



א | דניה

חברת הבנייה והתשתיות של ישראל
2021 (תוצאות שנתיים)

מצגת זו הוכנה על ידי דניה סיבוס בע"מ כמצגת כללית אודות החברה וחברות הקבוצה ("החברה"). המצגת אינה מהווה הצעה להשקעה ו/או לרכישת ניירות ערך ו/או הזמנה לקבלת הצעות כאמור ובפרט אינה מהווה "הצעה לציבור" או "מכירה לציבור" מסוג כלשהו. מצגת זו אינה מתיימרת להקיף או להכיל את כל המידע העשוי להיות רלוונטי לצורך קבלת החלטה כלשהי בנוגע להשקעה בניירות הערך של החברה ובכלל והיא אינה מחליפה איסוף וניתוח מידע עצמאיים. המצגת נערכה לשם הצגה נוחה ותמציתית, והיא אינה ממצה את מלוא הנתונים אודות החברה ופעילותה ואינה מחליפה את הצורך לעיין בדיווחים שפרסמה ו/או תפרסם החברה לציבור, ובייחוד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2021 אשר פורסם ביום 3.3.2022 אשר מפורסם בד בבד עם מצגת זו. המידע הכלול במצגת זו אינו שלם וכל האמור בה כפוף לאמור בדיווחים הרלוונטיים של החברה. בנוסף לאמור לעיל, מצגת זו אינה באה במקום בדיקה עצמאית ויעוץ אישי ואין בה כדי להוות תחליף ליעוץ השקעות בידי יועץ השקעות בעל רישיון על פי דין המתחשב בנתונים ובצרכים המיוחדים של כל אדם. במצגת זו כללה החברה תחזיות, תכניות, הערכות ומידע אחר המתייחס לאירועים או לעניינים עתידיים, אשר מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. התממשות או אי התממשותו של המידע צופה פני עתיד תושפע, בין היתר, מגורמי סיכון המאפיינים את פעילות החברה, וכן מההתפתחויות בסביבה הכלכלית ובגורמים חיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, ואשר לא ניתן להעריכם מראש והם 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 מחויבת בעדכון או שינוי כל תחזית ו/או הערכה כאמור על מנת שישקפו אירועים או נסיבות שיחולו לאחר מועד המצגת.

חברת הבנייה והתשתיות המובילה בישראל כבר מעל 80 שנה

מאות ק"מ

כבישים נסללו

80

פרוייקטים
במקביל

20 ק"מ

מנהרות

22,000

יח"ד נמסרו
בעשור האחרון

מאות

גשרים נבנו

4 מיליון מ"ר

שטחי מסחר, ציבורי
ומשרדים בוצעו
בעשור האחרון

4

מדינות

1,820

עובדים

80

מנופים
ומשאבות
בבעלות

3

מפעלים

12

חברות בנות

2,000

דירות ביזמות



חוסן פיננסי מוכח



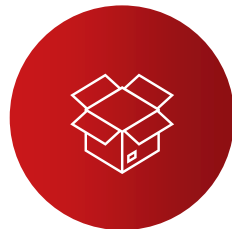
0

חוב



809

מש"ח מזומנים,
פקדונות מוגבלים
ובטוחות סחירות



11.1

מיליארד ש"ח
צבר הזמנות

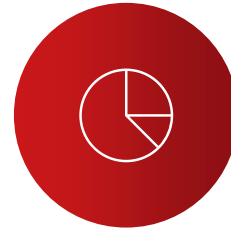


120
מש"ח

במהלך שנת 2021
חולקו דיבידנדים בסך
של 90 מש"ח ולאחר
תאריך המאזן הוכרז
דיבידנד נוסף של
30 מש"ח

