

MIRLAND DEVELOPMENT PLC



מצגת חברה, מרץ 2017



המידע והפרטים המובאים במצגת זו הינם חלקיים ויש לראותם ביחד עם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2016, לרבות הפרטים, התיאורים, ההבהרות, ההנחות, ההסתייגויות וההערכות הנכללות בהם, ולרבות תיאור גורמי הסיכון. המידע המובא במצגת זו כולל תחזיות, הערכות, כוונות ומידע אחר, לרבות מידע המובא בדרך של איורים ו/או גרפים ו/או טבלאות, המתייחסים לאירועים או לעניינים עתידיים שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה, ומשכך הינו בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

מידע כאמור הינו בלתי ודאי, בלתי ניתן להערכה מדויקת מראש, והתממשותו או אי התממשותו תושפע, בין היתר, מגורמי סיכון המאפיינים את פעילות החברה, וכן מהתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, אשר אינם ניתנים להערכה מראש ואשר אינם מצויים בשליטת החברה.

לפיכך, על אף שהחברה מאמינה שהערכותיה כפי שהן מובאות במצגת זו, הינן סבירות, בהתחשב במידע הידוע לה במועד הכנת מצגת זו, הרי שהתוצאות בפועל של החברה עלולות להיות שונות מהותית מאלו שהוצגו במידע צופה פני עתיד המובא במצגת זו.

מידע צופה פני עתיד המובא במצגת זו מתייחס אך ורק למועד בו הוא מוצג, והחברה אינה מתחייבת לעדכן או לשנות מידע זה, ככל שמידע נוסף בקשר למידע כאמור יגיע לידיעתה.

המידע המובא במצגת זו אינו מהווה הצעה למכירה או רכישה של ניירות ערך של החברה, ואין לפרשו כמידע שנועד להניע גורם כלשהו לבצע עסקה בניירות הערך של החברה.



- כרטיס ביקור
- סקירת הכלכלה הרוסית
- פרויקטים מניבים
- פרויקטים למגורים
- מידע פיננסי



רקע:

- **מירלנד** – 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
- החברה מוחזקת בכ- 22% ע"י קבוצת "מבנה" (כלכלית ירושלים) ומוגדרת כחברה ללא גרעין שליטה
- מירלנד מחזיקה בתיק נכסים מגוון: 2 מרכזים מסחריים, 4 פרויקטים של משרדים, 2 פרויקטים למגורים, קרקע המיועדת לבניית מרכז לוגיסטי
- **פוטנציאל צמיחה:** קרקעות להשלמת הבניה של הפרויקטים למגורים ואיתור הזדמנויות חדשות בשוק הנדל"ן הרוסי

נכסים למגורים:

■ סה"כ הכנסה ממכירות ב-2016	\$74M
■ סה"כ יח' דיור שנמכרו ב-2016	731 (כ-34 אלף מ"ר)
■ סה"כ מטרים שנותרו למכירה	236 אלף מ"ר
■ סה"כ יח' דיור שנותרו למכירה	5,200
■ בניית פרויקט מגורים הירוק הראשון ברוסיה	

נכסים מניבים:

■ סה"כ NOI ב-2016	\$20.1M
■ תפוסה ממוצעת	83%
■ משרדים להשכרה נטו	68 אלף מ"ר
■ מרכזים מסחריים להשכרה נטו	61 אלף מ"ר
■ ממוצע מבקרים במרכזים מסחריים (חודשי)	380K

נתוני מסחר*

■ אופי החברה	ציבורית
■ הון עצמי	526 מיל' ש"ח
■ שווי שוק	231 מיל' ש"ח
■ הון עצמי למניה	7 ש"ח
■ מחיר מניה	3.08 ש"ח

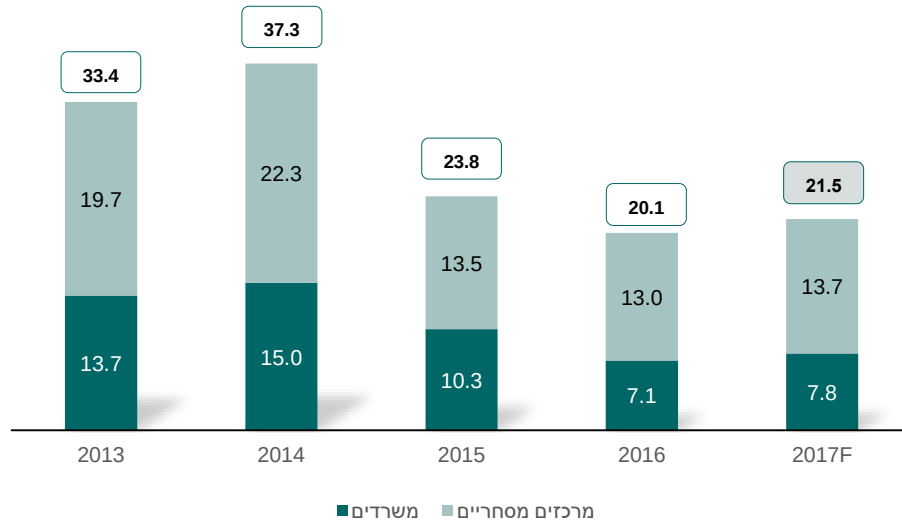
איתנות פיננסית*

■ הכנסות	\$104.9M
■ נכסים/מאזן	91%
■ חוב נטו/מאזן	47%
■ הון עצמי/מאזן	26%

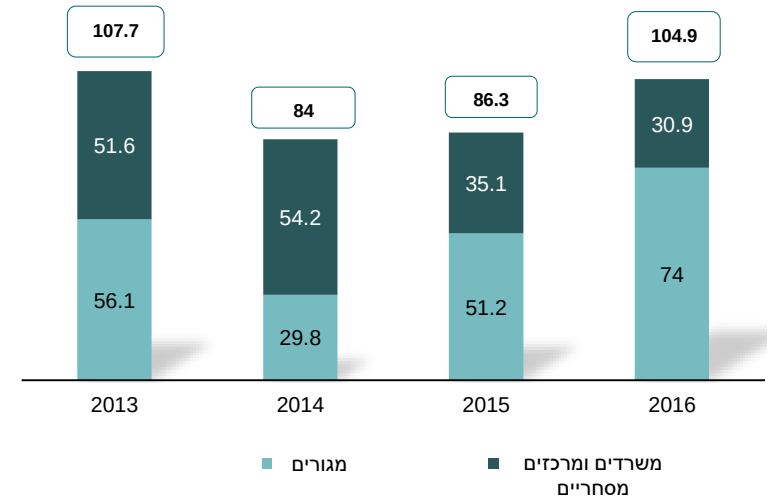
* כל הנתונים הכספיים נכונים ליום 31/12/2016, שווי השוק ומחיר המניה הינם ליום 16 במרץ, 2017

