



מ.אביב
בונים איכות חיים

**מצגת
שוק ההון**

אפריל
2021



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 2020 ("הדוח השנתי לשנת 2020"), 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 מוזהרים 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 2020. לגילוי בקשר עם משבר הקורונה, ראו סעיף 1.3 לדוח הדיסקטוריון בדוח התקופתי לשנת 2020.

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 31.3.2021 כ- 283 מיליון ש"ח
- **תחומי פעילות עיקריים :** (1) ייזום נדל"ן למגורים - עיקר הפעילות (2) נדל"ן מניב בישראל – שווי נדל"ן להשקעה כ- 162.6 מיליון ש"ח
- **צמיחה עקבית בהון העצמי בעשור האחרון: כ- 285.4 מיליון ש"ח נכון ל- 31 בדצמבר 2020. יחס הון למאזן: 35.6%**
- **מכירות יח"ד בשנת 2020:** 69 יח"ד, בהיקף של כ- 132 מיליון ש"ח
- **צבר פרויקטים נכון ל- 31 בדצמבר 2020:** לחברה 4 פרויקטים באזורי ביקוש שונים בהקמה הכוללים 354 יח"ד, ובנוסף כ- 16 יח"ד במלאי דירות גמורות. כמו כן, מקדמת החברה 6 פרויקטים המצויים בשלבי תכנון שונים: 445 יח"ד בהליכי תכנון במסגרת תוכנית מחיר למשתכן שעבודות חפירה בהן החלו; ו- 3 פרויקטים מותנים בהליכי שינוי ת.ב.ע, כולל 356 יח"ד וכ- 21,700 מ"ר שטחי מסחר בפרויקט ברמלה; בנוסף לחברה עתודות קרקע לכ- 532 יח"ד בהונגריה
- **בשנים 2021-2023 צפויה החברה להכיר בהכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין, ממלאי בפרויקטים שהקמתם הסתיימה, מפרויקטים בהקמה ומפרויקטים בתכנון בסך של כ- 1.13 מיליארד ש"ח, רווח גולמי של כ- 209.8 מיליון ש"ח ועודפים צפויים (הון עצמי + רווחים) בסך של כ- 463.4 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 ומהווים כ- 87% מהיקף ההכנסות בתחום זה

נדל"ן למגורים

פרויקטים בהקמה

ומלאי בפרויקטים שהסתיימו

נדל"ן למגורים - ריכוז פרויקטים עיקריים בהקמה

פרויקטים בביצוע ומלאי בפרויקטים שהסתיימו ליום 31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח)

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד סיום בניה משוער	יח"ד בפרויקט	שיעור השלמה ליום 31.12.20	יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמה מכירה מחייבים ליום 25.3.21	סה"כ רווח גולמי צפוי	רווח גולמי כולל	שיעור רווח גולמי	הכנסות צפויים שטרם הוכרו	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר	שיעור רווח גולמי צפוי שטרם הוכר (%)	עודפים צפויים לרבות הון עצמי
מלאי דירות שהסתיימו	בעיקר צומת בייט בניינים 1,2,5,6	הסתיים	16	100%	1	32,085	10,537	32.8%	32,085	10,537	32.8%	30,300
לב העיר - בנין 4	צומת בייט ירושלים	2021	64	83.3%	54	140,957	25,906	18.4%	60,446	11,000	18.2%	73,820
אביב במודיעין **	מודיעין	2021	118	53.0%	99	203,871	44,956	22.1%	130,616	31,821	24.4%	67,462
אביב ברקפות **	ראשון לציון	2021	108	46.3%	90	147,957	14,901	10.1%	100,303	11,605	11.6%	33,995
לב העיר - בנין 3*	צומת בייט ירושלים	2022	64	64.6%	-	144,332	30,832	21.4%	144,332	30,832	21.4%	84,392
סה"כ			370		244	669,202	127,132	19.0%	467,782	95,795	20.5%	289,969