4.5%

ליום 1.3.22
תשואת דיבידנד למניה

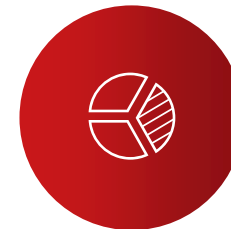


132
מש"ח

רווח מפעילות
נמשכת
בשנת 2021

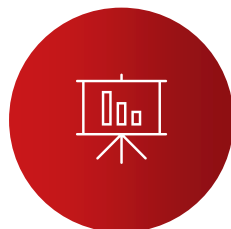
26%

גידול ברווח השנתי



213
מש"ח

רווח נקי
בשנת 2021



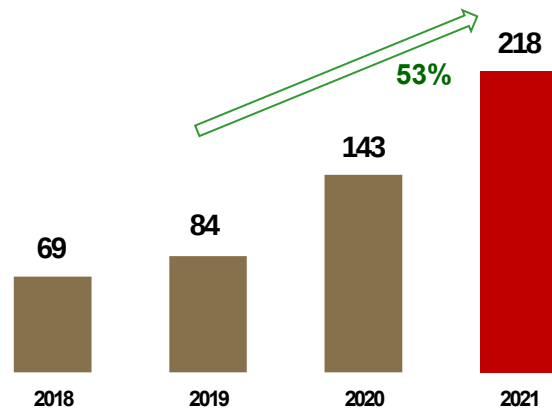
4.1

מיליארד ש"ח
מחזור שנתי

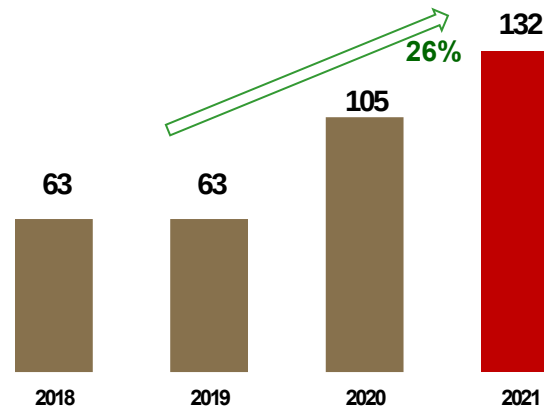
בצמיחה פיננסית

(מליוני ש"ח)

