



מ.אביב
בונים איכות חיים

**מצגת
שוק ההון**

אפריל
2022



מידע צופה פני עתיד

ככלל, המצגת נערכה לשם תמצית ונוחות ואינה מיועדת להחליף את הצורך לעיין בדיווחים אשר פרסמה החברה לציבור, ובכלל זה הדוח התקופתי לשנת 2021 ("הדוח השנתי לשנת 2021"), ודוחותיה המידיים של החברה, בטרם קבלת החלטה בדבר השקעה בניירות הערך של החברה. ככל וקיימת סתירה בין האמור במצגת זו ובין האמור בדיווחיה של החברה הנדרשים על-פי דין, יגבר האמור בדיווחים האמורים. המצגת עשויה לכלול מידע שלא הוצג בדיווחי החברה ו/או נתונים המוצגים באופן ו/או באפיון ו/או בעריכה ו/או בפילוח שונים מאלו שהוצגו בדיווחי החברה בעבר. בנוסף, המצגת עשויה לכלול נתונים והערות המבוססים על מקורות חיצוניים שלא נבדקו באופן עצמאי על ידי החברה. מצגת זו כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ("מידע צופה פני עתיד") (כגון ביחס להכנסות צפויים, רווחים צפויים ומועדי השלמה/מסירה צפויים). מידע כאמור כולל, בין היתר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים של החברה, המתייחסים לאירועים או עניינים עתידיים, אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטה בלעדית של החברה. מידע צופה פני עתיד אינו מהווה עובדה מוכחת והוא מבוסס רק על נקודת ראותה של הנהלת החברה, המתבססת על ניתוח מידע כללי, הידוע להנהלת החברה במועד הצגת מצגת זו. מידע צופה פני עתיד מטבעו כפוף לסיכונים אי-התממשות משמעותיים, ומידע כאמור הינו בלתי ודאי ובלתי ניתן להערכה מדויקת. התממשותו של מידע צופה פני עתיד תושפע מגורמי סיכון המאפיינים את פעילות החברה, וכן מההתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים חיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, אשר הינם בלתי ניתנים להערכה מראש ובאופיים אינם מצויים בשליטת החברה. לפיכך, קוראי מצגת זו מוזהרים בזאת כי תוצאותיה והישיגיה בפועל של החברה בעתיד עלולים להיות שונים מהותית מאלו שהוצגו במידע צופה פני עתיד המובא במצגת זו. כמו כן, תחזיות והערות צופות פני עתיד מתבססות על נתונים ומידע המצויים בידי החברה במועד המצגת, והחברה אינה מתחייבת לעדכן או לשנות כל תחזית ו/או הערכה כאמור על מנת שישקפו אירועים או נסיבות שיחולו לאחר מועד המצגת וכך אינה מתחייבת לעדכן מצגת זו.

יש לזכור כי תוצאות עבר אינן מהוות בהכרח אינדיקציה לביצוע עתיד. אין לראות במצגת זו משום הצעה או הזמנה לרכוש ניירות ערך של החברה. כמו כן, מצגת זו אינה מהווה המלצה ו/או ייעוץ כלשהו ו/או חוות דעת ביחס לניירות הערך של החברה ו/או כדאיות ההשקעה בהם ואינה תחליף לבדיקה עצמאית בהתאם לנתונים המיוחדים של כל משקיע. ההדמיות המופיעות במצגת זו הן להמחשה בלבד.

המידע במצגת זו מתבסס על נתונים ומידע המצויים בידי החברה ליום עריכת המצגת ולדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021. לגילוי בקשר עם משבר הקורונה, ראו סעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון לשנת 2021.

כרטיס ביקור

- מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ נוסדה על ידי מר מרדכי אביב והינה בין חברות הנדל"ן הוותיקות והיציבות בישראל; ניסיון ומוניטין חזק של מעל ל- 48 שנה בענף הנדל"ן בייזום, ביצוע ואכלוס של אלפי יח"ד, בעשרות פרויקטים למגורים וכן עשרות אלפי מ"ר שטחי מסחר ומבני ציבור בישראל
- נסחרת בבורסה לני"ע בת"א מ- 1993. שווי שוק ליום 10.4.2022 כ- 288.1 מיליון ש"ח
- **תחומי פעילות עיקריים:** (1) ייזום נדל"ן למגורים - עיקר הפעילות (2) נדל"ן מניב בישראל - שווי נדל"ן להשקעה כ- 175.8 מיליון ש"ח
- **צמיחה עקבית בהון העצמי בעשור האחרון: כ- 298.6 מיליון ש"ח נכון ל- 31 בדצמבר 2021. יחס הון למאזן: 36.7%**
- **מכירות יח"ד בשנת 2020:** 69 יח"ד, בהיקף של כ- 132 מיליון ש"ח
- **מכירות מתחילת 2021 ועד לפרסום הדו"ח:** 164 יח"ד בהיקף כספי של כ- 297 מיליון ש"ח
- **פרויקט לב העיר - בנין 3:** בתהליך קבלת אישור רשות ההשקעות להכרה בכל יח"ד בפרויקט כ"נכס מאושר" להשכרה לטווח ארוך. המשמעות: הטבות מס כולל פטור ממע"מ, מס חברות מופחת ופחת מואץ
- **צבר פרויקטים:** לחברה 6 פרויקטים בהקמה באזורי ביקוש שונים, הכוללים 799 יח"ד, ובנוסף כ- 10 יח"ד במלאי דירות גמורות. כמו כן, מקדמת החברה 3 פרויקטים מותנים בהליכי שינוי ת.ב.ע, כולל 278 יח"ד, שטחי מסחר ותעסוקה בפרויקט ברמלה; בנוסף לחברה עתודות קרקע לכ- 532 יח"ד בהונגריה
- **בשנים 2022-2024 צפויה החברה להכיר בהכנסות בתחום הנדל"ן למגורים (בנטרול פרויקט לב העיר בנין 3) בהיקף של כ- 846 מיליון ש"ח, רווח גולמי של כ- 157 מיליון ש"ח, ועודפים (הון עצמי ורווחים) בסך של כ- 322 מיליון ש"ח**
- אגרות החוב של החברה מדורגות ע"י מדרוג בדירוג Baa1/יציב

