



M.AVIV
בונים את ישראל משנת 1969



אביב בניה
מצגת לשוק ההון
אפריל 2026



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 המיידיים של החברה ו/או הוצג באופן ובעיבוד שונה מהאופן בו הוא מופיע במצגת. יובהר כי המצגת אינה מחליפה את הדיווחים התקופתיים והמיידיים 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 המצב הבטחוני על החברה, ראו סעיף 1.1.1 לדוח הדירקטוריון המצורף לדוח השנתי של החברה לשנת 2025





כרטיס ביקור

הון עצמי גבוה ושמירה על רמות מינוף מתונות

הון עצמי של כ- 374.1 מיליון ש"ח נכון ל- 31.12.2025 (יחס הון למאזן 34.7%)

צבר פרויקטים

7 פרויקטים בהקמה ותכנון: פרויקט בהקמה בהיקף של 315 יח"ד, 2 פרויקטים נוספים בהקמה בהיקף של 192 יח"ד (בשותפות, חלק החברה כ- 20%), 4 פרויקטים בתכנון ובתהליך מתקדם לקבלת היתר בניה בהיקף של 842 יח"ד (חלק החברה 800 יח"ד), שטחי מסחר בתכנון בהיקף של כ- 4,896 מ"ר, שטחי תעסוקה בתכנון בהיקף של כ- 19,662 מ"ר. בנוסף 3 פרויקטים בתהליכי בחינה ו/או שינוי תב"ע, כולל פרויקט בתלפיות המקודם ע"י השותפות הנ"ל

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)

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

מיקוד בפעילות ייזום נדל"ן למגורים ומסחר בישראל

מרץ 2026 - השלמת עסקאות למימוש נכס מניב בגבעת שאול ירושלים ומקרקעין בהונגריה תמורת כ- 263.4 מיליון ש"ח תזרים חופשי כולל מהעסקאות בסך כ- 225.5 מיליון ש"ח, המיועד להתרחבות וצמיחה, בדגש על תחום ההתחדשות העירונית

מכירות יח"ד

2025: 26 יח"ד בהיקף כספי כולל של כ- 74.2 מיליון ש"ח
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

בשנים 2026-2028 החברה צפויה להכיר בהתאמה להתקדמות המכירות והביצוע, בהכנסות מעסקאות בניה מפרויקטים בהקמה ובתכנון מתקדם וממלאי דירות גמורות בסך כ- 1.5 מיליארד ש"ח, רווח גולמי של כ- 265.3 מיליון ש"ח ועודפים צפויים (הון עצמי + רווחים) בסך כ- 420.8 מיליון ש"ח





אסטרטגיה עסקית

ייזום בנייה למגורים

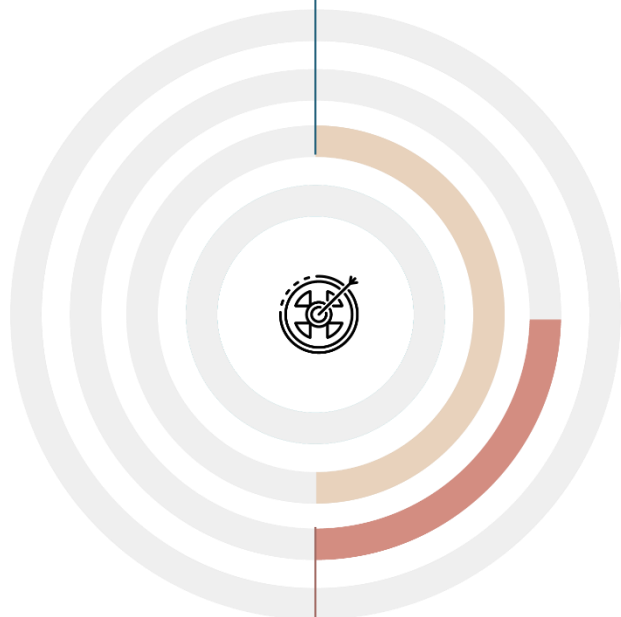
פיתוח והרחבת ליבת הפעילות בתחום ייזום הנדל"ן למגורים וגיוון מנועי הצמיחה, בדגש על פרויקטי התחדשות עירונית, בפרט מתחמים גדולים באזורי ביקוש, לצד המשך השתתפות במרכזי רמ"י

