

M.AVIV

בונים את ישראל משנת 1969



אביב בניה
מצגת לשוק ההון
דצמבר 2025



מידע צופה פני עתיד

מצגת זו מתייחס לפעילותה העסקית של מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ ("החברה"). יובהר כי המצגת אינה מהווה הצעה לרכישת ניירות ערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור והיא נועדה אך ורק למסירת מידע למשקיעים. מצגת זו נערכה לשם הצגה נוחה ותמציתית והיא אינה ממצה ואינה מתיימרת להקיף את מלוא הנתונים אודות החברה ופעילותה ו/או את כלל המידע העשוי להיות רלבנטי לצורך קבלת החלטה כלשהי ביחס להשקעה בניירות הערך של החברה ובכלל, והיא אינה מהווה תחליף לאיסוף וניתוח נתונים עצמאיים ו/או לעיון בדיווחים שמפרסת ותפרסם החברה לציבור. כמו כן, אין במצגת כדי להוות תחליף לייעוץ השקעות בידי יועץ השקעות בעל רישיון על פי דין המתחשב בנתוניו וצרכיו המיוחדים של כל אדם ו/או משקיע. במצגת כלולים נתונים, הערכות, תחזיות ותכניות של החברה ביחס לפעילותה שהינם בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו של מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר התממשותם אינה ודאית ואינה מצויה בשליטת החברה (כגון מידע ביחס להכנסות, עודפים ורווחים צפויים, מועדי השלמה צפויים ותכניות עתידיות). מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה המתבססות, בין היתר, על המידע הידוע להנהלה במועד עריכת מצגת זו. אין כל ודאות כי הנתונים ו/או ההערכות ו/או התחזיות ו/או התכניות יתממשו, כולם או חלקם, והם עלולים להיות שונים מאלו שהוצגו במצגת, וזאת בין היתר, בשל תלותם בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה, כגון: שינויים בסביבה התחרותית והעסקית ו/או מלחמת חרבות ברזל ו/או התממשות איזה מגורמי הסיכון המשפיעים על החברה. לפיכך, קוראי מצגת זו מוזהרים, כי תוצאותיה והישגיה בפועל של החברה בעתיד עלולים להיות שונים באופן מהותי מאלו המוצגים במידע הצופה פני עתיד במסגרת מצגת זו. המצגת עשויה לכלול נתונים המבוססים על מקורות חיצוניים אשר לא נבדקו באופן עצמאי על ידי החברה. כמו כן, המצגת עשויה לכלול מידע שלא הוצג בדוחות התקופתיים ו/או המידיים של החברה ו/או הוצג באופן ובעיבוד שונה מהאופן בו הוא מופיע במצגת. יובהר כי המצגת אינה מחליפה את הדיווחים התקופתיים והמידיים שפורסמו על ידי החברה, ובכל מקרה של סתירה בין הדיווחים שפורסמו לציבור לבין הנתונים במצגת זו, יגברו הנתונים המופיעים בדיווחים שפורסמו לציבור כאמור. יש לזכור כי תוצאות עבר אינן מהוות בהכרח אינדיקציה לביצוע עתיד. התחזיות וההערכות במצגת זו מבוססות על המידע המצוי בידי החברה במועד עריכתה והחברה אינה מתחייבת לעדכן ו/או לשנות את התחזיות ו/או ההערכות כאמור, על מנת שישקפו אירועים ו/או התפתחויות שיחולו לאחר מועד עריכת המצגת. הנתונים במצגת מוצגים ללא מע"מ. לפרטים בדבר השפעת מלחמת "חרבות ברזל" על החברה, ראו סעיף 1.1.1 לדוח הדירקטוריון המצורף לדוח השנתי של החברה לשנת 2024 ולדוח לרבעון השלישי של שנת 2025





כרטיס ביקור

הון עצמי גבוה ושמירה על יחסי מינוף שמרניים

הון עצמי של כ- 363.5 מיליון ש"ח נכון ל- 30.9.2025
(יחס הון עצמי למאזן 36.0%)

בין חברות הנדל"ן הוותיקות והיציבות בישראל

ניסיון ומוניטין חזק של מעל ל- 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

צבר פרויקטים

2 פרויקטים בהקמה בהיקף של 445 יח"ד, 2 פרויקטים נוספים בהקמה בהיקף של 192 יח"ד (בשותפות, חלק החברה כ- 20%), 4 פרויקטים בתכנון ובתהליך לקבלת היתר בניה בהיקף של 800 יח"ד, שטחי מסחר בתכנון בהיקף של כ- 4,896 מ"ר, שטחי תעסוקה בתכנון בהיקף של כ- 19,662 מ"ר. כמו כן, לחברה 3 פרויקטים בתהליכי שינוי תב"ע, כולל פרויקט בתלפיות המקודם ע"י השותפות הנ"ל

תחומי פעילות עיקריים

ייזום נדל"ן למגורים ומסחר - בעיקר בישראל
נדל"ן מניב בישראל בשווי כ- 228.3 מיליון ש"ח (LTV – 12.5%)

מכירות יח"ד

2025: 18 יח"ד בהיקף כספי כולל של כ- 52.8 מיליון ש"ח (עד 26.11.2025)
2024: 97 יח"ד בהיקף כספי כולל של כ- 290.2 מיליון ש"ח
2023: 156 יח"ד בהיקף כספי של כ- 270.2 מיליון ש"ח

