



# אביב בניה | מצגת לשוק ההון - אפריל 2023



# 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 2022 ("הדוח השנתי לשנת 2022") 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 והערכות 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 צפויות, 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 לסיכוני 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 מזהירים בזאת כי תוצאותיה והישגיה בפועל של החברה בעתיד עלולים להיות שונים מהותית מאלו שהוצגו במידע צופה פני עתיד המובא במצגת זו. כמו כן, תחזיות והערכות 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 וכן אינה מתחייבת לעדכן מצגת זו. יש לזכור כי תוצאות עבר אינן מהוות בהכרח אינדיקציה לביצוע עתידי. 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 2022 ומוצגים ללא מע"מ.

# כרטיס ביקור

**תחומי פעילות עיקריים:**  
ייזום נדל"ן למגורים ומסחר בעיקר בישראל  
נדל"ן מניב בישראל בשווי כ- 182.8 מיליון ש"ח (LTV - 19.5%)

**בין חברות הנדל"ן הוותיקות והיציבות בישראל, עם ניסיון ומוניטין חזק של כ- 50 שנה בענף הנדל"ן בייזום, ביצוע ואכלוס של אלפי יח"ד בעשרות פרויקטים למגורים וכן עשרות אלפי מ"ר שטחי מסחר ומבני ציבור בישראל**

**פרויקט לב העיר ירושלים בניין 3:** במרץ 2023 הוחלט לפעול למכירת כל 64 יח"ד בפרויקט בשוק החופשי חלף תוכנית להשכרתן לטווח ארוך, לאור תנאי השוק ועליית הריבית במשק (רווחיות גולמית צפויה כ- 24.4%)

**צמיחה עקבית בהון העצמי בעשור האחרון:**  
כ- 308.5 מיליון ש"ח נכון ל- 31.12.22  
(יחס הון עצמי למאזן 38.5%)

**צבר פרויקטים:**  
4 פרויקטים בהקמה ובתכנון באזורי ביקוש שונים - 719 יח"ד + 8 יח"ד נוספות במלאי דירות גמורות  
3 פרויקטים בהליכי שינוי תב"ע - 278 יח"ד + מרכז מסחרי בשטח של כ- 1,700 מ"ר ושטחי תעסוקה בבניין של 20 קומות  
עתודות קרקע לכ- 532 יח"ד בהונגריה

**מכירות יח"ד:**  
2021: 61 יח"ד בהיקף כספי של כ- 157 מיליון ש"ח  
2022: 224 יח"ד בהיקף כספי של כ- 277 מיליון ש"ח  
2023: 52 יח"ד בהיקף כספי של כ- 46 מיליון ש"ח

**צפי להכרה בשנים 2023-2024 בהכנסות, רווח גולמי ועודפים בסך כ- 895.6 מיליון ש"ח, כ- 150.6 מיליון ש"ח וכ- 381.6 מיליון ש"ח, בהתאמה, בתחום ייזום נדל"ן (כולל פרויקט לב העיר בניין 3)**

**מדורגת Baa1/יציב ע"י מידרוג**  
אוקטובר 2022: גיוס של 100 מיליון ש"ח בהנפקת סדרת אג"ח חדשה (סד' 7 - ריבית קבועה של 6.9% לשנה, מח"מ 3.1 שנים)

# אסטרטגיה עסקית

## השכרה והפעלה של נכסים מניבים

- ◆ התמקדות בשוכרי עוגן איתנים, שעיקרם בתחום קמעונאות מזון ומרפאות

## ייזום בנייה למגורים

- ◆ 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, כוח אדם ותיק ומיומן שמועסק ישירות ע"י החברה, ציוד בבעלות ומפעלים המשרתים את תהליך תיעוש הבניה

# ייזום נדל"ן למגורים ולמסחר



# נדל"ן למגורים ולמסחר - פרויקטים בהקמה ומלאי בפרויקטים שהסתיימו

ליום 31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח)

