

מצגת לשוק ההון – דניה – Q1-2022

שקף 1 – כותרת



חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

Q1 - 2022

שקף 2

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 זה היא 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 ובדוח הרבעוני ליום 31.3.2022 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 התממשות 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.

שקף 3

חברת הבנייה והתשתיות המובילה בישראל כבר מעל 80 שנה

- 80 פרויקטים במקביל
- 20 ק"מ מנהרות
- מאות גשרים נבנו
- מאות ק"מ כבישים נסללו
- 22,000 יח"ד נמסרו בעשור האחרון
- 4 מיליון מ"ר שטחי מסחר, ציבורי ומשרדים בוצעו בעשור האחרון
- 2,000 דירות ביזמות
- 12 חברות בנות
- 3 מפעלים
- 80 מנופים ומשאבות בבעלות
- 1,820 עובדים
- 4 מדינות

שקף 4 – חוסן פיננסי מוכח

- 1.0 מיליארד ש"ח - מחזור ברבעון Q1-2022
- 40 מיליון ש"ח – רווח מפעילות נמשכת/ רווח נקי לרבעון הראשון בשנת 2022
- 45% - גידול ברווח השנתי מפעילות נמשכת ביחס לתקופה המקבילה אשתקד
- 30 מיליון ש"ח - סך הדיבידנד שחולק בגין שנת 2021 הסתכם בכ- 120 מ' ש"ח. לאחר תאריך המאזן הוכרז דיבידנד בסך של 30 מ' ש"ח
- 11.8 מיליארד ש"ח - צבר הזמנות
- 770 מיליון ש"ח - מזומנים, פקדונות מוגבלים ובטוחות סחירות
- 0 ש"ח חוב

שקף 5 – בצמיחה פיננסית (במיליוני ש"ח)

הרווח הנקי של החברה לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 40 מיליון ש"ח

גרף BAR – רווח מפעילות נמשכת

תקופה	מיליוני ש"ח
2019	63
2020	105
2021	132
Q1-2021	28
Q1-2022	40

גידול של 45% לעומת התקופה המקבילה אשתקד

גרף EBITDA – BAR

תקופה	מיליוני ש"ח
2019	84
2020	143
2021	218
Q1-2021	48
Q1-2022	67

גידול של 37% לעומת התקופה המקבילה אשתקד

גרף BAR – הכנסות

תקופה	מיליוני ש"ח
2019	3,365
2020	3,559
2021	4,060
Q1-2021	1,010
Q1-2022	1,034

גידול של 2% לעומת התקופה המקבילה אשתקד

גרף BAR – צבר לפי מגזרי פעילות

תקופה	בניה למגורים	בניה לא למגורים	תשתיות	ייזום וביצוע למגורים	סה"כ
2019	3,427	2,357	1,267	141	7,192
2020	3,926	2,992	2,610	81	9,609
2021	5,323	2,880	2,430	425	11,058
Q1-2021	4,276	2,764	2,401	154	9,596
Q1-2022	5,470	3,529	2,510	299	11,807

שקף 6 – מבנה הכנסות סינרגטי המאפשר פיזור סיכונים וצמיחה

גרף פאי – הכנסות לפי תחומי פעילות

תחום פעילות	הכנסות לתקופה
בניה למגורים	36%
בניה לא למגורים	28%
תשתיות	24%
ייזום וביצוע למגורים	12%

הכנסות Q1-2022 כ- 4.1 מיליארד ש"ח

גרף פאי – צבר לפי תחומי פעילות

תחום פעילות	צבר לתקופה
בניה למגורים	46%
בניה לא למגורים	30%
תשתיות	21%
ייזום וביצוע למגורים	3%

צבר ל- 31.3.22 - 11.8 מיליארד ש"ח

שקף 7 – בנייה למגורים

צבר הזמנות, הכנסות ורווחיות (במיליוני ש"ח)

2021 שנתי	2021 Q1	2022 Q1	
1,797	486	370	הכנסות
101	27	19	רווח גולמי
5,323	4,276	5,470	צבר
44%	48%	36%	שיעור הכנסות מסך מחזור החברה

פרויקטים בולטים

שם הפרויקט	היקף כספי מוערך (מיליוני ש"ח)	שיעור גמר ליום 31.3.22	מועד השלמה צפוי
בת ים MOMENT (השבטים)	697	3%	רבעון 2, 2025
Upper House - יד אליהו	577	19%	רבעון 3, 2024
אאורה רמת חן	555	0%	רבעון 3, 2026
מגדלי TLV תל אביב- מגדל 3	471	19%	רבעון 1, 2025
מגדלי TLV תל אביב- מגדל 4	462	71%	רבעון 1, 2023