מדורגת/Baa2 אופק יציב ע"י מידרוג

יולי 2022: גיוס של 100 מיליון ש"ח בהנפקת אג"ח (סדרה 7)
מאי 2024: גיוס של 127.6 מיליון ש"ח בהרחבת אג"ח (סדרה 7)

בשנים 2025-2026 החברה צפויה להכיר בהתאמה להתקדמות המכירות והביצוע, בהכנסות מעסקאות בניה מפרויקטים בהקמה וממלאי דירות גמורות בסך כ- 158.6 מיליון ש"ח, רווח גולמי של כ- 25.1 מיליון ש"ח ועודפים צפויים (הון עצמי + רווחים) בסך כ- 158.5 מיליון ש"ח





אסטרטגיה עסקית

ייזום בנייה למגורים

תכנון ארוך טווח - צבר קרקעות שיאפשר ייצור ושיווק שוטף של פרויקטים

ניצול יעיל וכלכלי של משאבים וכושר הבניה הייחודיים לחברה

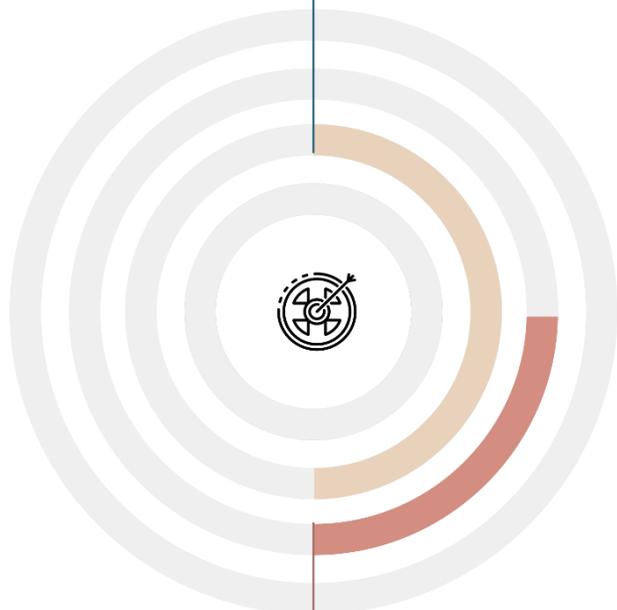
שמירה על יתרונות תחרותיים - מערך ייצור וביצוע עצמי מוביל

שליטה באמצעי הייצור - שיטות בניה מתועשות, כוח אדם ותיק ומיומן שמועסק ישירות ע"י החברה, ציוד בבעלות ומפעלים המשרתים את תהליך תיעוש הבניה

התחדשות עירונית: החברה מתמקדת באיתור פרויקטים חדשים בתחום

השכרה והפעלה של נכסים מניבים

התמקדות בשוכרי עוגן איתנים, שעיקרם בתחום קמעונאות מזון ומרפאות





ייזום נדל"ן למגורים ולמסחר



נדל"ן למגורים ולמסחר

פרויקטים בהקמה, בתכנון ומלאי בפרויקטים שהסתיימו | ליום 30 בספטמבר 2025 (באלפי ₪)

שם הפרויקט	מיקום	מועד סיום בניה משוער	חלק החברה בפרויקט	יח"ד בפרויקט חלק החברה	שיעור השלמה 30.9.25	יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים		סה"כ הכנסות צפויות	סה"כ רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי כולל (%)	הכנסות צפויות שטרם הוכרו	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר	שיעור רווח גולמי צפוי שטרם הוכר (%)	עודפים צפויים לרבות הון עצמי
						26.11.25	30.9.25							
מלאי דירות	צומת ביט י-ם הונגריה	הסתיים	100%	8	100%	-	-	24,189	10,351	42.8%	24,189	10,351	42.8%	23,800
אביב בנרקיסים	ראשון לציון	2025	100%	315	95.9%	282	282	537,669	28,086	5.2%	128,242	13,493	10.5%	114,896
נווה שמיר - בית שמש	בית שמש	2025	100%	130	97.8%	129	129	209,860	52,891	25.2%	6,147	1,242	20.2%	19,758
תלפיות בניינים 7+8	תלפיות, ירושלים	2027	כ-10%	9.6	57.7%	4.8	4.8	27,914	10,678	38.5%	20,232	7,598	37.6%	10,400
תלפיות בניינים 5+6	תלפיות, ירושלים	2028	כ-10%	9.6	5%	-	-	28,000	11,000	39.3%	28,000	11,000	39.3%	11,000
אביב בבאר יעקב	באר יעקב	2028	100%	210	בתכנון	-	-	459,160	40,609	8.8%	459,160	40,609	8.8%	82,671
אביב בכרמי גת	קרית גת	2028	100%	218	בתכנון	-	-	339,661	56,591	16.7%	339,661	56,591	16.7%	72,575
אביב בחבצלת	נתניה	2028	100%	136	בתכנון	-	-	499,452	126,667	25.4%	499,452	126,667	25.4%	141,656
אביב ברמלה מגורים	רמלה	-	כ-85%	236	בתכנון	-	-	464,948	86,673	18.6%	464,948	86,673	18.6%	86,000
אביב ברמלה מסחר ותעסוקה	רמלה	-	כ-85%	-	בתכנון	-	-	230,543	37,566	16.3%	230,543	37,566	16.3%	37,000
סה"כ				1,272	-	415.8	415.8	2,821,396	461,112	16.34%	2,200,574	391,790	17.80%	599,756





