



מצגת חברה, מרץ 2018



MIRLAND DEVELOPMENT PLC



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.

תוכן העניינים

- 4.....כרטיס ביקור
- 6.....סקירת הכלכלה הרוסית
- 15.....תיק נכסים: פרויקטים מניבים
- 21.....תיק נכסים: פרויקטים למגורים
- 29.....מידע פיננסי



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-10% ופניקס כ-12%
- 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:

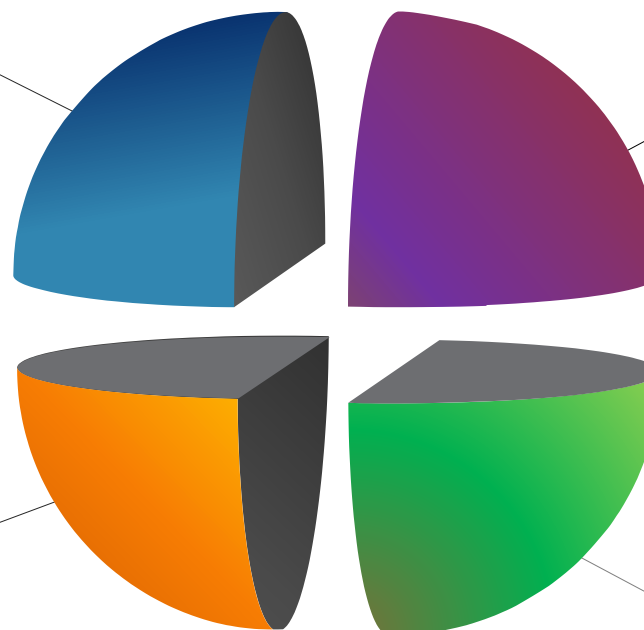
■ סה"כ הכנסה ממסירת דירות ב-2017	\$42.1M
■ סה"כ יח' דיור שנמכרו ב-2017	712 (כ-35 אלף מ"ר)
■ סה"כ מטרים שנותרו למכירה	191 אלף מ"ר
■ סה"כ יח' דיור שנותרו למכירה	כ-4,300

נכסים מניבים: מסחר

■ סה"כ NOI 2017	\$16.1M
■ סה"כ NOI 2016	\$13M
■ תפוסה ממוצעת	98%
■ מרכזים מסחריים להשכרה נטו	61 אלף מ"ר
■ ממוצע מבקרים במרכזים מסחריים (חודשי)	כ-440 אלף

נכסים מניבים: משרדים

■ סה"כ NOI 2017	\$7.2M
■ סה"כ NOI 2016	\$7.2M
■ תפוסה ממוצעת	75%
■ משרדים להשכרה נטו	68 אלף מ"ר



נתוני מסחר*

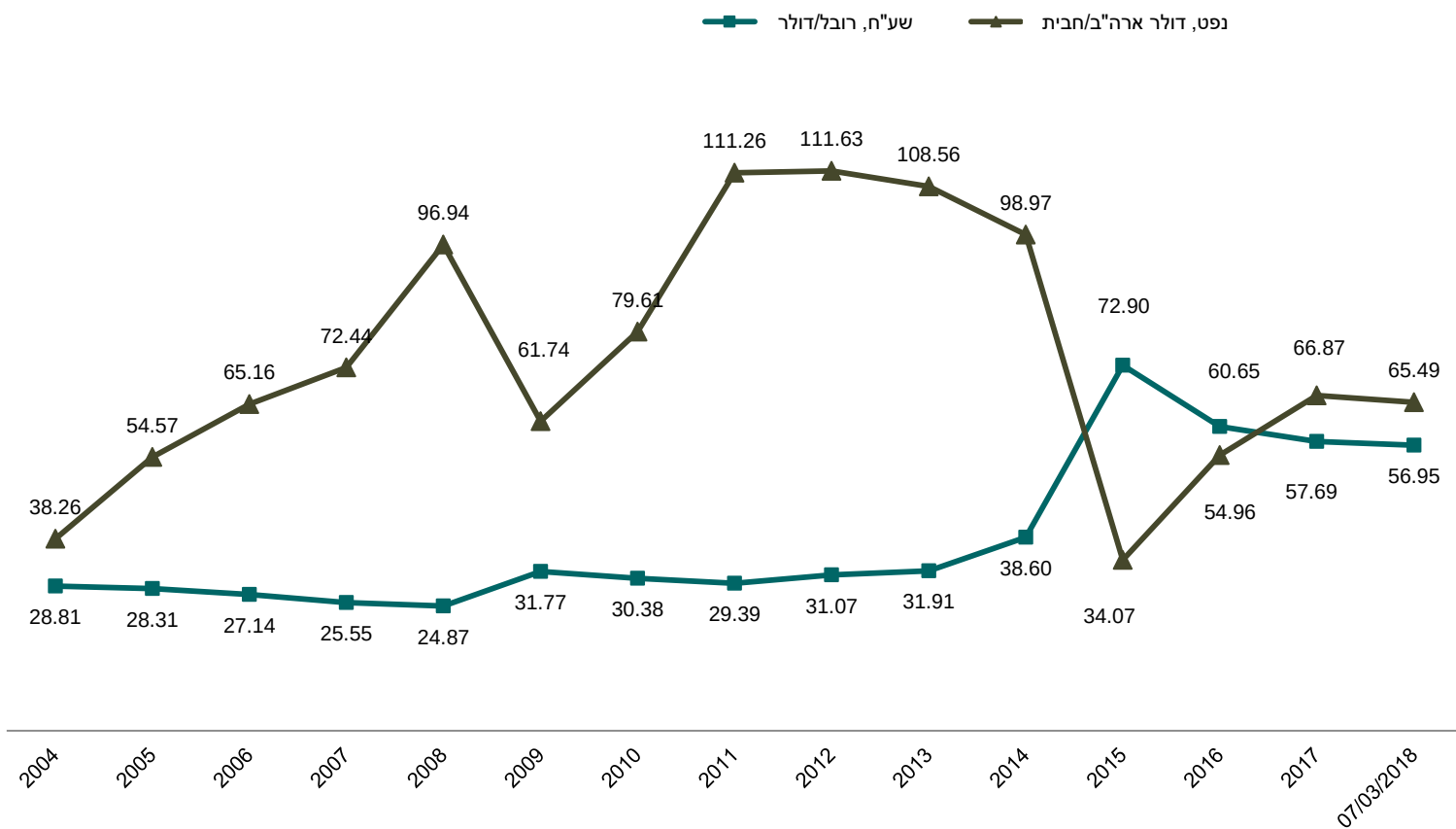
■ אופי החברה	ציבורית
■ הון עצמי	532.8 מיל' ש"ח
■ שווי שוק	219.4 מיל' ש"ח
■ הון עצמי למניה	5.65 ש"ח
■ מחיר מניה	2.32 ש"ח

איתנות פיננסית*

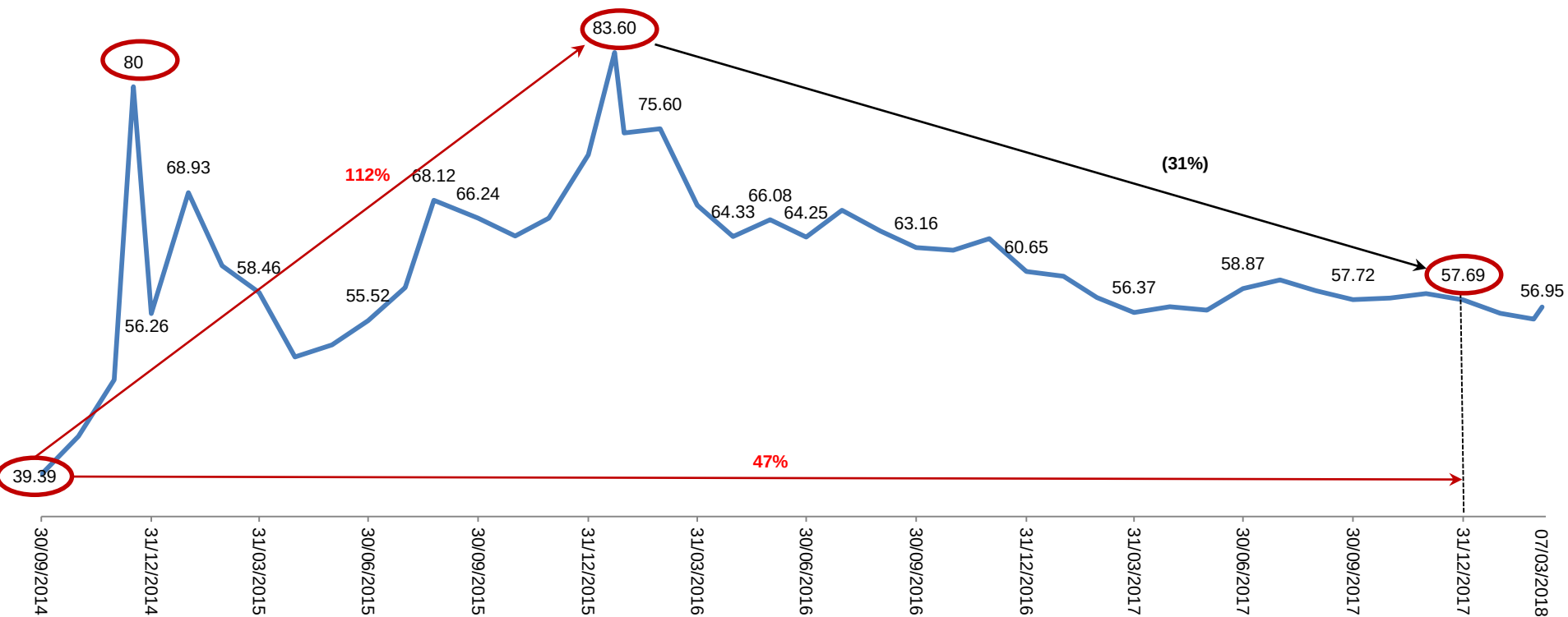
■ הכנסות	77.4 מיליון דולר
■ נכסי נדל"ן/מאזן	89%
■ חוב נטו/מאזן	42%
■ הון עצמי/מאזן	27%