מדדים מרכזיים לביצועי החברה

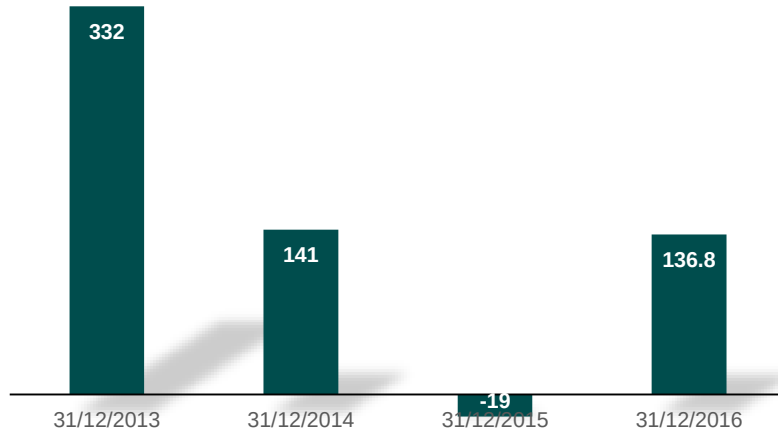
NOI, מיליוני דולר



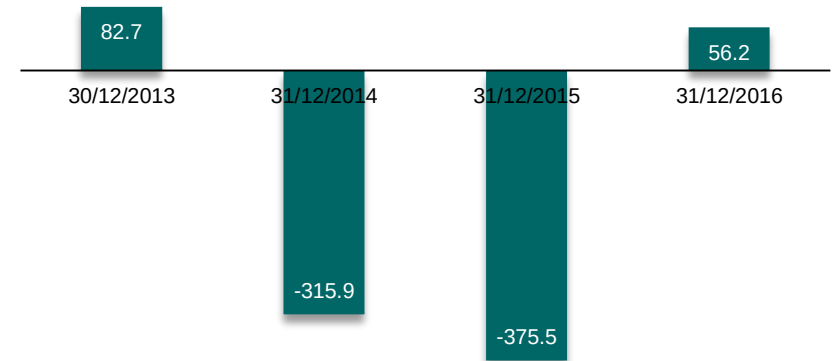
הכנסות, מיליוני דולר



הון עצמי, מיליוני דולר

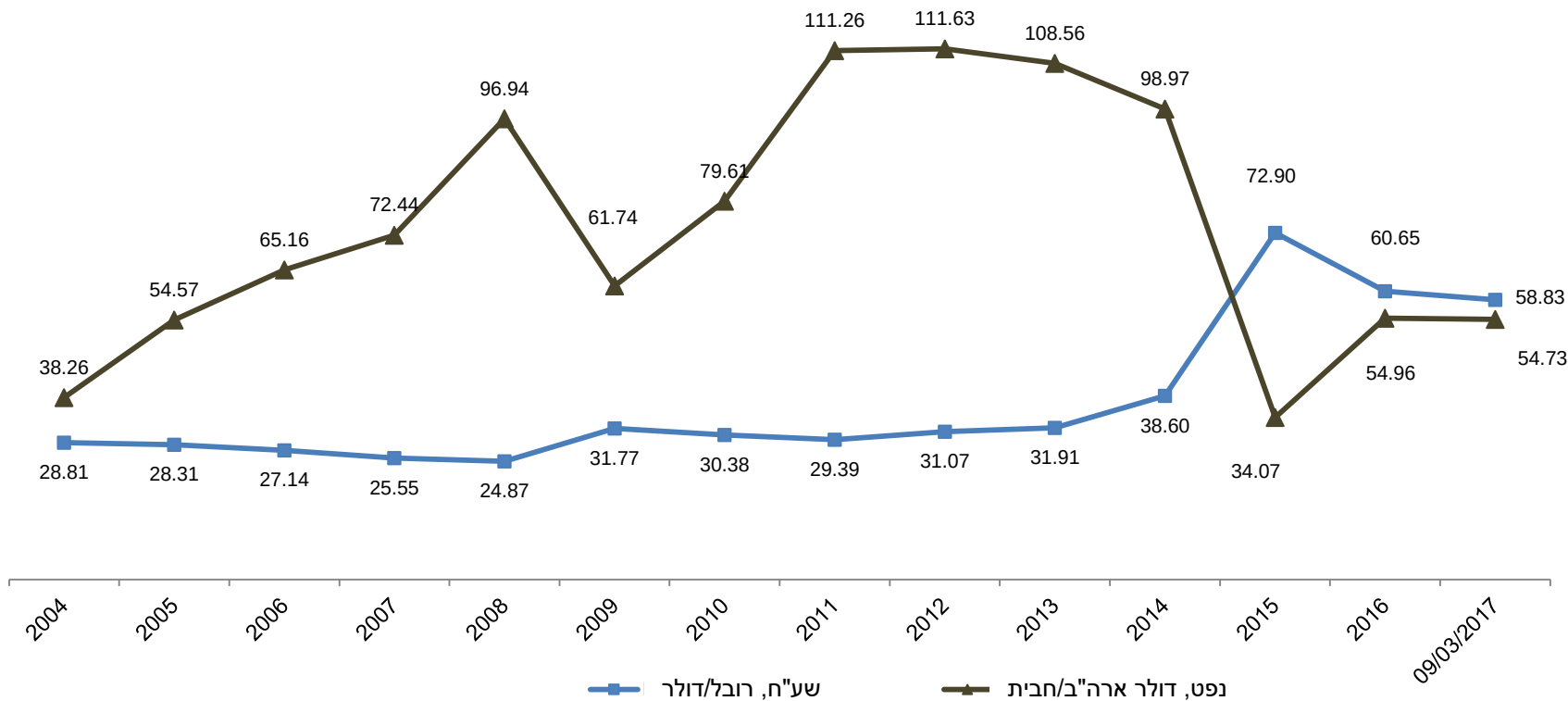


הון חוזר, מיליוני דולר



סקירת הכלכלה הרוסית

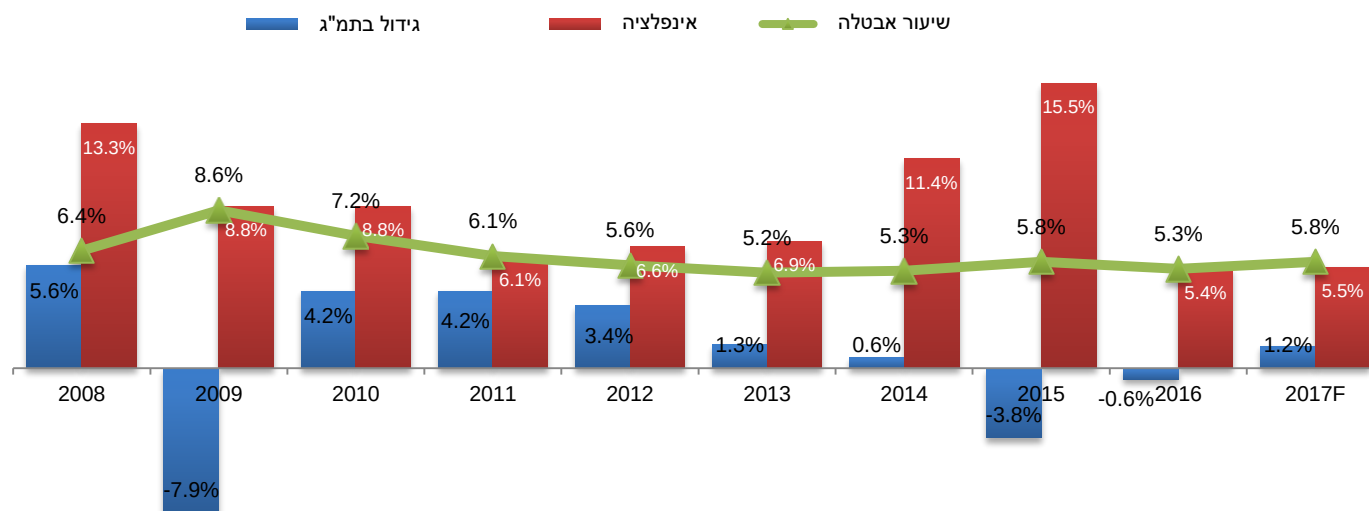
ממוצע שנתי של שע"ח רובל/דולר ומחיר הנפט דולר/חבית