אסטרטגיה עסקית

- **ייזום בניה למגורים בישראל:**

- תכנון ארוך טווח - צבר קרקעות שיאפשר ייצור ושיווק שוטף של פרויקטים
- החברה הציבה לעצמה יעד לבניית כ- 150-200 יח"ד בשנה על מנת לנצל באופן יעיל וכלכלי את משאביה וכושר הבניה הייחודיים שלה

- **שמירה על יתרונות תחרותיים - מערך ייצור וביצוע עצמי מוביל**

- שליטה באמצעי הייצור - שיטות בניה מתועשות, כח אדם ותיק ומיומן שמועסק ישירות ע"י החברה, ציוד בבעלות ומפעלים המשרתים את תהליך תיעוש הבניה, מסייעים לקבוצה לשמור על רווחיות גולמית גבוהה ביחס לענף לאורך זמן

- **השכרה והפעלה של נכסים מניבים:**

- התמקדות בשוכרי עוגן איתנים, שעיקרם בתחום קמעונאות מזון ומרפאות

נדל"ן למגורים

נדל"ן למגורים - פרויקטים בהקמה ומלאי בפרויקטים שהסתיימו

ליום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח)

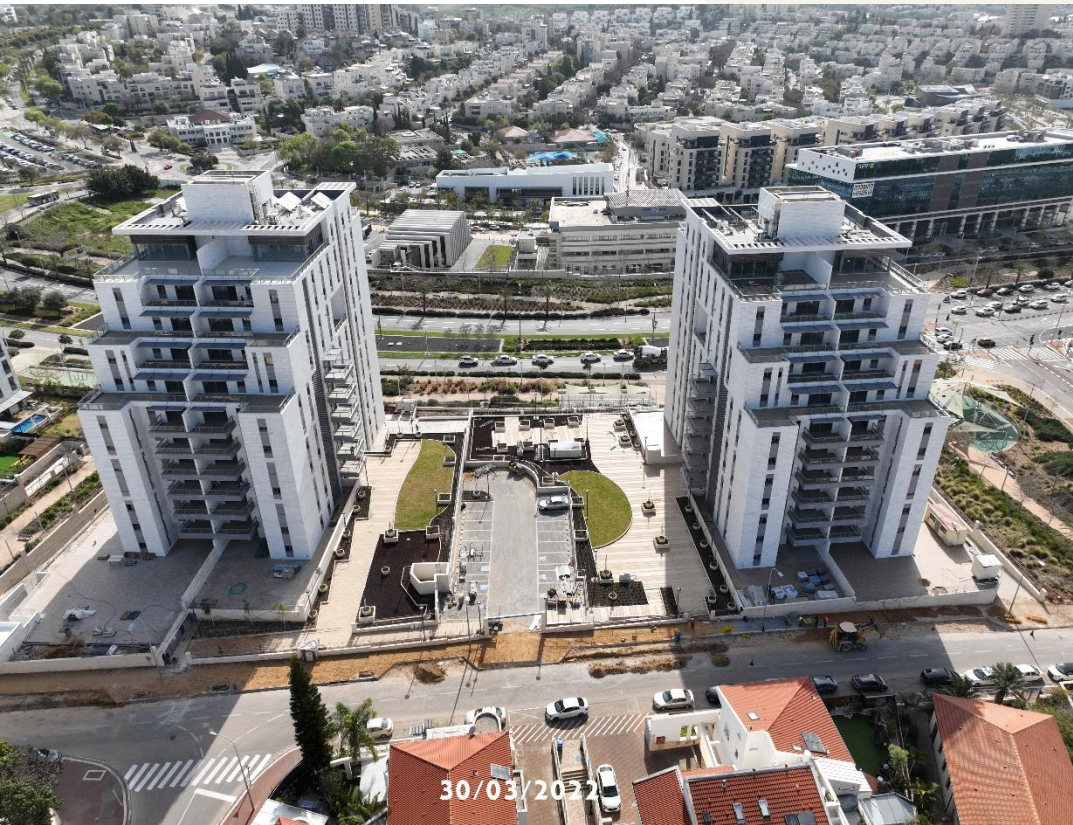
שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד סיום בניה משוער	יח"ד בפרויקט	שיעור השלמה ליום 31.12.21	יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמה מכירה מחייבים ליום 31.3.22	סה"כ רווח גולמי צפוי	רווח גולמי כולל	שיעור רווח גולמי כולל	הכנסות צפויות שטרם הוכרו	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר	שיעור רווח גולמי צפוי שטרם הוכר (%)	עודפים צפויים לרבות הון עצמי
מלאי דירות שהסתיימו	צומת בייט והונגריה 1,2	הסתיים	10	100%	-	19,418	19,418	42.6%	19,418	8,265	42.6%	17,500
לב העיר - בנין 4	צומת בייט ירושלים	2022	64	87.4%	64	142,872	25,040	17.5%	22,368	3,923	17.5%	30,773
אביב במודיעין	מודיעין	2022	118	92.3%	118	207,152	53,689	25.9%	24,364	7,428	30.5%	27,542
אביב ברקפות	ראשון לציון	2022	108	84.4%	107	148,576	10,087	6.8%	64,340	10,394	16.2%	21,294
אביב בנרקיסים**	ראשון לציון	2024	315	4.1%	101	537,491	92,015	17.2%	537,491	92,015	17.2%	169,652
בית שמש - נוה שמיר**	בית שמש	2024	130	7.0%	-	178,256	34,684	19.5%	178,256	34,684	19.5%	54,901
סה"כ נכסים שוטפים			745		390	1,233,765	223,780	18.1%	846,237	156,709	18.5%	321,662
לב העיר - בנין 3 - מיועד להשכרה לטווח ארוך*	צומת בייט ירושלים	2023	64	70.0%	-	152,777	32,835	21.5%	152,777	32,835	21.5%	93,193
סה"כ			809		390	1,386,542	256,615	18.5%	999,014	189,544	19.0%	414,855

