



הבהרות

המצגת עשויה לכלול מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968. מידע זה כולל תחזיות ו/או אומדנים המבוססים, בין היתר, על נתונים שבידי החברה נכון למועד דיווח זה, הערכות פנימיות וציפיות של החברה. לחברה אין כל וודאות כי תחזיותיה ו/או הערכותיה יתממשו, כולן או חלקן, וזאת בין היתר בשל גורמים שאינם בשליטתה, שינויים בתנאי השוק והסביבה, שינויים רגולטוריים או התממשותם של איזה מגורמי הסיכון של החברה.

אין במצגת האמורה בכדי לתאר את פעילות החברה באופן מלא ומפורט, ויש לקרוא מצגת זו ביחד עם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2014, תשקיף המדף מחודש אוגוסט 2012 והדוחות המידיים שמפרסמת החברה.

אביב ארלון

- אביב ארלון הינה חברה הפועלת בתחום המרכזים המסחריים בארה"ב ובסרביה.

- תחומי פעילות החברה:

- ⊕ רכישה, השבחה וניהול של מרכזים מסחריים בארה"ב: החברה מחזיקה ביחד עם שותפים ב- 10

- מרכזים מסחריים בארה"ב בשטח כולל של כ- 212 אלפי מ"ר המניבים רווח תפעולי (NOI In Place) של כ- 73 מיליון ש"ח (חלק החברה הינו 50%).

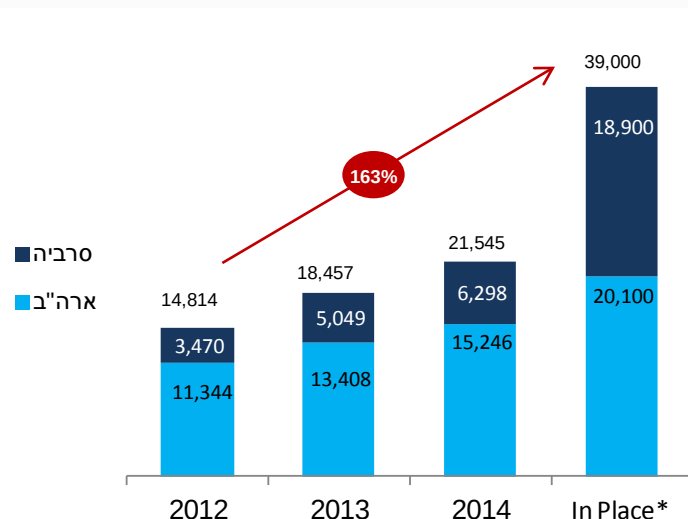
- ⊕ ייזום, הקמה וניהול של מרכזים מסחריים בסרביה: כיום מצויים בהקמה שלושה מרכזים מסחריים,

- מתוכם כ- 26 אלפי מ"ר להשכרה הושלמו ומושכרים במלואם ועוד כ- 35 אלפי מ"ר מצויים בהקמה וצפויים להיפתח באוקטובר 2015. עם השלמתם יניבו המרכזים המסחריים רווח תפעולי (NOI) של כ- 30 מיליון ש"ח לשנה*.

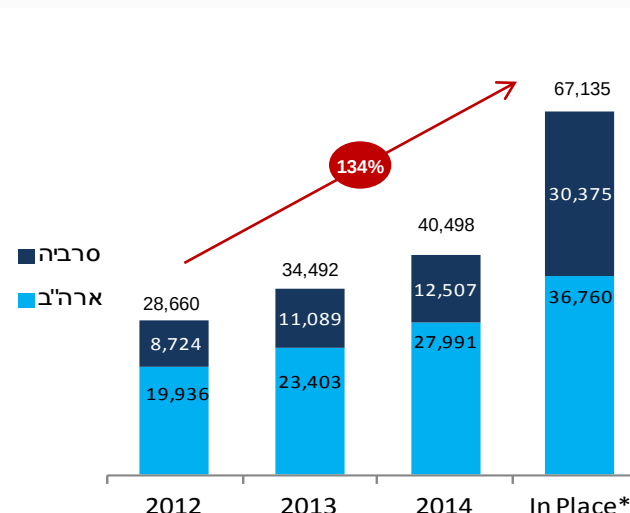
- בעלי השליטה בחברה הינם קבוצת אביב וקבוצת ארלון המחזיקים בכ- 78% מהון החברה.

