יחידות דיור שלגביהם אין עדיין וודאות תכנונית ו/או היקף חתימות דיירים מינימלי נדרש

1. רווח תפעולי – כולל את הרווח הפרויקטאלי לאחר ייחוס הוצאות הנהלה וכלליות, שיווק ומימון של הפרויקט
2. ההכנסות הצפויות מייזום והרווח התפעולי הינן בשיעור של 100%. חלק החברה בהכנסות הינו כ-13.1 מיליארד ש"ח וחלק החברה ברווח התפעולי הינו כ-2.2 מיליארד ש"ח
3. כשליש מהרווח התפעולי הצפוי מיוחס לפרויקטים שבביצוע או שיתחילו בביצוע במהלך השנה הקרובה

מכירת דירות מתחילת השנה

ועד למועד פרסום הדוחות

אביב מליסרון



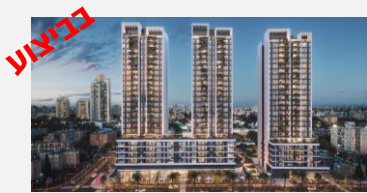
שם פרויקט	מספר דירות שנמכרו בתקופה	סך דירות שנמכרו בפרויקט (כולל תקופות קודמות)	יתרת דירות במלאי	סה"כ מכירות בתקופה (כולל מע"מ), (מיליוני ש"ח)
אביב בהסתדרות ג'	3	73	141	19
אביב בהסתדרות ד'	19	19	69	102
אביב בהסתדרות ה'	24	24	59	137
אביב מעוז אביב	14	52	112	76
אביב ברדינג	5	14	34	24
אביב בפיודים	2	74	-	11
אביב שירת הים	22	22	103	141
אביב המקור	2	33	15	8
סה"כ	91	311	533	518

בנוסף, התקבלו 31 בקשות הרשמה

פרויקטים בביצוע ופרויקטים שיחילו בשנה הקרובה

אביב מליסרון

הסתדרות ג' גבעתיים



332 יחידות דיור
(214 יחידות לשיווק)

רדינג תל-אביב



84 יחידות דיור
(48 יחידות לשיווק)

המקור רמת-גן



72 יחידות דיור
(48 יחידות לשיווק)

חפץ חיים תל-אביב



63 יחידות דיור
(31 יחידות לשיווק)

פודים רמת-גן



111 יחידות דיור
(74 יחידות לשיווק)

הסתדרות י"א גבעתיים



160 יחידות דיור
(110 יחידות לשיווק)

הסתדרות ד' גבעתיים



136 יחידות דיור
(88 יחידות לשיווק)

הסתדרות ה' גבעתיים



133 יחידות דיור
(83 יחידות לשיווק)

שירת הים נתניה



125 יחידות דיור
(כולן לשיווק)

הסתדרות י"ב גבעתיים



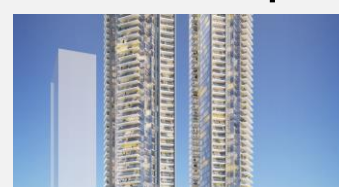
160 יחידות דיור
(110 יחידות לשיווק)

טבנקין תל אביב



120 יחידות דיור
(כולן לשיווק)

שחקים הרצליה



733 יחידות דיור
(כולן לשיווק)

מעוז אביב תל אביב



260 יחידות דיור
(164 יחידות לשיווק)

סקירת התוצאות הפיננסיות



סקירת התוצאות הפיננסיות

לתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025



960 מיליון ש"ח (286 מיליון ש"ח ברבעון השלישי)
גידול של 46 מיליון ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד

רווח נקי
(חלק הבעלים)

1,199 מיליון ש"ח (409 מיליון ש"ח ברבעון השלישי)
גידול של 8% לעומת התקופה המקבילה אשתקד

NOI
(חלק הבעלים)

1,163 מיליון ש"ח (397 מיליון ש"ח ברבעון השלישי)
גידול של 4% לעומת התקופה המקבילה אשתקד

NOI
(מנכסים זהים)

913 מיליון ש"ח (311 מיליון ש"ח ברבעון השלישי)
גידול של 6.5% לעומת התקופה המקבילה אשתקד
(לפרטים בנוגע ל-FFO לפי הוראות רשות ני"ע ראו שקף 23)

FFO
(גישת ההנהלה - AFFO)

ירידה של 1% לעומת תקופה מקבילה בשנת 2024
גידול של 9% לעומת תקופה מקבילה בשנת 2023
הנתונים כוללים את חודש יוני, אשר במהלכו היו הקניונים סגורים לתקופה של עשרה ימים, בעקבות מבצע "עם כלביא"
גידול של 4% בחודש אוקטובר לעומת התקופה המקבילה בשנת 2024

כדיונות
(ינואר עד ספטמבר)

אנו מסכמים רבעון עם תוצאות מצויינות המשקפות את איכות נכסיה של החברה. מתוך הסתכלות ארוכת טווח, אנו ממשיכים לפתח את עסקי הליבה של מליסרון בהתאם לתוכנית האסטרטגית. במסגרת זאת, אנו מיישמים פעולות נרחבות להשבחת פעילות הקניונים ופארקי המשרדים זאת במקביל להעמקת פעילות המגורים, באמצעות החברה הבת אביב מליסרון, עם חמישה פרויקטים בבנייה ושמונה נוספים שבנייתם תחל בשנה הקרובה. פעולות אלה ועוד הן אלה שבאמצעותן ממשיכה מליסרון לבסס את מעמדה המוביל בתחומי הנדל"ן השונים בהם היא פועלת".

ליאורה עופר, יו"ר הדירקטוריון

סקירת התוצאות הפיננסיות

לתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025



החברה ממשיכה להציג תוצאות חזקות בפעילות הקניונים והמשרדים הבאות לידי ביטוי בשיא רבעוני במדדים התפעוליים של ה-NOI-FFO.

לצד זאת, אנו ממשיכים בתנופת העשייה והצמיחה, הן בפעילות הנדל"ן המניב והן בפעילות הייזום למגורים וההתחדשות העירונית, עם בסיס תפעולי חזק, פורטפוליו נכסים מגוון ואיכותי וצבר פרויקטים נרחב בייזום ובפיתוח.

לאורך הרבעון המשכנו בשדרוג הנכסים הקיימים ובהשבחת התמהיל וגיוונו בקניוני החברה. במסגרת זו המשכנו בעבודות בקניון רמת אביב להוספת קומה נוספת והכנסת מותגים חדשים ובעופר הקניון הגדול פתח תקווה החלו עבודות לשיפוץ השטחים הציבוריים בהשקעה של כ-65 מיליון שקל.