יצירת שיתופי פעולה עם חברות בעלות יתרונות יחסיים בתחום ההתחדשות העירונית במיזמים משותפים

שימוש בתזרים ממכירת נכסי החברה בגבעת שאול ובהונגריה לבחינת הזדמנויות אסטרטגיות, כולל רכישת צבר פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית, תוך ניהול סיכונים קפדני

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 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

שם הפרויקט	מיקום	מועד סיום בניה משוער	חלק החברה בפרויקט	יח"ד בפרויקט חלק החברה	שיעור השלמה 31.12.25	יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים ליום 31.12.25	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
מלאי דירות	צומת בייט ים-הונגריה, בית שמש	הסתיים	100%	9	100%	-	28,451	13,937	49.0%	28,451	13,937	49.0%	25,700
אביב בנרקיסים	ראשון לציון	2026	100%	315	97.6%	285	539,295	29,483	5.5%	108,495	15,807	14.5%	71,953
תלפיות בניינים 7+8	תלפיות, ירושלים	2027	10%-כ	9.6	67.0%	5.3	27,769	10,507	37.8%	17,819	6,485	36.4%	10,500
תלפיות בניינים 5+6	תלפיות, ירושלים	2028	10%-כ	9.6	7.8%	1.3	29,938	10,416	34.8%	29,689	10,334	34.8%	10,400
אביב בבאר יעקב	באר יעקב	2028	100%	210	בתכנון-לקראת היתר	-	455,637	28,719	6.3%	455,637	28,719	6.3%	73,893
אביב בכרמי גת	קרית גת	2028	100%	218	בתכנון-לקראת היתר	-	343,840	58,770	17.1%	343,840	58,770	17.1%	78,868
אביב בחבצלת	נתניה	2028	100%	136	בתכנון-לקראת היתר	-	513,501	131,248	25.6%	513,501	131,248	25.6%	149,527
סה"כ				907	-	292	1,938,431	283,080	14.6%	1,497,432	265,300	17.7%	420,841





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 31.3.2026	288 יח"ד: 225 במסגרת מחיר למשתכן ו-63 בשוק חופשי, מהן נמסרו ואוכלסו 264 יח"ד
שיעור השלמה ליום 31.12.2025	97.6%, הפרויקט הושלם במרץ 2026.
צפי סיום בניה	מרץ 2026
הכנסות צפויות שטרם הוכרו	כ-108.5 מיליון ש"ח
רווח גולמי צפוי שטרם הוכר	כ-15.8 מיליון ש"ח
שיעור רווח גולמי צפוי שטרם הוכר	כ-14.5%
שיעור רווח גולמי צפוי כולל	כ-5.5%, נובע בעיקר מהשלכות התארכות הפרויקט על ההכנסות והעלויות עקב מלחמת חרבות ברזל
עודפים צפויים	כ-72.0 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- 9.0 מיליון ש"ח
מצב תכנוני	התכנון בתהליך לקראת היתרים
תחילת בניה	2026
מועד השלמה צפוי	2028
הכנסות צפויות	כ- 455.6 מיליון ש"ח (לא כולל שטחי מסחר)
רווח גולמי צפוי	כ- 28.7 מיליון ש"ח
שיעור רווח גולמי צפוי כולל	כ- 6.3% נובע בעיקר מהשלכות התארכות תקופת התכנון וכתוצאה מכך בעליה בהוצאות המימון שזקפות לפרויקט, ומהתייקרות ועליה בהוצאות הבניה הצפויות
עודפים צפויים	כ- 73.9 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 הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית גת אישרה בתנאים את בקשת היתרי הבניה שהוגשה על ידי החברה, אשר יופקו בכפוף לאישור בקרת תכן ותשלום אגרת בניה. באוגוסט 2025 קיבלה החברה היתרי חפירה ודיפון.
תחילת בניה	החברה החלה בעבודות חפירה ודיפון במהלך הרבעון השלישי של 2025
מועד השלמה צפוי	2028
הכנסות צפויות	כ- 343.8 מיליון ש"ח
רווח גולמי צפוי	כ- 58.8 מיליון ש"ח
שיעור רווח גולמי צפוי כולל	כ- 17.1%
עודפים צפויים	כ- 78.9 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 כל אחד 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- 513.5 מיליון ש לא כולל שטחי מסחר ותעסוקה שסווגו לנדל"ן להשקעה
רווח גולמי צפוי	כ- 131.2 מיליון ש
שיעור רווח גולמי צפוי כולל	כ- 25.6%
עודפים צפויים	כ- 149.5 מיליון ש