EBITDA



רווח מפעילות נמשכת



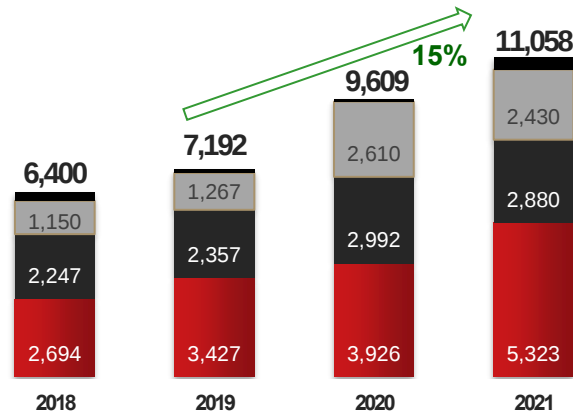
הרווח הנקי של
החברה לתקופת

הדוח הסתכם

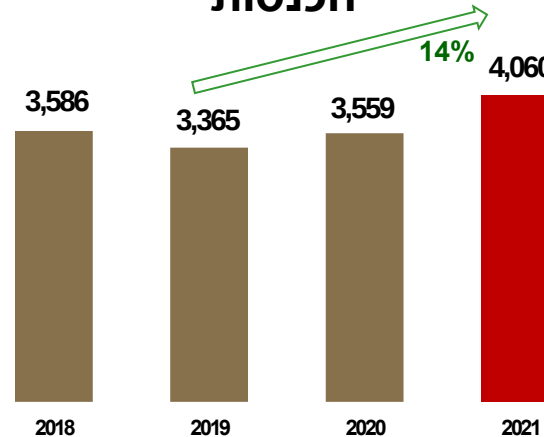
לסך של כ- 213

מש"ח

צבר לפי מגזרי פעילות

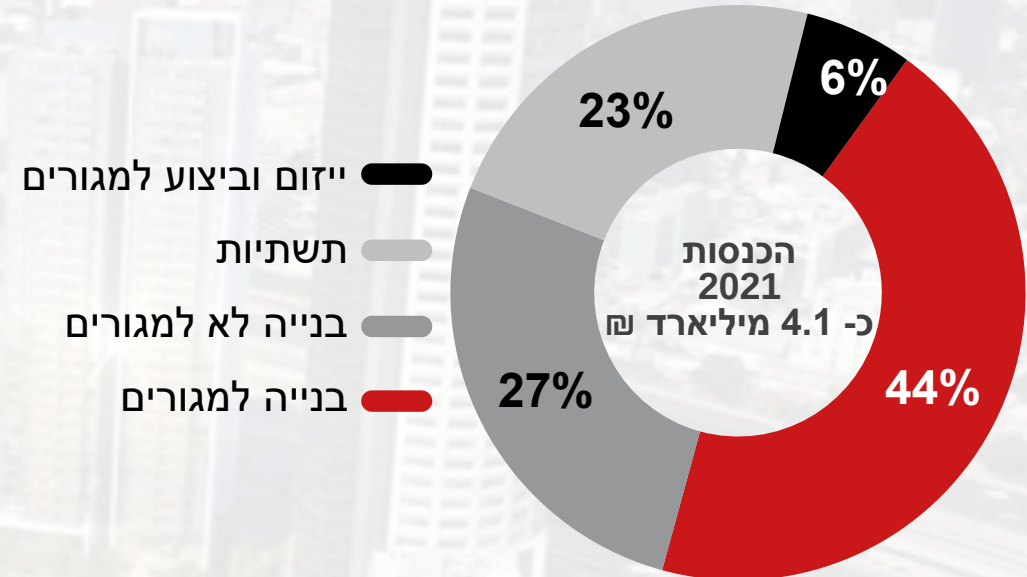
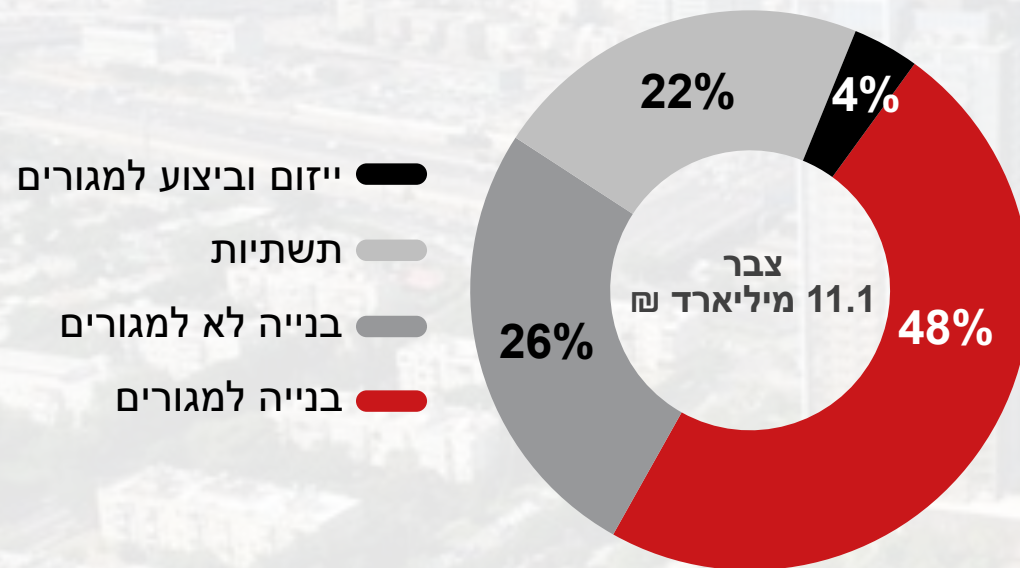
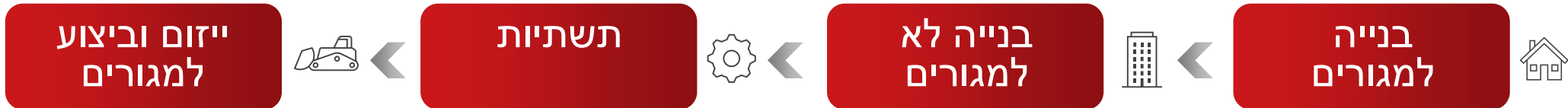