* הנתונים הנם לתקופה שלאחר השכרת יחידות הדיור וללא הטבות מס
** התקבלו היתרי בניה לאחר תאריך הדוח ולכן הפרויקטים מסווגים כפרויקטים בהקמה

בשנים 2022-2024 צפויים רווח גולמי בסך כ- 157 מיליון ש"ח
ועודפים בסך כ- 322 מיליון ש"ח

אביב במודיעין - 118 יח"ד

במסגרת תוכנית מחיר מטרה



מיקום	המרכז העירוני, שדרות החשמונאים, מודיעין
תיאור הפרויקט	2 בניינים בני 11-12 קומות מעל 2 קומות מרתף
מספר יחידות בפרויקט	118 יח"ד, מהן 89 יח"ד במחיר מטרה ו- 29 יח"ד במחיר שוק חופשי
יחידות שנמכרו ליום 31.3.2022	118 יח"ד, הושלם שיווק הדירות
שיעור השלמה ליום 31.12.2021	92.3%
צפי מסירה	2022
צפי הכנסות שטרם הוכרו	כ- 24.4 מיליון ש"ח
רווח גולמי צפוי שטרם הוכר	כ- 7.4 מיליון ש"ח
שיעור רווח גולמי צפוי שטרם הוכר	כ- 30.5%
שיעור רווח גולמי כולל	כ- 25.9%
עודפים צפויים	כ- 27.5 מיליון ש"ח
לצפייה בפרויקט באתר Google map	לחצו כאן

אביב ברקפות ראשון לציון - 108 יח"ד במסגרת תוכנית מחיר למשתכן



01/03/2022

שכונת הרקפות, ראשון לציון	מיקום
בנין בן 23 קומות מעל 3 קומות מרתף	תיאור הפרויקט
108 יח"ד מהן 90 יח"ד במסגרת פרויקט מחיר למשתכן ו-18 יח"ד שימכרו במחיר שוק חופשי	מספר יחידות בפרויקט
107 יח"ד, מהן 90 במסגרת מחיר למשתכן, ו-17 במחיר שוק חופשי	יחידות שנמכרו ליום 31.3.2022
84.4%	שיעור השלמה ליום 31.12.2021
2022	צפי מסירה
כ- 64.3 מיליון ש"ח	צפי הכנסות שטרם הוכרו
כ- 10.4 מיליון ש"ח	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר
כ- 16.2%	שיעור רווח גולמי צפוי שטרם הוכר
כ- 6.8%	שיעור רווח גולמי כולל
כ- 21.2 מיליון ש"ח	עודפים צפויים
לחצו כאן	לצפייה בנכס באתר Google Maps