מרכז בליליוס - ירושלים

מתחם תלפיות החדשה



הבית הירושלמי שלי



החברה מחזיקה בשרשור בכ- 20% במתחם 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** : בשלבי בניה ושיווק ב- 4 בניינים (5,6,7,8) כמפורט להלן:
- **בניינים 7-8 (96 יח"ד)**, נבנים ומשווקים במסגרת ליווי בנקאי. נכון למועד הדוח נמכרו 53 יח"ד בסך של כ- 148.9 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. בגין מכירות אלו רשמה החברה בתקופת הדוח הכנסות בסך כ- 7.5 מיליון ש"ח ורווח גולמי בסך כ- 3.0 מיליון ש"ח - חלק החברה הישיר כ- 10%.
- **בניינים 5-6 (96 יח"ד)**, נבנים ומשווקים במסגרת ליווי בנקאי. נכון למועד הדוח נמכרו 13 יח"ד בסך של כ- 32.1 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. בגין מכירות אלו רשמה החברה בתקופת הדוח הכנסות בסך כ- 0.25 מיליון ש"ח ורווח גולמי בסך כ- 0.08 מיליון ש"ח - חלק החברה הישיר כ- 10%.
- **בנוסף, זכויות בנייה קיימות** על מקרקעין בשטח של 14.2 דונם 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.





רמלה פארק צפון

278 יח"ד, מסחר ותעסוקה

פרויקט לאחר מתן תוקף לתב"ע



מיקום	קריית מנחם בגין, רמלה
תיאור הפרויקט	5 בניינים 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 כ- 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- 719 מיליון ש"ח
פרטים נוספים	חלק החברה בפרויקט כ- 85%





ייזום נדל"ן למגורים ולמסחר

פרויקטים מותנים בהליכי שינוי תב"ע



פרויקטים מותנים בבדיקה ו/או בהליכי שינוי תב"ע*

שם הפרויקט	מיקום	מועד סיום בניה משוער	יח"ד בפרויקט	פרטים נוספים	יתרת אשראי
נופי אביב - בית שמש	בית שמש	טרם נקבע	32 יח"ד בשטח של כ- 4,000 מ"ר 1,039 מ"ר למסחר ותעסוקה כ- 350 מ"ר שטחים ציבוריים	במרץ 2025 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה להפקיד את התב"ע החדשה, בכפוף לתיקונים לא מהותיים לרבות הגדלת השטחים הציבוריים לכ- 350 מ"ר לכל הפחות. בדצמבר 2025 התקיים דיון שדחה את עיקר ההתנגדויות ואישר את התוכנית בכפוף לתיקונים לא מהותיים בתוכנית שהופקדה, התוכנית טרם קיבלה תוקף.	-
נתניה - קריית השרון	נתניה	טרם נקבע	בבחינה, הזכויות הקיימות: 12 יח"ד למגורים, כ- 7,000 מ"ר לתעסוקה וכ- 3,000 מ"ר למסחר	כמפורט בסעיף 3.7.6(2) לפרק א' לדוח השנתי לשנת 2025 בדבר מקרקעין בנתניה, החברה פועלת להחליף את הסכם הפיתוח בהסכם חכירה, בהתאם לשומה שהוצאה ע"י רמ"י לתשלום בגין הארכה ודמי היתר, בחודש נובמבר 2025 הודיעה רמ"י לחברה כי בהתאם לשומה מעודכנת, התשלום בגין הארכה ודמי ההיתר ביחס למקרקעין עומדים על 33.7 מיליון ש"ח, לא כולל מע"מ ששולמו על ידי החברה בדצמבר 2025 תוך השגה שמאית ומשפטית שהוגשה ע"י החברה על השומה המעודכנת.	16.1 מיליון ש"ח

