



כניסה לפעילות בתחום המגורים

רכישת 50%

מחברת אביב ייזום

AVIV
בניית על מאז 1963

MELISRON
מקבוצת עופר השקעות

מצגת זו הוכנה על ידי מליסרון בע"מ ("החברה") ומטרתה לספק אינפורמציה ראשונית בדבר תכניות החברה לכניסה לפעילות בתחום הנדל"ן למגורים בישראל, לרבות באמצעות רכישת 50% מהון המניות המונפק והנפרע של אביב חברה לייזום וניהול נדל"ן בע"מ ("אביב ייזום" ו-"עסקת הרכישה"), כחלק מתכניתה האסטרטגית של החברה להשקעה במנופי צמיחה חדשים, לצד השבחת הנכסים הקיימים של החברה. יובהר כי המצגת מיועדת לשם מסירת מידע כללי אודות תכניות החברה לכניסה לתחום הנדל"ן למגורים, והיא אינה מהווה הצעה לרכישה או מכירה של ניירות ערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור ואין בה משום המלצה או חוות דעת לקבלת החלטת השקעה כלשהי, והיא אינה מהווה תחליף לשיקול דעת של המשקיע.

המידע האמור במצגת בכל הקשור לחברה ולפעילותה הוא תמציתי בלבד, ואין הוא מתיימר לשקף תמונה מלאה אודות פעילות החברה. על מנת לקבל תמונה מלאה אודות החברה יש לעיין בדיווחים הפומביים של החברה (ובכללם הדיווחים המידיים, התקופתיים והרבעוניים של החברה ודוחותיה הכספיים) המתפרסמים על ידי החברה באמצעות אתר ההפצה של המגנ"א ("המידע הפומבי"). הנתונים והמידע הכלולים במצגת זו עשויים להיות מוצגים באופן ובעריכה שונים מהדיווחים האמורים והמידע המוצג במצגת זו אינו מהווה תחליף למידע הפומבי.

מצגת זו כוללת תחזיות, הערכות, אומדנים, נתונים המתייחסים לאירועים עתידיים שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה, לרבות בקשר עם האסטרטגיה של החברה בכניסה לתחומי פעילות חדשים ומינוף הנכסים הקיימים של החברה באמצעות עירוב שימושים, תוספת NOI צפוי מפרויקטים בתכנון של החברה, תכניות החברה לכניסה לתחום הנדל"ן למגורים, השלמת עסקת הרכישה, היקף ההשקעה, לוחות הזמנים הצפויים לעסקת הרכישה, חזון החברה המשותפת וכן כלל ההערכות, האומדנים והנתונים הרלוונטיים לאביב ייזום, בין היתר, הכנסות צפויות מייזום פרויקטים בשלבי תכנון והקמה של אביב ייזום, רווח גולמי צפוי, עודפים צפויים מייזום וצפי לוחות זמנים, אשר מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"). יובהר כי למועד זה עסקת הרכישה טרם הושלמה וכי השלמתה כפופה להתקיימותם של תנאים מתלים שונים. עוד יצוין כי הערכות החברה ותכניותיה לכניסה לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי למגורים וכן הערכותיה ביחס לצפי פעילותה של אביב ייזום ותכניותיה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר מבוססים, בין היתר, על המידע המצוי בידי החברה אודות אביב ייזום (כפי שנמסרו לה על ידי אביב ייזום). הערכות החברה ותכניותיה כאמור עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, אף באופן מהותי, וזאת, בין היתר בשל גורמים או השפעות אשר לא ניתן להעריכם מראש ו/או שאינם בשליטת החברה, ובכללם, בין היתר, אי התקיימות התנאים המתלים להשלמת העסקה, הצלחת שיתוף הפעולה בניהול אביב ייזום, יכולת החברה להביא לפיתוח אפקטיבי של אביב ייזום, סביבה כלכלית וגיאופוליטית משתנה, שינויים במדיניות הממשלה ורשויות הפועלות מטעמה ביחס לתחומי הפעילות של אביב ייזום, יכולתה של אביב ייזום להשלים את פרויקטי ההתחדשות העירונית במועדים ובהיקפים החזויים והשגת ההסכמות הנדרשות מבעלי הזכויות בפרויקטים הנ"ל ו/או גורמים וסיכונים הכרוכים בפעילות אביב ייזום אשר אינם מצויים בשליטת החברה, אשר כל אחד מהם, או שילוב שלהם, עשוי לפגוע בתוצאות פעילות החברה וממילא בהתממשות אותן הערכות ותחזיות. לפיכך, אין להסתמך על מידע צופה פני עתיד כאמור ואין החברה אחראית למקרה בו תכניותיה ו/או תחזיותיה יתממשו באופן שונה מהאמור במצגת זו. מצגת זו כוללת, בין היתר, מידע שמקורו מצדדים שלישיים ו/או מאביב ייזום ו/או מפרסומים ציבוריים ו/או אחרים, שאינו מידע של החברה, ואשר נכלל במסגרת מצגת זו כפי שנמסר לחברה, מבלי שהחברה אימתה מידע זה באופן עצמאי ואין החברה אחראית לתוכנו.