* טרם החל השיווק
** פרויקט מחיר מטרה / מחיר למשתכן

עד 2022 צפויים רווחים בסך כ- 95.8 מיליון ש"ח ועודפים בסך כ- 290.0 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 25.3.2021	99 יח"ד, מהן 89 יח"ד במחיר מטרה ו-10 יח"ד במחיר שוק חופשי
שיעור השלמה ליום 31.12.2020	53.0%
צפי מסירה	2021
צפי הכנסות שטרם הוכרו	כ- 130.6 מיליון ש"ח
רווח גולמי צפוי שטרם הוכר	כ- 31.8 מיליון ש"ח
שיעור רווח גולמי צפוי שטרם הוכר	כ- 24.4%
שיעור רווח גולמי כולל	כ- 22.1%
עודפים צפויים	כ- 67.5 מיליון ש"ח
לצפייה בפרויקט באתר Google map	לחצו כאן

אביב ברקפות ראשון לציון - 108 יח"ד

במסגרת תוכנית מחיר למשתכן



24-03-2021

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
90 יח"ד, כולן במסגרת מחיר למשתכן	יחידות שנמכרו ליום 25.3.2021
46.3%	שיעור השלמה ליום 31.12.2020
2021	צפי מסירה
כ- 100.3 מיליון ש"ח	צפי הכנסות שטרם הוכרו
כ- 11.6 מיליון ש"ח	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר
כ- 11.6%	שיעור רווח גולמי צפוי שטרם הוכר
כ- 10.1%	שיעור רווח גולמי כולל
כ- 34.0 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



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

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



צומת בייט, גבעת מרדכי, ירושלים	מיקום
בנין בן 12 קומות	תיאור הפרויקט
64 יח"ד	מספר יחידות בפרויקט
54 יח"ד	יחידות שנמכרו ליום 25.3.2021
83.3%	שיעור השלמה ליום 31.12.2020
דצמבר 2021	צפי מסירה
כ- 60.4 מיליון ש"ח	צפי הכנסות שטרם הוכרו
כ- 11.0 מיליון ש"ח	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר
כ- 18.2%	שיעור רווח גולמי צפוי שטרם הוכר
כ- 18.4%	שיעור רווח גולמי כולל
כ- 73.8 מיליון ש"ח	עודפים צפויים

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



צומת ביט, גבעת מרדכי, ירושלים	מיקום
בנין בן 12 קומות	תיאור הפרויקט
64 יח"ד	מספר יחידות בפרויקט
טרם החל השיווק	יחידות שנמכרו
64.6%	שיעור השלמה ליום 31.12.2020
דצמבר 2022	צפי מסירה
כ- 144.3 מיליון ש"ח	צפי הכנסות שטרם הוכרו
כ- 30.8 מיליון ש"ח	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר
כ- 21.4%	שיעור רווח גולמי כולל - צפוי
כ- 84.4 מיליון ש"ח	עודפים צפויים

מתחם תלפיות החדשה - מרכז בלילוס 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 והושלמו
- שלב ב (בניינים 3+4) - 112 יחידות דיור בשני בניינים שנבנו והושלמו
- 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 בוחנים הצדדים 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 2020 הוכרו הכנסות בגין 121 יח"ד שנמכרו
• ההכנסות הצפויות ממכירת 8 יח"ד במלאי: כ- 5.6 מיליון ש"ח - נכון ליום פרסום המצגת נמכרה דירה אחת מהמלאי.
• רווח גולמי צפוי ממכירת דירות במלאי: כ- 2.2 מיליון ש"ח, שיעור הרווח הגולמי 39%
• עודפים צפויים ממכירת דירות במלאי: כ- 5 מיליון ש"ח

• עתודת קרקע :

• לחברה קרקעות במתחם ל- 532 יח"ד נוספות.
• לצפייה בפרויקט ב Google Maps [לחצו כאן](#)



