

## מצגת חברה, אוגוסט 2018



מצגת זו נערכה לשם מסירה והצגה של מידע בתמצית בלבד ואינה יכולה להחליף עיון בדיווחיה של **Mirland Development Corporation PLC** ("החברה") ובכלל זה בדוחות התקופתיים של החברה.

המידע המובא במצגת זו, לרבות מידע המובא בדרך של איורים ו/או גרפים ו/או טבלאות, כולל תחזיות, הערכות, יעדים, כוונות ומידע אחר, המתייחסים לאירועים או לעניינים עתידיים שהתממשותם, במלואם או בחלקם, אינה ודאית ואינה בשליטת החברה, ומשכך הינו בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

התממשותם של תחזיות, הערכות, יעדים, כוונות ומידע אחר ועמידתה של החברה ביעדים, בהערכות ובתחזיות, תלויים בחלקם בגורמים שלישיים שאינם בשליטת החברה כמו גם מהתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, אשר אינם ניתנים להערכה מראש ואשר אינם מצויים בשליטת החברה וכן בגורמי סיכון נוספים אליהם חשופה החברה, ולפיכך עלולים שלא להתקיים, להתקיים באופן חלקי, להתקיים במועדים מאוחרים יותר או להיות שונים באופן מהותי מן התוצאות, היעדים והנתונים המוערכים או המשתמעים במצגת זו.

מידע כאמור הינו בלתי ודאי, בלתי ניתן להערכה מדויקת מראש, והתממשותו או אי התממשותו תושפע, בין היתר, מגורמי סיכון המאפיינים את פעילות החברה.

לחברה אין כל ודאות כי ציפיותיה והערכותיה אכן יתממשו, ותוצאות הפעילות של החברה עשויות להיות שונות באופן מהותי מהתוצאות המוערכות או המשתמעות במצגת זו, בין היתר, עקב שינוי בכל אחד מהגורמים דלעיל.

להסרת ספק מובהר, כי החברה אינה מתחייבת לעדכן את המידע, כולו או חלקו, הכלול במצגת זו, בין אם כתוצאה ממידע חדש, אירוע עתידי או מסיבות אחרות. כמו כן, מובהר כי תכניות ואסטרטגיית החברה הכלולות במצגת זו נכונות למועד פרסומן ויכול וישתנו בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה, כפי שתהיינה מעת לעת, ו/או בשל היותם תלויים, כולם או מקצתם, בגורמים שלישיים שאינם בשליטת החברה כמו גם בגורמי סיכון נוספים אליהם חשופה החברה.

למעט סימני מסחר ו/או שמות מסחר שבבעלות החברה ו/או בשימושה, סימני מסחר ו/או שמות מסחר הנזכרים במצגת זו הנם רכוש בעליהם ומשמשים במצגת זו לצורך המחשה והבנת ההקשר בלבד ולפיכך יש להתייחס אליהם בזהירות.

יובהר כי המידע המובא במצגת זו, כולה או חלקה, אינו מהווה המלצה ו/או ייעוץ ו/או הצעה למכירה או רכישה של ניירות ערך של החברה, ואין לפרשו כמידע שנועד להניע גורם כלשהו לבצע עסקה בניירות הערך של החברה.



- 4..... כרטיס ביקור
- 6..... סקירת הכלכלה הרוסית
- 14..... תיק נכסים: פרויקטים מניבים
- 20..... תיק נכסים: פרויקטים למגורים
- 28..... מידע פיננסי
- 34..... אסטרטגיה



## רקע:

- **מירלנד** הינה חברה קפריסאית אשר הוקמה ב-2004, ופועלת בשוק הנדל"ן ברוסיה לפיתוח פרויקטים כגון מרכזים מסחריים, בנייני משרדים ופרויקטים למגורים
- החברה הונפקה בדצמבר 2006 בבורסה בלונדון (AIM); החל מדצמבר 2016 ובעקבות הסדר החוב עם בעלי אגרות החוב, מניות החברה עברו להסחר בבורסה בתל אביב בלבד
- **מירלנד** מוגדרת כחברה ללא גרעין שליטה. בעלי המניות העיקריים: קבוצת מבנה (כולל כלכלית ירושלים ודרבן) המחזיקה כ-11%, קבוצת מנורה כ-9% ופניקס כ-13%
- **מירלנד** מחזיקה בתיק נכסים מגוון: 2 מרכזים מסחריים, פרויקט משרדים, 2 פרויקטים למגורים, קרקעות המיועדות לבניה
- **פוטנציאל צמיחה:** קרקעות להשלמת הבניה של הפרויקטים למגורים ואיתור הזדמנויות חדשות בשוק הנדל"ן הרוסי

## נכסים למגורים:

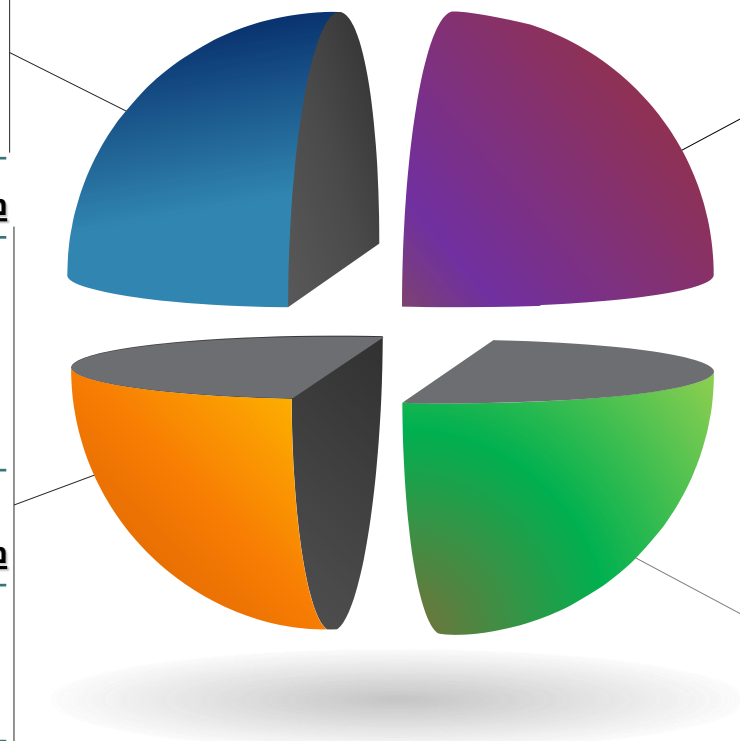
■ סה"כ הכנסה ממכירת יח' דיור ב- 1H18	\$82.6M
■ סה"כ דירות ששווקו ב- 1-8/2018	307 (14.6 אלף מ"ר)
■ סה"כ מטרים שנותרו למכירה	180 אלף מ"ר
■ סה"כ יח' דיור שנותרו למכירה	כ-4,100

## נכסים מניבים: מסחר

■ סה"כ NOI 1H18	\$8.4M
■ תפוסה ממוצעת	99%
■ מרכזים מסחריים להשכרה נטו	61 אלף מ"ר
■ ממוצע מבקרים במרכזים מסחריים (חודשי)	כ-440 אלף

## נכסים מניבים: משרדים

■ סה"כ NOI 1H18	\$3.8M
■ תפוסה ממוצעת	84%
■ משרדים להשכרה נטו	68 אלף מ"ר



## נתוני מסחר\*

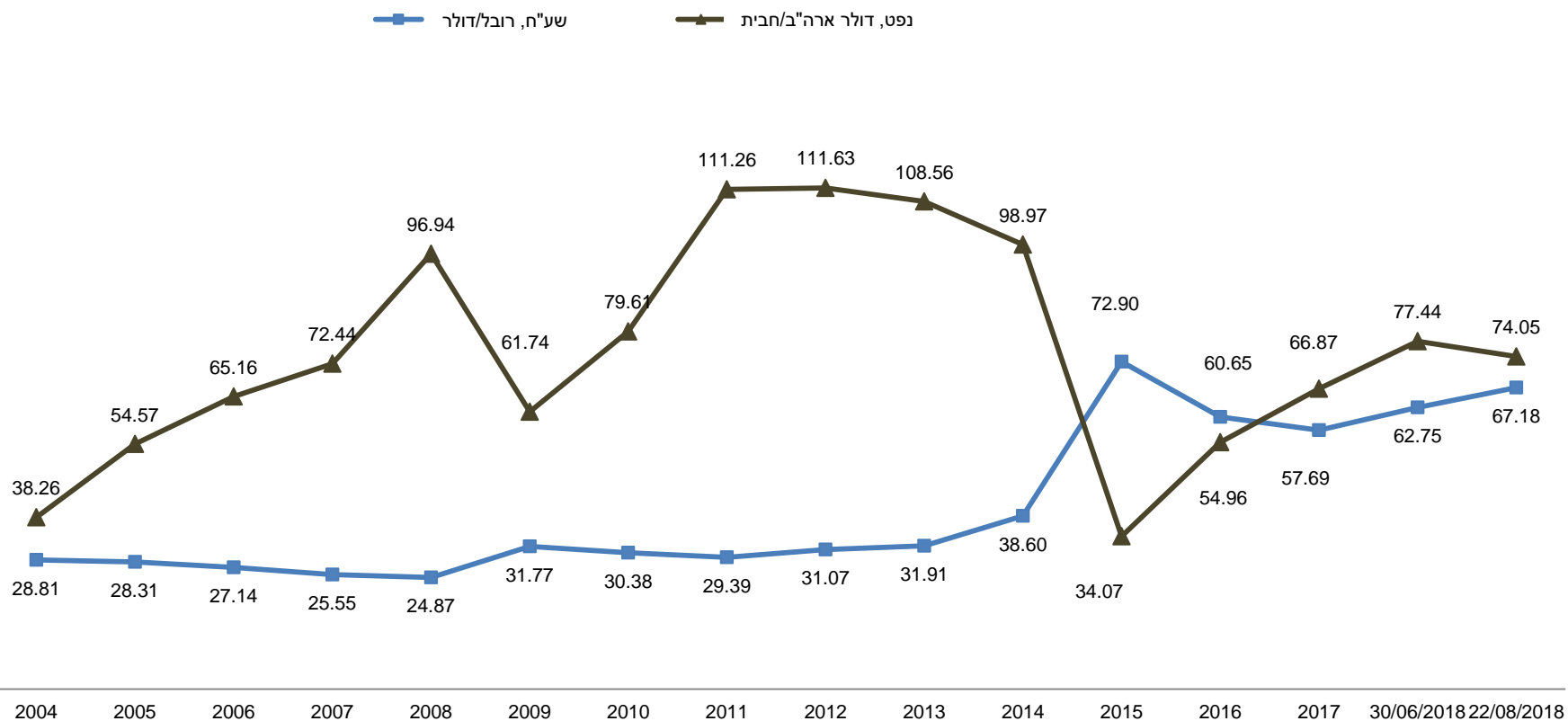
■ אופי החברה	ציבורית
■ הון עצמי	388.2 מיל' ש"ח
■ שווי שוק	113.6 מיל' ש"ח
■ הון עצמי למניה	4.16 ש"ח
■ מחיר מניה	1.2 ש"ח