הכנסות



■ ייזום וביצוע למגורים ■ תשתיות ■ בניה לא למגורים ■ בניה למגורים

מבנה הכנסות סינרגטי המאפשר פיזור סיכונים וצמיחה





פרוייקטים בולטים

שם הפרויקט	היקף כספי מוערך	שיעור גמר ליום 31.12.2021	מועד השלמה צפוי
מש"ח	%		
בת ים MOMENT (השבטים)	697	2%	רבעון 2, 2025
Upper House - יד אליהו	569	15%	רבעון 3, 2024
אאורה רמת חן	555	0%	רבעון 3, 2026
מגדלי TLV תל אביב- מגדל 3	459	66%	רבעון 1, 2023
מגדלי TLV תל אביב- מגדל 4	458	16%	רבעון 1, 2025
אאורה רמת השרון שלב ב	446	0%	רבעון 1, 2026
נופי בן שמן	400	2%	רבעון 3, 2024

צבר הזמנות, הכנסות ורווחיות

	2019	2020	2021	
מש"ח				
הכנסות	1,765	1,816	1,797	
רווח גולמי	80	111	101	
צבר	3,427	3,926	5,323	
שיעור הכנסות מסך מחזור החברה	52%	51%	44%	



פרוייקטים בולטים

שם הפרויקט	היקף כספי מוערך	שיעור גמר ליום 31.12.2021	מועד השלמה צפוי
מש"ח		%	
משרד המשפטים	493	84%	רבעון 4, 2022
קרית הממשלה המחוזית ירושלים	447	27%	רבעון 2, 2024
פרוייקט התקשוב *	947	5%	רבעון 3, 2024

* פרוייקט ביצוע בשותפות עם סולל בונה אשר מוצג לפי שיטת השווי המאזני

צבר הזמנות, הכנסות ורווחיות

	2019	2020	2021	
מש"ח				
הכנסות	761	919	1,084	
רווח גולמי	(21.7)	9	33	
צבר	2,356	2,991	2,880	
שיעור הכנסות מסך מחזור החברה	23%	26%	27%	

פרוייקטים בולטים

שם הפרויקט	היקף כספי מוערך	שיעור גמר ליום 31.12.2021	מועד השלמה צפוי
מש"ח	%		
הקו האדום - קטע מזרחי *	834	97%	רבעון 1, 2022
מסילה מזרחית קטע B	675	59%	רבעון 1, 2023

* חלק החברה

צבר הזמנות, הכנסות ורווחיות

2019	2020	2021	
מש"ח			
667	768	932	הכנסות
11	17	21	רווח גולמי
1,267	2,610	2,430	צבר
20%	22%	23%	שיעור הכנסות מסך מחזור החברה

פרויקטים יזמיים

פרויקטים בהקמה

שם הפרויקט	מיקום	חלק החברה	מספר יחידות דיור	מתוכם יח"ד בשוק החופשי	היקף כספי (חלק החברה במש"ח)	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה במש"ח)	מועד השלמה צפוי
נרקיסים	ראשון לציון	50%	554	160	437	19	2022-2023
סביוני עיר היין	אשקלון	100%	423	127	447	32	2023
יוניק אורבן	באר יעקב	50%	98	20	87	10	2023
טימישוארה	רומניה	100%	233	233	69	16	2022-2023

פרויקטים שהסתיימו

שם הפרויקט	מיקום	חלק החברה	מספר יחידות במלאי	הכנסות צפויות מדירות במלאי (חלק החברה במש"ח)	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה במש"ח)
יוניק טופ	ראשון לציון	50%	31	56	17