נדל"ן למגורים פרויקטים בשלבי תכנון מחיר למשתכן

פרויקטים בשלבי תכנון (באלפי ש"ח) במסגרת תוכנית מחיר למשתכן

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד התחלת בניה	יח"ד בפרויקט	הכנסות צפויות	עלויות צפויות	רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי (%)	עודפים צפויים לרבות הון עצמי
שכונת נוה שמיר – בית שמש*	בית שמש	2021	130	166,235	133,876	32,359	19.5%	44,067
שכונת נרקיסים - ראשון לציון**	ראשון לציון	2021	315	500,153	418,761	81,392	16.1%	129,385
סה"כ			445	666,388	552,637	113,751	17.1%	173,452

* נכון ליום פרסום המצגת יש הרשמות למכירת 47 יח"ד בפרויקט בית שמש, מתוך 130 יח"ד סה"כ בפרויקט, שהשיווק בו החל, אך טרם נחתמו בו חוזים מחייבים

** בנובמבר 2020 התקבל היתר לעבודות חפירה ודיפון לחלק מהפרויקט, החברה החלה בביצוע העבודות

נוה שמיר בית שמש - 130 יח"ד במסגרת תוכנית מחיר למשתכן



נכון למועד פרסום המצגת, החלה החברה בשיווק הפרויקט וישנן הרשמות למכירת 47 יח"ד, כאשר טרם נחתמו חוזים מחייבים.

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 (כולל תוספת של 30 יח"ד במסגרת הקלה)
התחלת בניה צפויה	בנובמבר 2020 התקבל היתר לעבודות חפירה לפרויקט. החברה החלה בביצוע העבודות במהלך דצמבר 2020.
סיום צפוי	2023 – מותנה במועד הוצאת היתרים
מצב תכנוני	בפברואר 2020 התקבלה החלטת ועדת התכנון המאשרת תוספת של 30 יח"ד בהקלה
צפי הכנסות	כ- 166.2 מיליון ש"ח
רווח גולמי צפוי	כ- 32.4 מיליון ש"ח
שיעור רווח גולמי צפוי	כ- 19.5%
עודפים צפויים	כ- 44.1 מיליון ש"ח
לצפייה בנכס באתר Google Maps	לחצו כאן

אביב בנרקיסים ראשון לציון - 315 יח"ד

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 (כולל תוספת של 15 יח"ד במסגרת הקלה)
התחלת בניה צפויה	מותנה בהוצאת היתרים, בנובמבר 2020 התקבל היתר לעבודות חפירה ודיפון לחלק מהפרויקט, החברה החלה בביצוע העבודות
סיום צפוי	2023- מותנה במועד הוצאת היתרים
מצב תכנוני	בתכנון מוקדם, בתהליך הגשת בקשות להיתרים
צפי הכנסות	כ- 500.2 מיליון ש"ח
רווח גולמי צפוי	כ- 81.4 מיליון ש"ח
שיעור רווח גולמי צפוי	כ- 16.1%
עודפים צפויים	כ- 129.4 מיליון ש"ח
לצפייה בנכס באתר Google Maps	לחצו כאן