נתונים מאקרו כלכליים עיקריים

תמ"ג	אינפלציה	אבטלה	דירוג האשראי
- ההערכה הינה שרוסיה סיימה את 2016 בצמיחה שלילית של 0.6% בתמ"ג (עפ"י משרד הכלכלה) שיעור הצמיחה בתמ"ג צפוי להפוך לחיובי ב-2017. הערכות נעות בין 0.5% לבין 1.2%	שיעור האינפלציה ברוסיה ירד ל-5.4% במונחים שנתיים, נכון לסוף דצמבר, 2016 - על פי הבנק המרכזי של רוסיה, שיעור האינפלציה יישאר מתחת ל-6% גם ב-2017	שיעור האבטלה ברוסיה ירד ל-5.3% ב-2016 לעומת 5.8% ב-2015 - הצפי ל-2017 הוא עליה לכ-5.8%	- דירוג האשראי של Standard & Poor's עבור רוסיה עומד על BB + (אופק יציב) - דירוג Moody's הינו Ba1 (אופק יציב)

שיעור צמיחת התמ"ג, אינפלציה ואבטלה, (עפ"י C&W)

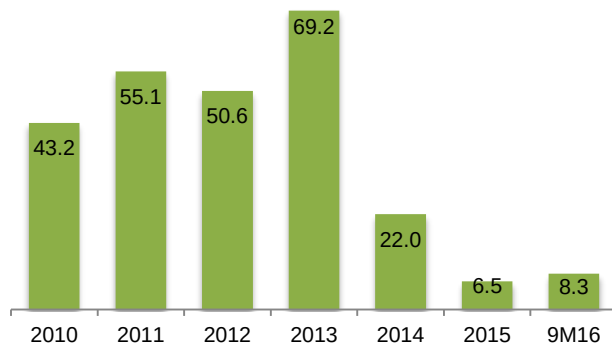


תרחישי תחזית כלכלית מבוססי תנודות במחיר הנפט

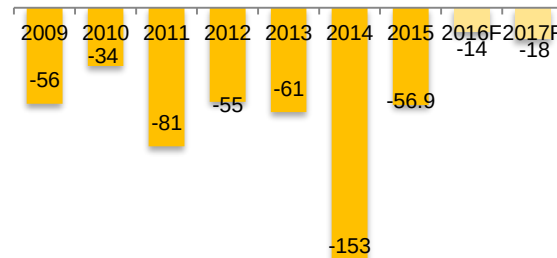
	2016	2017E								
מחיר הנפט דולר/חבית	45	80	70	60	55 Base case	50	45	40	30	20
שיעור צמיחת התמ"ג	-0.6%	3.4%	2.8%	2.1%	1.7%	1.4%	1.1%	0.8%	-0.6%	-1.8%
שע"ח RUB/USD, ממוצע שנתי	66.8	53.9	56.2	59.7	62.4	64.4	67.3	70.7	81.2	92.8
שיעור האינפלציה	5.4%	4.7%	4.5%	4.8%	4.9%	5.1%	5.8%	6.7%	8.4%	9.8%
ריבית הבנק המרכזי, לסוף שנה	10%	7.0%	7.5%	8.0%	8.0%	8.5%	9.0%	9.5%	10%	10%
חשבון שוטף, כ- % מהתמ"ג	1.8%	3.1%	2.5%	1.8%	1.8%	1.6%	1.6%	1.3%	1.5%	1.6%
גרעון תקציבי, כ- % מהתמ"ג	-3.4%	1.3%	0.4%	-0.5%	-1.0%	-1.6%	-2.2%	-2.8%	-4.4%	-7.3%
תמ"ג, במיליארדי דולר	1,256	1,832	1,707	1,564	1,475	1,408	1,331	1,253	1,054	877

השקעות זרות	תנועות הון	ריבית
השקעות זרות ישירות ברוסיה עלו לכ-8.3 מיליארד דולר בתשעת החודשים הראשונים של 2016. משרד הכלכלה הרוסי טרם פרסם את הנתונים הסופיים לשנת 2016, אך אין צפי לשינויים משמעותיים.	- תנועות הון נטו מרוסיה בתשעת החודשים הראשונים של 2016 ירדו לכדי 9.6 מיליארד דולר בהשוואה ל 48.1 מיליארד דולר אשתקד. ברבעון השלישי יצוא ההון הסתכם לכ-2.6 מיליארד דולר - הבנק המרכזי צופה תנועות הון נטו של כ-14 מיליארד דולר ב-2016 וכ-18 מיליארד דולר ב-2017	- הריבית של הבנק המרכזי של רוסיה עלתה בצורה משמעותית משיעור של 5.5% בחודש ינואר 2014 ועד לשיעור של 17% בסוף חודש דצמבר 2014. מאז הוריד הבנק בהדרגה את הריבית לשיעור של 10% (בספטמבר 2016) - נכון לפברואר 2017, התחזיות אינן צופות שינוי משמעותי בשיעור הריבית במחצית הראשונה של שנת 2017

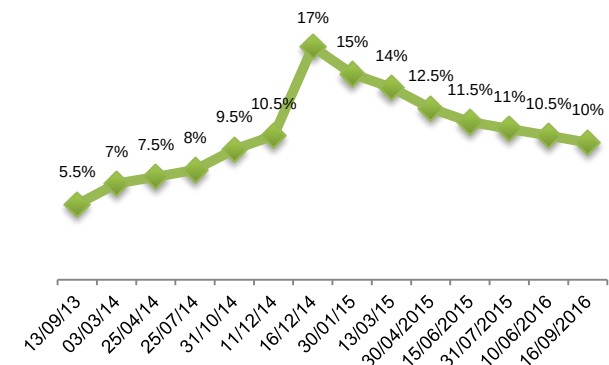
השקעות זרות ישירות, מיליארדי דולר



תנועות הון נטו, מיליארדי דולר

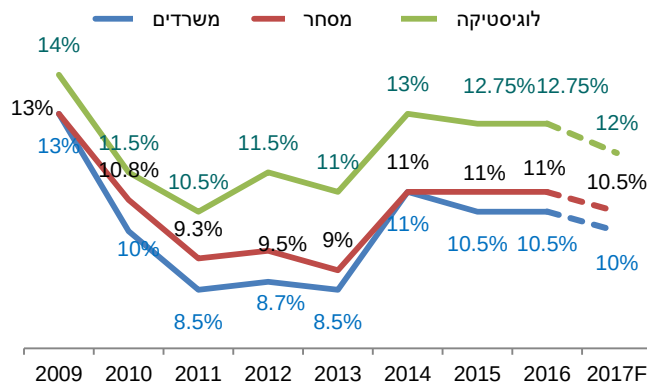


שיעור ריבית הבנק המרכזי, %

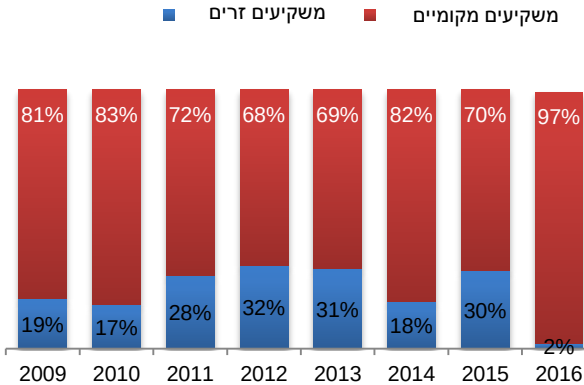


תשואה על נכסים	מגמות בהשקעות	השקעות בנדל"ן
תשואה על נכסים בשנת 2016 על פי מגזרים: • משרדים - 10.5% • מרכזים מסחריים - 11% • מרכזים לוגיסטיים - 12.75%	היקף ההשקעות בשנת 2016 על פי מגזרים: • משרדים - 3 מיליארד דולר • מרכזים מסחריים - 0.6 מיליארד דולר • מרכזים לוגיסטיים - 0.3 מיליארד דולר • השקעות אחרות - 1.2 מיליארד דולר • בשנת 2016 שיעור ההשקעות הזרות ירד למינימום של כל הזמנים ועמד על כ-2% מסך ההשקעות	• השקעות בענף הנדל"ן ברוסיה בשנת 2016 הסתכמו בכ-5.1 מיליארד דולר (עם 1.5 מיליארד דולר ברבעון השלישי לעומת 0.2 מיליארד דולר ברבעון השני) • התחזית של Cushman & Wakefield ל-2017 הינה כ-4.5 מיליארד דולר