מצגת זו עשויה לכלול הדמיות של פרויקטים עתידיים הנמצאים בשלבי תכנון או הקמה. יובהר כי מדובר בהדמיות בלבד וכי ייתכן ויחולו שינויים תכנוניים או אחרים בפרויקטים ואין להסתמך על ההדמיות כמצג ביחס לאופן נראותם הסופי של הפרויקטים לאחר השלמתם.

מצגת זו כוללת, בין היתר, סימני מסחר שהם בבעלות החברה ו/או שלחברה זכויות שימוש בהם והם מהווים חלק מקניינה הרוחני של החברה. בנוסף, מצגת זו כוללת גם שמות מסחריים ו/או תמונות ו/או סימני מסחר של צדדים שלישיים שאינם בבעלות החברה, המשמשים במצגת זו לצורך הבנת הקשר בלבד, ואין בשימוש בהם כדי להקנות לחברה זכות כלשהי ביחס אליהם.

מצגת זו משקפת את המידע הידוע לחברה במועד פרסומה והחברה אינה מתחייבת לעדכן ו/או לשנות כל תחזית ו/או הערכה על מנת שישקפו אירועים או נסיבות שיחולו לאחר מועד עריכת מצגת זו.



27 נכסים מניבים בבעלות החברה

872,000 מ"ר שטח מנוהל

26,000 מקומות חניה

98% שיעור תפוסה ממוצע

כ- 2,800 שוכרים

כ- 10 מיליארד ש"ח

פדיונות שנתיים בקניונים

כ- 70 מיליון ביקורים בשנה בקניונים

משנת 1992 נסחרת החברה בבורסה לניירות ערך וכלולה במדדי הבורסה המובילים: תל-אביב 35, תל-אביב 125, ותל-אביב נדל"ן

שווי שוק של כ- **11.1 מיליארד ש"ח**

48% מהון המניות מוחזק ע"י הציבור

iAA-
דירוג אשראי גבוה

כ. 20 מיליארד ש"ח שווי נדל"ן להשקעה

1.03 מיליארד ש"ח ב-2021

292 מיליון ש"ח Q1-2022 (קצב שנתי של 1.17 מיליארד ש"ח)

NOI

723 מיליון ש"ח בשנת 2021

212 מיליון ש"ח Q1-2022 (קצב שנתי של 848 מיליון ש"ח)

FFO

תכנית אסטרטגית

יצירת מהלכים לחיזוק ושימור ליבת הפעילות לצד פיתוח פעילויות בתחומים חדשים וגיוון תיק הנכסים