סקירת הכלכלה הרוסית

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

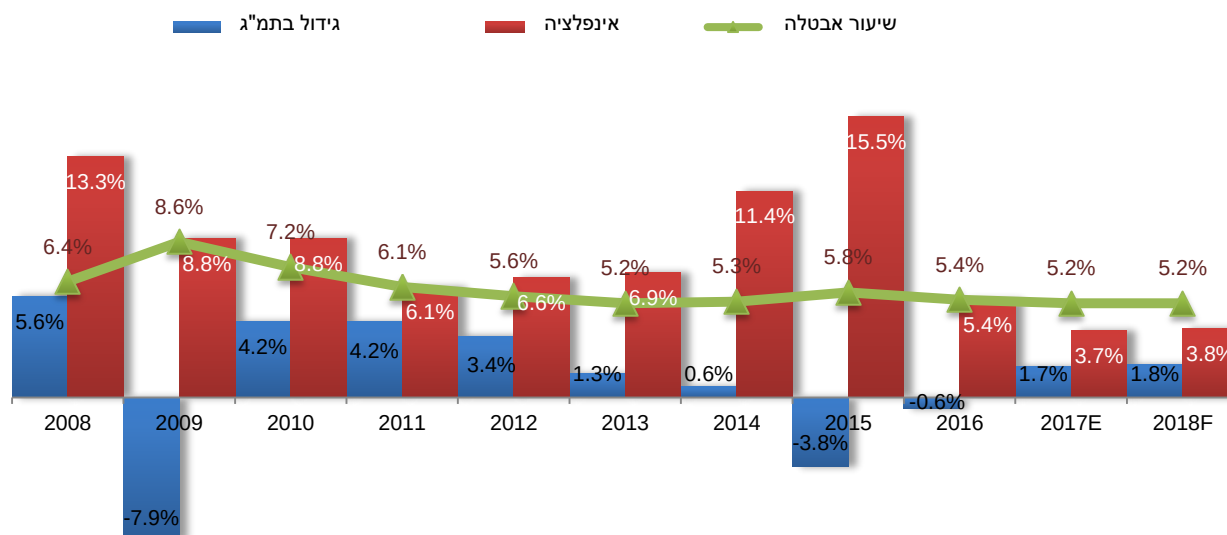


התפתחות שע"ח רובל/דולר החל מה-30/09/2014



תמ"ג	אינפלציה	אבטלה	דירוג האשראי
- במהלך שנת 2017 נרשמה צמיחה בתמ"ג, המוערכת בכ-1.7% (עפ"י Cushman&Wakefield) שיעור הצמיחה בתמ"ג הצפוי לשנת 2018 הינו 1.8-2% (עפ"י Renaissance Capital)	שיעור האינפלציה ברוסיה ירד ל-3.7% בסוף שנת 2017, לעומת רמה של 5.4% בשנת 2016 הצפי לשיעור האינפלציה של כ-3.8% בשנת 2018 (עפ"י Cushman&Wakefield)	שיעור האבטלה ברוסיה ירד ל-5.2% בסוף שנת 2017, לעומת 5.4% בשנת 2016 הצפי שבשנת 2018 שיעור האבטלה יהיה דומה לשנת 2017	דירוג האשראי של Standard & Poor's עבור רוסיה השתפר לכדי BBB-(יציב), החל פברואר 2018 דירוג Moody's השתפר ל-Ba1 (חיובי), החל מינואר 2018 <u>שני הדירוגים הינם ברמת השקעה</u>

שיעור צמיחת התמ"ג, אינפלציה ואבטלה



תרחישי תחזית כלכלית מבוססי תנודות במחיר הנפט לשנת 2017

נכון לדצמבר 2017

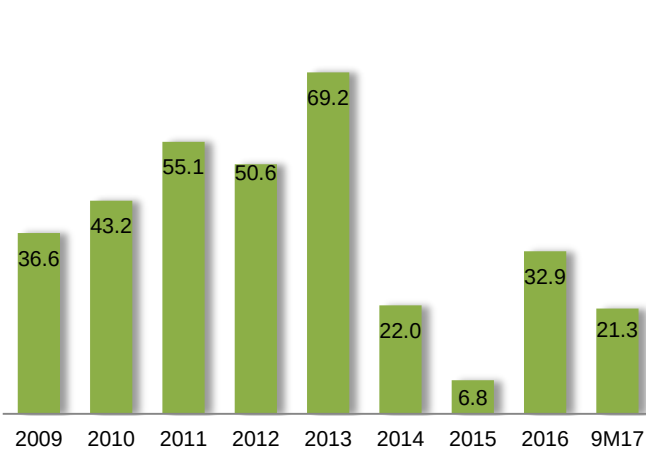
	2016	2017 תחזית								2017 הערכה*
מחיר הנפט דולר/חבית	45	80	70	60	55 Base case	50	45	40	30	55
שיעור צמיחת התמ"ג	-0.5%	3.4%	2.8%	2.1%	1.7%	1.4%	1.1%	0.8%	-0.6%	1.8%
שע"ח RUB/USD, ממוצע שנתי	67.0	53.9	56.2	59.7	62.4	64.4	67.3	70.7	81.2	58.3
שיעור האינפלציה	7.1%	4.7%	4.5%	4.8%	4.9%	5.1%	5.8%	6.7%	8.4%	3.7%
ריבית הבנק המרכזי, לסוף שנה	10%	7.0%	7.5%	8.0%	8.0%	8.5%	9.0%	9.5%	10%	7.75%
חשבון שוטף, כ- % מהתמ"ג	1.8%	3.1%	2.5%	1.8%	1.8%	1.6%	1.6%	1.3%	1.5%	2.2%
גרעון תקציבי, כ- % מהתמ"ג	-3.7%	1.3%	0.4%	-0.5%	-1.0%	-1.6%	-2.2%	-2.8%	-4.4%	-2.1%
תמ"ג, במיליארדי דולר	1,256	1,832	1,707	1,564	1,475	1,408	1,331	1,253	1,054	1,581

תרחישי תחזית כלכלית מבוססי תנודות במחיר הנפט

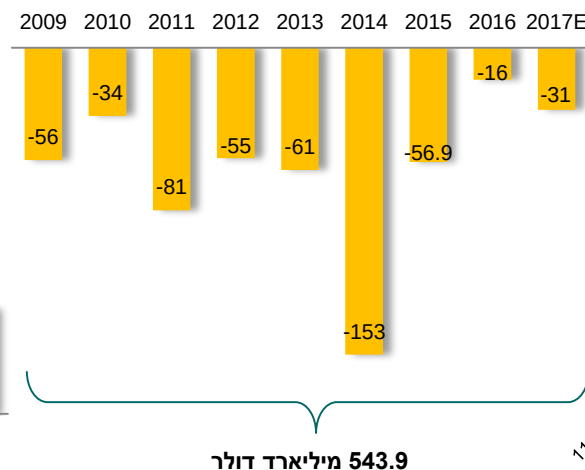
	2017 הערכה*	תחזית 2018									תחזית 2019
מחיר הנפט דולר/חבית	55	80	70	60	55 Base case	50	45	40	30	20	55
שיעור צמיחת התמ"ג	1.8%	3.3%	2.6%	2.2%	2.0%	1.8%	1.5%	1.4%	-0.8%	-1.8%	2.2%
שע"ח RUB/USD, ממוצע שנתי	58.3	55.6	56.0	58.5	59.8	60.7	63.1	66.2	75.0	85.9	61.8
שיעור האינפלציה	3.7%	3.5%	3.2%	3.4%	3.4%	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	תנועות הון	ריבית
- השקעות זרות ישירות ברוסיה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2017 הסתכמו לכ-21 מיליארד דולר (הנתונים לסוף שנת 2017 טרם פורסמו ע"י הגורמים הרשמיים) - למרות הסנקציות שמגבילות את היקף ההשקעות בכלכלה הרוסית, ניתן לזהות מגמה חיובית של עליה לעומת שנת 2015	- על פי נתוני הבנק המרכזי, תנועות הון נטו מרוסיה בסוף שנת 2017 הסתכמו לכדי 31 מיליארד דולר, לעומת 16 מיליארד דולר בשנת 2016 - ניתן לזהות מגמת צמצום ביציאת ההון נטו החל משנת 2016. שכן, ממוצע שנתי של תנועות ההון בין השנים 2011 - 2015 היה כ-81 מיליארד דולר. מגמה זו צפויה להימשך גם בשנת 2018 - יתרות מט"ח של רוסיה ליום ה-31.12.17 היו כ-356.1 מיליארד דולר (לעומת כ-317.6 מיליארד דולר נכון ל-31.12.16)	- הריבית של הבנק המרכזי של רוסיה נסקה משיעור של 5.5% בינואר 2014 עד לשיעור של 17% בסוף דצמבר 2014 - מאז שיעור הריבית הורד ע"י הבנק המרכזי של רוסיה בהדרגה לכדי 7.5% (פברואר 2018) - מגמת הירידה צפויה להימשך גם בשנת 2018

