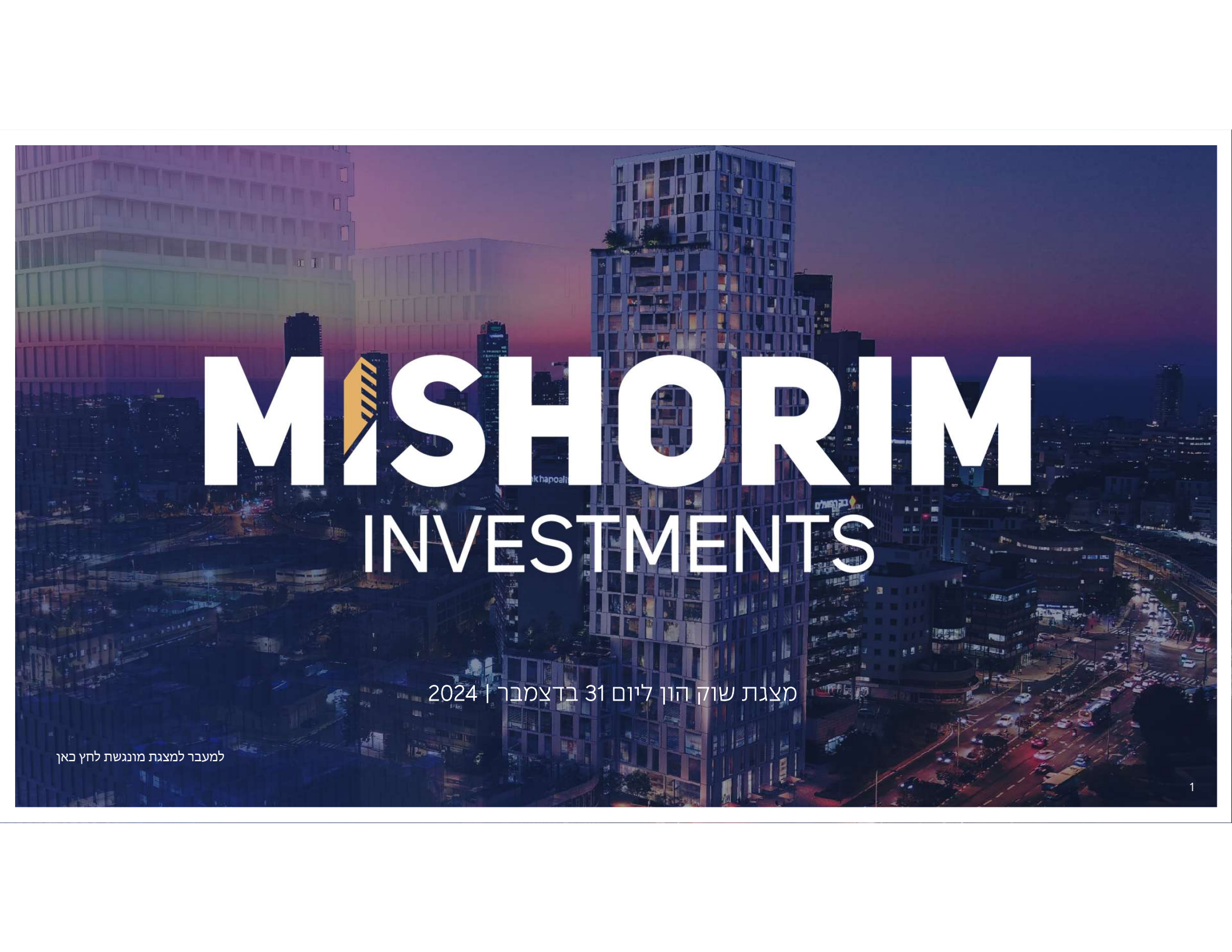




# MISHORIM INVESTMENTS

מצגת שוק הון ליום 31 בדצמבר | 2024

למעבר למצגת מונגשת לחץ כאן

מצגת זו הוכנה על ידי מישורים השקעות נדל"ן בע"מ ("החברה") והיא מיועדת למשקיעים בלבד ואינה מהווה הצעה לרכישה או מכירה של ניירות ערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור, והיא מיועדת למסירת מידע בלבד. המידע המוצג אינו מהווה בסיס לקבלת החלטת השקעה, המלצה או חוות דעת ואינו מהווה תחליף לשיקול דעת של המשקיע. האמור במצגת בכל הקשור לניתוח פעילות החברה והחברות המוחזקות שלה, הינו תמצית בלבד, ועל מנת לקבל תמונה מלאה של פעילות החברה ושל הסיכונים עימם מתמודדת החברה, יש לעיין בתשקיף המדף של החברה, בדיווחיה המידיים, התקופתיים והרבעוניים באמצעות אתר ההפצה של המגנ"א ("המידע הפומבי"). המצגת כוללת נתונים ומידע המוצגים באופן ובעריכה שונים מהנתונים הנכללים בדיווחים האמורים או כמידע הניתן לחישוב מתוך הנתונים הכלולים בדיווחי החברה. המידע המוצג במצגת זו אינו מהווה תחליף למידע הפומבי. תחזיות, הערכות, אומדנים, נתונים המתייחסים לאירועים עתידיים שהתממשותם אינה ודאית ואינם בשליטת החברה והחברות המוחזקות שלה, תחזיות מאקרו כלכליות, התפתחות מגמות בשווקי הנדל"ן, שינויים במחירי שכירות ותפוסות, תחזית הכנסות, חישוב תחזיות NOI ו- FFO (הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בסעיף 32א בחוק ניירות ערך התשכ"ח - 1968) ומידע זה כאמור, מבוסס רק 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 שנאספו על ידי החברה ממקורות אחרים, כפי שהם ידועים לחברה במועד הכנת מצגת