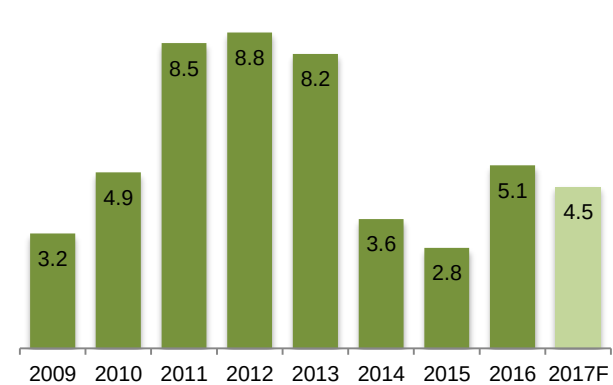
תשואה על נכסים במוסקבה, %



מקור ההשקעות בנדל"ן, %



סה"כ השקעות בנדל"ן ברוסיה, מיליארדי דולר

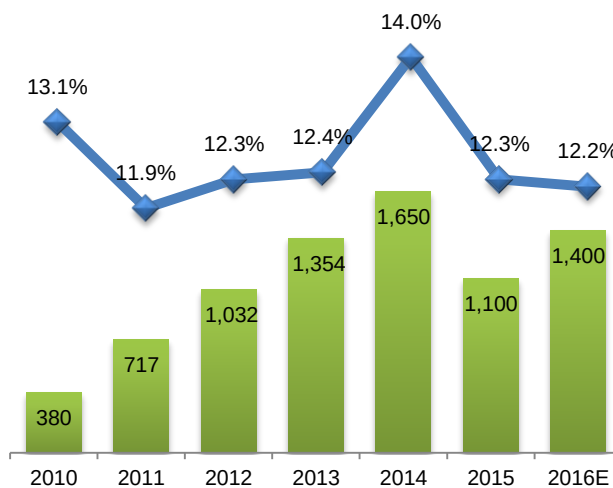
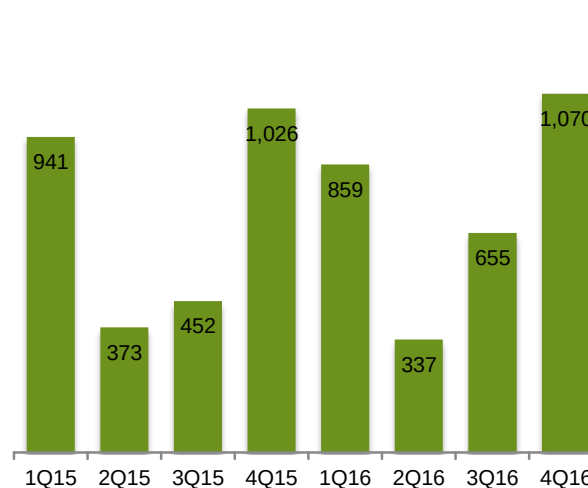
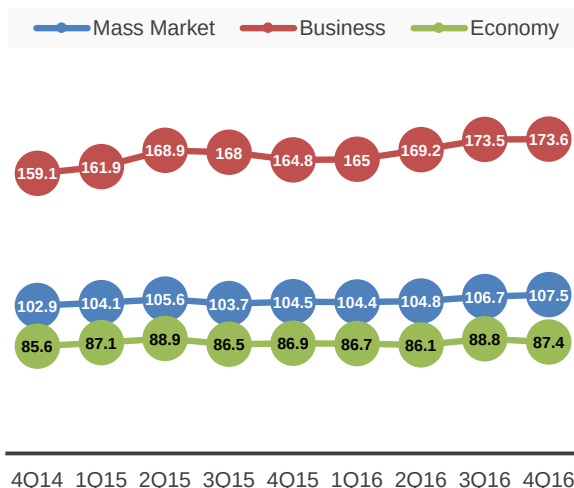


מחירי דיור וביקוש	היצע הדיור בסנט-פטרסבורג	שוק המשכנתאות ברוסיה
- בשנת 2016 מחירי הדיור המגזר ה- Mass Market עלו בכ-2.9% במונחים רובלים. הביקוש ברבעון הרביעי של 2016 הסתכם בכ-1.14 מיליון מ"ר, גידול של כ-14.2% לעומת הרבעון הקודם	63 פרויקטים חדשים נוספו לשוק במהלך הרבעון הרביעי של 2016 (45 ברבעון השלישי) בשטח כולל של כ-1,070 אלף מ"ר 92% מהדירות החדשות מיוחסים ל-Mass-Market - נכון לרבעון הרביעי של 2016, היצע הפרויקטים למכירה בסנט פטרסבורג עמד על כ-554 פרויקטים (ירידה שכ-1% לעומת רבעון קודם)	- במהלך 2016 ניטלו ברוסיה משכנתאות בסכום המוערך בכ-1.4 מיליארד רובל, ב-30% גבוה יותר מתקופה המקבילה אשתקד שיעור הריבית הממוצע על המשכנתאות היה 12.2%

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

מסירת הדירות בסנט פטרסבורג והפרברים, באלפי מ"ר

משכנתאות וריבית ממוצעת להלוואה, במיליוני רובל, %

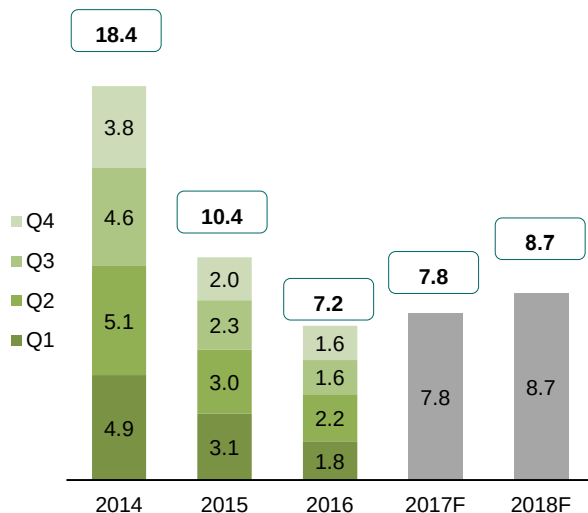


תיק נכסים: פרויקטים מניבים

מתחם משרדים במוסקבה - MirLand Business Center

NOI

NOI השוואה רבעונית, מיליוני דולר



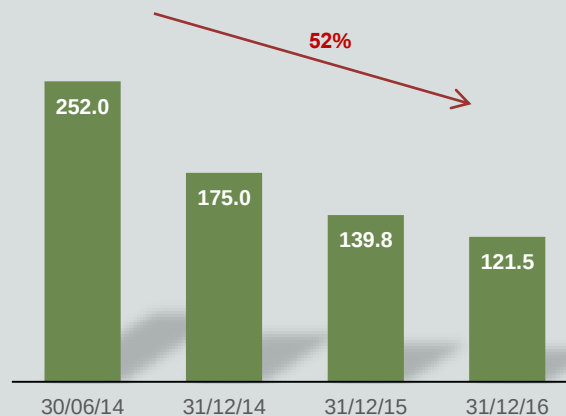
חישוב תחזית NOI, מיליוני דולר

פרמטר	2017F	2018F
שע"ח רובל/דולר	65	65
שיעור תפוסה	78%	83%
NOI, מיליוני דולר	7.8	8.7