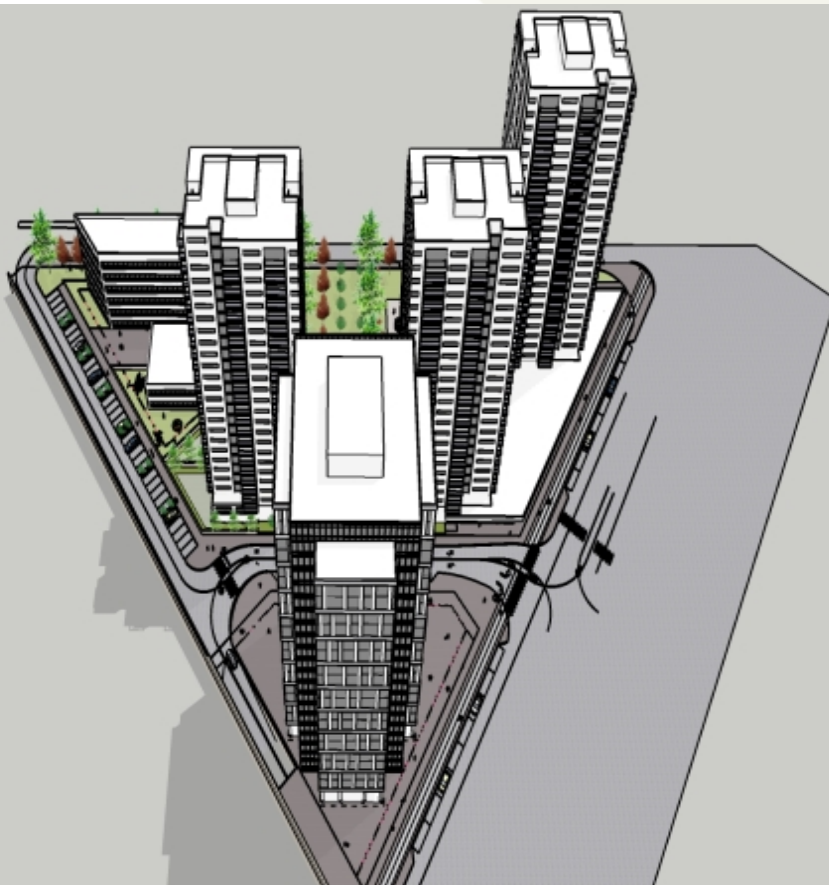
פרויקטים מותנים בהליכי שינוי תב"ע

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	356 יח"ד, מרכז מסחרי בשטח 1,700 מ"ר ושטחי תעסוקה 20,000 מ"ר	629	513	116	18.4%	-
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 2020.
 ** בחודש יוני 2020 החליטה הועדה המקומית לתכנון ובניה ברמלה להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית אותה מקדמת החברה (כמפורט בה"ש 9 לדוח השנתי לשנת 2020) בתנאים, כאשר נכון למועד פרסום מצגת זו התוכנית טרם הופקדה וטרם נדונה בוועדה המחוזית.

פרויקט מותנה בהליכי שינוי תב"ע - רמלה פארק צפון



3 בנייני מגורים ובניין למסחר ותעסוקה על מגרש בשטח 17 דונם.	תיאור
קריית מנחם בגין, רמלה	מיקום
356 יח"ד*	מספר יחידות בפרויקט
1,700 מ"ר שטחי מסחר ו- 20,000 מ"ר שטחי תעסוקה*	שטח מסחר ותעסוקה
בחודש יוני 2020, החליטה הועדה המקומית לתכנון ובניה ברמלה להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים, כאשר נכון למועד פרסום מצגת זו התוכנית טרם הופקדה וטרם נדונה בוועדה המחוזית.	מצב תכנוני
629 מיליון ש"ח	צפי הכנסות
לחצו כאן	לצפייה בנכס באתר Google Maps
*כפוף לשינוי תב"ע	

נכסים מניבים נדל"ן להשקעה

רח' בית הדפוס, גבעת שאול - ירושלים



מיקום	אזור התעשייה גבעת שאול, ירושלים
שטח קרקע	14.4 דונם
שטחים להשכרה	8,886 מ"ר
שיעור תפוסה ליום 25.3.2021	*83%
שווי הוגן	129.3 מיליון ש"ח
NOI בשנת 2019	6.8 מיליון ש"ח
NOI בשנת 2020	6.9 מיליון ש"ח
יתרת הלוואות ליום 31.12.2020	40.6 מיליון ש"ח
LTV	31.5%
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