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 הפרויקט בנוי מעל מנהרת כביש בגין



בניינים 1,2,4,5,6 + מסחר מאוכלסים

בניין 3 מאוכלס | הסתיים בשנת 2025



מתחם לב העיר - ירושלים

בניין 3 - 64 יח"ד, במכירה לשוק חופשי



מיקום	צומת בייט, גבעת מרדכי, ירושלים
תיאור הפרויקט	בניין בן 12 קומות
מספר יחידות בפרויקט	64 יח"ד (שוק חופשי)
יחידות שנמכרו ליום 26.11.2025	60 יח"ד, מהן נמסרו ואוכלסו 60 יח"ד
שיעור השלמה ליום 30.9.2025	100% - הסתיים
צפי סיום בניה	הפרויקט הסתיים ואוכלס בשנת 2025
הכנסות צפויות שטרם הוכרו	כ- 9.1 מיליון ש"ח
רווח גולמי צפוי שטרם הוכר	כ- 2.1 מיליון ש"ח
שיעור רווח גולמי צפוי שטרם הוכר	22.4%
שיעור רווח גולמי צפוי כולל	כ- 25.0%
עודפים צפויים	כ- 9.0 מיליון ש"ח



אביב בנרקיסים - ראשון לציון

315 יח"ד, במסגרת תוכנית מחיר למשתכן



מיקום	שכונת נרקיסים, ראשון לציון
תיאור הפרויקט	6 בניינים בני 8 עד 15 קומות
מספר יחידות בפרויקט	315 יח"ד: 225 במסגרת פרויקט מחיר למשתכן 90 יח"ד במחירי שוק חופשי
יחידות שנמכרו ליום 26.11.2025	282 יח"ד: 225 במסגרת מחיר למשתכן ו-57 בשוק חופשי, מהן נמסרו ואוכלסו 200 יח"ד.
שיעור השלמה ליום 30.9.2025	95.9%
צפי סיום בניה	2025
הכנסות צפויות שטרם הוכרו	כ-128.2 מיליון ש"ח
רווח גולמי צפוי שטרם הוכר	כ-13.5 מיליון ש"ח
שיעור רווח גולמי צפוי שטרם הוכר	כ-10.5%
שיעור רווח גולמי צפוי כולל	כ-5.2%, נובע בעיקר מהשלכות התארכות הפרויקט על ההכנסות והעלויות עקב מלחמת חרבות ברזל
עודפים צפויים	כ-114.9 מיליון ש"ח





בית שמש הירוקה

הבית מול הפארק | BY M.AVIV

נווה שמיר - בית שמש

130 יח"ד, במסגרת תוכנית מחיר למשתכן



מיקום	שכונת נווה שמיר, בית שמש
תיאור הפרויקט	5 בניינים בני 7 קומות
מספר יחידות בפרויקט	130 יח"ד: 50 יח"ד במסגרת פרויקט מחיר למשתכן 80 יח"ד במחירי שוק חופשי
יחידות שנמכרו ליום 26.11.2025	129, מהן נמסרו ואוכלסו 117 יח"ד
שיעור השלמה ליום 30.9.2025	97.8%
צפי סיום בניה	2025
הכנסות צפויות שטרם הוכרו	כ- 6.1 מיליון ש"ח
רווח גולמי צפוי שטרם הוכר	כ- 1.2 מיליון ש"ח
שיעור רווח גולמי צפוי שטרם הוכר	כ- 20.2%
שיעור רווח גולמי צפוי כולל	כ- 25.2%
עודפים צפויים	כ- 19.8 מיליון ש"ח





PRIMO

רובע היוקרה באקליפטוס | באר יעקב

אביב בבאר יעקב

210 יח"ד, במסגרת תוכנית דיור במחיר מטרה



מיקום	הרב נסים טולדנו, באר יעקב
תיאור הפרויקט	2 בניינים בני 22 קומות מעל קומת קרקע ומרתפים 2 בניינים בני 7 קומות מעל קומת קרקע 720 מ"ר מסחר בקומת הקרקע
מספר יחידות בפרויקט	210 יח"ד: 105 במסגרת מחיר מטרה 105 יח"ד במחירי שוק חופשי
שטחי מסחר – נדל"ן להשקעה	שטחי מסחר בשטח של כ- 720 מ"ר, סווגו כנדל"ן להשקעה בסך של כ- 8.8 מיליון ש"ח
מצב תכנוני	התכנון בתהליך לקראת היתרים
תחילת בניה	2026
מועד השלמה צפוי	2028
הכנסות צפויות	כ- 459.2 מיליון ש"ח (לא כולל שטחי מסחר)
רווח גולמי צפוי	כ- 40.6 מיליון ש"ח
שיעור רווח גולמי צפוי כולל	כ- 8.8%
עודפים צפויים	כ- 82.7 מיליון ש"ח