אביב ארלון – פרמטרים מרכזיים בהתפתחות הרווח

רווח נקי מפעילות (FFO) מונכסים (באלפי ש"ח)



רווח תפעולי (NOI) מונכסים (באלפי ש"ח)



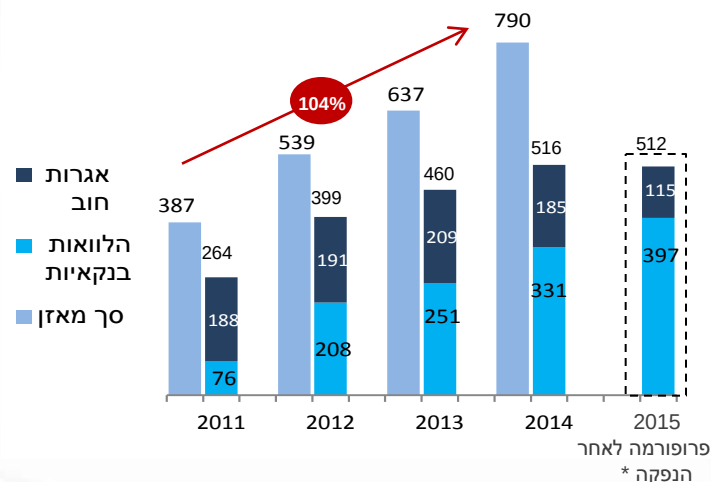
- הרווח התפעולי מונכסים עלה מ - 28,660 אלפי שקלים בשנת 2012 לכ- 67,135 אלפי שקלים "In Place".
- הרווח הנקי מפעילות (FFO) עלה באותן שנים מ- 14,814 אלפי שקלים לכ- 39,000 אלפי שקלים "In Place".
- שילוב של נכסים מניבים יציבים בתפוסה גבוהה עם נכסים בפיתוח שצפויים להניב רווחים הוניים.

*מידע בשקף זה לגבי נתוני הרווח התפעולי וה FFO נילקח לפי החלק האפקטיבי של החברה בנכסים בארה"ב (50% ברוב הנכסים) ובסרביה (100%) באופן שהשקעת החברה בארה"ב מוצגת על בסיס "איחוד יחסי" (בהתאם לחלק החברה בנכסים) ולא לפי השקעה על בסיס שווי מאזני כפי שהיא מוצגת בדוחות הכספיים השנתיים.

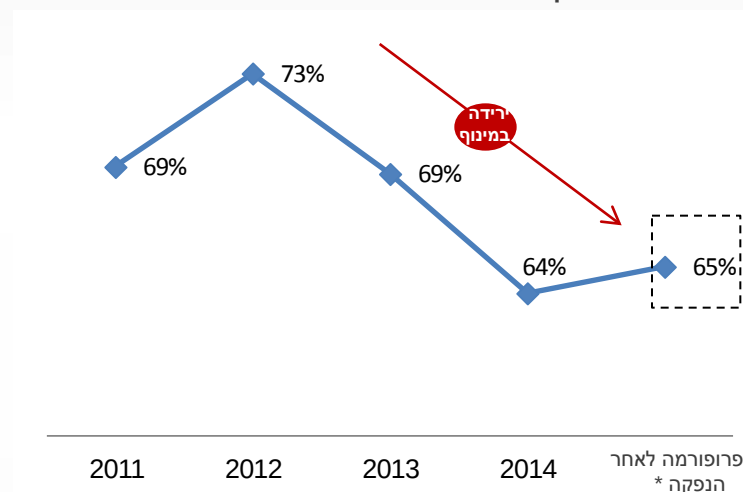
* מידע בשקף זה לגבי הרווח התפעולי "In Place", מתייחס לרווח התפעולי משוכרים קיימים וכן משוכרים שלגביהם נחתמו הסכמי שכירות (אף אם טרם נכנסו בפועל למרכז) וכן לשוכרים במרכזים המסחריים בסרביה שלגביהם יש הבנות מיסחריות לגבי כניסתם למרכז אף אם טרם נחתם חוזה מחייב. מידע זה, הינו מידע צופה פני עתיד שעלול שלא להתממש, או להתממש באופן שונה משנצפה, הואיל והוא תלוי בקיום הסכמים על ידי צדדים שלישיים, סיום חוזי השכירות מכל סיבה שהיא, בתנאי השוק וכיו"ב גורמים שאינם בשליטת החברה.