## איתנות פיננסית 1H18\*

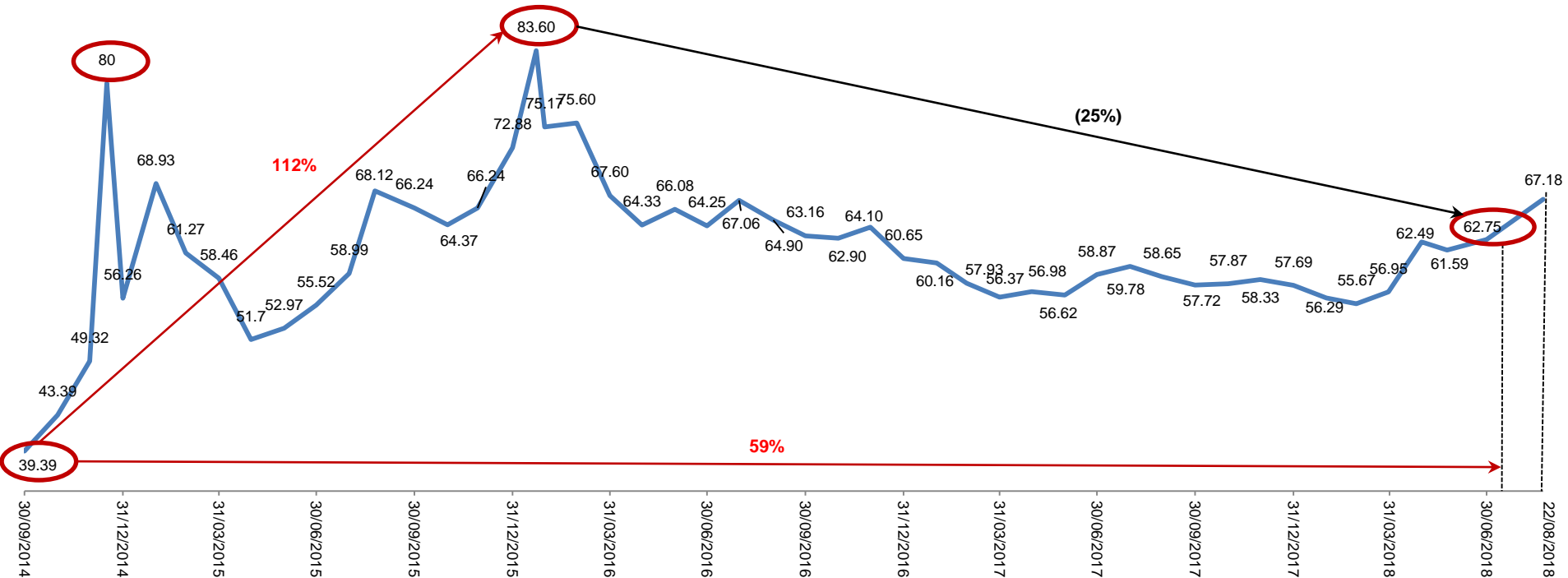
■ הכנסות	100.5 מיליון דולר
■ נכסי נדל"ן/מאזן	82%
■ חוב נטו/מאזן	55%
■ הון עצמי/מאזן	25%

# סקירת הכלכלה הרוסית

# ממוצע שנתי של שע"ח רובל/דולר ומחיר הנפט דולר/חבית



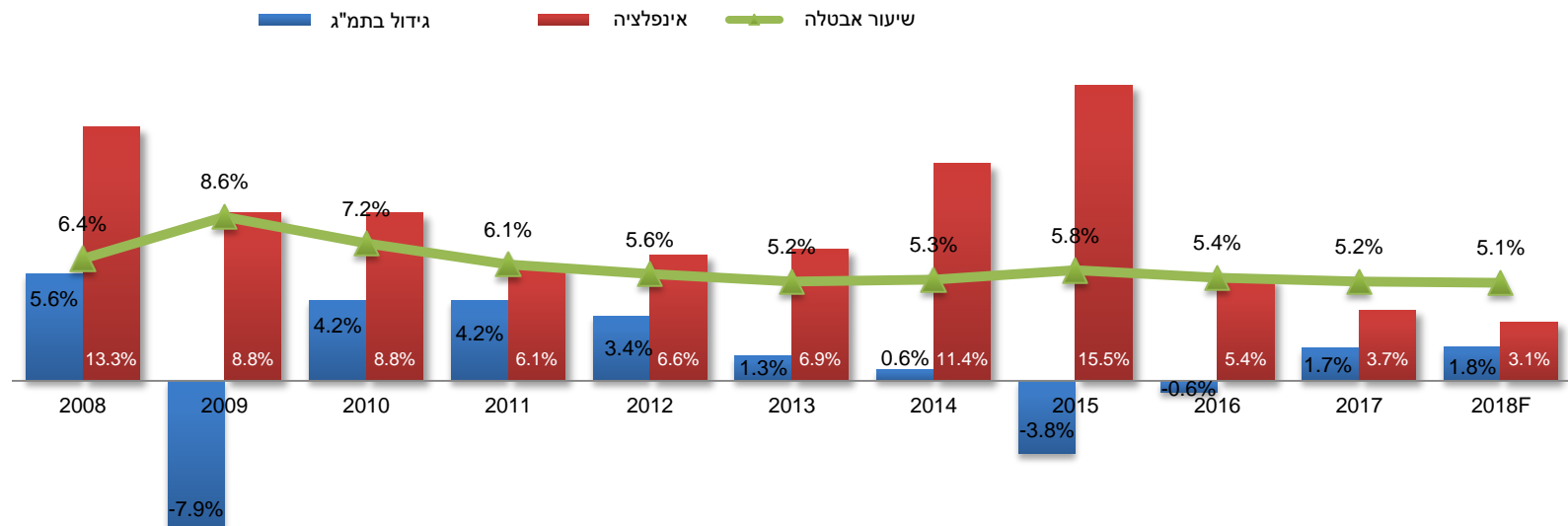
# התפתחות שע"ח רובל/דולר החל מה-30/09/2014



# נתונים מאקרו כלכליים עיקריים

דירוג האשראי	אבטלה	אינפלציה	תמ"ג
<ul style="list-style-type: none"> <li>דירוג האשראי של Standard &amp; Poor's עבור רוסיה השתפר לכדי BBB- (יציב), החל מפברואר 2018</li> <li>דירוג Moody's השתפר ל- Ba1 (חיובי), החל מינואר 2018</li> </ul> <p><a href="#">שני הדירוגים הינם ברמת השקעה</a></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>שיעור האבטלה ברבעון השני של שנת 2018 ירד לכ-4.7% לעומת 5% ברבעון הראשון</li> <li>הצפי שבשנת 2018 שיעור האבטלה יהיה כ- 5.1%</li> <li>הממשלה החליטה להעלות את גיל הפרישה הפנסיוני: לגברים מ-60 ל-65 ולנשים מ-55 ל-63 (הגיל יעלה באופן הדרגתי החל משנת 2019)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>שיעור האינפלציה ברבעון השני של שנת 2018 עלה ל-1.3% לעומת 0.8% ברבעון הראשון</li> <li>הצפי לשיעור האינפלציה בשנת 2018 הינו כ-3.5% - 4% (עפ"י הבנק המרכזי של רוסיה, וכ-3.1% עפ"י Cushman&amp;Wakefield)</li> <li>בשנת 2019 המע"מ ברוסיה יעלה מ-18% ל-20%, מהלך אשר עשוי להשפיע על שיעור האינפלציה</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ברבעון השני של שנת 2018 נרשמה צמיחה בתמ"ג, בשיעור של 1.1% לעומת 1.3% ברבעון הראשון (במונחים שנתיים)</li> <li>שיעור הצמיחה בתמ"ג הצפוי לשנת 2018 עודכן לכ-1.5-2% (עפ"י הבנק המרכזי של רוסיה, C &amp; W International Monetary Fund)</li> </ul>