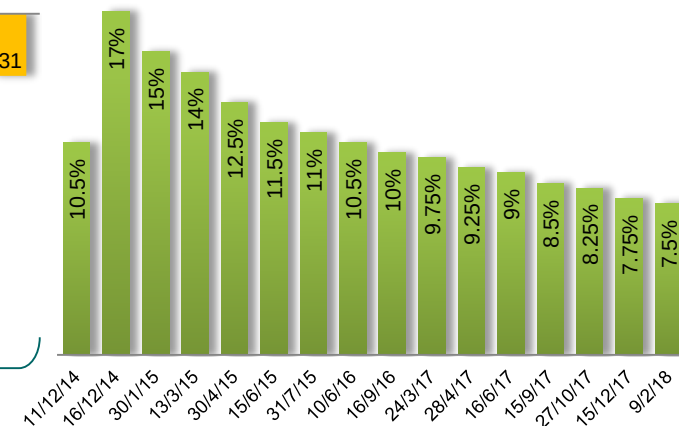
השקעות זרות ישירות, מיליארדי דולר



תנועות הון נטו, מיליארדי דולר

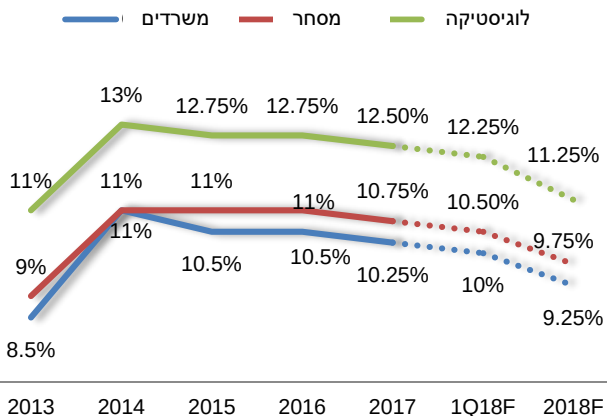


שיעור ריבית הבנק המרכזי, %

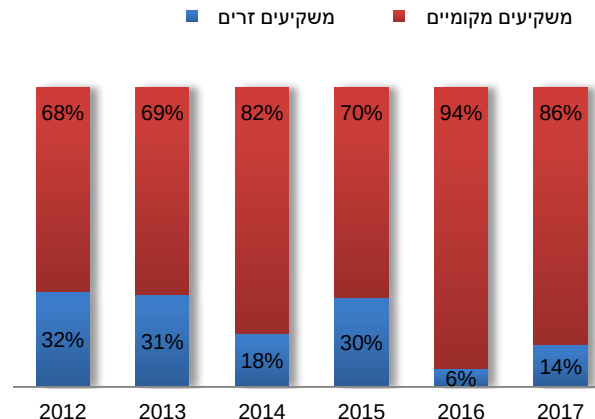


תשואה על נכסים	מגמות בהשקעות	השקעות בנדל"ן
- תשואה על נכסים בסוף שנת 2017 על פי מגזרים (ירידה קלה לעומת רבעונים 1-3 של 2017): - משרדים - 10.25% - מרכזים מסחריים - 10.75% - מרכזים לוגיסטיים - 12.50% - תחזית התשואה על נכסים לסוף 2018: - משרדים - 9.25% - מרכזים מסחריים - 9.75% - מרכזים לוגיסטיים - 11.25%	- היקף ההשקעות בשנת 2017 על פי מגזרים: - משרדים - 1.7 מיליארד דולר (34%) - מרכזים מסחריים - 2.0 מיליארד דולר (40%) - מרכזים לוגיסטיים - 420 מיליון דולר (8.4%) - אחר - 880 מיליון דולר (17.6%) - בשנת 2017 שיעור ההשקעות הזרות עלה והסתכם לכ-14% מסך ההשקעות, לעומת 6% בלבד ב-2016	- השקעות בענף הנדל"ן ברוסיה בשנת 2017 הסתכמו בכ-5 מיליארד דולר (1.5 מיליארד דולר בחצי השנה הראשונה), בדומה לשנת 2016 - התחזית של Cushman & Wakefield להשקעות בענף הנדל"ן ברוסיה לשנת 2018 עומדת על כ-5.6 מיליארד דולר

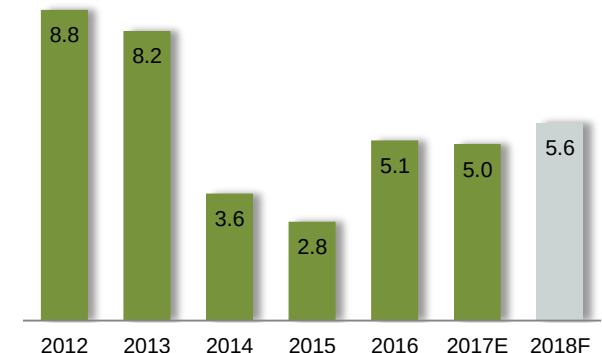
תשואה על נכסים במוסקבה, %



מקור ההשקעות בנדל"ן, %

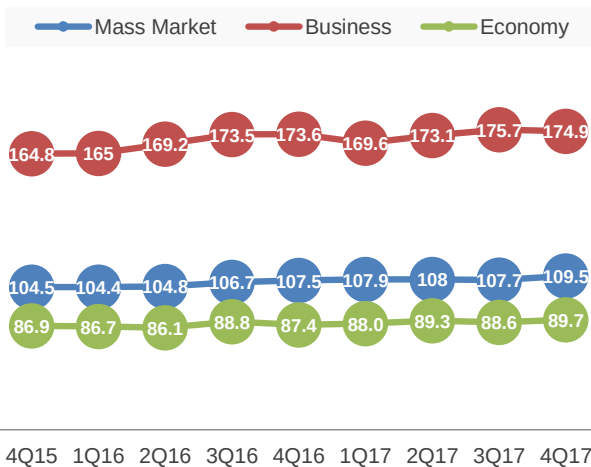


סה"כ השקעות בנדל"ן ברוסיה, מיליארדי דולר

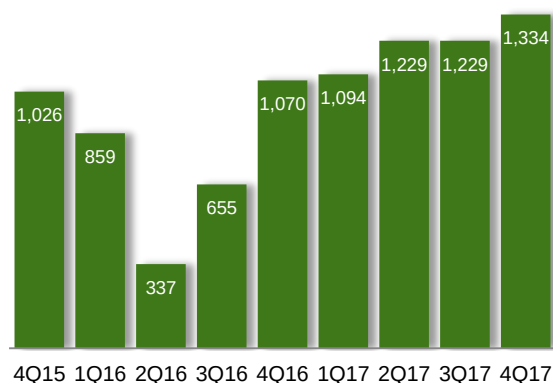


מחירי דיור וביקוש	היצע הדיור בסנט-פטרסבורג	שוק המשכנתאות ברוסיה
ברבעון הרביעי של 2017 מחירי הדיור במגזר ה-Mass Market עלו בכ-1.7% במונחים רובלים לעומת הרבעון הקודם (עליה של כ-1.2% ב-economy וירידה של כ-0.4% ב-business)	46 פרויקטים חדשים נוספו לשוק במהלך הרבעון הרביעי (56 ברבעון השלישי) של 2017, בשטח כולל של כ-1,334 אלף מ"ר 93% מהדירות החדשות מיוחסים ל-Mass-Market	- הסכום המוערך של משכנתאות אשר ניטלו במהלך שנת 2017 עומד על כ-2 טריליון רובל (כ-34.4 מיליארד דולר), עליה של 22% לעומת התקופה המקבילה אשתקד - שיעור הריבית הממוצע על המשכנתאות נכון לסוף התקופה היה 11.8%

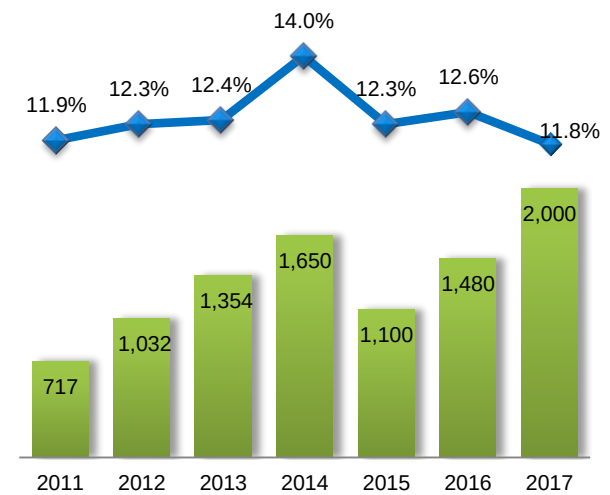
מחירי הדירות בסנט פטרסבורג לפי רמות, באלפי רובל/מ"ר