לצד זאת, ממשיכה החברה לקדם תב"עות והיתרים בפרויקטים נוספים שבבעלותה בפעילות המשרדים, לדוגמה בעופר כרמל, בעופר יקנעם ובנכס ברחוב לינקולן בתל-אביב.

לאחרונה התחלנו בשיווק 116 דירות היוקרה שבמגדל B של פרויקט לנדמארק, כאשר סך ההכנסות ממכירת הדירות במגדל זה מוערך בכחצי מיליארד שקל.

אנו ממשיכים לפעול מתוך מטרה לייצר ערך עבור המשקיעים שלנו באמצעות השאת תזרים המזומנים מנכסים מניבים וממכירת דירות למגורים, עליית שווי הנכסים ופיתוח עסקי חדש

אופיר שריד, מנכ"ל

תזרים מפעילות שוטפת (ללא פעילות המגורים)

835 מיליון ש"ח
קיטון של 23 מיליון ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד

שיעורי תפוסה

99% בקניונים
96% במשרדים

סך נדל"ן להשקעה

26.7 מיליארד ש"ח
גידול של 1 מיליארד ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר 2024

חלק מליסרון בנדל"ן להשקעה

26.6 מיליארד ש"ח
גידול של 1 מיליארד ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר 2024

LTV

42.3% ירידה של 0.4% בהשוואה לסוף 2024 (כשאביב מליסרון מוצגת כהשקעה)

45.8% גידול של 0.7% בהשוואה לסוף 2024 (כשאביב מליסרון מאוחדת)

ריבית אפקטיבית משוקללת (עלות החוב)

2.45%
גידול של 0.1% ביחס ליום 31 בדצמבר 2024

FFO

תוצאות
פיננסיות

6.5%

גידול ב-FFO* ביחס לתשעת החודשים הראשונים של שנת 2024

16,453 מיליון ש"ח

EPRA NRV ל-30 בספטמבר 2025

913 מיליון ש"ח

FFO* (19.2 ש"ח למניה)
לתקופה של 1-9.2025

* FFO לפי גישת ההנהלה (AFFO)

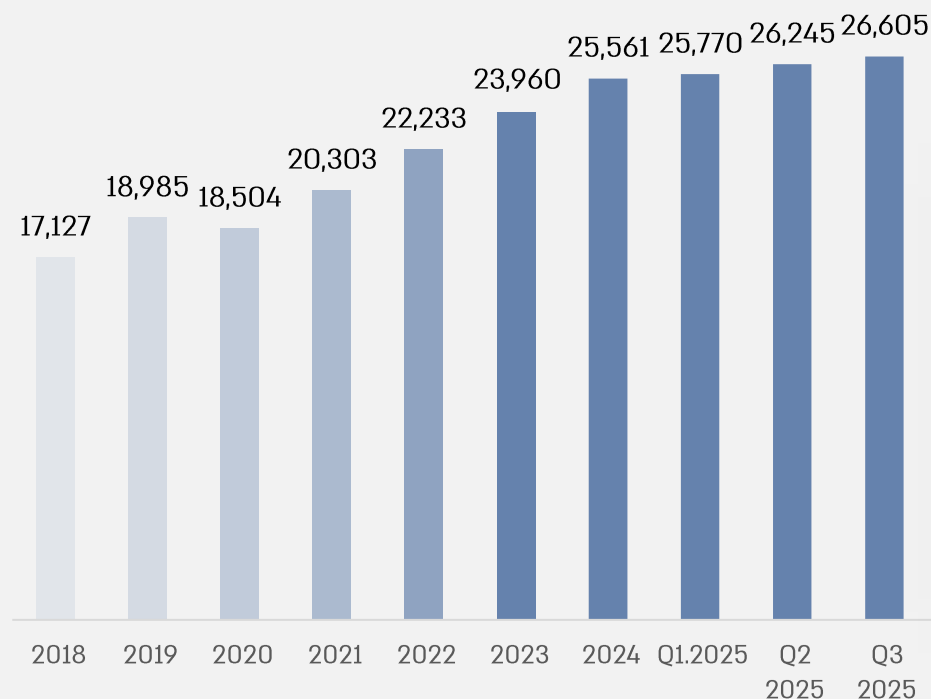
מיליון ש"ח	לתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025	לתשעת החודשים הראשונים של שנת 2024
NOI חלק הבעלים	1,199	1,114
עלויות הנהלה וכלליות (מנטרל כחת ותשלום מבוסס מניות)	(55)	(52)
עלויות פרסום ושיווק	(9)	(8)
EBITDA	1,135	1,054
הוצאות ריבית ריאליות על החוב הפיננסי ונטרול הוצאות מימון על הפחתת עודפי עלות	(139)	(127)
מיסים שוטפים	(83)	(69)
FFO לפי גישת ההנהלה (AFFO)	913	858
התאמות ל-FFO לפי גישת רשות ני"ע: הפרשי הצמדה נכסים והתחייבויות פיננסיים	(318)	(361)
זקיפת הטבה בגין תוכנית כתבי אופציות לעובדים	(6)	(7)
FFO לפי גישת רשות ני"ע	589	490
דיבידנד שהוכרז	(270)	(290)