* לפרטים נוספים ראו סעיף 3.7.6 לפרק א' לדוח השנתי לשנת 2025





נופי אביב - בית שמש

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



רחוב השושן, שכונת נופי אביב, בית שמש

מיקום

על מגרש בשטח של 1,789 מ"ר. הקמת 32 יח"ד ו-1,039 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה. תיאור הפרויקט המוצע

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 שדחה את עיקר ההתנגדויות ואשר את התוכנית בכפוף לתיקונים לא מהותיים בתוכנית שהופקדה, התוכנית טרם קיבלה תוקף

מצב תכנוני





נכסים שמכירתם הושלמה |
לאחר 31.12.2025



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	
שווי הוגן ליום 31.12.2025	174.0	מיליון ש"ח
NOI בשנת 2025	11.3	מיליון ש"ח
NOI בשנת 2024	10.5	מיליון ש"ח

מכירת הנכס :

ב- 16.12.2025 התקשרה אביב (חברה בת) בהסכם למכירת מלוא זכויותיה במקרקעין לקבוצת הקמעונאות אושר עד, השוכרת העיקרית בנכס, תמורת כ- 216 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ.

בדוחות החברה לשנת 2025 הנכס מוצג ברכוש שוטף כנדל"ן להשקעה המיועד למימוש.

ב- 16 במרץ 2026 הושלמה המכירה, התקבלה התמורה והנכס נמסר לרוכש.

העסקה הניבה לחברה תזרים חופשי בסך של כ- 183 מיליון ש"ח.

החברה צפויה לרשום בדוחותיה הכספיים לרבעון הראשון של 2026 רווח (לפני מס) בגין העסקה בסך של כ- 40 מיליון ש"ח.





בודפשט - הונגריה



מכירת הנכס :

ב- 19.2.2026 התקשרה החברה הנכדה Tavas Invest ("טאבוז") בהסכם למכירה לצד ג' של מלוא זכויותיה במקרקעין בשטח כולל של כ- 19.1 דונם ברובע 14 בבודפשט, הונגריה תמורת כ- 12.95 מיליון אירו (כ- 47.4 מיליון ש"ח) בתוספת מע"מ.

ההסכם נכנס לתוקף ב- 26.2.2026 עם השלמת התנאים המתלים, וב- 2.3.2026 הושלמה העסקה עם תשלום מלוא התמורה בהתאם להסכם.

השלמת העסקה הניבה לחברה תזרים חופשי בהיקף של כ- 42.5 מיליון ש"ח.

החברה צפויה לרשום בדוחותיה הכספיים לרבעון הראשון של 2026 רווח (לפני מס) בגין העסקה בסך של כ- 27 מיליון ש"ח.





נכסים מניבים



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 31.12.2025	96%
שווי הוגן ליום 31.12.2025	כ- 52.0 מיליון ש"ח מתוכו: נדל"ן להשקעה כ- 41.5 מיליון ש"ח וכן רכוש קבוע המשמש למשרדי החברה כ- 10.5 מיליון ש"ח
NOI בשנת 2025	כ- 3.0 מיליון ש"ח
NOI בשנת 2024	כ- 3.1 מיליון ש"ח
יתרת הלוואות ליום 31.12.2025	כ- 25.6 מיליון ש"ח
שיעור תשואה במונחים שנתיים	7.1%
LTV	49.2%
שוכרים עיקריים	מרפאות ומרכז





נדל"ן להשקעה | סיכום

היקף נכסים מניבים נכון ל- 31 בדצמבר 2025 :
כ- 64.6 מיליון ש"ח, לא כולל הנכס שמומש בגבעת שאול
ירושלים

חוב כספי ליום 31 בדצמבר 2025 :
25.6 מיליון ש"ח, LTV – 49.2% על הנכס המושכר ברחוב
אגריפס, ירושלים

בשנת 2025 רשמה החברה רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן
להשקעה בסך 9.8 מיליון ש"ח