פעילות הליבה



השבחה ואופטימיזציה

השבחה ואופטימיזציה של התיק המסחרי והשלמת מהלכי הייזום הקיימים בתיק המשרדים



מהלכים תומכים לפעילות הליבה

מהלכים לחיזוק פעילות הליבה ושמירה על הובלה בשוק

פעילות חדשה



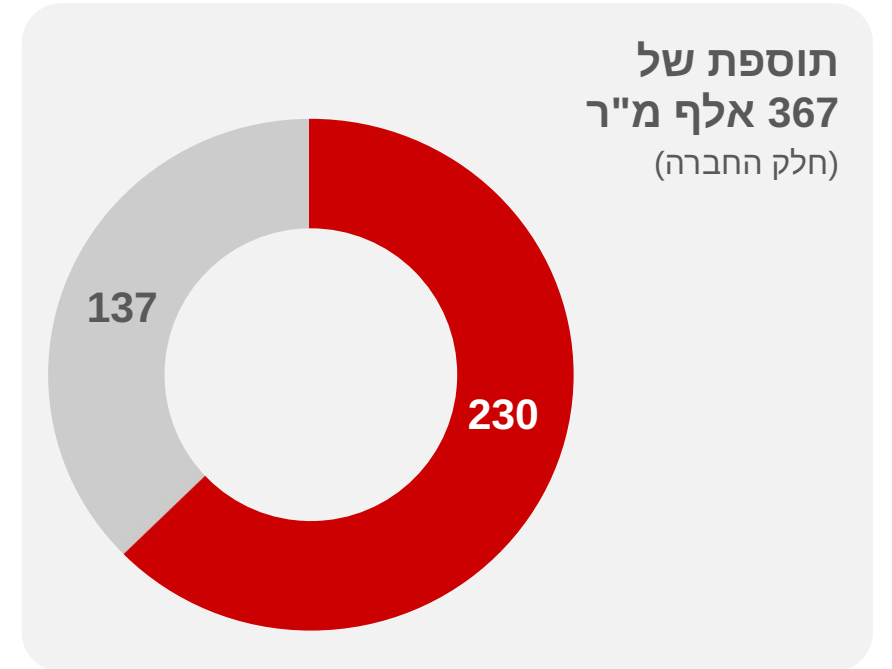
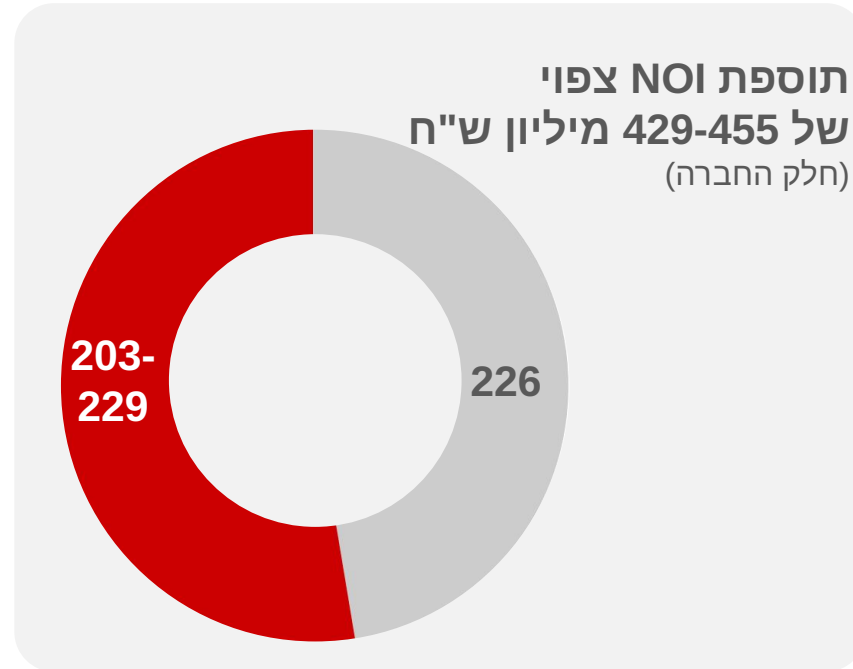
מהלך ה"גגות"