שווי נדל"ן להשקעה |

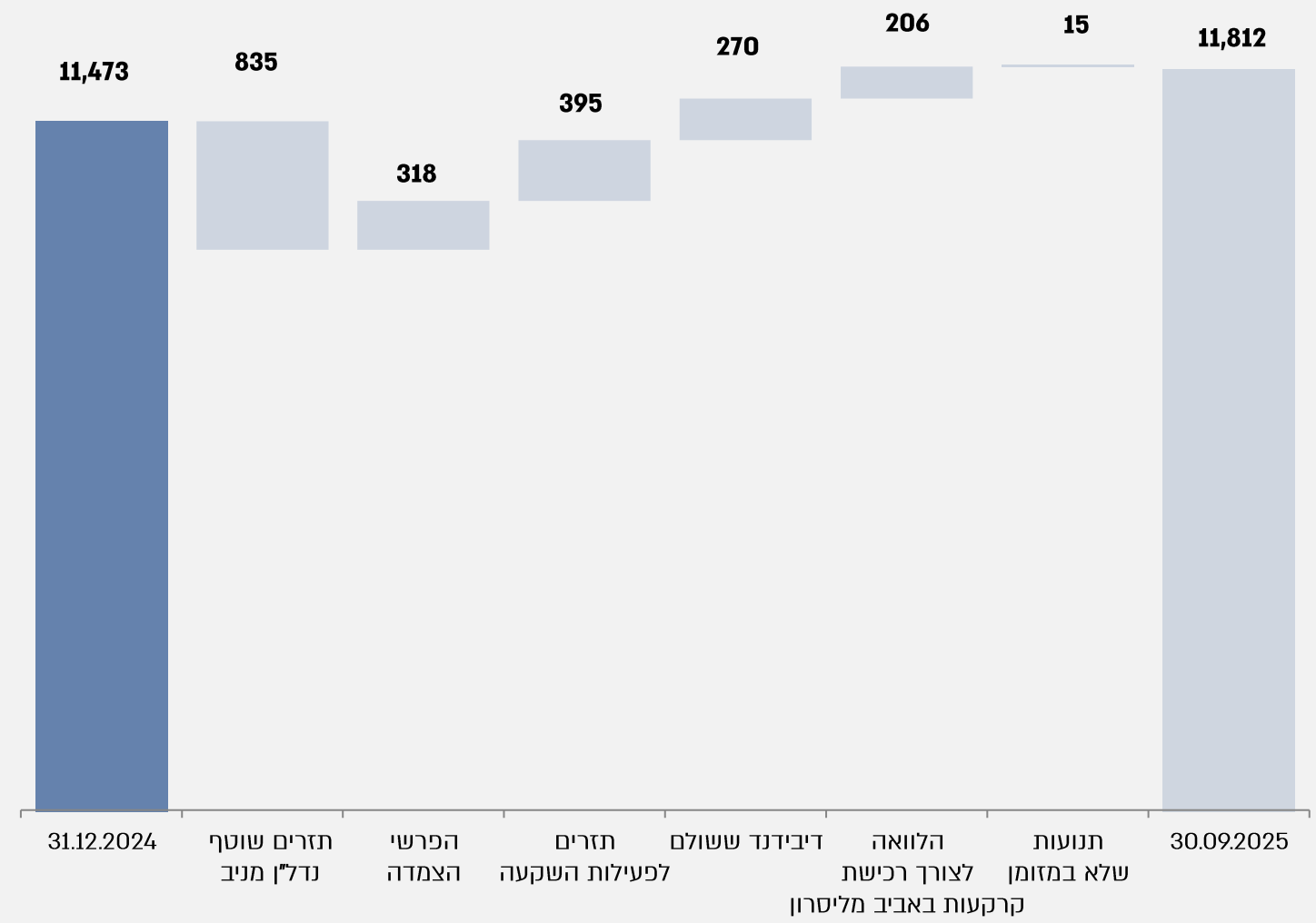
חלק הבעלים, מיליוני ש"ח

הגידול נובע בעיקר מהשקעות בנכסים ובנכסים בהקמה בסך של 403 מיליון ש"ח ומעליית ערך בסך של 592 מיליון ש"ח הנובעת בעיקר מעליית ה-NOI המייצג של הנכסים כתוצאה מעליית המדד ועלייה ריאלית בדמי השכירות בחוזים שנחתמו בתקופה, וכן מהתקדמות השיווק והבנייה של פרויקטים בבנייה ובאכלוס

בתשעת החודשים הראשונים של שנת
2025 רשמה החברה גידול בשווי נכסיה
המסחריים בסך 1 מיליארד ש"ח