אביב בכרמי גת - קרית גת

218 יח"ד, במסגרת תוכנית דיור במחיר מטרה



מיקום	כרמי גת צפון, קרית גת
תיאור הפרויקט	3 מגרשים ובהם 8 בניינים בני 5-8 קומות מעל קומת קרקע ומרתפים
מספר יחידות בפרויקט	218 יח"ד: 109 יח"ד במסגרת מחיר מטרה 109 יח"ד שיימכרו במחירי שוק חופשי
מצב תכנוני	התכנון בתהליך לקראת היתרים, ביוני 2025 החליטה הועדה המקומית לתכנון ובניה - קרית גת לאשר בתנאים את בקשת היתרי הבניה שהוגשה על ידי החברה כאשר היתרי הבניה יופקו בכפוף לאישור בקרת תכן ותשלום אגרת בניה.
תחילת בניה	באוגוסט 2025 קיבלה החברה היתרי חפירה ודיפון, המאפשרים התחלת עבודות הבניה
מועד השלמה צפוי	החברה החלה בעבודות במהלך הרבעון השלישי 2028
הכנסות צפויות	כ- 339.7 מיליון ש"ח
רווח גולמי צפוי	כ- 56.6 מיליון ש"ח
שיעור רווח גולמי צפוי כולל	כ- 16.7%
עודפים צפויים	כ- 72.6 מיליון ש"ח





אביב בחבצלת - נתניה

136 יח"ד במכירה לשוק חופשי, שטחי מסחר ותעסוקה



מיקום	מתחם חבצלת, נתניה
תיאור הפרויקט	2 מגדלי מגורים של כ- 23 קומות מעל קומות מסד ומעל קומות מסחר ותעסוקה
מספר יחידות בפרויקט	136 יח"ד למכירה בשוק החופשי
שטחי מסחר ותעסוקה נדל"ן להשקעה	שטחי מסחר של 1,926 מ"ר שטחי תעסוקה של 2,312 מ"ר סווגו כנדל"ן להשקעה בסך של כ- 13.9 מיליון ש
מצב תכנוני	זכיה במכרז 9.4.2024, התכנון בתהליך לקראת היתרים
תחילת בניה	התחלת הביצוע צפויה בשנת 2026, בכפוף לקבלת המגרש וקבלת היתר בניה
מועד השלמה צפוי	2028
הכנסות צפויות	כ- 499.5 מיליון ש לא כולל שטחי מסחר ותעסוקה שסווגו לנדל"ן להשקעה
רווח גולמי צפוי	כ- 126.7 מיליון ש
שיעור רווח גולמי צפוי כולל	כ- 25.4%
עודפים צפויים	כ- 141.7 מיליון ש





מרכז בליליוס - ירושלים

מתחם תלפיות החדשה

תלפיות
החדשה

הבית הירושלמי שלי



החברה מחזיקה בשרשור בכ- 20% במתחם בשטח של 29 דונם באזור התעשייה תלפיות בירושלים. זכויות הבניה במתחם כוללות:

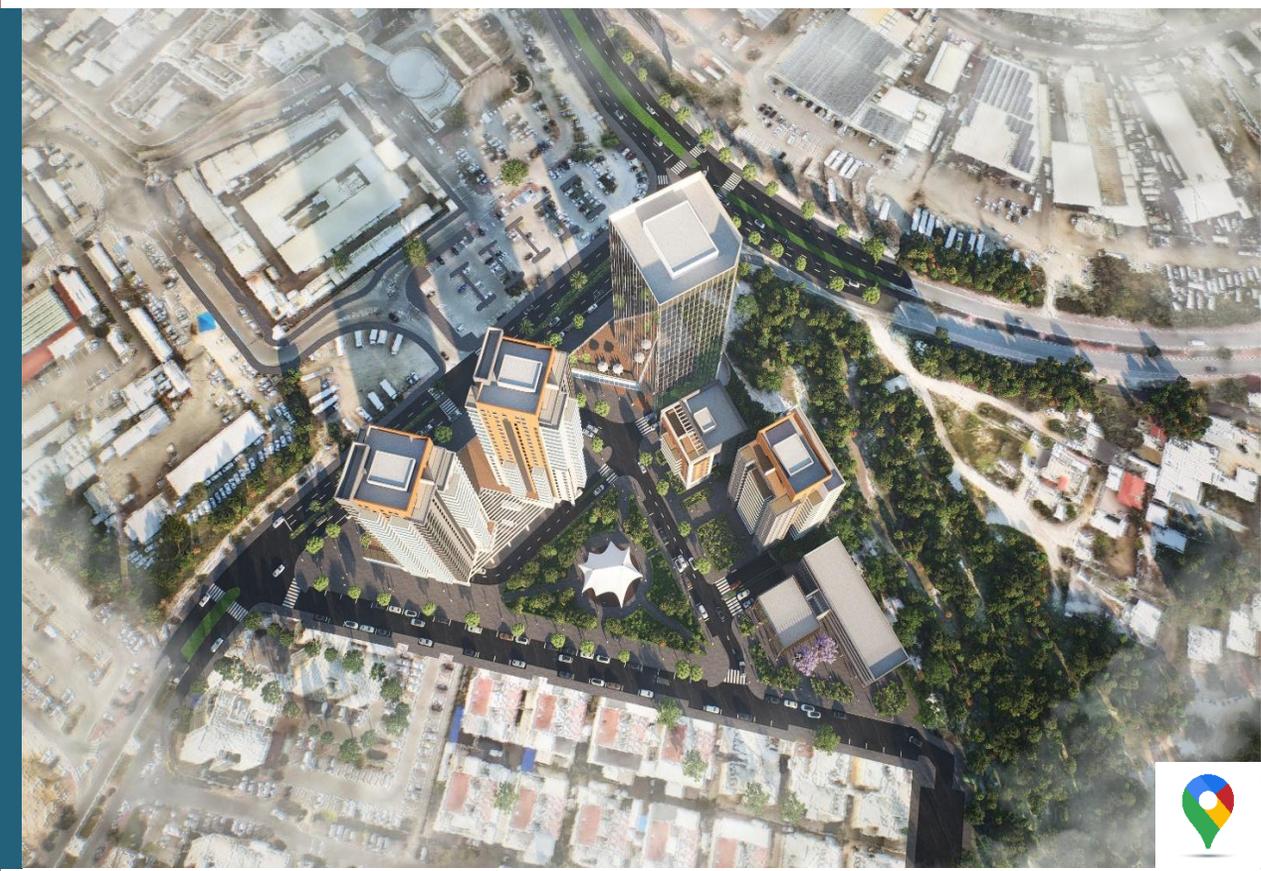
- **שלב א + ב (אוכלס): 200 יח"ד** בארבעה בניינים שנבנו (בניינים 1,2,3,4)
- **192 יח"ד** (כולל הקלה של 16 יח"ד): מתוכננות להבנות ב- 4 בניינים (5,6,7,8).
- ביולי 2023 התקבלו היתרי בניה להקמת בניינים 7-8 (96 יח"ד), והם נבנים ומשווקים במסגרת ליווי בנקאי. נכון למועד הדוח נמכרו 47 יח"ד בסך של כ- 130.1 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. בגין מכירות אלו רשמה החברה בתקופת הדוח הכנסות בסך כ- 5.2 מיליון ש"ח ורווח גולמי בסך כ- 2.1 מיליון ש"ח - חלק החברה הישיר כ- 10%.
- השותפות השלימה בפברואר 2025 את הוצאת היתרי בניה להקמת בניינים 5-6 (96 יח"ד) והחלה בשיווק ובביצוע. חלק החברה הישיר כ- 10%.
- **בנוסף, זכויות בנייה קיימות ל- 53,367 מ"ר למסחר ותעסוקה:** הקרקעות נכללות בתוכנית אב חדשה לאזור התעשייה תלפיות שאושרה בדצמבר 2020 ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה בעיריית ירושלים, המיועדת לשמש בסיס להמשך תכנון בעזרת תוכניות בניין עיר מפורטות לכל מגרש או מקבץ מגרשים.
- האזור מיועד להפוך לשכונת מגורים עם עירוב של משרדים, לצד צמצום פעילות של עסקים מזהמים כגון מוסכים. בהתאם לפרסומי העירייה היעד להשלמת התוכנית הינו שנת 2040. לאור האמור השותפות מקדמת תוכנית מפורטת, בעיקר לצורך הוספת שימושי מגורים למקרקעין.





רמלה פארק צפון

278 יח"ד, מסחר ותעסוקה פרויקט לאחר מתן תוקף לתב"ע



מיקום	קריית מנחם בגין, רמלה
תיאור הפרויקט	4 בנייני מגורים על מגרש בשטח 17 דונם: שני בניינים בגובה 24 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, בניין בגובה 14 קומות מעל קומת כניסה בניין בגובה 6 קומות מעל קומת מסד בניין בן 20 קומות למסחר ותעסוקה על קומות מסד וקומת קרקע מסחרית. זכויות בניה עיקריות למגורים של 26,014 מ"ר זכויות בניה עיקריות של 17,350 מ"ר לתעסוקה זכויות בניה עיקריות של 2,250 מ"ר למסחר
מספר יחידות בפרויקט	278 יח"ד, חלק החברה 236 יח"ד .
שטחי מסחר ותעסוקה	2,250 מ"ר שטחי מסחר ושטחי תעסוקה בבניין של 20 קומות
מצב תכנוני	בספטמבר 2023 ניתן תוקף לתב"ע על ידי הוועדה המחוזית, התכנון בתהליך לקראת היתרים
הכנסות צפויות חלק החברה	כ- 695 מיליון ש"ח
פרטים נוספים	חלק החברה בפרויקט כ- 85%





בודפשט - הונגריה

רובע 14



עתודת קרקע

בבעלות הקבוצה עתודת קרקע במיקום מרכזי ברובע 14 בבודפשט בשטח של כ- 19 דונם

- קרקעות לבניית כ- 532 יח"ד עם זכויות בניה של כ- 46 אלף מ"ר
- זכויות לבניית שטחי משרדים ומסחר - כ- 6,383 מ"ר