מינוף הנכסים הקיימים לפיזור התיק באמצעות עירוב שימושים



בניית מנועי צמיחה חדשים

כניסה לתחומי פעילות חדשים



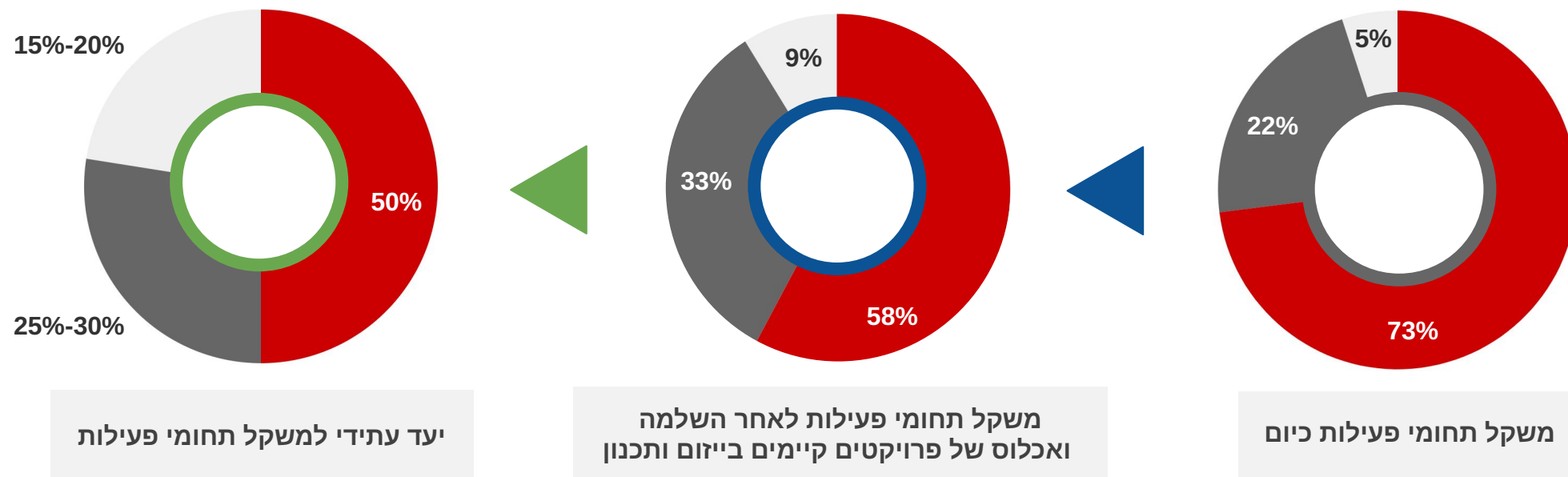
6 פרויקטים נכסים חדשים בבנייה
12 פרויקטים בתכנון: צפויים להיבנות מ-2023

בנוסף, 6 פרויקטים לייזום עתידי בשטח של 186,000 מ"ר (חלק החברה) שמועד בנייתם טרם נקבע

יישום האסטרטגיה

על מנת לייצר תחומי פעילות מגוונים בתחום הנדלין החברה בוחנת השקעות במנועי צמיחה חדשים שיהוו כ-15%-20% מהפורטפוליו של החברה, בשילוב מהלך השבחת הנכסים הקיימים

התפלגות NOI



אחר
 משרדים
 מסחר

- משרדים המצויים במבני קניונים או בסמוך אליהם נכללים בתחום המשרדים
- תחום פעילות אחר מתייחס כיום למבנים אשר מושכרים לשוכר יחיד ובעתיד גם לתחום חוות השרתים והדיור להשכרה

תחום המגורים בישראל



קריטריונים מובילים בבחינת
סקטורים להשקעה:

**סקטור המגורים מהווה תחום בעל
פרופיל ביקוש והיצע ייחודי ומתפתח
במדינת ישראל.
תהליכי האורבניזציה בעולם כולו
מחייבים ניצול נכון יותר של קרקעות
במרכזי הערים, על ידי בנייה רוויה
ועירוב שימושים.**

פוטנציאל השקעות
משמעותי



מגמות מאקרו
חיוביות חזקות



נדליין מבוסס
ניהול אקטיבי



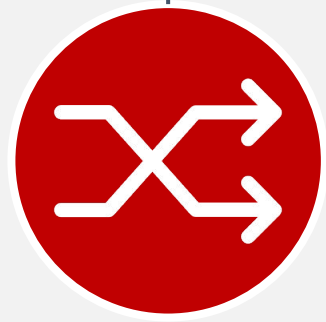
סינרגיה לנכסים
הקיימים



הכניסה לתחום המגורים תהווה מכפיל כוח
עבור מליסרון, בשילוב עם ההתמחות
במסחר ומשרדים.
גיוון הפורטפוליו לתחומים נוספים, ביחד
עם ייזום פרויקטים עתידיים בעירוב
שימושים, מחייב התמחות גם בתחום
המגורים.

פיתוח זרוע נדל"ן למגורים

דרכי הפעולה

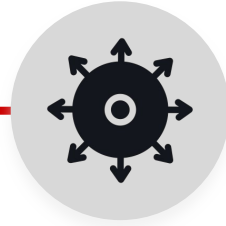


פיתוח פרויקטים בעירוב
שימושים בקרקעות
קיימות וחדשות



רכישת חברה המתמחה
בייזום, הקמה ומכירה של
נדל"ן למגורים

פיתוח זרוע נדל"ן
למגורים: יתרונות
ברכישת חברה



אימפקט מיידני



פלטפורמה מקצועית עם
ניסיון ומוניטין



מלאי קיים של פרויקטים
בשלבי הבשלה שונים



פוטנציאל צמיחה מהיר
ומשמעותי



בנייה נכונה של זרוע אמיתית
בתוך החברה

פיתוח זרוע נדל"ן למגורים | פיתוח פרויקטים בעירוב שימושים

הנכסים הקיימים של מליסרון מאפשרים פיתוח של כ-500 יחידות דיור בשלבי תכנון לקראת הגשה להיתר