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד סיום בניה משוער	יח"ד בפרויקט	שיעור השלמה ליום 31.12.2022	יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים ליום 31.12.2022	יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים ליום 30.3.2023	סך הכנסות צפויות	סה"כ רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי כולל	צפויות שטרם הוכרו	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר	שיעור רווח גולמי שטרם הוכר (%)	עודפים צפויים לרבות הון עצמי
עודפים בפרויקט לב העיר ירושלים - בניין 4	צומת בייט ים	הסתיים	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,300
מלאי דירות בפרויקטים שהסתיימו	צומת בייט ים - בניין 1 + הונגריה	הסתיים	8	100%	-	-	15,373	7,064	46.0%	15,373	7,064	46.0%	13,800
אביב בנרקיסים	ראשון לציון	2024	315	23.5%	216	222	559,331	58,098	10.4%	503,539	55,628	11.0%	137,642
נוה שמיר - בית שמש	בית שמש	2024	130	20.8%	-	46	194,782	43,611	22.4%	194,782	43,611	22.4%	105,521
לב העיר ירושלים - בניין 3	צומת בייט ים	2024	64	70%	-	-	181,925	44,305	24.4%	181,925	44,305	24.4%	116,362
אביב בבאר יעקב	באר יעקב	*	210	-	-	-	467,700	60,800	13.0%	467,700	60,800	13.0%	60,800
סה"כ			727		216	268	1,419,111	213,878	15.07%	1,363,319	211,408	15.51%	442,425

\* החברה זכתה בפרויקט בבאר יעקב במסגרת מכרז במסלול "דיוור במחיר מטר" בדצמבר 2022. תקופת ההקמה המוערכת ממועד מסירת הקרקע (שהינו תוך 24 חודשים ממועד החלטת ועדת המכרזים של רמ"י על זוכה במכרז) הינה כ- 39 חודשים.

בשנים 2023-2024 צפויים רווח גולמי בסך כ- 150.6 מיליון ש"ח ועודפים בסך כ- 381.6 מיליון ש"ח



# 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



# מתחם לב העיר בירושלים

בניין 3 - 64 יח"ד



שם הפרויקט	מתחם לב העיר בירושלים בניין 3
מיקום	צומת בייט, גבעת מרדכי, ירושלים
תיאור הפרויקט	בניין בן 12 קומות
מספר יחידות בפרויקט	64 יח"ד
יחידות שנמכרו ליום 30.3.23	נכון למועד פרסום הדוח החל שיווק יח"ד ונרשמו למכירה 16 יח"ד בהיקף מכירות של כ- 55.9 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ), כשטרם נחתמו הסכמים מחייבים.
שיעור השלמה ליום 31.12.22	70%
צפי סיום בניה	2024
צפי הכנסות שטרם הוכרו	כ- 181.9 מיליון ש"ח
רווח גולמי צפוי שטרם הוכר	כ- 44.3 מיליון ש"ח
שיעור רווח גולמי כולל צפוי	כ- 24.4%
עודפים צפויים	כ- 107.6 מיליון ש"ח
<p>ביולי 2022 התקבל אישור "מעמד נכס מאושר" על פי חוק עידוד השקעות הון מהרשות להשקעות ולפיתוח התעשייה והכלכלה, לפיו כל 64 יח"ד בבניין יהיו מיועדות להשכרה לטווח ארוך. <b>במרץ 2023 הוחלט לפעול למכירת כל 64 יח"ד בפרויקט בשוק החופשי, חלף תוכנית להשכרתן לטווח ארוך, לאור תנאי השוק ועליית הריבית במשק.</b></p>	



# אביב בנרקיסים ראשון לציון

## 315 יח"ד, במסגרת תוכנית מחיר למשתכן



שם הפרויקט	אביב בנרקיסים ראשון לציון
מיקום	שכונת נרקיסים, ראשון לציון
תיאור	6 בניינים בני 8 עד 15 קומות
מספר יחידות בפרויקט	315 יח"ד (225 יח"ד במסגרת פרויקט מחיר למשתכן ו-90 יח"ד שימכרו במחירי שוק חופשי)
יחידות שנמכרו ליום 30.3.23	222 (כולן במסגרת מחיר למשתכן)
שיעור השלמה ליום 31.12.22	23.5%
צפי מסירה	2024
צפי הכנסות שטרם הוכרו	כ-503.5 מיליון ש"ח
רווח גולמי צפוי שטרם הוכר	כ-55.6 מיליון ש"ח
שיעור רווח גולמי צפוי שטרם הוכר	כ-11.0%
שיעור רווח גולמי כולל	כ-10.4%
עודפים צפויים	כ-137.6 מיליון ש"ח
לצפייה בנכס ב-Google Maps	<a href="#">לחצו כאן</a>