אביב ארלון – פרמטרים מרכזיים בהתפתחות המאזן והמינוף

התפתחות מאזן והחוב הפיננסי (במיליוני ש"ח)



מינוף – חוב פיננסי נמו ל - CAP



- הפחתה בעלות המימון באמצעות ירידה במימון על ידי איגרות חוב ועליה במימון הבנקאי, או CMBS שהינו בעיקרו נון ריקורס.
- ירידה בשיעור המינוף הכולל בחברה לרמה נוכחית של כ- 65%.
- סך המאזן של החברה צמח ביותר מ- 100% בשלוש השנים האחרונות.

המידע בשקף זה לגבי נתוני המאזן, החוב והמינוף נילקח לפי החלק האפקטיבי של החברה בנכסים בארה"ב (50% ברוב הנכסים) ובסרביה (100%) באופן שהשקעת החברה בארה"ב מוצגת על בסיס "איחוד יחסי" (בהתאם לחלק החברה בנכסים) ולא לפי השקעה על בסיס שווי מאזני כפי שהיא מוצגת בדוחות הכספיים השנתיים.

* פרופורמה בהתבסס על נתוני הדוח השנתי לשנת 2014 אך לאחר פרעון אג"ח סידרה ב' ו-ג', השלמת מימון מחדש בארה"ב בגין המרכז המסחרי בשיקאגו ובבנייה כמפורט בדוחות השנתיים וגיוס אגח חדש לפי מצגת זו.

פעילות החברה בארה"ב

- הפעילות בארה"ב מבוצעת ביחד עם שותפים. חלקה של החברה בכל הנכסים הינו 50%.
- החברה מחזיקה (ביחד עם שותפים) ב- 10 מרכזים מסחריים, בשטח כולל של כ - 2.3 מיליון ר"ר (כ- 212 אלפי מ"ר).



ארה"ב - ריכוז נתונים (אלפי דולר)*

Diamond Run Mall	Bonita	Century	Rivergate	CSW	Park Place	Glenbrook	The Center	Riverwalk	Hagerstown	הנתונים כספיים באלפי דולר
דצמבר 2013	ספטמבר 2009	דצמבר 2010	מרץ 2012	יולי 2011	מרץ 2012	ינואר 2013	מרץ 2012	מרץ 2012	מרץ 2012	מועד הרכישה
רוטלנד, ורמונט	בוניטה, פלורידה	שיקאגו, אילינוי	נשוויל, טנסי	קולומבוס, אוהיו	וולחו, קליפורניה	פורט ווינס, אינדיאנה	סטוקטון, קליפורניה	צ'רלסטון, מערב ורג'יניה	הגרסטאון, מרילנד	מיקום
1,000	2,800	2,650	2,400	1,900	2,000	1,700	1,400	1,550	1,000	רווח תפעול שנתי**
382,992	287,000	170,000	240,318	356,000	150,766	254,111	174,263	148,059	123,777	שטח להשכרה (s.f)
78%	77%	83%	92%	90%	95%	92%	100%	95%	100%	שיעור תפוסה מחוזים חתומים
6,300	45,000	34,000	30,300	23,000	28,500	24,330	18,400	21,000	11,900	שווי הוגן בדוחות הכספיים האחרונים
2,450	***-	***25,500	21,560	9,500	17,850	17,200	12,440	15,300	8,100	יתרת הלוואות בנקאיות

נכסים שמצויים בשלבים שונים של תהליכי השבחה

נכסים בתפוסה גבוהה שעיקר תהליך השבחתם הסתיים

שילוב של נכסים עם תזרים יציב בתפוסה גבוהה עם נכסים המצויים בשלבים שונים של תהליכי השבחה שצפויים לייצר השבחה הונית נוספת

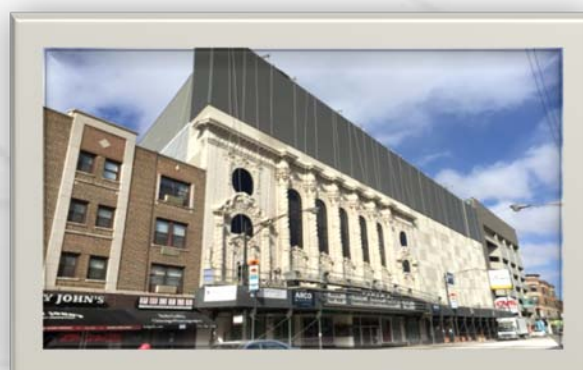
* הנתונים מוצגים לפי 100% מהנכס. חלק החברה בכל הנכסים הינו 50% (למעט בוניטה שהינו 48% ו- Diamond Run Mall שהינו 45%).