השלמת מכירת הנכס בגבעת שאול בחודש מרץ 2026
תמורת כ- 216 מיליון ש"ח

צבר שטחי מסחר בתכנון בהיקף של כ- 4,896 מ"ר
שטחי תעסוקה בתכנון בהיקף של כ- 19,662 מ"ר
בפרויקטים רמלה, 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- 2025:
כ- 14.4 מיליון ש"ח (הכנסות בסך כ- 15.5 מיליון ש"ח)





נתונים פיננסיים



מאזן מאוחד | באלפי ש"ח

31.12.2024	31.12.2025	נכסים שוטפים
49,709	40,029	מזומנים ושווי מזומנים
36,146	17,234	מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
177,985	58,147	לקוחות ונכסים בגין חוזה וחייבים אחרים
147,599	101,060	מלאי מקרקעין ובניינים למכירה ומלאי חומרים
-	174,000	נדל"ן להשקעה, מיועד למכירה
411,439	390,470	
		נכסים לא שוטפים
227,046	64,567	נדל"ן להשקעה
466,294	548,326	מלאי מקרקעין
12,551	14,622	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ולקוחות
58,973	58,072	רכוש קבוע
764,864	685,587	
1,176,303	1,076,057	סך נכסים





מאזן מאוחד | באלפי ש"ח

31.12.2024	31.12.2025	התחייבויות שוטפות
160,749	25,021	אשראי מתאגידים בנקאיים
56,250	56,250	חלויות שוטפות של אגרות חוב
73,194	84,943	ספקים, זכאים, והפרשות
57,608	45,672	התחייבויות בגין חוזה ומקדמות מלקוחות ומקדמה בגין מכירת נדל"ן להשקעה
347,801	211,886	
התחייבויות לא שוטפות		
298,500	379,100	הלוואות מתאגידים בנקאיים
112,207	56,423	אגרות חוב
51,271	54,577	מסים נדחים והתחייבויות אחרות
461,978	490,100	
366,524	374,071	הון עצמי
1,176,303	1,076,057	סה"כ התחייבויות והון עצמי
31.2%	34.8%	יחס הון עצמי לסך המאזן
32.8%	36.3%	יחס הון עצמי לסך המאזן בניכוי התחייבויות בגין חוזה ומקדמות מלקוחות