# נווה שמיר בית שמש

## 130 יח"ד, במסגרת תוכנית מחיר למשתכן



שם הפרויקט	נווה שמיר בית שמש
מיקום	שכונת נווה שמיר, בית שמש
תיאור	5 בניינים בני 7 קומות
מספר יחידות בפרויקט	130 יח"ד (50 יח"ד במסגרת פרויקט מחיר למשתכן ו-80 יח"ד שימכרו במחיר שוק חופשי)
יחידות שנמכרו ליום 30.3.23	נמכרו 46 יח"ד (כולן במסגרת מחיר למשתכן) באוגוסט 2022 ניתן פסק דין על ידי ביהמ"ש העליון שקבע כי החברה לא תבצע כל עסקה ב-63 יח"ד בפרויקט עד להחלטה אחרת, ונכון למועד פרסום הדו"ח הצדדים מנהלים הליך גישור. לפרטים ראו ביאור 19 (א) (3) לדוחות הכספיים ליום 31.12.2022
שיעור השלמה ליום 31.12.22	20.8%
צפי מסירה	2024
צפי הכנסות שטרם הוכרו	כ-194.8 מיליון ש"ח
רווח גולמי צפוי שטרם הוכר	כ-43.6 מיליון ש"ח
שיעור רווח גולמי צפוי שטרם הוכר	כ-22.4%
שיעור רווח גולמי כולל	כ-22.4%
עודפים צפויים	כ-105.5 מיליון ש"ח
לצפייה בנכס ב-Google Maps	<a href="#">לחצו כאן</a>



# אביב בבאר יעקב

210 יח"ד, במסגרת תוכנית דיור במחיר מטרה



שם הפרויקט	אביב בבאר יעקב
מיקום	באר יעקב
תיאור	2 בניינים בני 22 קומות מעל קומת קרקע ומרתפים ו-2 מבנים מרקמיים בני 7 קומות מעל קומת קרקע, בנוסף 720 מ"ר מסחר בקומת הקרקע במבנים המרקמיים
מספר יחידות בפרויקט	210 יח"ד (105 במסגרת מחיר מטרה ו-105 יח"ד שימכרו במחירי שוק חופשי)
מצב תכנוני	התחלת תכנון
יחידות שנמכרו ליום 30.3.23	-
שיעור השלמה ליום 31.12.22	0%
צפי מסירה	החברה זכתה במכרז בדצמבר 2022. תקופת ההקמה המוערכת ממועד מסירת הקרקע (שהינו תוך 24 חודשים ממועד החלטת ועדת המכרזים של רמ"י על זוכה במכרז) הינה כ-39 חודשים
צפי הכנסות שטרם הוכרו	כ-467.7 מיליון ש"ח
רווח גולמי צפוי שטרם הוכר	כ-60.8 מיליון ש"ח
שיעור רווח גולמי כולל צפוי	כ-13.0%
עודפים צפויים	כ-60.8 מיליון ש"ח
לצפייה בנכס ב-Google Maps	<a href="#">לחצו כאן</a>

# מתחם תלפיות החדשה - מרכז בליליוס בירושלים



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 בניין 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 נבחנת אפשרות לקדם תוכנית מפורטת, בעיקר לצורך הוספת שימושי מגורים למקרקעין.