** מידע בשקף זה לגבי הרווח התפעולי, מתייחס לרווח התפעולי משוכרים קיימים וכן משוכרים שלגביהם נחתמו הסכמי שכירות מחייבים (אף אם טרם נכנסו בפועל למרכז). מידע זה, הינו מידע צופה פני עתיד שעלול שלא להתממש, או להתממש באופן שונה משנצפה, הואיל והוא תלוי בקיום הסכמים על ידי צדדים שלישיים, סיום חוזי השכירות מכל סיבה שהיא, בתנאי השוק וכיו"ב גורמים שאינם בשליטת החברה.

*** הנתון הינו לפי הלוואה שניתנה למרכז המיסחרי ב- century לאחר תאריך המאזן ליום 31 בדצמבר 2014 כמפורט בדוחות הכספיים השנתיים של החברה.

ארה"ב - ריכוז נתונים (באלפי דולר)

2013	2014	*In Place	נתונים כספיים ל – 100% מהנכסים (חלק החברה הינו כ – 50%)
12,986	15,833	18,400	רווח תפעולי (NOI)
7,394	8,977	10,500	FFO
197,832	242,742	-	שווי הוגן נדל"ן להשקעה
105,403	124,638	*158,300	הלוואות בנקאיות
49%	49%	*62%	שיעור מינוף



* מידע בשקף זה לגבי הרווח התפעולי "In Place", מתייחס לרווח משוכרים קיימים וכן משוכרים שלגביהם נחתמו הסכמי שכירות (אף אם טרם נכנסו בפועל למרכז). כמו כן המידע בקשר לסך ההלוואות מתייחס גם להלוואה שניתקבלה בגין המרכז המיסחרי בשיקאגו בחודש פברואר 2015 וכן בגין הלוואה של 30 מיליון דולר בגין המרכז המסחרי בבנייה המצויה בשלבים מתקדמים של השלמה. מידע זה, הינו מידע צופה פני עתיד שעלול שלא להתממש, או להתממש באופן שונה משנצפה, הואיל והוא תלוי בקיום הסכמים על ידי צדדים שלישיים, סיום חוזי השכירות מכל סיבה שהיא, בתנאי השוק וכיו"ב גורמים שאינם בשליטת החברה.

סרביה – כרטיס ביקור



✓ אוכלוסייה של 7.2 מיליון תושבים

(מתוכם כ- 1.6 בבלגרד או סמוך לה).

✓ מועמדת לכניסה לאיחוד האירופי.

✓ תוצר לנפש 12,600 דולר.

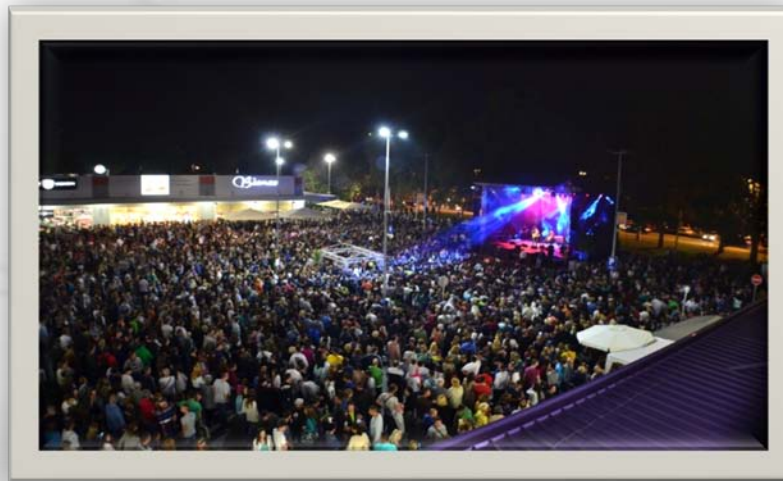
✓ הכנסה נטו ממוצעת 385 אירו (485

אירו בבלגרד).

✓ אינפלציה בשנת 2014 - 2.2%.