ייזום נדל"ן למגורים ולמסחר

פרויקטים מותנים בהליכי שינוי תב"ע



פרויקטים מותנים בהליכי שינוי תב"ע*

שם הפרויקט	מיקום	מועד סיום בניה משוער	פרטים נוספים	יח"ד בפרויקט	יתרת אשראי
נופי אביב - בית שמש בית שמש	טרם נקבע	טרם נקבע	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים, בישיבתה שהתקיימה בתאריך 17.03.2025 החליטה להפקיד את התכנית שבנדון להתנגדויות. התקיים דיון בהתנגדויות שהוגשו אך טרם התקבלה החלטת הועדה.	יח"ד 32, 1,039 מ"ר למסחר ותעסוקה ושטחים ציבוריים כ- 350 מ"ר	-
נתניה - קריית השרון	נתניה	טרם נקבע	בהמשך למפורט בסעיף 3.7.6(2) לפרק א' לדוח השנתי לשנת 2024 בדבר מקרקעין בנתניה, לכך שהחברה פועלת להחליף את הסכם הפיתוח בהסכם חכירה, לשומה שהוצאה ע"י רמ"י לתשלום בגין הארכה ודמי היתר, ולהשגה שהגישה החברה ביחס לשומה, מעדכנת החברה כי בחודש נובמבר 2025 הודיעה רמ"י לחברה כי בהתאם לשומה מעודכנת, התשלום בגין הארכה ודמי היתר ביחס למקרקעין עומדים על 33.7 מיליון ש"ח, לא כולל מע"מ, וכי באפשרות החברה להשיג על השומה המעודכנת. החברה בוחנת את השומה המעודכנת ובכוונתה להגיש השגה.	בבחינה, הזכויות הקיימות: 12 יח"ד למגורים, כ- 7,000 מ"ר לתעסוקה וכ- 3,000 מ"ר למסחר	16.1 מיליון ש"ח

* לפרטים נוספים ראו סעיף 3.7.6 לפרק א' לדוח השנתי לשנת 2024





נופי אביב - בית שמש

32 יח"ד ומסחר, פרויקט מותנה בשינוי תב"ע



רחוב השושן, שכונת נופי אביב, בית שמש

מיקום

מגרש בשטח של 1,789 מ"ר עם זכויות בנייה קיימות של כ- 510 מ"ר לבנייה מסחרית.
ביולי 2023 הגישה החברה לוועדה המקומית לתכנון ובניה תוכנית ביחס לשטח הנ"ל להקמת 32 יח"ד בשטח של כ- 4,000 מ"ר, שטחי מסחר של ושטחים ציבוריים.

תיאור הפרויקט

מספר יחידות מתוכננות בפרויקט 32 יח"ד

שטחי מסחר ותעסוקה מתוכננים 1,039 מ"ר

במרץ 2025 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה להפקיד את התב"ע החדשה להתנגדויות, בכפוף לתיקונים לא מהותיים, לרבות הגדלת השטחים הציבוריים לכ- 350 מ"ר. בדצמבר 2025 התקיים דיון בהתנגדויות שהוגשו אך טרם התקבלה החלטת הועדה.

מצב תכנוני





| נכסים מניבים |



ירושלים - גבעת שאול, רח' בית הדפוס



מיקום	בית הדפוס 29, אזור התעשייה גבעת שאול, ירושלים	
שטח קרקע	14.4 דונם	
שטחים להשכרה	10,319 מ"ר	
שיעור תפוסה ליום 30.9.2025	85.8%	
שווי הוגן	165.2 מיליון ש"ח	
9M-2025 NOI	8.0 מיליון ש"ח	
NOI בשנת 2024	10.5 מיליון ש"ח	
יתרת הלוואות ליום 30.9.2025	אין הלוואות, יש מסגרת אשראי מאושרת בסך 80 מיליון ש"ח	
שיעור תשואה במונחים שנתיים	6.5%	
LTV	-	
זכויות בניה לא מנוצלות	כ- 12,000 מ"ר*	
שוכר עיקרי	מרכול בשטח של כ- 5,000 מ"ר. באוגוסט 2024 הודיע השוכר העיקרי בנכס על מימוש אופציה שניתנה לו להארכת תקופת השכירות בחמש שנים נוספות עד ליום 15.3.2030.	

בינואר 2025 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה להפקיד בתנאים תב"ע חדשה לפיה ייעוד המקרקעין ישונה מאזור תעשייה לאזור תעסוקה, לשם הקמת מתחם מסחר ותעסוקה בהיקף שעודכן לכ- 101 אלף מ"ר, התוכנית פורסמה להתנגדויות באוקטובר 2025, לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 26.1.2025 (מס' אסמכתא 2025-01-006602) וכן עדכון שניתן בסעיף 4 בדוח תיאור עסקי תאגיד ליום 30.9.2025 אשר נכללים בזאת על דרך ההפניה.





ירושלים - חלון לירושלים, רח' אגריפס



מיקום	אגריפס 40, מרכז ירושלים	
שטח בשימוש החברה	762 מ"ר	
שטחים להשכרה	2,501 מ"ר	
שיעור תפוסה ליום 30.9.2025	96%	
שווי הוגן	כ- 50.9 מיליון ש"ח מתוכו: נדל"ן להשקעה כ- 40.3 מיליון ש"ח וכן רכוש קבוע המשמש למשרדי החברה כ- 10.6 מיליון ש"ח	
9M-2025 NOI	כ- 2.3 מיליון ש"ח	
NOI בשנת 2024	כ- 3.1 מיליון ש"ח	
יתרת הלוואות ליום 30.9.2025	כ- 25.6 מיליון ש"ח	
שיעור תשואה במונחים שנתיים	7.7%	
LTV	50.3%	
שוכרים עיקריים	מרפאות ומרכז	





