

סליסרון

מצגת שוק ההון

לשנת 2025



הבהרות

מצגת זו הוכנה על ידי מליסרון בע"מ ("החברה"). המצגת מיועדת למסירת מידע כללי אודות פעילות החברה למשקיעים בלבד והיא אינה מהווה הצעה לרכישה או מכירה של ניירות ערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור, המידע המוצג אינו מהווה 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 גם 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 עשויה לכלול תחזיות, הערכות, אומדנים, ונתונים המתייחסים לאירועים עתידיים שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה, לרבות עקב השפעות המלחמה וזאת לרבות, אך לא רק, 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 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 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 ובכפוף לכל דין והחברה אינה מתחייבת לעדכן ו/או לשנות כל תחזית ו/או הערכה על מנת שישקפו אירועים או נסיבות שיחולו לאחר מועד עריכת מצגת זו.

1,067,000 מ"ר
שטח מנוהל

49%
מוחזקים ע"י
הציבור

בשליטת
ליאורה עופר
(באמצעות עופר
השקעות בע"מ)

1992
מונפקת לראשונה בבורסה
לניירות ערך
כלולה במדדי הבורסה המובילים תל-אביב 35,
תל-אביב 125 ותל אביב נדל"ן

20 כ-
מיליארד ש"ח
שווי שוק

35 כ-
מיליארד ש"ח
סך נכסים



1987

הקמת החברה

1992

הנפקה ראשונה
לציבור

2009

רכישת קניון
רמת אביב

2011

רכישת בריטיש
ישראל - צמיחה משני
קניונים ל-21 קניונים
וכניסה לתחום
המשרדים

2015

רכישת קרקע
לנדמארק שרונה
וקבלת זכויות בפארק
עופר EAST

2022

רכישת 50%
מאביב יזום
וכניסה לתחום
המגורים

2024

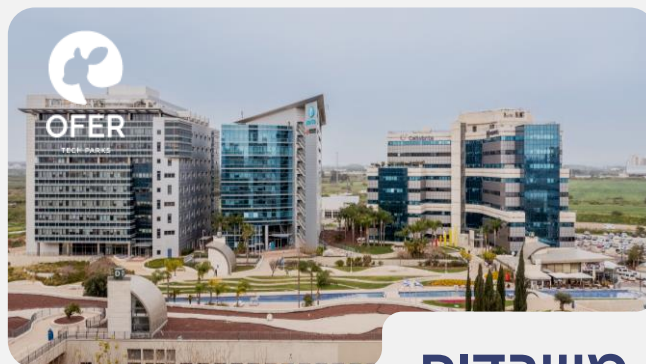
השלמת
רכישת 50%
מאביב יזום

מליסרון פורטפוליו



מגורים

12,500 צבר יחידות דיור כולל
 6,400 יחידות דיור בשלבי תכנון ובנייה
 18.5 מיליארד ש"ח הכנסות צפויות מייזום (100%)
 2.9 מיליארד ש"ח רווח תפעולי צפוי (100%)
 19% ממוצע רווח תפעולי לעלות צפוי



משרדים

6 פארקי הייטק ומשרדים
 484,000 מ"ר שטח מנוהל
 9.8 מיליארד ש"ח שווי נכסים מנוהלים
 370 שוכרים
 97% אחוזי תפוסה



קניונים

18 קניונים
 542,000 מ"ר שטח מנוהל
 19.5 מיליארד ש"ח שווי נכסים מנוהלים
 10.4 מיליארד ש"ח פדיונות בקניונים
 99% אחוזי תפוסה

מפת נכסים

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

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

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

AVIV
 BY MELISRON



פילוח תמהיל נכסי החברה המניבים על פי מאפייני סיכון ותשואה

קניונים אזוריים	שטח (חלק החברה) (אלפי מ"ר)	שיעור תפוסה (%)	שווי מיוחס למניב (מיליוני ש"ח)	שווי מיוחס לזכויות והקמה (מיליוני ש"ח)	NOI לשנת 2025 (מיליוני ש"ח)	שיעור הרווח משוקלל (%)	אחוז מה-NOI (%)
קניונים אזוריים	277	99.8%	12,706	210	810	6.86%	50%
פארקי הייטק ומשרדים	389	96.9%	7,001	1,103	421	6.77%	26%
מתחמי עודפים ופאוור סנטר	92	97%	2,253	497	145	6.84%	9%
נכסים בעלי שוכר יחיד	42	100%	1,207	4	74	6.24%	5%
קניונים שכונתיים	68	99.6%	1,590	47	108	7.07%	7%
קניונים עירוניים	41	98.4%	802	101	56	7.42%	3%
סה"כ	909	98.2%	25,559	1,962	1,614	6.84%	100%

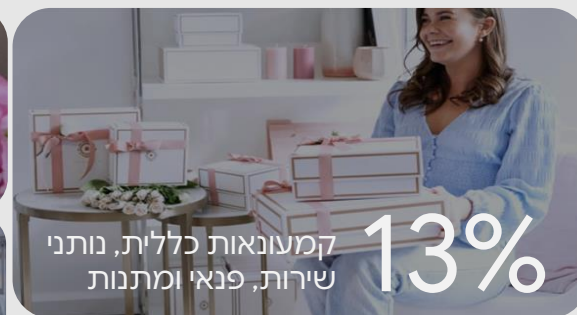
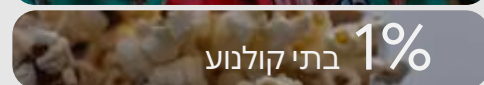
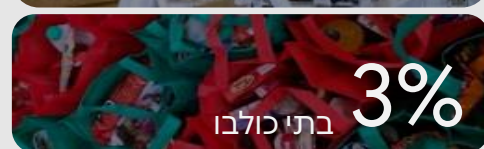
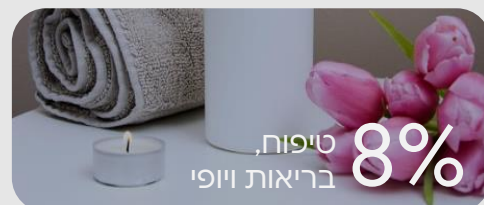
- ① הנתונים בגין פארקי הייטק והמשרדים כוללים גם את המשרדים המצויים במבני קניונים או בסמוך אליהם.
- ② שיעור התפוסה בפארקי הייטק והמשרדים אינו כולל את בניין המשרדים F בעופר נוף הגליל (בשטח של 5,000 מ"ר), אשר בנייתו הסתיימה לאחרונה ושיעור התפוסה בו עומד על 25%.
- ③ מנתוני השטח ושיעור התפוסה נגזרו בניין 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 יסתיים בסוף שנת 2026.



מליסרון קניונים

תמהיל הקניונים

חלוקה לתמהיל לפי הכנסות על-פי תמהיל מוצרים בקניונים





הפדיונות לשנת 2025 שמרו על רמת השיא של שנת 2024 ועלו בכ-11% בהשוואה לפדיונות בשנת 2023, זאת למרות 12 הימים בהם היו קניוני החברה סגורים בשל מלחמת "עם כלביא"

הפדיונות ברבעון הרביעי לשנת 2025 עלו בכ-1% לעומת שנת 2024 ובכ-26% לעומת שנת 2023 בחנויות היעודיות

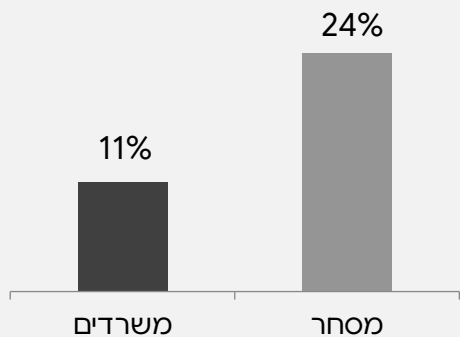
ניתוח פדיונות הקמעונאים (לפי סגמנטים)

סה"כ הפדיונות בקניוני עופר לשנת 2025 - כ-10.4 מיליארד ש"ח

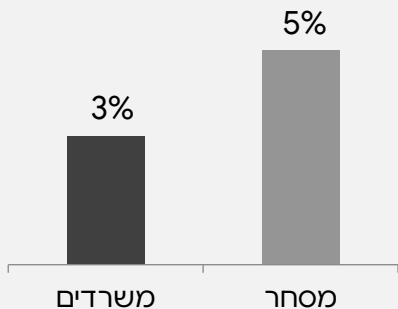
השינוי בפדיון בשנת 2025

2023	2024	בהשוואה לתקופה המקבילה בשנת
16%	(3%)	אופנה הנעלה ואביזרים
15%	2%	מזון מהיר והסעדה
16%	(1%)	טיפול בריאות ויופי
10%	3%	מוצרי חשמל וטכנולוגיות
6%	1%	עיצוב הבית
18%	10%	פעילות פנאי ומתנות
19%	(1%)	שעונים ותכשיטים
10%	(1%)	קמעונאות כללית ונותני שירותים
16%	-	סך חנויות
(5%)	(4%)	בתי כולבו
(1%)	(6%)	בתי קולנוע
(9%)	(7%)	סופרמרקטים
11%	(1%)	סך שינוי

חוזים חדשים



מימושי אופציות
וחידושי חוזים



חוזים חדשים, מימושי אופציות וחידושי חוזים
בשנת 2025 (מסחר ומשרדים)

מסחר		משרדים		
מימושי אופציות וחידושי חוזים	חוזים חדשים (חילופי שוכרים)	מימושי אופציות וחידושי חוזים	חוזים חדשים (חילופי שוכרים)	
415	110	31	14	מספר חוזים
68	17	33	28	שטח שנחתם (אלפי מ"ר)
167	46	35	26	הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)
5%	24%	3%	11%	שיעור הגידול הריאלי בדמי השכירות

סך הגידול הממוצע הריאלי בחוזים חדשים, מימושי אופציות וחידושי חוזים בשנת 2025 עומד על 8%

חוזים חדשים על שטחים פנויים מעל לשנה וייזום חדש	מסחר	משרדים
מספר חוזים	121	27
שטח שנחתם (אלפי מ"ר)	23	26
הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)	46	*24

