



מצגת

שוק ההון

לשנת 2024

מליסרון

מצגת זו הוכנה על ידי מליסרון בע"מ ("החברה"). המצגת מיועדת למסירת מידע כללי אודות פעילות החברה למשקיעים בלבד והיא אינה מהווה הצעה לרכישה או מכירה של ניירות ערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור, המידע המוצג אינו מהווה המלצה או חוות דעת ואינו מהווה תחליף לשיקול דעת של המשקיע.

מצגת זו מהווה הצגה תמציתית וכללית בלבד של פעילות החברה. המצגת אינה מיועדת להחליף את העיון בדיווחיה הפומביים של החברה, ולפיכך על מנת לקבל תמונה מלאה של פעילות החברה ושל הסיכונים עימם היא מתמודדת, יש לעיין בתשקיף המדף של החברה, בדיווחיה המידיים, התקופתיים והרבעוניים באמצעות אתר ההפצה של המגנ"א ("הדיווחים הפומביים"). המצגת כוללת נתונים ומידע המוצגים באופן ובעריכה שונה מהנתונים הנכללים בדיווחים הפומביים או ככזה הניתן לחישוב מתוך הנתונים הכלולים בדיווחים הפומביים. בכל מקרה של הבדל בין המידע הכלול בדיווחים הפומביים לבין המידע הכלול במצגת זו, יגבר המידע הכלול בדיווחים הפומביים.

מצגת זו עלולה לכלול תחזיות, הערכות, אומדנים, נתונים המתייחסים לאירועים עתידיים שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה, לרבות עקב השפעות המלחמה על המשק כולו ובפרט על פעילותה ועל תוצאותיה הכספיות של החברה לרבות בקשר עם שווי נכסיה, תחזיות מאקרו כלכליות (לרבות בקשר עם מדד המחירים לצרכן, שינויים בריביות וכו'), שינויים במחירי שכירות ובתפוסות, שינויי במחירי הדירות, תחזית FFO (גישת הנהלה – AFFO), NOI ורווח גולמי, ייזוםם והקמתם של פרויקטים (צפי של לוחות זמנים, עלויות בנייה והקמה, הכנסות עתידיות ורווח גולמי צפוי) וכוונות או תכניות של החברה ביחס לפרויקטים עתידיים ו/או תחומי פעילות חדשים, המהווים מידע צופה פני עתיד, בהגדרתו בסעיף 32 בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

מידע צופה פני עתיד כאמור, מבוסס 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 שפורסמו על ידי מקורות חיצוניים ו/או גופים וישויות שונות (ואשר לא נבחנו על ידי החברה באופן עצמאי), והכל כפי שידועים לחברה במועד הכנת מצגת זו. אולם, הערכות החברה ותכניותיה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה (לרבות באופן מהותי), ויכול שתושפענה מגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש ואשר אינם בשליטת החברה, ובכלל כן, בין היתר, מגורמי סיכון המאפיינים את פעילות החברה, מהתפתחויות ביטחוניות לא צפויות במדינת ישראל לרבות עקב השלכות המלחמה והשפעתן על פעילות המשק ופעילות החברה, מההתפתחויות בסביבה הכלכלית והגיאופוליטית (בעולם בכלל ובישראל בפרט), משינויים במדיניות הממשלה ורשויות הפועלות מטעמה ומהתקשרויות עם צדדים שלישיים וקיום הסכמים על ידי צדדים שלישיים.

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

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.



כרטיס ביקור

משנת 1992

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

פורטפוליו

96.6%

שיעור תפוסה ממוצע

'ilAA\Stable

דירוג אשראי גבוה

'ilAA'

דירוג סדרות האג"ח

51% מהון המניות

מוחזק ע"י הציבור

שווי שוק של

כ-15 מיליארד ש"ח

29 נכסים מניבים

בבעלות החברה

1,076,600 מ"ר

שטח מנוהל

28,000

מקומות חניה

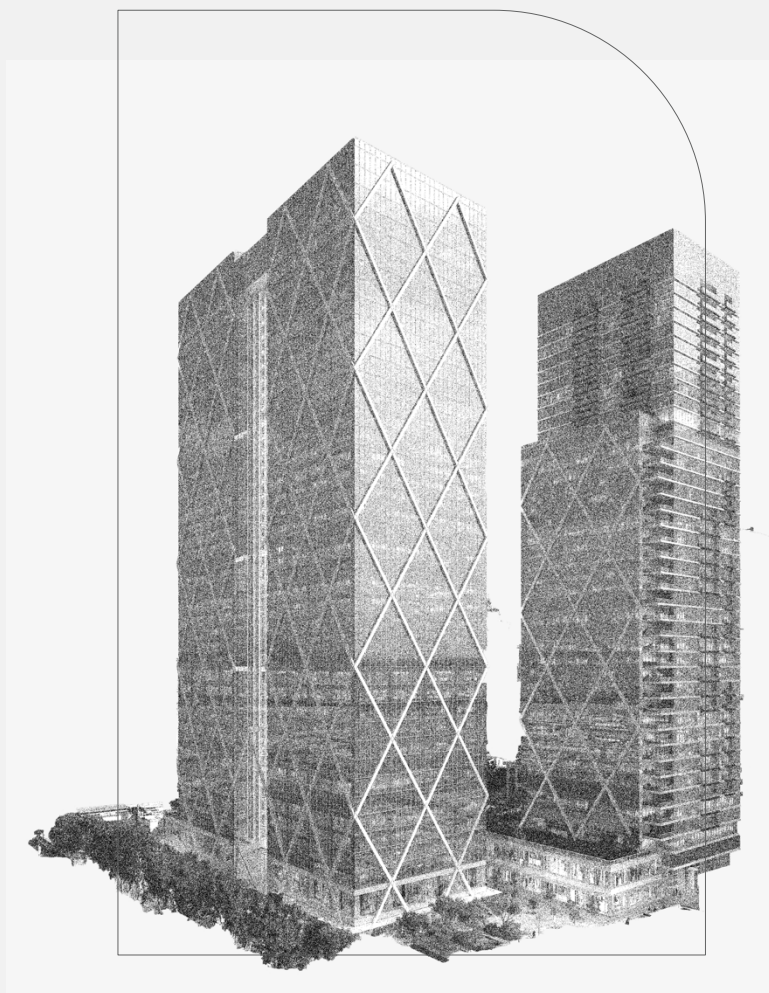
כ-2,750 שוכרים

כ-10.5 מיליארד ש"ח

פדיונות שנתיים בקניונים

כ-80 מיליון ביקורים

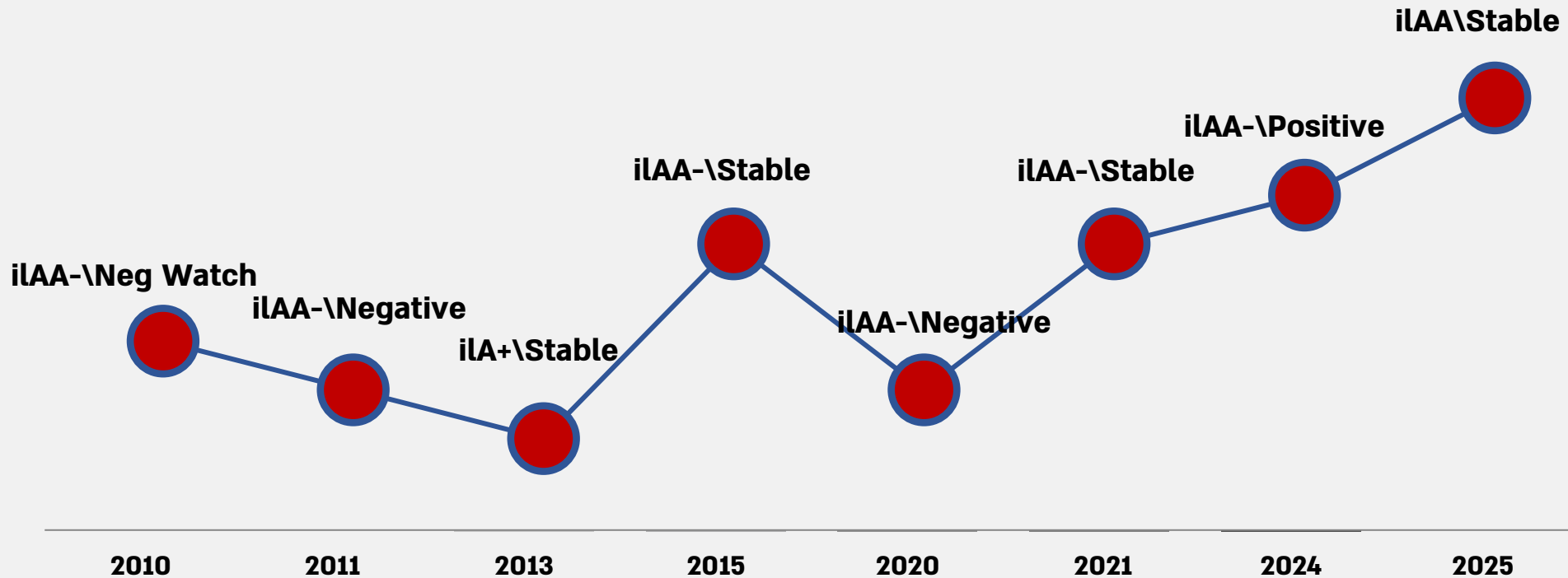
בשנה בקניונים



דירוג החברה לאורך שנים

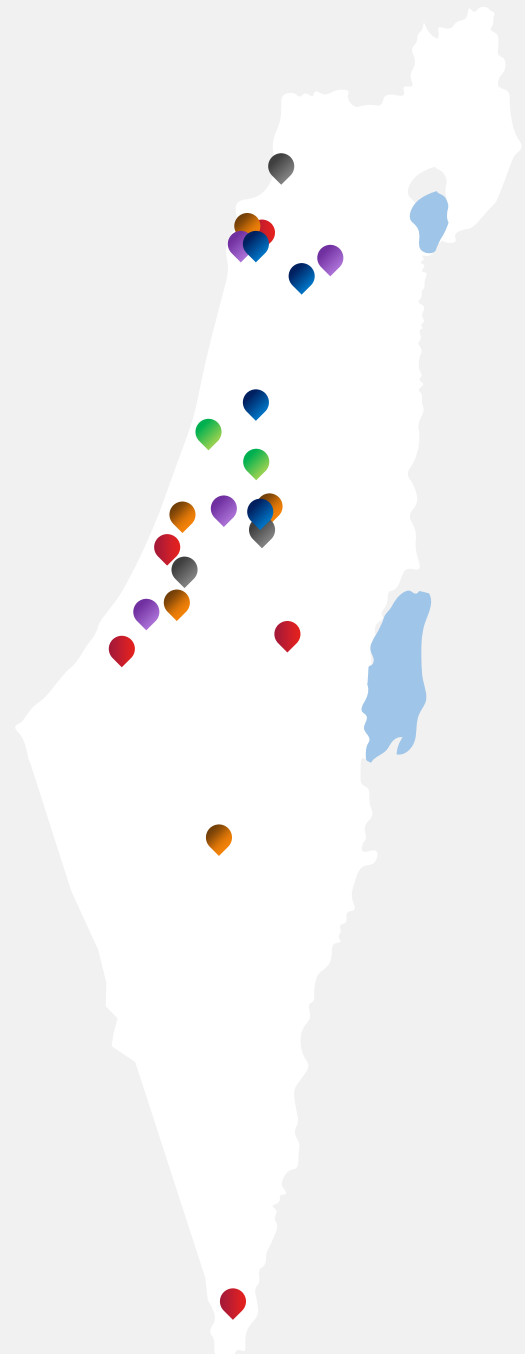
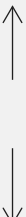
מליסרון
מבוא

בחודש פברואר 2025, העלתה S&P מעלות את דירוג המנפיק של החברה מ: 'ilAA-' ל: 'ilAA', עם תחזית דירוג 'יציבה' לאור שיפור מתמשך בפרופיל העסקי של החברה תוך שמירה על יחסים פיננסיים יציבים והולמים לאורך זמן



מפת נכסים

מליסרון
מבוא



קניונים שכונתיים (6% מה-NOI)
עופר מרום סנטר | עופר קניותר | עופר אדומים |
עופר סירקין | עופר הראל | עופר נהריה



קניונים אזוריים (52% מה-NOI)
עופר רמת אביב | עופר הקריון | עופר גרנד
חיפה | עופר הקניון הגדול פ"ת | עופר
רחובות | עופר גרנד ב"ש



נכסים בעלי שוכר יחיד (5% מה-NOI)
איקאה ראשל"צ | המשביר לצרכן כיכר ציון
(י-ם) | מקבצי דיור אשדוד | קאנטרי ספורט
חיפה | BE טיילת אילת



פארקי הייטק ומשרדים (25% מה-NOI)
פארק עופר פתח תקווה | פארק עופר יקנעם |
פארק עופר הכרמל | בנייני עופר בית המילניום
מגדל A Landmark תל-אביב



קניונים עירוניים (3% מה-NOI)
עופר השרון נתניה | עופר לב חדרה



מתחמי עודפים וכאואר סנטר (9% מה-NOI)
עופר בילו סנטר | חוצות המפרץ | עופר הגבעה |
עופר נוף הגליל



השפעת מלחמת חרבות ברזל

פעילות הקניונים ומרכזי המסחר

תקופת המלחמה גרמה לחוסר ודאות במשק בכללותו וגם בפעילות הקניונים ומרכזי המסחר, יחד עם זאת השפעה נגזרת של המלחמה היתה מיעוט יציאת ישראלים לחו"ל, אשר הביאה לגידול בצריכה בארץ. כפועל יוצא וכתוצאה משיפור מתמשך בתמהיל השוכרים, נרשם בשנת 2024 גידול יוצא דופן בפדיונות השוכרים של 13%.