נדל"ן להשקעה | סיכום

כ- 12,820 מ"ר נכסים מניבים למסחר ולתעשייה, ובנוסף
כ- 12,000 מ"ר זכויות בניה לא מנוצלות

צבר שטחי מסחר בתכנון בהיקף של כ- 4,896 מ"ר ושטחי תעסוקה
בתכנון בהיקף של כ- 19,662 מ"ר בפרויקטים שבתכנון
ברמלה, באר יעקב ובמתחם חבצלת בנתניה

NOI מהשכרת והפעלת נכסים ב- 2024:
כ- 13.7 מיליון ש"ח (הכנסות בסך כ- 14.5 מיליון ש"ח)

NOI מהשכרת והפעלת נכסים ב- 9M-2025:
כ- 10.5 מיליון ש"ח (הכנסות בסך כ- 11.2 מיליון ש"ח)

היקף נכסים מניבים נכון ל- 30 בספטמבר 2025:
כ- 228.3 מיליון ש"ח

בשנת 2024 רשמה החברה רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן
להשקעה בסך 6.9 מיליון ש"ח, ורווח מהערכה מחדש בגין שערך
רכוש קבוע, נטו ממש בסך 8.2 מיליון ש"ח

חוב כספי ליום 30 בספטמבר 2025:
25.6 מיליון ש"ח, LTV - 12.5%

שמירה על יציבות הרווח בחברה





נתונים פיננסיים



מאזן מאוחד | באלפי ש"ח

31.12.2024	30.9.2024	30.9.2025	נכסים שוטפים
49,709	18,032	11,671	מזומנים ושווי מזומנים
36,146	1,249	22,191	מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
177,985	215,718	62,157	לקוחות ונכסים בגין חוזה וחייבים אחרים
147,599	184,493	117,012	מלאי מקרקעין ובניינים למכירה ומלאי חומרים
411,439	419,492	213,031	
נכסים לא שוטפים			
227,046	219,342	228,294	נדל"ן להשקעה
466,294	460,686	497,219	מלאי מקרקעין
12,551	12,279	14,059	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ולקוחות
58,973	49,137	57,919	רכוש קבוע
764,864	741,444	797,491	
1,176,303	1,160,936	1,010,522	סך נכסים





מאזן מאוחד | באלפי ש"ח

31.12.2024	30.9.2024	30.9.2025	התחייבויות שוטפות
160,749	177,616	220,891	אשראי מתאגידים בנקאיים
56,250	56,250	56,250	חלויות שוטפות של אגרות חוב
73,194	64,868	54,710	ספקים, זכאים, והפרשות
57,608	60,715	43,182	התחייבויות בגין חוזה ומקדמות מלקוחות
347,801	359,449	375,033	
התחייבויות לא שוטפות			
298,500	298,500	163,000	הלוואות מתאגידים בנקאיים
112,207	112,167	56,472	אגרות חוב
51,271	43,679	52,524	מסים נדחים והתחייבויות אחרות
461,978	454,346	271,996	
366,524	347,141	363,493	הון עצמי
1,176,303	1,160,936	1,010,522	סה"כ התחייבויות והון עצמי
31.2%	29.9%	36.0%	יחס הון עצמי לסך המאזן
32.8%	31.6%	37.6%	יחס הון עצמי לסך המאזן בניכוי התחייבויות בגין חוזה ומקדמות מלקוחות