* חלק החברה

התפתחות נכסים על פני שנים (מיליוני ש"ח)

שווי הנכס			NOI			מייצג	
% עלייה	2022	2025	% עלייה	2022	2025		
17%	2,751	3,217	23%	164	185	202	עופר רמת אביב
21%	2,523	3,063	41%	149	186	210	עופר הקריון
23%	1,817	2,232	27%	119	148	151	עופר גרנד חיפה
20%	1,901	2,281	30%	118	147	153	עופר פתח תקווה
29%	1,384	1,790	60%	63	93	101	חוצות המפרץ
33%	1,292	1,719	42%	83	107	118	עופר באר שבע
28%	1,100	1,408	36%	70	87	95	עופר בילו סנטר



פרויקט בהקמה הרחבת עופר נוף הגליל (חלק החברה 90.9%)

שטח להשכרה 21,000 מ"ר
שימושים לקרקע מסחר
עד כה הושקעו 156 מיליון ש"ח (100%)
סך עלויות בנייה משוערות 360 מיליון ש"ח (100%)

NOI צפוי 36 מיליון ש"ח (100%)
מועד סיום מתוכנן 2027
NOI צפוי למתחם עופר נוף הגליל לאחר סיום הבנייה
(כולל החלק הקיים) 73 מיליון ש"ח (100%)

סטטוס השכרות
81% מהשטחים במתחם החדש שוקו

סטטוס פיתוח
בבנייה



פרויקט בהקמה עופר יבנה (חלק החברה 70%)

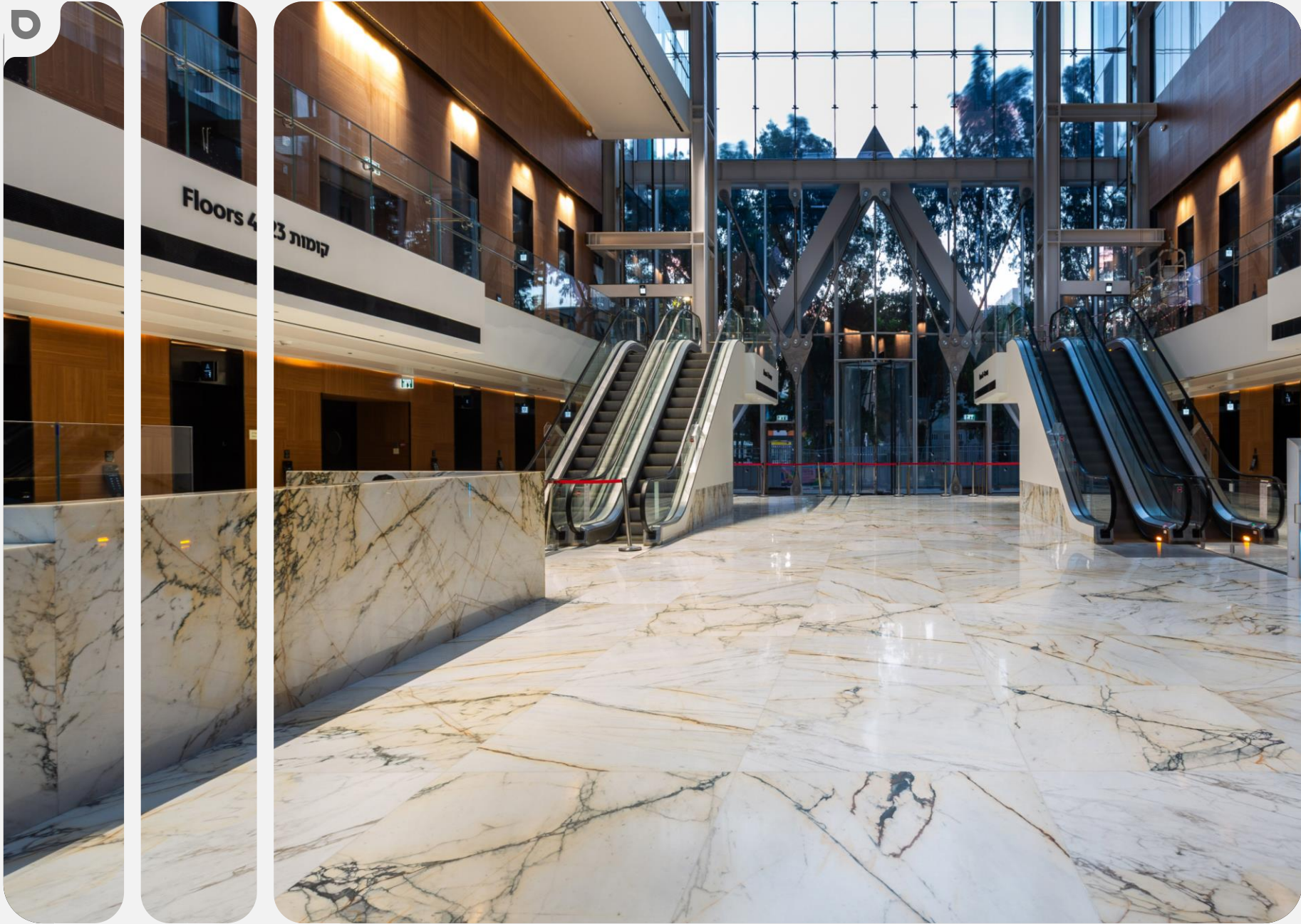
שטח להשכרה 24,300 מ"ר
שימושים לקרקע מסחר ומשרדים
(מסחר 17,000 מ"ר, משרדים 7,300 מ"ר)
עד כה הושקעו 156 מיליון ש"ח (100%)
סך עלויות בנייה משוערות 424 מיליון ש"ח (100%)

NOI צפוי 32 מיליון ש"ח (100%)
מועד סיום מתוכנן 2027

סטטוס השכרות
88% משטחי המסחר שוקו

סטטוס פיתוח
בבנייה





מליסרון משרדים

מ"ר מנוהלים **484,000**

חניות **8,000**

מח"מ שכירויות **3.9 שנים**

שיעור תפוסה **96.9%**

421 מיליון ש"ח NOI (קצב של 434 מיליון ש"ח לפי רבעון 4 2025)

6.77% שיעור היוון משוקלל

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

חברות בינלאומיות ומקומיות מובילות

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

שוכרים עיקריים



CATO



Meta

cellebrite

נללית

Syneron

CYBERARK

מאוחדת

פלאפון

Lenovo



INSIGHTEC

intuit

לאומית

Silicom Ltd.

novacure

Qualcomm

IN MODE

FLEXTRONICS

MAXLINEAR

Global e

IBM

מנבי
שירותי בריאות



פרויקטים בתכנון ובהקמה

124,330 מ"ר

היקף פרויקטים בייזום (חלק החברה)
בין השאר: Landmark B, לינקולן, עופר יקנעם ועופר כרמל

174 מיליון ש"ח

NOI צפוי מפרויקטים בהקמה (חלק החברה)

910 מיליון ש"ח

שווי נכסים בהקמה (חלק החברה)



AVIV
יש נדל"ן ויש אביב
BY MELISRON

מליסרון מגורים



כרטיס ביקור - אביב מליסרון

מאזן
3.4 מיליארד ש"ח סך נכסים

מינוף
79% יחס חוב, נטו ל-CAP

27 פרויקטים בביצוע
ובתכנון מתקדם

הכנסות צפויות (100%)
18.5 מיליארד ש"ח

הון עצמי המיוחס לבעלים
566 מיליון ש"ח

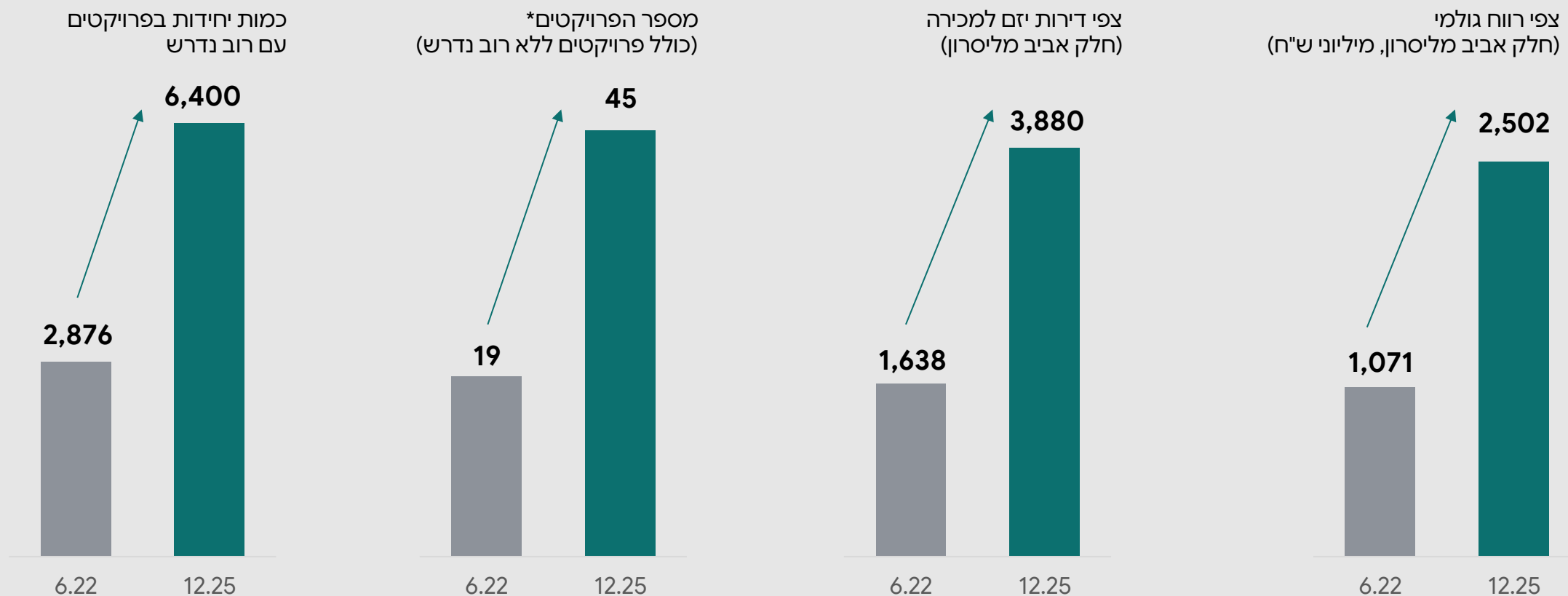
רישיון קבלן
בעלת רישיון ג' 5
5 כוכבי בטיחות