זו ("מידע צופה פני עתיד"). התממשות או אי התממשותו של המידע הצופה פני עתיד תושפע, בין היתר, מגורמי סיכון המאפיינים את פעילות החברה והחברות המוחזקות שלה, וכן מהתפתחויות בסביבה הכלכלית והגיאופוליטית בעולם ועל כן תוצאות הפעילות של החברה עלולות להיות שונות באופן מהותי מהאמור במצגת זו.

תזרים ה-AFFO השנתי של  
החברה בישראל וארה"ב  
לשנת 2024<sup>2</sup>

**37**

מיליון ש"ח<sup>3</sup>  
(1.15 ש"ח למניה)

NOI השנתי של  
החברה בישראל  
וארה"ב לשנת 2024

**105**

מיליון ש"ח<sup>2</sup>

תיק נכסים מניבים  
בישראל וארה"ב  
בשווי כולל של

**1.4**

מיליארד ש"ח<sup>1</sup>

שווי  
שוק

**248**

מיליון ש"ח  
נכון ליום

25/03/2025

(כ- 7.13 ש"ח למניה)

ההון העצמי  
המיוחס  
לבעלים

**659**

מיליון ש"ח  
(כ- 18.9 ש"ח למניה)

1. ללא חלקה של מישורים בנכסי סקויליון.  
2. ללא חלקה של מישורים ברווחי סקויליון.

3. ה-AFFO של החברה לשנת 2024 לפי גישת רשות ני"ע מסתכם לסך של כ- 18 מיליון ש"ח.

## ניסיון ניהולי מצטבר של עשרות שנים



**לירן קוטס, רו"ח ומשפטן  
סמנכ"ל כספים, מישורים**

ללירן 20 שנות ניסיון בתפקידים  
פיננסיים בכירים בחברות ציבוריות  
בארץ ובחו"ל, עם התמחות מעמיקה  
בעולמות הנדל"ן.



**אלון וקסמן, כלכלן ושמאי  
מקרקעין מנכ"ל מישורים**

לאלון 25 שנות ניסיון מצטבר בתחום  
הנדל"ן בתפקידי ניהול בכירים בתחום  
הנדל"ן המניב. הוא בעל ניסיון רב  
והבנה עמוקה בשוקי הנדל"ן הבינלאומי  
ובישראל.



**אמיר תמרי, עו"ד  
יו"ר מישורים**

מנכ"ל, דירקטור ויו"ר של מגוון  
חברות במשק הישראלי, בעל  
ניסיון ניהולי עשיר.

