



א | דניה

חברת הבנייה והתשתיות של ישראל
Q2 - 2022

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 ובדוח הרבעוני ליום 30.6.2022 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



723

מש"ח מזומנים,
פקדונות מוגבלים
ובטוחות סחירות



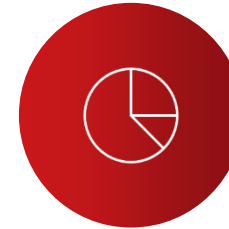
11.3

מיליארד ש"ח
צבר הזמנות



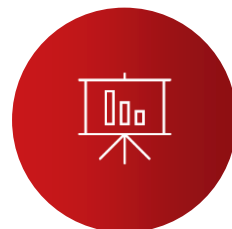
60 מש"ח

בגין שנת 2022 חילקה
החברה דיבידנד בסך
של 60 מ' ש"ח (כולל
דיבידנד שהוכרז לאחר
תאריך המאזן)



81 מש"ח

רווח מפעילות
נמשכת/ רווח נקי
לחציון הראשון
בשנת 2022



2.1

מיליארד ש"ח
מחזור בחציון
H1-2022

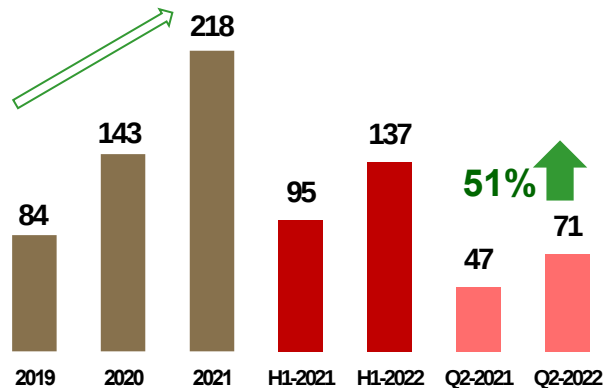
45%

גידול ברווח השנתי
מפעילות נמשכת ביחס
לתקופה המקבילה
אשתקד

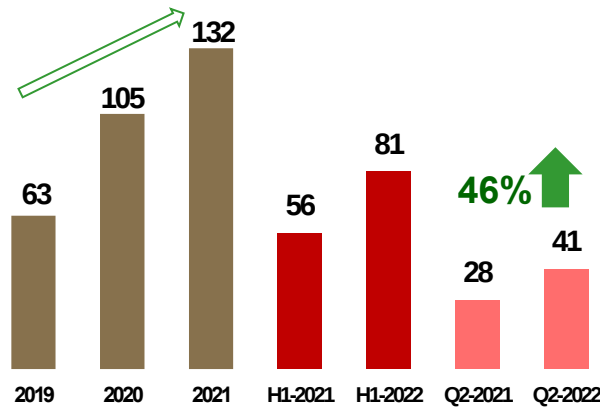
בצמיחה פיננסית

(מליוני ש"ח)