## שיעור צמיחת התמ"ג, אינפלציה ואבטלה





# תרחישי תחזית כלכלית מבוססי תנודות במחיר הנפט

	2017	תחזית 2018									תחזית 2019
מחיר הנפט דולר/חבית	54.2	80	70	60	55 Base case	50	45	40	30	20	55
שיעור צמיחת התמ"ג	1.7%	3.3%	2.6%	2.2%	2.0%	1.8%	1.5%	1.4%	-0.8%	-1.8%	2.2%
שע"ח RUB/USD, ממוצע שנתי	58.3	55.6	56.0	58.5	59.8	60.7	63.1	66.2	75.0	85.9	61.8
שיעור האינפלציה	3.7%	3.5%	3.2%	3.4%	3.4%	3.5%	3.8%	4.1%	6.3%	7.6%	4.0%
ריבית הבנק המרכזי, לסוף שנה	7.75%	7.0%	7.0%	7.0%	7.0%	7.25%	7.5%	7.75%	10%	11.0%	7.0%
חשבון שוטף, כ- % מהתמ"ג	2.2%	4.9%	4.0%	3.0%	2.3%	1.8%	1.5%	1.0%	1.0%	1.1%	2.3%
גרעון תקציבי, כ- % מהתמ"ג	-2.1%	2.4%	1.5%	0.5%	-0.1%	-0.7%	-1.5%	-2.2%	-3.7%	-5.8%	0.0%
תמ"ג, במיליארדי דולר	1,581	1,908	1,803	1,695	1,632	1,592	1,499	1,410	1,197	997	1,690

## השקעות זרות

השקעות זרות ישירות ברוסיה ברבעון הראשון של שנת 2018 הסתכמו לכ-4.3 מיליארד דולר

## תנועות הון

על פי נתוני הבנק המרכזי, תנועות הון נטו מרוסיה בסוף מחצית הראשונה של שנת 2018 הסתכמו לכדי 17.3 מיליארד דולר, כ-20% יותר מאשר בסוף תקופה מקבילה אשתקד (עפ"י הערכות הבנק המרכזי של רוסיה)

רוסיה פועלת להגדלת עתודות הזהב שלה ורכשה במהלך המחצית הראשונה של שנת 2018 כ-106 טון זהב ובכך הביאה את חלקו של הזהב ל-18% מסך העתודות הבינלאומיות שלה. כעת רוסיה עקפה את סין ומדורגת חמישית בעולם. במקביל, ההשקעות באג"ח ממשלתיות של ארה"ב ירדו למינימום

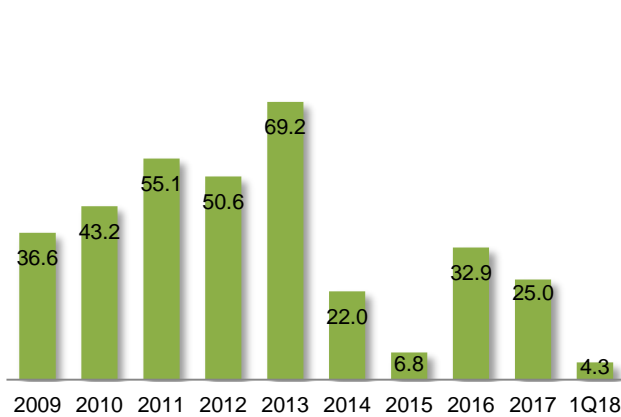
## ריבית

הריבית של הבנק המרכזי של רוסיה נסקה משיעור של 5.5% בינואר 2014 עד לשיעור של 17% בסוף דצמבר 2014

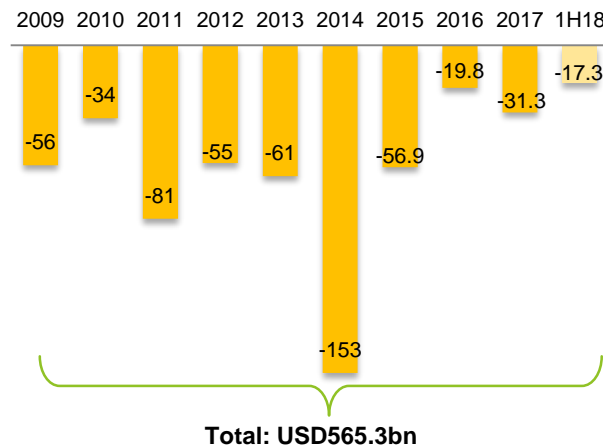
מאז דצמבר 2014, שיעור הריבית הורד ע"י הבנק המרכזי של רוסיה בהדרגה לכדי 7.25% (עדכון אחרון בוצע ב-23 למרץ 2018)

בשלב זה לא צפויים שינויים נוספים בגובה הריבית עד סוף שנת 2018

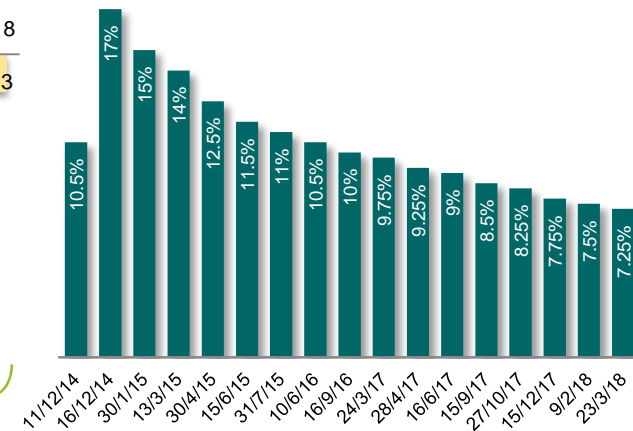
השקעות זרות ישירות, מיליארדי דולר



תנועות הון נטו, מיליארדי דולר



שיעור ריבית הבנק המרכזי, %



## תשואה על נכסים

- תשואה על נכסים בסוף המחצית הראשונה של 2018 (לעומת הרבעון הראשון), על פי מגזרים:
  - משרדים – 9.5% (10.25%)
  - מרכזים מסחריים – 9.5% (10.75%)
  - מרכזים לוגיסטיים – 11.5% (12.5%)
- תחזית התשואה על נכסים לסוף 2018 (לפי CW):
  - משרדים – 9%
  - מרכזים מסחריים – 9.25%
  - מרכזים לוגיסטיים – 11%

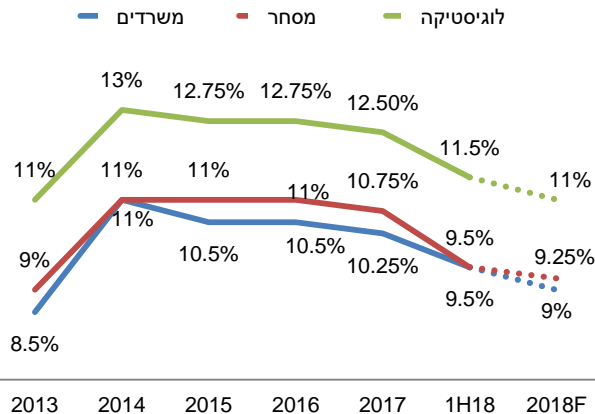
## מגמות בהשקעות

- היקף ההשקעות במחצית הראשונה של שנת 2018 על פי מגזרים:
  - מגורים – 478 מיליון דולר (34.2%)
  - משרדים – 453 מיליון דולר (32.4%)
  - מרכזים מסחריים – 292 מיליון דולר (20.9%)
  - אחרים – 89 מיליון דולר (11%)
- במחצית הראשונה של שנת 2018 שיעור ההשקעות הזרות היה כ-24% מסך ההשקעות, לעומת 31% ברבעון הראשון של 2018

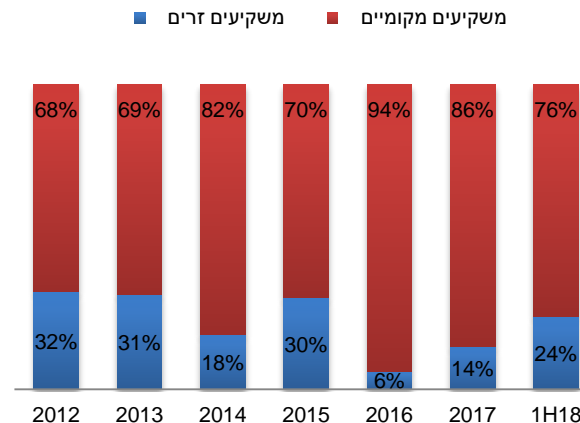
## השקעות בנדל"ן

- השקעות בענף הנדל"ן ברוסיה במחצית הראשונה של שנת 2018 הסתכמו לכ-1.4 מיליארד דולר (כולל מגורים), 36% נמוך יותר מהתקופה המקבילה אשתקד
- התחזית של Cushman & Wakefield להשקעות בענף הנדל"ן ברוסיה לשנת 2018 ירדה במקצת מ-5.4 מיליארד דולר לכ-4.7 מיליארד דולר
- מוסקבה חזרה להוביל כמוקד להשקעות עם 56%, סנט פטרסבורג ירדה ל-38% בסוף המחצית הראשונה של שנת 2018