רווח והפסד מאוחד | באלפי ש"ח

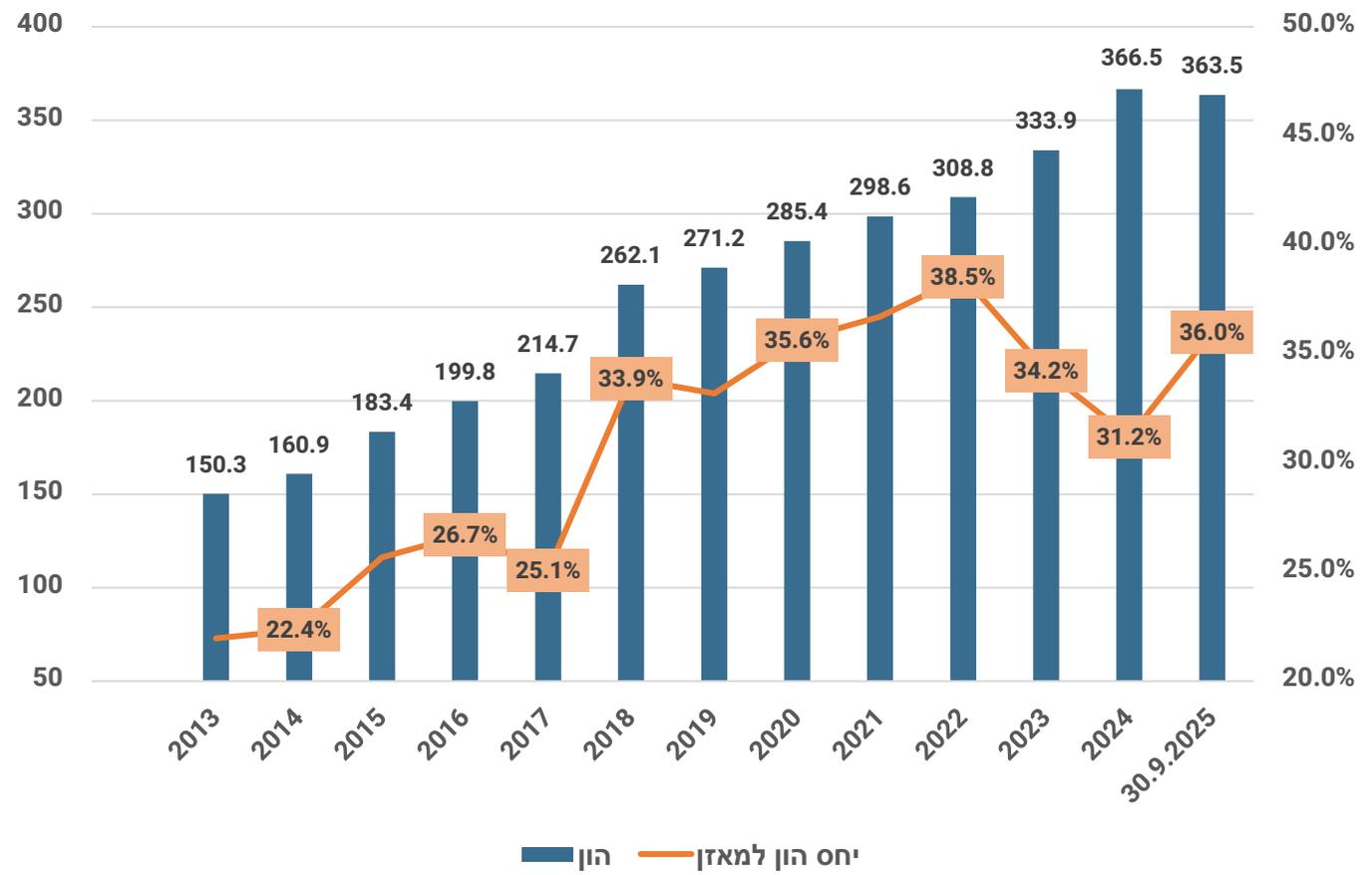
2024	9M-2024	9M-2025	
355,982	270,059	121,703	הכנסות מעסקאות בניה
14,520	10,878	11,217	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים
370,502	280,937	132,920	סה"כ הכנסות
(306,794)	(233,180)	(114,412)	עלות ההכנסות
63,708	47,757	18,508	רווח גולמי
14.0%	13.9%	6.6%	שיעור רווח גולמי מהכנסות מעסקאות בניה
6,867	(370)	-	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(17,069)	(12,383)	(11,284)	הוצאות הנהלה כלליות ושיווק
44	(65)	(792)	הכנסות (הוצאות) אחרות
53,550	34,939	6,432	רווח תפעולי
874	546	1,323	חלק החברה ברווחי השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(11,288)	(8,993)	(4,021)	הוצאות מימון, נטו
43,136	26,492	3,734	רווח לפני מסים על ההכנסה
(9,761)	(6,156)	(464)	מסים על ההכנסה
33,375	20,336	3,270	רווח לתקופה
6,277	(67)	699	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
39,652	20,269	3,969	סה"כ רווח כולל לתקופה





התפתחות ההון העצמי ויחס הון להיקף המאזן

במיליוני ש"ח 2013-2025



- גידול עקבי בהון העצמי
- יחס הון מאזן נכון ל- 30.9.2025: 36.0%
- שמירה על יחסי מינוף שמרניים לאורך השנים
- בשנים 2017-2025 חולקו דיבידנדים לבעלי המניות בסך כ- 30.9 מיליון ש"ח בהתאם למדיניות החברה לחלוקת דיבידנד של 15% מהרווח הנקי השנתי, למעט שערוכים
- ביוני 2024 חולק דיבידנד בסך של כ- 7 מיליון ש"ח, כ- 0.528 ש"ח למניה
- במאי 2025 חולק דיבידנד בסך של כ- 7 מיליון ש"ח, כ- 0.528 ש"ח למניה





סיכום

מעל ל- 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/ מטרה, עם מקדם סיכון נמוך המהווה יתרון בתקופה הנוכחית

תכנון ארוך טווח של צבר קרקעות – בהליכי שינוי תב"ע

נכסים מניבים בהיקף כ- 228.3 מיליון ש"ח, LTV - 12.5%

צמיחה עקבית בהון העצמי בעשור האחרון – 363.5 מיליון ש"ח נכון ל- 30 בספטמבר 2025

שמרנות, איתנות וגמישות פיננסית על רקע תנאי השוק ועליות הריבית והאינפלציה: יחס הון עצמי למאזן של 36.0%

דיבידנד מצטבר שחולק בשנים האחרונות : 30.9 מיליון ש"ח, כולל דיבידנד שחולק במאי 2025 בסך של כ- 7 מיליון ש"ח

עודפים צפויים מעסקאות בניה בשנים 2025-2026 בסך כ- 223.6 מיליון ש"ח, בהתאמה להתקדמות המכירות והביצוע





תודה רבה

ידיד ישראלי | משנה למנכ"ל CFO

מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ
טל. 02-6214470 | נייד 050-8827055

מייל yedid@maviv.co.il | אתר חברה www.maviv.co.il