Cognyte **רקה** AERODROME

ICLAL GAZIT GLOBE

Astral PBC PROPERTY BUILDING CORP.  
ADGAR INVESTMENTS & DEVELOPMENT LTD. EXPO TEL AVIV

## צמיחה עקבית לאורך שנים

נכסי נדל"ן מניב בישראל ובארה"ב, ללא סקייליין (במיליוני ש"ח)



החברה מחפשת לרכוש נכסים חדשים חלף נכסים שמומשו במהלך 2023 ו-2024 בישראל ובארה"ב

## צמיחה עקבית לאורך שנים

NOI – רווחי נכסי נדל"ן מניב בישראל ובארה"ב, ללא סקיילינג (במיליוני ש"ח)

צמיחה של 88% במדד ה NOI במהלך של 6 שנים



■ ארה"ב

■ ישראל

## מדדי ביצוע סולו מורחב 2024

צמיחה של AFFO סולו מורחב בכ- 3 מיליון ש"ח

עלייה ב EBITDA סולו מורחב של כ- 2 מיליון ש"ח



## נכסים וחוב 2024

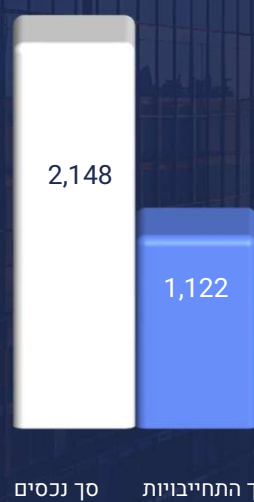
### ירידה בחוב פיננסי נטו

במיליוני ש"ח



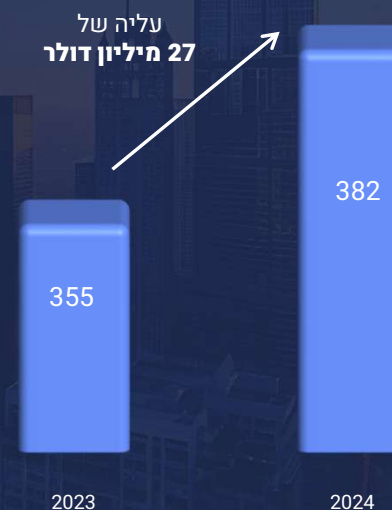
### יחס חוב (ללא אג"ח) לנכסים

יחס LTV משוקלל של 52%



### עליית שווי הנכסים בארה"ב

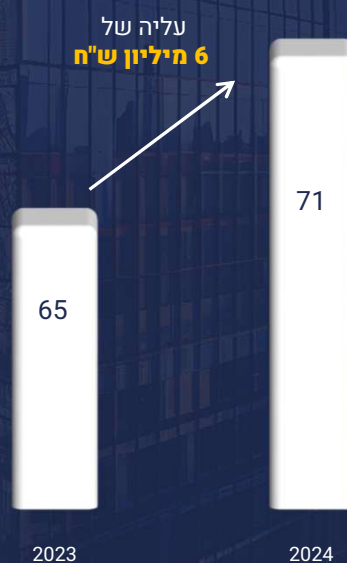
במיליוני דולר ארה"ב



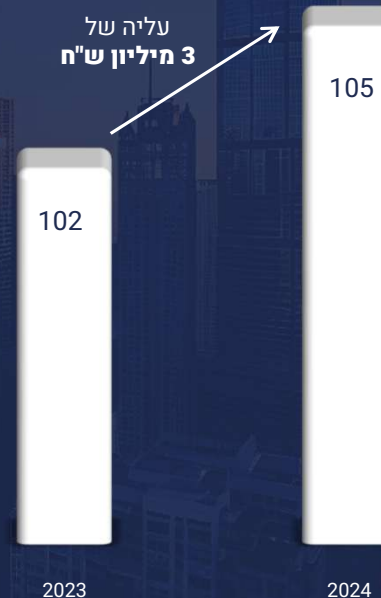
עלייה ב-NOI נכסים זהים ישראל:



עלייה ב-NOI נכסים זהים ארה"ב:

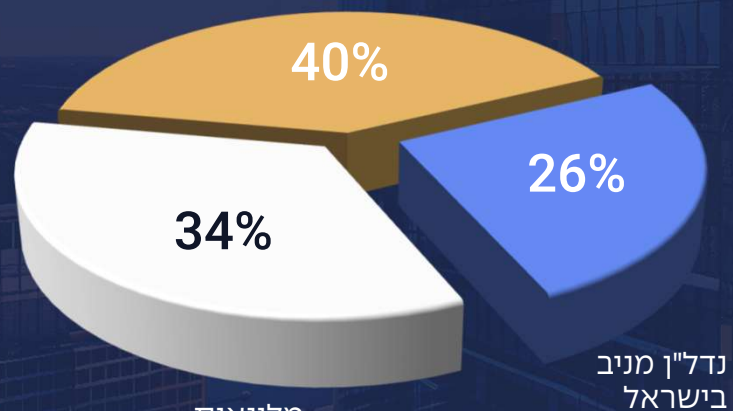


עלייה ב-NOI סולו מורחב:



## שווי נדל"ן לפי סקטור

מרכזים מסחריים ארה"ב



מלונאות  
בקנדה וארה"ב

נדל"ן מניב  
בישראל

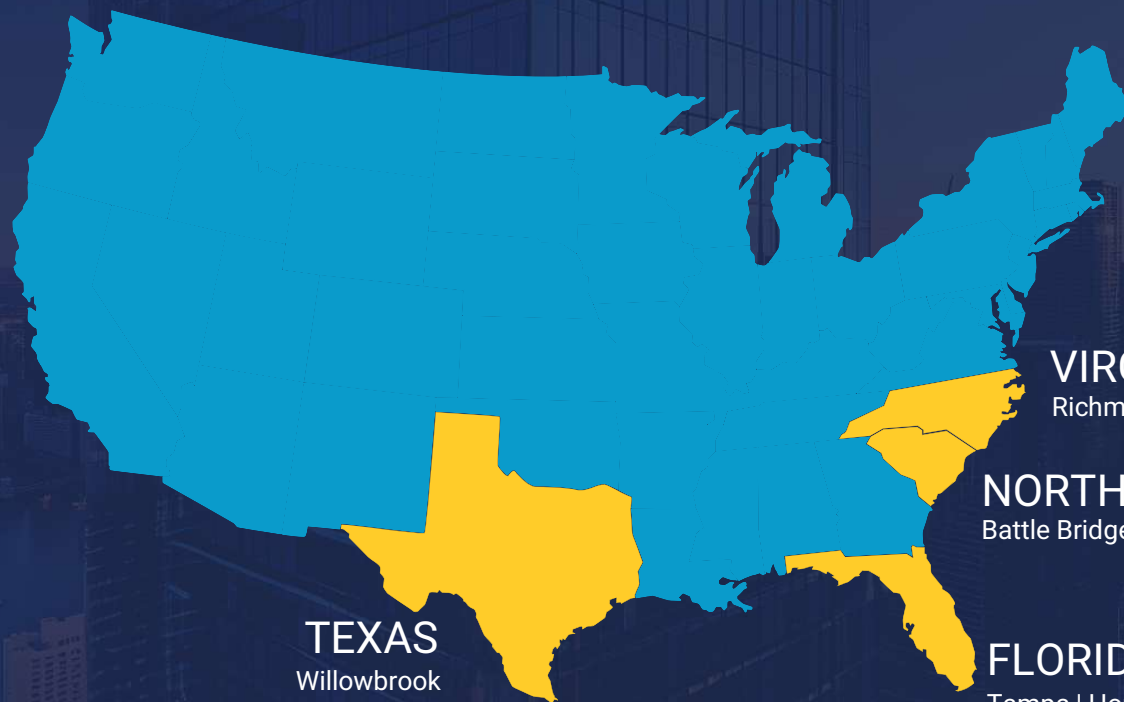


| סה"כ  | מלונאות בקנדה ובארה"ב | נדל"ן מניב בישראל | מרכזים מסחריים בארה"ב | שווי נדל"ן (במיליוני \$) |
|-------|-----------------------|-------------------|-----------------------|--------------------------|
| 2,152 | 738                   | 552               | 862                   |                          |
| 137   | 33                    | 31                | 74                    | NOI (במיליוני \$)        |
| 275   | *8                    | 54                | 213                   | שטח להשכרה (באלפי מ"ר)   |
| 23    | 5                     | 8                 | 11                    | מס' נכסים                |

The background of the entire slide is a close-up, slightly blurred image of the American flag, showing the stars and stripes in a way that suggests movement or a breeze.