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



# פרויקט בבודפשט, הונגריה

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

## שלב א - יח"ד

- בשלב א' של הפרויקט נבנו 129 יח"ד (ביצוע של 100%) שבנייתן הושלמה
- עד 31 בדצמבר 2022 הוכרו הכנסות בגין 124 יח"ד שנמכרו
- ההכנסות הצפויות ממכירת 5 יח"ד במלאי: כ- 3.5 מיליון ש"ח
- בשנת 2022 נמכרה 1 יח"ד מהמלאי תמורת 718 אלפי ש"ח, בגינה נרשם רווח גולמי בסך 348 אלפי ש"ח
- רווח גולמי צפוי ממכירת 5 דירות במלאי: כ- 1.6 מיליון ש"ח, שיעור הרווח הגולמי 46%
- עודפים צפויים ממכירת 5 דירות במלאי: כ- 3.0 מיליון ש"ח

## עתודת קרקע

- לחברה קרקעות במתחם ל- 532 יח"ד נוספות



לצפייה בנכס ב- Google Maps

[לחצו כאן](#)

13

# ייזום נדל"ן למגורים ומסחר

## פרויקטים מותנים בהליכי שינוי תב"ע



# פרויקטים מותנים בהליכי שינוי תב"ע\*

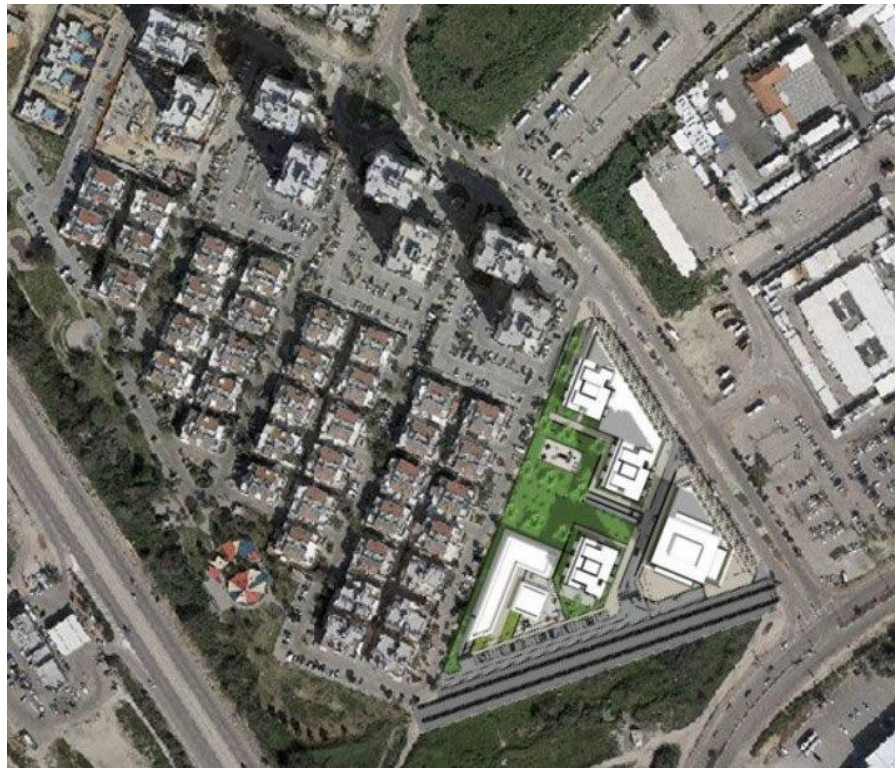
(במיליוני ש"ח)

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	671	558	113	16.8%	-
נופי אביב - בית שמש	בית שמש	טרם נקבע	החברה מקדמת מול גורמי התכנון בעיריית בית שמש, תכנית להקמת 32 יח"ד בשטח של כ- 4,000 מ"ר, שטחי מסחר של כ- 900 מ"ר ושטחים ציבוריים של כ- 260 מ"ר					-
נתניה - קריית השרון	נתניה	טרם נקבע	בבחינה					16.1