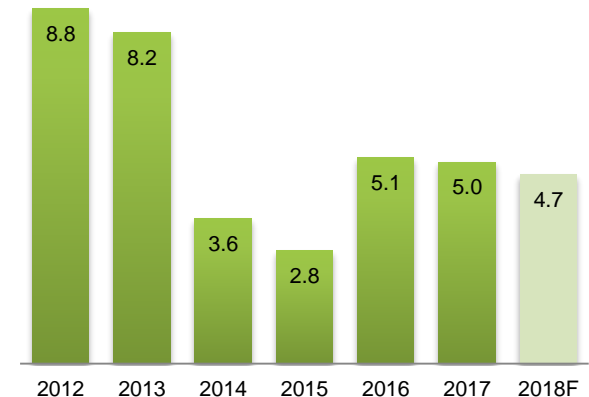
תשואה על נכסים במוסקבה, %



מקור ההשקעות בנדל"ן, %



סה"כ השקעות בנדל"ן ברוסיה, מיליארדי דולר



## מחירי דיור וביקוש

- ברבעון השני של 2018 **הביקוש** לדיור חדש הסתכם לכ- 1.13 מיליון מ"ר, עליה של כ-7.6% לעומת הרבעון הראשון, ו-23% עליה לעומת התקופה המקבילה אשתקד
- ברבעון השני של 2018 **מחירי הדיור** במגזר ה-Mass Market עלו בכ-1.3% במונחים רובלים לעומת הרבעון הראשון (עליה של כ-0.7% ב-business)

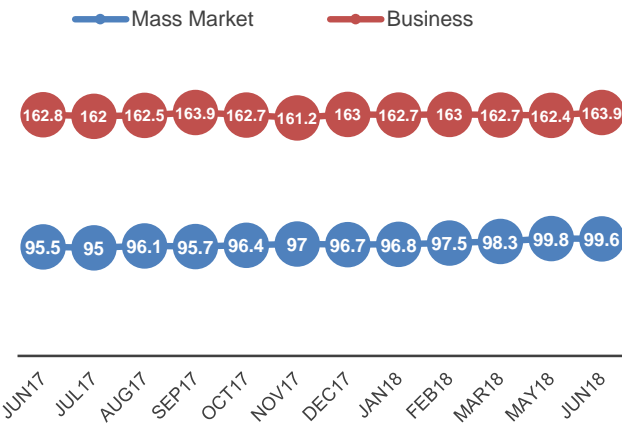
## היצע הדיור בסנט-פטרסבורג

- במהלך המחצית הראשונה של 2018 ניתנו 166 **היתרי בניה לפיתוח מגורים** בשטח כולל של כ-5 מיליון מ"ר (2 מיליון מ"ר בתקופה המקבילה אשתקד)
- 49 **פרויקטים חדשים** נוספו לשוק במהלך הרבעון השני של 2018 (36 ברבעון הראשון), בשטח כולל של כ-1.2 מיליון מ"ר
- 96% מהדירות החדשות מיוחסים לסגמנט ה-**Mass-Market**

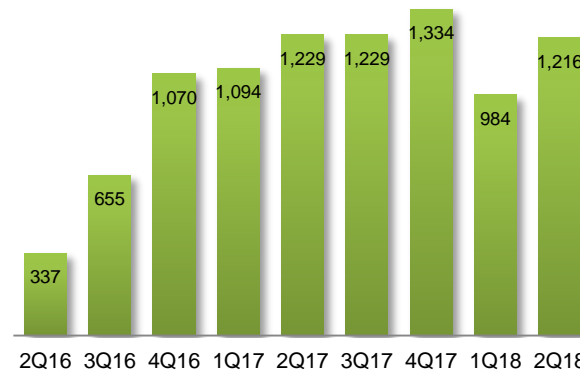
## שוק המשכנתאות ברוסיה

- נכון לסוף המחצית הראשונה של שנת 2018 הסכום של **משכנתאות** שניתנו מוערך בכ-1.3 טריליון רובל ( כ-0.6 טריליון רובל ברבעון הראשון)
- שיעור הריבית הממוצע על המשכנתאות** נכון לסוף יוני 2018 היה 9.62%, לעומת 11.5% בתקופה המקבילה אשתקד

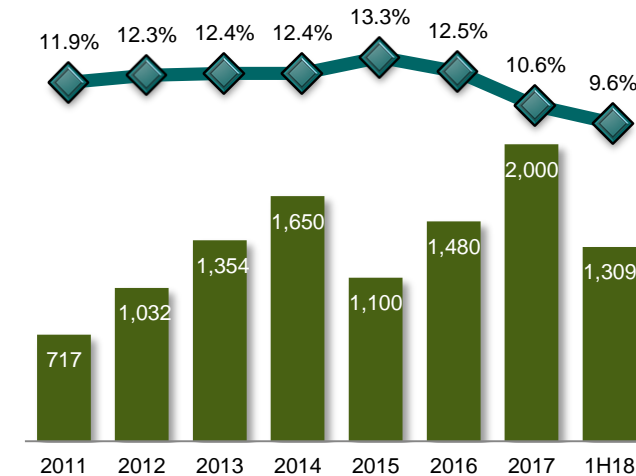
מחירי הדירות בסנט פטרסבורג לפי רמות, באלפי רובל/מ"ר



מסירת הדירות בסנט פטרסבורג והפרברים, באלפי מ"ר

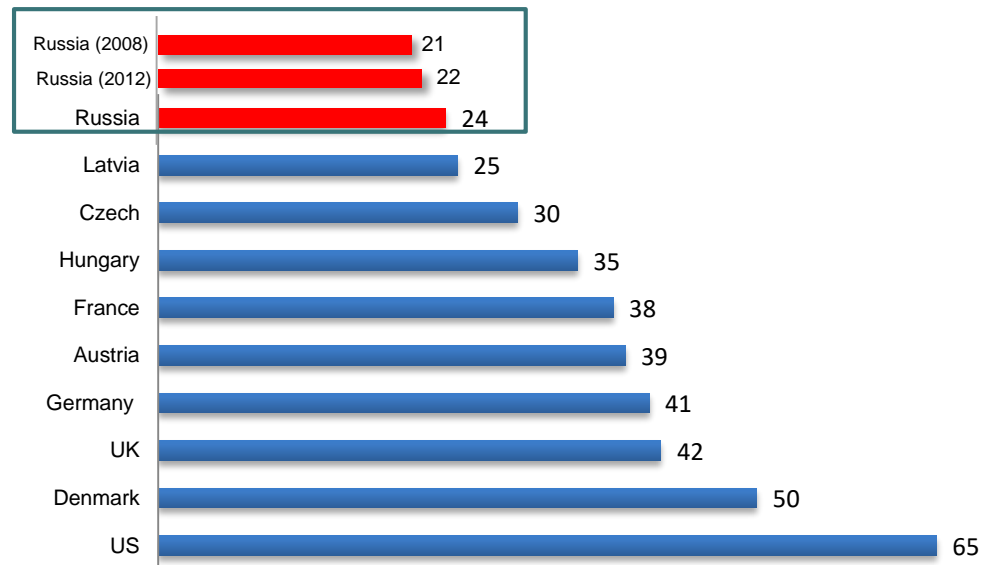


היקף משכנתאות וריבית ממוצעת, במיליארדי רובל, %



- מגזר המגורים ברוסיה הינו בעל פוטנציאל צמיחה גבוה, לאור הנתונים הנמוכים של שטחי מגורים לנפש, בהשוואה למדינות אירופה וארה"ב
- שוק המשכנתאות אף הוא עדין לא מפותח דיו, אבל נמצא במגמת עליה מתמדת, מה שמעלה גם את שיעור הביקוש לרכישת דירות
- מוסקבה וסנט פטרסבורג הינן הערים המבוקשות שמושכות אליהן הגירה פנימית מכל קצוות רוסיה

### שטח למגורים לנפש, נתונים עדכניים לסוף שנת 2016



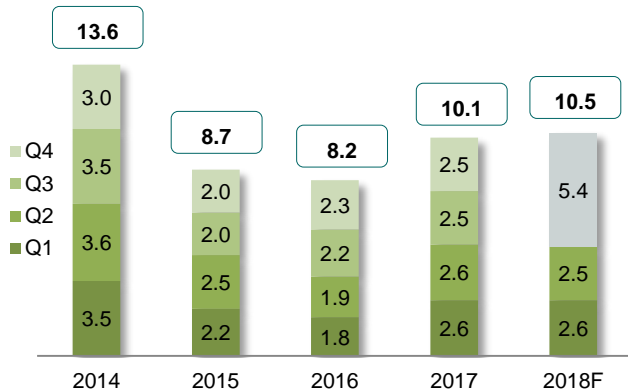
# פרויקטים מניבים

תיק  
נכסים

# מרכז קניות ובילוי בסרטוב

## NOI

NOI השוואה רבעונית, מיליוני דולר



חישוב תחזית NOI, מיליוני דולר

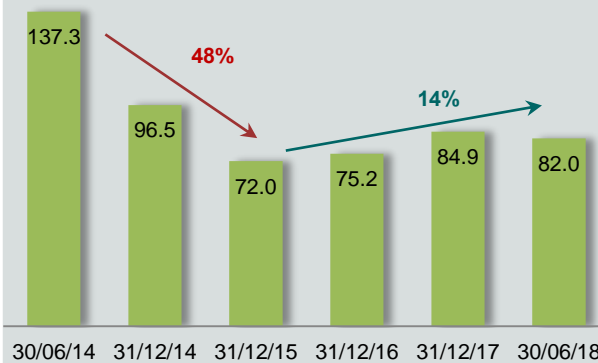
פרמטר	2018F	2019F
שע"ח רובל/דולר	63	64
שיעור תפוסה	97%	97%
NOI, מיליוני דולר	10.5	11.0