**MISHORIM**  
INVESTMENTS

**MISHORIM**  
**ארה"ב**



**VIRGINIA**

Richmond | Lynnhaven

**NORTH CAROLINA**

Battle Bridge | Oak creek | Raleigh

**TEXAS**

Willowbrook

**FLORIDA**

Tampa | Horizon | Holiday | Tallahassee

# ריכוז נתונים פורטפוליו נכסים

כל הנתונים באלפי דולר ארה"ב ל- 31.12.2024 ומתייחסים ל-100% מהנכס:

| מיקום הנכס     | מס' נכסים | שטח להשכרה<br>במ"ר | % תפוסה    | שווי הוגן      | NOI ברכישה    | NOI מתואם שנתי | LTV        |
|----------------|-----------|--------------------|------------|----------------|---------------|----------------|------------|
| Florida *      | 5         | 116,216            | 98%        | 211,900        | 10,982        | 17,429         | 46%        |
| North Carolina | 3         | 31,273             | 99%        | 64,800         | 3,514         | 5,324          | 52%        |
| Virginia       | 2         | 29,688             | 98%        | 42,700         | 2,039         | 3,762          | 46%        |
| Houston, TX    | 1         | 35,754             | 94%        | 62,600         | 4,100         | 4,488          | 56%        |
| <b>סה"כ</b>    | <b>11</b> | <b>212,931</b>     | <b>98%</b> | <b>382,000</b> | <b>20,635</b> | <b>31,003</b>  | <b>49%</b> |

LTV נמוך מ- 50%

גידול ב NOI - 50%

\* בדצמבר 2024 נרכש נכס בג'קסונוויל. שיעור התפוסה הממוצעת אינו כולל את הנכס הנ"ל

NOI מתואם הינו הערכה בלבד ומידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך התשכ"ח-1968

## מישורים ארה"ב

פורטפוליו של 11 נכסים, המרוכזים בדרום מזרח המדינה

WILLOWBROOK PLAZA  
יוסטון, טקסס



חלק החברה  
**65%**

שטח להשכרה 35,754 מ"ר  
שווי הוגן 62.6 מיליון דולר  
הכנסות 8.5 מיליון דולר

THE GROVE  
טמפה, פלורידה



חלק החברה  
**50%**

שטח להשכרה 46,132 מ"ר  
שווי הוגן 109.2 מיליון דולר  
הכנסות 12.5 מיליון דולר

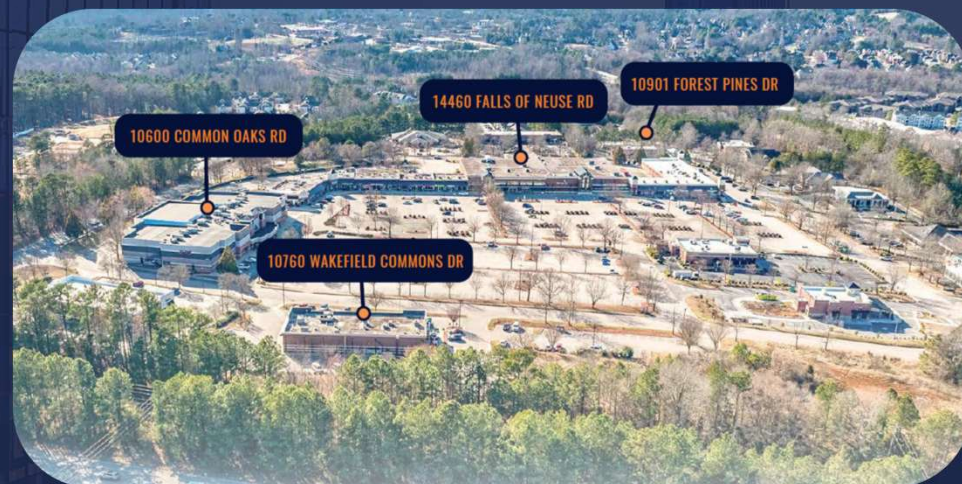
Governors Marketplace TALLAHASSEE  
פלורידה