EBITDA

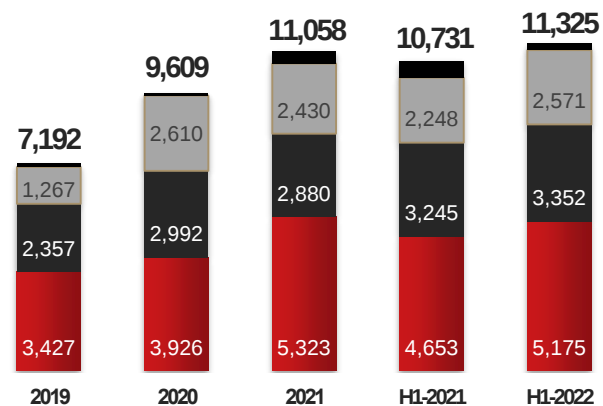


רווח מפעילות נמשכת

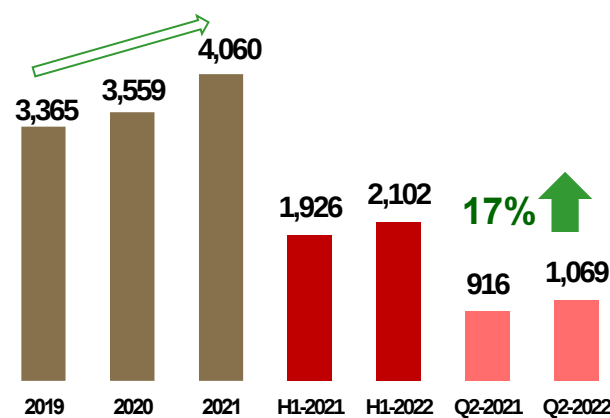


הרווח הנקי של
החברה לתקופת
הדוח הסתכם
לסך של כ- 81
מש"ח

צבר לפי מגזרי פעילות

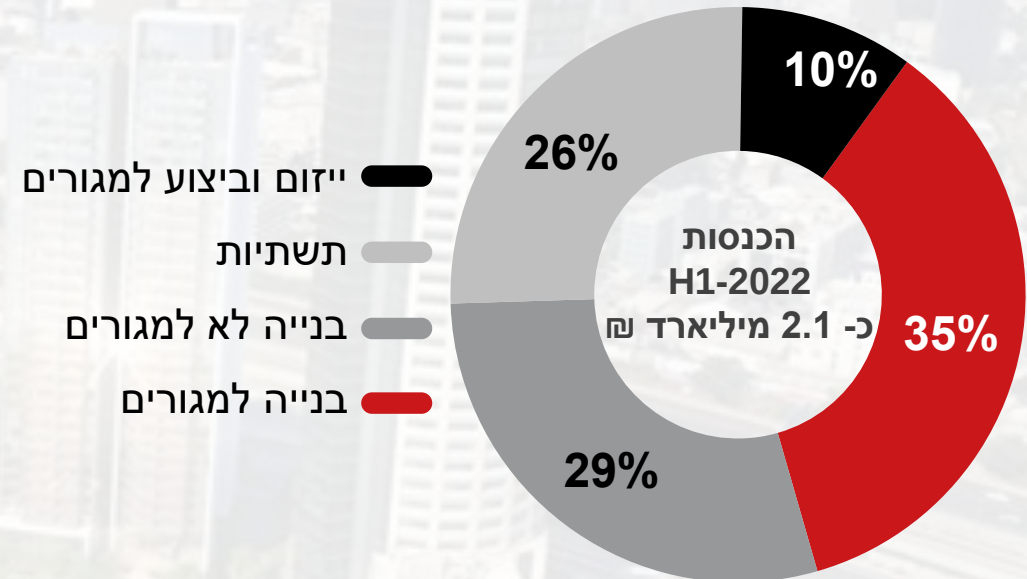
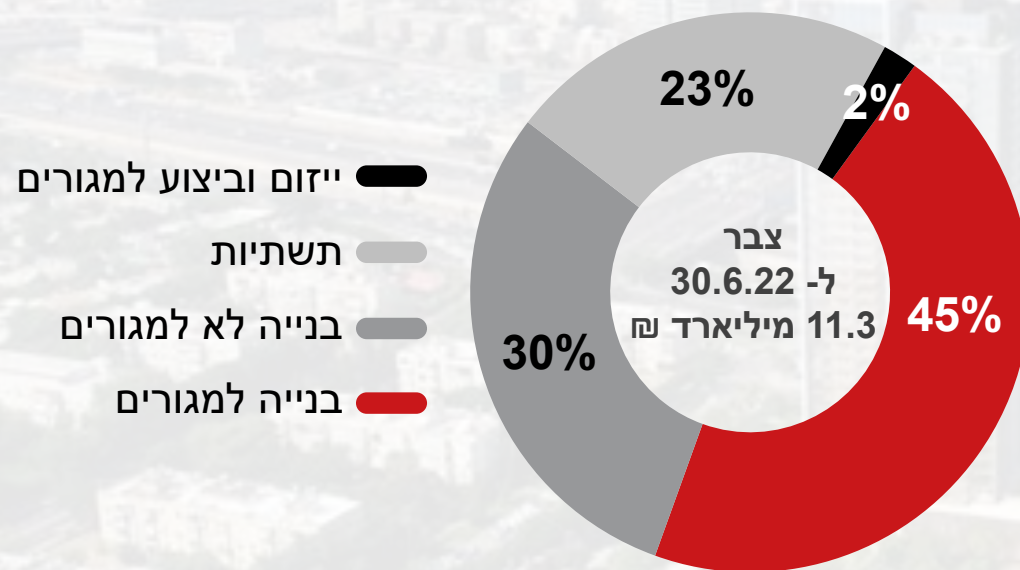
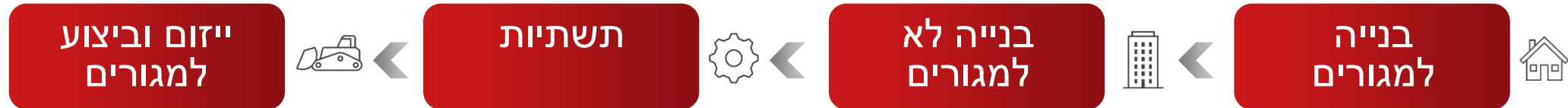