פעילות החברה בסרביה

- ✦ החברה השלימה את המרכז המסחרי הפתוח הראשון בסרביה הכולל כ- 26 אלפי מ"ר להשכרה בתפוסה מלאה (ועוד כ- 2,000 מ"ר נוספים מצויים בהקמה לאחר שהושכרו מראש במלואם).
- ✦ החברה מצוייה בהקמה של שני מרכזים מסחריים נוספים בהיקף של כ- 33 אלפי מ"ר הצפויים להיפתח במהלך שנת 2015.
- ✦ עם השלמתם צפויים להניב שלושת המרכזים המסחריים רווח תפעולי (NOI) של כ- 30 מיליוני שקלים לשנה.
- ✦ לחברה צוות ניהולי מקומי בסרביה וניסיון רב שנים של עבודה במדינה ובכוונתה להמשיך ולפתח מרכזים מסחריים נוספים בסרביה.

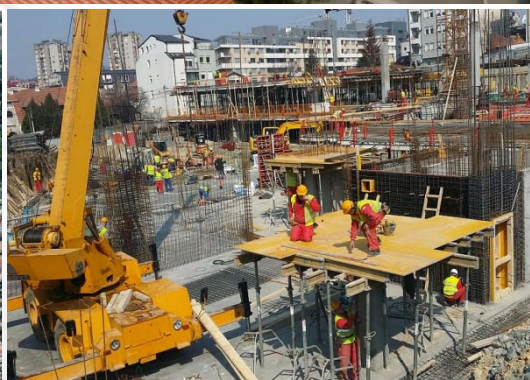


אביב פארק בפאנצ'בו – הפארק המסחרי הראשון בסרביה



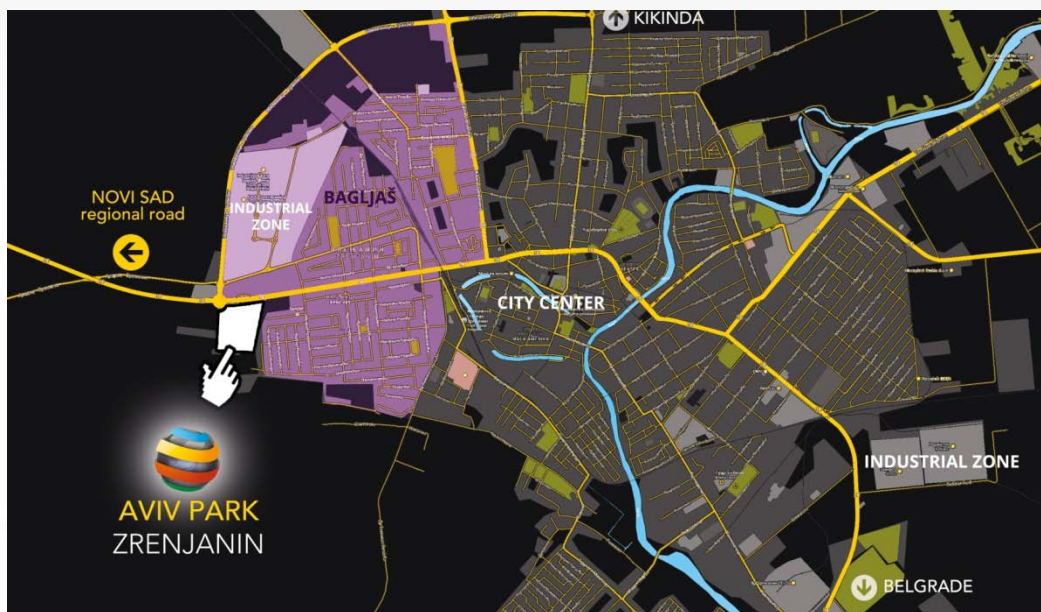
- הפרויקט הראשון של החברה בסרביה שהוקם בשלבים החל משנת 2010 והינו הפארק המסחרי הפתוח הראשון בסרביה.
- המרכז כולל 26,000 מ"ר להשכרה המושכרים במלואם על ידי מרבית השוכרים המובילים הפועלים בסרביה.
- כיום מצויים בהקמה 2,000 מ"ר נוספים של מבנה קולנוע ושטחי מסחר שהושכרו במלואם.
- הרווח התפעולי (NOI) של המרכז המסחרי (לרבות מבנה הקולנוע ומסחר המצוי בהקמה) הינו כ – 3 מיליון יורו.