חלק החברה  
**59%**

שטח להשכרה 22,756 מ"ר  
שווי הוגן 39.6 מיליון דולר  
הכנסות 5.2 מיליון דולר

WAKEFIELD COMMONS  
ראלי, צפון קרוליינה



חלק החברה  
**100%**

שטח להשכרה 15,234 מ"ר  
שווי הוגן 33.5 מיליון דולר  
הכנסות 3.4 מיליון דולר



**MISHORIM**  
**ישראל**

## ריכוז נתונים פורטפוליו נכסים

כל הנתונים באלפי ש"ח ל- 31.12.2024 ומתייחסים ל-100% מהנכס:

| מיקום הנכס   | שנת רכישה | שטח להשכרה<br>במ"ר | תפוסה    | שווי הוגן | NOI ברכישה | 2024 NOI | LTV |
|--------------|-----------|--------------------|----------|-----------|------------|----------|-----|
| חיפה         | 2017      | 14,799             | 91%      | 194,000   | -          | 11,151   | 54% |
| בני ברק      | 2022      | 10,782             | 40%      | 87,045    | -          | 2,540    | 54% |
| נשר          | 2022      | 4,891              | 78%      | 57,100    | 3,300      | 3,192    | 58% |
| בנימינה      | 2020      | 3,224              | 100%     | 38,400    | 860        | 2,652    | 58% |
| רחובות       | 2007      | 4,572              | 81%      | 60,900    | 1,000      | 3,818    | 58% |
| עפולה        | 2017      | 5,442              | 84%      | 38,100    | 2,100      | 2,623    | 54% |
| ראש העין (*) | 2013      | 6,415              | 84%      | 44,300    | 200        | 2,973    | 51% |
| כפר סבא      | 2007      | 3,411              | 72%      | 32,100    | 900        | 2,000    | 60% |
| סה"כ         |           | 53,770             | 86% (**) | 551,945   | 8,360      | 30,949   | 55% |

גידול ב NOI – 370%

\* בבעלות 81%

\*\* שיעור התפוסה הממוצעת אינו כולל את הנכס בבני ברק

בנימינה



שטח להשכרה 3,217 מ"ר  
שווי הוגן 38.4 מיליון ש"ח  
הכנסות 3 מיליון ש"ח

ראש העין



שטח להשכרה 6,415 מ"ר  
שווי הוגן 44.3 מיליון ש"ח  
הכנסות 3.7 מיליון ש"ח

פארק המדע רחובות

כפר סבא



שטח להשכרה 4,634 מ"ר  
שווי הוגן 60.9 מיליון ש"ח  
הכנסות 4.7 מיליון ש"ח

שטח להשכרה 3,411 מ"ר  
שווי הוגן 32.1 מיליון ש"ח  
הכנסות 2.2 מיליון ש"ח

# פיתוח עסקי והשבחות בישראל

## פרויקט שער פלמר בחיפה

- זכויות בייעוד מגורים של כ- 20 אלף מ"ר כתוספת על גג הנכס.
- סה"כ דירות – כ- 250.
- סטטוס הפרויקט - תב"ע בשלבי הכנה, בתמיכת העירייה.



# פיתוח עסקי והשבחות בישראל

## פרויקט מגדלי רחוב הרכבת, ת"א

- פרויקט עירוב שימושים במרכז תל אביב של כ-15.5 אלף מ"ר הכוללים מגורים, להשכרה, תעסוקה ומסחר.
- סטטוס הפרויקט - שלבי אישור סופיים לתב"ע.
- חלק החברה כ-33%.

**MISHORIM**  
INVESTMENTS

# MISHORIM סקיילין

**2 מלונות**

Hyatt Regency Renaissance

**3\***

מלונות Courtyard

**1,189**

חדרי מלון

**קרקעות לייזום**

**208M**

הון (באלפי דולר קנדי)

**459M**

סך נכסים

**45%**

הון למאזן

\*נכון למועד פרסום הדוח, נותרו שתי נכסים בלבד

# תמצית נתונים כספיים ליום 31 בדצמבר 2024 (אלפי דולר קנדי)

| 1-12/2023  | 1-12/2024  | סעיף                            |
|------------|------------|---------------------------------|
| 121,339    | 121,391    | סה"כ הכנסות                     |
| 56,579     | 74,509     | הכנסות מנכסים זהים              |
| 14,057     | 14,988     | NOI ממלונות ואתרי נופש          |
| 7,219      | 10,658     | NOI מנכסים זהים                 |
| 31/12/2023 | 31/12/2024 | סעיף                            |
| 450,647    | 311,700    | רכוש קבוע מלונאות ונדל"ן להשקעה |
| (52,037)   | ללא        | אגרות חוב (1)                   |