- ברבעון השלישי לשנת 2020 נחתם הסכם שכירות ביחס לשטח של כ- 1,031 מ"ר אשר מאוכלס החל מינואר 2021.
- במהלך שנת 2019 נחתם הסכם שכירות ביחס לשטח של כ- 570 מ"ר בתוספת שטחים נלווים בו מבוצעות, נכון ליום פרסום המצגת, עבודות התאמה לפני מסירתו לשוכר. שיעור התפוסה לאחר השלמת עבודות ההתאמה ואכלוס על ידי השוכרים צפוי לעלות לכ- 91%

חלון לירושלים, רח' אגריפס - ירושלים



מרכז ירושלים	מיקום
762 מ"ר	שטח בשימוש החברה
2,580 מ"ר	שטחים להשכרה
96%*	שיעור תפוסה ליום 25.3.2021
43.1 מיליון ש"ח מתוכו: נדל"ן להשקעה כ- 33.3 מיליון ש"ח רכוש קבוע כ- 9.8 מיליון ש"ח	שווי הוגן
כ- 1.92 מיליון ש"ח	NOI בשנת 2019
כ- 1.78 מיליון ש"ח	NOI בשנת 2020
כ- 8.9 מיליון ש"ח	יתרת הלוואות ליום 31.12.2020
20.6%	LTV
לחצו כאן	לצפייה בנכס באתר Google Maps
*במרץ 2021 הושכר שטח של 260 מ"ר.	

נדל"ן להשקעה - סיכום

- כ- 11,466 מ"ר נכסים מניבים למסחר ולתעשייה + כ- 12,000 מ"ר זכויות בניה לא מנוצלות
- NOI מהשכרת והפעלת נכסים 2019: כ- 8.9 מיליון ש"ח (הכנסות בסך כ- 9.6 מיליון ש"ח)
- NOI מהשכרת והפעלת נכסים 2020: כ- 9.1 מיליון ש"ח (הכנסות בסך כ- 10.7 מיליון ש"ח)
- רווח מעליית ערך שווי נדל"ן להשקעה בשנת 2020 בסך כ- 0.7 מיליון ש"ח
- היקף נכסים מניבים נכון ל- 31 בדצמבר 2020: כ- 162.6 מיליון ש"ח
- עליה צפויה בשיעור התפוסה לכ- 96% בנכס חלון לירושלים ועליה צפויה לכ- 91% בנכס בגבעת שאול, לאור חתימת הסכם עם שוכרים ועם סיום ביצוע עבודות התאמה בנכסים
- חוב כספי ליום 31 בדצמבר 2020 : 49.5 מיליון ש"ח, LTV - 28.8%
- שמירה על יציבות הרווח בחברה
- **משבר הקורונה: החברה אינה מזהה השפעה מהותית של משבר הקורונה על ההכנסות מדמי שכירות ושיעורי הגביה מהשוכרים, הודות לכך שעיקרם מתחום קמעונאות מזון ומרפאות ומהווים כ- 87% מהיקף ההכנסות בתחום זה.**

נתונים פיננסיים

נכון ל- 31 בדצמבר 2020

נתונים מתוך הדוחות הכספיים – מאזן מאוחד באלפי ש"ח*

31.12.19	31.12.20	
		התחייבויות שוטפות:
276,570	231,828	אשראי מתאגידים בנקאיים
38,966	38,966	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
51,169	55,079	ספקים, זכאים, והפרשות
52,634	68,450	התחייבויות בגין חוזה ומקדמות מלקוחות – עסקאות בנייה ומקרקעין
419,339	394,323	סה"כ התחייבויות שוטפות
		התחייבויות לא שוטפות:
11,289	42,834	הלוואות מתאגידים בנקאיים
86,327	47,661	אגרות חוב
29,006	30,599	התחייבויות אחרות
126,622	121,094	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
545,961	515,417	סה"כ התחייבויות
271,192	285,418	סה"כ הון עצמי
817,153	800,835	סה"כ התחייבויות והון עצמי