כ-6,400 יח"ד לבנייה (100%)

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

* רווח תפעולי - הרווח הפרויקטאלי לאחר ייחוס הוצאות הנהלה וכלליות, שיווק ומימון של הפרויקט. לא כולל השפעת הקצאת עודפי עלות שנעשתה בעקבות רכישת 50% מאביב מליסרון שיתרתה 375 מיליון ש"ח

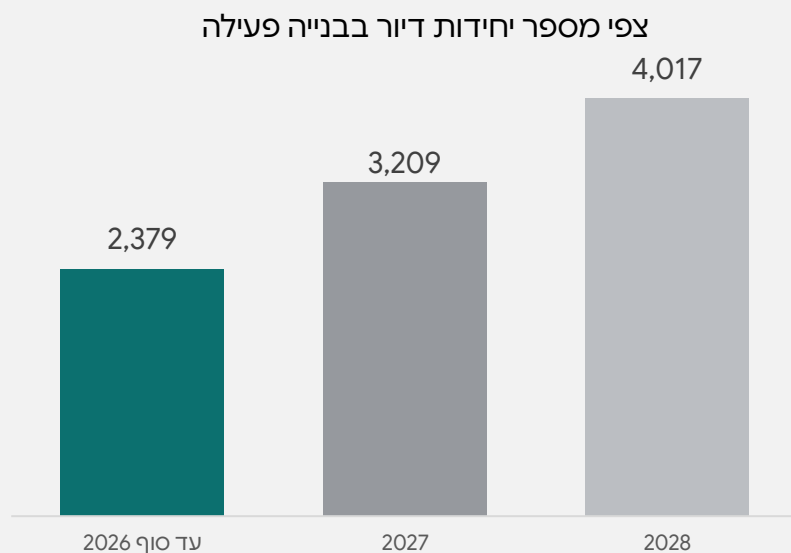
מאז הכניסה לתחום המגורים המשכנו לצמוח בקצב גבוה



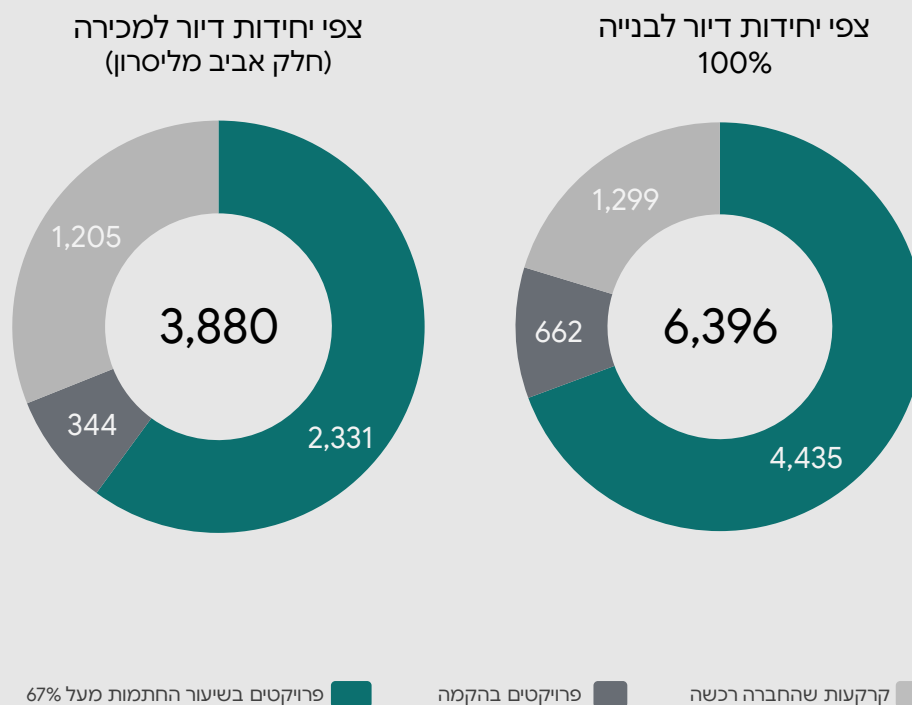
* כולל שני פרויקטים שהחברה זכתה בהם לאחר תאריך המאזן

צבר יחידות דיור

12,500



אביב מליסרון במספרים | יחידות דיור





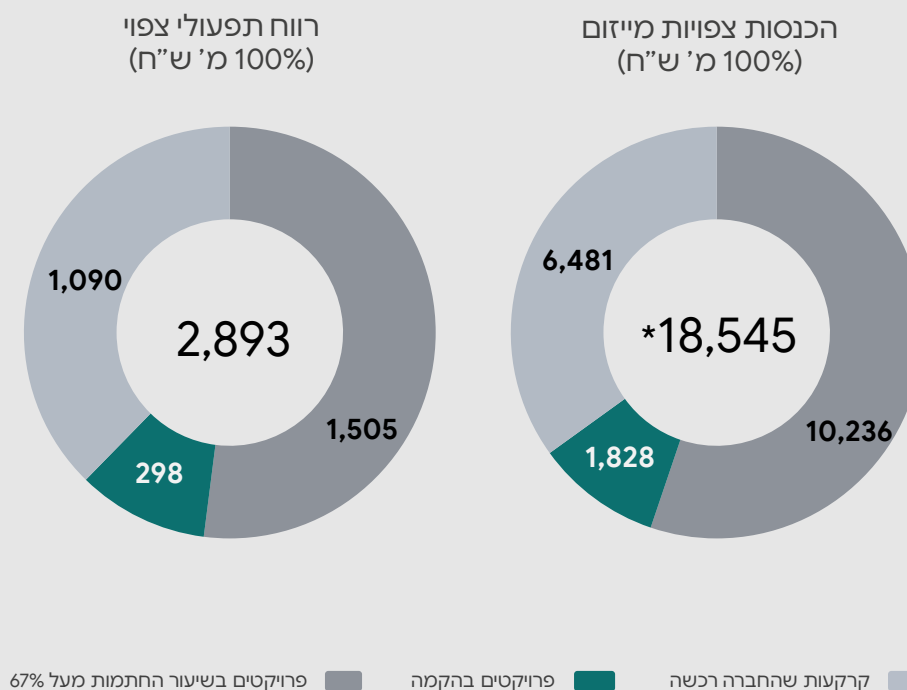
ממוצע רווח תפעולי
לעלות צפוי

19%

בנוסף מקדמת אביב מליסרון מספר רב של פרויקטים
בהיקף של כ-6,100 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-15.9%*
 3. מיליארד ש"ח וחלק החברה ברווח התפעולי הינו כ-2.5 מיליארד ש"ח
- למעלה ממחצית מהרווח התפעולי הצפוי מיוחסת לפרויקטים שבביצוע או שביצועם צפוי להתחיל במהלך 2026

אביב מליסרון במספרים צפי הכנסות ורווח תפעולי



מכירת דירות בשנת 2025

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'	5	75	139	30
אביב בהסתדרות ד'	20	20	68	109
אביב בהסתדרות ה'	25	25	56	144
אביב מעוז אביב	14	52	113	76
אביב ברדינג	6	15	33	27
אביב בפודים	2	74	-	11
אביב שירת הים	42	42	83	302
אביב בחפץ חיים	1	19	12	5
אביב המקור	3	34	14	16
סה"כ	118	356	518	720

בנוסף, התקבלו 9 בקשות הרשמה



פרויקטים בביצוע ופרויקטים שביצועם יתחיל בשנה הקרובה



בביצוע

הסתדרות ג' גבעתיים

332 יחידות דיור
(214 יחידות לשיווק)



בביצוע

רדינג תל-אביב

84 יחידות דיור
(48 יחידות לשיווק)



בביצוע

המקור רמת-גן

72 יחידות דיור
(48 יחידות לשיווק)



בביצוע

חפץ חיים תל-אביב

63 יחידות דיור
(31 יחידות לשיווק)



בביצוע

פודים רמת-גן

111 יחידות דיור
(74 יחידות לשיווק)



בשיווק

הסתדרות י"א גבעתיים

160 יחידות דיור
(110 יחידות לשיווק)



בשיווק

הסתדרות ד' גבעתיים

136 יחידות דיור
(88 יחידות לשיווק)



בשיווק

הסתדרות ה' גבעתיים

133 יחידות דיור
(83 יחידות לשיווק)



בשיווק

שירת הים נתניה

125 יחידות דיור
(כולן לשיווק)



בשיווק

הסתדרות י"ב גבעתיים

160 יחידות דיור
(110 יחידות לשיווק)



בשיווק

טבנקין תל אביב

120 יחידות דיור
(כולן לשיווק)



בשיווק

שחקים הרצליה

733 יחידות דיור
(כולן לשיווק)



בשיווק

מעוז אביב תל אביב

260 יחידות דיור
(164 יחידות לשיווק)



צבר הכנסות עתידי

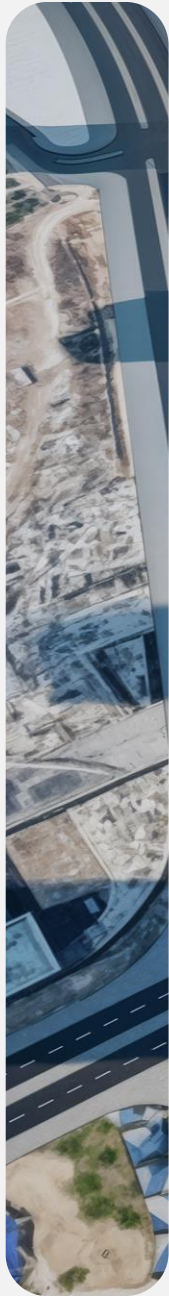
צבר הכנסות עתידי הינו מדד ביצוע כלכלי (Non-GAAP) המשקף את יתרת ההכנסות העתידיות הצפויות מכלל החוזים המחייבים למכירת דירות שנחתמו עד לתום תקופת הדיווח, לאחר ניכוי ההכנסות שכבר הוכרו בגינם בהתאם לתקן חשבונאי IFRS-15

מיליוני ש"ח - חלק החברה		2024	2025
סך הכנסות המצטבר מדירות שנמכרו וטרם נמסרו (ללא מע"מ)*		646	1,237
הכנסות שהחברה הכירה בדוחותיה הכספיים (ללא השפעת קומבינציה)		(113)	(213)
סה"כ		533	1,024

* נתוני ההכנסות בדוחות הכספיים מייחסים חלק מהתמורה ממכירת הדירות כהכנסת מימון, ועל כן יהיה פער בין נתון ההכנסות בדוחות הכספיים לנתון הנ"ל



הדמיה



סקירת תוצאות פיננסיות



ליאורה עופר ,
יו"ר הדירקטוריון

אנו מסכמים את שנת 2025 עם תוצאות חזקות המשקפות את יכולות הניהול הגבוהות והמקצועיות של מליסרון בכל זרועות הפעילות של החברה.