הכנסות



■ 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 30.6.2022	מועד השלמה צפוי
מש"ח	%		
בת ים MOMENT (השבטים)	700	3%	רבעון 2, 2025
Upper House - יד אליהו	587	25%	רבעון 3, 2024
אאורה רמת חן	555	1%	רבעון 3, 2026
מגדלי TLV תל אביב - מגדל 4	479	24%	רבעון 1, 2025
מגדלי TLV תל אביב - מגדל 3	467	79%	רבעון 1, 2023
אאורה רמת השרון שלב ב	446	0%	רבעון 1, 2026
נופי בן שמן	406	12%	רבעון 3, 2024

צבר הזמנות, הכנסות ורווחיות

	2021 שנתי	2021 H1	2022 H1	
מש"ח				
הכנסות	1,797	936	747	
רווח גולמי	101	52	35	
צבר	5,323	4,653	5,175	
שיעור הכנסות מסך מחזור החברה	44%	49%	36%	



פרוייקטים בולטים

שם הפרויקט	היקף כספי מוערך	שיעור גמר ליום 30.6.2022	מועד השלמה צפוי
מש"ח	%		
TOHA 2	530	0%	רבעון 3, 2026
משרד המשפטים	517	88%	רבעון 4, 2022
קרית הממשלה המחוזית ירושלים	471	34%	רבעון 2, 2024
פרוייקט התקשוב *	947	22%	רבעון 3, 2024

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

צבר הזמנות, הכנסות ורווחיות

	2021	2021 H1	2022 H1	
מש"ח				
הכנסות	1,084	518	609	
רווח גולמי	33	20	31	
צבר	2,880	3,245	3,352	
שיעור הכנסות מסך מחזור החברה	27%	27%	29%	



פרוייקטים בולטים

שם הפרויקט	היקף כספי מוערך	שיעור גמר ליום 30.6.2021	מועד השלמה צפוי
מש"ח	%		
הקו האדום - קטע מזרחי *	837	99%	רבעון 2, 2022
מסילה מזרחית קטע B	695	79%	רבעון 1, 2023

* חלק החברה

צבר הזמנות, הכנסות ורווחיות

	2021 H1	2022 H1	2021
מש"ח			
הכנסות	409	541	932
רווח גולמי	11	39	21
צבר	2,248	2,571	2,430
שיעור הכנסות מסך מחזור החברה	21%	26%	23%

פרויקטים יזמיים

מלאי מקרקעין

פרויקטים ברומניה	עלות קרקע מקורית ליום 30.06.22	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%	התב"ע אושרה בועדה מקומית. ממתין לאישור בכתב	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.

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
סבינו 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%	17