## הערכת שווי ושיעור תפוסה

תפוסה	C&W	תאריך הערכת שווי
100%	\$137.3M	30/06/14
100%	\$96.5M	31/12/14
100%	\$72.0M	31/12/15
100%	\$75.2M	31/12/16
100%	\$84.9M	31/12/17
100%	\$82.0M	30/06/18

שיעור היוון ממוצע\*: 12.6%

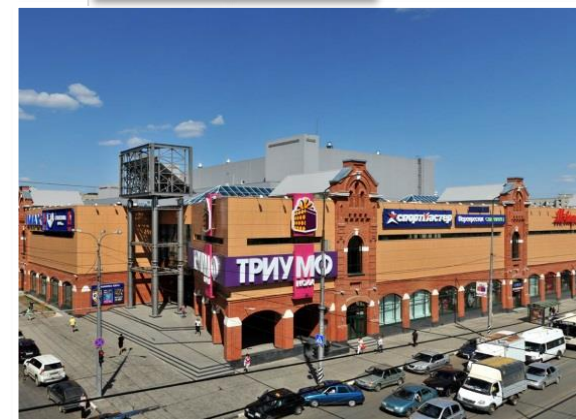
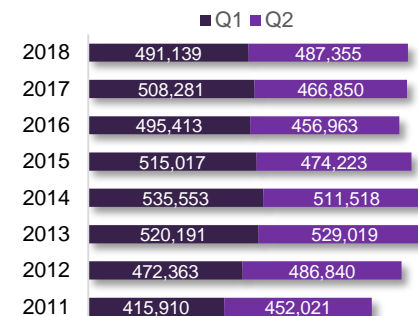
הערכת שווי נכסים לפי C&W, מיליוני דולר



## הפריקט

- קרקע: 22 דונם
- שטח להשכרה: 27,305 מ"ר
- תחילת פעילות: 4Q10
- בעלות: 100%
- הלוואה: 82.5 מיליון דולר
- שווי נכסי נקי: (0.5) מיליון דולר

ממוצע מבקרים רבעוני עפ"י חודשים



# מרכז קניות ובילוי בסרטוב - Triumph Mall

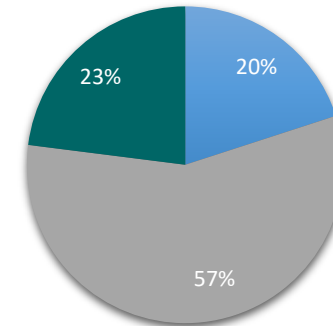


## נתוני שכירות

- תפוסה: 100%
- תקופת שכירות ממוצעת: 12 שנים
- מס' שוכרים: 168
- תוספת הכנסות מהמחזור של השוכר, כאחוז מסך הכנסות השכירות:

באלפי דולרים	%	
1,660	9%	2014
830	7%	2015
588	5%	2016
927	7%	2017

## הצמדת דמי השכירות\*



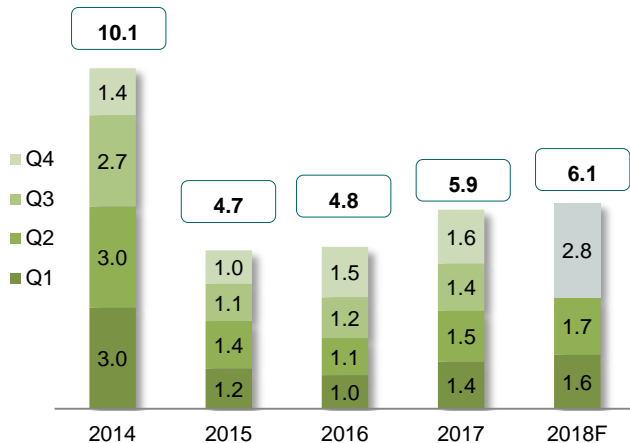
- אין הצמדה
- אינפלציה
- הצמדה קבועה



# מרכז קניות ובילוי ביארוסלב, שלב א' - Vernissage Mall

## NOI

NOI השוואה רבעונית, מיליוני דולר



חישוב תחזית NOI, מיליוני דולר

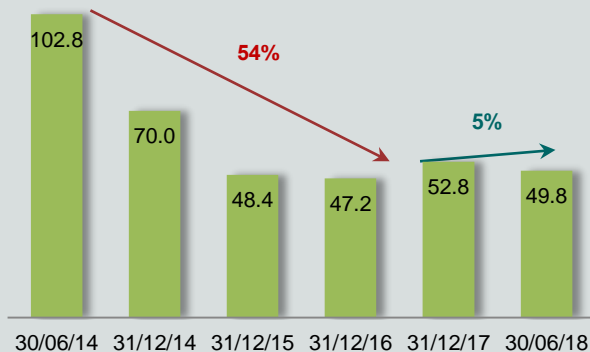
פרמטר	2018F	2019F
שע"ח חבל/דולר	63	64
שיעור תפוסה	95%	95%
NOI, מיליוני דולר	6.2	6.4

## הערכת שווי ואחוזי תפוסה

תפוסה	C&W	תאריך הערכת שווי
100%	\$102.8M	30/06/14
100%	\$70.0M	31/12/14
89%	\$48.4M	31/12/15
97%	\$47.2M	31/12/16
97%	\$52.8M	31/12/17
98%	\$49.8M	30/06/18

שיעור היוון ממוצע\*: 12.5%

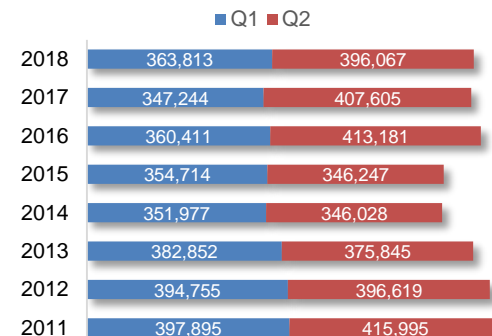
הערכת שווי נכסים לפי C&W, מיליוני דולר



## הפרויקט

- קרקע: 120 דונם
- שטח להשכרה: 34,090 מ"ר
- תחילת פעילות: Q207
- בעלות: 100%
- הלוואה: 43.3 מיליון דולר
- שווי נכסי נקי: 6.5 מיליון דולר

ממוצע מבקרים רבעוני עפ"י חודשים



# מרכז קניות ובילוי ביארוסלב, שלב א' - Vernissage Mall



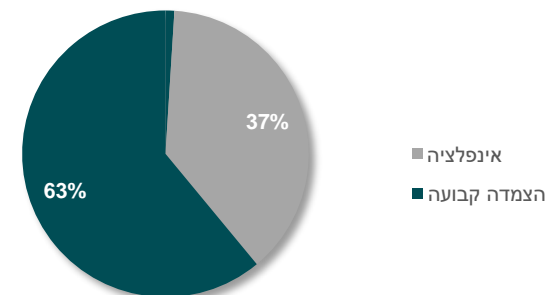
## נתוני שכירות

- תפוסה: 98%
- הסכם שכירות ממוצע: 15 שנים
- מס' שוכרים: 139
- תוספת הכנסות מהמחזור של השוכר, כאחוז מסך הכנסות השכירות:

באלפי דולרים	%	
107	1%	2014
202	4%	2015
323	7%	2016
542	7%	2017



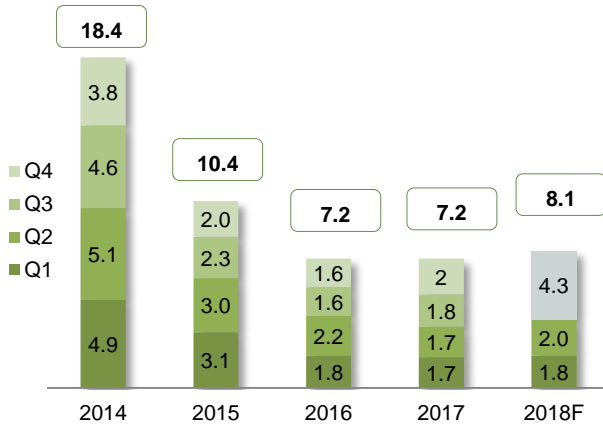
## הצמדת דמי השכירות\*



# מתחם משרדים במוסקבה - MirLand Business Center

## NOI

NOI השוואה רבעונית, מיליוני דולר



חישוב תחזית NOI, מיליוני דולר

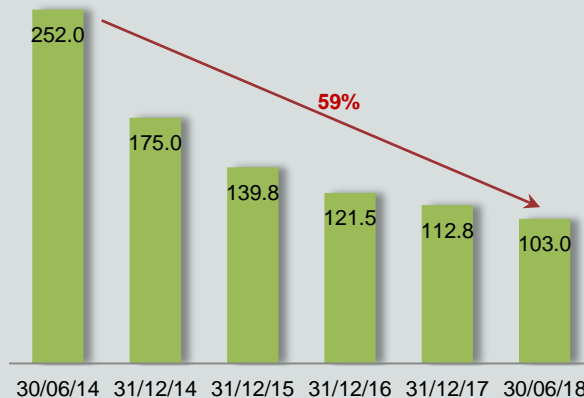
פרמטר	2018F	2019F
שע"ח רובל/דולר	63	64
שיעור תפוסה	85%	88%
NOI, מיליוני דולר	8.1	9.4