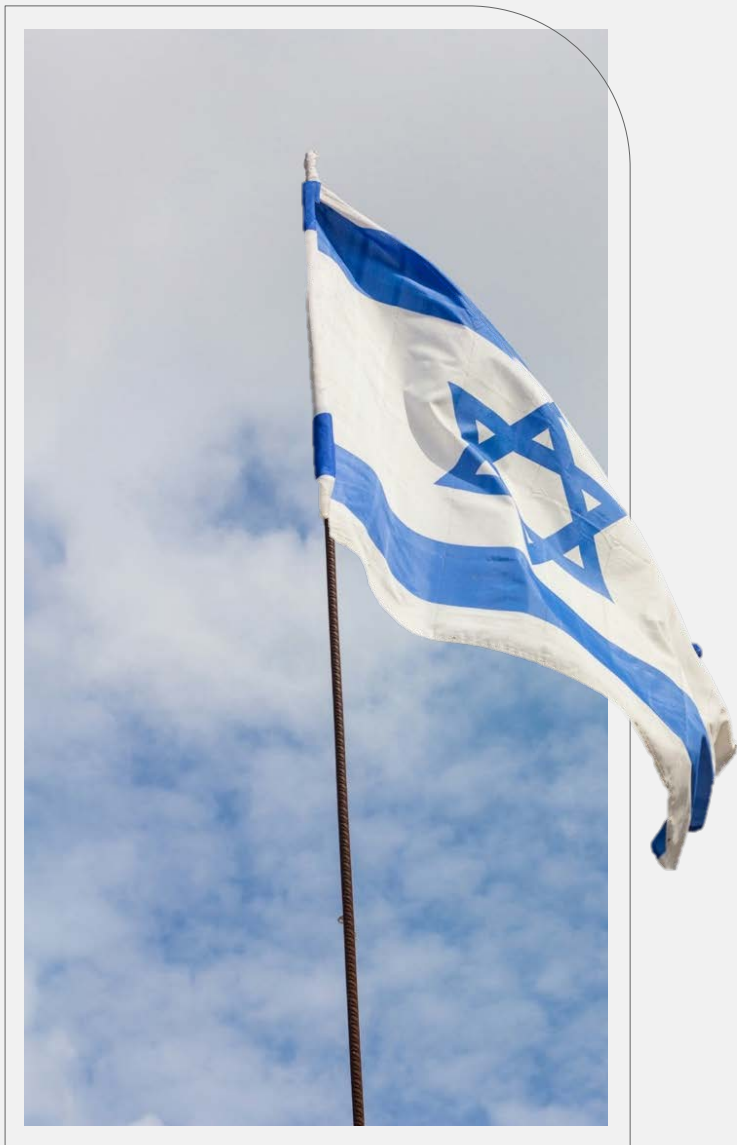
מאמצע ספטמבר 2024 ועד מועד החתימה על הסכם הפסקת האש בסוף חודש נובמבר 2024, כתוצאה מהתגברות ירי הטילים בצפון, נרשמה ירידה בפדיונות בקניונים של החברה הממוקמים מחיפה צפונה. ממועד כניסת הפסקת האש לתוקף ועד מועד פרסום דוח זה פעילות הקניונים בצפון שבה לשגרה.

פעילות פארקי ההייטק והמשרדים

תקופת המלחמה התאפיינה בהאטה בשוק ההייטק שהחלה עוד בתחילת שנת 2023, דבר שהביא להתמתנות בביקוש לשטחים, עם זאת, בתקופה האחרונה ניכר שהשוק מזהה יציבות ואופק חיובי ובהתאם קיימת התעוררות בשוק, במיוחד באזורי הביקוש בתל-אביב.

פעילות הבנייה והמגורים

אתרי הבנייה בהם פועלת החברה חזרו לפעול במתכונת מלאה, אך עדיין המחסור בפועלים בתחומים מסוימים ממשיך להיות מורגש. המחסור בעובדים כאמור מעורר חשש להתמשכות עבודות ההקמה ולהתייקרות מסויימת של העבודות בעיקר בפעילות המגורים המתקיימת בחברת אביב מליסרון.



פילוח תמהיל נכסי החברה המניבים על פי מאפייני סיכון ותשואה



אחוז מה-NOI (%)	מח"מ שכירויות	שיעור היוון משוקלל (%)	NOI לשנת 2024 (מיליוני ש"ח)	שווי מיוחס לזכויות והקמה (מיליוני ש"ח)	שווי מיוחס מניב (מיליוני ש"ח)	שיעור תפוסה (%)	שטח (חלק החברה) (אלפי מ"ר)	
52%	3.8	7.03%	777	208	11,840	99.7%	274	קניונים אזוריים
25%	4.1	6.89%	379	938	6,583	92.8% ^②	400	פארקי הייטק ומשרדים ^①
9%	2.9	7.08%	131	375	2,044	98.7%	91	מתחמי עודפים ופאזור סנטר
5%	7.9	6.08%	69	4	1,170	100%	42	נכסים בעלי שוכר יחיד
6%	2.8	7.21%	100	44	1,475	99.8%	68	קניונים שכונתיים
3%	2.1	7.55%	54	104	773	99.1%	41	קניונים עירוניים
100%	3.8	6.98%	1,510	1,673	23,885	96.6%	916	סה"כ

① הנתונים בגין פארקי ההייטק והמשרדים כוללים גם את המשרדים המצויים במבני קניונים או בסמוך אליהם

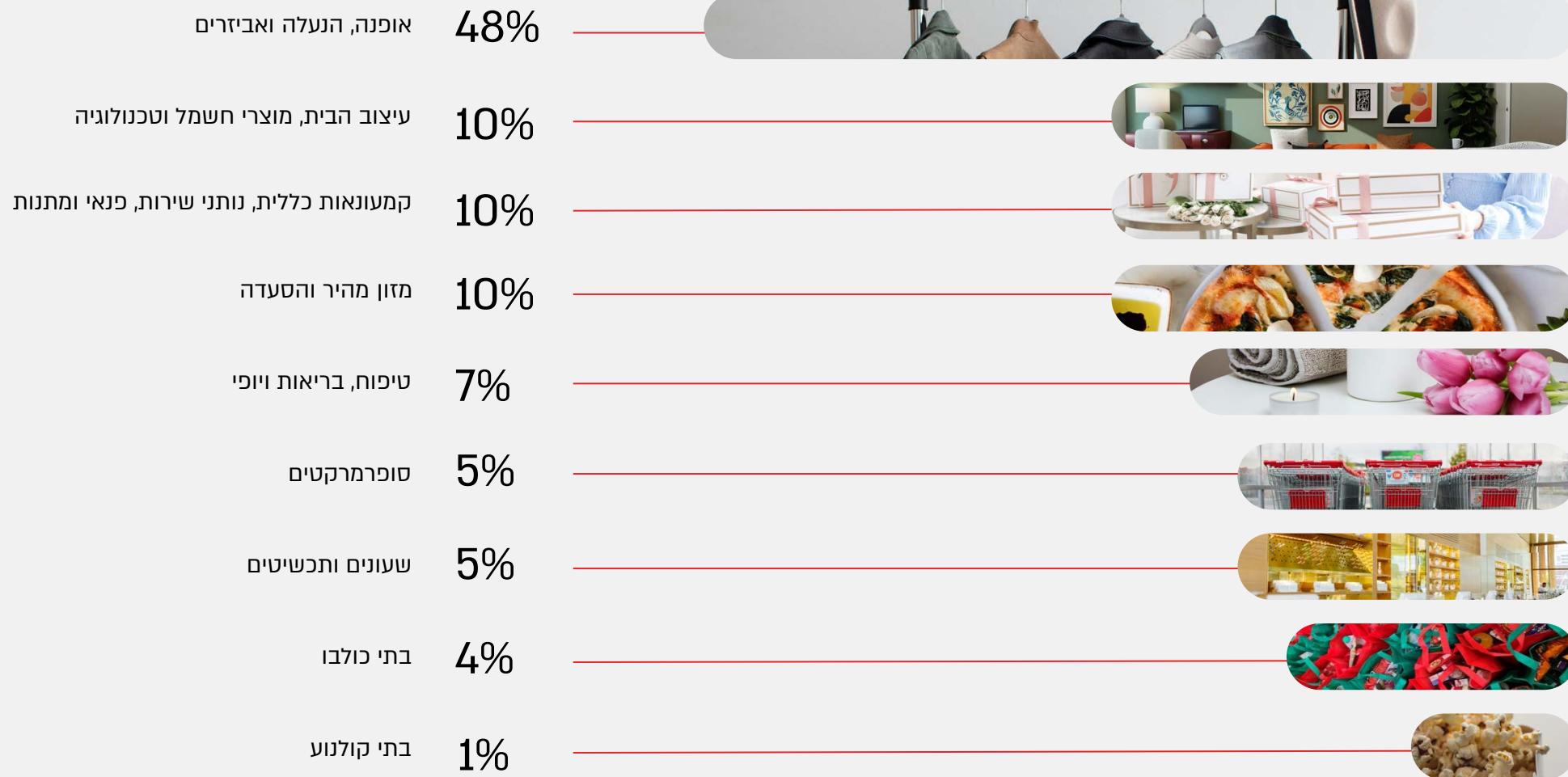
② שיעור התפוסה בפארקי ההייטק והמשרדים הושפע מהכללת מגדל A Landmark תל-אביב (לאחר תאריך המאזן נחתמו שני הסכמים נוספים על שטח של 4,200 מ"ר), כמו כן אינו כולל את בניין F בנוף הגליל אשר בנייתו הסתיימה לאחרונה ושיעור התפוסה בו עומד על 21%.

מליסרון קניונים



תמהיל הקניונים

חלוקה לתמהיל לפי הכנסות על-פי תמהיל מוצרים בקניונים



ניתוח פדיונות הקמעונאים (לפי סגמנטים)

סה"כ הפדיונות בקניוני עופר לתקופה של 1-12.2024 כ-10.5 מיליארד ש"ח

מליסרון
קניונים

השינוי בפדיון בשנת 2024

בהשוואה לשנת 2023

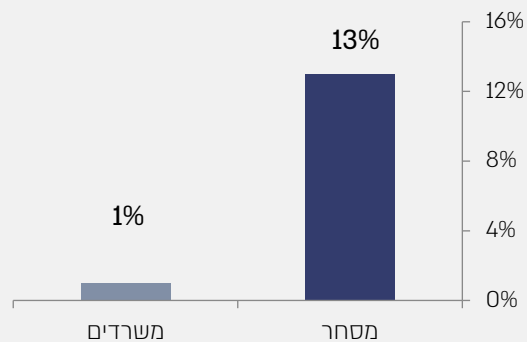
19%	אופנה הנעלה ואביזרים
20%	שעונים ותכשיטים
12%	פעילות פנאי ומתנות
13%	עיצוב הבית
6%	מוצרי חשמל וטכנולוגיות
10%	טיפוח בריאות ויופי
13%	מזון מהיר והסעדה
8%	קמעונאות כללית ונותני שירותים
15%	סך חנויות ייעודיות
11%	בתי כולבו
6%	בתי קולנוע
(1%)	סופרמרקטים
13%	סך שינוי



פדיון חודש ינואר, 2025, שמר על רמתו הגבוהה בהשוואה לתקופה שלפני המלחמה ועלה ב-11% לעומת פדיון חודש ינואר, 2023, וירד ב-2% לעומת פדיון חודש ינואר, 2024.