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



ניצול יעיל של עלויות החוב

תוצאות
פיננסיות

3.3 שנים

מח"מ חוב החברה

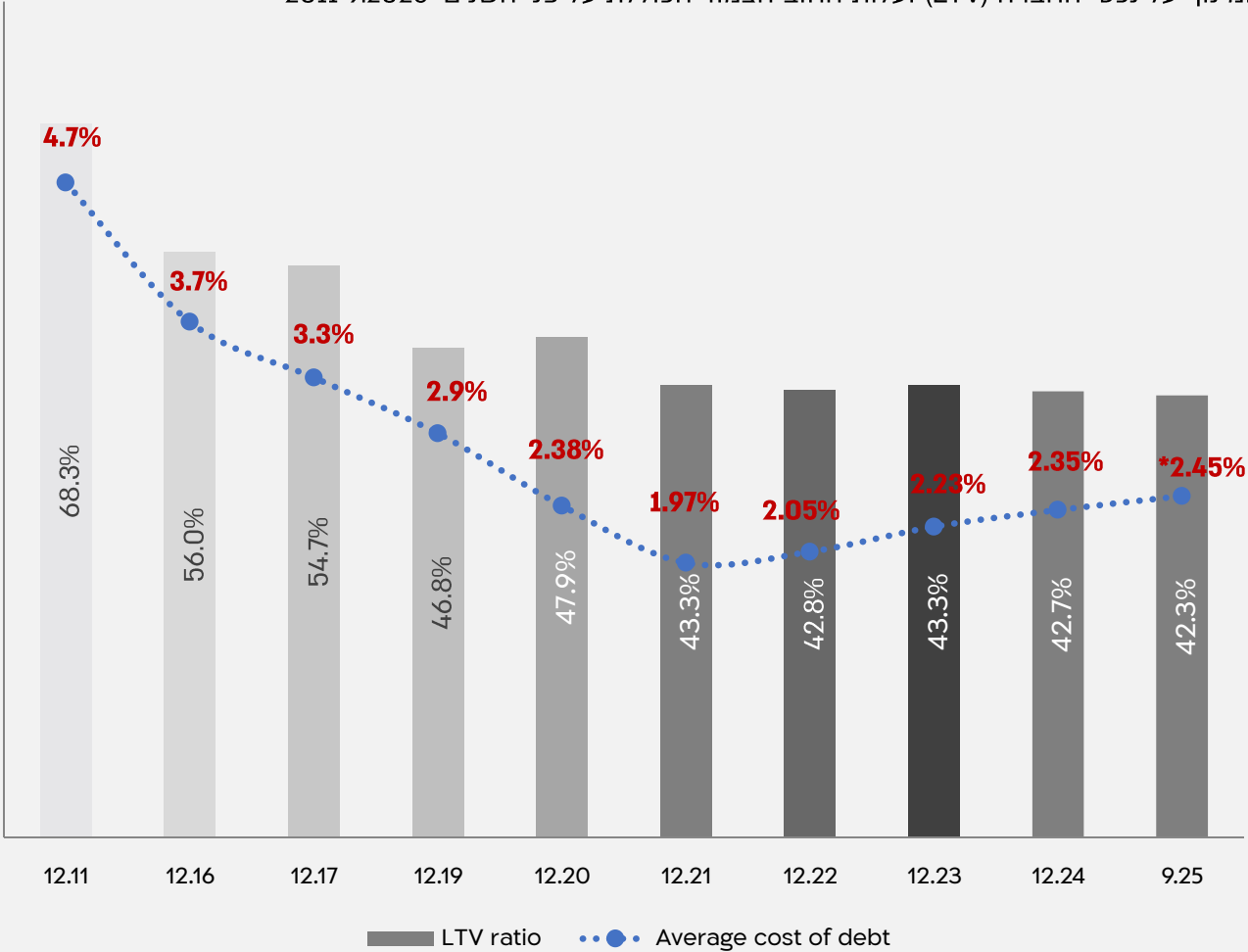
1,301 מיליון ש"ח

החוב הנפרע עד סוף שנת 2026
בריבית אפקטיבית של 1.84%

2.69%

התשואה לפדיון של אג"ח
מובטח הנסחר כיום (על פי אג"ח
סדרה כ', מח"מ כ-4.3 שנים)

שיעור המינוף על נכסי החברה (LTV) ועלות החוב הצמוד הכוללת על פני השנים 2011-9.2025



* 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 2.28%

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

בשנה הקרובה (עד ליום 30 בספטמבר, 2026) על החברה לפרוע קרן חוב
בסך של 2 מיליארד ש"ח
ליום 30 בספטמבר 2025, לחברה יתרת מזומן ותיק נכסים
פיננסיים הניתן למימוש מידי