כ-100 יחידות
סמוך לקניון עופר השרון בנתניה



כ-300 יחידות
סמוך לגרנד קניון בבאר שבע



116 דירות (בשלב ב')
בפרויקט לנדמארק בתל אביב

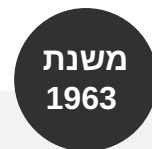
* פוטנציאל עתידי לכ-500 דירות נוספות בנכסים הקיימים בטווח הרחוק



היסטוריה של זיהוי מוקדם
של מגמות בשוק



התמקדות בייזום למגורים,
באזורי הביקוש, בדגש על
פרויקטים גדולים והתחדשות
עירונית, פיתוח, אחזקה וניהול
של נכסים מניבים איכותיים



60 שנות ניסיון בייזום
ופיתוח של אייקונים נדל"ניים
בישראל



סגל הנהלה איכותי ומקצועי,
בהובלה משותפת של בעלי
השליטה, דפנה הרלב
(מנכ"לית) ודורון אביב (יו"ר),
דור שני למייסד החברה -
משה אביב



שמירה על מוניטין מעולה
והובלה בסטנדרט בנייה גבוה
לאורך עשרות שנים



שליטה בכל שרשרת הערך
של ייזום נדל"ן ובעלת יכולת
ביצוע בתוך הבית

קבוצת אביב | היסטוריה בבניין הארץ

אביב יזמה ובנתה מגוון רחב של פרויקטים מורכבים ואיכותיים, חלקם אייקונים במדינת ישראל (רשימה חלקית)



קבוצת אביב | היסטוריה בבניין הארץ





אביב ייזום פרופיל החברה הנרכשת

חברה בעלת מוניטין
וניסיון של עשרות שנים
בתחום הנדל"ן והנדל"ן
למגורים

מהווה מנוע הצמיחה
של קבוצת אביב -
התמקדות בפרויקטי
פינוי בינוי רחבי היקף
באזורי ביקוש מרכזיים

חברה בת
בבעלות מלאה של
קבוצת אביב

חברה משפחתית,
דור שני, בעלת מאפיינים
דומים למליסרון

בעלת יכולות ביצוע המאפשרות
שליטה על איכות הבנייה ורמת גימור
גבוהה. הקטנת תלות בקבלנים
חיצוניים

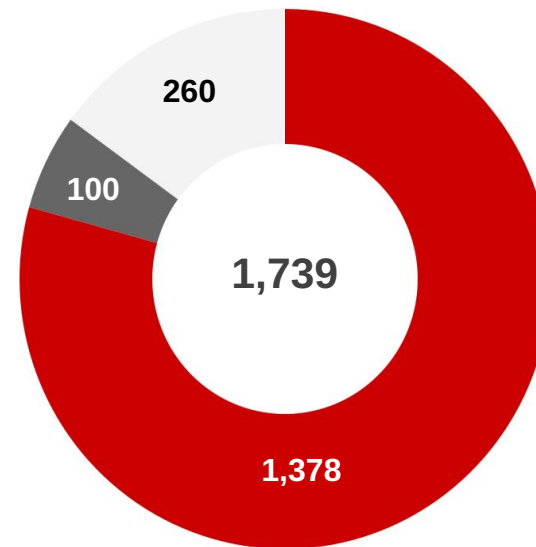
אביב ייזום במספרים | יחידות דיור

פוקוס על אזורי הביקוש

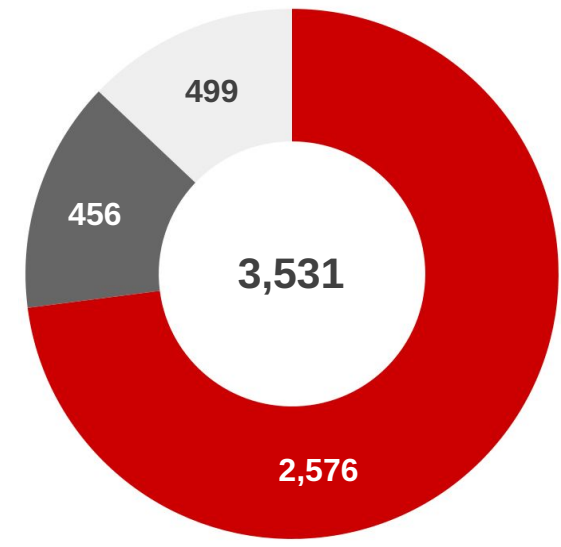
מהדירות ממוקמות בגבעתיים, רמת-גן ותל-אביב **93%**