שם הפרויקט	היקף כספי מוערך (מיליוני ש"ח)	שיעור גמר ליום 31.3.22	מועד השלמה צפוי
אאורה רמת השרון שלב ב	446	0%	רבעון 1, 2026
נופי בן שמן	404	4%	רבעון 3, 2024

שקף 8 – בנייה לא למגורים

צבר הזמנות, הכנסות ורווחיות (במיליוני ש"ח)

	2022 Q1	2021 Q1	2021 שנתי
הכנסות	286	282	1,084
רווח גולמי	14	9	33
צבר	3,529	2,764	2,880
שיעור הכנסות מסך מחזור החברה	28%	28%	27%

פרויקטים בולטים

שם הפרויקט	היקף כספי מוערך (מיליוני ש"ח)	שיעור גמר ליום 31.3.22	מועד השלמה צפוי
TOHA 2	530	0%	רבעון 3, 2026
משרד המשפטים	500	86%	רבעון 4, 2022
קרית הממשלה המחוזית ירושלים	450	31%	רבעון 2, 2024
פרויקט התקשוב *	947	5%	רבעון 3, 2024

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

שקף 9 – תשתיות

צבר הזמנות, הכנסות ורווחיות (במיליוני ש"ח)

	2022 Q1	2021 Q1	2021 שנתי
הכנסות	249	228	932
רווח גולמי	15	6	21
צבר	2,510	2,401	2,430
שיעור הכנסות מסך מחזור החברה	24%	23%	23%

פרויקטים בולטים

שם הפרויקט	היקף כספי מוערך (מיליוני ש"ח)	שיעור גמר ליום 31.3.22	מועד השלמה צפוי
הקו האדום - קטע מזרחי *	834	99%	רבעון 2, 2022
מסילה מזרחית קטע B	680	68%	רבעון 1, 2023

* חלק החברה.

שקף 10 – פרויקטים יזמיים

פרויקטים בהקמה

שם הפרויקט	מיקום	חלק החברה	מספר יחידות דיור	מתוכנן יח"ד בשוק החופשי	מועד השלמה צפוי
נרקיסים	ראשון לציון	50%	554	160	2022-2023
סביוני עיר היין	אשקלון	100%	423	127	2023
יוניק אורבן	באר יעקב	50%	98	20	2023
טימישוארה	רומניה	100%	233	233	2022-2023

פרויקטים שהסתיימו

שם הפרויקט	מיקום	חלק החברה	מספר יחידות במלאי
יוניק טופ	ראשון לציון	50%	20

מלאי מקרקעין

פרויקטים ברומניה	עלות קרקע מקורית ליום 31.3.22	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.

שקף 11 – מאזן התחייבויות והון 31.3.2022 (באלפי ש"ח)

31.12.2021	31.3.2022	
2,255,342	2,225,552	סך המאזן
1,882,933	1,844,233	סה"כ נכסים שוטפים
126,137	123,160	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות וצדדים קשורים
66,390	66,483	מלאי מקרקעין
179,882	191,676	רכוש קבוע ונכסים בלתי שוטפים אחרים
372,409	381,319	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
1,558,012	1,516,956	סה"כ התחייבויות שוטפות
67,880	66,095	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
629,450	642,501	הון

שקף 12 – רווח והפסד (במיליוני ש"ח)

2019 פרופורמה	2020 פרופורמה	2021	Q1/2021	Q1/2022	
3,365	3,559	4,060	1,010	1,034	הכנסות
82	138	198	43	66	רווח גולמי
63	105	132	28	40	רווח מפעילות נמשכת
63	105	213	109	40	רווח נקי

שקף 13 – התפתחות מחזור וצבר (במיליוני ש"ח)

מחזור הכנסות – גרף LINE

תקופה	מחזור הכנסות
2017	3,495
2018	3,586
2019	3,365
2020	3,559
2021	4,060

צבר – גרף LINE

תקופה	צבר
2017	5,720
2018	6,399
2019	7,191
2020	9,608
2021	11,058
Q1-2022	11,807

שקף 14 – צבר הזמנות מאוחד – לפי מגזרי פעילות (במיליוני ש"ח)

יתרת צבר 2019	יתרת צבר 2020	יתרת צבר 2021	יתרת צבר 31.3.2022	
3,427	3,926	5,323	5,470	בניה למגורים
1,562	2,086	2,043	2,729	בניה לא למגורים
1,267	2,610	2,430	2,510	תשתיות
141	81	425	299	ייזום וביצוע למגורים
6,397	8,703	10,221	11,008	סה"כ צבר בדוחות הכספיים
795	905	837	800	חברות כלולות *
7,192	9,608	11,058	11,807	סה"כ

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

החל מיום 31 במרס 2022 ועד סמוך למועד הדוח, נכנסו לצבר ההזמנות בתחום הפעילות פרויקטים נוספים בהיקף של כ-510 מיליון ש"ח.