## הערכת שווי ושיעור תפוסה

תפוסה	C&W	תאריך הערכת שווי
91%	\$252.0M	30/06/14
86%	\$175.0M	31/12/14
79%	\$139.8M	31/12/15
71%	\$121.5M	31/12/16
75%	\$112.8M	31/12/17
84%	\$103.0M	30/06/18

שיעור היוון ממוצע: 11.4%

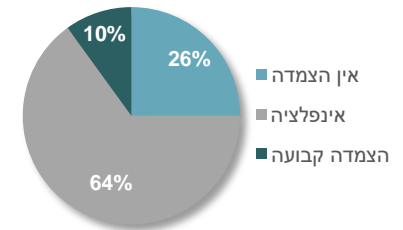
הערכת שווי נכסים לפי C&W, מיליוני דולר



## הפריקט

- קרקע: 45 דונם
- שטח להשכרה: 67,781 מ"ר
- תחילת פעילות: 4Q07
- בעלות: 100%
- הלוואה: 90.8 מיליון דולר
- שווי נכסי נקי: 12.2 מיליון דולר
- מס' שוכרים: 138
- הסכם שכירות ממוצע: 5.8 שנים

הצמדת דמי השכירות\*



# פרויקטים למגורים

תיק  
נכסים

# פרויקט מגורים בסנט פטרסבורג - Triumph Park

במחצית הראשונה של שנת 2018 שוקו  
226 דירות,  
בתמורה כוללת של כ-18.7 מיל' דולר  
(כ- 65.6 מיליון ₪\*)

## הפרויקט

- פרויקט מגורים רב שלבי, הראשון מסוגו ברוסיה - העומד בתקנים אירופאים לבניה ירוקה
  - קרקע:
  - שטח הדירות למכירה:
  - סה"כ דירות (משוער):
  - בעלות:
- 397 דונם  
כ- 388,180 מ"ר  
8,500  
100%



# סיכום נתוני פרויקט מגורים בסנט פטרסבורג - Triumph Park



C&W	תאריך הערכת שווי
\$324.6M	30/06/14
\$176.0M	31/12/14
\$119.7M	31/12/15
\$91.2M	31/12/16
\$78.9M	31/12/17
\$64.5M	30/06/18

8 שלב	7 שלב	6 שלב	5 שלב	GREEN TOWER	שלבים 1-4				סטטוס
בתכנון	בתכנון	בתכנון	בבניה	בבניה	נמכר ונמסר לקונים				
930	963	963	1,510	132	1,244	1,346	630	510	מספר דירות
42,492	44,785	43,532	66,094	7,425	60,311	63,186	34,088	27,719	שטח למכירה, מ"ר
2,553	2,923	2,928	3,532	371	3,151	1,538	1,107	1,076	שטח מסחרי, מ"ר
2H21	2H20	1Q19	2Q17	4Q16	1Q15	4Q13	3Q12	4Q11	תחילת המכירות
4Q23	4Q22	3Q21	4Q19	2Q19	4Q17	3Q16	4Q14	2Q13	סיום הבניה
77	80	76	115	13	113	92	44	78	הכנסות, מליוני דולר*
20%	20%	18%	16%***	19%***	9%	7%	20%**	18%	רווח חזוי, %
-	-	-	3.7	הון עצמי	3.3	3.1	1.5	1.2	מימון, מיליארדי רובל
-	-	-	60.0		62.7	32.7	32.3	30.6	שער החליפין רובל/דולר
-	-	-	62	הון עצמי	52.6	94.8	46.4	39.3	מימון, מיליוני דולר

\*לגבי שלבים שבניתם טרם הסתיימה, ההכנסות חושבו לפי שער חליפין רובל/דולר ליום 30 ביוני, 2018

\*\* בפועל הרווח החשבונאי שהוכר הינו 11% זאת כתוצאה מהכרה של מרבית הרווח ברבעון הרביעי של שנת 2014, לאחר פחות של כ-90% בשע"ח של רובל/דולר  
 \*\*\* לא כולל עלויות אשראי לבנק המממן סבר בנק, הסכום הסופי תלוי בקצב המכירות ובקצב משיכת קו האשראי בפועל, כמו כן לא כולל רווח עתידי ממכירת החלק המסחרי בסכום של כ-3 מיליון דולר.

התקבלו היתרי בניה לשלבים 6 ו-7



שלב 4 נמכר ונמסר לקונים



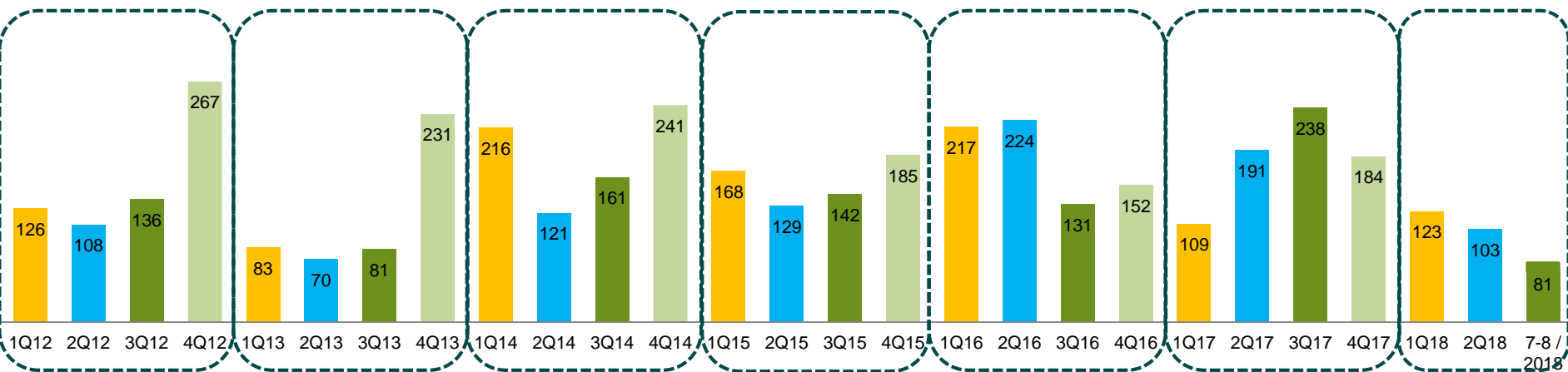
הפרויקט זכה בתואר  
**BEST COMFORT CLASS PROJECT of URBAN AWARDS 2018**



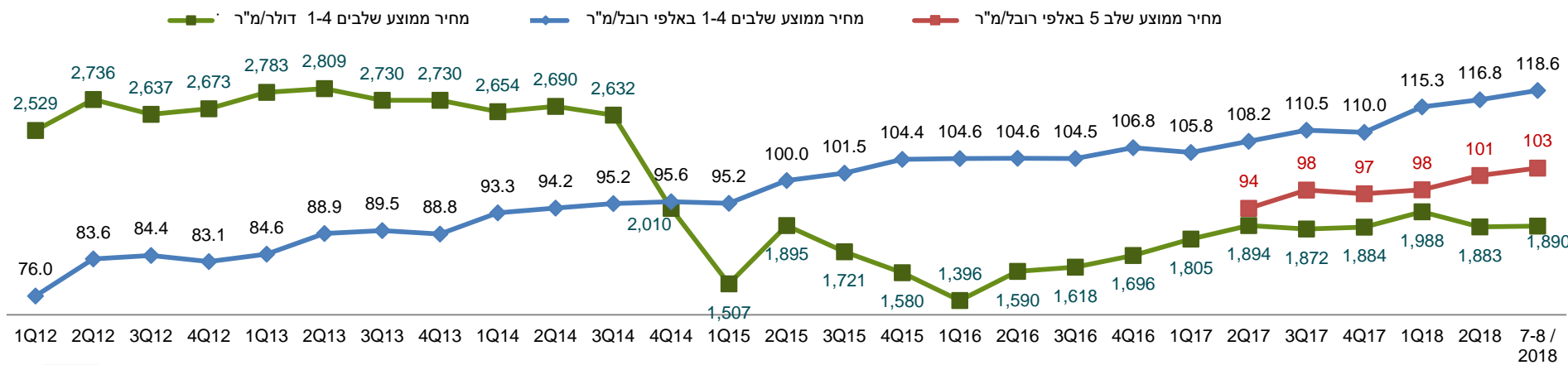
# דו"ח מכירות של פרויקט מגורים בסנט פטרסבורג - Triumph Park

נתוני מכירות ברבעון, מס' דירות

<b>2012</b> • דירות: 637 • הכנסות: 319 מיליון ש"ח	<b>2013</b> • דירות: 465 • הכנסות: 240 מיליון ש"ח	<b>2014</b> • דירות: 739 • הכנסות: 297 מיליון ש"ח	<b>2015</b> • דירות: 624 • הכנסות: 186 מיליון ש"ח	<b>2016</b> • דירות: 736 • הכנסות: 215 מיליון ש"ח	<b>2017</b> • דירות: 712 • הכנסות: 222 מיליון ש"ח	<b>2018</b> • דירות: 307 • הכנסות: 88.3 מיליון ש"ח
---	---	---	---	---	---	--