פרויקט אביב פארק בבלגרד



- הפרויקט הינו מתחם המשלב מרכז מסחרי ומגורים, הממוקם בלב איזור מגורים בעיר בלגרד. למעלה מ – 300,000 תושבים גרים במרחק של עד 10 דקות נסיעה מהמרכז המסחרי.
- החלק המסחרי כולל כ – 10,500 מ"ר להשכרה מצוי בבניה וצפוי להיפתח באוקטובר 2015.
- החלק המסחרי הושכר ברובו עוד בטרם החלה הבניה והוא צפוי להניב עם השלמתו הכנסה נטו של כ - 1.4 מיליוני יורו.
- שוכרים מרכזיים: יוניבראקפורט (היפרמרקט), מותגים בינלאומיים כגון: טאקו, DM, JYSK, OFFICE SHOES, AZZARO, Golden Beauty, Caravel, Celestino, חדר כושר, מסעדות, בתי קפה ושוכרים מובלים רבים אחרים.
- חלק המגורים צפוי לכלול כ- 70 יחידות דיור ומהווה את השלב השני בפרוייקט.

פרויקט אביב פארק בזרנינין



- מרכז מסחרי פתוח על קרקע של כ- 100 דונם בעיר זרנינין שבסרביה.
- זרנינין הינה העיר השישית בגודלה בסרביה המרכזת כ- 120 אלף תושבים וממוקמת שעה נסיעה מהעיר בלגרד.
- ממוקם על הדרך הראשית המובילה מזרנינין לעיר נוביסאד (העיר השנייה בגודלה בסרביה)
- ממוקם סמוך לאיזור מגורים גדול בעיר ובמרחק של כ - 2 ק"מ ממרכז העיר.

פרויקט אביב פארק בזרניינין



- השלב הראשון והעיקרי בפרוייקט בסך של כ- 22,500 מ"ר להשכרה מצוי בבניה וצפוי להיפתח באוקטובר 2015.
- המרכז המסחרי יכלול את מיטב השוכרים הפועלים בסרביה ויהיה הראשון מסוגו בעיר.
- המרכז יכלול שוכרים מובילים כגון: DIS (היפרמרקט), H&M, דייקמן, C&A, קולנוע, DM ורבים אחרים (הכוללים את מרבית השוכרים הקיימים במרכז המסחרי בפאנצ'בו).
- השלב הראשון צפוי להניב כ- 2.4 מיליון יורו עם השלמתו.
- המרכז יכלול הקמת פארק אתגרי בשיתוף פעולה עם עיריית זרניינין.