מסירת הדירות בסנט פטרסבורג והפרברים, באלפי מ"ר

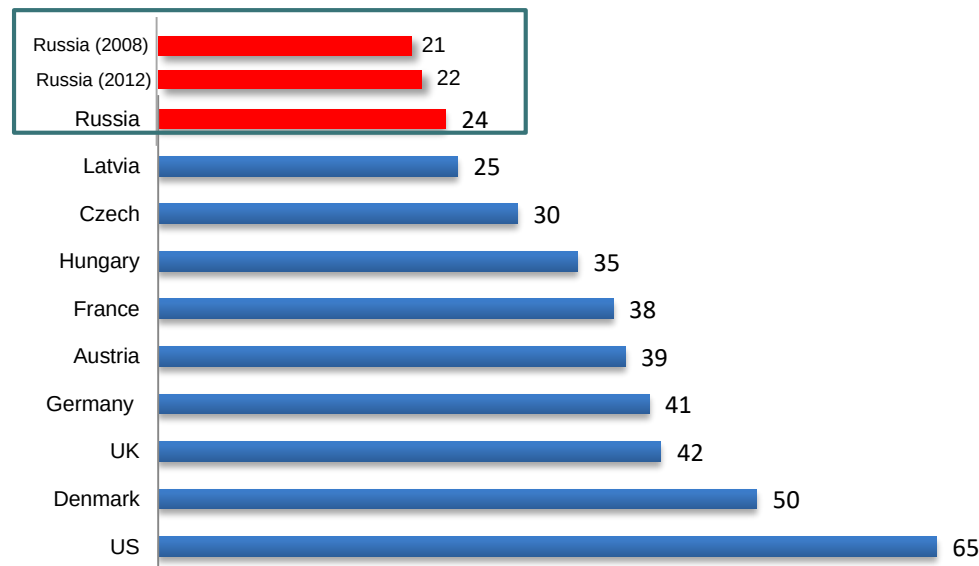


היקף משכנתאות וריבית ממוצעת, במיליארדי רובל, %



- 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
- צפי להמשך מגמת ההורדה של הריבית ע"י הבנק המרכזי של רוסיה בעקבות האטת קצב האינפלציה אל מתחת ל-4%

שטח למגורים לנפש, נתונים עדכניים לסוף שנת 2016



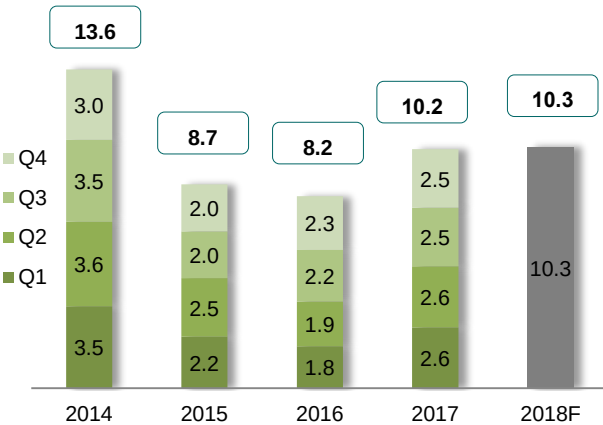
פרויקטים מניבים

תיק
נכסים

מרכז קניות ובילוי בסרטוב

NOI

NOI השוואה רבעונית, מיליוני דולר



חישוב תחזית NOI, מיליוני דולר

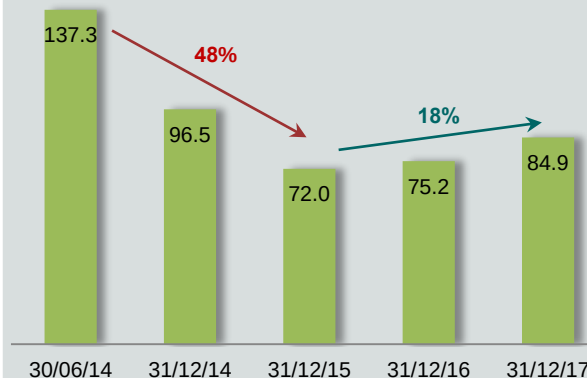
פרמטר	2018F	2019F
שע"ח רובל/דולר	63	63
שיעור תפוסה	97%	97%
NOI, מיליוני דולר	10.3	11.0

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%	\$82.3M	31/03/17
100%	\$82.2M	30/06/17
100%	\$84.9M	31/12/17

שיעור היזון ממוצע*: 12.6%

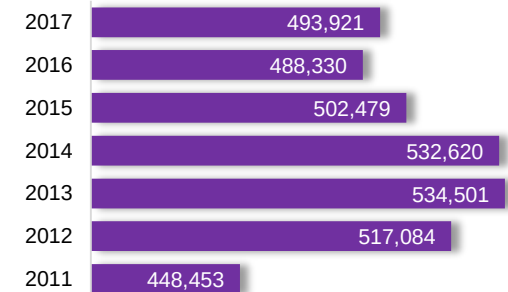
הערכת שווי נכסים לפי C&W, מיליוני דולר



הפרויקט

- קרקע: 22 דונם
- שטח להשכרה: 27,305 מ"ר
- תחילת פעילות: 4Q10
- בעלות: 100%
- הלוואה: 83 מיליון דולר
- שווי נכסי נקי: 1.9 מיליון דולר

ממוצע מבקרים חודשי



מרכז קניות ובילוי בסרטוב - Triumph Mall

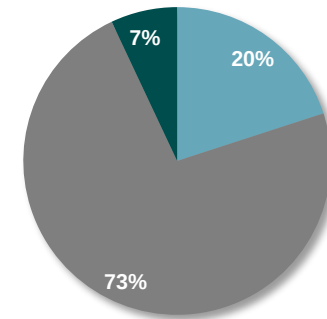


נתוני שכירות

- תפוסה: 100%
- תקופת שכירות ממוצעת: 11 שנים
- מס' שוכרים: 154
- 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*

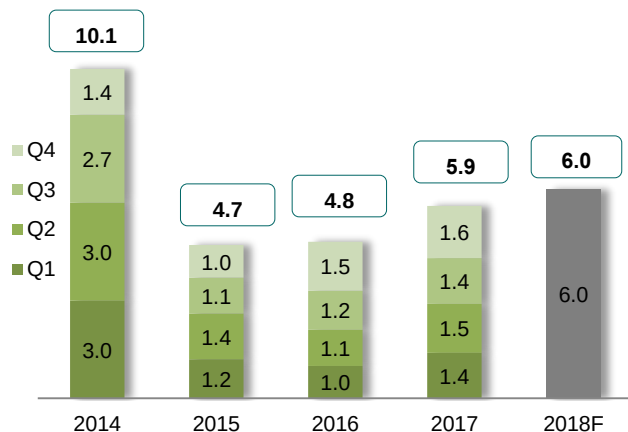


- אין הצמדה
- אינפלציה
- הצמדה קבועה

מרכז קניות ובילוי ביארוסלב, שלב א' - Vernissage Mall

NOI

NOI השוואה רבעונית, מיליוני דולר



חישוב תחזית NOI, מיליוני דולר

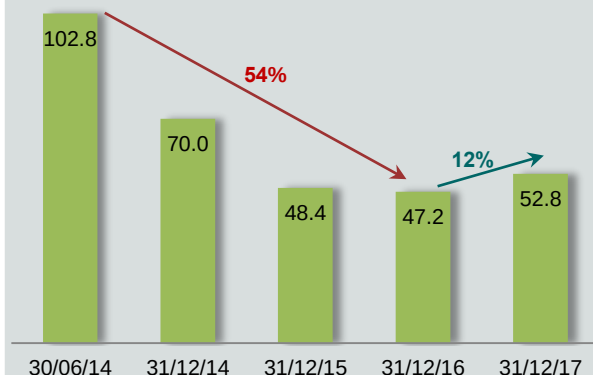
פרמטר	2018F	2019F
שטח רובל/דולר	63	63
שיעור תפוסה	95%	95%
NOI, מיליוני דולר	6.0	6.4

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%	\$51.2M	31/03/17
97%	\$51.0M	30/06/17
97%	\$52.8M	31/12/17

שיעור היזון ממוצע*: 12.5%

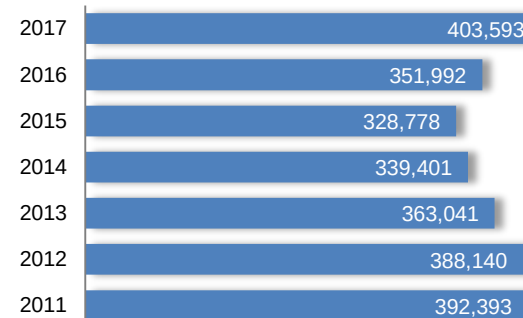
הערכת שווי נכסים לפי C&W, מיליוני דולר



הפרויקט

- קרקע: 120 דונם
- שטח להשכרה: 34,090 מ"ר
- תחילת פעילות: Q207
- בעלות: 100%
- הלוואה: 46.3 מיליון דולר
- שווי נכסי נקי: 6.5 מיליון דולר

ממוצע מבקרים חודשי



מרכז קניות ובילוי ביארוסלב, שלב א' Vernissage Mall

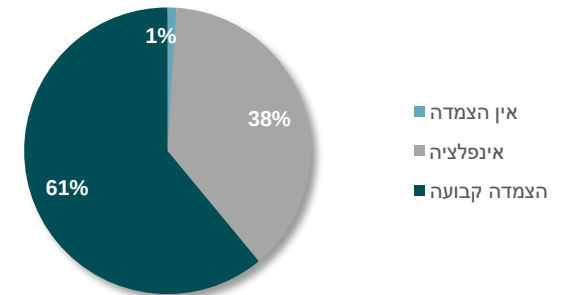


נתוני שכירות

- תפוסה: 97%
- הסכם שכירות ממוצע: 15 שנים
- מס' שוכרים: 140
- תוספת הכנסות מהמחזור של השוכר, כאחוז מסך הכנסות השכירות:

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

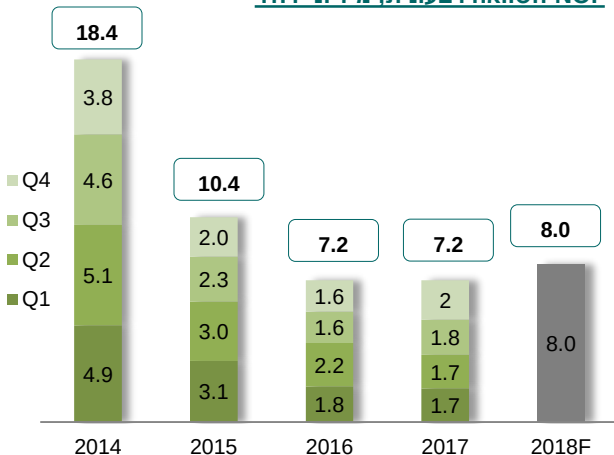
הצמדת דמי השכירות*



מתחם משרדים במוסקבה - MirLand Business Center

NOI

NOI השוואה רבעונית, מיליוני דולר



חישוב תחזית NOI, מיליוני דולר

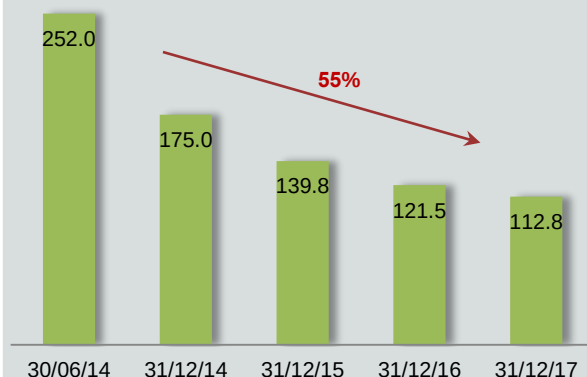
פרמטר	2018F	2019F
שע"ח רובל/דולר	63	63
שיעור תפוסה	82%	83%
NOI, מיליוני דולר	8.0	9.0

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
73%	\$120.3M	31/03/17
73%	\$114.6M	30/06/17
75%	\$112.8M	31/12/17

שיעור היוון ממוצע: 11.4%

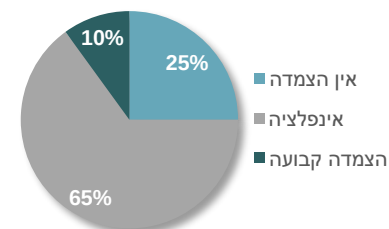
הערכת שווי נכסים לפי C&W, מיליוני דולר



הפרויקט

- קרקע: 45 דונם
- שטח להשכרה: 67,781 מ"ר
- תחילת פעילות: 4Q07
- בעלות: 100%
- הלוואה: 92.1 מיליון דולר
- שווי נכסי נקי: 20.7 מיליון דולר
- מס' שוכרים: 144
- הסכם שכירות ממוצע: 4.8 שנים

הצמדת דמי השכירות



פרויקטים למגורים

תיק
נכסים

פרויקט מגורים בסנט פטרסבורג - Triumph Park



במהלך שנת 2017 שווקו כ-712 דירות, בתמורה כוללת של
כ-61.8 מיליון דולר (222 מיליון ₪*)



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



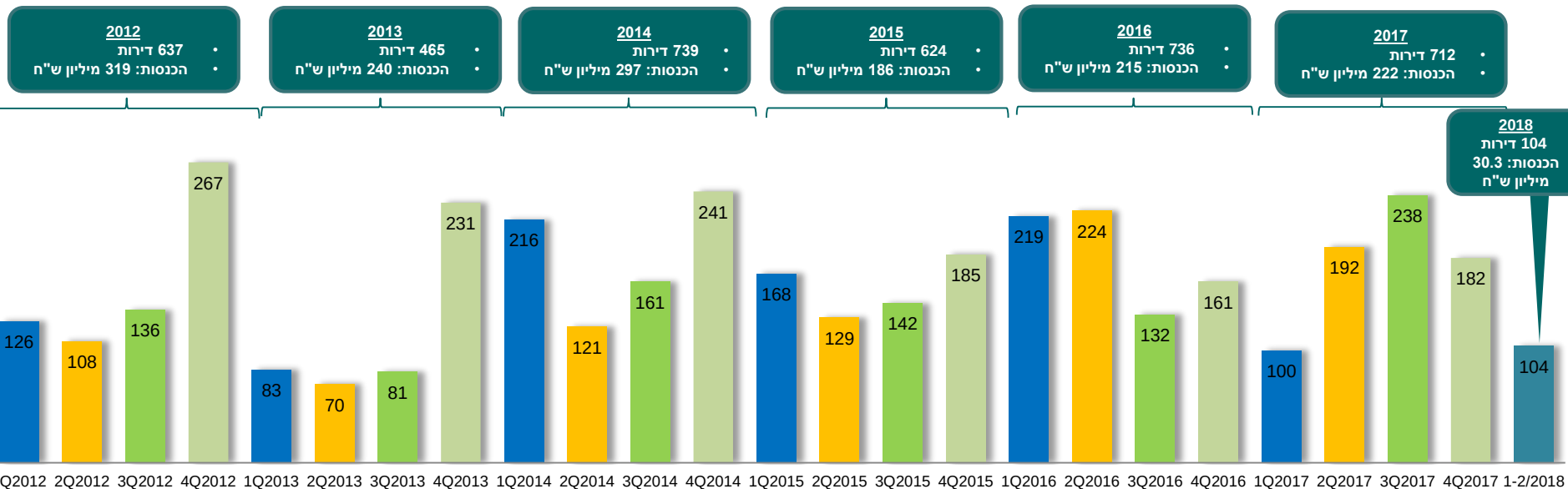
הפרויקט
- פרויקט מגורים רב שלבי, הראשון מסוגו ברוסיה - העומד בתקנים אירופאים לבניה ירוקה - קרקע: 397 דונם - שטח הדירות למכירה: כ- 384,500 מ"ר - סה"כ דירות (משוער): 8,500 - בעלות: 100%



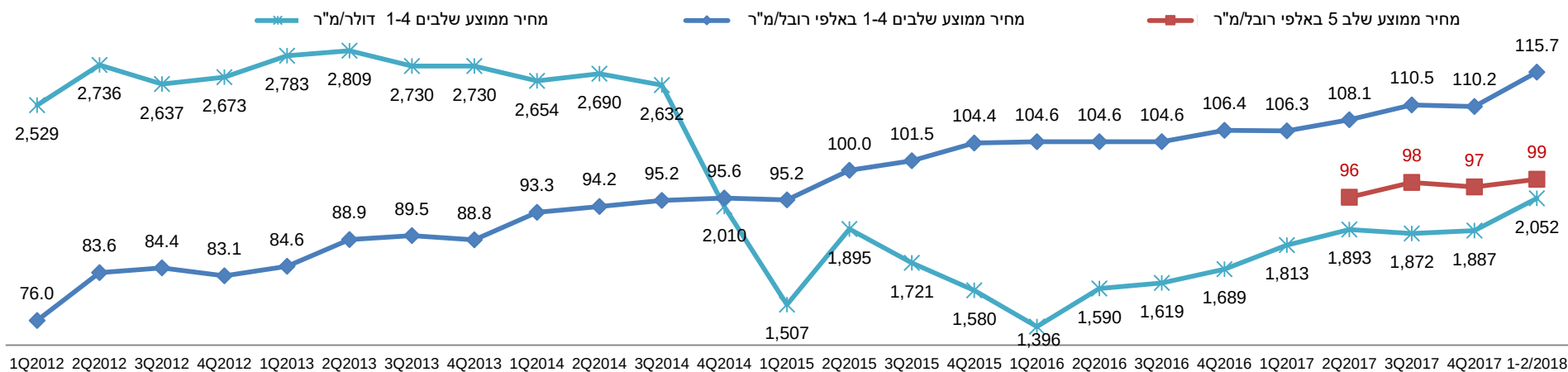
שלב 1	שלב 2	שלב 3	שלב 4	GREEN TOWER	שלב 5	שבלים 6-8	סטטוס
נמכר	נמכר	נמכר	מסירת דירות	בבניה	בבניה	מלאי קרקעות	
510	630	1,346	1,244	132	1,510	3,268	מספר דירות
27,719	34,088	63,186	60,694	7,425	66,094	129,787	שטח למכירה, מ"ר
1,076	1,107	1,538	3,151	371	3,532	9,262	שטח מסחרי, מ"ר
4Q11	3Q12	4Q13	1Q15	4Q16	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	3.7	-	מימון, מיליארדי רובל
30.6	32.3	32.7	62.7		60.0	-	שער החליפין רובל/דולר
39.3	46.4	94.8	52.6	הון עצמי	62	-	מימון, מיליוני דולר