צפי דירות למכירה (חלק מהחברה)



צפי דירות לבינייה 100%

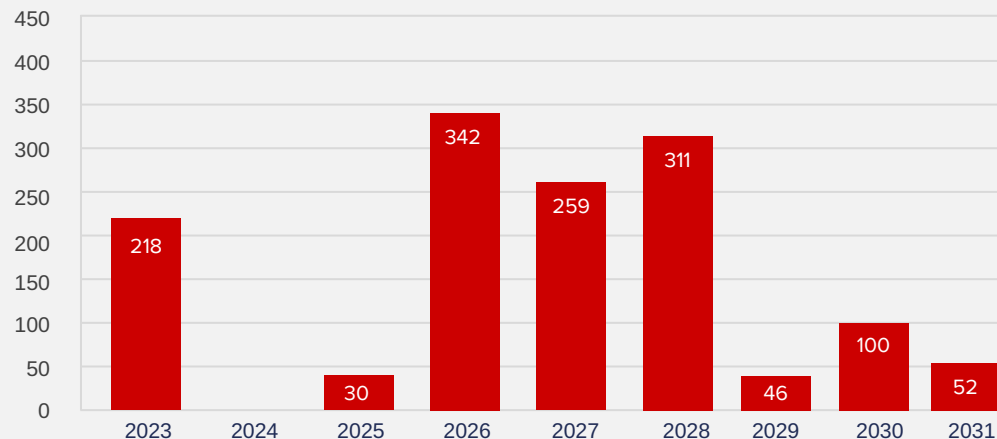


פרויקטים בשיעור החתמות מעל 50% (ומתחת ל 67%)

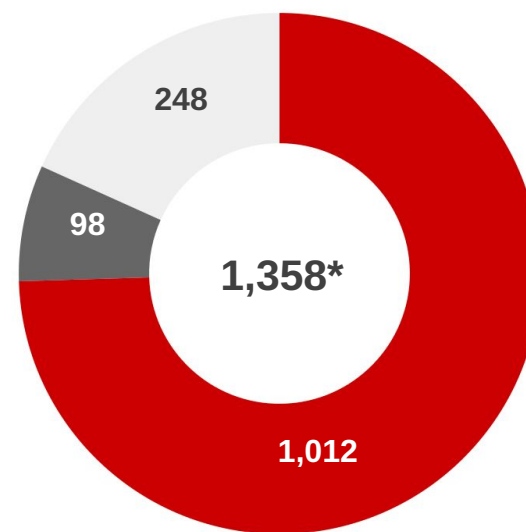
פרויקטים בהקמה מעל 67%

אביב ייזום במספרים | צפי הכנסות ורווח גולמי

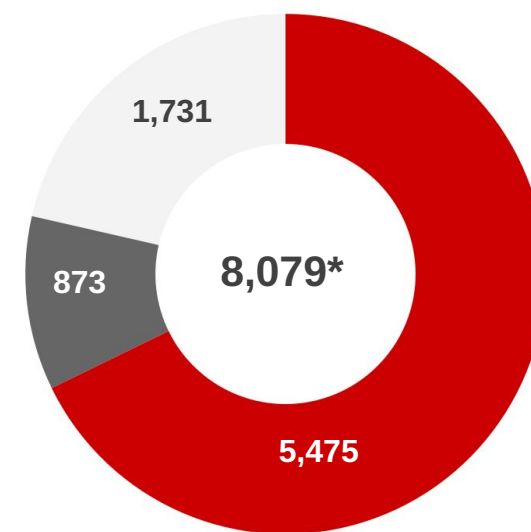
צפי רווח גולמי (100%)



צפי רווח גולמי (100 מיל')



הכנסות צפויות מייזום (100 מיל')



פרויקטים בהקמה

פרויקטים בשיעור החתמות מעל 67%

פרויקטים בשיעור החתמות מעל 50% (ומתחת ל 67%)

70%

מהרווח הגולמי צפוי
בין 2025-2028

18%

מהרווח הגולמי
מפרויקטים בהקמה

* לאורך חיי הפרויקטים. חלק החברה המשותפת בהכנסות כ-6.1 מיליארד ש"ח, וברווח הגולמי כ-1.1 מיליארד ש"ח