מלאי מקרקעין

פרויקטים ברומניה	עלות קרקע מקורית ליום 31.12.21	חלק החברה	זכויות בנייה - מצב תכנוני נוכחי	זכויות בנייה - מצב תכנוני מבוקש
Praga	28,159	100%	בתהליך תכנון תב"ע	כ- 1,000 יח"ד בניה רוויה
Timishuara	3,098	100%	קיים אישור בניה	116 יח"ד
Corebeanca	14,211	100%	בתהליכי אישור תב"ע	כ- 350 מגרשים/יח"ד צמודי קרקע
Voluntari	17,645	100%	בתהליך קבלת היתר בניה	75 יח"ד צמודי קרקע
Brasov	7,488	100%	-	-
Saftica	3,221	100%	-	-

המידע לעיל, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד, אשר מבוסס, בין היתר, על מידע הקיים בחברה נכון למועד זה וניסיון העבר של החברה וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה, לרבות מהותית, מכפי שנצפה על ידי החברה, מסיבות שונות, ביניהן, במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם (ו/או בזמינותם) ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם; (3) גורמים חיצוניים שאינם תלויים בחברה כגון רשויות התכנון; ו/או (4) כתוצאה מהתקיימות אחד או יותר מגורמי הסיכון אליהם חשופה החברה.

31.12.2021 - מאזן התחייבויות והון

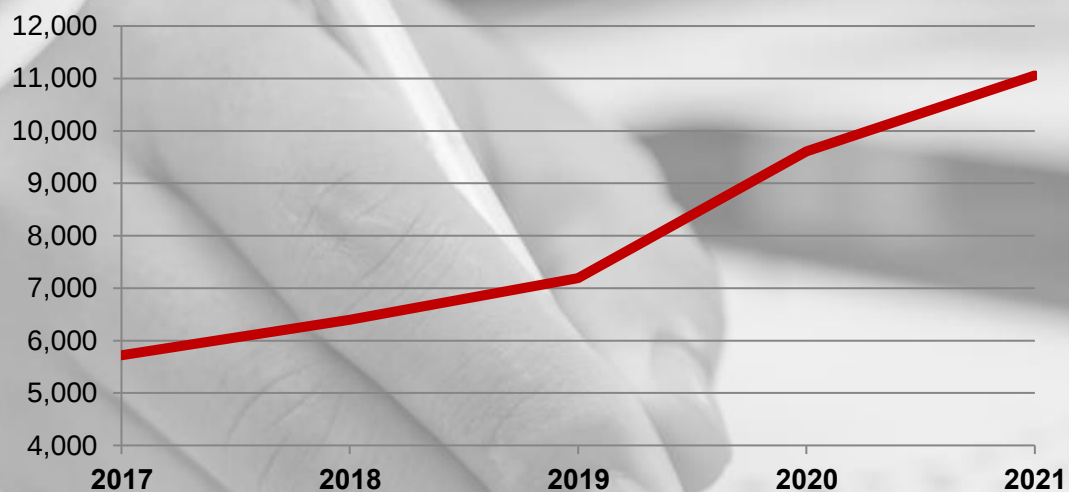
31.12.2020 פרופורמה	31.12.2021	
אלפי ש"ח		
1,987,825	2,255,343	סך המאזן
1,581,101	1,882,933	סה"כ נכסים שוטפים
152,199	126,137	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות וצדדים קשורים
125,204	66,391	מלאי מקרקעין
129,321	179,882	רכוש קבוע ונכסים בלתי שוטפים אחרים
406,724	372,410	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
1,421,176	1,558,012	סה"כ התחייבויות שוטפות
55,918	-	הלוואות לזמן ארוך
52,293	67,880	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
108,211	67,880	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
458,438	629,450	הון

רווח והפסד (במש"ח)