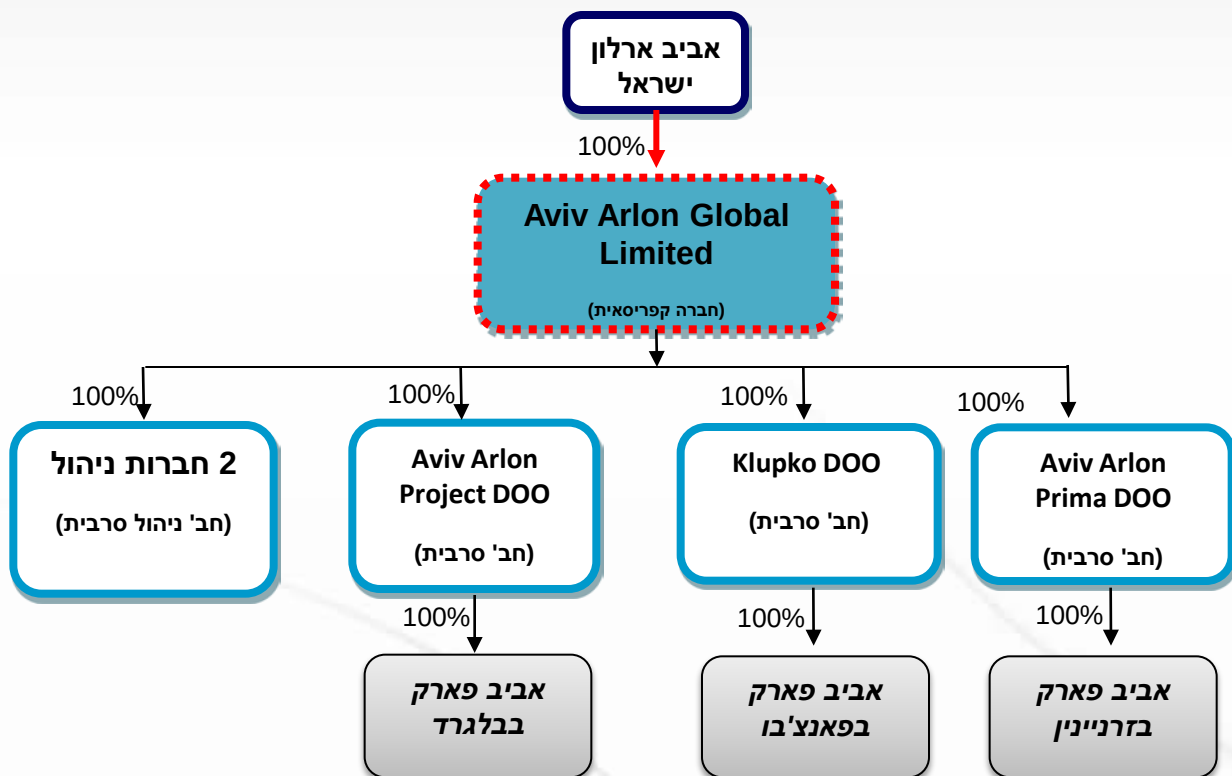
Aviv Parks – ריכוז נתונים (באלפי יורו)*

<u>הנתונים הכספיים הינם באלפי יורו</u>			
שטח להשכרה (מ"ר)	אביב פארק בפאנצ'בו	אביב פארק בזרניינין	אביב פארק בבגד
28,000	22,500 (שלב א')	10,500	
תפוסה	100%	מעל 90% כבר שווק	87% כבר הושכר
רווח תפעולי (NOI)	3,000	2,400	1,400
תקציב הקמה כולל	-	14,000	10,500
הלוואות בנקאיות מאושרות (חלקן טרם נמשכו)	19,000	15,000**	8,500
ערך בדוחות הכספיים (חלק בנוי ויתרת קרקע לפיתוח)	36,000	6,980	8,570
פדיון חודשי ממוצע למ"ר (ביורו)	150	-	-
שכירות ממוצעת למ"ר (ביורו לחודש)	9.3	9	10.7



* ריכוז הנתונים לגבי המרכז המסחרי בפאנצ'בו כולל גם את מבנה הקולנוע והריטייל אשר הושכר במלואו ומצוי בהקמה. הנתונים לגבי המרכזים המסחריים בבגד ובזרניינין המצויים בהקמה הינם בהתאם לחוזים שנחתמו בפועל, הבנות מסחריות והערכות ההנהלה. מידע בשקף זה לגבי המרכזים המסחריים בזרניינין ובבגד וכן ביחס למבנה הקולנוע בפאנצ'בו הינו מידע צופה פני עתיד שעלול שלא להתממש, או להתממש באופן שונה משנצפה, הואיל והוא תלוי בקיום הסכמים על ידי צדדים שלישיים, בתנאי השוק וכיו"ב גורמים שאינם בשליטת החברה.

אביב ארלון גלובל לימיטד



- החברה בוחנת הנפקה של אגרות חוב בהיקף של כ- 40-50 מיליוני ש"ח עם מתן שיעבוד על חלק ממניות חברת אביב ארלון גלובל, חברה פרטית המחזיקה ב- 100% מהפעילות בסרביה.

- השיעבוד יינתן על חלק ממניות ושטרי ההון של חברת אביב ארלון גלובל לימיטד שאינם משועבדים לטובת מחזיקי איגרות החוב סידרה ד' של החברה בהתאם לאמות המידה שניקבעו. השיעבוד יהיה שווה בדרגתו לשיעבוד של מחזיקי איגרות החוב סידרה ד'.

- ההון עצמי ליום 31 בדצמבר 2014 של חברת אביב ארלון גלובל הינו כ- 150 מיליון ש"ח, ויחס החוב למאזן הינו 35.5%.