מבנה העסקה

רכישת 50% מאביב ייזום,
עסקה לפי שווי פעילות של
כ-800 מיליון ש"ח
(לפני הכסף)

- סך השקעה כולל: 600 מיליון ש"ח
תמורה ברכישת מניות ובהשקעה לתוך חברת אביב ייזום:
כ-450 מיליון לתוך החברה וכ-150 מיליון לבעלי המניות הקיימים
- שליטה משותפת באביב ייזום יחד עם קבוצת אביב 50%-50%
- המשכיות בניהול:
דפנה הרלב תמשיך לכהן כמנכ"לית החברה ודורון אביב יכהן
כיו"ר דירקטוריון משותף, ביחד עם יו"ר דירקטוריון מטעם מליסרון
- תיחום פעילות: בעלי המניות בחברת אביב ייזום יפעלו בתחום
המגורים בישראל רק באמצעות החברה המשותפת
- החברה המשותפת תבנה רק עבור עצמה
- דוחות החברה המשותפת לא יאוחדו בדוחות הכספיים של
מליסרון
(חברה כלולה)

● חזון אביב ייזום - החברה המשותפת

החברה המשותפת תשאף להיות מובילה בתחומה בישראל ולהקים עשרות אלפי דירות באזורי הביקוש, באופן שיענה על הצורך ההולך וגובר לדיור באמצעות ייזום מגורים ופרויקטים של התחדשות עירונית התורמים לשיפור איכות ובטיחות מבני המגורים.

החברה המשותפת תצבור ותנהל תיק נכסים של דירות להשכרה לטווח ארוך, אשר יספק מענה לצורך הכרחי ומשלים לפתרונות הדיור בארץ.

החברה המשותפת תשמר את המוניטין של שתי החברות שנצבר במשך עשרות שנות פעילות, כחברות מקצועיות, אמינות, ובעלות סטנדרט איכות ושירות גבוה.



שם הפרויקט
אביב באחימאיר (תל אביב)

הדמייה

חלק אביב
בבעלות

85%

סה"כ דירות
למכירה

64

סה"כ שטחי
מסחר (מכורים)

2,200 מ"ר

סה"כ דירות
בבניה

64

מועד סיום

2023

מועד תחילת הקמה

11/2019

סך עודפים
צפויים

162
מיליון

רווח פוטנציאלי
מיזמות

100
מיליון

הכנסות
צפויות

622
מיליון

עלויות
צפויות

522
מיליון

סטטוס: פרויקט יזמי לקראת סיום בניה

מרבית הדירות נמכרו. כל שטחי המסחר נמכרו

שם הפרויקט
רובע משרד החוץ (ירושלים)

הדמייה



חלק אביב
 בבעלות

51%

סה"כ דירות
 למכירה

254

סה"כ דירות
 בבניה

266

מועד סיום

2023

מועד תחילת הקמה

12/2018

סך עודפים
 צפויים (100%)