לאורך השנה המשכנו לפעול בהתאם לאסטרטגיה ארוכת הטווח שלנו, השבחת הנכסים הקיימים, גיוון מקורות ההכנסה ופיתוח פעילויות ייזום שונות.

צעדים אלה מבססים ומגוונים את מנועי הצמיחה של החברה לשנים הבאות.

בימים אלו, שעה שמדינת ישראל מצויה בעיצומה של מלחמה ונסיבות בטחוניות מאתגרות, המשק הישראלי ממשיך להפגין חוסן והכלכלה הישראלית מוכיחה את איתנותה.

אנו מייחלים לימים של ביטחון ושקט במהרה".

סקירת התוצאות הפיננסיות של שנת 2025 והרבעון הרביעי של שנת 2025

**רווח נקי
(חלק הבעלים)**

1,857 מיליון ש"ח (897 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי)
גידול של 326 מיליון ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד

**NOI
(חלק הבעלים)**

1,614 מיליון ש"ח (415 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי)
גידול של 7% לעומת התקופה המקבילה אשתקד

**NOI
(מנכסים זהים)**

1,565 מיליון ש"ח (430 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי)
גידול של 4% לעומת התקופה המקבילה אשתקד

**FFO
(גישת ההנהלה - AFFO)**

1,234 מיליון ש"ח (321 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי)
גידול של 6% לעומת התקופה המקבילה אשתקד
(לפרטים בנוגע ל-FFO לפי הוראות רשות ני"ע ראו שקף 27)

**פדיונות
(ינואר עד דצמבר)**

הפדיונות לשנת 2025 שמרו על רמת השיא של שנת 2024 ועלו בכ-11% בהשוואה לפדיונות בשנת 2023, זאת למרות 12 הימים בהם היו קניוני החברה סגורים בשל מלחמת "עם כלביא"

הפדיונות ברבעון הרביעי לשנת 2025 עלו בכ-1% לעומת שנת 2024 ובכ-26% לעומת שנת 2023 בחנויות היעודיות



אופיר שריד,
מנכ"ל

מליסרון מסכמת את שנת 2025 עם גידול ברווחיות, שמירה על שיעורי תפוסה גבוהים והיקף פדיונות יציב בדומה לשנת 2024 שהייתה שנת שיא בפדיונות.

בפעילות המשרדים חתמנו על מספר הסכמים משמעותיים כאשר הגדולים שבהם - השכרתו של הבניין החדש שיוקם בפארק עופר יקנעם לחברת Nvidia והשלמת השיווק של מגדל B בפרויקט הדגל לנדמארק בתל-אביב, אשר מחציתו תושכר לחברת Wiz מקבוצת גוגל ומחציתו השנייה מצויה לקראת חתימה על הסכמי שכירות.

זרוע המגורים של החברה, אביב מליסרון, ממשיכה להרחיב את פעילותה בייזום ובהתחדשות עירונית. צבר הדירות נמצא במגמת עלייה, ובשנת 2026 אנו צפויים לראות האצה בפעילות החברה עם 13 פרויקטים בביצוע בהיקף של כ- 2,400 יח"ד.

בימים אלו מדינת ישראל נמצאת בעיצומו של מבצע "שאגת הארז". כפועל יוצא, הודיעה מליסרון על צעדי תמיכה בשוכרים, במסגרתם דחתה את חיוב דמי השכירות בגין חודש מרץ.

אנו מאמינים שכפי שראינו בעבר, עם החזרה לשגרה נראה התאוששות מהירה בצריכה ובפדיונות. אנו מחזקים את חיילות וחיילי צה"ל ואנשי כוחות הביטחון, אשר עושים לילות כימים על מנת לשמור על ביטחוננו, ומייחלים לשובם בשלום."

סקירת התוצאות הפיננסיות של שנת 2025 והרבעון הרביעי של שנת 2025

תזרים מפעילות שוטפת
(ללא פעילות המגורים)

1,214 מיליון ש"ח
גידול של 59 מיליון ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד

שיעורי תפוסה

99% בקניונים
97% במשרדים

סך נדל"ן להשקעה

27.6 מיליארד ש"ח
גידול של 1.9 מיליארד ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר 2024

**חלק מליסרון
בנדל"ן להשקעה**

27.5 מיליארד ש"ח
גידול של 2 מיליארד ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר 2024

LTV

40.4% ירידה של 2.3% בהשוואה לסוף 2024
(כשאביב מליסרון מוצגת כהשקעה)

יחס חוב ל-CAP

50.3% ירידה של 1.5% בהשוואה לסוף 2024

**ריבית אפקטיבית
משוקללת
(עלות החוב)**

2.48%
גידול של 0.13% ביחס ליום 31 בדצמבר 2024

FFO

2024	2025	(מיליוני ש"ח)
1,510	1,614	NOI חלק הבעלים
(70)	(72)	עלויות הנהלה וכלליות (מנוטרל פחת ותשלום מבוסס מניות)
(11)	(10)	עלויות פרסום ושיווק
1,429	1,532	EBITDA
(172)	(184)	הוצאות ריבית ריאליות על החוב הפיננסי
(97)	(114)	מיסים שוטפים
1,160	1,234	FFO לפי גישת ההנהלה (AFFO)
(345)	(254)	התאמות ל-FFO לפי גישת רשות ני"ע: הפרשי הצמדה נכסים והתחייבויות פיננסיים
(9)	(8)	זקיפת הטבה בגין תוכנית כתבי אופציות לעובדים
(27)	(12)	פחת והפחתות
(24)	-	מיסים שנים קודמות
755	960	FFO לפי גישת רשות ני"ע
(380)	(360)	דיבידנד שהוכרז

6%

גידול ב-FFO* ביחס לשנת 2024

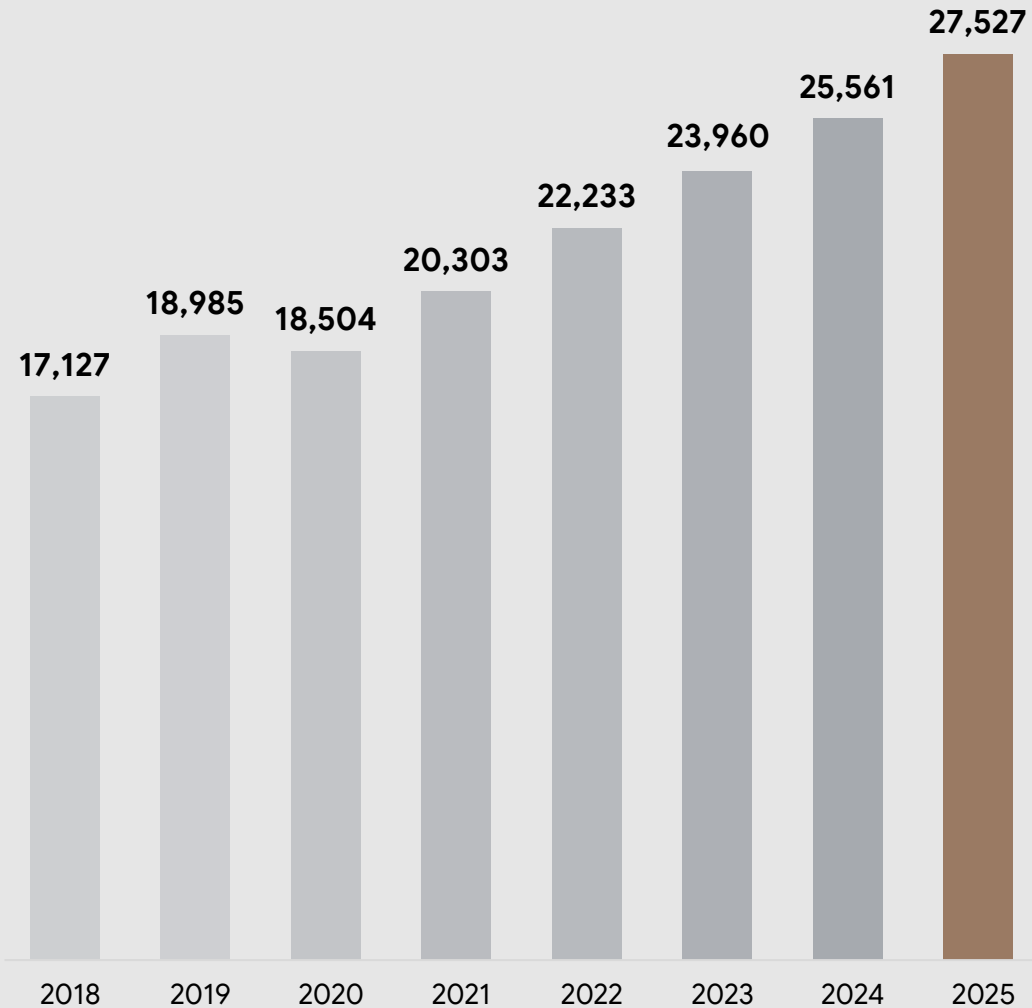
1,234 מיליון ש"ח

(25.9 FFO* ש"ח למניה) לשנת 2025

7.55 ש"ח

דיבידנד למניה

* FFO לפי גישת ההנהלה (AFFO)