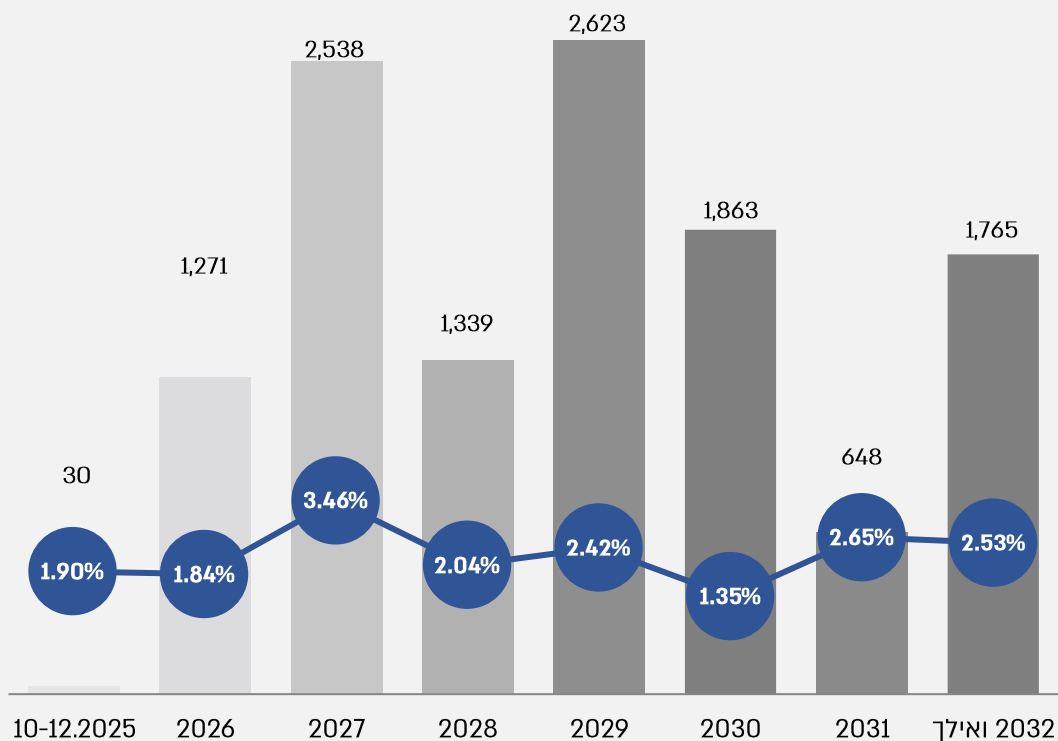
של כ-0.75 מיליארד ש"ח

מסגרות אשראי מחייבות שאינן מנוצלות בהיקף

של כ-500 מיליון ש"ח

ונכסים שאינם משועבדים בהיקף

של כ-11.9 מיליארד ש"ח

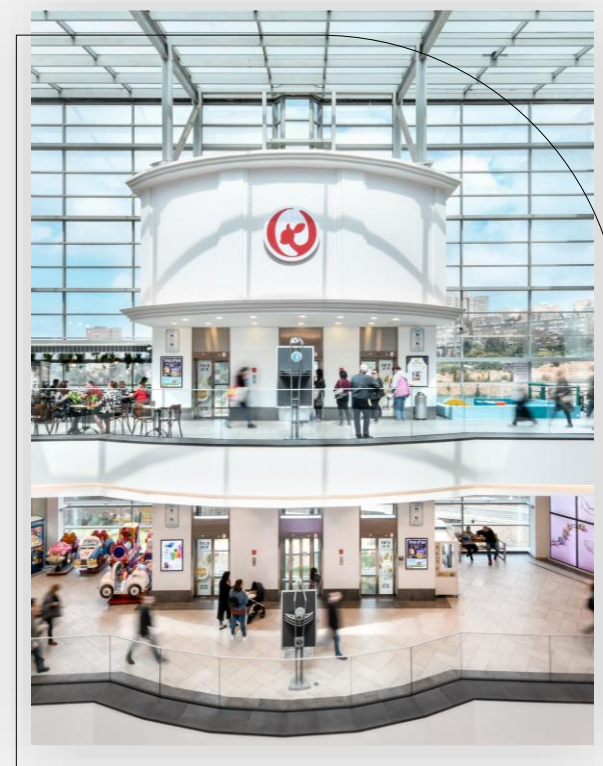
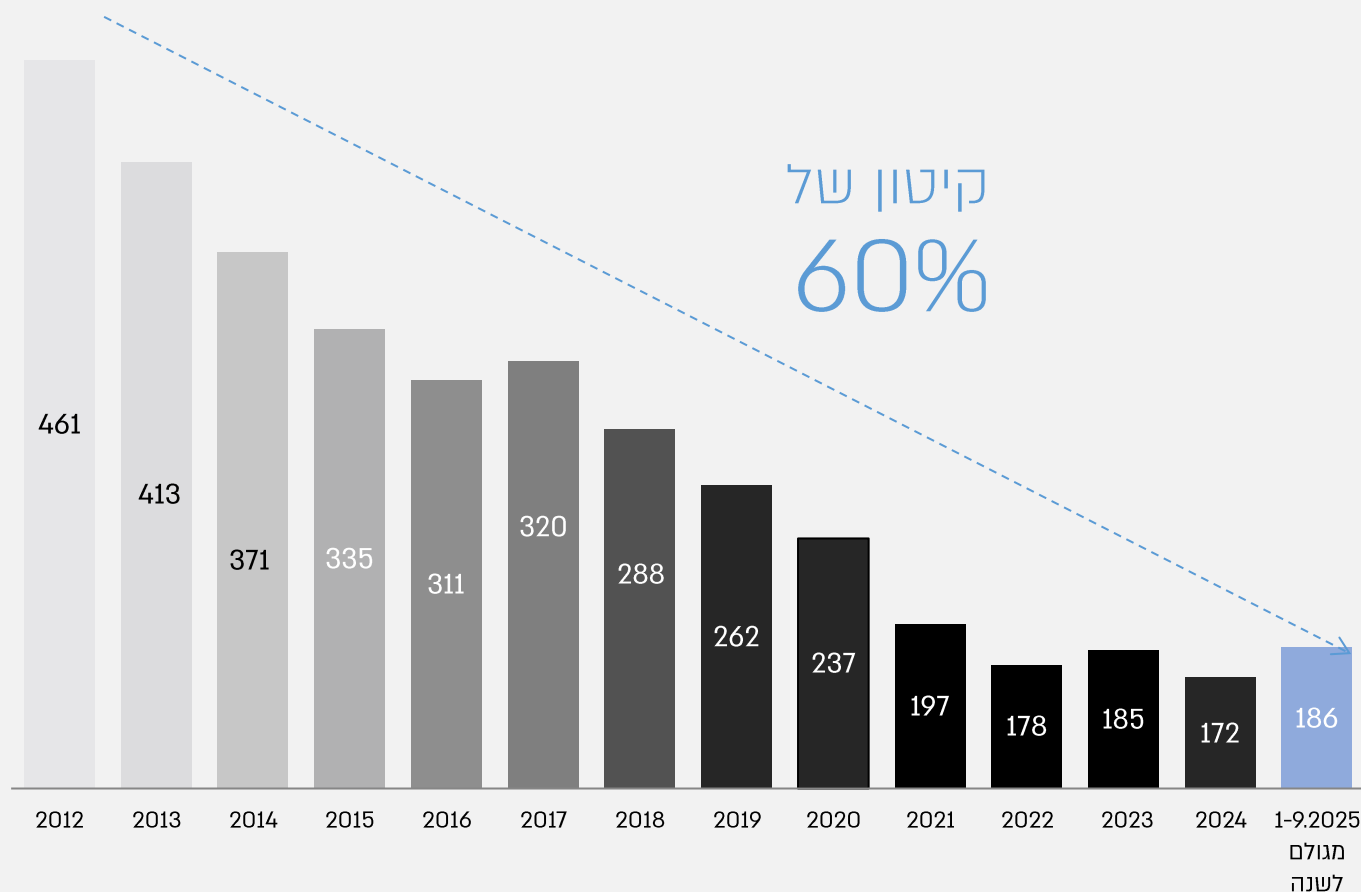


* לא כולל ניירות ערך מסחריים

ריבית ריאלית, נטו על החוב הפיננסי במהלך השנים

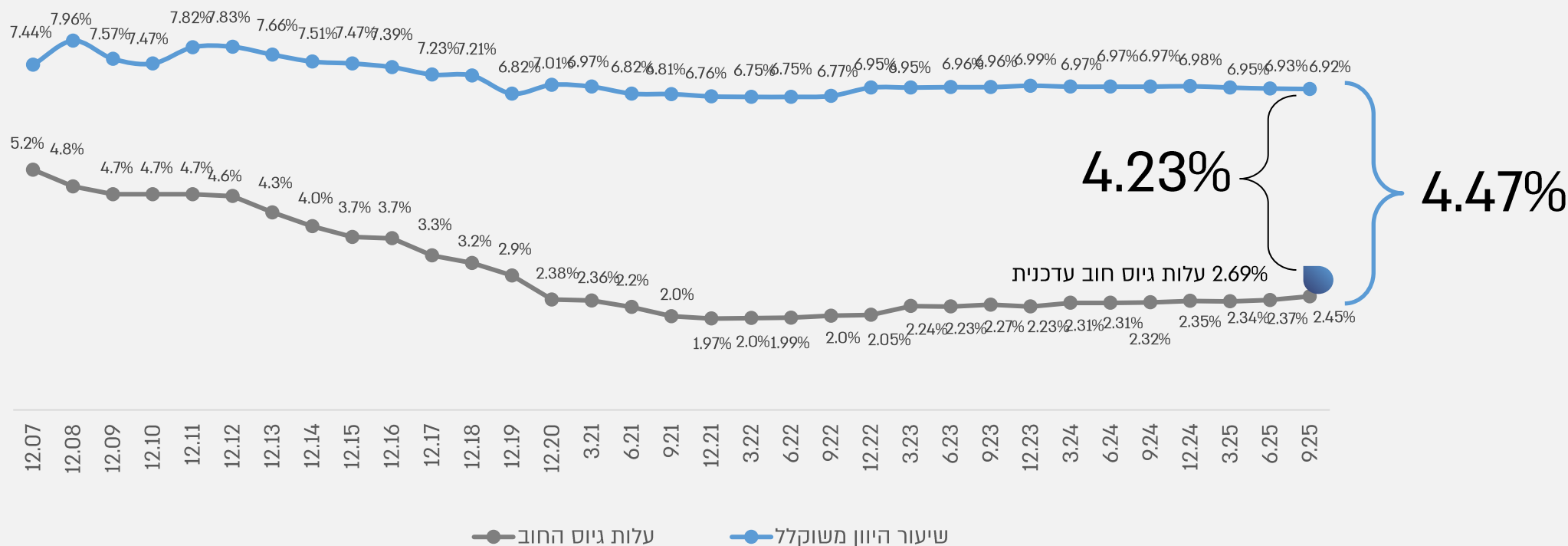
תוצאות
פיננסיות

(חלק הבעלים) במיליוני ש"ח



הגידול בהוצאות המימון לשנת 2025 (לפי תשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 מגולם לשנה) נבע בעיקר מקיטון בהכנסות המימון בהשוואה לשנת 2024 כתוצאה מירידה ביתרת המזומנים הממוצעת. הכנסות המימון לשנת 2025 (על-פי תשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 בגילום שנתי), עמדו על 53 מיליון ש"ח, לעומת 70 מיליון ש"ח בשנת 2024