\* לפרטים נוספים ראו סעיף 3.7.6 לפרק א' לדוח השנתי לשנת 2022

# רמלה פארק צפון

## פרויקט מותנה בהליכי שינוי תב"ע



שם הפרויקט	רמלה פארק צפון
מיקום	קריית מנחם בגין, רמלה
תיאור	4 בנייני מגורים ובניין למסחר ותעסוקה על מגרש בשטח 17 דונם
מספר יחידות בפרויקט	278 יח"ד
שטח מסחר ותעסוקה	1,700 מ"ר שטחי מסחר ושטחי תעסוקה בבניין של 20 קומות
מצב תכנוני	בינואר 2023 הופקדה תב"ע להתנגדויות בהתאם להחלטת הועדה המחוזית לתכנון ובניה, אושר בינוי של 278 יח"ד ב- 4 בנייני מגורים ובנוסף מבנה בן 20 קומות לתעסוקה על קומות מסד וקומת קרקע מסחרית.
צפי הכנסות	כ- 671 מיליון ש"ח
פרטים נוספים	ראו סעיף 1.2.1 בדוח הדירקטוריון בדוח התקופתי לשנת 2022. וסעיף 3.7.6 לפרק א' לדוח השנתי לשנת 2022.
לצפייה בנכס ב- Google Maps	<a href="#">לחצו כאן</a>



# נכסים מניבים



בית הדפוס



חלון לירושלים



# רח' בית הדפוס, גבעת שאול - ירושלים



שם הנכס	בית הדפוס, גבעת שאול ירושלים
מיקום	בית הדפוס 29, אזור התעשייה גבעת שאול, ירושלים
שטח קרקע	14.4 דונם
שטחים להשכרה	9,253 מ"ר**
שיעור תפוסה ליום 31.12.2022	80%*
שווי הוגן	143.9 מיליון ש"ח
NOI בשנת 2021	כ-8.2 מיליון ש"ח
NOI בשנת 2022	כ-8.5 מיליון ש"ח
יתרת הלוואות ליום 31.12.2022	כ-30.3 מיליון ש"ח
שיעור תשואה במונחים שנתיים	5.9%
LTV	21.1%
זכויות בניה לא מנוצלות	כ-12,000 מ"ר
שוכר עיקרי	מרכול בשטח של כ-5,000 מ"ר
לצפייה בנכס ב-Google Maps	<a href="#">לחצו כאן</a>
* 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%.	
** ביום 6 במרץ 2023 רכשה החברה את זכויות צד ג' במתחם (כ-1,164 מ"ר וזכויות ל-10 מקומות חניה) תמורת 15 מיליון ש"ח. עם השלמת העסקה ומסירת השטח, הצפוייה עד לתום שנת 2023, החברה תהיה הבעלים היחיד במתחם.	

# חלון לירושלים, רח' אגריפס - ירושלים



שם הנכס	חלון לירושלים
מיקום	אגריפס 40, מרכז ירושלים
שטח בשימוש החברה	762 מ"ר
שטחים להשכרה	2,580 מ"ר
שיעור תפוסה ליום 31.12.2022	96%
שווי הוגן	49.5 מיליון ש"ח מתוכו: נדל"ן להשקעה כ- 39.0 מיליון ש"ח, רכוש קבוע כ- 10.5 מיליון ש"ח
NOI בשנת 2021	כ- 2.4 מיליון ש"ח
NOI בשנת 2022	כ- 2.4 מיליון ש"ח
שיעור תשואה במונחים שנתיים	6.2%
יתרת הלוואות ליום 31.12.2022	כ- 7.4 מיליון ש"ח
LTV	15.0%
לצפייה בנכס ב- Google Maps	<a href="#">לחצו כאן</a>