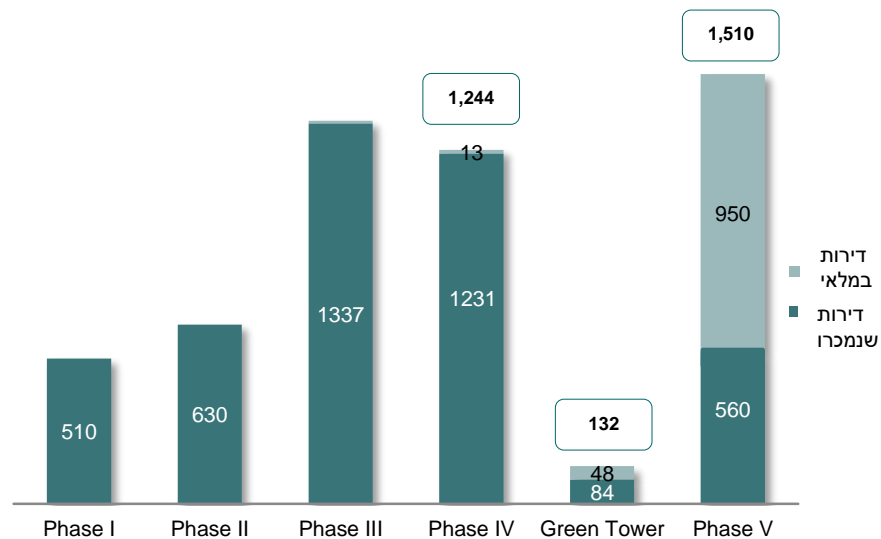
מחיר ממוצע רבעוני, רובל/מ"ר ודולר/מ"ר



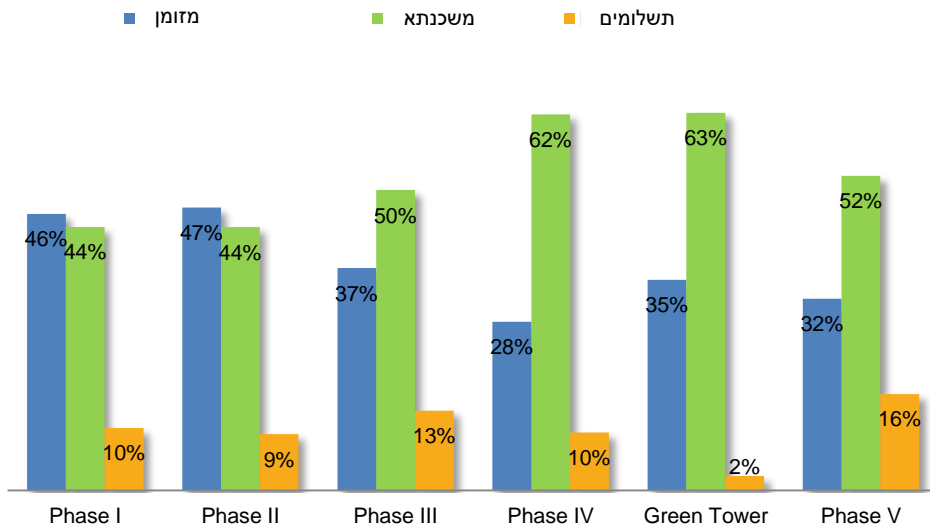


# דו"ח מכירות של פרויקט מגורים בסנט פטרסבורג - Triumph Park

מכירות לפי שלבי בניה – סה"כ דירות שנמכרו ודירות במלאי, יחידות



התפלגות אופן התשלום עבור הדירות לפי שלבי בניה, %



# פרויקט מגורים בפאתי מוסקבה, שלב א' - Western Residence

Western Residence, Moscow

Residential complex



Западная Резиденция

## הפרויקט

225 דונם  
65,629 מ"ר  
77 (מתוך 163)  
100%

- קרקע:
- שטח למכירה:
- מס' בתים בשלב א':
- בעלות:

## מכירות:

- מכירות 2014: 11 בתים
  - מכירות 2015: 12 בתים
  - מכירות 2016: 13 בתים
  - מכירות 2017: 2 בתים
  - מכירות 2018: 3 בתים
- סה"כ מכירות: 69 בתים (נכון לסוף יוני 2018)

C&W*	תאריך הערכת שווי
\$51.5M	30/06/14
\$31.0M	31/12/14
\$19.3M	31/12/15
\$11.2M	31/12/16
\$10.25M	31/12/17
\$8.7M	30/06/18



# פרויקט מגורים בפאתי מוסקבה, שלב ב' - Western Residence

## פרויקט בשלבי תכנון

- קונספט בבחינה: בניית בתים צמודי קרקע ומכירת חלקות לבניה פרטית
- קרקע: 112 דונם
- שטח הדירות למכירה: כ- 70,000 מ"ר
- בעלות: 100%



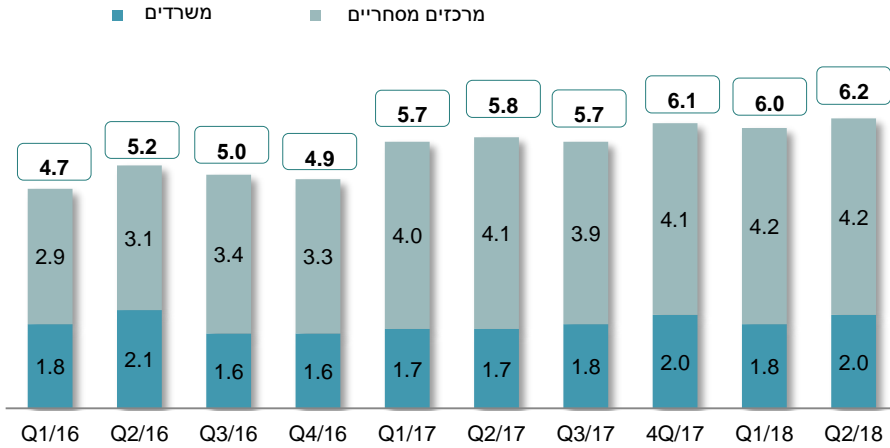
- #1 בתים צמודי קרקע
- #2 וילות אשר ייבנו בהתאם לביקושים
- #3 מכירת חלקות לבנייה פרטית

# מידע פיננסי

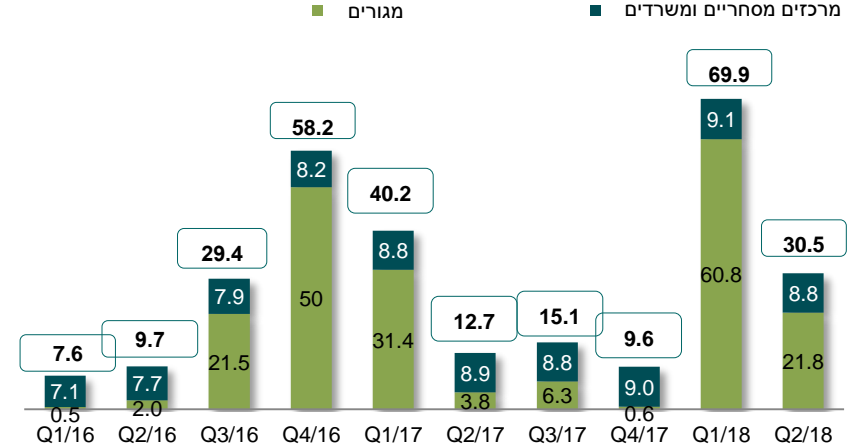
31/12/2017	31/03/2018	30/06/2018	
\$575,026K	\$475,247K	\$428,836K	סה"כ מאזן
\$153,679K	\$126,537K	\$106,197K	הון עצמי
\$511,539K	\$387,356K	\$351,941K	נכסי נדל"ן
\$240,855K	\$234,169K	\$234,653K	סה"כ חוב, נטו
\$1,645K	\$(16,666)K	\$(26,638)K	רווח (הפסד) לתקופה
\$19,480K	\$40,849K	\$32,911K*	מזומן ושווה מזומן לסוף התקופה

31/12/2017	31/03/2018	30/06/2018	יחסים פיננסיים עיקריים
41%	49%	55%	יחס חוב נטו למאזן
1.4	1.7	1.8	יחס שוטף
27%	27%	25%	יחס הון העצמי לסך המאזן
89%	82%	82%	יחס נכסי נדל"ן לסך הנכסים
61%	65%	69%	יחס חוב נטו ל CAP נטו