שיעור ההיוון המשוקלל ביחס לעלות החוב המשוקללת הצמודה של החברה



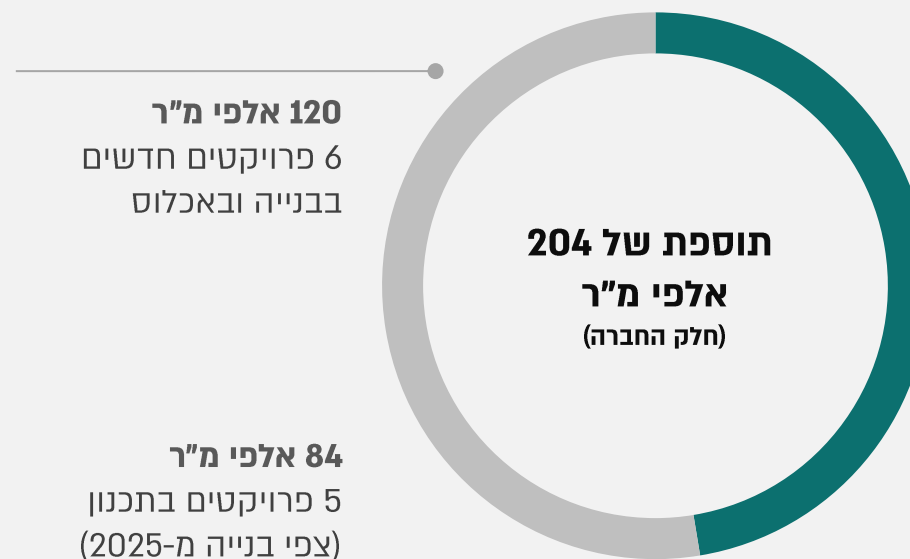
לפי עלות גיוס של 2.69% (על כי עלות גיוס אג"ח מליסרון (סדרה כ'), מח"מ 4.3 שנים)

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 30.09.2025	עלות השלמת בנייה משוערת	NOI בתפוסה מלאה	NOI בפועל בתקופה
Landmark תל אביב- מגדל A ①	50%	משרדים	103,866	באכלוס	הסתיים	1,733	3,733	197	244	160
עופר נוף הגליל – בניין F	91%	משרדים	6,000	באכלוס	הסתיים	36	60	-	4	-
עופר רמת אביב	100%	מסחר	3,000	בבנייה	2025	87	121	10	10	-
Landmark תל אביב- מגדל B ②	50%	משרדים	46,300	בבנייה	2026	868	755	384	85	-
עופר יבנה ③	70%	מסחר ומשרדים	24,300	בבנייה	2027	401	144	278	32	-
עופר נוף הגליל④	91%	מסחר	21,000	בבנייה	2027	360	146	249	33	-
חלק החברה			120,000			2,028	2,653	722	230	80

שיעור התשואה הצפוי על עלות הפרויקטים הינו כ-11%

- ① 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
- ② 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%)
- ③ ישנן הסכמות מסחריות להשכרת מרבית שטחי המסחר (17,000 מ"ר)
- ④ ישנן הסכמות מסחריות להשכרת מרבית השטח
- ⑤ 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 30.09.2025	אומדן עלות לפרויקט	אומדן NOI בתכנסה 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



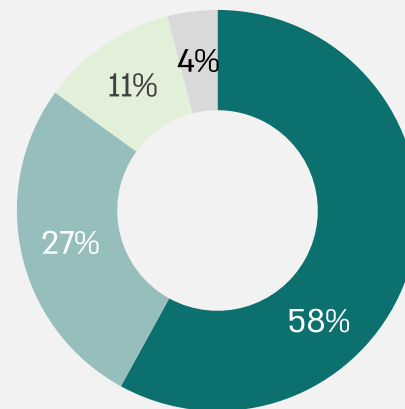
הדמיה

חלוקת פעילות החברה לפי שיוך קטגורי

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



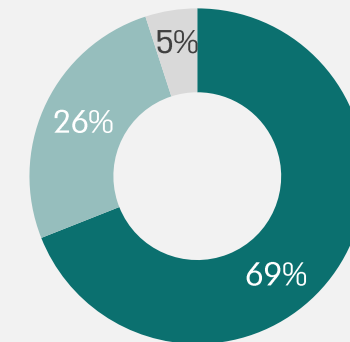
שיוך קטגורי אחר מתייחס למבנים
המושכרים לשוכר יחיד



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

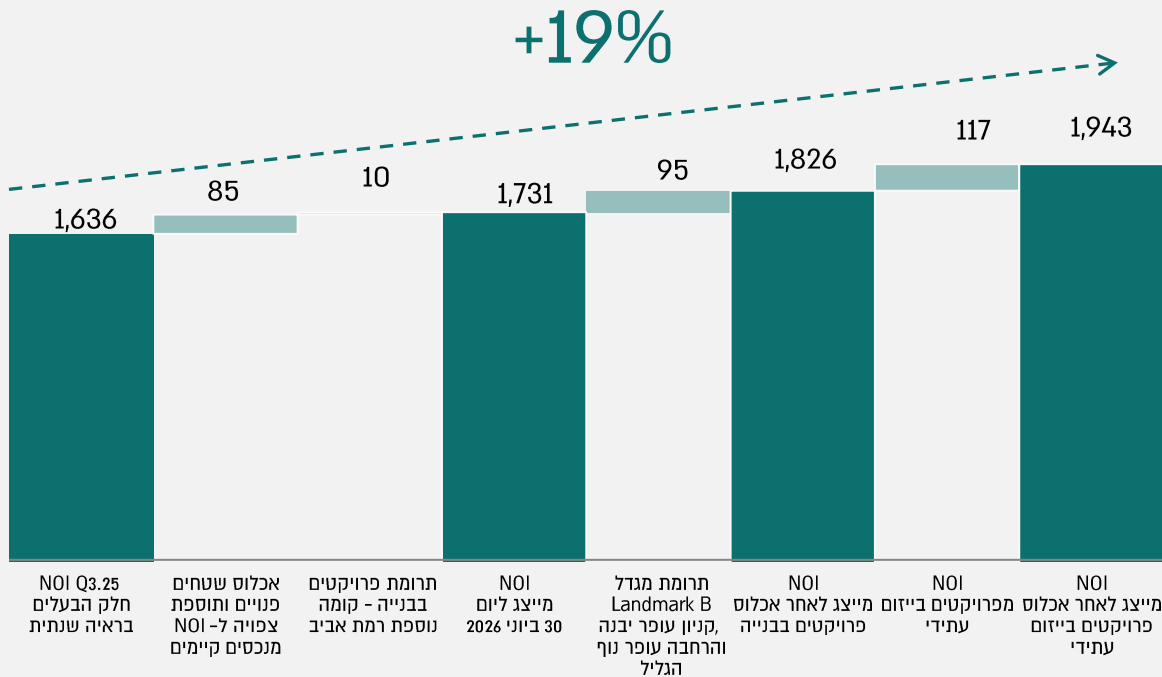
חלק החברה במגזר המגורים נלקח
לפי ממוצע הרווח התפעולי הצפוי
בשנים 2026-2031