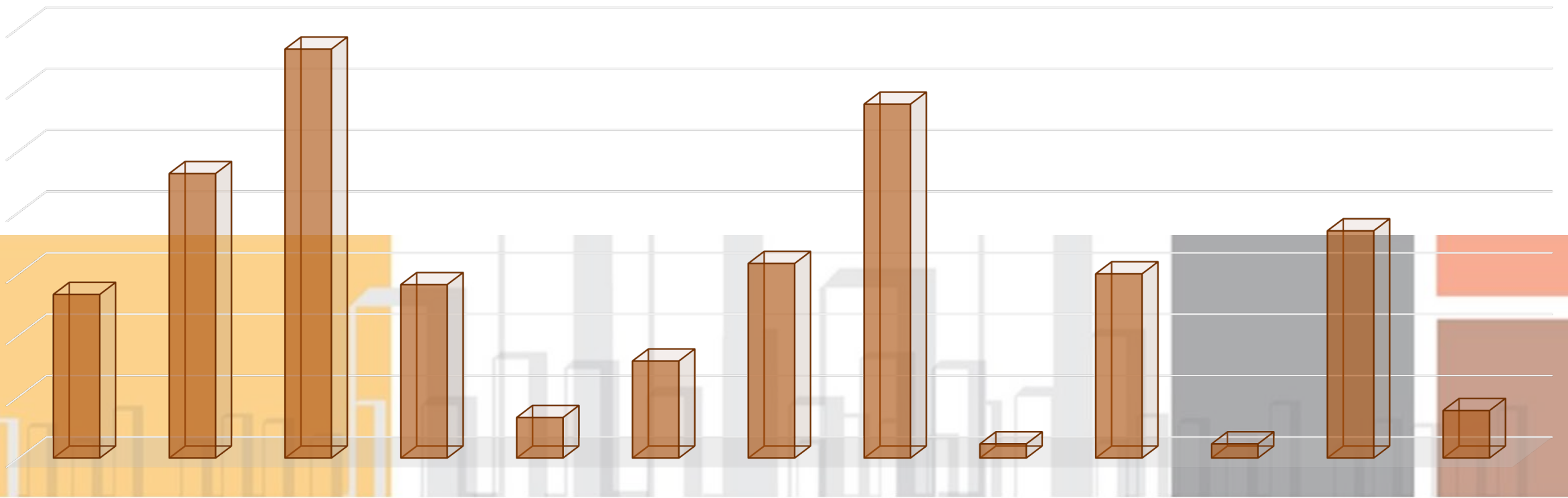
# נדל"ן להשקעה - סיכום



- ◆ כ- 11,833 מ"ר נכסים מניבים למסחר ולתעשייה + כ- 12,000 מ"ר זכויות בניה לא מנוצלות
- ◆ NOI מהשכרת והפעלת נכסים 2022: כ- 10.8 מיליון ש"ח (הכנסות בסך כ- 11.6 מיליון ש"ח)
- ◆ NOI מהשכרת והפעלת נכסים 2021: כ- 10.8 מיליון ש"ח (הכנסות בסך כ- 11.5 מיליון ש"ח)
- ◆ בשנת 2022 רשמה החברה רווח בסך כ- 6.7 מיליון ש"ח בגין עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
- ◆ היקף נכסים מניבים נכון ל-31 בדצמבר 2022 : כ- 182.8 מיליון ש"ח
- ◆ שיעור התפוסה 96% בנכס חלון לירושלים ועליה צפויה לכ- 88% בנכס בגבעת שאול
- ◆ חוב כספי ליום 31 בדצמבר 2022: 37.8 מיליון ש"ח. LTV - 19.5%
- ◆ שמירה על יציבות הרווח בחברה



# נתונים פיננסיים



# נתונים מתוך הדוחות הכספיים

## מאזן מאוחד באלפי ש"ח

31.12.2021	31.12.2022	התחייבויות שוטפות
212,669	75,328	אשראי מתאגידים בנקאיים
32,668	65,335	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
72,077	84,423	ספקים, זכאים, והפרשות
61,282	98,611	התחייבויות בגין חוזה ומקדמות מלקוחות - עסקאות בנייה ומקרקעין
<b>378,696</b>	<b>323,697</b>	
התחייבויות לא שוטפות		
37,770	33,042	הלוואות מתאגידים בנקאיים
65,709	99,049	אגרות חוב
32,699	36,916	התחייבויות אחרות
<b>136,178</b>	<b>169,007</b>	
<b>298,580</b>	<b>308,546</b>	<b>הון עצמי</b>
<b>813,454</b>	<b>801,250</b>	<b>סה"כ התחייבויות והון עצמי</b>