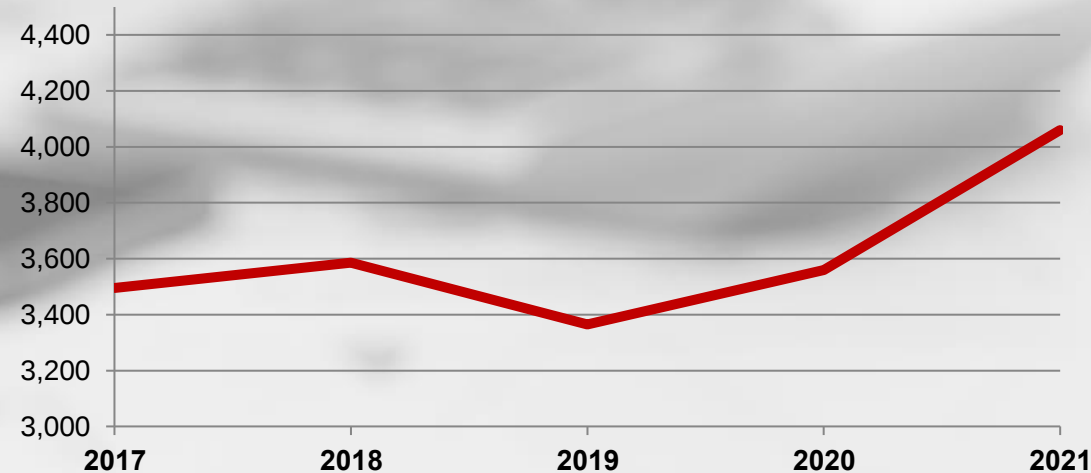
2019 פרופורמה	2020 פרופורמה	2021	Q4/2020 פרופורמה	Q4/2021	
מש"ח					
3,365	3,559	4,060	901	1,129	הכנסות
82	138	198	41	57	רווח גולמי
63	105	132	31	46	רווח מפעילות נמשכת
63	105	213	31	46	רווח נקי

התפתחות מחזור וצבר (במ"ש"ח)