מתחם לב העיר - צומת בייט, גבעת מרדכי בירושלים

6 בניינים עם 300 יח"ד וכ- 3,200 מ"ר שטחי מסחר מעל 7 קומות מרתף



לצפייה בנכס ב- [Google Maps](#) [לחצו כאן](#)

מתחם לב העיר בירושלים, בנין 4 - 64 יח"ד



מיקום	צומת בייט, גבעת מרדכי, ירושלים
תיאור הפרויקט	בנין בן 12 קומות
מספר יחידות בפרויקט	64 יח"ד
יחידות שנמכרו ליום	64 יח"ד - הושלם שיווק הדירות 31.3.2022
שיעור השלמה ליום	87.4% 31.12.2021
צפי מסירה	2022
צפי הכנסות שטרם הוכרו	כ- 22.4 מיליון ש"ח
רווח גולמי צפוי שטרם הוכר	כ- 3.9 מיליון ש"ח
שיעור רווח גולמי צפוי שטרם הוכר	כ- 17.5%
שיעור רווח גולמי כולל	כ- 17.5%
עודפים צפויים	כ- 30.8 מיליון ש"ח

מתחם לב העיר בירושלים, בנין 3 - 64 יח"ד



מיקום	צומת ביט, גבעת מרדכי, ירושלים
תיאור הפרויקט	בנין בן 12 קומות
מספר יחידות בפרויקט	64 יח"ד
יחידות שנמכרו	כל הדירות מיועדות להשכרה לטווח ארוך
שיעור השלמה ליום 31.12.2021	70.0%
צפי סיום בניה	2023
צפי הכנסות שטרם הוכרו	כ- 152.8 מיליון ש"ח
רווח גולמי צפוי שטרם הוכר (טרם אישור הבקשה)	כ- 32.8 מיליון ש"ח
שיעור רווח גולמי כולל - צפוי	כ- 21.5%
עודפים צפויים	כ- 93.2 מיליון ש"ח

החברה הגישה לרשות להשקעות ולפיתוח התעשייה והכלכלה בקשה לפי הפרק השביעי לחוק לעידוד השקעות הון, תשי"ט-1959 לצורך קבלת מעמד "נכס מאושר" להשכרה לטווח ארוך של כל 64 יח"ד בפרויקט לב העיר - בנין 3, המקנה הטבות מס, הכוללות פטור ממע"מ, החלת מס חברות מופחת ופחת מואץ בתקופת ההשכרה. מידע נוסף בביאור 27(ז) בדוחות הכספיים.

נוה שמיר בית שמש - 130 יח"ד

במסגרת תוכנית מחיר למשתכן



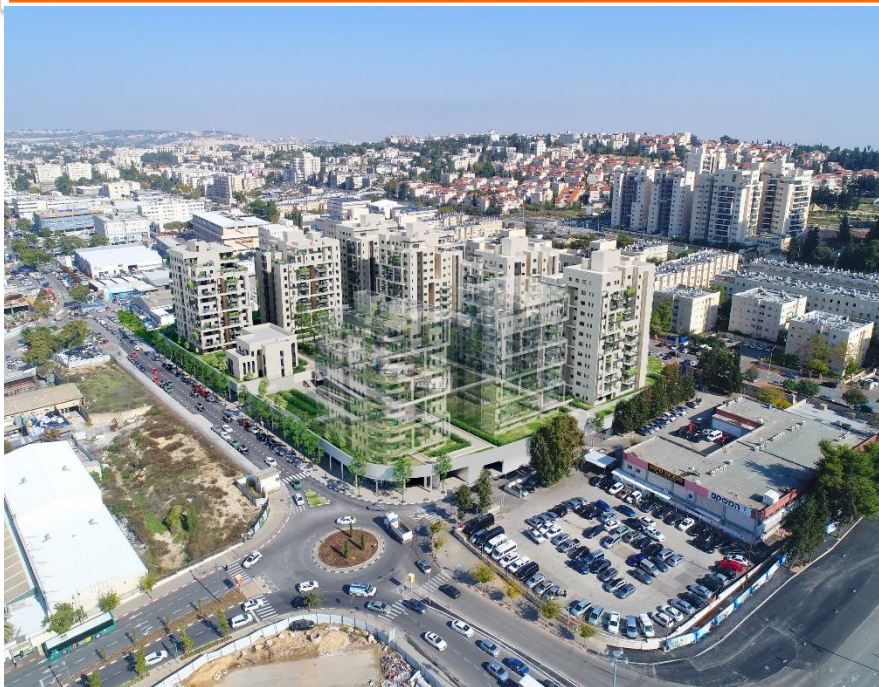
תיאור	5 בניינים בני 7 קומות
מיקום	שכונת נוה שמיר, בית שמש
מספר יחידות בפרויקט	130 יח"ד מהן 50 יח"ד במסגרת פרויקט מחיר למשתכן ו- 80 יח"ד שימכרו במחיר שוק חופשי
מצב תכנוני	נכון ליום פרסום הדוח השנתי לשנת 2021 התקבלו כל היתרי הבניה
יחידות שנמכרו ליום 31.3.2022	-
שיעור השלמה ליום 31.12.2021	7.0%
צפי מסירה	2024
צפי הכנסות שטרם הוכרו	כ- 178.3 מיליון ש"ח
רווח גולמי צפוי שטרם הוכר	כ- 34.7 מיליון ש"ח
שיעור רווח גולמי צפוי שטרם הוכר	כ- 19.5%
שיעור רווח גולמי כולל	כ- 19.5%
עודפים צפויים	כ- 54.9 מיליון ש"ח
לצפייה בנכס באתר Google Maps	לחצו כאן