31.12.2021	31.12.2022	נכסים שוטפים
50,862	80,807	מזומנים ושווי מזומנים
38,650	24,000	מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
41,867	14,788	לקוחות ונכסים בגין חוזה וחייבים אחרים
285,252	262,696	מלאי מקרקעין ובניינים למכירה ומלאי חומרים
<b>416,631</b>	<b>382,291</b>	
נכסים לא שוטפים		
175,830	182,840	נדל"ן להשקעה
156,099	171,523	מלאי מקרקעין
11,453	11,597	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ולקוחות
53,441	52,999	רכוש קבוע
<b>396,823</b>	<b>418,959</b>	
<b>813,454</b>	<b>801,250</b>	<b>סך נכסים</b>

31.12.2021	31.12.2022	
36.7%	38.5%	יחס הון עצמי לסך המאזן
39.7%	43.9%	יחס הון עצמי לסך המאזן בניכוי התחייבויות בגין חוזה ומקדמות מלקוחות

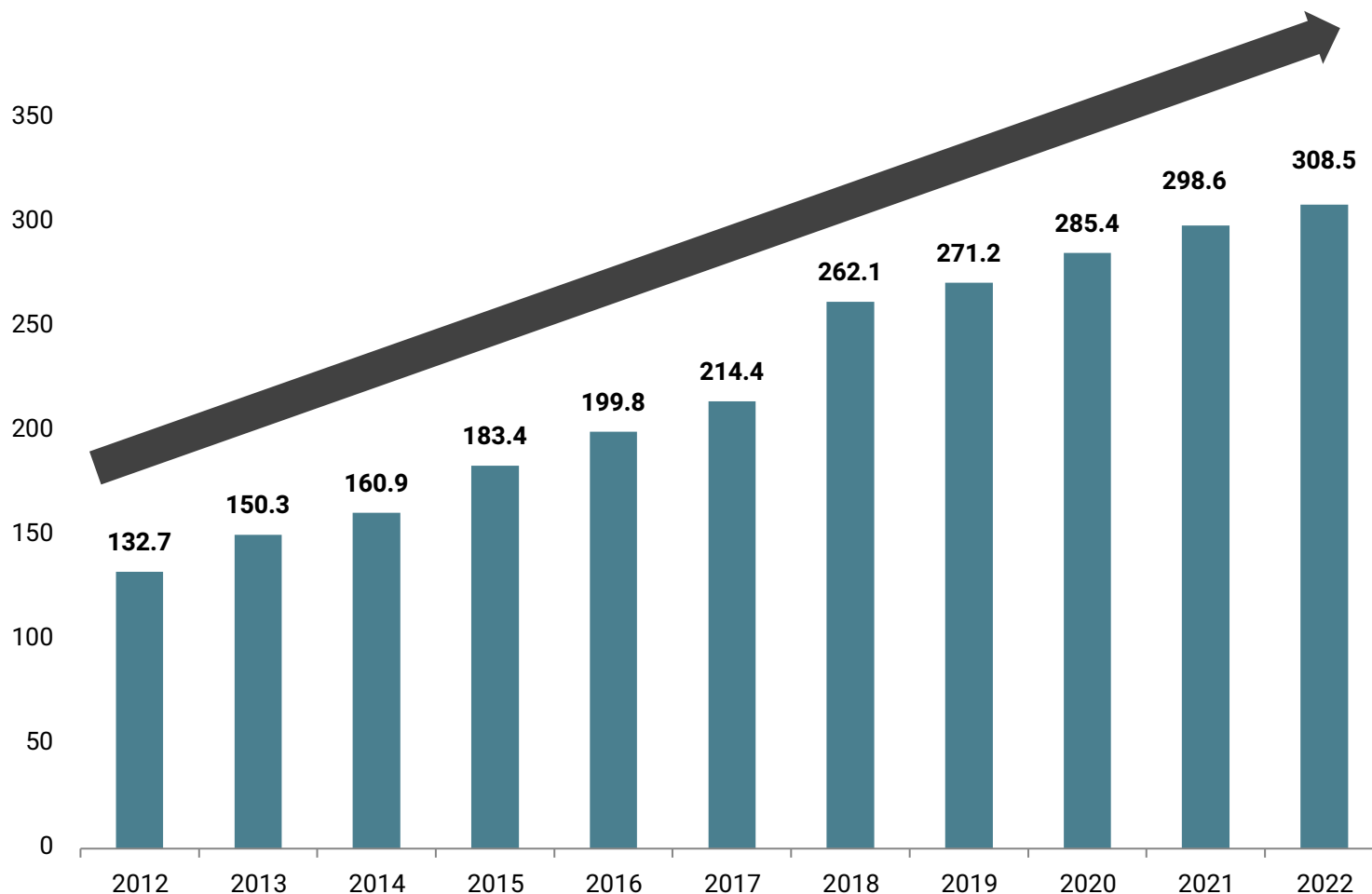
# נתונים מתוך הדוחות הכספיים

רווח והפסד באלפי ש"ח

2021	2022	
200,571	160,914	הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
11,468	11,603	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים
206,657	172,517	סה"כ הכנסות
(193,855)	(145,800)	עלות ההכנסות
<b>12,802</b>	<b>26,717</b>	<b>רווח גולמי</b>
<b>19.1%</b>	<b>9.9%</b>	<b>שיעור רווח גולמי מהכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין</b>
12,672	6,675	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(11,224)	(10,689)	הוצאות הנהלה כלליות ושיווק
147	79	הכנסות (הוצאות) אחרות
<b>14,397</b>	<b>22,782</b>	<b>רווח תפעולי</b>
518	408	רווחי השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(6,591)	(10,038)	הוצאות מימון, נטו
8,324	13,000	רווח לפני מסים על ההכנסה
(2,132)	(3,267)	מסים על ההכנסה
<b>6,192</b>	<b>9,733</b>	<b>רווח לתקופה</b>