מסחר משרדים מגורים (אביב מליסרון) אחר

פוטנציאל עתידי לגידול ב-NOI מנכסים מניבים

(ללא תרומת פעילות המגורים)
במיליוני ש"ח

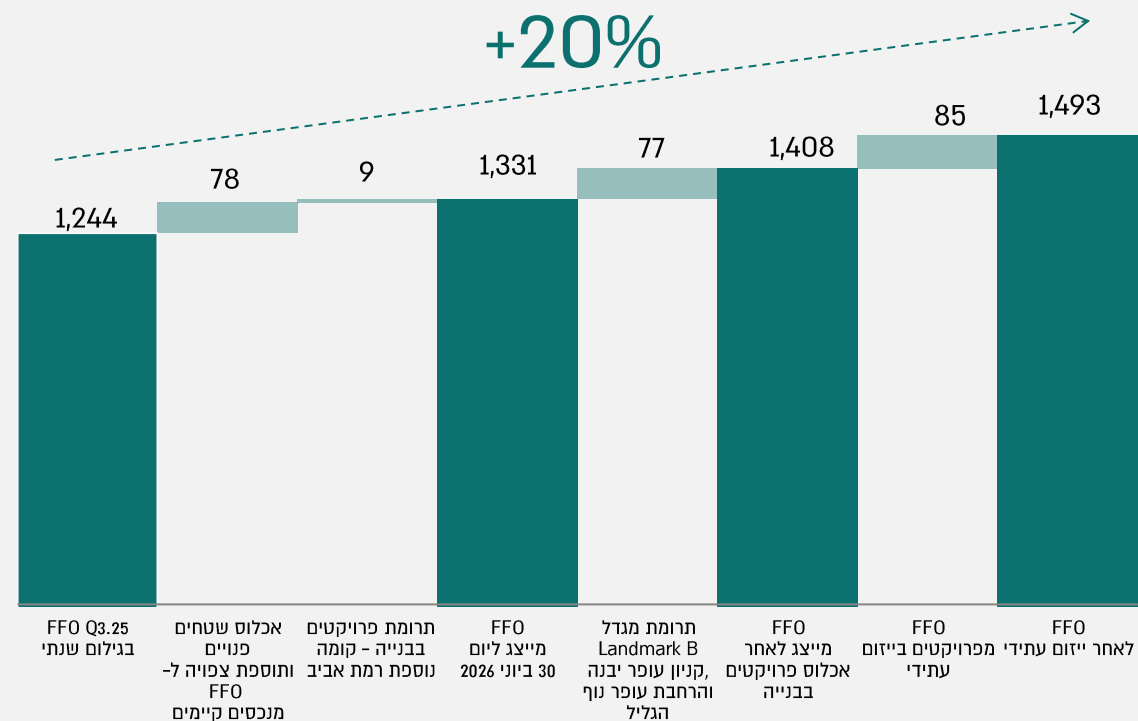
פרויקטים
בהקמה



- ה-NOI העתידי אינו 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 אינו לוקח בחשבון גידולים עתידיים כתוצאה מעליית המדד ומחידושי חוזים
- התחזית אינה כוללת את השפעות מלחמת חרבות ברזל

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

(ללא תרומת פעילות המגורים)
במיליוני ש"ח



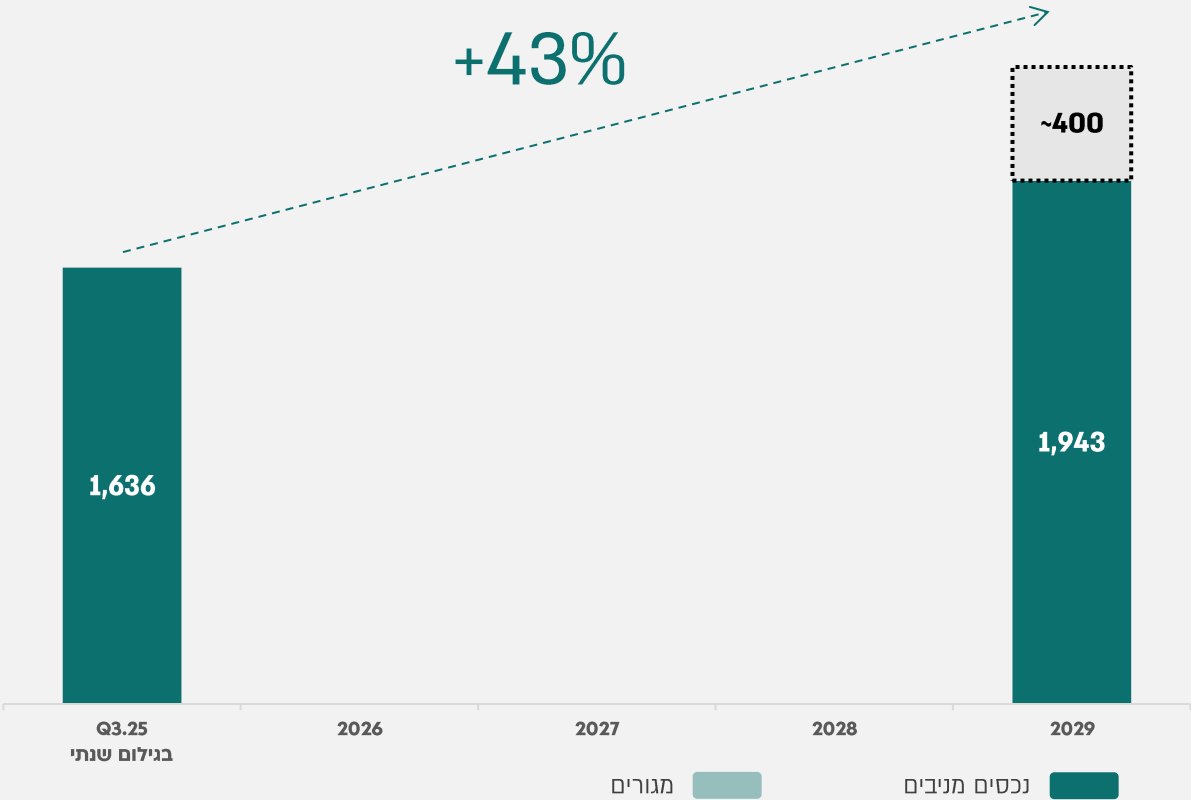
- ה-FFO העתידי אינו כולל את תוצאות אביב מליסרון, לפרטים נוספים ראו שקפים 15-19
- נלקחו בחשבון השפעות מיסוי לפי הערכת החברה
- נלקחו בחשבון השפעות מימון על פרויקטים בייזום עתידי לפי יחס חוב של 50% וריבית מוערכת של 3%
- ה-FFO העתידי אינו לוקח בחשבון גידולים עתידיים כתוצאה מעליית המדד ומחידושי חוזים
- לא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