רווח והפסד מאוחד | באלפי ש"ח

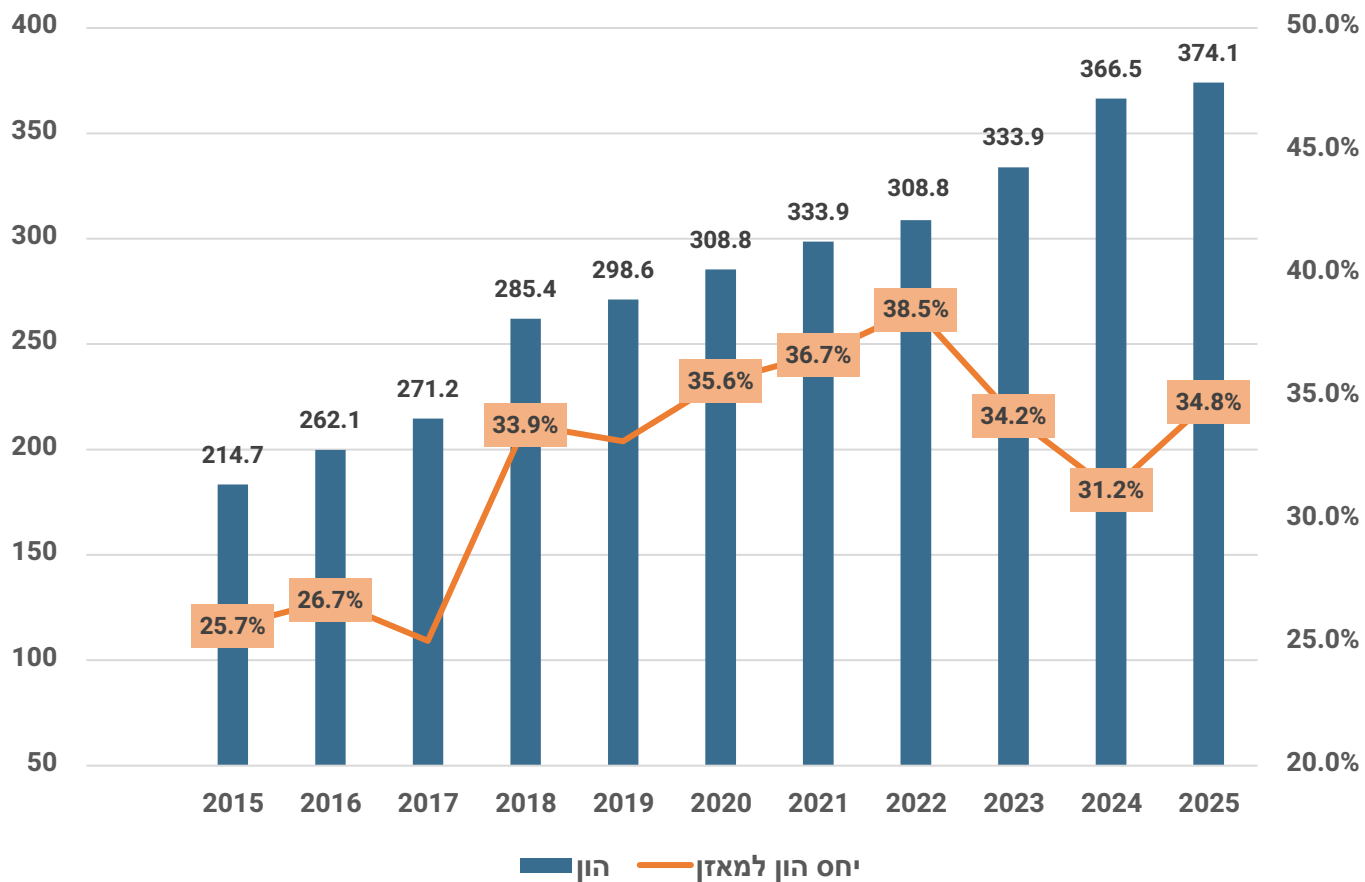
2023	2024	2025	
265,650	355,982	154,719	הכנסות מעסקאות בניה
13,026	14,520	15,454	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים
278,676	370,502	170,173	סה"כ הכנסות
(227,618)	(306,794)	(145,110)	עלות ההכנסות
51,058	63,708	25,063	רווח גולמי
14.6%	14.0%	6.9%	שיעור רווח גולמי מהכנסות מעסקאות בניה
(2,025)	6,867	9,812	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(15,136)	(17,069)	(15,523)	הוצאות הנהלה כלליות ושיווק
9,061	44	(538)	הכנסות (הוצאות) אחרות
42,958	53,550	18,814	רווח תפעולי
206	874	1,952	חלק החברה ברווחי השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(13,124)	(11,288)	(4,709)	הוצאות מימון, נטו
30,040	43,136	16,057	רווח לפני מסים על ההכנסה
(6,856)	(9,761)	(3,135)	מסים על ההכנסה
23,184	33,375	12,922	רווח לתקופה
3,842	6,277	1,625	סה"כ רווח כולל אחר לתקופה
27,026	39,652	14,547	סה"כ רווח כולל לתקופה





התפתחות ההון העצמי ויחס הון להיקף המאזן

במיליוני ש"ח 2015-2025



- גידול עקבי בהון העצמי
- יחס הון מאזן נכון ל-31.12.2025: 34.8%
- 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 שערזכים
- 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

איתנות פיננסית - תזרים חופשי כולל ממכירת נכס גבעת שאול והונגריה בסך כ- 225.5 מיליון ש"ח, המיועד להתרחבות וצמיחה בתחום ייזום נדל"ן למגורים בישראל, בדגש על תחום ההתחדשות העירונית

צמיחה עקבית בהון העצמי בעשור האחרון – 374.1 מיליון ש"ח נכון ל- 31 בדצמבר 2025

שמרנות, איתנות וגמישות פיננסית על רקע תנאי השוק ועליות הריבית והאינפלציה: יחס הון עצמי למאזן של 34.8%

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 2026-2028 בסך כ- 420.8 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