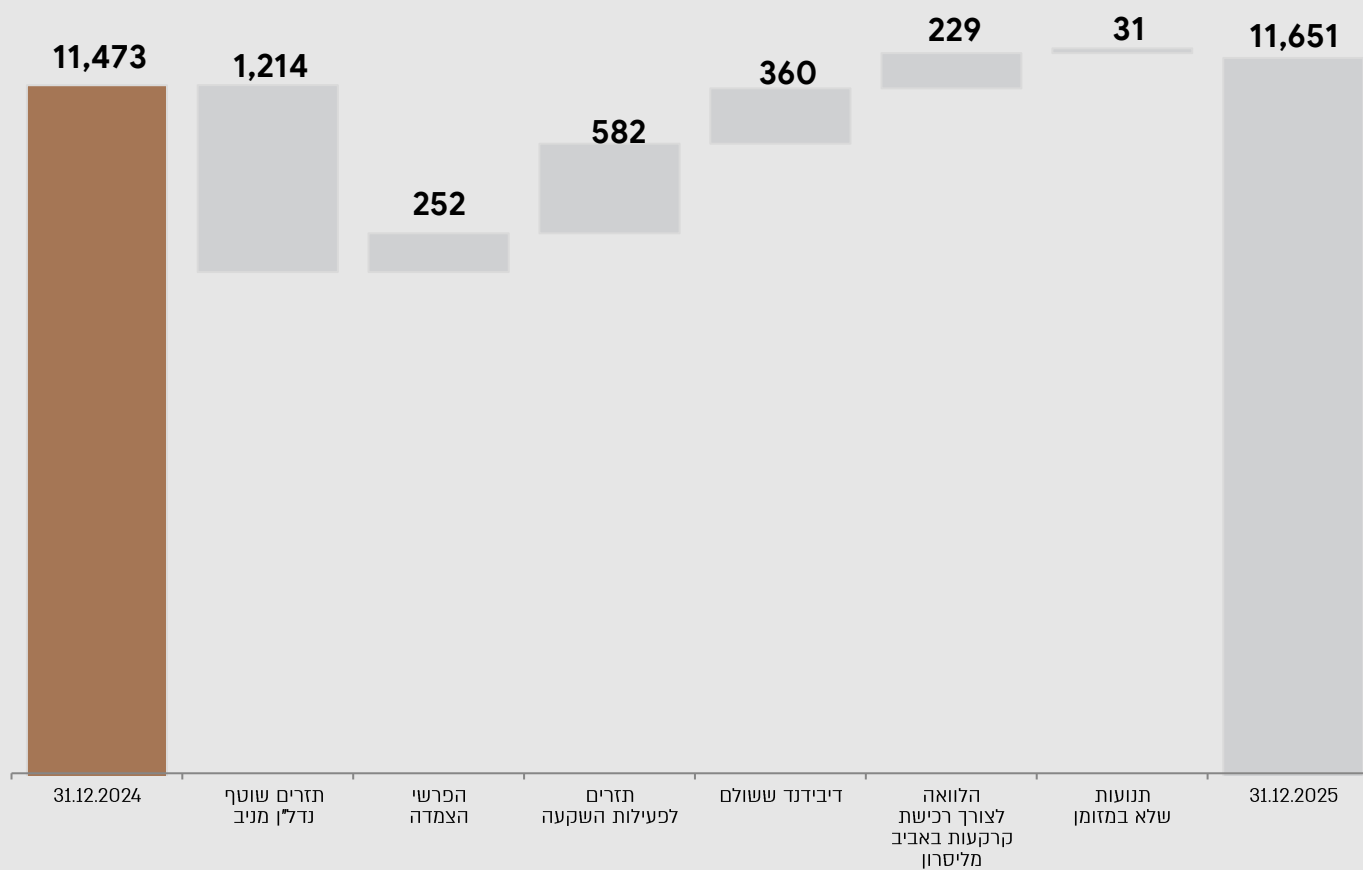
שווי נדל"ן להשקעה | חלק הבעלים, מיליוני ש"ח

בשנת 2025
רשמה החברה גידול בשווי נכסיה המסחריים
בסך כ-2 מיליארד ש"ח

הגידול נובע בעיקר מהשקעות בנכסים ובנכסים בהקמה בסך של 582 מיליון ש"ח ומעליית ערך בסך של 1,386 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



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



3.4 שנים

מח"מ חוב החברה

1,281 מיליון ש"ח

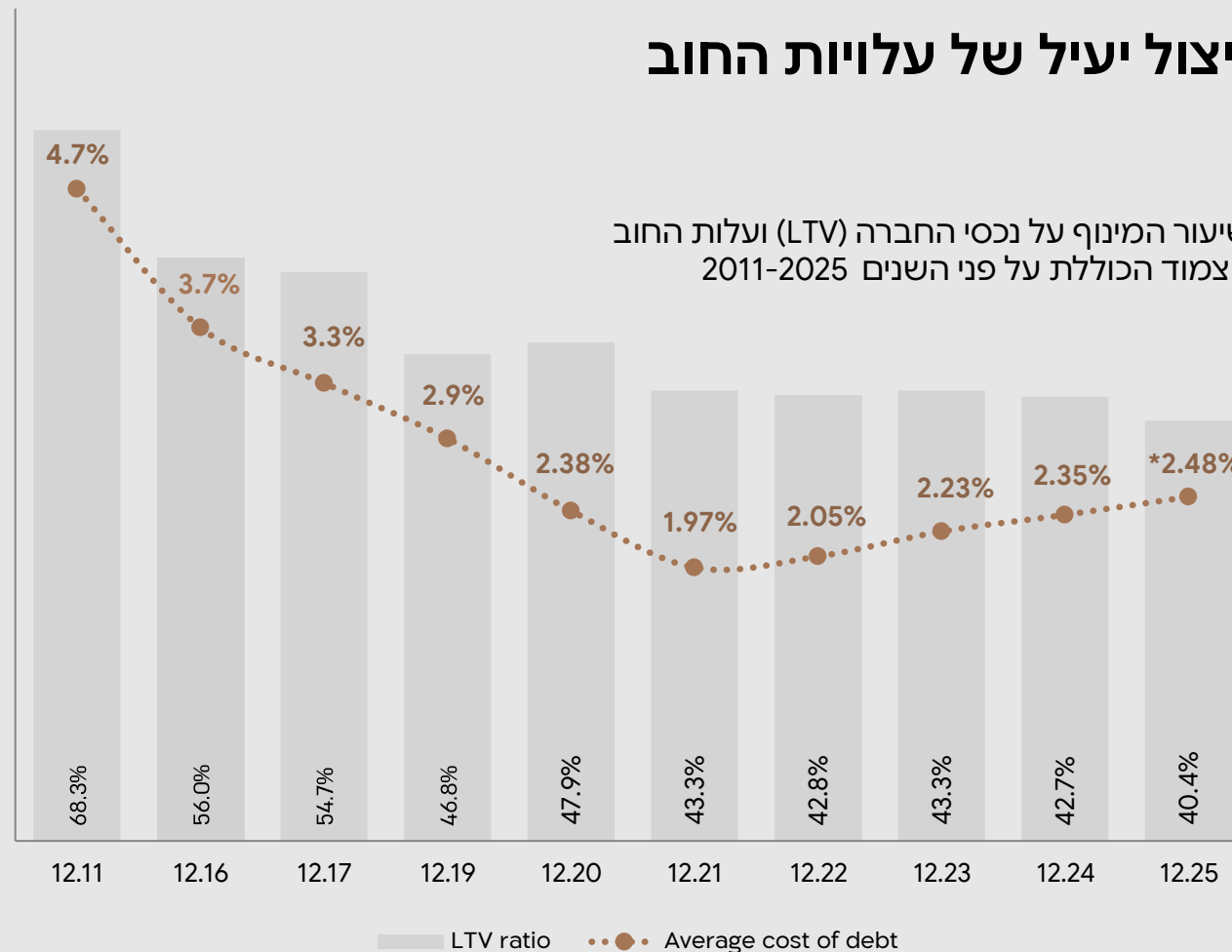
החוב הנפרע עד סוף שנת 2026
(לא כולל ניירות ערך מסחריים)
בריבית אפקטיבית של 1.86%

2.43%

התשואה לפדיון של אג"ח מובטח
הנסחר כיום (על פי אג"ח סדרה כ',
מח"מ כ-4.1 שנים)

ניצול יעיל של עלויות החוב

שיעור המינוף על נכסי החברה (LTV) ועלות החוב
הצמוד הכוללת על פני השנים 2011-2025



* הריבית האפקטיבית הממוצעת משקללת חוב צמוד מדד, חוב הנקוב בריבית שקלית וחוב הנקוב בריבית צמודת פריים. הריבית האפקטיבית הצמודה, בהנחת מדד בשיעור של 2.5%, הינה 2.32%

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

במהלך השנה (עד ליום 31 בדצמבר, 2026) על החברה לפרוע קרן חוב בסך של 2 מיליארד ש"ח

ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה יתרת מזומן ותיק נכסים פיננסיים הניתן למימוש מיידי