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

הערכת שווי נכסים לפי C&W, מיליוני דולר



הפרויקט

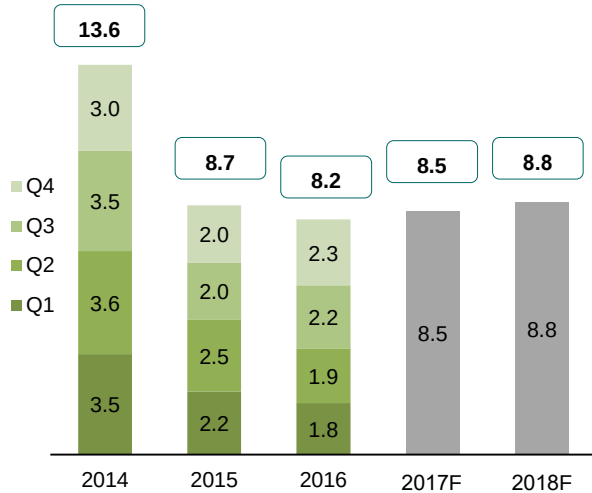
- קרקע: 4.5 הקטר
- שטח להשכרה: 67,781 מ"ר
- תחילת פעילות: 1Q07
- בעלות: 100%
- הלוואה: 94.2 מיליון דולר
- שווי נכסי נקי: 27.3 מיליון דולר



מרכז קניות ובילוי בסרטוב - Triumph Mall

NOI

NOI השוואה רבעונית, מיל' דולר



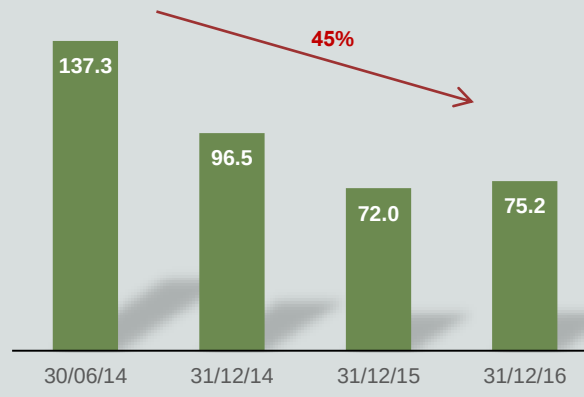
חישוב תחזית NOI, מיל' דולר

פרמטר	2017F	2018F
שע"ח רובל/דולר	65	65
שיעור תפוסה	97%	97%
NOI, מיליוני דולר	8.5	8.8

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

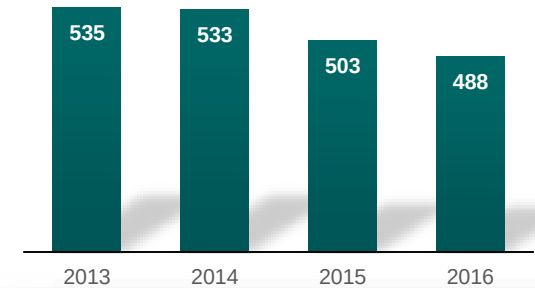
הערכת שווי נכסים לפי C&W, מיליוני דולר



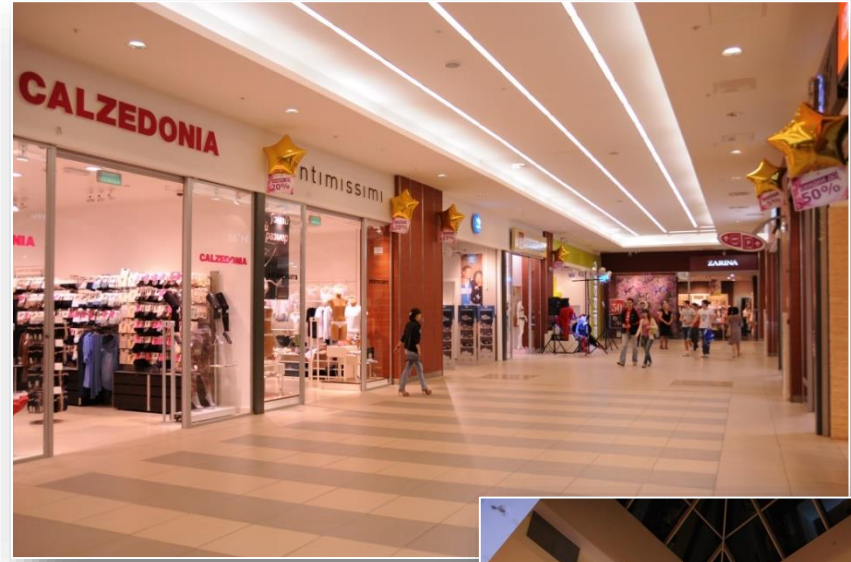
הפרויקט

- קרקע: 2.2 הקטר
- שטח להשכרה: 27,305 מ"ר
- תחילת פעילות: 4Q10
- בעלות: 100%
- הלוואה: 84 מיליון דולר
- שווי נכסי נקי: (-8.8) מיליון דולר

ממוצע מבקרים חודשי, באלפים



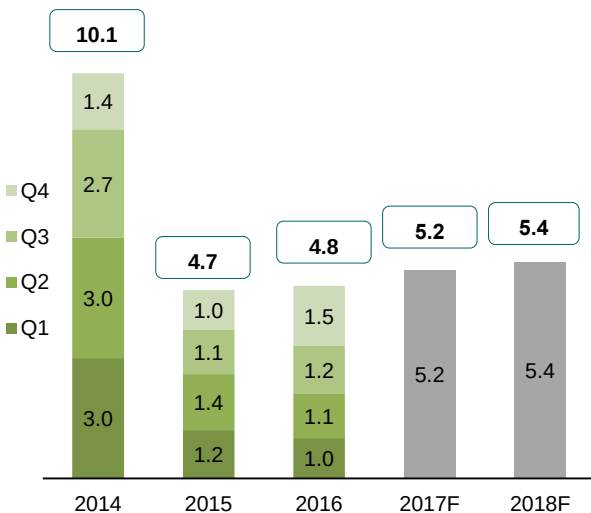
מרכז קניות ובילוי בסרטוב - Triumph Mall



מרכז קניות ובילוי ביארוסלב, שלב א' - Vernissage Mall

NOI

NOI השוואה רבעונית, מיל' דולר



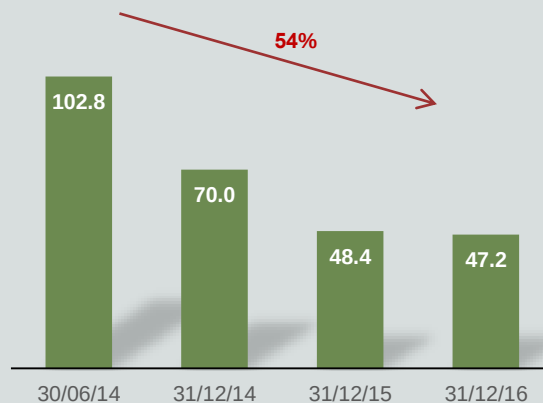
חישוב תחזית NOI, מיל' דולר

פרמטר	2017F	2018F
שע"ח רובל/דולר	65	65
שיעור תפוסה	95%	95%
NOI, מיליוני דולר	5.2	5.4