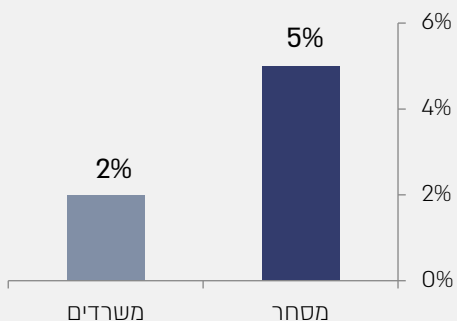
חוזים חדשים, מימושי אופציות וחידושי חוזים בשנת 2024 (מסחר ומשרדים)

חוזים חדשים



משרדים		מסחר		
חוזים חדשים (חילופי שוכרים)	מימושי אופציות וחידושי חוזים	חוזים חדשים (חילופי שוכרים)	מימושי אופציות וחידושי חוזים	
18	47	125	453	מספר חוזים
6	56	22	67	שטח שנחתם (אלפי מ"ר)
5	47	49	146	הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)
1%	2%	13%	5%	שיעור הגידול הריאלי בדמי השכירות

מימושי אופציות וחידושי חוזים



משרדים	מסחר	חוזים חדשים על שטחים פנויים מעל לשנה וייזום חדש
26	65	מספר חוזים
24	22	שטח שנחתם (אלפי מ"ר)
*25	28	הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)

* חלק החברה

סה"כ הגידול הממוצע בחוזים חדשים, מימושי אופציות וחידושי חוזים בשנת 2024 עומד על 6%

פרויקט בהקמה – עופר יבנה

הדמיה



חלק החברה
70%

עופר יבנה

שטח להשכרה 24,300 מ"ר
שימושים לקרקע מסחר ומשרדים
(מסחר 17,000 מ"ר, משרדים 7,300 מ"ר)
עד כה הושקעו 97 מיליון ש"ח (100%)
סך עלויות בנייה משוערות 401 מיליון ש"ח (100%)

NOI צפוי 32 מיליון ש"ח (100%)
מועד סיום מתוכנן 2027

סטטוס השכרות –
יש הסכמות מסחריות על מרבית השטח המסחרי

סטטוס בנייה
חפירה ודיפון

כרויקט בהקמה – הרחבת עופר נוף הגליל

שטח להשכרה 21,000 מ"ר
שימושים לקרקע מסחר
עד כה הושקעו 19 מיליון ש"ח (100%)
סך עלויות בנייה משוערות 360 מיליון ש"ח (100%)

NOI צפוי 33 מיליון ש"ח (100%)
מועד סיום מתוכנן 2026

NOI מתחם עופר נוף הגליל לאחר סיום הבניה
(כולל החלק הקיים) בסך 68 מיליון ש"ח (100%)

סטטוס השכרות –
יש הסכמות מסחריות על מרבית השטח

סטטוס בנייה
הבנייה החלה

הדמיה



עופר נוף הגליל

פרויקט בהקמה – מבנים נוספים בחוצות המפרץ

שטח להשכרה 14,000 מ"ר

שימושים לקרקע מסחר

עד כה הושקעו 91 מיליון ש"ח (100%)

סך עלויות בנייה משוערות 100 מיליון ש"ח (100%)

NOI צפוי 12 מיליון ש"ח (100%) (הניב 2 מיליון ש"ח בשנת 2024)

ג'מבו ופוקס הום הבנייה הסתיימה

מועד סיום מתוכנן בניין 12 Q1.2025

סטטוס השכרות :

כלל השטחים חתומים

סטטוס בנייה

מבנה ג'מבו – הבנייה הושלמה, החנות נפתחה לקהל בחודש ספטמבר

פוקס הום – החנות נפתחה לקהל בחודש ספטמבר

בניין 12 – לקראת סיום קבלת טופס 4 בשלבי מעטפת

הדמיה

חלק החברה
50%



חוצות המפרץ

מליסרון משרדים

Floors 4-23 קומות 4-23

Floors 24-41 קומות 24-41



משרדים - שוכרים מובילים

מליסרון
משרדים

כ-340 שוכרים מתוכם חברות מובילות
הנסחרות בבורסות בארץ ובעולם

379 מיליון ש"ח NOI שנתי

מגדל Landmark A שבנייתו הושלמה, הניב מהפתיחה 65 מ' ש"ח (חלק החברה)

494,000 מ"ר מנוהלים

מתוך הנבה שנתית של 117 מ' ש"ח באכלוס מלא

8,000 חניות

6.89% שיעור היוון משוקלל

4.1 שנים מח"מ שכירויות

6.6 מיליארד ש"ח שווי נכסים מניבים (חלק החברה)

60 אלף מ"ר פרויקטים בהקמה (חלק החברה 34 אלף מ"ר)

92.8% שיעור תכוסה

52 מיליון ש"ח NOI צפוי מפרויקטים בהקמה (חלק החברה)

0.9 מיליארד ש"ח שווי נכסים בהקמה (חלק החברה)



פרויקט בהקמה ובאכלוס –

Landmark תל-אביב

שטח להשכרה 166,000 מ"ר
משרדים, מסחר ומגורים 116 יח"ד
עד כה הושקעו 1.9 מיליארד ש"ח
סך עלויות בנייה משוערות* 2.6 מיליארד ש"ח

NOI צפוי 320 מיליון ש"ח
מתוכו 234 מ' ש"ח בגין מגדל A
הכנסות צפויות ממכירת הדירות 523 מיליון ש"ח
95% משטחי מגדל A נחתמו

סטטוס בנייה

מגדל A – הבנייה הסתיימה, נמסר לעבודות התאמה.
באפריל 2024 החלה החברה להכיר בהכנסות
מגדל B - בעבודות ביצוע שלד

מועד סיום מתוכנן מגדל A – התקבל טופס 4
מועד סיום מתוכנן מגדל B – 2026
מועד סיום מתוכנן מגורים - 2027

- כולל קרקע, שיפורים במושכר
- הנתונים בשקף זה הם ברמת 100% מהנכס



חלק החברה
50%

Landmark תל אביב

לינקולן

מליסרון
משרדים

שטח להשכרה 25,500 מ"ר

משרדים

עד כה הושקעו 366 מיליון ש"ח*

סך עלויות בנייה משוערות* 760-770 מיליון ש"ח

NOI

צפוי 56-60 מיליון ש"ח

סטטוס בנייה

תב"ע מאושרת, בהליך תכנון מתקדם

מועד סיום מתוכנן

2029

* עלות הקרקע ותשלום בגין ניווד זכויות

חלק החברה
100%



הדמייה ראשונית

הדמייה

מגורים

עוֹמֵת

יש נדל"ן ויש אביב
BY MELISRON

כרטיס ביקור - אביב מליסרון

אביב מליסרון



הון עצמי המיוחס לבעלים

590 מיליון ש"ח

מאזן

2.1 מיליארד ש"ח סך נכסים

רישיון קבלן

בעלת רישיון ג' 5
3 כוכבי בטיחות

מינוף

66% יחס חוב, נטו ל-CAP

כ-4,400 דירות בבנייה

(100%)

21 פרויקטים בביצוע

ובתכנון מתקדם

רווח גולמי צפוי* (100%)

2.2 מיליארד ש"ח

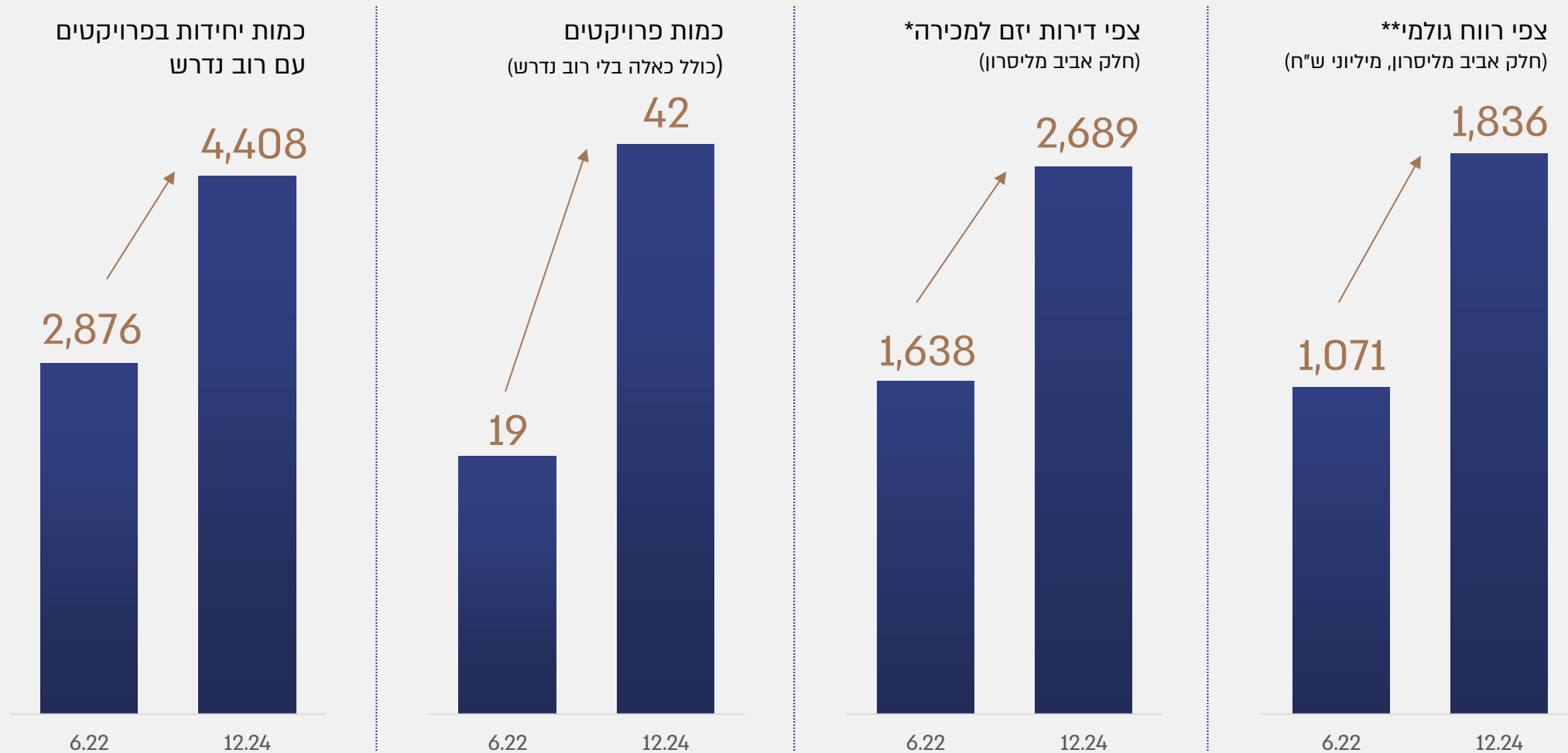
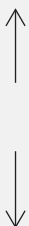
הכנסות צפויות (100%)

13.2 מיליארד ש"ח

* לא כולל השפעת הקצאת עודפי עלות שנעשתה בעקבות רכישת 50% מאביב מליסרון בסך 391 מיליון ש"ח

מאז רכישת 50% הראשונים המשכנו לצמוח

אביב מליסרון



* לא כולל 22 פרויקטים שאין בהם רוב נדרש ובהם החברה צפויה לבנות כ-4,000 דירות (100%)
** לא כולל הקצאת עודפי עלות השפעת הקצאת עודפי עלות שנעשתה בעקבות רכישת 50% מאביב מליסרון בסך 391 מיליון ש"ח

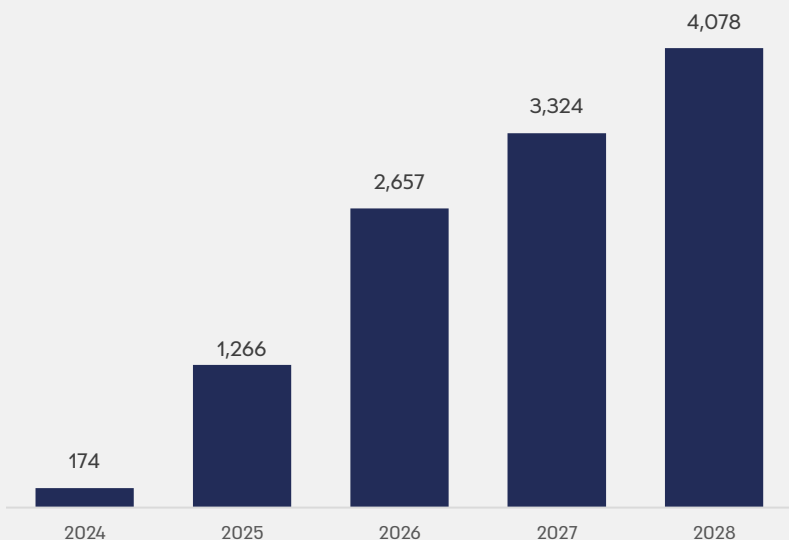
אביב מליסרון במספרים | יחידות דיור

אביב מליסרון

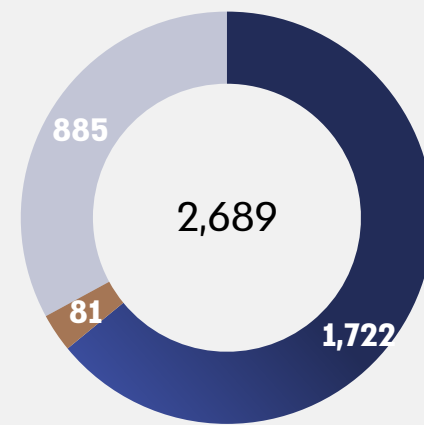
מהדירות ממוקמות
בגבעתיים, רמת גן,
הרצליה ותל אביב

97%

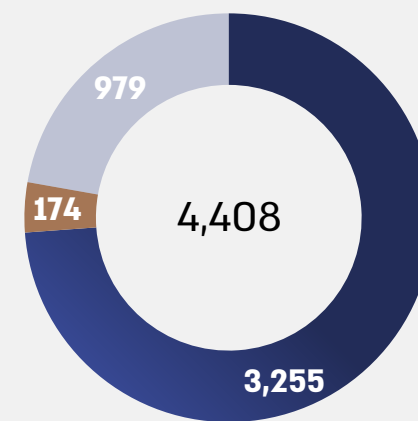
צפי יחידות דיור בבנייה



צפי דירות למכירה
(חלק אביב מליסרון)