31.12.19	31.12.20	
		נכסים שוטפים:
		מזומנים ושווי מזומנים
23,851	18,841	
5,337	18,143	מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
26,395	71,396	לקוחות ונכסים בגין חוזה וחייבים אחרים
505,484	431,889	מלאי מקרקעין ובניינים למכירה, מלאי עבודות בביצוע ומלאי חומרים
561,067	540,269	סה"כ נכסים שוטפים
		נכסים לא שוטפים:
162,200	162,580	נדל"ן להשקעה
50,744	50,138	מלאי מקרקעין
9,564	11,002	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ולקוחות
33,578	36,846	רכוש קבוע
256,086	260,566	סה"כ נכסים לא שוטפים:
817,153	800,835	סה"כ נכסים

33.2%	35.6%	יחס הון עצמי לסך המאזן
35.5%	39.0%	יחס הון עצמי לסך המאזן בניכוי התחייבויות בגין חוזה ומקדמות מלקוחות

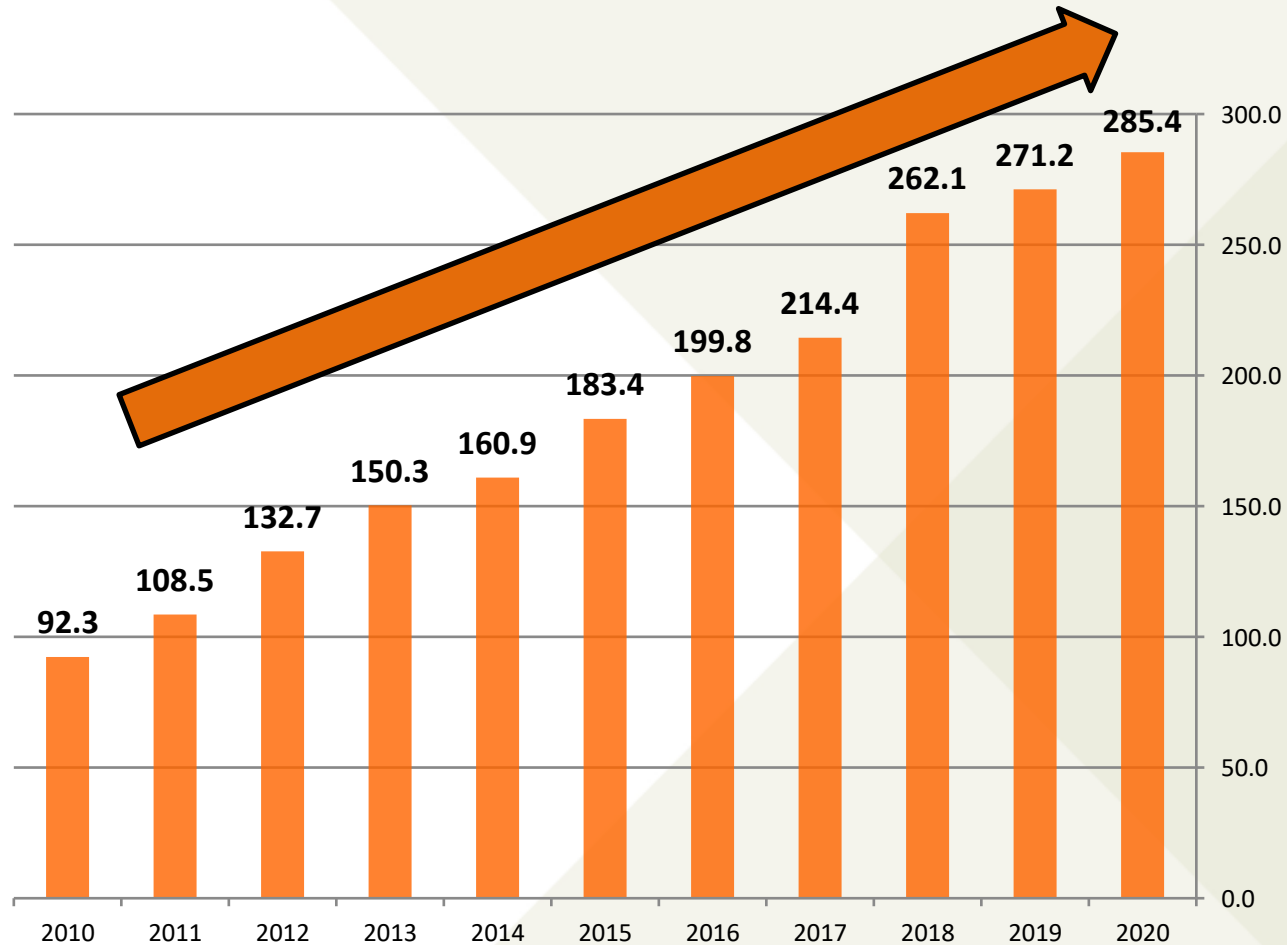
* לפרטים בדבר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה ליום 31 בדצמבר 2019, על מנת לשקף בהם תיקון תקציב ההקמה הכולל של פרויקט קבלני לבניה למגורים וייחוס חלק מאותו תיקון לאותן תקופות בגין סעיפים תקציביים שלא הובאו בחשבון במסגרת תקציב הפרויקט, ראו ביאור 27 לדוחות הכספיים.