אביב בנרקיסים ראשון לציון - 315 יח"ד (בהקמה משנת 2022) במסגרת תוכנית מחיר למשתכן



תיאור	6 בניינים בני 8 עד 15 קומות
מיקום	שכונת נרקיסים, ראשון לציון
מספר יחידות בפרויקט	315 יח"ד מהן 225 יח"ד במסגרת פרויקט מחיר למשתכן, ו-90 יח"ד שימכרו במחירי שוק חופשי
מצב תכנוני	נכון ליום פרסום הדוח השנתי לשנת 2021 התקבלו כל היתרי הבניה
יחידות שנמכרו ליום 31.3.2022	101
שיעור השלמה ליום 31.12.2021	4.1%
צפי מסירה	2024
צפי הכנסות שטרם הוכרו	כ- 537.5 מיליון ש"ח
רווח גולמי צפוי שטרם הוכר	כ- 92.0 מיליון ש"ח
שיעור רווח גולמי צפוי שטרם הוכר	כ- 17.2%
שיעור רווח גולמי כולל	כ- 17.2%
עודפים צפויים	כ- 169.7 מיליון ש"ח
לצפייה בנכס באתר Google Maps	לחצו כאן

מתחם תלפיות החדשה - מרכז בליליוס בירושלים



לצפייה בנכס באתר Google Maps [לחצו כאן](#)

החברה מחזיקה בשרשור בכ- 20% במתחם בשטח כולל של 29 דונם באזור התעשייה תלפיות בירושלים.

זכויות הבניה במתחם כוללות:

- שלב א (בניינים 1+2) - 88 יחידות דיור בשני בניינים שנבנו ואוכלסו
- שלב ב (בניינים 3+4) - 112 יחידות דיור בשני בניינים שנבנו ואוכלסו
- 192 יחידות דיור (כולל הקלה של 16 יח"ד) - מתוכננות להבנות בשלבים הבאים ב- 4 בניינים. השותפות מטפלת בהוצאת היתרי בניה.
- זכויות בנייה ל- 53,367 מ"ר למסחר ותעסוקה
- תוכנית אב חדשה לאזור התעשייה תלפיות - בדצמבר 2020, אישרה הועדה המקומית לתכנון ובניה בעיריית ירושלים תוכנית אב חדשה לאזור התעשייה תלפיות (בו ממוקמים המקרקעין) אשר מיועדת לשמש בסיס להמשך תכנון בעזרת תוכניות בנין עיר מפורטות לכל מגרש או מקבץ מגרשים. בהתאם לתוכנית, האזור מיועד להפוך לשכונת מגורים עם עירוב של משרדים, לצד צמצום הפעילות של עסקים מזהמים כגון מוסכים, כאשר בהתאם לפרסומי העירייה היעד להשלמת התוכנית הינו שנת 2040. לאור האמור בבחנת אפשרות לקדם תוכנית מפורטת, בעיקר לצורך הוספת שימושי מגורים למקרקעין.

פרויקט בבודפשט, הונגריה

• בבעלות הקבוצה עתודת קרקע במיקום מרכזי ברובע 14 בבודפשט בשטח של כ- 19 דונם, הכוללת זכויות בניה של כ- 46 א' מ"ר, לכ- 532 יח"ד ולכ- 6,383 מ"ר שטחים למשרדים ולמסחר

• שלב א - 129 יח"ד

• בשלב א' של הפרויקט נבנו 129 יח"ד (ביצוע של 100%) שבנייתן הושלמה
• עד 31 בדצמבר 2021 הוכרו הכנסות בגין 123 יח"ד שנמכרו
• ההכנסות הצפויות ממכירת 6 יח"ד במלאי: כ- 4.1 מיליון ש"ח
• בשנת 2021 נמכרו 2 יח"ד מהמלאי תמורת 1,224 אלפי ש"ח, בגינם נרשם רווח גולמי בסך 556 אלפי ש"ח.
• רווח גולמי צפוי ממכירת 6 דירות במלאי: כ- 1.6 מיליון ש"ח, שיעור הרווח הגולמי 39%
• עודפים צפויים ממכירת 6 דירות במלאי: כ- 3.5 מיליון ש"ח

• עתודת קרקע :