צפי דירות לבנייה
100%



פרויקטים בשיעור החתמות מעל 67%

פרויקטים בהקמה

קרקעות שהחברה רכשה

אביב מליסרון במספרים | צפי הכנסות ורווח גולמי

אביב מליסרון

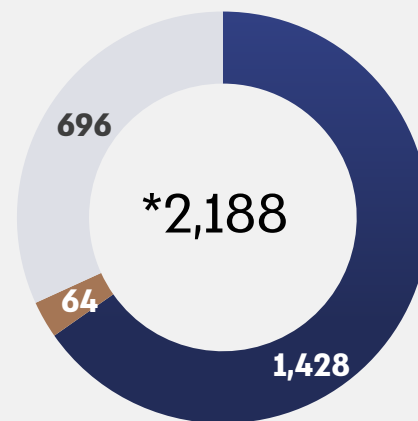
מהרווח הגולמי
צפוי בין השנים 2025-2030

100%

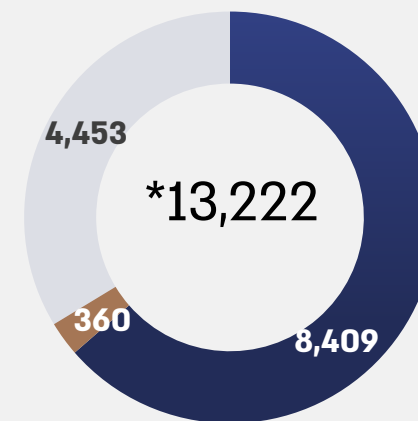
ממוצע רווח גולמי
לעלות צפוי

20%

צפי רווח גולמי
(100% מ' ש"ח)



הכנסות צפויות מייזום
(100% מ' ש"ח)



פרויקטים בשיעור החתמות מעל 67% פרויקטים בהקמה קרקעות שהחברה רכשה

* לאורך חיי הפרויקטים. חלק החברה בהכנסות כ-11.1 מיליארד ש"ח וברווח הגולמי כ-1.85 מיליארד ש"ח
** השנה הסתיימו הפרויקטים באחימאיר, בחנקין, בנצח ובמגורי האומה והרווח הגולמי בניגם הוכר במלואו

*** בנוסף מקדמת אביב מליסרון מספר פרויקטים שאינם מוצגים לעיל, שכן במועד זה אין בניגם וודאות תכנונית ו/או היקף חתימות מינימאלי. סה"כ דירות צפויות בפרויקטים הללו (כולל דירות של הדיירים) כ-4,000 דירות

מכירת דירות בשנת 2024

אביב מליסרון



שם פרויקט	מספר דירות שנמכרו בתקופה	סך דירות שנמכרו בפרויקט (כולל תקופות קודמות)	יתרת דירות במלאי	סה"כ מכירות בתקופה (כולל מע"מ), (מיליוני ש"ח)
אביב בנצח	1	16	-	4
אביב בפודים	12	72	2	53
אביב במגורי האומה	3	254	-	13
אביב במקור	31	31	17	106
אביב בחפץ חיים	18	18	13	75
אביב מעוז אביב	38	38	126	133
אביב בהסתדרות ג'	70	70	144	323
אביב ברידינג	9	9	39	44
סה"כ	182	508	341	751

תחזית רווח גולמי צפוי מפרויקטים (במיליוני ש"ח)

אביב מליסרון



רווח גולמי צפוי שטרם הוכר* (חלק החברה) (מיליוני ש"ח)	הכנסות צפויות שטרם הוכרו (חלק החברה) (מיליוני ש"ח)	סך דירות מכורות (כולל תקופות קודמות)*	מספר דירות למכירה (כולל חלק השותפים)	סוג פרויקט
27	145	90	105	פרויקטים בביצוע
585	3,235	110	829	פרויקטים שיתחילו בשנת 2025
1,201	7,635	38	2,279	פרויקטים עתידיים החל משנת 2026
1,814	11,016	238	3,213	סה"כ

* בנוסף התקבלו כ-5 בקשות הרשמה

** לא כולל הקצאת עודפי עלות השפעת הקצאת עודפי עלות שנעשתה בעקבות רכישת 50% מאביב מליסרון בסך 391 מיליון ש"ח

פרויקטים לביצוע בשנה הקרובה

אביב מליסרון

הסתדרות י"א גבעתיים



160 יחידות דיור
(94 יחידות לשיווק חלק
החברה)

שירת הים נתניה



126 יחידות דיור
(כולן לשיווק)

חפץ חיים תל-אביב



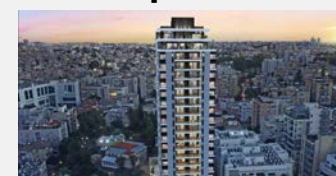
63 יחידות דיור
(22 יחידות לשיווק חלק
החברה)

הסתדרות ג' גבעתיים



332 יחידות דיור
(182 יחידות לשיווק חלק
החברה)

פודים רמת-גן



111 יחידות דיור
(59 יחידות לשיווק חלק
החברה)

הסתדרות י"ב גבעתיים



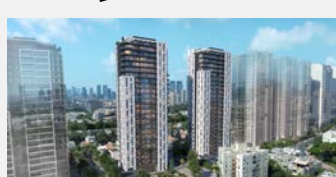
160 יחידות דיור
(94 יחידות לשיווק חלק
החברה)

הסתדרות ד' גבעתיים



144 יחידות דיור
(75 יחידות לשיווק חלק
החברה)

הסתדרות ה' גבעתיים



133 יחידות דיור
(72 יחידות לשיווק חלק
החברה)

רדינג תל-אביב



84 יחידות דיור
(41 יחידות לשיווק חלק
החברה)

המקור רמת-גן



72 יחידות דיור
(41 יחידות לשיווק חלק
החברה)

פרויקטים של התחדשות עירונית בביצוע ובתכנון

אביב מליסרון

שם הפרויקט	חלק התאגיד	תחילת הבנייה	שיעור השחרור על ההסכם	סטטוס תכנוני	סה"כ דירות קיימות בבניין	סה"כ דירות בבניין אחרי בנייה	סה"כ דירות המיועדות למכירה	סה"כ הכנסות צפויות מהפרויקט	סה"כ עלויות צפויות	סל"מ צפוי רווח	% רווח גולמי מעלות
פודים, רמת גן*	80%	2022	100%	בבנייה	7	111	74	228	182	46	25%
חפץ חיים, תל אביב	70%	2024	100%	בבנייה	32	63	31	132	113	19	17%
רדינג, תל אביב	85%	2025	100%	התקבל היתר בנייה	36	84	48	207	165	42	26%
המקור, רמת גן	84.75%	2025	100%	התקבל היתר בנייה	24	72	48	152	129	23	18%
הסתדרות מתחם ג', גבעתיים	85%	2025	100%	התקבל היתר חפירה ודיפון, מתקדמים לקבלת היתר מלא	118	332	214	1,046	866	180	21%
הסתדרות מתחם ד', גבעתיים	85%	2025	91%	התקבלה החלטת וועדה בתנאים להיתר חפירה ודיפון ולהיתר מלא	8 + 48 חנויות	144	88	414	325	89	27%
הסתדרות מתחם ה', גבעתיים	85%	2025	100%	התקבלה החלטת וועדה בתנאים להיתר חפירה ודיפון ולהיתר מלא	48	133	85	398	320	78	24%
הסתדרות מתחם יא', גבעתיים	85%	2025	96%	התקבלה החלטת וועדה בתנאים להיתר חפירה ודיפון ולהיתר מלא	50	160	110	480	389	91	23%
הסתדרות מתחם יב', גבעתיים	85%	2025	96%	התקבלה החלטת וועדה בתנאים להיתר חפירה ודיפון ולהיתר מלא	50	160	110	480	389	91	23%
מעוז אביב, תל אביב	80%	2026	96%	הוגשה בקשה להיתר בנייה ובקשה להיתר חפירה ודיפון	96	260	164	666	524	142	27%
הסתדרות מתחם ו', גבעתיים	85%	2027	79%	התב"ע אושרה בועדה מקומית, נמצאת לקראת הפקדה להתנגדויות	208	582	374	1,698	1,404	294	21%
מעלה השואבה, רמת גן	85%	2027	95%	התקבל אישור הועדה המחוזית לתב"ע בתנאים	47 מחסן	163	116	405	348	57	16%
בני אפרים, תל אביב	85%	2027	75%	הוגשה בקשה להיתר	40	85	45	181	153	28	18%
סוקולוב, רמת גן	85%	2028	91%	התקבלו הערות לתכנית מהועדה המחוזית, פועלים לתיקון	5 + 33 חנויות	115	77	278	248	30	12%
יפת, תל אביב	42.5%	2028	68%	התקבל אישור הועדה המחוזית לתב"ע בתנאים	97	272	175	501	432	69	16%
הרואה הגת בן גוריון, רמת גן	85%	2029	78%	התקבל אישור הועדה המחוזית לתב"ע בתנאים	10 + 58 חנויות	180	112	403	331	72	22%
קוגל, חולון	80%	2028	69%	תב"ע אושרה למתן תוקף	62	241	179	482	420	62	15%
הרצל שרת, רמת גן	80%	טרם נקבע	74%	בהליכים לאישור תב"ע	13 + 80 חנויות	264	184	559	478	81	17%
סה"כ					950	3,421	2,234	8,710	7,216	1,494	21%
סה"כ חלק החברה						2,740	1,790	7,074	5,853	1,221	21%

* רווח הגולמי שהוכר עד יום 31 בדצמבר, 2024, בפרויקט 28 מיליון ש"ח.

קרקעות לייזום

אביב מליסרון



שם הפרויקט	חלק התאגיד	תחילת הבנייה	סטטוס תכנוני	סה"כ דירות בפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מהפרויקט	סה"כ עלויות צפויות	סה"כ רווח גולמי	% רווח גולמי מעלות
פרויקט שחקים, הרצליה	88%	2026	תב"ע מאושרת, קידום תכנית עיצוב על ידי הועדה המקומית	1,170 + 733 מסחר מ"ר	3,443	2,872	571	20%
אביב בשירת הים, נתניה	100%	2025	תב"ע מאושרת, הכנת בקשה להיתר בניה	126	535	456	79	17%
טבנקין, תל אביב	95%	2026	תב"ע מאושרת, בתוכנית עיצוב אדריכלית	120	475	429	46	11%
סה"כ				979	4,453	3,757	696	19%
סה"כ חלק החברה				885	4,022	3,395	627	18%

פרויקטים של התחדשות עירונית בשלבים ראשוניים

אביב מליסרון

סה"כ דירות המיועדות למכירה - הערכה	סה"כ דירות בבניין אחרי בנייה - הערכה	סה"כ דירות קיימות בבניין	סטטוס תכנוני	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם	חלק התאגיד	שם הפרויקט
82	130	2 + 48 מסחר	הליכי תכנון ראשוניים	טרם החלו חתימות	85%	עוזיאל, רמת גן
34	55	21	בתהליך לקבלת תב"ע	71%	41.65%	הלה, גבעתיים
213	325	112	בתהליכי תכנון להגשת תב"ע	64%	80%	המעפיל והמבדיל, רמת גן
176	286	110	הליכי תכנון ראשוניים	62%	85%	ארלזורוב ופרוג, רמת גן
195	345	150	בתהליך לקבלת תב"ע	62%	80%	כצלסון, גבעתיים
182	296	114	הליכי תכנון ראשונים	66%	80%	בית חורון, רמת גן
158	257	99	טרם החל	טרם החלו חתימות	80%	ארלזורוב וביאליק, רמת גן
96	156	60	טרם החל	טרם החלו חתימות	טרם בוצעה הקצאה	ז'בוטינסקי, רמת גן
144	234	90	טרם החל	טרם החלו חתימות	80%	הפודים, עמל וסוקולוב, רמת גן
78	138	60	טרם החל	טרם החלו חתימות	טרם בוצעה ההקצאה	כצלסון, גבעתיים
169	299	130	טרם החל	טרם החלו חתימות	טרם בוצעה ההקצאה	כצלסון, גבעתיים
65	115	50	בתהליכי תב"ע	טרם החלו חתימות	טרם בוצעה ההקצאה	סירקין, גבעתיים
128	208	80	הליכי תכנון ראשוניים	59%	85%	ז'בוטינסקי, רמת גן
96	156	60	טרם החל	טרם החלו חתימות	טרם בוצעה ההקצאה	הפודים, רמת גן
96	156	60	בתהליכי תב"ע	טרם החלו חתימות	טרם בוצעה ההקצאה	התע"ש, גבעתיים
104	184	80	בתהליכי תב"ע	טרם החלו חתימות	טרם בוצעה ההקצאה	כצלסון, גבעתיים
156	260	14 + 104 מסחר/משרדים	בתהליכי תב"ע	טרם החלו חתימות	טרם בוצעה ההקצאה	כצלסון, גבעתיים
82	104	22	טרם החל	59%	טרם בוצעה ההקצאה	בן גוריון ברנר, הרצליה
79	123	10 + 44 מסחר/משרדים	טרם החל	טרם החלו חתימות	טרם בוצעה ההקצאה	שדרות ירושלים, רמת גן
77	125	48	טרם החל	טרם החלו חתימות	טרם בוצעה הקצאה	הרצוג, גבעתיים
85	138	53	הליכי תכנון ראשוני	56%	85%	ז'בוטינסקי וסביון, רמת גן
2,495	4,090	1,595				סה"כ