134
מיליון

רווח פוטנציאלי
 מיזמות

84
מיליון

הכנסות
 צפויות

753
מיליון

עלויות
 צפויות

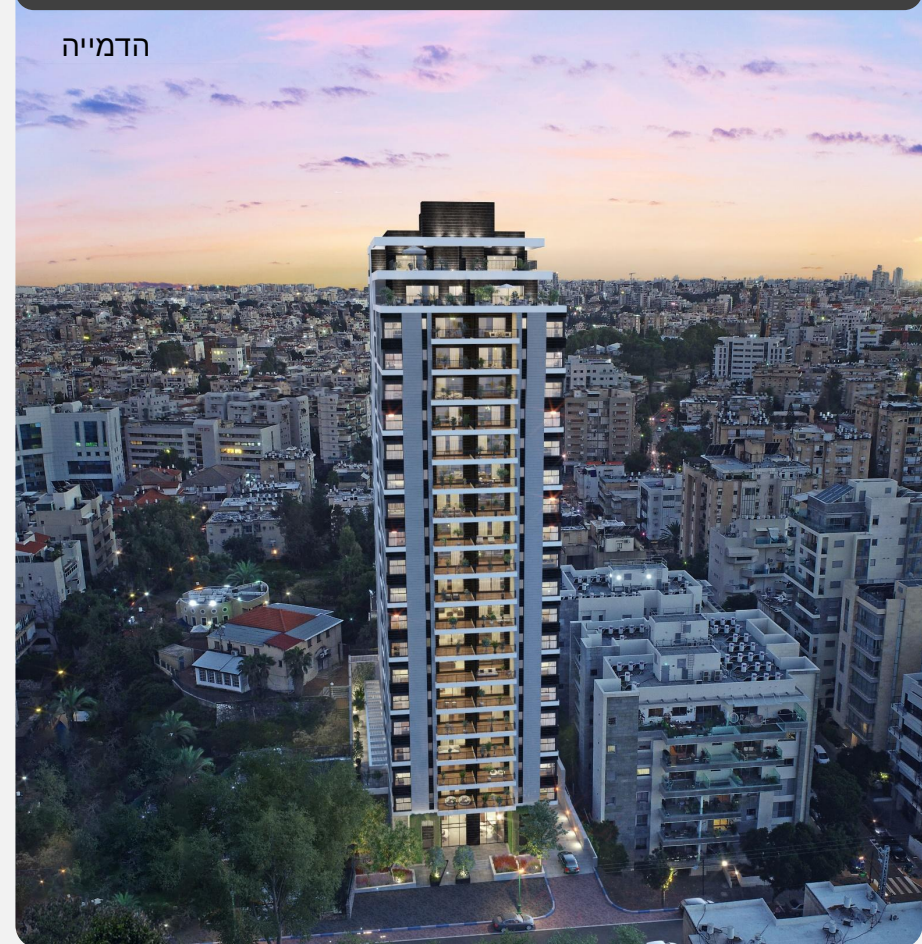
669
מיליון

סטטוס: פרויקט יזמי בשלבים מתקדמים

כ-73% מהדירות נמכרו

שם הפרויקט
אביב בפודים (רמת גן)

הדמייה



חלק אביב
 בבעלות

80%

סה"כ דירות
 למכירה

74

סה"כ דירות היום

37

סה"כ דירות
 בבניה

111

מועד סיום

2025

מועד תחילת הקמה

04/2022

סך עודפים
 צפויים (100%)

47
מיליון

רווח פוטנציאלי
 מיזמות

30
מיליון

הכנסות
 צפויות

202
מיליון

עלויות
 צפויות

171
מיליון

סטטוס:

**לאחר הריסת הבניין הישן, נמצא בשלבי חפירה.
 כ-65% מהדירות מכורות**

שם הפרויקט
ההסתדרות גבעתיים

הדמייה



חלק אביב
בבעלות

85%

סה"כ דירות
למכירה

973

סה"כ דירות
היום*

527

* כולל 8 חנויות

סה"כ דירות
בבניה

1,500

מועד סיום

2028 - 2026

מועד תחילת הקמה

2025 - 2023

אחוז חתימות

73% - 100%

הכנסות צפויות

3.5 מיליארד

סטטוס:

6 מתחמים עם תב"ע מאושרת.
3 בתהליך להיתר בנייה

שם הפרויקט
מעוז אביב (תל אביב)



חלק אביב
בבעלות

80%

סה"כ דירות
למכירה

170

סה"כ דירות היום

96

סה"כ דירות
בבניה

266

מועד סיום

2027

מועד תחילת הקמה

2024

אחוז חתימות

83%

הכנסות צפויות

590 מיליון

סטטוס:

לקראת אישור העיצוב האדריכלי
והגשת בקשה להיתר בנייה

שם הפרויקט
רידינג (תל אביב)



חלק אביב
בבעלות

85%

סה"כ דירות
למכירה

46

סה"כ דירות היום

36

סה"כ דירות
בבניה

82

מועד סיום

2026

מועד תחילת הקמה

2023

אחוז חתימות

88%

הכנסות צפויות

157 מיליון

סטטוס:

התקבלה החלטת וועדה להיתר בנייה בתנאים

מוניטין

שת"פ בין שתי חברות עם ניסיון מוכח של עשרות שנות פעילות בתחום הנדל"ן

חוסן פיננסי גבוה

הנהלות מקצועיות

הקמת חברה מובילה בישראל בתחום הייזום למגורים והתחדשות עירונית באזורי הביקוש בדגש על גוש דן

שליטה בכל שרשרת הערך לייזום למגורים, כולל ביצוע בתוך הבית

פייפליין פרוייקטים איכותי המרוכז בגוש דן

שילוב מגורים להשכרה לצד מגורים למכירה

תודה על ההקשבה