• לחברה קרקעות במתחם ל- 532 יח"ד נוספות.
• לצפייה בפרויקט ב Google Maps

[לחצו כאן](#)



פרויקטים מותנים בהליכי שינוי תב"ע

פרויקטים מותנים בהליכי שינוי תב"ע* (במיליוני ש"ח)

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד התחלת בניה משוער	יח"ד בפרויקט	הכנסות צפויות שטרם הוכרו	עלויות צפויות שטרם הוכרו	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר	שיעור רווח גולמי צפוי (%)	יתרת אשראי
רמלה – פארק צפון, קריית מנחם בגין	רמלה	טרם נקבע	278 יח"ד, מרכז מסחרי בשטח 1,700 מ"ר ושטחי תעסוקה במבנה של 20 קומות	588	465	123	20.9%	-
נופי אביב - בית שמש	בית שמש	טרם נקבע	בבחינה					
נתניה - קריית השרון	נתניה	טרם נקבע	בבחינה					16.1

* לפרטים נוספים ראו סעיף 3.7.6 לפרק א' לדוח השנתי לשנת 2021.

פרויקט מותנה בהליכי שינוי תב"ע - רמלה פארק צפון



תיאור	4 בנייני מגורים ובנין למסחר ותעסוקה על מגרש בשטח 17 דונם
מיקום	קריית מנחם בגין, רמלה
מספר יחידות בפרויקט	278 יח"ד
שטח מסחר ותעסוקה	1,700 מ"ר שטחי מסחר ו- 20 קומות שטחי תעסוקה בבנין של 20 קומות
מצב תכנוני	בהתאם לתב"ע שהחליטה הועדה המחוזית לתכנון ובניה להפקיד בתנאים, אושר בינוי של 278 יח"ד ב- 4 בנייני מגורים ובנוסף מבנה בן 20 קומות לתעסוקה על קומות מסד וקומת קרקע מסחרית.
צפי הכנסות	588 מיליון ש"ח
פרטים נוספים	ראו סעיף 1.1.8 בדוח הדירקטוריון בדוח התקופתי לשנת 2021. וסעיף 3.7.6 לפרק א' לדוח השנתי לשנת 2021.
לצפייה בנכס באתר Google Maps	לחצו כאן

נכסים מניבים נדל"ן להשקעה

רח' בית הדפוס, גבעת שאול - ירושלים



מיקום	אזור התעשייה גבעת שאול, ירושלים
שטח קרקע	14.4 דונם
שטחים להשכרה	9,253 מ"ר
שיעור תפוסה ליום 31.12.2021	*80%
שווי הוגן	139.0 מיליון ש"ח
NOI בשנת 2021	8.2 מיליון ש"ח
NOI בשנת 2020	6.8 מיליון ש"ח
יתרת הלוואות ליום 31.12.2021	34.7 מיליון ש"ח
שיעור תשואה במונחים שנתיים	5.9%
LTV	24.9%
זכויות בניה לא מנוצלות	כ- 12,000 מ"ר
שוכר עיקרי	מרכול בשטח של כ- 5,000 מ"ר
לצפיה בנכס באתר Google Maps	לחצו כאן

* נחתם הסכם שכירות ביחס לשטח של כ- 778 מ"ר בו מבוצעות, נכון ליום פרסום המצגת, עבודות התאמה לפני מסירתו לשוכר. שיעור התפוסה לאחר השלמת עבודות ההתאמה ואכלוס על ידי השוכרים צפוי לעלות לכ- 88%

חלון לירושלים, רח' אגריפס - ירושלים



מרכז ירושלים	מיקום
762 מ"ר	שטח בשימוש החברה
2,580 מ"ר	שטחים להשכרה
96%	שיעור תפוסה ליום 31.12.2021
47.3 מיליון ש"ח מתוכו: נדל"ן להשקעה כ- 36.8 מיליון ש"ח רכוש קבוע כ- 10.5 מיליון ש"ח	שווי הוגן
כ- 2.4 מיליון ש"ח	NOI בשנת 2021
כ- 1.9 מיליון ש"ח	NOI בשנת 2020
6.5%	שיעור תשואה במונחים שנתיים
כ- 8.2 מיליון ש"ח	יתרת הלוואות ליום 31.12.2021
17.2%	LTV
לחצו כאן	לצפייה בנכס באתר Google Maps

נדל"ן להשקעה - סיכום

- כ- 11,833 מ"ר נכסים מניבים למסחר ולתעשייה + כ- 12,000 מ"ר זכויות בניה לא מנוצלות
- NOI מהשכרת והפעלת נכסים 2021: כ- 10.8 מיליון ש"ח (הכנסות בסך כ- 11.5 מיליון ש"ח)
- NOI מהשכרת והפעלת נכסים 2020: כ- 9.1 מיליון ש"ח (הכנסות בסך כ- 10.7 מיליון ש"ח)
- בשנת 2021 רשמה החברה רווח בסך כ- 12.7 מיליון ש"ח בגין עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
- היקף נכסים מניבים נכון ל- 31 בדצמבר 2021: כ- 175.8 מיליון ש"ח
- שיעור התפוסה 96% בנכס חלון לירושלים ועליה צפויה לכ- 88% בנכס בגבעת שאול
- חוב כספי ליום 31 בדצמבר 2021 : 42.8 מיליון ש"ח, LTV - 23.0%
- שמירה על יציבות הרווח בחברה