נתונים מדוחות רווח והפסד באלפי ש"ח*

2018	2019	2020	
102,444	58,684	190,695	הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
124,415	119,976	236,088	סה"כ הכנסות
(90,156)	(99,015)	(203,636)	עלות ההכנסות
34,259	20,961	32,452	רווח גולמי
4,194	8,699	685	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(10,823)	(11,204)	(10,633)	הוצאות הנהלה כלליות ושיווק
2,037	111	19	הכנסות אחרות
29,667	18,567	22,523	רווח מפעולות רגילות
1,983	887	650	רווחי השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(2,911)	(2,924)	(6,639)	הוצאות מימון, נטו
28,739	16,530	16,534	רווח לפני מסים על ההכנסה
(5,967)	(3,664)	(2,824)	מסים על ההכנסה
22,772	12,866	13,710	רווח לתקופה
4,042	(1,020)	2,182	סה"כ רווח הפסד כולל אחר לתקופה
26,814	11,846	15,892	סה"כ רווח כולל לתקופה
22.2%	17.4%	16.7%	שיעור רווח גולמי מהכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין

* לפרטים בדבר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה ליום 31 בדצמבר 2019, וליום 30 בספטמבר 2019 על מנת לשקף בהם תיקון תקציב ההקמה הכולל של פרויקט קבלני לבניה למגורים וייחוס חלק מאותו תיקון לאותן תקופות בגין סעיפים תקציביים שלא הובאו בחשבון במסגרת תקציב הפרויקט, ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים.

התפתחות ההון העצמי 2010-2020 (במיליוני ש"ח)



- צמיחה עקבית בהון העצמי בעשור האחרון
- בשנים 2017-2020 חולקו דיבידנדים לבעלי המניות בסך כ- 13.3 מיליון ש"ח (בהתאם למדיניות החברה לחלוקת דיבידנד של 15% מהרווח הנקי השנתי, למעט שערוכים)
- בספטמבר 2020 שולם לבעלי המניות דיבידנד בסך 1.8 מיליון ש"ח

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- 162.6 מיליון ש"ח
- צמיחה עקבית בהון העצמי בעשור האחרון גם על רקע משבר הקורונה – 285.4 מיליון ש"ח
- שמרנות, איתנות וגמישות פיננסית - יחס הון למאזן של 35.6% נכון ל- 31 בדצמבר 2020
- עודפים צפויים מעסקאות בניה ומקרקעין בשנים 2021-2023 בסך כ- 463.4 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