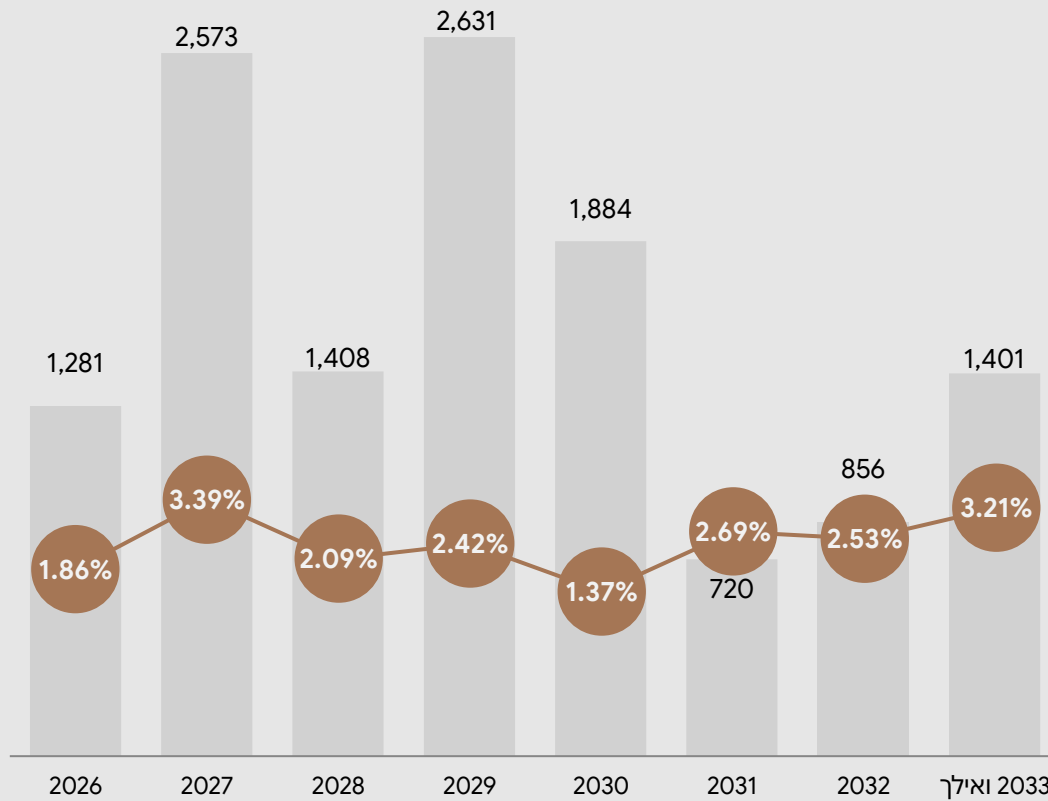
של כ-1.6 מיליארד ש"ח

מסגרות אשראי מחייבות שאינן מנוצלות בהיקף

של כ-500 מיליון ש"ח

ונכסים שאינם משועבדים בהיקף

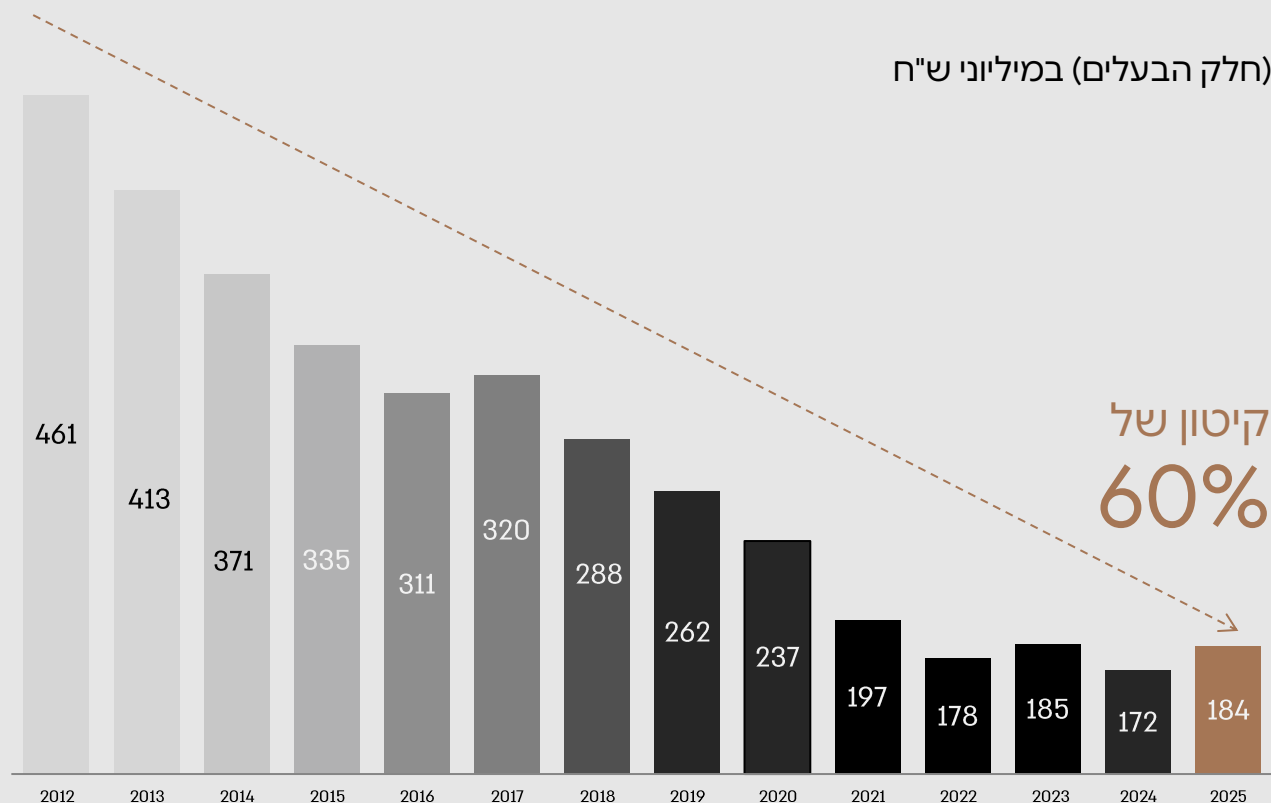
של כ-12.2 מיליארד ש"ח



* לא כולל ניירות ערך מסחריים

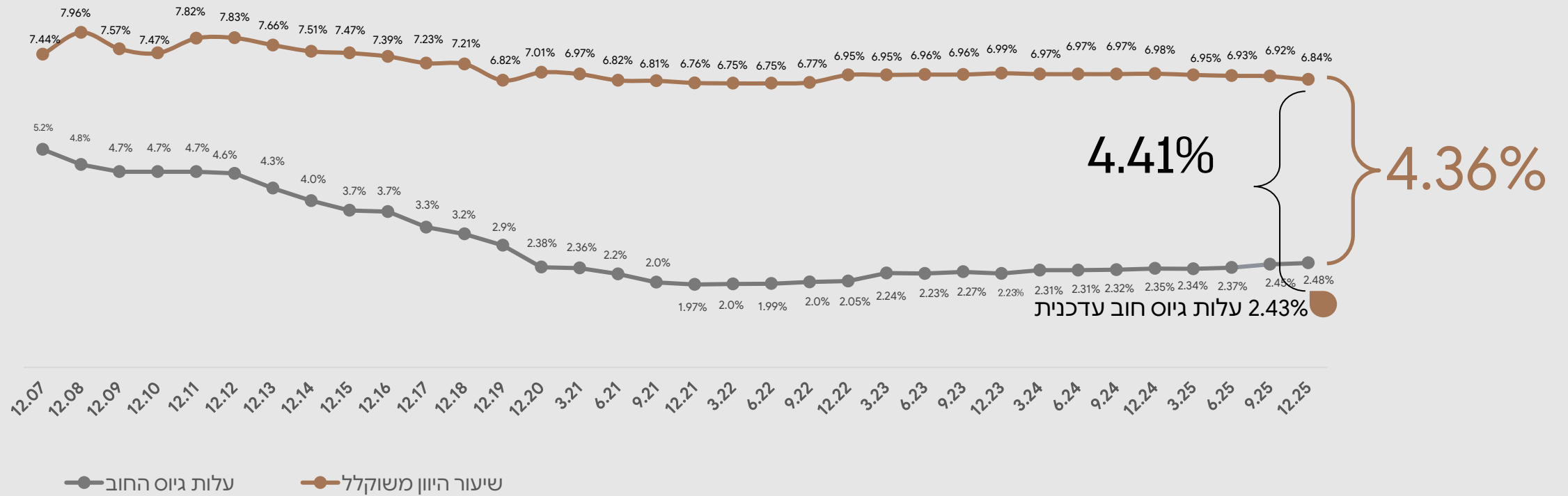
ריבית ריאלית, נטו על החוב הפיננסי במהלך השנים

(חלק הבעלים) במיליוני ש"ח



הגידול בהוצאות המימון לשנת 2025 נבע בעיקר מקיטון בהכנסות המימון בהשוואה לשנת 2024. הכנסות המימון לשנת 2025 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 2.43% (על פי עלות גיוס אג"ח מליסרון (סדרה כ'), מח"מ 4.1 שנים)



פרויקטים בהקמה

תנופת ייזום



בנוסף מקדמת החברה 15 פרויקטים לייזום עתידי בשטח של 366,760 מ"ר (חלק החברה) שמועד בנייתם טרם נקבע



פרויקטים בהקמה ובתהליך אכלוס

שם הנכס	שיעור בעלות בנכס	שימוש עיקרי בנכס	שטח להשכרה (מ"ר)	שלב פיתוח	% שטח מושכר	מועד סיום בנייה משוער (טופס 4)	אומדן עלות לפרויקט	שווי נטו לפרויקט בספרי החברה ליום 31.12.2025	עלות השלמת בנייה משוערת	NOI בתפוסה מלאה	NOI בשנת 2025 בפועל
עופר רמת אביב	100%	מסחר	3,000	נמסר לשוכרים	100%	2025	87	121	10	10	2
Landmark תל אביב- מגדל B*	50%	משרדים	48,860	בבנייה	100%	2026	1,003	917	431	99	-
עופר יבנה	70%	מסחר ומשרדים	24,300	בבנייה	**88%	2027	424	162	268	32	-
עופר נוף הגליל	91%	מסחר	21,000	בבנייה	81%	2027	360	197	204	36	-
עופר רחובות	100%	משרדים	11,000	בבנייה	0%	2028	***121	-	121	10	-
חלק החברה			74,529				1,334	872	720	122	2