סקירת התוצאות הפיננסיות



סקירת התוצאות הפיננסיות לשנת 2024



מליסרון מסכמת את שנת 2024 כשנה בה היא מציגה תוצאות כספיות עם גידול ברווחיות ובפרמטרים התפעוליים, המשך מגמת עלייה בפדיונות בקניונים ושמירה על שיעורי תפוסה גבוהים של נכסי החברה. החברה ממשיכה להתפתח ולצמוח בהתאם לאסטרטגיה ארוכת הטווח שלנו, תוך שמירה על גיוון מקורות ההכנסה שלנו והשבחת נכסינו. התוצאות המצוינות מעידות על יכולות החברה ועל חוזקותיה, וכן על הניהול האיכותי והאמון שאנו זוכים לו מהשותפים העסקיים ומהלקוחות. אנו מקדמים ייזום בעל פוטנציאל ערך משמעותי הן בתחום המגורים עם השלמת רכישת אביב מליסרון, והן בזרועות המסחר והמשרדים של החברה. כל אלה צפויים להמשיך לחזק את איתנות החברה, לשמר את הבסיס היציב שלה ולבסס את מנועי הצמיחה שלה לשנים הבאות. אנו מאמינים בחוסנו של המשק הישראלי ובכוחו לשגשג, ומייחלים לימים של יציבות, בטחון וצמיחה לכלכלה ולחברה בישראל.
ליאורה עופר, יו"ר הדירקטוריון

1,531 מיליון ש"ח (616 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי)
גידול של 494 מיליון ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד

**רווח נקי
(חלק הבעלים)**

1,503 מיליון ש"ח (386 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי)
גידול של 9% לעומת התקופה המקבילה אשתקד

**NOI
(מנכסים זהים)**

1,510 מיליון ש"ח (396 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי)
גידול של 14% לעומת התקופה המקבילה אשתקד

**NOI
(חלק הבעלים)**

1,160 מיליון ש"ח (302 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי)
גידול של 15% לעומת התקופה המקבילה אשתקד
(לפרטים בנוגע ל-FFO לפי הוראות רשות ני"ע ראו שקף 33)

**FFO
(גישת ההנהלה - AFFO)**

גידול של 13% בפדיונות הקניונים בתקופה בהשוואה לשנת 2023

**פדיונות
(ינואר עד דצמבר)**

סקירת התוצאות הפיננסיות לשנת 2024



מליסרון מסכמת שנת עסקים עם תוצאות מצוינות וצמיחה בכל תחומי פעילותנו. בתחום הנכסים המניבים, הצגנו המשך גידול בכל המדדים התפעוליים עם FFO של כ-1.2 מיליארד שקל ו-NOI של כ-1.5 מיליארד שקל, כשהצמיחה נתמכת גם בעלייה ריאלית של דמי השכירות.

הפדיונות בקניוני מליסרון גדלו בשנת 2024 בשיעור יוצא דופן של כ-13%. לצד זאת, אנו מקדמים מהלכי ייזום משמעותיים בפרויקטים השונים כדי להבטיח את המשך הצמיחה של החברה גם בשנים הקרובות. במסגרת הפרויקטים שבפיתוח, אנו מקדמים, בין היתר, את המשך בניית מגדל B בפרויקט LANDMARK בתל אביב, את הרחבת מתחם 'עופר נוף הגליל' אשר צפוי להכפיל את שטחי המסחר בו, בניית המרכז המסחרי 'עופר יבנה' וכן את פרויקט מגדל המשרדים בלינקולן בתל-אביב, המצוי בשלבי תכנון מתקדמים. באפריל 2024, הסתיימה הקמת מגדל A בפרויקט LANDMARK אשר נכון להיום הוא נמצא בשיעור תפוסה של 95%. בתחום המגורים, השלמנו במהלך שנת 2024 את רכישת חברת 'אביב מליסרון' כחלק מתוכניתנו האסטרטגית לצמיחה ולגיוון מקורות ההכנסה. אנו רואים בזרוע זו מנוע צמיחה משמעותי להתפתחותנו העסקית בשנים הבאות.

כמו כן, לאחרונה העלתה חברת הדירוג S&P מעלות את דירוג החברה ל: AA עם תחזית יציבה. S&P מעלות ציינה לחיוב את השיפור המתמשך בפרופיל העסקי של החברה ואת הגידול של תיק הנכסים, במקביל לשיפור הגיוון הסגמנטלי. בסיכומה של שנה מאתגרת למשק הישראלי כולו אנו רוצים להודות לציבור המשקיעים שלנו ומייחלים לשובם המהיר של כל החטופים."

אופיר שריד, מנכ"ל

1,103 מיליון ש"ח (245 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי)
גידול של 124 מיליון ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד

**תזרים מפעילות
שוטפת**

**99.5% בקניונים
92.8% במשרדים**

שיעורי תפוסה

25.7 מיליארד ש"ח
גידול של 1.6 מיליארד ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר 2023

**סך
נדל"ן להשקעה**

25.6 מיליארד ש"ח
גידול של 1.6 מיליארד ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר 2023

**חלק מליסרון
בנדל"ן להשקעה**

עם אביב מליסרון כהשקעה - 42.7% ירידה של 0.6% בהשוואה לסוף 2023

LTV

עם אביב מליסרון מאוחד - 45.1% עלייה של 0.2% בהשוואה לסוף 2023

2.35%

**ריבית אפקטיבית
משוקללת
(עלות החוב)**

עלייה של 0.12% ביחס ליום 31 בדצמבר 2023

FFO

תוצאות
פיננסיות

15%

גידול ב- FFO* ביחס לשנת 2023

15,612 מיליון ש"ח

2024 EPRA NRV ל-31 בדצמבר
(328 ש"ח למניה)

1,160 מיליון ש"ח

FFO* (24.4 ש"ח למניה)
לתקופה של 1-12.2024

* FFO לפי גישת ההנהלה (AFFO)

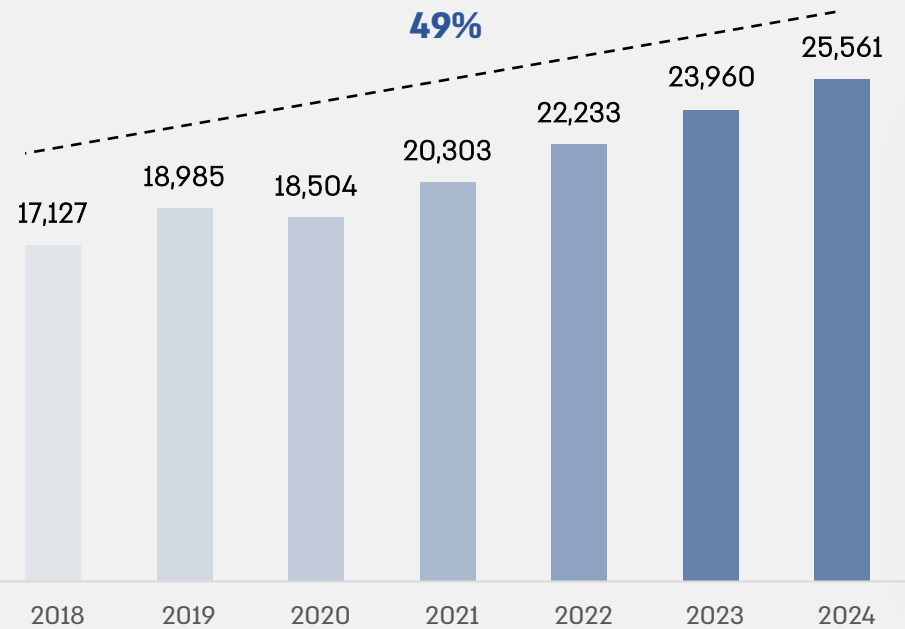
שנת 2023	שנת 2024	מיליון ש"ח
1,326	1,510	NOI חלק הבעלים
(67)	(70)	עלויות הנהלה וכלליות (מנוטרל פחת ותשלום מבוסס מניות)
(16)	(11)	עלויות פרסום ושיווק
16	-	בנטרול הפסד מפעילות אחרת
1,259	1,429	EBITDA
(185)	(172)	הוצאות ריבית ריאליות על החוב הפיננסי ונטרול הוצאות מימון על הפחתת עודפי עלות
(69)	(97)	מיסים שוטפים
1,005	1,160	FFO לפי גישת ההנהלה (AFFO)
(288)	(345)	התאמות ל-FFO לפי גישת רשות ני"ע: הפרשי הצמדה נכסים והתחייבויות פיננסיים
(8)	(9)	זקיפת הטבה בגין תוכנית כתבי אופציות לעובדים
709	806	FFO לפי גישת רשות ני"ע
(380)	(380)	דיבידנד שהוכרז וחולק

שווי נדל"ן להשקעה

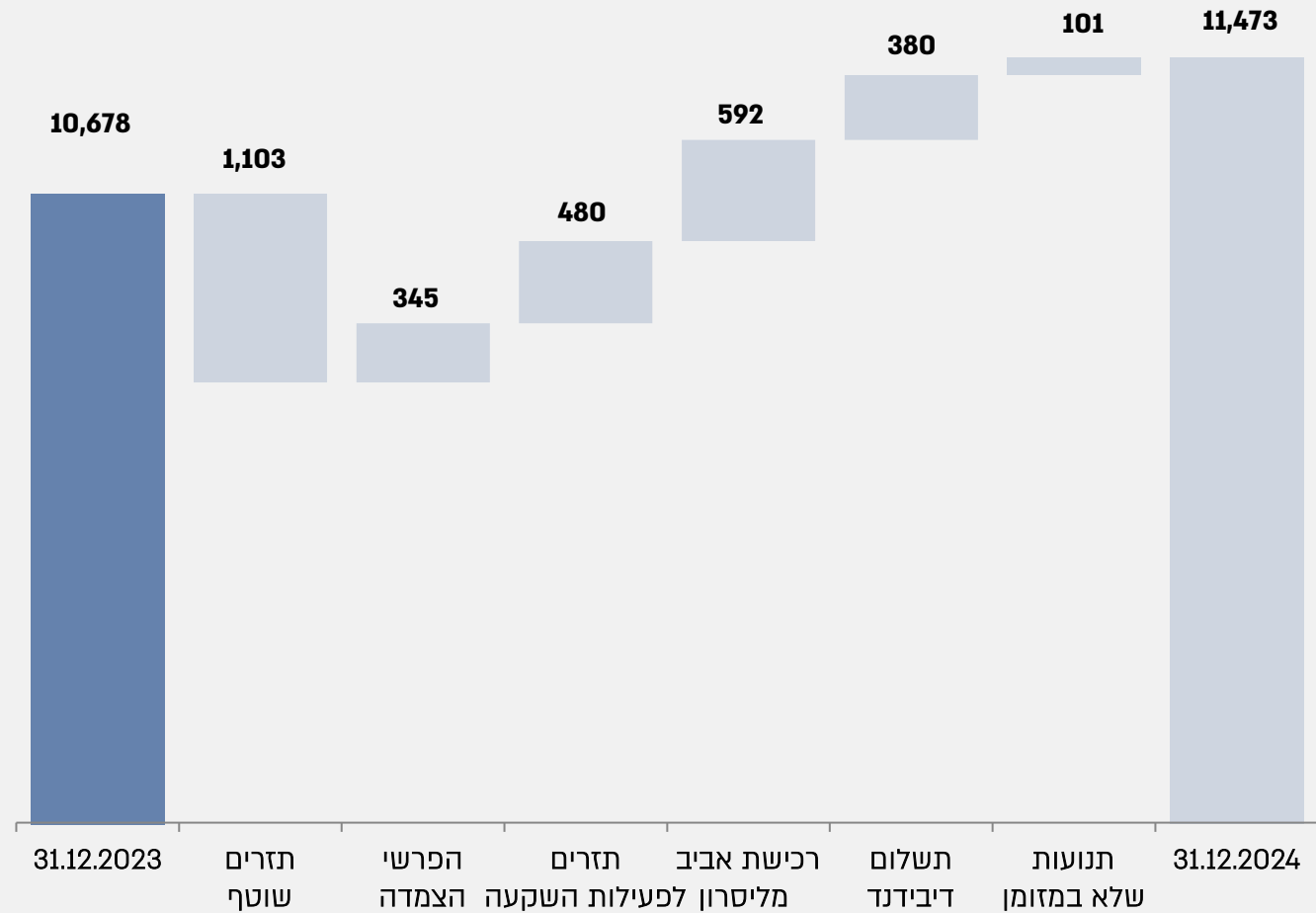
חלק הבעלים, מיליוני ש"ח

בשנת 2024 רשמה החברה גידול בשווי נכסיה המסחריים בסך 1.6 מיליארד ש"ח

הגידול נובע בעיקר מהשקעות בנכסים ובנכסים בהקמה בסך של 477 מיליון ש"ח ומעליית ערך בסך של 1,124 מיליון ש"ח הנובעת בעיקר משינוי ה-NOI המייצג של הנכסים כתוצאה מהשפעת עליית המדד וגידול בחוזים שנחתמו בתקופה והתקדמות השיווק והבנייה של פרויקטים בבנייה ובאכלוס