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

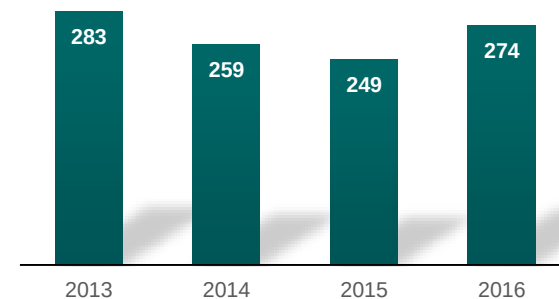
הערכת שווי נכסים לפי C&W, מיליוני דולר



הפרויקט

- קרקע: 12 הקטר
- שטח להשכרה: 34,090 מ"ר
- תחילת פעילות: Q207
- בעלות: 100%
- הלוואה: 42.4 מיליון דולר
- שווי נכסי נקי: 4.8 מיליון דולר

ממוצע מבקרים חודשי, באלפים



מרכז קניות ובילוי ביארוסלב, שלב א' - Vernissage Mall



תיק נכסים: פרויקטים למגורים

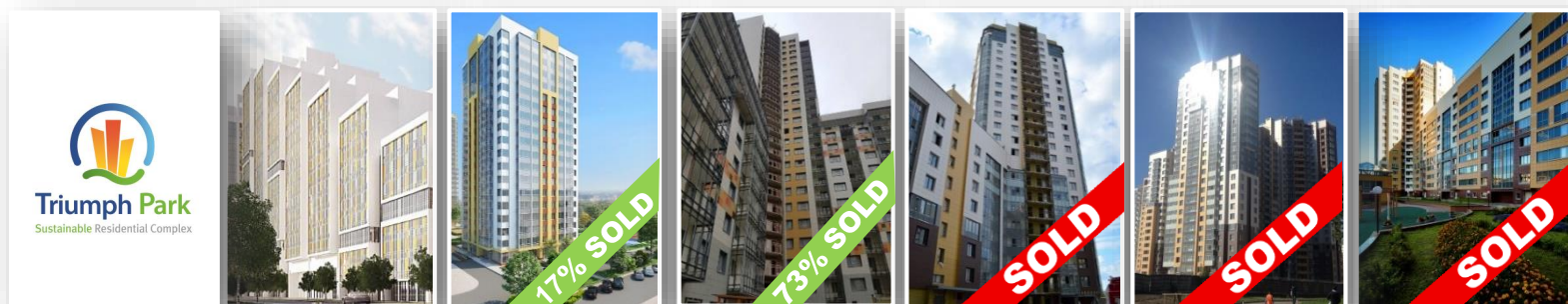
פרויקט מגורים בסנט פטרסבורג - Triumph Park



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

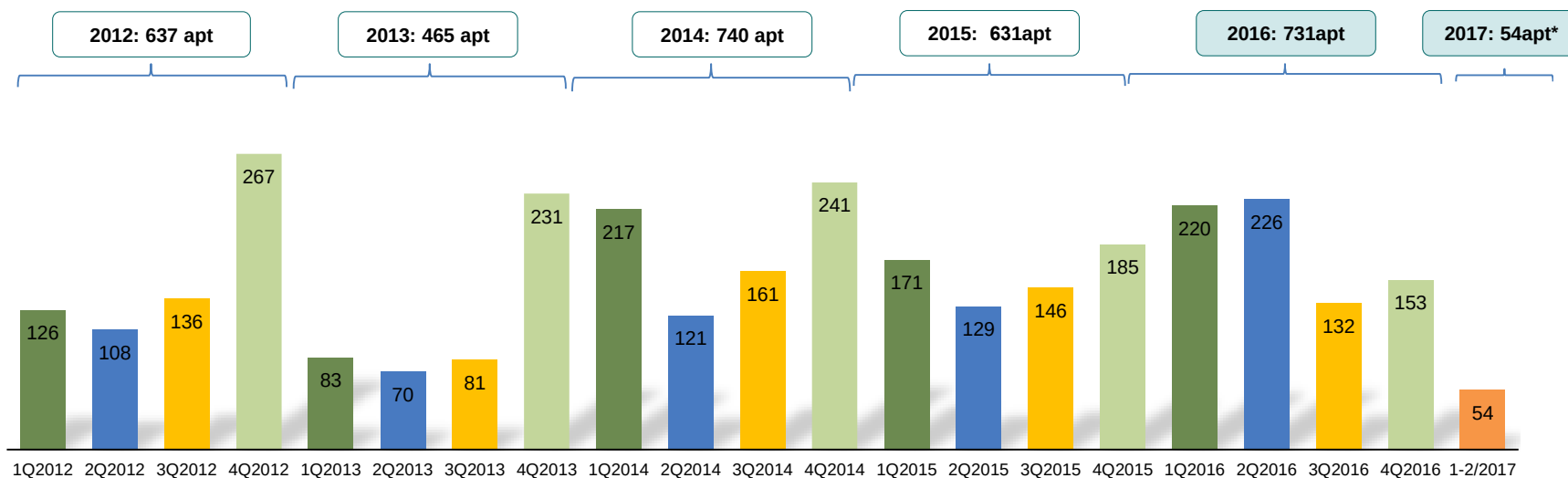
הפרויקט
- פרויקט מגורים רב שלבי, הראשון מסוגו ברוסיה - העומד בתקנים אירופאים לבנייה ירוקה - קרקע: 41 הקטר - שטח הדירות למכירה: כ- 397,000 מ"ר - סה"כ דירות (משוער): 8,500 - בעלות: 100%



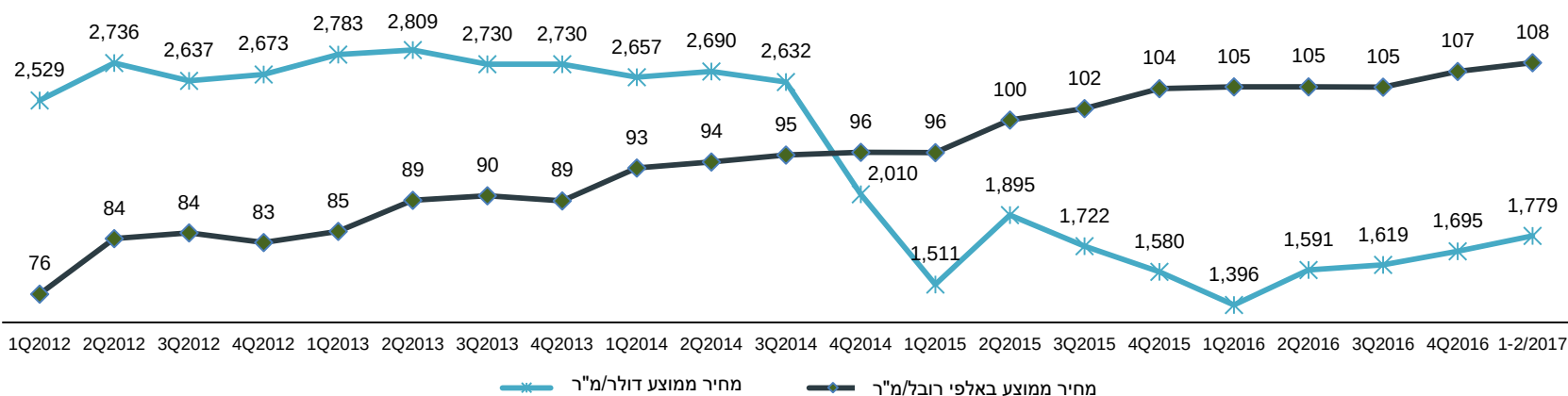
שלב 1	שלב 2	שלב 3	שלב 4	GREEN TOWER	שלב 5	שלב 6-8	סטטוס
נמכר	נמכר	נמכר	בבניה מתקדמת	בבניה	עבודות חפירה ויסודות	מלאי קרקעות	
510	630	1,346	1,244	132	1,510	3,268	מספר דירות
27,719	34,088	63,186	60,694	7,425	61,670	146,710	שטח למכירה, מ"ר
1,076	1,107	1,323	3,475	352	3,000	9,667	שטח מסחרי, מ"ר
4Q11	3Q12	4Q13	1Q15	4Q16	2Q17	2018	תחילת המכירות
2Q13	4Q14	3Q16	4Q17	2Q19	4Q19	2023	סיום הבניה
78	44	92	91	14	120	290	הכנסות, מליוני דולר*
18%	20%**	7%	14%	15%	17%	מעל 20%	רווח חזוי, %
1.2	1.5	3.1	3.3	הון עצמי	3.5***	-	מימון, מיליארדי רובל
30.6	32.3	32.7	62.7		~60	-	שער החליפין רובל/דולר
39.3	46.4	94.8	52.6	הון עצמי	58.3***	-	מימון, מיליוני דולר