30.6.2022 - מאזן התחייבויות והון

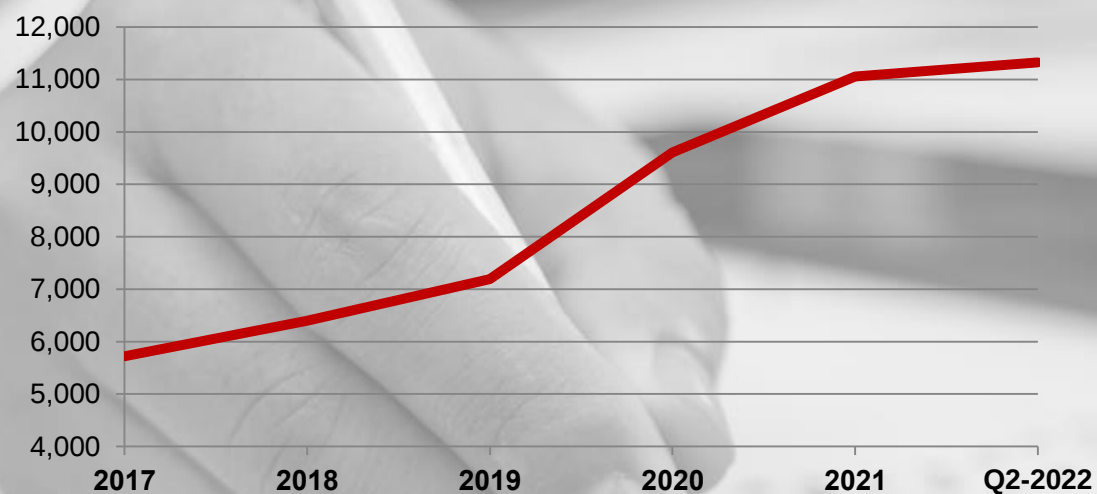
31.12.2021	30.6.2022	
אלפי ש"ח		
2,255,342	2,278,405	סך המאזן
1,882,933	1,881,398	סה"כ נכסים שוטפים
126,137	142,096	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות וצדדים קשורים
66,390	68,585	מלאי מקרקעין
179,882	186,326	רכוש קבוע ונכסים בלתי שוטפים אחרים
372,409	397,007	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
1,558,012	1,546,904	סה"כ התחייבויות שוטפות
67,880	65,362	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
629,450	666,139	הון

רווח והפסד (במ"ח)

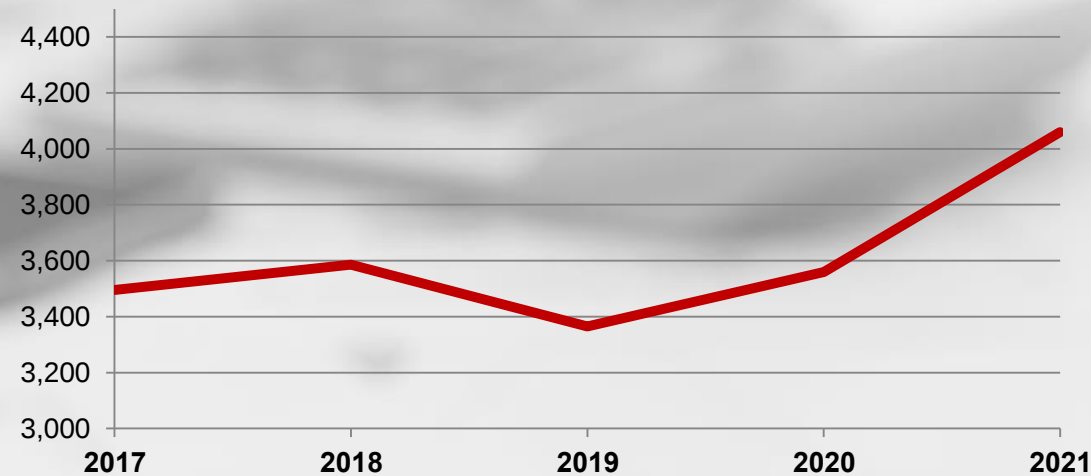
2020 פרופורמה	2021	H1-2021	H1-2022	Q2-2021	Q2-2022	
מש"ח						
3,559	4,060	1,926	2,102	916	1,069	הכנסות
138	198	91	135	48	69	רווח גולמי
105	132	56	81	28	41	רווח מפעילות נמשכת
105	213	137	81	28	41	רווח נקי

התפתחות מחזור וצבר (במש"ח)

צבר



מחזור הכנסות



צבר הזמנות מאוחד – לפי מגזרי פעילות

יתרת צבר				
2019	2020	2021	30.6.2022	
מש"ח				
3,427	3,926	5,323	5,175	בניה למגורים
1,562	2,086	2,043	2,598	בניה לא למגורים
1,267	2,610	2,430	2,571	תשתיות
141	81	425	227	ייזום וביצוע למגורים
6,397	8,703	10,221	10,571	סה"כ צבר בדוחות הכספיים
795	905	837	754	חברות כלולות *
7,192	9,608	11,058	11,325	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 30 ביוני 2022 ועד סמוך למועד הדוח, נכנסו לצבר ההזמנות בתחום הפעילות
פרויקטים נוספים בהיקף של כ- **1,803** מיליון ש"ח



תודה רבה אין דניה

חברת הבנייה והתשתיות של ישראל