יתרת החוב נטו | חלק הבעלים, מיליוני ש"ח



ניצול יעיל של עלויות החוב

תוצאות
פיננסיות

3.40 שנים

מח"מ חוב החברה

1,513 מיליון ש"ח

החוב הנפרע ב-2025

בריבית אפקטיבית של 2.28%

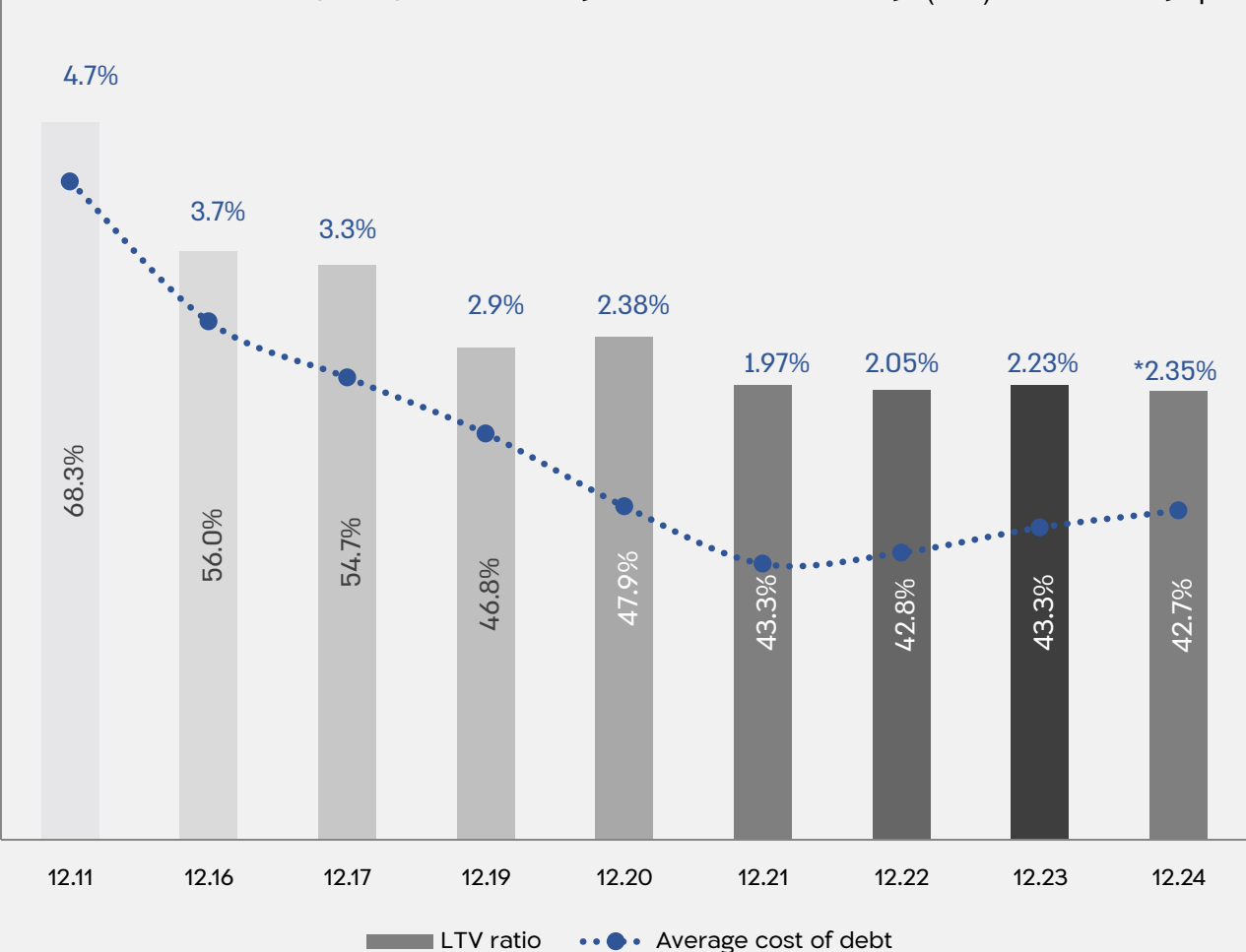
2.63%

התשואה לפדיון של אג"ח

מובטח הנסחר כיום (על פי אג"ח

סדרה כ', מח"מ כ-5 שנים)

שיעור המינוף על נכסי החברה (LTV) ועלות החוב הצמוד הכוללת על פני השנים 2011-2024.



* הריבית האפקטיבית הממוצעת משקללת חוב צמוד מדד, חוב הנקוב בריבית שקלית וחוב הנקוב בריבית צמודת פריים. הריבית האפקטיבית הצמודה, בהנחת מדד בשיעור של 2.7%, הינה 2.19%

פריסת פירעונות החוב על פני שנים והריבית האפקטיבית על פירעונות החוב (ללא אביב מליסרון)

בשנה הקרובה (עד ליום 31 בדצמבר, 2025) על החברה לפרוע חוב בסך של כ-1.5 מיליארד ש"ח קרן

מתחילת השנה פרעה החברה בפירעון מוקדם חלקי אגרות חוב סדרה 'י' ו-'א' בהיקף

של כ-1.1 מיליארד ש"ח

ליום 31 דצמבר 2024, לחברה יתרת מזומן ותיק נכסים פיננסיים הניתן למימוש מידי

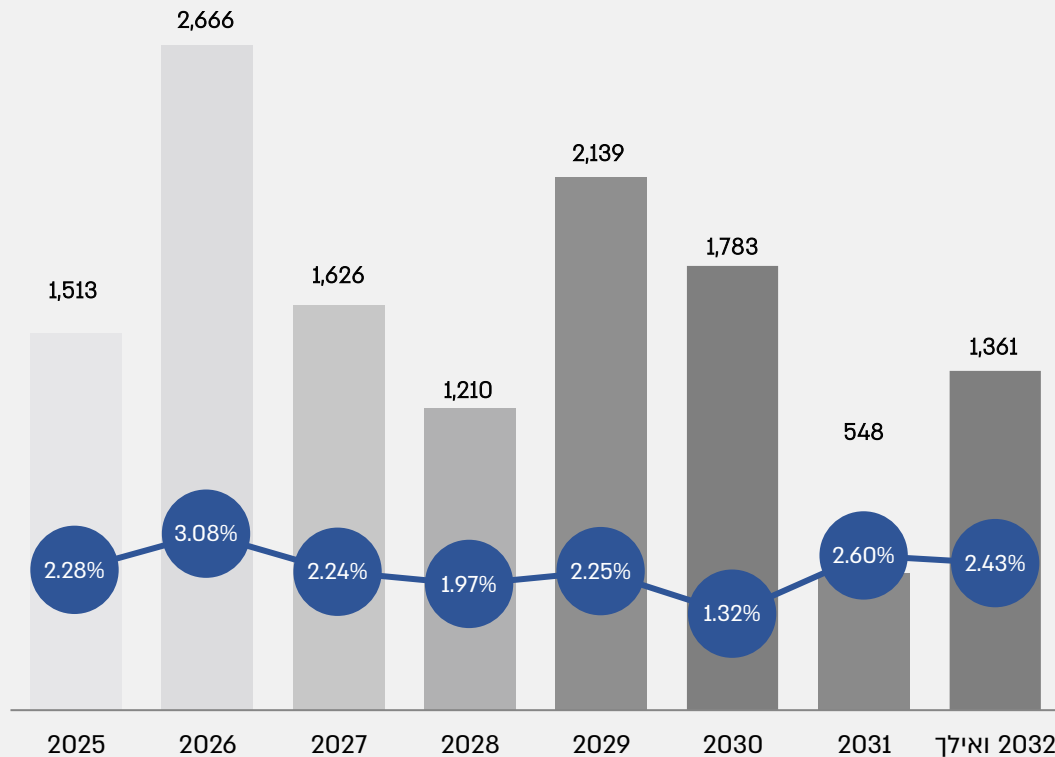
של כ-1.25 מיליארד ש"ח

מסגרות אשראי מחייבות שאינן מנוצלות בהיקף

של כ-500 מיליון ש"ח

ונכסים שאינם משועבדים בהיקף

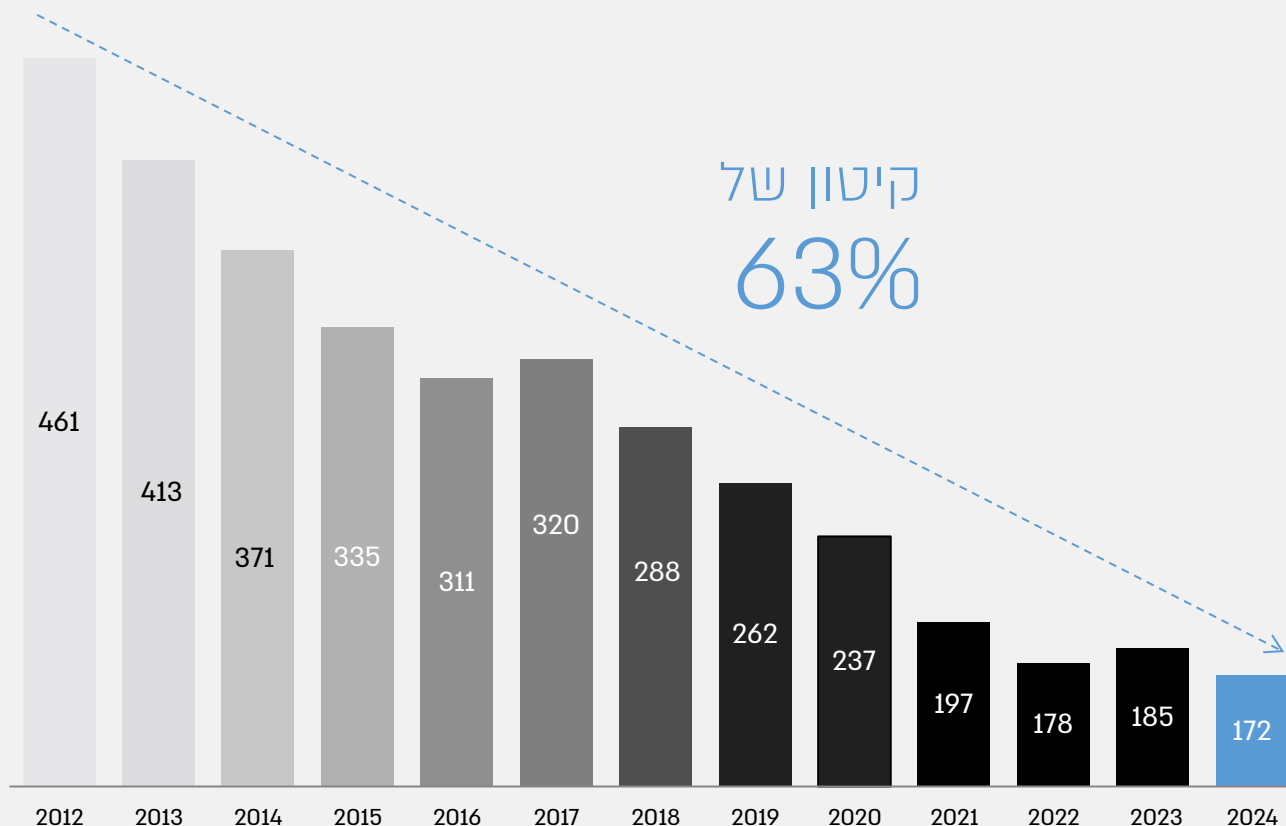
של כ-10.5 מיליארד ש"ח



ריבית ריאלית, נטו על החוב הפיננסי במהלך השנים

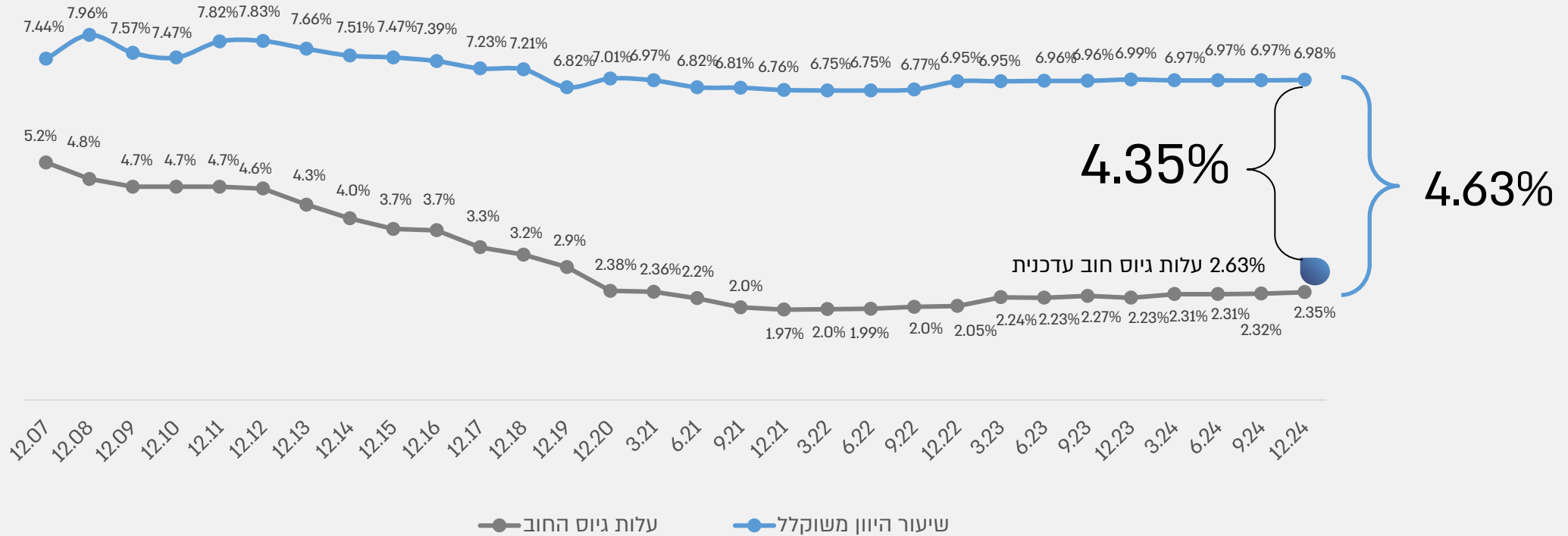
תוצאות
פיננסיות

(חלק הבעלים) במיליוני ש"ח



הירידה בהוצאות המימון בשנת 2024 נבעה בעיקר מגידול בהכנסות מימון שהניבו יתרות המזומנים הגבוהות של החברה