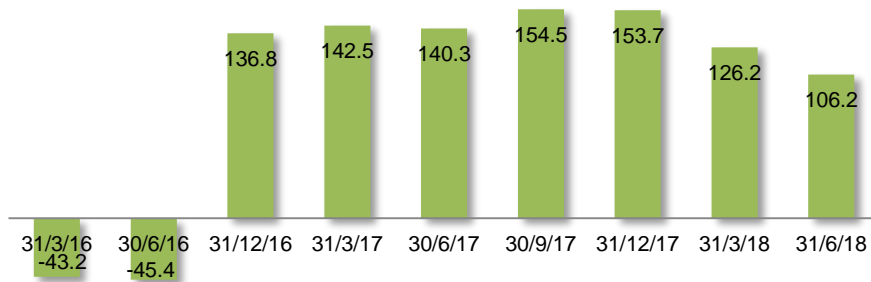
NOI, מיליוני דולר



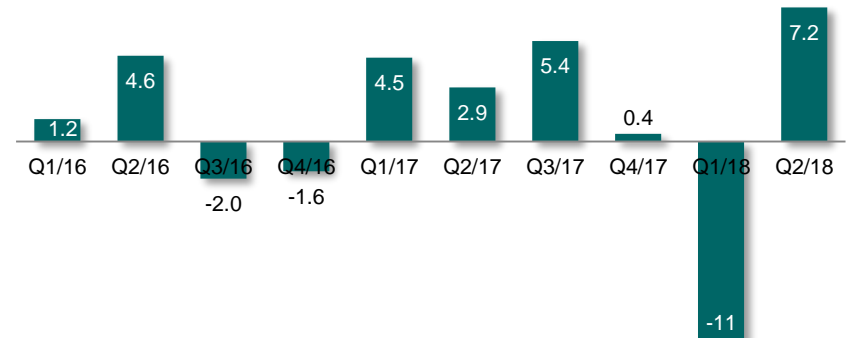
הכנסות, מיליוני דולר



הון עצמי, מיליוני דולר



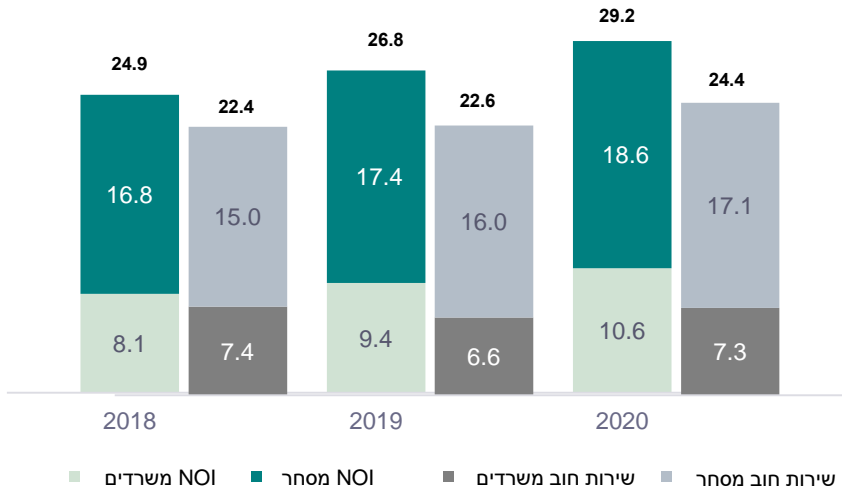
EBITDA, מיליוני דולר



# מימון פרויקטים מניבים

שיעור תפוסה בנכס ליום 30/06/18	צפי NOI לשנת 2018	תשלומי קרן ורביית בשנת 2018	יחס שווי ליתרת ההלוואה	מימון נטו	תנאי ההלוואה	עלות היסטורית במיליוני דולר	הערכת שווי ליום 30/06/18 במיליוני דולר	פרויקט/ נתונים במיליוני דולר
<b>מרכזים מסחריים:</b>								
100%	10.5	9.5	94.5%	77.6	10 שנים, 7% ריבית שנתית, תשלומים רבעוניים עם תשלום בלון של כ- 84% בסוף התקופה	77.9	82.0	Triumph Mall – Saratov
98%	6.3	5.5	86.5%	43.1	5 שנים, ריבית בנק מרכזי +4% (11.5% נכון להיום) החברה תהיה מחוייבת לשלם רק 8% ריבית שנתית, תשלומי קרן רבעוניים עם תשלום בלון של כ-97%	56.4	49.8	Vernissage Mall – Yaroslavl
99%	16.8	15.0	91.6%	120.7		134.3	131.8	סה"כ מרכזים מסחריים
<b>משרדים:</b>								
84%	8.1	7.4	78.3%	80.7	<b>Hydro, MAG, Tamiz</b> 10 שנים, 7% ריבית שנתית, תשלומים רבעוניים עם תשלום בלון של כ- 81% בסוף התקופה	212.7	103.0	Mirland Business Center
					<b>Mag b.26</b> 10 שנים, 7% ריבית שנתית, תשלומים רבעוניים עם תשלום בלון של כ- 79% בסוף התקופה			
					<b>Inomotor</b> 10 שנים, 7% ריבית שנתית, תשלומים רבעוניים עם תשלום בלון של כ- 78% בסוף התקופה			
					<b>Autoprioritet</b> 5 שנים, ריבית ליבור+6.85%, תשלומי רבעוניים עם תשלום בלון של כ-73% בסוף התקופה			
91%	24.9	22.4	85.8%	201.4		347	234.8	סה"כ פרויקטים מניבים

**NOI מול שירות החוב\*\*, מיליוני דולר**

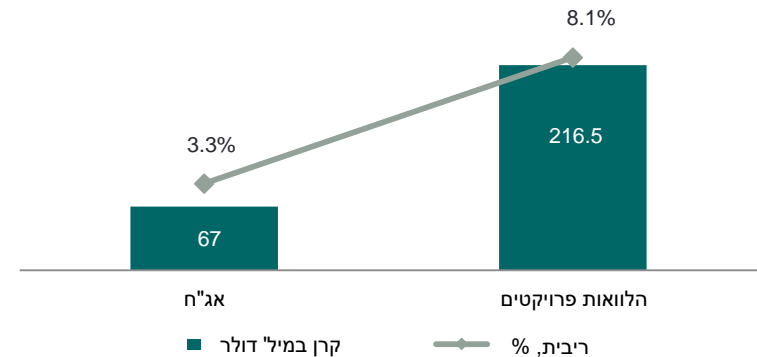


**הנחות יסוד לחישוב NOI**

פרמטר	2020	2019	2018
שער חליפין רובל/דולר	64	64	63
שיעור תפוסה במשרדים	90%	87%	85%
שיעור תפוסה בקניון בסרטוב	97%	97%	97%
שיעור תפוסה בקניון ביארוסלב	95%	95%	95%

**עלות חוב ממוצעת בפועל, מיליוני דולר, %**

עלות החוב הממוצעת של מירלנד הינה 6.2%



\* מבוסס על מידע הידוע לחברה בעת הכנת מצגת זו. המידע המוצג נתון לשינויים בעקבות אירועים שאינם בשליטת החברה.  
 \*\* מבוסס על הנחת פרעון מוקדם של הלוואות Nordea.



# תחזית תזרים מזומנים

6 חודשים המסתיימים ביום 30.06.2020	12 חודשים המסתיימים ביום 31.12.2019	6 חודשים המסתיימים ביום 31.12.2018	תחזית תזרים מזומנים (מאוחד), באלפי דולר
13,910	11,960	18,391	יתרת מזומנים בקופה לתחילת תקופה
17,672	58,604	13,810	תזרים ממכירת יחידות דיור
-	-	14,521	שחרור כספי האג"ח מנאמנות
8,747	14,702	6,531	תזרים מפעילות שוטפת
5,900	3,100	-	מימוש נכסים
32,319	76,406	34,861	סה"כ מקורות
-	(670)	(670)	תשלומי ריבית לבעלי אג"ח סחירות
(11,940)	(23,381)	(26,424)	פרעון ריבית והלוואות מבנקים בחברות בת
(12,500)	(50,405)	(14,198)	השקעות בפרויקטים
(24,440)	(74,456)	(41,292)	סה"כ שימושים
21,789	13,910	11,960	יתרת המזומנים בקופה לסוף תקופה
6 חודשים המסתיימים ביום 30.06.2020	12 חודשים המסתיימים ביום 31.12.2019	6 חודשים המסתיימים ביום 31.12.2018	תחזית תזרים מזומנים (סולו), באלפי דולר
6,802	5,517	10,335	מזומן י.פ. (סולו)
-	-	1,231	מזומן בחברות בת מחוץ לרוסיה
10,385	8,079	(16,734)	מתן / החזר הלוואות מחברות הבת
-	-	14,521	שחרור כספי האג"ח מנאמנות
10,385	8,079	(982)	סה"כ מקורות
(3,060)	(6,124)	(3,165)	תזרים מפעילות שוטפת
-	(670)	(670)	תשלומי ריבית לבעלי אג"ח סחירות
(3,060)	(6,794)	(3,835)	סה"כ שימושים
14,127	6,802	5,517	מזומן י.ס. (סולו)
7,663	7,108	6,443	יתרות מזומנים בחברות הבת
21,789	13,910	11,960	מזומן י.ס. (מאוחד)

# אסטרטגיה



**יציאה הדרגתית ממגזר  
המשרדים באמצעות  
מימוש נכסים**



**בחינת רכישת מרכזים  
מסחריים בערי שדה עם  
למעלה מ- 500 אלף  
תושבים**



**בחינת השקעה  
בפרויקטים למגורים תוך  
התמקדות בסנט-  
פטרסבורג ופאתי מוסקבה**

# תודה רבה

רומן רוזנטל, מנכ"ל

[Roman@mirland-development.com](mailto:Roman@mirland-development.com)

יבגני סטקלוב, סמנכ"ל כספים

[Yevgeny@mirland-development.com](mailto:Yevgeny@mirland-development.com)