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

נתוני מכירות ברבעון, מס' דירות

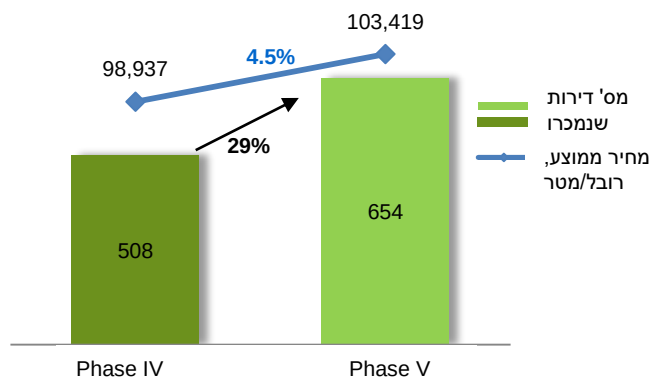


מחיר ממוצע רבעוני, רובל/מ"ר, דולר/מ"ר



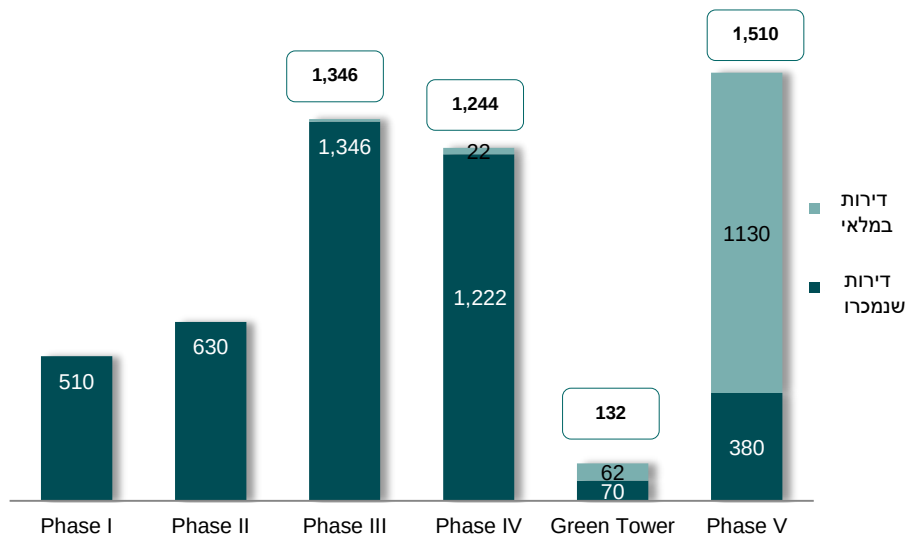
דו"ח מכירות של פרויקט מגורים בסנט פטרסבורג - Triumph Park

השוואת מכירת דירות במהלך תשעה חודשים מתחילת מכירות של שלב 5 לעומת שלב 4

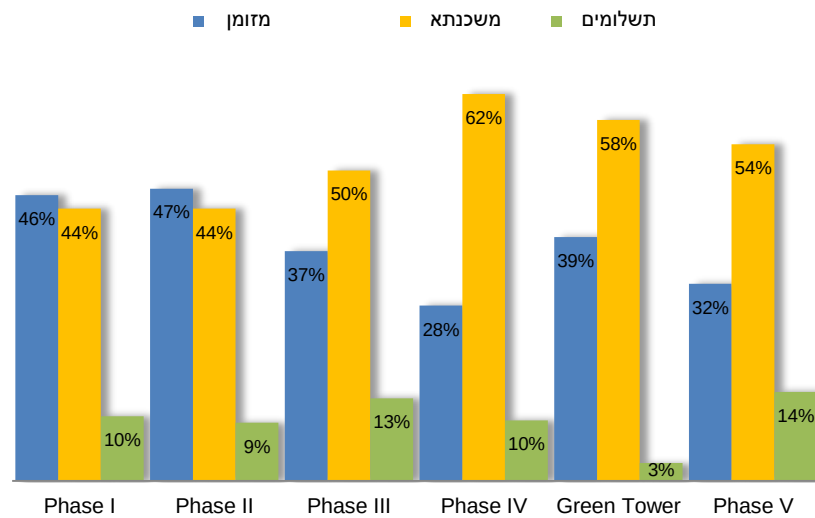


9 חודשים מתחילת מכירות שלב 4			9 חודשים מתחילת מכירות שלב 5
380	0	Phase V	
228	375	Phase IV	
36	0	Green Tower	
10	133	Phase III	
645	508	מס' דירות שנמכרו במהלך התקופה	
103,419	98,937	מחיר מכירה ממוצע (רובל למטר)	

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



התפלגות אופן התשלום עבור הדירות לפי שלבי בניה, %



דו"ח מסירת דירות של Phase IV

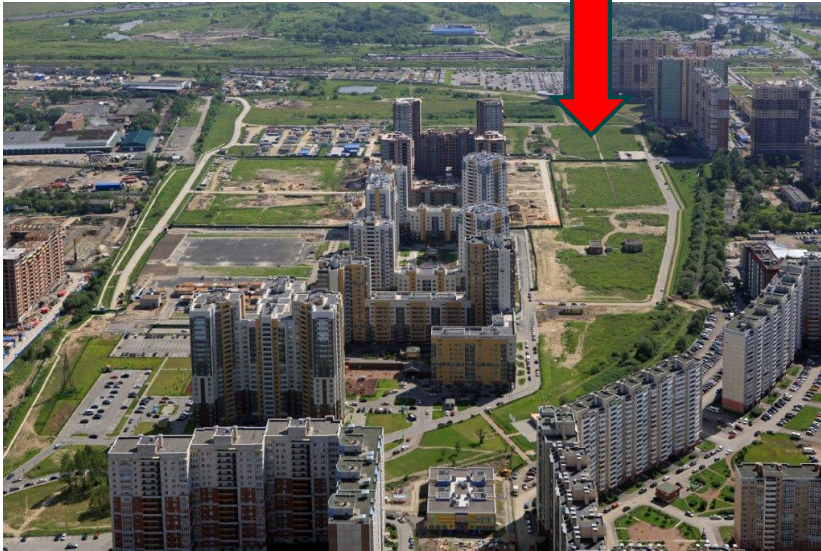
סה"כ דירות שנמסרו	מסירה שניה					מסירה ראשונה					
	נדחו		התקבלו		סה"כ מסירה שניה	נדחו		התקבלו		סה"כ מסירה ראשונה	
	דירות	%	דירות	%		דירות	%	דירות	%		
379	15	19%	65	81%	80	41	12%	314	88%	355	ללא התאמות
203	0	-	5	100%	5	72	27%	198	73%	270	עם התאמות
582	15	18%	70	82%	85	113	20%	512	80%	625	סה"כ

- סה"כ 582 דירות נמסרו והתקבלו ע"י בעלי הדירות נכון לשבוע הראשון של מרץ 2018 (מתוך סה"כ של 1,244 דירות)
- במהלך הרבעון השני של 2018 צפויות להימסר 619 דירות



פרויקט מגורים בסנט פטרסבורג, מכירת קרקע

שטח קרקע 11 דונם



פרויקט בשלבי תכנון

- קרקע: 11 דונם
- שטח ברוטו לבניה: כ- 20,000 מ"ר
- שטח נטו למכירה: כ- 12,500 מ"ר

תחשיב כלכלי ליום המכירה	באלפי דולר
הכנסות	5,172
הערכת שווי חיצונית ע"י C&W	(4,913)
סה"כ רווח	259

**הקרקע נמכרה ב-5% יותר גבוה מהערכת השיווי של
Cushman& Wakefield ליום ה-31/03/2017**



פרויקט מגורים בפאתי מוסקבה, שלב א' - Western Residence

Western Residence, Moscow

Residential complex



הפרויקט

- קרקע: 225 דונם
- שטח למכירה: 65,629 מ"ר
- מס' בתים בשלב א': 77 (מתוך 163)
- בעלות: 100%

מכירות:

- סה"כ מכירות: 66 בתים (נכון ל-31/12/2017)
- מכירות 2014: 11 בתים
- מכירות 2015: 12 בתים
- מכירות 2016: 13 בתים
- מכירות 2017: 2 בתים

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

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

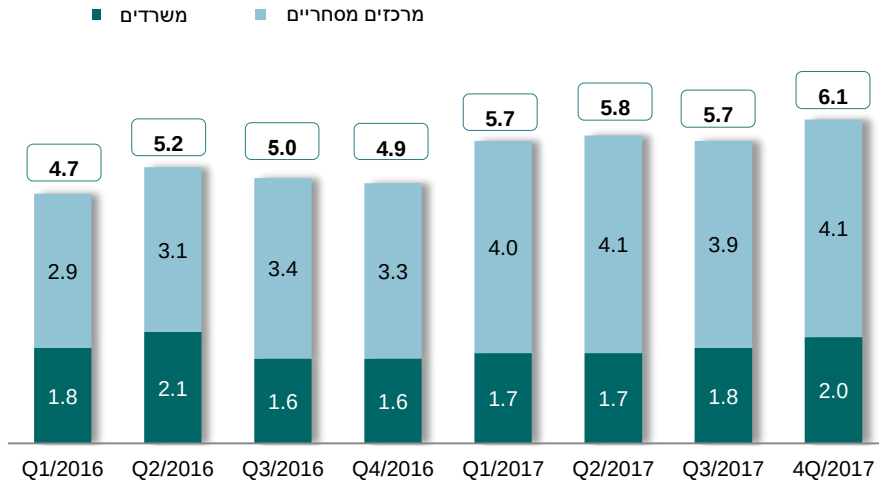
מידע פיננסי

באלפי דולר			
31/12/2016	30/06/2017	31/12/2017	
\$517,244	\$515,419	\$575,026	סך הכל מאזן
\$136,830	\$140,318	\$153,679	הון עצמי
\$473,805	\$478,851	\$511,537	נכסי נדל"ן
\$244,023	\$247,090	\$240,855	סה"כ חוב, נטו
\$127,785	\$1,891	\$1,645	רווח לתקופה
\$14,708	\$10,853	\$19,480	מזומן ושווה מזומן לסוף התקופה