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

מכירת דירות בפרויקט, על פי רבעונים (נכון לפברואר 2017)

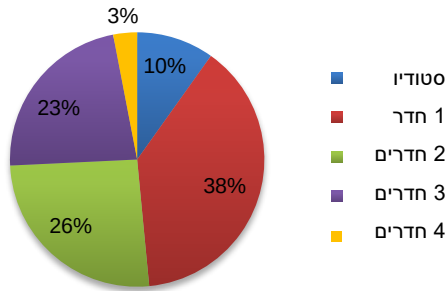


מחיר ממוצע רבעוני, רובל/מ"ר ודולר/מ"ר (נכון לפברואר 2017)



פרויקט מגורים בסנט פטרסבורג - Green Tower

תמהיל הדירות החזוי:



פרויקט בשלב בניה

- קונספט: הקמת מגדל מגורים יוקרתי בן 18 קומות, בסמוך לשלב א' וב' הבנויים
- סה"כ שטח למכירה: 7,425 מ"ר
- מס' דירות: 132
- חניה תת קרקעית: 44 מקומות
- שטח מסחרי: 352 מ"ר
- תחילת מכירות: 12/2016
- תחזית מכירות: 5 דירות/חודש



פרויקט מגורים בסנט פטרסבורג, תכנון שלב ה' - Triumph Park



פרויקט בשלב עבודות חפירה ויסודות

5.2 הקטר
61,670 מ"ר
1,510
כ-3,000 מ"ר
2Q17

- קרקע:
- סה"כ שטח למכירה:
- מס' דירות:
- שטח מסחרי:
- תחזית תחילת בניה:

מימון:

- במו"מ עם Sberbank

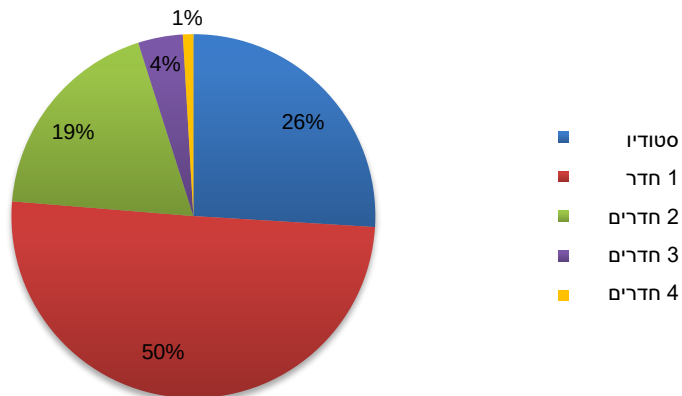
סטטוס:

- עבודות חפירה ויסודות

תשתיות זמינות:

- חשמל, מים וביוב

תמהיל הדירות החזוי:



פרויקט מגורים בפאתי מוסקבה, שלב א' - Western Residence

Western Residence, Moscow

Residential complex



Западная Резиденция



הפרויקט

- קרקע: 22.5 הקטר
- שטח למכירה: 65,629 מ"ר
- מס' בתים: 77 (מתוך 163)
- בעלות: 100%

מכירות:

- סה"כ מכירות: 64 בתים (נכון למרץ 2017)
- מכירות 2014: 11 בתים
- מכירות 2015: 12 בתים
- מכירות 2016: 13 בתים

- צפי הכנסות שלב א': 5.1 מיליון דולר

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

פרויקט מגורים בפאתי מוסקבה, שלב ב' - Western Residence

פרויקט בשלבי תכנון

- קונספט בבחינה: בניית בתים צמודי קרקע ומכירת חלקות לבניה פרטית
- קרקע: 11.2 הקטר
- 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

נתונים פיננסיים עיקריים ליום 31/12/2016

באלפי דולר			
31/12/2015	30/9/2016	31/12/2016	
\$577,841	\$582,670	\$517,244	סך הכל מאזן
\$(19,257)	\$(78,245)	\$136,830	הון עצמי
\$518,738	\$532,288	\$473,805	נכסי נדל"ן
\$475,687	\$498,145	\$244,023	סה"כ חוב, נטו
(\$157,477)	(\$53,223)	\$127,785	רווח/הפסד לתקופה
\$16,256	\$10,961	\$14,708	מזומן ושווה מזומן לסוף התקופה

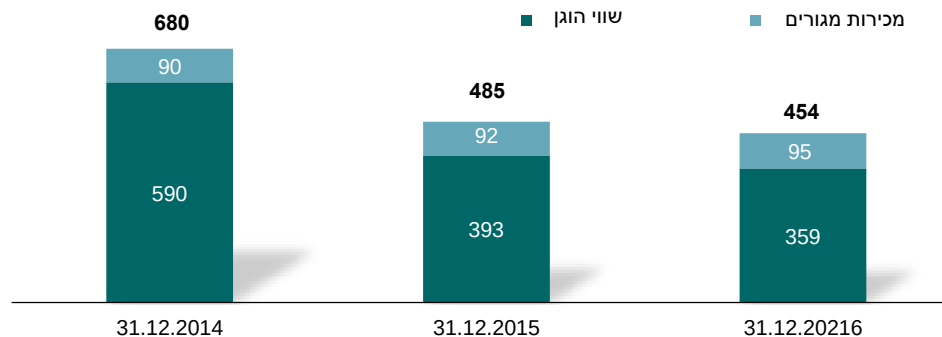
31/12/2015	30/9/2016	31/12/2016	יחסים פיננסיים עיקריים
82%	85%	47%	יחס חוב נטו למאזן
0.35	0.5	1.4	יחס שוטף
שלילי	שלילי	29%	יחס הון העצמי לסך המאזן
90%	91%	92%	יחס נכסי נדל"ן לסך המאזן
111%	120%	60%	יחס חוב נטו ל CAP נטו

MirLand Development Corporation Assets - Overview of Market Values as at 31st of December 2016



City	Property Name	Portfolio Market Value as of 31 of December 2016	Total sqm of Land	Projected Net Leasable / Saleable Area in sqm upon Completion (excl. Parking)	Market Value per sqm of Projected Net Leasable Area	Discount Rate	Projected Exit Capitalisation Rate for Commercial	Total Commercial Rental Income as of 2017 Market Rental Values (Assuming 100% Occupancy and Fully Completed)
Moscow	Hydromashservice	\$28,000,000	12,237	16,696	\$1,677	14.00%	10.00%	\$4,084,062
Moscow	MAG	\$32,200,000	21,940	18,535	\$1,737	14.00%	10.00%	\$4,828,857
Moscow Region	Western Residence, Perkhushkovo	\$11,200,000	225,300	39,670	\$282	15.50%	Residential	Residential
Saratov	Triumph Mall	\$75,200,000	22,000	27,243	\$2,760	14.00%	11.50%	\$8,273,000
Saint Petersburg	Triumph Park, Residential	\$91,200,000	408,314	236,601	\$281	20.00%	Residential	Residential
Saint Petersburg	Triumph Park, Commercial	\$8,300,000	81,663	106,000	n/a	n/a	n/a	n/a
Yaroslavl	Vernissage Mall	\$47,200,000	120,000	34,092	\$1,385	14.00%	11.50%	\$5,215,844
Yaroslavl	Phase II	\$2,200,000	160,000	40,000	n/a	n/a	n/a	n/a
Moscow	Tamiz Building	\$20,600,000	4,500	11,737	\$1,755	14.00%	10.00%	\$2,598,032
Moscow	Century Buildings	\$40,700,000	5,800	20,904	\$1,947	14.00%	10.00%	\$4,814,690
Kazan	Triumph House	\$1,800,000	22,000	18,500	n/a	n/a	n/a	n/a
Saratov	Logistics Complex	\$1,600,000	260,000	104,000	n/a	n/a	n/a	n/a
Total		\$360,200,000						\$29,814,000