נתונים פיננסיים

נכון ל- 31 בדצמבר 2021

נתונים מתוך הדוחות הכספיים – מאזן מאוחד באלפי ש"ח

31.12.20	31.12.21	
		התחייבויות שוטפות:
231,828	212,669	אשראי מתאגידים בנקאיים
38,966	32,668	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
55,079	72,077	ספקים, זכאים, והפרשות
68,450	61,282	התחייבויות בגין חוזה ומקדמות מלקוחות – עסקאות בנייה ומרקעין
394,323	378,696	סה"כ התחייבויות שוטפות
		התחייבויות לא שוטפות:
42,834	37,770	הלוואות מתאגידים בנקאיים
47,661	65,709	אגרות חוב
30,599	32,699	התחייבויות אחרות
121,094	136,178	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
515,417	514,874	סה"כ התחייבויות
285,418	298,580	סה"כ הון עצמי
800,835	813,454	סה"כ התחייבויות והון עצמי

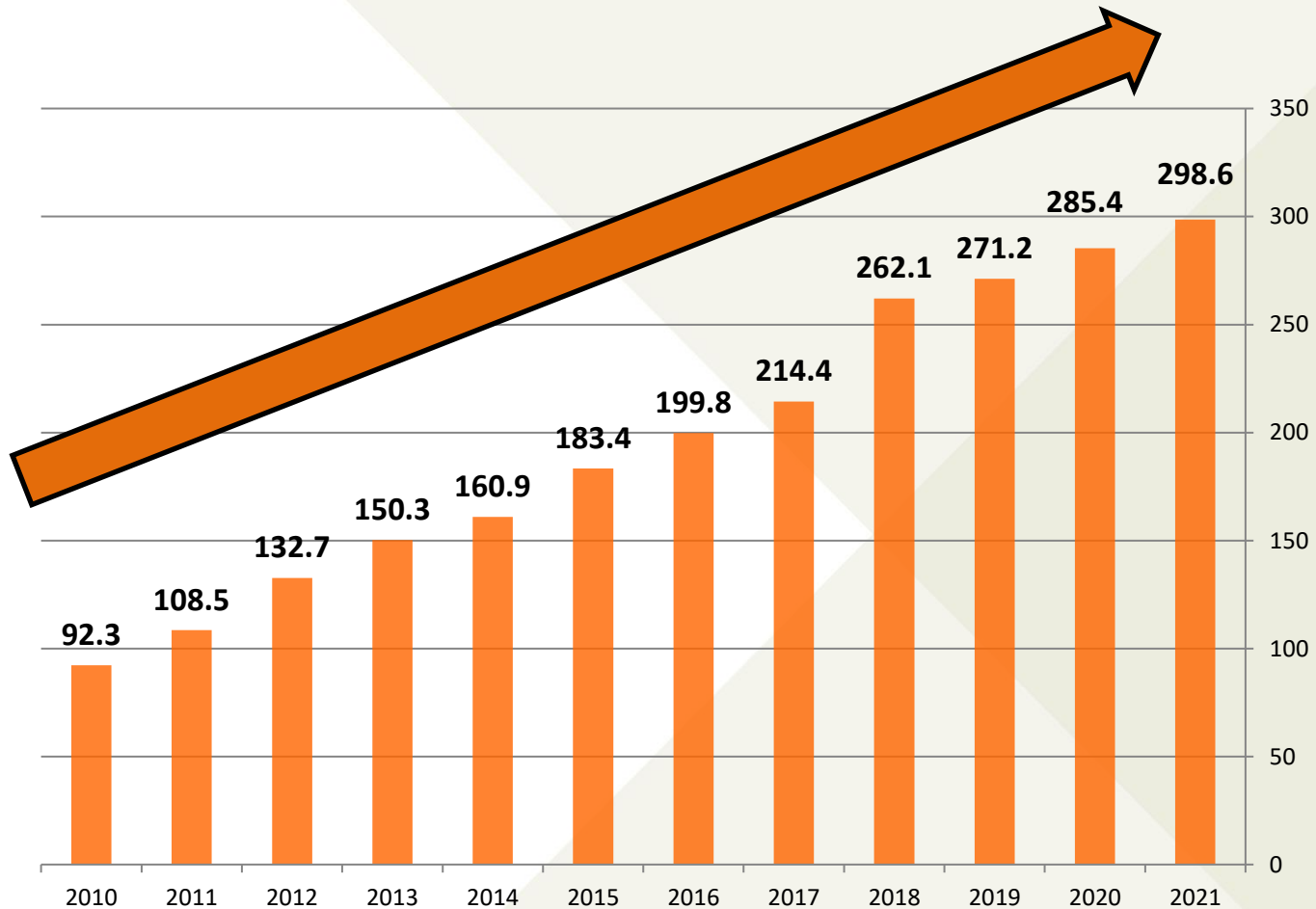
31.12.20	31.12.21	
		נכסים שוטפים:
18,841	50,862	מזומנים ושווי מזומנים
18,143	38,650	מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
71,396	41,867	לקוחות ונכסים בגין חוזה וחיובים אחרים
431,889	285,252	מלאי מקרקעין ובניינים למכירה, מלאי עבודות בביצוע ומלאי חומרים
540,269	416,631	סה"כ נכסים שוטפים
		נכסים לא שוטפים:
162,580	175,830	נדל"ן להשקעה
50,138	156,099	מלאי מקרקעין ובניינים למכירה
11,002	11,453	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ולקוחות
36,846	53,441	רכוש קבוע
260,566	396,823	סה"כ נכסים לא שוטפים:
800,835	813,454	סה"כ נכסים