8,743	108	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
<b>14,935</b>	<b>9,841</b>	<b>סה"כ רווח כולל לתקופה</b>

# התפתחות ההון העצמי

במיליוני ש"ח 2012-2022



צמיחה עקבית בהון העצמי בעשור האחרון

יחס הון למאזן נכון ל-31.12.2022: 38.5%

בשנים 2017-2021 חולקו דיבידנדים לבעלי המניות בסך כ-15.2 מיליון ש"ח, (בהתאם למדיניות החברה לחלוקת דיבידנד של 15% מהרווח הנקי השנתי, למעט שערוכים)



- ◆ **כ- 50 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 של מרבית הפרויקטים** - שליטה במרבית רכיבי שרשרת הערך המאפשרים חוסר תלות בגורמים חיצוניים
- ◆ **תכנון ארוך טווח של צבר קרקעות** – בהליכי שינוי תב"ע
- ◆ **נכסים מניבים בהיקף כ- 182.8 מיליון ש"ח**
- ◆ **רווחי עליית שווי הוגן ושערוך רכוש קבוע** - בשנת 2022 רשמה החברה רווח בסך כ- 6.7 מיליון ש"ח בגין עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, ובנוסף רווח מהערכה מחדש בגין שערוך רכוש קבוע, נטו בסך 1.3 מיליון ש"ח
- ◆ **פרויקט לב העיר ירושלים (64 יח"ד):** מאופיין ברווחיות גולמית גבוהה, במרץ 2023 הודיעה החברה כי בהתחשב בין היתר בתנאי השוק ובעיקר העלייה בריבית במשק, בכוונתה לפעול למכירת הדירות חלף השכרתן
- ◆ **צמיחה עקבית בהון העצמי בעשור האחרון** – 308.5 מיליון ש"ח נכון ל- 31 בדצמבר 2022
- ◆ **שמרנות, איתנות וגמישות פיננסית על רקע תנאי השוק ועליות הריבית והאינפלציה:** יחס הון עצמי למאזן של 38.5%, באוקטובר 2022 הושלמה בהצלחה הנפקת סדרת אג"ח חדשה בהיקף של 100 מיליון ש"ח
- ◆ **עודפים צפויים מעסקאות בניה ומקרקעין בשנים 2023-2024 בסך כ- 381.6 מיליון ש"ח**

# תודה רבה!

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](mailto:yedid@maviv.co.il)

אתר החברה: [www.maviv.co.il](http://www.maviv.co.il)