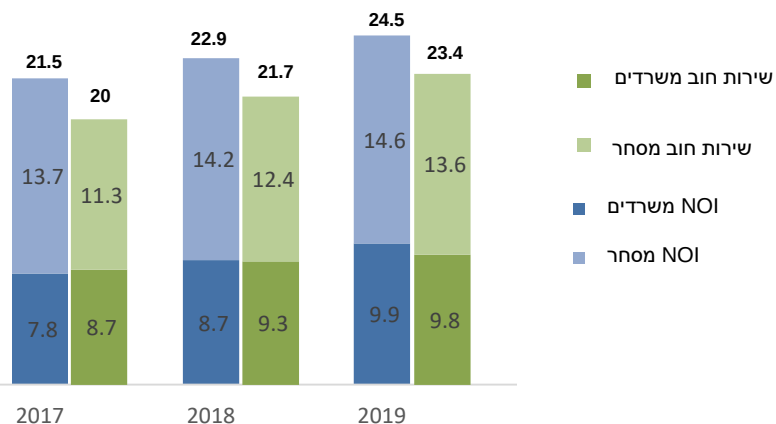
התפתחות הערכות השווי C&W, במיליוני דולר



מימון פרויקטים מניבים

פרויקט/ נתונים במיליוני דולר	הערכת שווי ליום 31/12/2016 במיליוני דולר	עלות היסטורית במיליוני דולר	תנאי ההלוואה	מימון	יחס שווי ליתרת ההלוואה	תשלומי קרן וריבית בשנת 2017	צפי NOI לשנת 2017	שיעור תפוסה בנכס ליום 31/12/2016
מסחרי:								
Triumph Mall – Saratov	75.2	77.5	10 שנים, 7% ריבית שנתית, תשלומים רבעוניים עם תשלום בלון של כ- 84% בסוף התקופה	81.9	109%	7.4	8.5	100%
Vernissage Mall – Yaroslavl	47.2	56.4	5 שנים, ריבית בנק מרכזי +4% (14% נכון להיום) החברה תהיה מחוייבת לשלם רק 8% ריבית שנתית, תשלומי קרן רבעוניים עם תשלום בלון של כ-97%	42.3	89.6%	3.9	5.2	97%
משרדים:								
Mirland Business Center	121.5	212.7	Hydro, MAG, Tamiz 10 שנים, 7% ריבית שנתית, תשלומים רבעוניים עם תשלום בלון של כ- 78% בסוף התקופה	93.2	76.7%	8.7	7.8	71%
			Mag b.26 10 שנים, 7% ריבית שנתית, תשלומים רבעוניים עם תשלום בלון של כ- 78% בסוף התקופה					
			Inomotor 10 שנים, 7% ריבית שנתית, תשלומים רבעוניים עם תשלום בלון של כ- 78% בסוף התקופה					
			Autoprioritet 5 שנים, ריבית ליבור+6.85%, תשלומי רבעוניים עם תשלום בלון של כ-73% בסוף התקופה					
סה"כ	243.9	346.6		217.4	89.1%	20	21.5	83%

NOI* מול שירות החוב**, מיליוני דולר

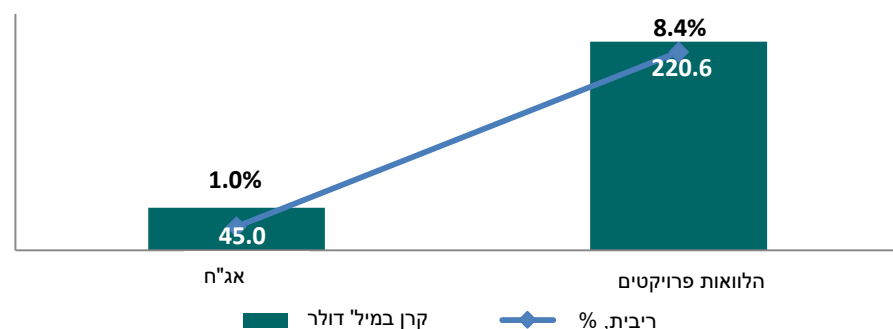


הנחות יסוד לחישוב NOI

פרמטר	2019	2018	2017
שער חליפין רובל/דולר	65	65	65
שיעור תפוסה במשרדים	86%	85%	81%
שיעור תפוסה בקניון בסרטוב	97%	97%	97%
שיעור תפוסה בקניון ביארוסלב	91%	91%	91%

עלות חוב ממוצעת בפועל, מיליוני דולר, %

עלות החוב הממוצעת של מירלנד הינה 7.1%



* מבוסס על מידע הידוע לחברה בעת הכנת מצגת זו. המידע המוצג נתון לשינויים בעקבות אירועים שאינם בשליטת החברה.
 ** מבוסס על הסכמי ההלוואות המתוקנים עם סבר בנק ו- VTB ובהתאם למשא ומתן עם בנק מממן נוסף של החברה.

תחזית תזרים מזומנים (מאוחד), באלפי דולר	12 חודשים המסתיימים ביום 31.12.2017	12 חודשים המסתיימים ביום 31.12.2018
יתרת מזומנים בקופה לתחילת תקופה	14,701	10,058
תזרים ממכירת יחידות דיור	53,688	60,198
תזרים מפעילות שוטפת	9,604	12,900
מימוש נכסים	1,800	7,700
סה"כ מקורות	65,091	80,798
תשלומי ריבית לבעלי אג"ח סחירות	(450)	(450)
פרעון אג"ח סחירות	-	-
פרעון ריבית והלוואות מבנקים בחברות בת	(20,054)	(21,925)
השקעות בפרויקטים	(49,231)	(49,031)
סה"כ שימושים	(69,735)	(71,405)
יתרת המזומנים בקופה לסוף תקופה	10,058	19,451

תחזית תזרים מזומנים (סולו), באלפי דולר	12 חודשים המסתיימים ביום 31.12.2017	12 חודשים המסתיימים ביום 31.12.2018
מזומן י.פ. (סולו)	10,253	6,265
מזומן בחברות בת מחוץ לרוסיה	585	-
החזר הלוואות מחברות הבת	768	14,369
הזרמה חיצונית	-	-
סה"כ מקורות	1,353	14,369
תזרים מפעילות שוטפת	(4,891)	(4,703)
תשלומי ריבית לבעלי אג"ח סחירות	(450)	(450)
פרעון אג"ח סחירות	-	-
סה"כ שימושים	(5,341)	(5,153)
מזומן י.ס. (סולו)	6,265	15,480
יתרות מזומנים בחברות הבת	3,793	3,970
מזומן י.ס. (מאוחד)	10,058	19,451

תודה רבה

רומן רוזנטל, מנכ"ל

Roman@mirland-development.com

יבגני סטקלוב, סמנכ"ל כספים

Yevgeny@mirland-development.com