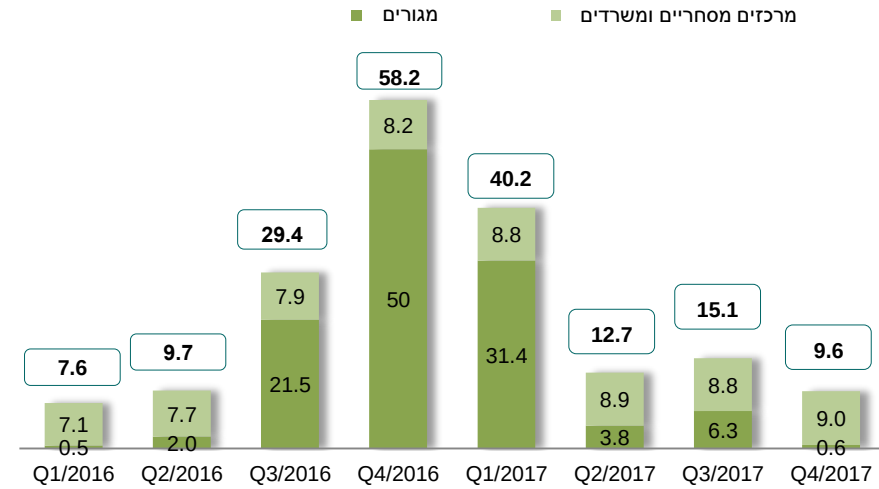
31/12/2016	30/06/2017	31/12/2017	יחסים פיננסיים עיקריים
47%	48%	41%	יחס חוב נטו למאזן
1.4	1.4	1.4	יחס שוטף
26%	27%	27%	יחס הון העצמי לסך המאזן
91%	93%	89%	יחס נכסי נדל"ן לסך המאזן
60%	62.7%	61.3%	יחס חוב נטו ל CAP נטו

מדדים מרכזיים לביצועי החברה

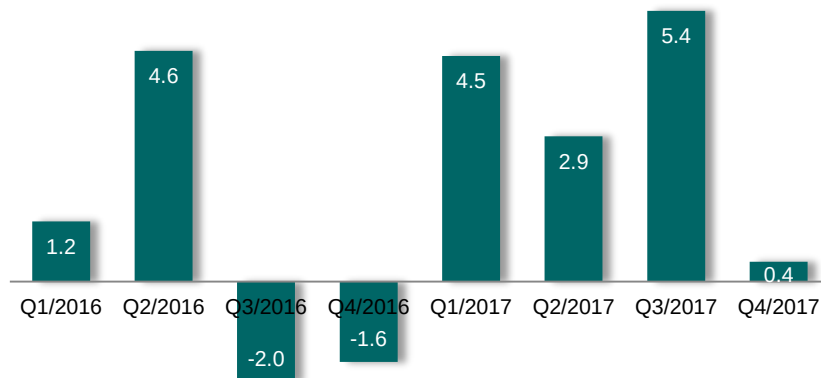
NOI, מיליוני דולר



הכנסות, מיליוני דולר



EBITDA, מיליוני דולר

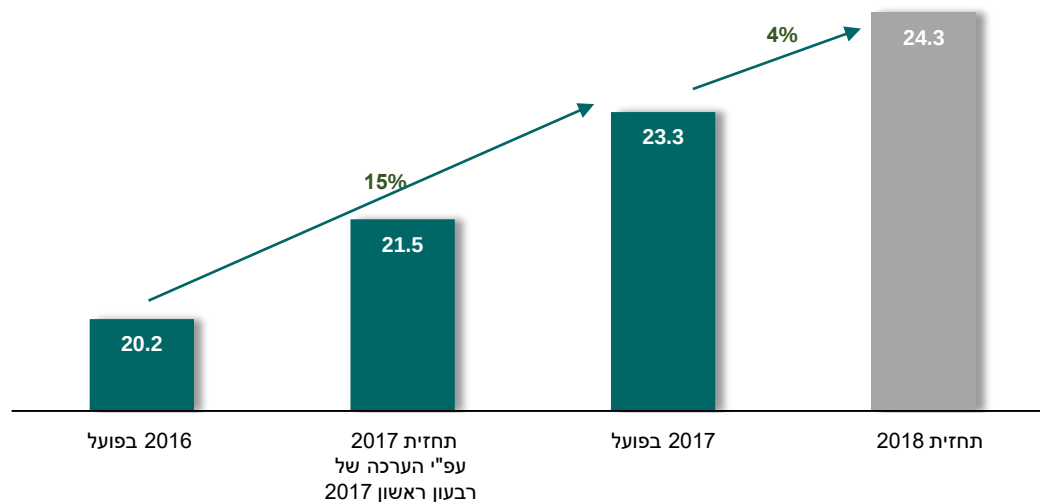


הון עצמי, מיליוני דולר

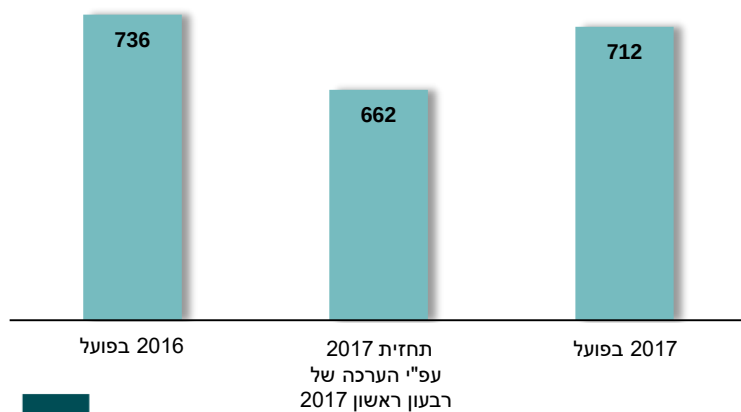


ביצועי החברה ב-2017 בהשוואה לתחזיות ושנת 2016

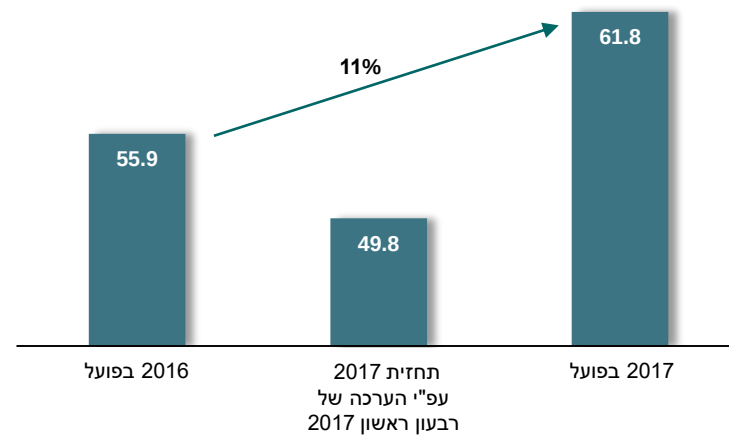
NOI, במיליוני דולר



מכירות מגורים בסנט פטרסבורג, ביחידות



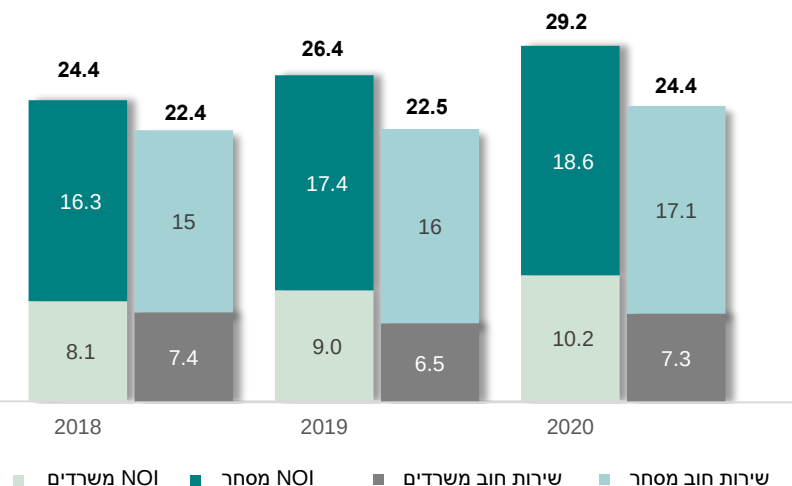
מכירות מגורים בסנט פטרסבורג, במיליוני דולר