שיעור התשואה הצפוי על עלות הפרויקטים הינו כ-9%

* לא כולל חלק המגורים בפרויקט LANDMARK, אשר צפוי להניב הכנסות של כ-525 מיליון ש"ח ורווח גולמי של כ-143 מיליון ש"ח (100%)

** כולל שטחי מסחר שיש בגינם הסכמים מחייבים והסכמות מסחריות (17,000 מ"ר)

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

**** לא כולל פרויקט שיפוץ מהותי בבניין IBM (לשעבר) בעופר WEST בסך של כ-50 מיליון ש"ח הצפוי להסתיים בסוף שנת 2026. הבניין צפוי להניב כ-14 מיליון ש"ח בהנבה מלאה

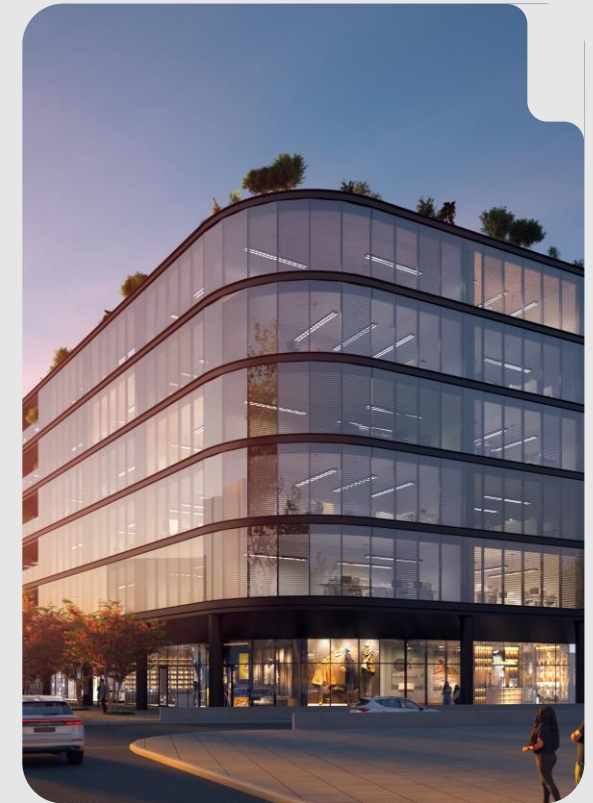


פרויקטים בתהליך תכנוני

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 31.12.2025	אומדן עלות לפרויקט	אומדן NOI בתפוסה מלאה
עופר אדומים	100%	מסחר	3,400	מאושרת תב"ע	2026	2028	9	45-50	5-7
עופר כרמל	100%	משרדים	18,000	מאושרת תב"ע	2026	2029	28	275-285	19-21
עופר יקנעם*	100%	משרדים	29,000	מאושרת תב"ע	2026	2028	17	270-280	22-24
עופר לינקולן בתל אביב	100%	משרדים	28,000	מאושרת תב"ע	2026	2030	328	745-755	56-60
עופר הקריון**	100%	משרדים ומסחר	12,000	מאושרת תב"ע	2028	2030	21	110-120	12-14
חלק החברה			90,400				403	1,445-1,490	114-126

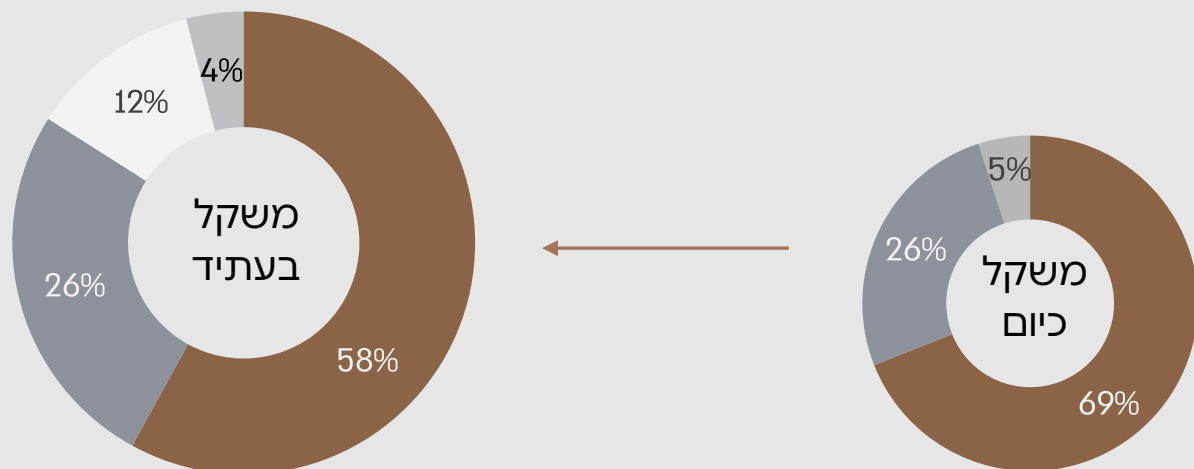
* נחתם חוזה עם שוכר על כלל השטח

** לא כולל עלות הרחבת חניון קיים בסך המוערך בכ-40 מיליון ש"ח



חלוקת פעילות החברה לפי שיוך קטגורי

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



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

שיוך קטגורי אחר
מתייחס למבנים
המושכרים לשוכר יחיד

משרדים המצויים במבני
קניונים או בסמוך אליהם
נכללים בתחום המשרדים

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

אחר



מגורים (אביב מליסרון)