צבר

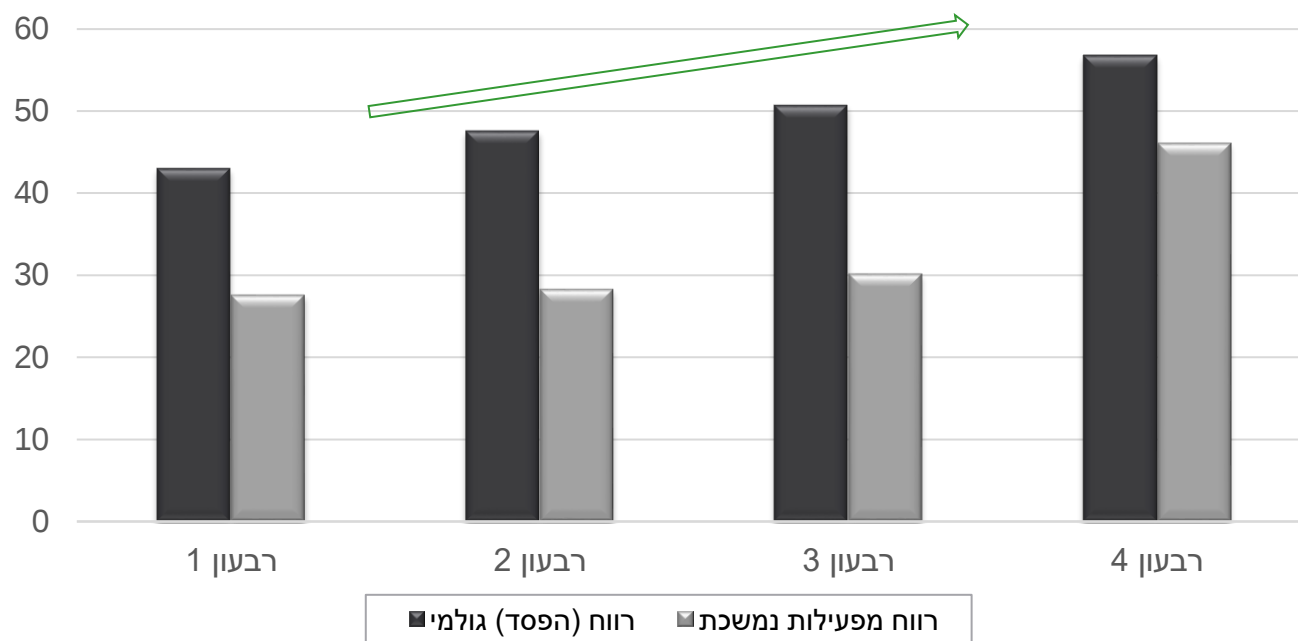


מחזור הכנסות



רווח רבעוני שנת 2021

סה"כ 2021	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
מליוני ש"ח					
4,060.4	1,128.8	1,005.5	916.4	1,009.7	הכנסות
198.1	56.8	50.7	47.6	43.0	רווח (הפסד) גולמי
132.2	46.1	30.2	28.3	27.6	רווח מפעילות נמשכת



צבר הזמנות מאוחד – לפי מגזרי פעילות

יתרת צבר				
2018	2019	2020	2021	
מש"ח				
2,694	3,427	3,926	5,323	בניה למגורים
1,452	1,562	2,086	2,043	בניה לא למגורים
310	141	81	425	ייזום וביצוע למגורים
1,150	1,267	2,610	2,430	תשתיות
5,605	6,397	8,703	10,221	סה"כ צבר בדוחות הכספיים
795	795	906	837	חברות כלולות *
6,400	7,192	9,608	11,058	סה"כ

* פרויקט התקשוב נכלל בדו"חות הכספיים בחברה כלולה ולכן אינו מתווסף לצבר החשבונאי.
היקף הביצוע המעודכן הינו כ-1.9 מיליארד ₪ (חלק דניה כ-950 מיליון ₪).

החל מיום 31 בדצמבר 2021 ועד סמוך למועד הדוח, נכנסו לצבר ההזמנות בתחום הפעילות פרויקטים נוספים בהיקף של כ- **1,225** מיליון ש"ח, מתוכם סך של כ- 290 מיליון ש"ח כאופציה של מזמין העבודה

פיתוח פעילות התעשייה המסורתית וחטיבת המערכות

תעשייה לבניה - פעילות התעשייה בסיבוס, דניה מערכות ואלום דניה הינם סינרגטים לפעילות הקבלנות. מחזור פעילות של כ- **300** מליון ש"ח (מתוכם כ- 215 מליון ש"ח לחיצוניים)

מיזוג אוויר - החברה החלה בפעילות חדשה בתחום מיזוג אוויר בשותפות עם חברת ניופאן.



זכיינות PFI/BOT

נתיבים מהירים – התקבל אישור המדינה להחלפת לפידות בחברת נתיב לעיר, שמהווה את הזכיין לנתיבים המהירים. נדרש אישור של האורגנים של דניה ולפידות לאישור כניסת דניה לזכיין

מכרזי פרויקטי PPP נוספים, בעיקר בתחום הרכבת, לרבות פרויקט הקו הכחול בירושלים.



יזמות

אלפי דירות נמצאות בשלבי ביצוע ותכנון. בכוונת החברה להגדיל את צבר הפרויקטים בתחום היזמי בארץ ובחו"ל.



קבלנות וביצוע

המשך תנופת הבניה בדגש על פרויקטים בהיקף ביצוע גדול בתחום המגורים והלא למגורים. היקף עסקאות הדיור בישראל נמצא במגמת עליה, כאשר הקצב השנתי בשנת 2021 עומד על כ- 151 אלף עסקאות, גידול של 41% לעומת שנת 2020. תנופת ביצוע בתחום התשתיות לאור הגידול בתקציב המדינה בתחום. במסגרת תקציב המדינה, התקציב לתשתיות בשנת 2022 מסתכם ב- 43.7 מליארד ש"ח לעומת כ- 33 מליארד ש"ח בשנת 2021.



תודה רבה אין דניה

חברת הבנייה והתשתיות של ישראל