מימון פרויקטים מניבים

פרויקט/ נתונים במיליוני דולר	הערכת שווי ליום 31/12/17 במיליוני דולר	עלות היסטורית במיליוני דולר	תנאי ההלוואה	מימון נטו	יחס שווי ליתרת ההלוואה	תשלומי קרן וריבית בשנת 2018	צפי NOI לשנת 2018	שיעור תפוסה בנכס ליום 31/12/17
מרכזים מסחריים:								
Triumph Mall – Saratov	84.9	77.5	10 שנים, 7% ריבית שנתית, תשלומים רבעוניים עם תשלום בלון של כ- 84% בסוף התקופה	81.7	96%	9.5	10.3	100%
Vernissage Mall – Yaroslavl	52.8	56.4	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%	46.2	87%	5.5	6.0	97%
סה"כ מרכזים מסחריים	137.7	133.9		127.9	93%	15.0	16.3	98%
משרדים:								
Mirland Business Center	112.8	212.7	Hydro, MAG, Tamiz 10 שנים, 7% ריבית שנתית, תשלומים רבעוניים עם תשלום בלון של כ- 81% בסוף התקופה	89.7	80%	7.4	8.1	75%
			Mag b.26 10 שנים, 7% ריבית שנתית, תשלומים רבעוניים עם תשלום בלון של כ- 79% 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 פרויקטים מניבים	250.5	346.6		217.6	87%	22.4	24.4	86%

NOI* מול שירות החוב**, מיליוני דולר

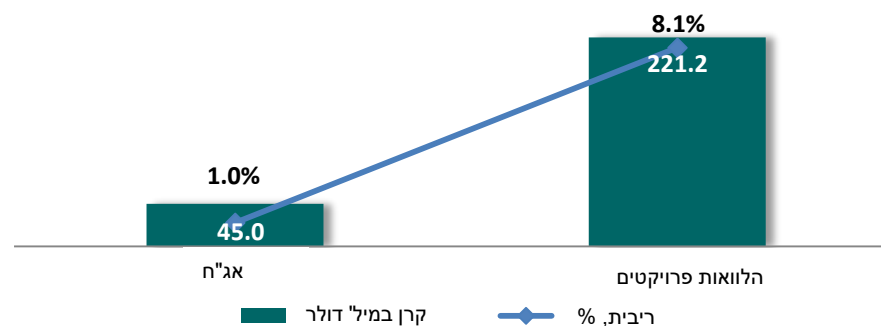


הנחות יסוד לחישוב NOI

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 6.9%



* 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.

ניתוח רגישות של שיערוך נכסים מסחריים

השפעה על שווי הוגן של משרדים באחוזים

Discount Rate	Cap Rate			
		0%	-0,5%	-1%
	0%	0%	4%	7%
	-0,5%	3%	7%	10%
	-1%	6%	10%	14%

השפעה על שווי הוגן של משרדים באלפי דולר

Discount Rate	Cap Rate			
		0%	-0,5%	-1%
	0%	112,800	116,900	121,200
	-0,5%	116,217	120,317	124,365
	-1%	119,800	124,026	128,200

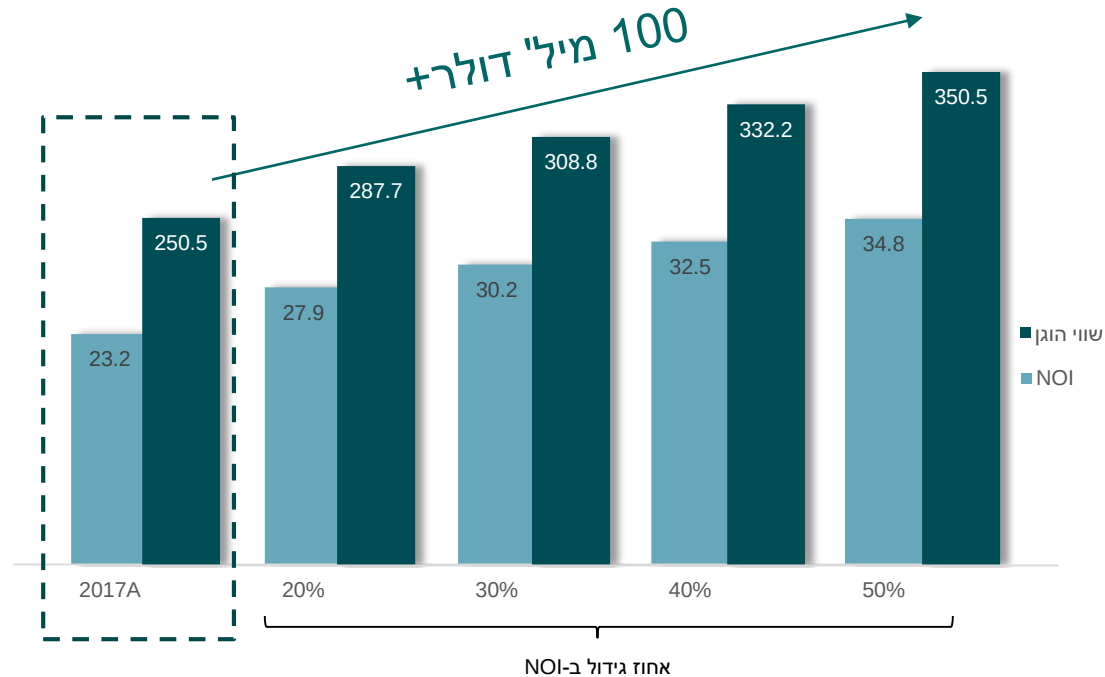
השפעה על שווי הוגן של מרכזים מסחריים באחוזים

Discount Rate	Cap Rate			
		0%	-0,5%	-1%
	0%	0%	3%	5%
	-0,5%	2%	4%	7%
	-1%	4%	6%	9%

השפעה על שווי הוגן של מרכזים מסחריים באלפי דולר

Discount Rate	Cap Rate			
		0%	-0,5%	-1%
	0%	137,700	141,200	145,200
	-0,5%	140,033	143,533	147,393
	-1%	142,700	146,267	150,200

ניתוח רגישות שווי הוגן לעליה ב-NOI



הנחות בסיס לחישוב:

כללי

- ניתוח רגישות זה בוחן השפעה של גידול ב- NOI על השווי של נכסי החברה כפי שצפוי להיות מוערך על ידי מעריך שווי חיצוני ואינו בא להציג הערכות כלשהן על ה- NOI העתידי של החברה
- ניתוח זה מניח שתי השפעות עיקריות על גובה ה- NOI : שינוי בשיעורי התפוסה של נכסי החברה וכן שינוי בגובה דמי השכירות
- גובה דמי השכירות בנכסים במונחים דולריים מושפע הן ממשאים ומתנים המתנהלים מול השוכרים והן משינויים בשער החליפין של הרובל ביחס לדולר
- שינוי בשווי כתוצאה משינוי בשיעור התפוסה ו/או דמי השכירות חושב בהתבסס על ניתוח הרגישות בדוח של מעריך השווי החיצוני של החברה (C&W) אשר פורסם לציבור במסגרת הדוחות השנתיים של החברה לשנת 2017.

מבני המשרדים

יגידול ב- NOI חושב בהתבסס על הנחת עליה בתפוסת הנכסים לכ-80%-85% וכן בהתבסס על הנחת עליה בגובה דמי השכירות כפי שהוסבר לעיל

מרכזים מסחריים

יגידול ב- NOI חושב בהתבסס על הנחת עליה בגובה דמי השכירות כפי שהוסבר לעיל

יובהר, כי הנתונים המפורטים לעיל הינם אומדנים המבוססים על הערכות סובייקטיביות של החברה בלבד ומהווים בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, ולפיכך עלולים שלא להתממש, או להתממש באופן חלקי, או להיות שונים באופן מהותי מן הנתונים המוערכים לעיל והתממשותם, כולם או חלקם, תלויה, בין היתר בגורמים שאינם בשליטת החברה ו/או כתוצאה מהתממשות מי מגורמי הסיכון, במלואם או בחלקם, המפורטים בסעיף 5 בפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017.

תחזית תזרים מזומנים

תחזית תזרים מזומנים (מאוחד), באלפי דולר	12 חודשים המסתיימים ביום 31.12.2018	12 חודשים המסתיימים ביום 31.12.2019
יתרת מזומנים בקופה לתחילת תקופה	19,481	16,065
תזרים ממכירת יחידות דיור	56,475	56,393
הנפקת אג"ח	22,090	-
תזרים מפעילות שוטפת	13,576	15,959
מימוש נכסים	1,800	7,750
סה"כ מקורות	93,942	80,101
תשלומי ריבית לבעלי אג"ח סחירות	(670)	(670)
פרעון ריבית והלוואות מבנקים בחברות בת	(40,363)	(23,106)
השקעות בפרויקטים	(56,325)	(49,211)
סה"כ שימושים	(97,358)	(72,986)
יתרת המזומנים בקופה לסוף תקופה	16,065	23,180
תחזית תזרים מזומנים (סולו), באלפי דולר	12 חודשים המסתיימים ביום 31.12.2018	12 חודשים המסתיימים ביום 31.12.2019
מזומן י.פ. (סולו)	11,203	9,214
מזומן בחברות בת מחוץ לרוסיה	1,231	-
מתן / החזר הלוואות מחברות הבת	(19,537)	12,351
הנפקת אג"ח	22,090	-
סה"כ מקורות	3,784	12,351
תזרים מפעילות שוטפת	(5,103)	(5,044)
תשלומי ריבית לבעלי אג"ח סחירות	(670)	(670)
סה"כ שימושים	(5,773)	(5,714)
מזומן י.ס. (סולו)	9,214	15,851
יתרות מזומנים בחברות הבת	6,851	7,328
מזומן י.ס. (מאוחד)	16,065	23,180

אסטרטגיה



**יציאה הדרגתית ממגזר
המשרדים באמצעות
מימוש נכסים**



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



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

תודה רבה

רומן רוזנטל, מנכ"ל

Roman@mirland-development.com

יבגני סטקלוב, סמנכ"ל כספים

Yevgeny@mirland-development.com