שיעור ההיוון המשוקלל ביחס לעלות החוב המשוקללת הצמודה של החברה



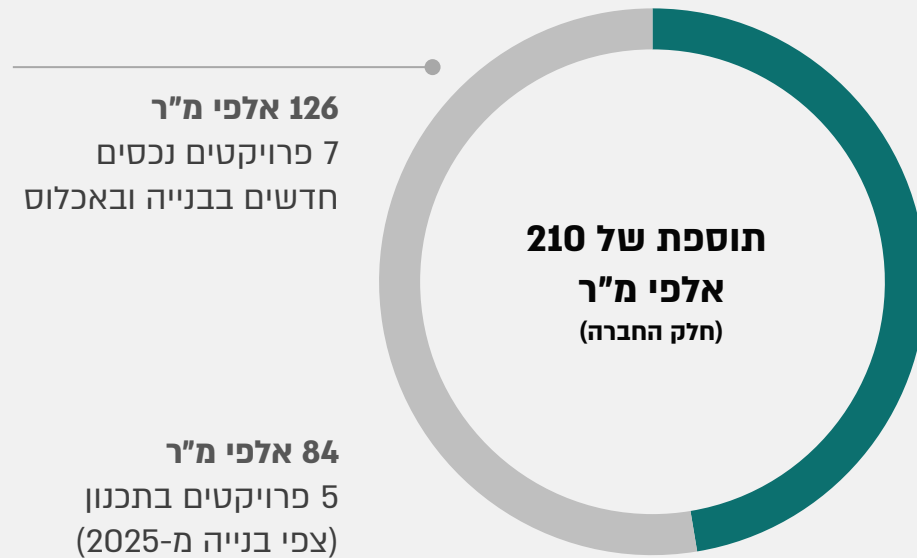
לפי עלות גיוס של 2.63% (על פי עלות גיוס אג"ח מליסרון (סדרה כ'), מח"מ 5 שנים)

פרויקטים בהקמה



תנופת ייזום

פרויקטים
בהקמה



בנוסף מקדמת החברה 14 פרויקטים לייזום עתידי בשטח של 337,260 מ"ר (חלק החברה) שמועד בנייתם טרם נקבע

פרויקטים בהקמה ובתהליך אכלוס

פרויקטים
בהקמה

שם הנכס	שיעור בעלות בנכס	שיעור עיקרי בנכס	שטח להשכרה (מ"ר)	שלב פיתוח	מועד סיום בנייה משוער (טופס 4)	אומדן עלות לפרויקט	שווי נטו לפרויקט בספרי החברה ליום 31.12.2024	עלות השלמת בנייה משוערת	NOI בתפוסה מלאה	NOI בפועל בתקופה
Landmark תל אביב- מגדל A *	50%	משרדים	103,866	באכלוס	הסתיים	1,733	3,395	227	234	130
חוצות המפרץ**	50%	מסחר	14,000	באכלוס	הסתיים	100	167	9	12	2
עופר נוף הגליל – בניין F	91%	משרדים	6,000	באכלוס	הסתיים	36	51	-	4	-
עופר רמת אביב	100%	מסחר	3,000	בבנייה	2025	87	103	28	10	-
Landmark תל אביב- מגדל B ***	50%	משרדים	46,300	בבנייה	2026	868	586	475	86	-
עופר יבנה ****	70%	מסחר ומשרדים	24,300	בבנייה	2027	401	105	304	32	-
עופר נוף הגליל*****	91%	מסחר	21,000	בבנייה	2026	360	85	341	33	-
חלק החברה			126,000			2,078	2,375	906	231	66



שיעור התשואה הצפוי על עלות הפרויקטים הינו כ-11%

** הסתיימה הבנייה של בניינים בשטח של 11,500 מ"ר ואילו 2,500 מ"ר אמורים להסתיים ברבעון הראשון של שנת 2025
 ***לא כולל חלק המגורים בפרויקט Landmark אשר צפוי להניב הכנסות של כ-523 מיליון ש"ח ורווח גולמי של כ-137 מיליון ש"ח (100%)
 **** ישנן הסכמות מסחריות להשכרת מרבית שטחי המסחר (17,000 מ"ר)
 ***** ישנן הסכמות מסחריות להשכרת מרבית השטח

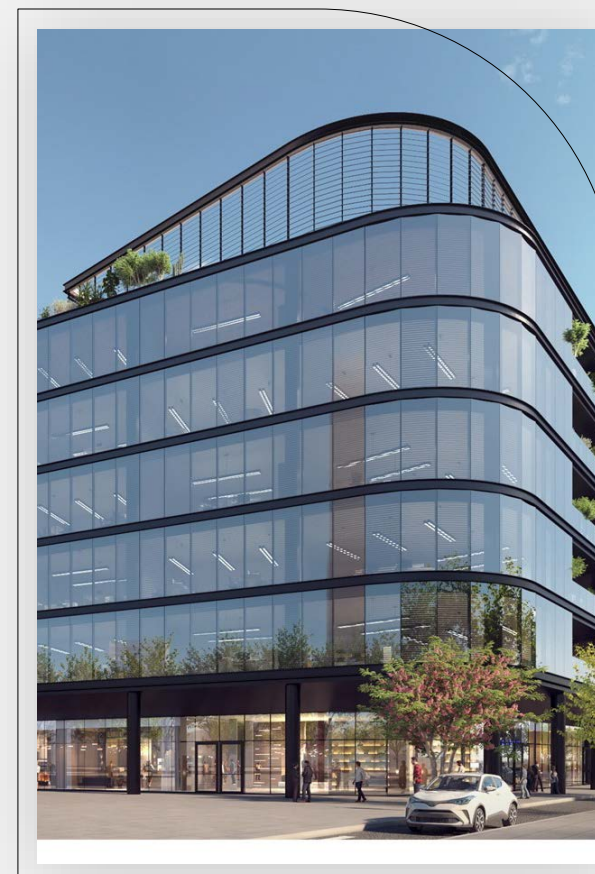
* העלות וה- NOI כוללים את הקמת החניון גם עבור מגדל B, למעט חניות הספציפיות המיועדות למגורים. החל מהרבעון השני הכירה החברה לראשונה בהכנסות עבור חלק מהשטחים.

פרויקטים בתהליך תכנוני

פרויקטים
בהקמה

שם הנכס	שיעור בעלות בנכס	שימוש עיקרי בנכס	שטח להשכרה (מ"ר)	סטטוס	מועד צפוי להתחלת בנייה	מועד סיום בנייה צפוי	שווי הפרויקט נטו בספרי החברה ליום 31.12.2024	אומדן עלות לפרויקט	אומדן NOI בתכפוסה מלאה
עופר רחובות*	100%	משרדים	11,000	תב"ע מאושרת, התקבל היתר בנייה	2025	2027	15	115-125	12-13
עופר אדומים	100%	מסחר	3,400	תב"ע מאושרת	2025	2026	9	35-40	5-7
עופר כרמל	100%	משרדים	18,000	תב"ע מאושרת	2025	2027	40	270-280	18-20
עופר יקנעם	100%	משרדים	26,500	תב"ע בתהליך	2026	2029	-	370-380	26-28
עופר לינקולן בתל אביב	100%	משרדים	25,500	תב"ע מאושרת	2026	2029	328	760-770	56-60
חלק החברה מסחר ומשרדים			84,400				392	1,550-1,595	117-128

* לא כולל עלות הרחבת חניון קיים בסך המוערך בכ-35 מיליון ש"ח.



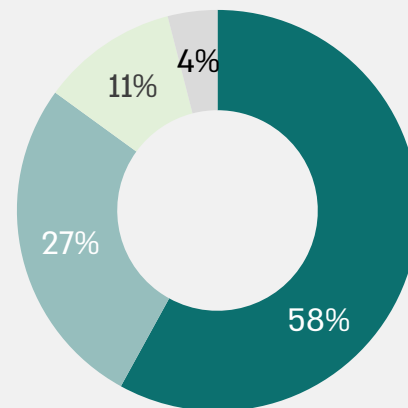
הדמיה

חלוקת פעילות החברה לפי שיוך קטגורי

לפי NOI כיום ו-NOI לאחר השלמת הייזום הקיים לטווח הבינוני ושקלול פעילות אביב מליסרון

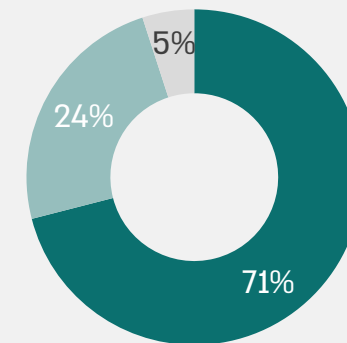


שיוך קטגורי אחר מתייחס למבנים המושכרים לשוכר יחיד



משקל בעתיד

לאחר אכלוס מלא של פרויקטים בייזום קיים לטווח בינוני ושקלול פעילות אביב מליסרון ולאחר השלמת הרכישה



משקל כיום

חלק החברה במגזר המגורים נלקח לפי ממוצע הרווח הגולמי הצפוי בשנים 2025-2030

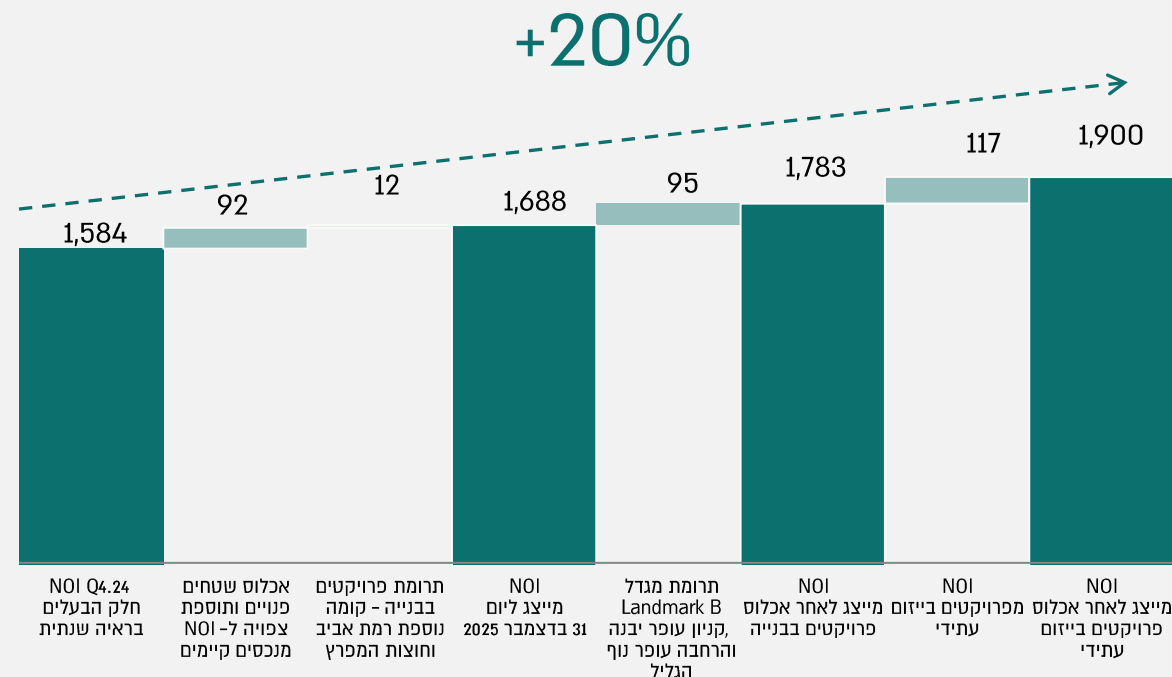
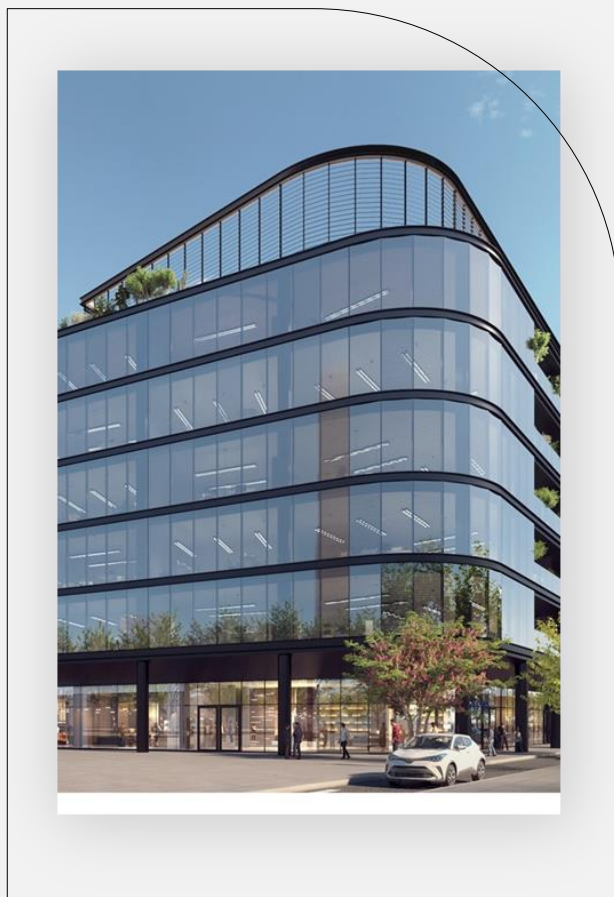
אחר מגורים (אביב מליסרון) משרדים מסחר