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

פוטנציאל עתידי - NOI מנכסים מניבים ורווח תפעולי מפעילות המגורים

(במיליוני ש"ח)

פרויקטים
בהקמה



- ה-NOI מפרויקטים מניבים בייזום עתידי והרווח התפעולי מפעילות המגורים מתבססים על הערכת החברה כפי שהיא היום, התוצאות בפועל עלולות להיות שונות באופן משמעותי
- רווח תפעולי מפעילות מגורים – כולל את הרווח הפרוייקטאלי לאחר ייחוס הוצאות הנהלה וכלליות, שיווק ומימון של הפרויקט
- ה-NOI העתידי אינו לוקח בחשבון עליית מדד והשפעת חידושי חוזים
- ה-NOI המוערך המוצג הוא ה-NOI המייצג המוערך לתום התקופה
- הרווח התפעולי מפעילות המגורים אינו כולל התייחסות לעודפי עלות בסך 379 מיליון ש"ח שהוקצו לפעילות ושייכותם לאורך השנים בדוחות הכספיים
- ה-NOI והרווח התפעולי מתבססים על נכסים ופרויקטים קיימים בלבד ואינם נותנים ביטוי לרכישת פרויקטים או קרקעות חדשים

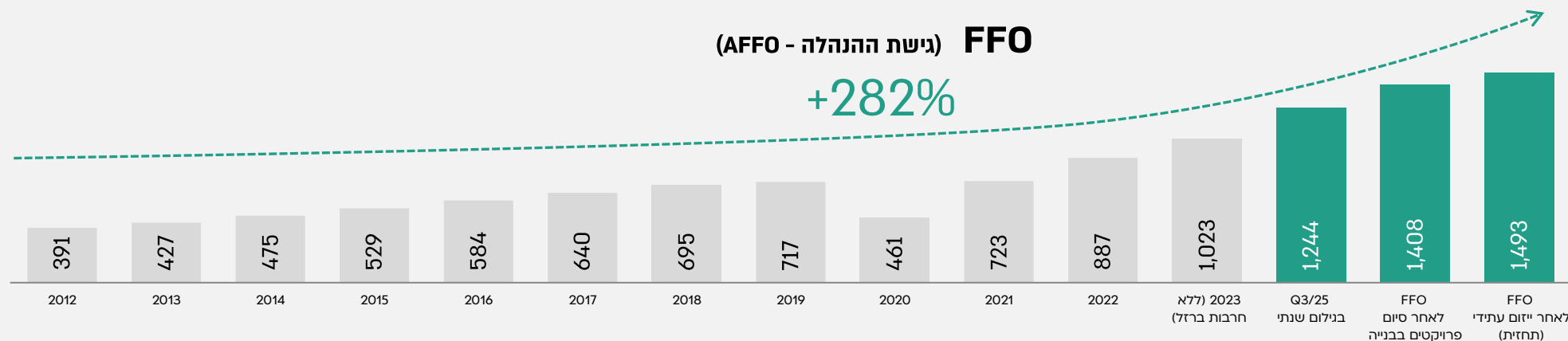
NOI (חלק הבעלים) ו-FFO (גישת ההנהלה - AFFO) לאורך שנים

במיליוני ש"ח

מליסרון
מבוא

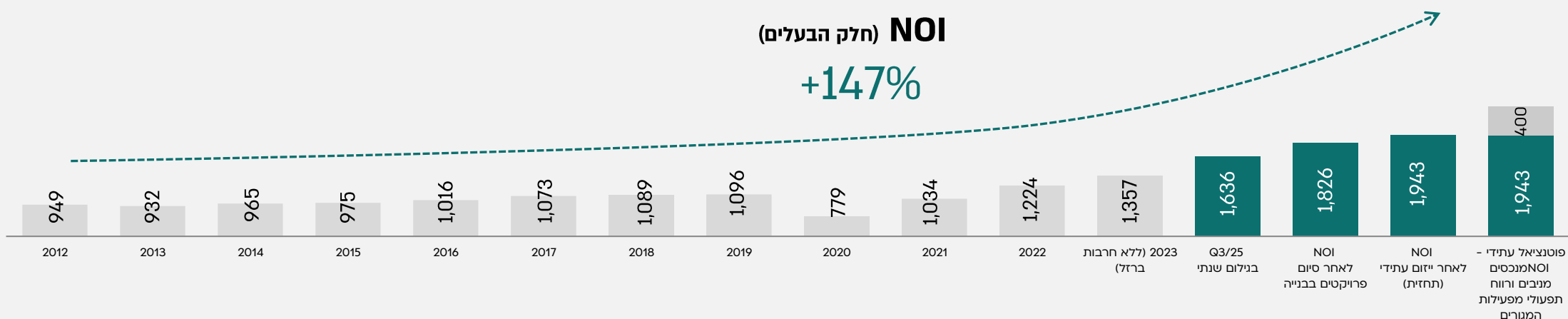
FFO (גישת ההנהלה - AFFO)

+282%



NOI (חלק הבעלים)

+147%



* 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