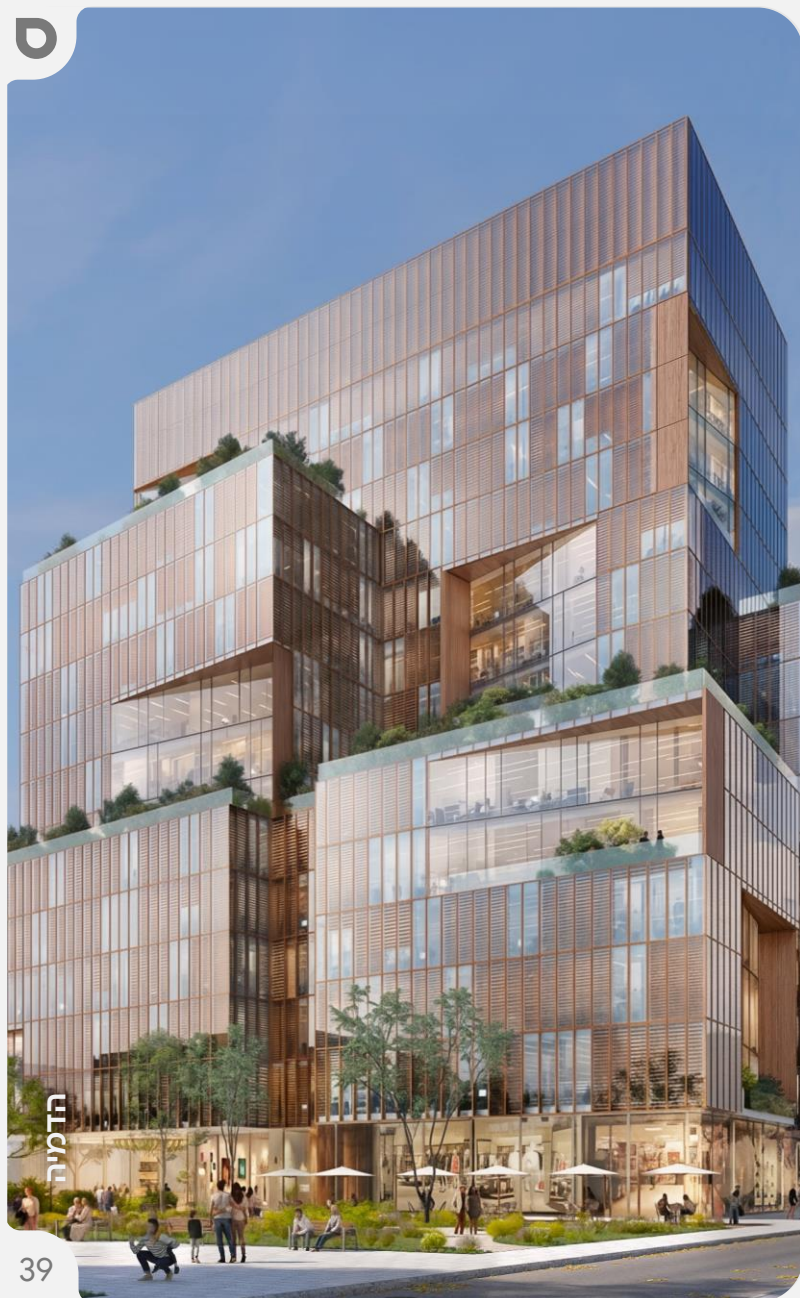


משרדים



מסחר

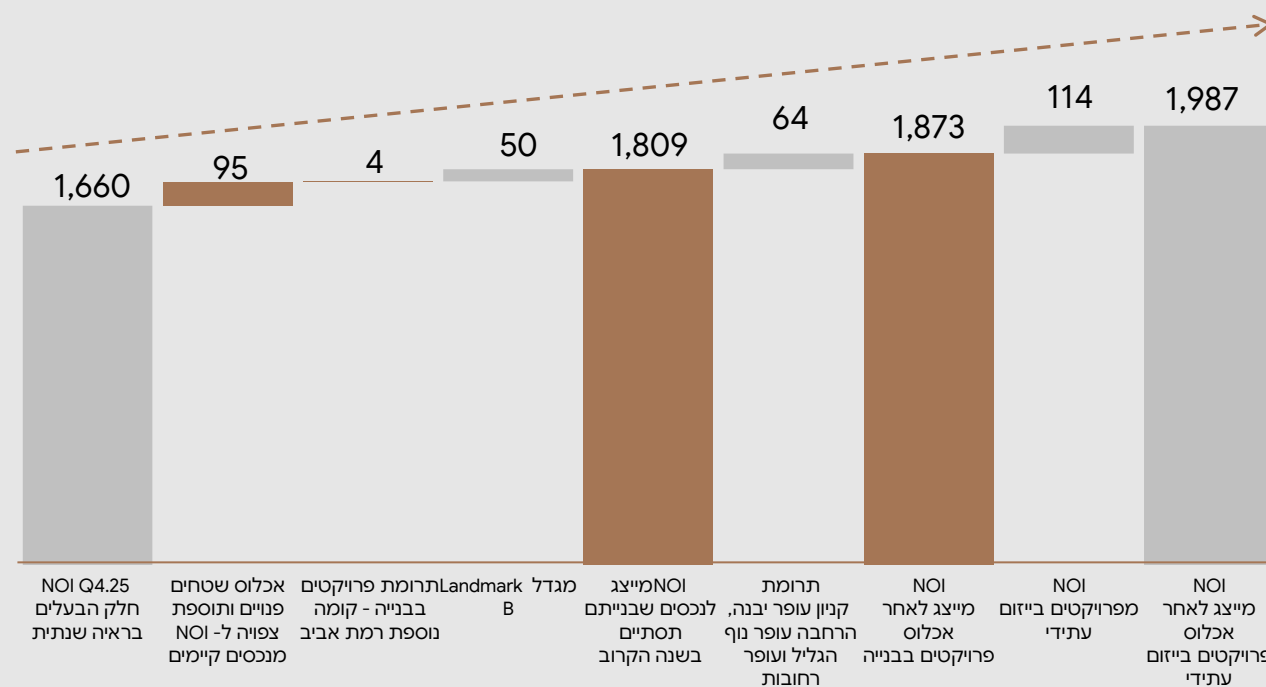




פוטנציאל עתידי לגידול ב-NOI מנכסים מניבים

(ללא תרומת פעילות המגורים)
במיליוני ש"ח

+20%



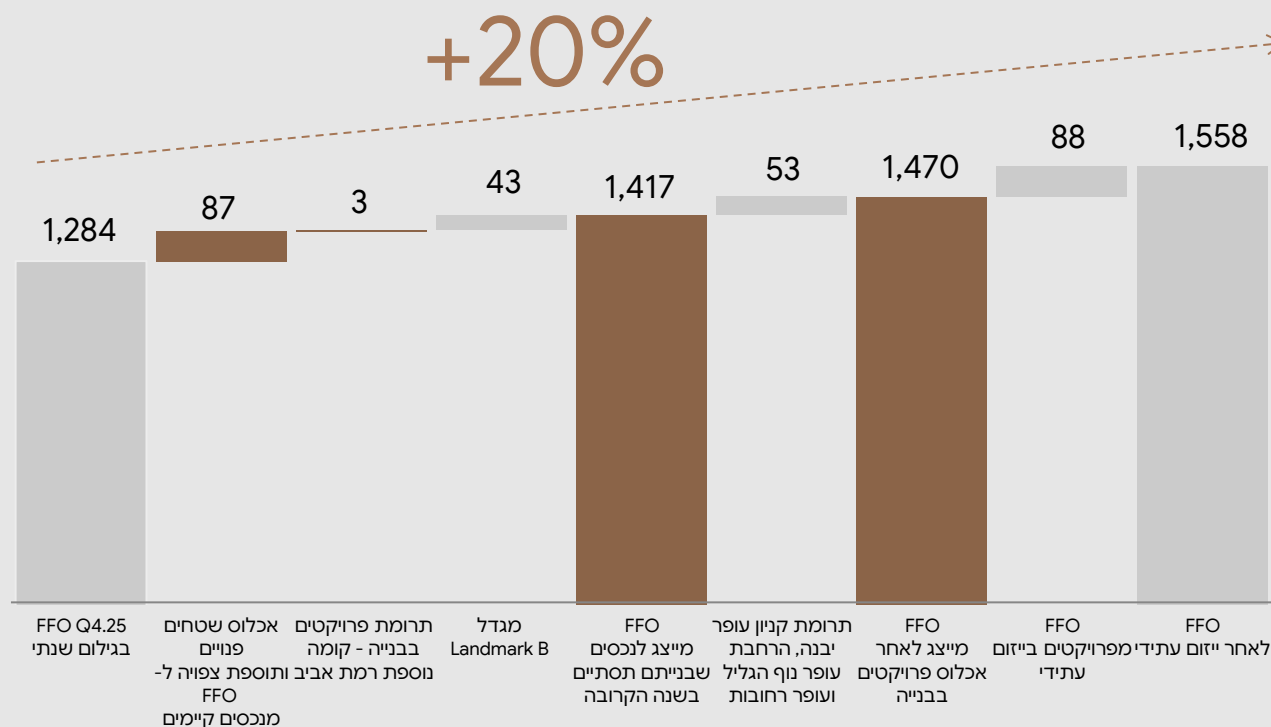
- ה-NOI העתידי אינו כולל את תוצאות אביב מליסרון, לפרטים נוספים אודות הצפי מאביב מליסרון ראו שקפים 16-23
- ה-NOI מפרויקטים בייזום עתידי מתבסס על הערכת החברה כיום. התוצאות בפועל יכולות להיות שונות באופן משמעותי
- ה-NOI העתידי אינו לוקח בחשבון גידולים עתידיים כתוצאה מעליית המדד ומחידושי חוזים
- התחזית אינה כוללת את השפעות מלחמת שאגת הארי



פוטנציאל עתידי לגידול ב-FFO מנכסים מניבים

(גישת ההנהלה - AFFO)

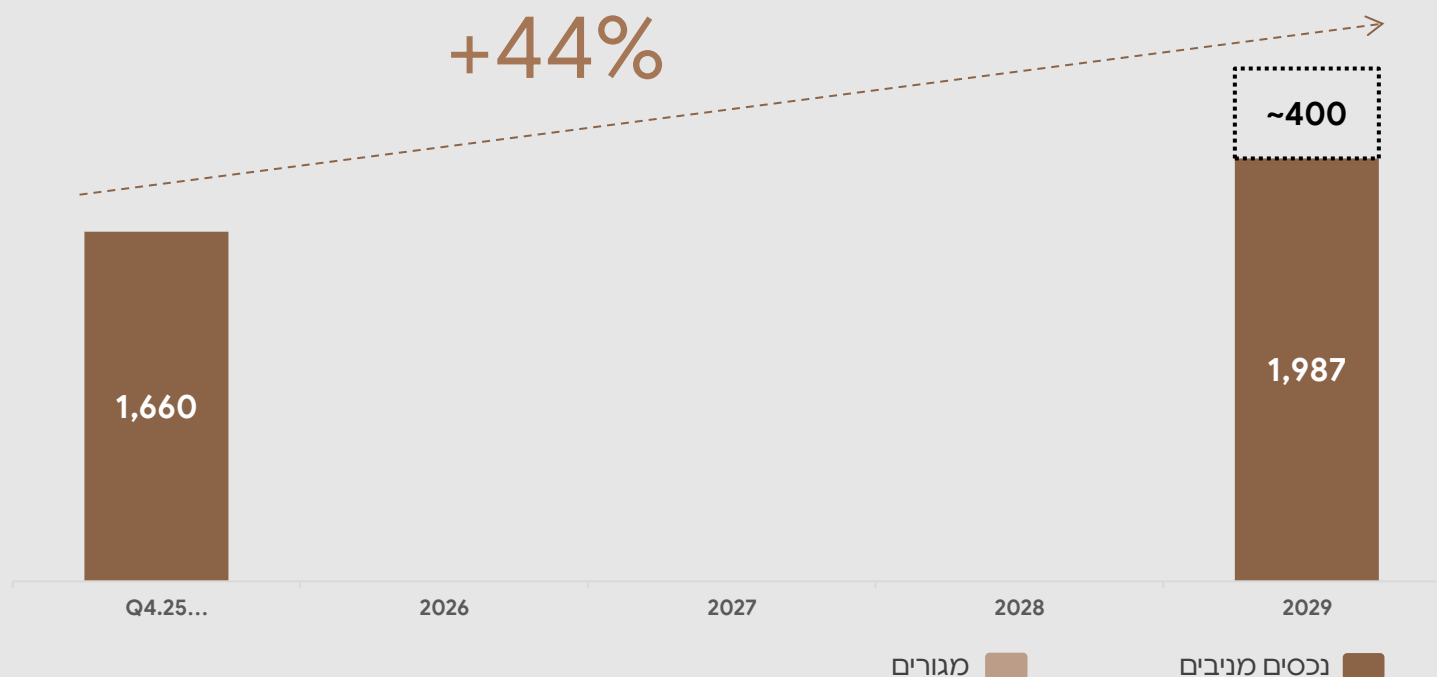
(ללא תרומת פעילות המגורים) במיליוני ש"ח



- ה-FFO העתידי אינו כולל את תוצאות אביב מליסרון, לפרטים נוספים ראו שקפים 16-23
- נלקחו בחשבון השפעות מיסוי לפי הערכת החברה
- נלקחו בחשבון השפעות מימון על פרויקטים בייזום עתידי לפי יחס חוב של 50% וריבית מוערכת של 2.48%
- ה-FFO העתידי אינו לוקח בחשבון גידולים עתידיים כתוצאה מעליית המדד ומחידושי חוזים
- לא נלקחו בחשבון השפעות מלחמת שאגת הארי

* לפרטים אודות FFO לפי גישת רשות ני"ע ראו שקף 27

פוטנציאל עתידי - NOI מנכסים מניבים ורווח תפעולי מפעילות המגורים (במיליוני ש"ח)



- 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 הפרויקטאלי 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 375 מיליון ש"ח שהוקצו לפעילות ושיפוחתו לאורך השנים בדוחות הכספיים
- ה-NOI והרווח התפעולי מתבססים על נכסים ופרויקטים קיימים בלבד ואינם נותנים ביטוי לרכישת פרויקטים או קרקעות חדשים



במיליוני ש"ח

+298%

+152%

פוטנציאל עתידי
- NOI מנכסים
מניבים ורווח
תפעולי מפעילות
המגורים

מליסרון
מקבוצת עופר השקעות

תודה על ההקשבה

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