35.6%	36.7%	יחס הון עצמי לסך המאזן
39.0%	39.7%	יחס הון עצמי לסך המאזן בניכוי התחייבויות בגין חוזה ומקדמות מלקוחות

נתונים מדוחות רווח והפסד באלפי ש"ח

2019	2020	2021	
58,684	190,695	200,571	הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
-	-	(20,250)	הקטנת הכנסות בגין פס"ד בקשר עם עסקאות בניה ומקרקעין
119,976	236,088	206,657	סה"כ הכנסות
(99,015)	(203,636)	(193,955)	עלות ההכנסות
20,961	32,452	12,802	רווח גולמי
8,699	685	12,672	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(11,204)	(10,633)	(11,224)	הוצאות הנהלה כלליות ושיווק
111	19	147	הכנסות אחרות
18,567	22,523	14,397	רווח מפעולות רגילות
887	650	518	רווחי השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(2,924)	(6,639)	(6,591)	הוצאות מימון, נטו
16,530	16,534	8,324	רווח לפני מסים על ההכנסה
(3,664)	(2,824)	(2,132)	מסים על ההכנסה
12,866	13,710	6,192	רווח לתקופה
(1,020)	2,182	8,743	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
11,846	15,892	14,935	סה"כ רווח כולל לתקופה
17.4%	16.7%	19.1%	שיעור רווח גולמי מהכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין

התפתחות ההון העצמי 2010-2021 (במיליוני ש"ח)



- צמיחה עקבית בהון העצמי בעשור האחרון
- בשנים 2017-2021 חולקו דיבידנדים לבעלי המניות בסך כ- 15.2 מיליון ש"ח, כולל 1.9 מיליון ש"ח ששולמו ביוני 2021 (בהתאם למדיניות החברה לחלוקת דיבידנד של 15% מהרווח הנקי השנתי, למעט שיעורים)

סיכום

- מעל ל- 48 שנות ניסיון והתמחות בענף הנדל"ן, הן בתחום הנדל"ן למגורים (יזמות ובנייה) והן בתחום הנדל"ן המניב, מוניטין חזק לאורך שנים בשוק הנדל"ן בישראל
- התמקדות באזורי ביקוש ופרויקטים במחיר למשתכן עם מקדם סיכון נמוך המהווה יתרון בתקופה הנוכחית
- ביצוע עצמי - שליטה במרבית רכיבי שרשרת הערך המאפשרים חוסר תלות בגורמים חיצוניים
- תכנון ארוך טווח של צבר קרקעות - מאפשר בניה ושיווק יציב ושוטף של פרויקטים
- נכסים מניבים - בהיקף כ- 175.8 מיליון ש"ח
- בשנת 2021 רשמה החברה רווח בסך כ- 12.7 מיליון ש"ח בגין עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, ובנוסף רווח מהערכה מחדש בגין שערורך רכוש קבוע, נטו בסך 10.3 מיליון ש"ח
- פרויקט לב העיר - בנין 3: בתהליך קבלת אישור רשות ההשקעות להכרה בכל יח"ד בפרויקט כ"נכס מאושר" להשכרה לטווח ארוך. המשמעות: הטבות מס כגון, פטור ממע"מ, מס חברות מופחת ופחת מואץ
- צמיחה עקבית בהון העצמי בעשור האחרון גם על רקע משבר הקורונה – 298.6 מיליון ש"ח
- שמרנות, איתנות וגמישות פיננסית - יחס הון למאזן של 36.7% נכון ל- 31 בדצמבר 2021
- עודפים צפויים מעסקאות בניה ומקרקעין בשנים 2022-2024 בסך כ- 322 מיליון ש"ח



תודה

איש קשר :

ידיד ישראלי, משנה למנכ"ל

מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

טל 02-6214470, נייד 050-8827055

מייל: yedid@maviv.co.il

אתר החברה: www.maviv.co.il