פוטנציאל עתידי להגדלת ה-NOI מהנכסים המניבים

(ללא תרומת פעילות המגורים)

במיליוני ש"ח

פרויקטים
בהקמה

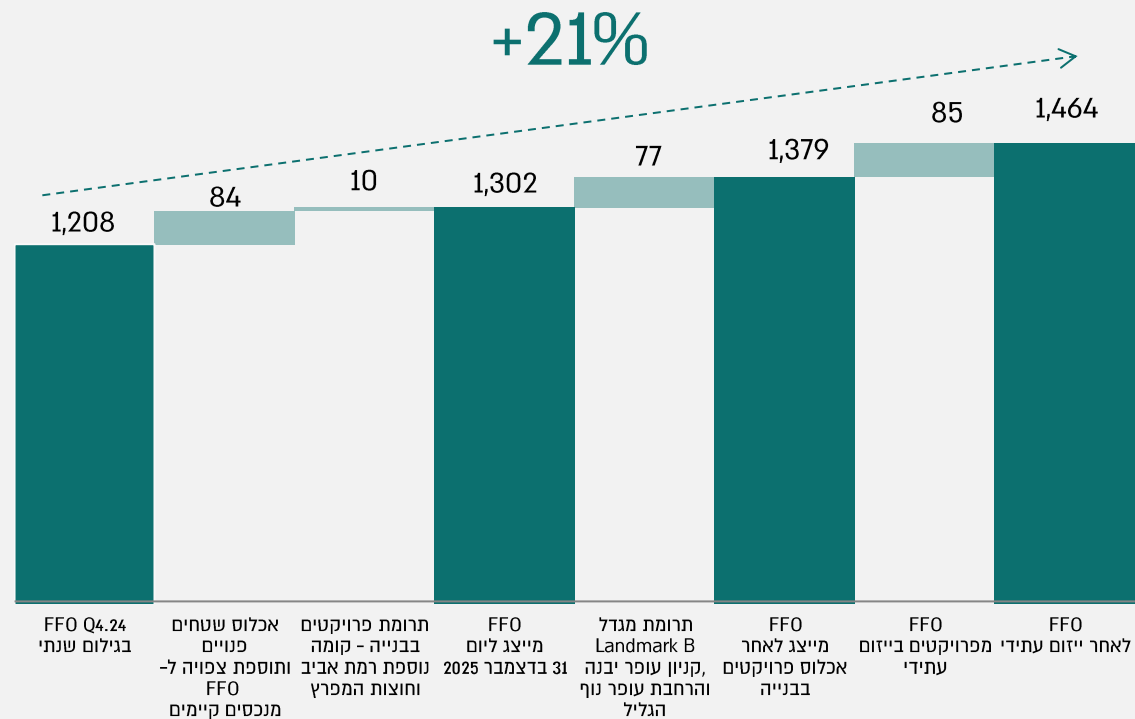


- ה-NOI העתידי לא כולל את תוצאות אביב מליסרון, לפרטים נוספים אודות הצפי מאביב מליסרון ראו שקפים 20-29
- ה-NOI מפרויקטים בייזום עתידי מתבסס על הערכת החברה כיום. התוצאות בפועל יכולות להיות שונות באופן משמעותי
- ה-NOI העתידי לא לוקח בחשבון גידולים עתידיים כתוצאה מעליית המדד ומחידושי חוזים
- התחזית לא כוללת את השפעות מלחמת חרבות ברזל

פוטנציאל עתידי להגדלת ה-FFO מנכסים מניבים (גישת ההנהלה - AFFO)

(ללא תרומת פעילות המגורים) במיליוני ש"ח

פרויקטים
בהקמה



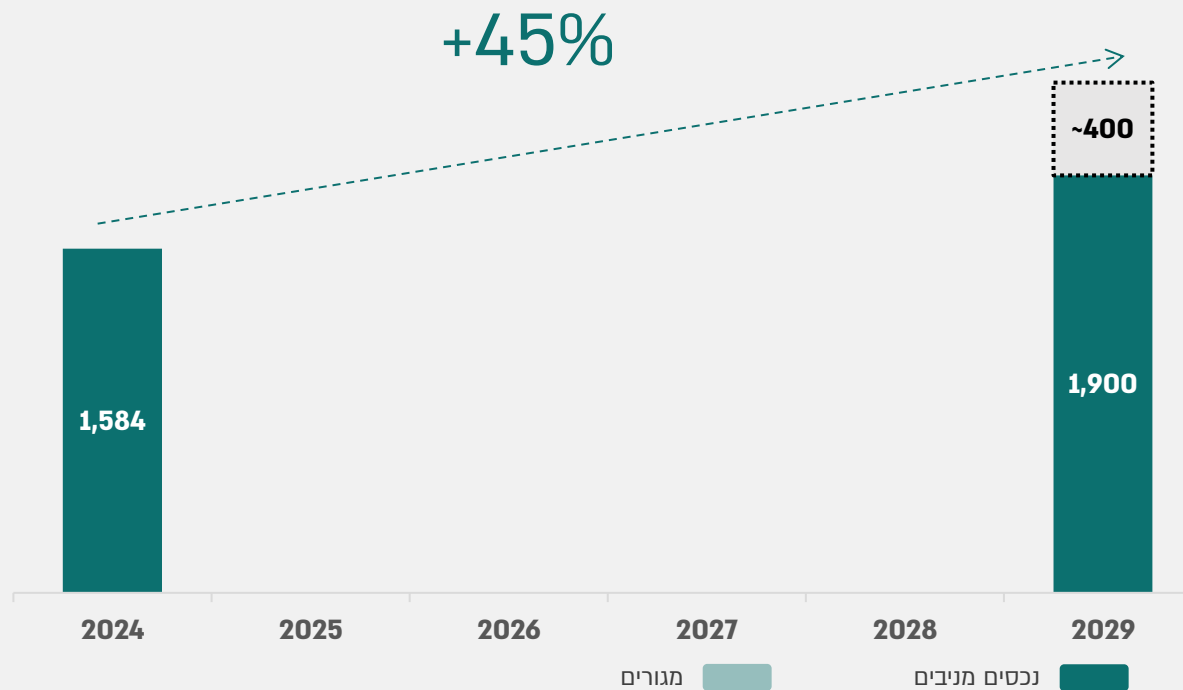
- ה-FFO העתידי לא כולל את תוצאות אביב מליסרון, לפרטים נוספים ראו שקפים 29-20
- נלקחו בחשבון השפעות מיסויות לפי הערכת החברה
- נלקחו בחשבון השפעות מימון על פרויקטים בייזום עתידי לפי יחס חוב של 50% וריבית מוערכת של 3%
- ה-FFO העתידי לא לוקח בחשבון גידולים עתידיים כתוצאה מעליית המדד ומחידושי חוזים
- לא נלקחו בחשבון השפעות מלחמת חרבות ברזל

* לפרטים אודות FFO לפי גישת רשות ני"ע ראו שקף 33

פוטנציאל עתידי - NOI מנכסים מניבים ורווח גולמי מפעילות המגורים

(במיליוני ש"ח)

פרויקטים
בהקמה



• ה-NOI מפרויקטים מניבים בייזום עתידי והרווח הגולמי מפעילות המגורים מתבססים על הערכת החברה כפי שהיא היום, התוצאות בפועל עלולות להיות שונות באופן משמעותי

• ה-NOI העתידי אינו לוקח בחשבון עליית מדד והשפעת חידושי חוזים

• ה-NOI המוערך המוצג הוא ה-NOI המייצג המוערך לתום התקופה

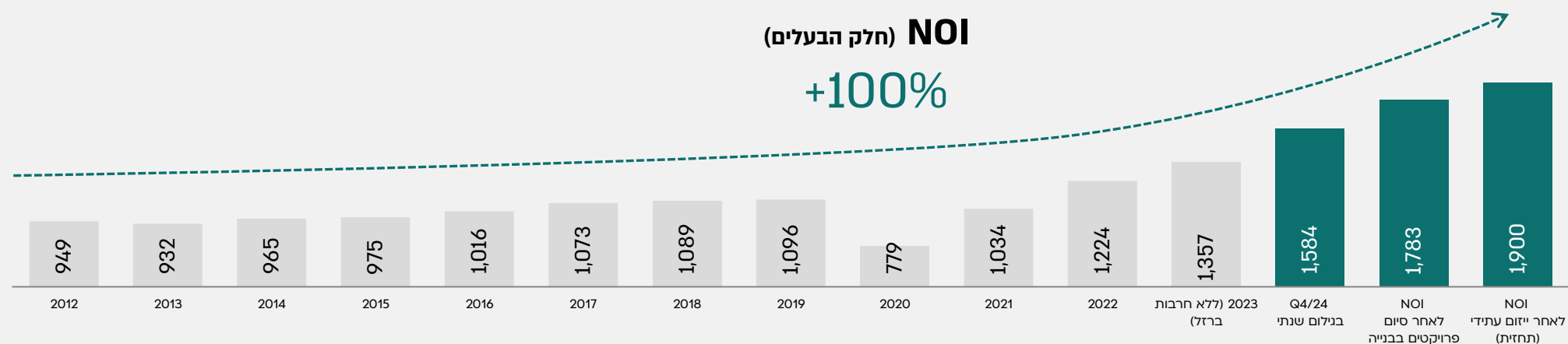
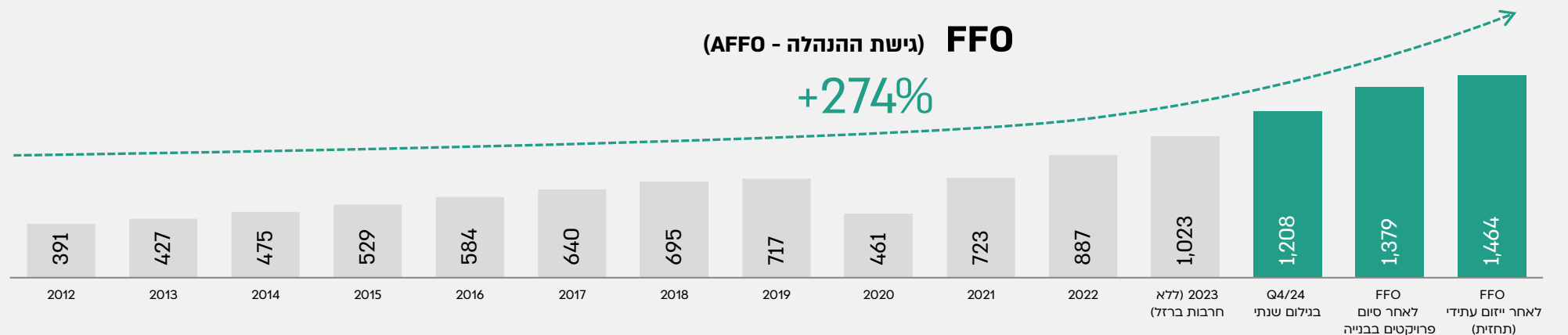
• הרווח הגולמי מפעילות המגורים אינו כולל התייחסות לעודפי עלות בסך 390 מיליון ש"ח שהוקצו לפעילות ושיופחתו לאורך השנים בדוחות הכספיים

• ה-NOI והרווח הגולמי מתבססים על נכסים ופרויקטים קיימים בלבד ואינם נותנים ביטוי לרכישת פרויקטים או קרקעות חדשים

NOI (חלק הבעלים) ו-FFO (גישת ההנהלה - AFFO) לאורך שנים

במיליוני ש"ח

פרויקטים
בהקמה



* לפרטים אודות FFO לפי גישת רשות ני"ע ראו שקף 33

מליסרון
מקבוצת עופר השקעות

תודה על ההקשבה

לפרטים נוספים: טל כרומר, חשב ראשי ואחראי שוק ההון

talfr@melisron.co.il | 09-9525555