אביב ארלון גלובל לימיטד תוצאות כספיות (באלפי יורו)

2013	2014	נתונים נוספים מתוך הדוחות (באלפי יורו)
1,935	5,928	רווח תפעולי
1,156	4,928	רווח לפני מס
1,038	4,245	רווח נקי
1,296	1,326	תזרים מפעילות שוטפת

31/12/13	31/12/14	מאזן (אלפי יורו)
600	925	נכסים שוטפים
33,800	42,980	נדל"ן להשקעה
6,048	8,570	מקרקעין לבניה
494	929	נכסים לא שוטפים אחרים
40,942	53,404	סה"כ נכסים
4,187	2,707	התחייבויות שוטפות
11,330	17,356	הלוואות מבנקים
564	1,275	מיסים נדחים והתחייבויות אחרות
16,081	21,338	סה"כ התחייבויות
24,861	32,066	הון עצמי
40,942	53,404	סה"כ התחייבויות והון

אביב ארלון בע"מ תוצאות כספיות (באלפי שקלים)

2013	2014	נתונים נוספים מתוך הדוחות (באלפי ש"ח, למעט אם צויין אחרת)
69,802	83,270	רווח תפעולי
50,374	67,727	רווח לפני מס
24,699	39,690	רווח נקי
7,878	62,891	רווח כולל
24,188	15,181	תזרים מפעילות שוטפת
0.347	0.516	הון עצמי למניה (בש"ח)
0.07	0.11	רווח למניה (בש"ח)

▪ ה – FFO הצפוי לחברה (הכולל את הפעילות בארה"ב, סרביה וישראל) לאחר השלמת המרכזים המסחריים בסרביה ופרעון האיגרות החוב בשנת 2015 הינו כ – 26 מיליוני שקלים על בסיס שנתי*

מאזן (אלפי ש"ח)	31/12/13	31/12/14
נכסים שוטפים	71,311	45,238
נדל"ן להשקעה	161,628	203,064
מקרקעין לבניה	28,919	40,487
השקעות בחברות כלולות לפי שווי מאזני	128,008	180,845
הלוואות לחברות מוחזקות	52,079	58,352
נכסים לא שוטפים אחרים	7,300	7,509
סה"כ נכסים	449,245	535,495
התחייבויות שוטפות	67,486	126,527
אגרות חוב	161,469	71,141
הלוואות מבנקים	54,180	81,997
מיסים נדחים והתחייבויות אחרות	35,940	62,722
סה"כ התחייבויות	319,075	342,387
הון עצמי	130,170	193,108
סה"כ התחייבויות והון	449,245	535,495

* מידע בשקף זה לגבי ה – FFO הצפוי מתייחס לרווח משוכרים קיימים וכן משוכרים שלגביהם נחתמו הסכמי שכירות (אף אם טרם נכנסו בפועל למרכז) וכן לשוכרים במרכזים המסחריים בסרביה שלגביהם יש הבנות מיסחריות לגבי כניסתם למרכז אף אם טרם נחתם חוזה מחייב. כמו כן הרווח חושב לאחר פרעון איגרות החוב סידרה ב' ו ג' בשנת 2015. מידע זה, הינו מידע צופה פני עתיד שעלול שלא להתממש, או להתממש באופן שונה משנצפה, הואיל והוא תלוי בקיום הסכמים על ידי צדדים שלישיים, סיום חוזי השכירות מכל סיבה שהיא, בתנאי השוק וכיו"ב גורמים שאינם בשליטת החברה.

סיכום

- אביב ארלון מחזיקה ב- 10 מרכזים מסחריים בארה"ב בשטח כולל של כ- 212,000 מ"ר להשכרה (חלק החברה 50%) המניבים רווח תפעולי (NOI) של כ- 73 מיליון שקלים (חלק החברה הינו כ- 50%).
- בסרביה החברה מצוייה בתנופת פיתוח. לאחר שהקימה בהצלחה את המרכז המסחרי הראשון הפתוח בעיר פאנצ'בו, החלה בהקמתם של שני מרכזים נוספים בהיקף של כ- 33 אלפי מ"ר להשכרה שיניבו עם השלמתם (ביחד עם המרכז הקיים) רווח תפעולי (NOI) של כ- 30 מיליון שקלים*.
- נכסי החברה בארה"ב משלבים נכסים בתפוסה מלאה עם תזרים יציב עם נכסים בתהליכי השבחה שצפויים ליצור ערך הוני נוסף.
- החברה בוחנת הנפקה של אגרות חוב עם שיעבוד על מניות חברת אביב ארלון גלובל (פארי פאסו לשיעבוד שניתן למחזיקי איגרות חוב סידרה ד') המחזיקה ב- 100% מהפעילות בסרביה.
- ההון עצמי של חברת אביב ארלון גלובל הינו כ- 150 מיליון ש"ח ויחס החוב למאזן הינו 35.5%.
- הנהלה ובעלי השליטה בחברה בעלי ניסיון רב בתחום הנדל"ן.



תודה