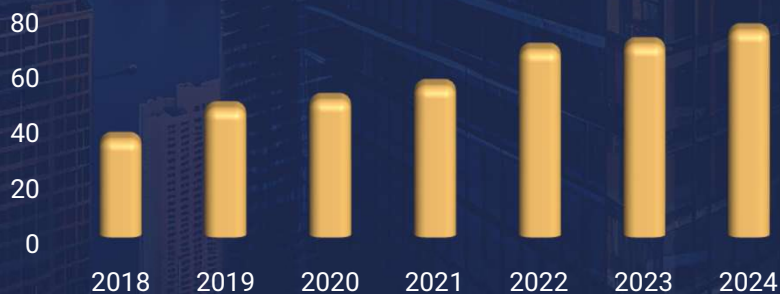
# MISHORIM נתונים פיננסיים

## התפתחות ה - NOI במיליוני ש"ח

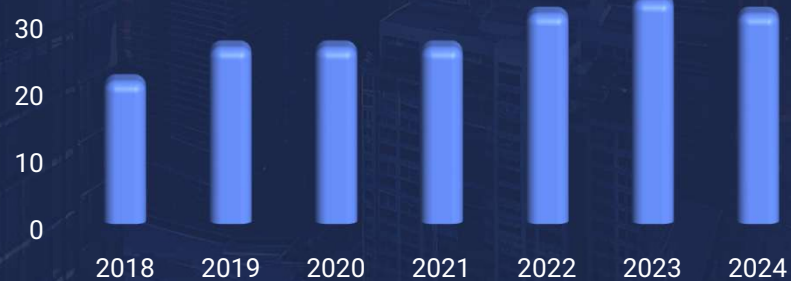
סולו מורחב NOI



ארה"ב NOI



ישראל NOI



## מדד EPRA NAV שווי נכסי נקי (במיליוני ש"ח)

|            |                                           |
|------------|-------------------------------------------|
| 659        | הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה         |
| 157        | בתוספת עתודה למס, נטו בגין נדל"ן להשקעה * |
| 816        | סה"כ EPRA NAV                             |
| 34,801,464 | מספר מניות                                |
| 23.4       | NAV EPRA למניה בש"ח                       |
| 6.8        | מחיר מניה בבורסה ליום 31 בדצמבר 2024      |
| 344%       | הפרש ב - %                                |

EPRA = European Public Real Estate Association  
מדד EPRA NAV משקף את השווי הנכסי הנקי של החברה בהנחת המשך פעילות עתידי שמניח אי מימוש של נכסי נדל"ן ולכן נדרשות התאמות מסוימות כגון הצגה לפי שווי הוגן של נכסים אשר אינם מוצגים כך בדוחות הכספיים וביטול מיסים נדחים הנובעים משערוך נדל"ן להשקעה. יודגש כי נתונים אלה אינם מהווים הערכת שווי של החברה, אינם מבוקרים על ידי רואה חשבון של החברה ואינם מהווים תחליף לנתונים המופיעים בדוחות הכספיים.

# נזילות וגמישות פיננסית ליום 31 בדצמבר 2024 (סולו מורחב)

יחס חוב פיננסי ל-CAP נטו

52%

דירוג מדורג

Baa1.il יציב

דירוג אג"ח ח

Baa1.il יציב

דירוג אג"ח ט

Baa1.il יציב

דירוג אג"ח י

Baa1.il יציב

**SKYLINE**  
INVESTMENTS

לחברה אחזקה של כ- 310 מיליון ש"ח בהון העצמי (52.75% של סקייליין) (שווי שוק של כ- 177 מיליון ש"ח), אשר אינה משועבדת וכן הלוואה בסך 55 מיליון ש"ח שהועמדה לסקייליין ועומדת לפירעון עד ינואר 2026

יתרת מזומן ופיקדונות

169

מיליון ₪

נכסים לא משועבדים

177

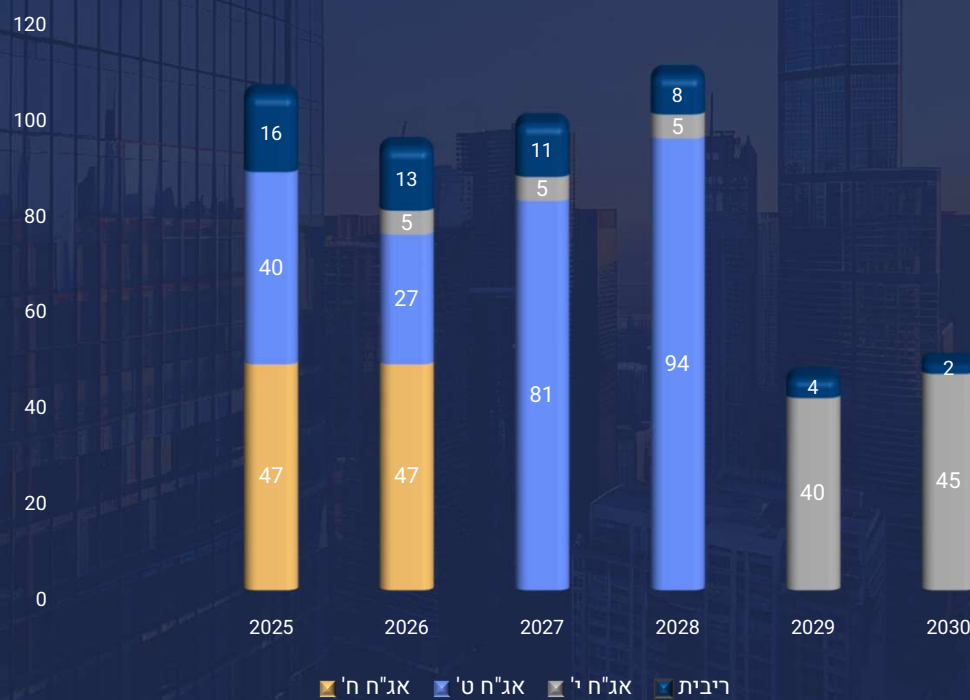
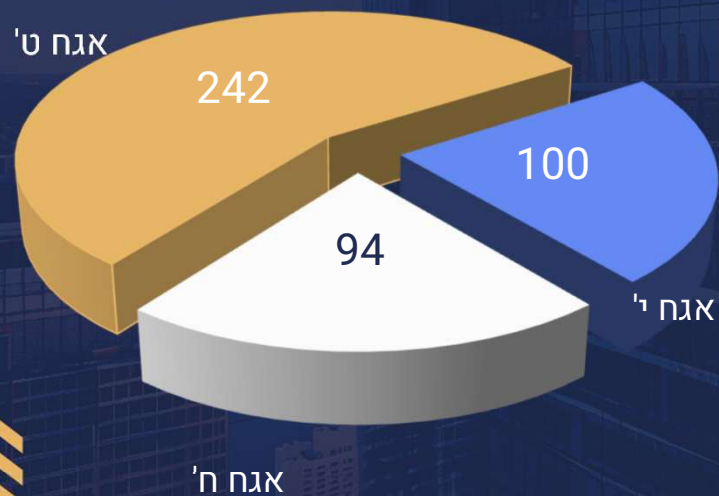
מיליוני ₪

יחס הון עצמי למאזן

33%

# חוב פיננסי - עומס פירעונות אגרות חוב סולו (מיליוני ש"ח)

התפלגות החוב



## נתונים כספיים עיקריים – סולו מורחב (מיליוני ש"ח)

| 31.12.2023 | 31.12.2024 |                              |
|------------|------------|------------------------------|
| 119        | 259        | מזומנים ופיקדונות            |
| 141        | 323        | סך נכסים שוטפים              |
| 1,346      | 1,409      | רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה      |
| 1,872      | 2,011      | <b>סה"כ נכסים</b>            |
| 678        | 713        | אשראי מתאגידים בנקאים ואחרים |
| 306        | 429        | אג"ח                         |
| 708        | 659        | הון עצמי מיוחס לבעלים        |
|            |            |                              |
| 1-12/2023  | 1-12/2024  | דוחות רווח והפסד             |
| 139        | 139        | הכנסות מפעילות               |
| 102        | 105        | NOI                          |
| 80         | 82         | <b>EBITDA</b>                |



# MISHORIM

## INVESTMENTS

תודה רבה