



א | דניה

חברת הבנייה והתשתיות של ישראל
Q3 - 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 מתימרת 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 30.9.2022 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

20 ק"מ
מנהרות

80
פרויקטים
במקביל

22,000
יח"ד נמסרו
בעשור האחרון

מאות
גשרים נבנו

4 מיליון מ"ר
שטחי מסחר,
ציבורי ומשרדים
בוצעו בעשור
האחרון

**פרויקטי
זכיינות
PPP**

4
מדינות

1,820
עובדים

80
מנופים
ומשאבות
בבעלות

3
מפעלים

12
חברות בנות

2,000
דירות ביזמות



חוסן פיננסי מוכח



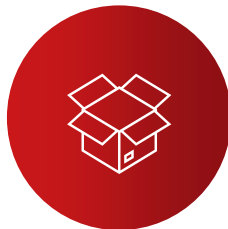
0

חוב



624

מש"ח מזומנים,
פקדונות מוגבלים
ובטוחות סחירות



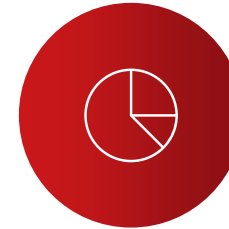
12.7

מיליארד ש"ח
צבר הזמנות



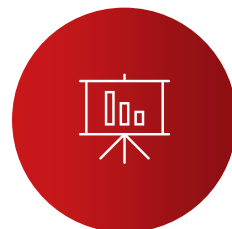
95 מש"ח

בגין שנת 2022 חילקה
החברה דיבידנד בסך
של 95 מ' ש"ח (כולל
דיבידנד שהוכרז לאחר
תאריך המאזן)



127 מש"ח

רווח מפעילות
נמשכת / רווח נקי
לתקופת הדוח
1-9/2022



3.3

מיליארד ש"ח
מחזור לתקופת
הדוח 1-9/2022

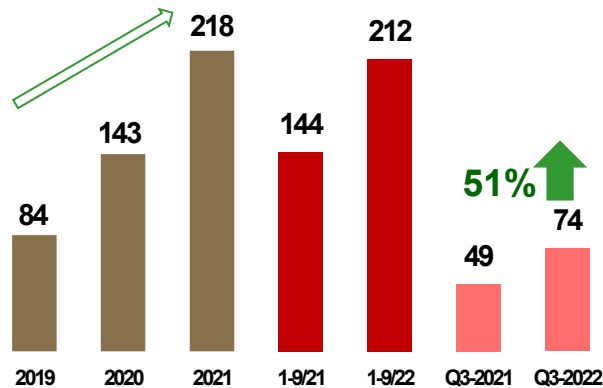
47%

גידול ברווח השנתי
מפעילות נמשכת ביחס
לתקופה המקבילה
אשתקד

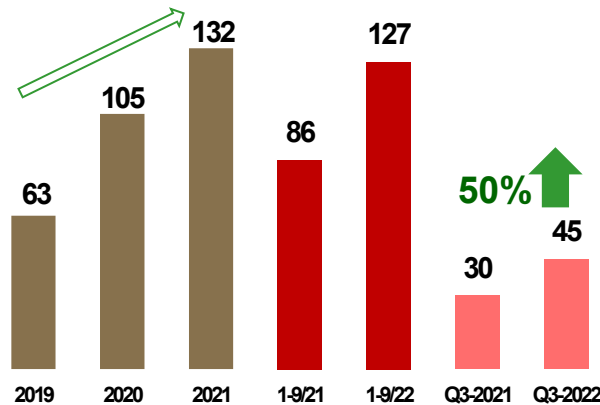
בצמיחה פיננסית

(מליוני ש"ח)

EBITDA

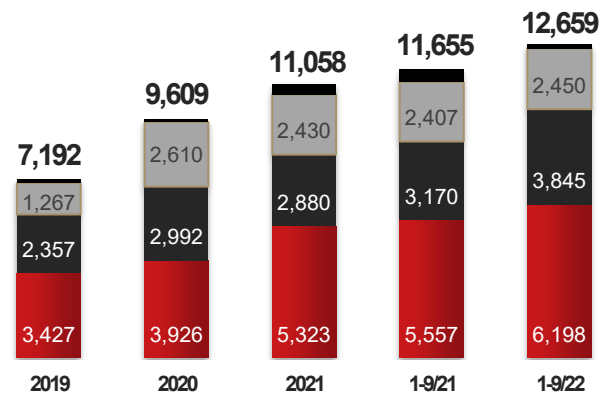


רווח מפעילות נמשכת

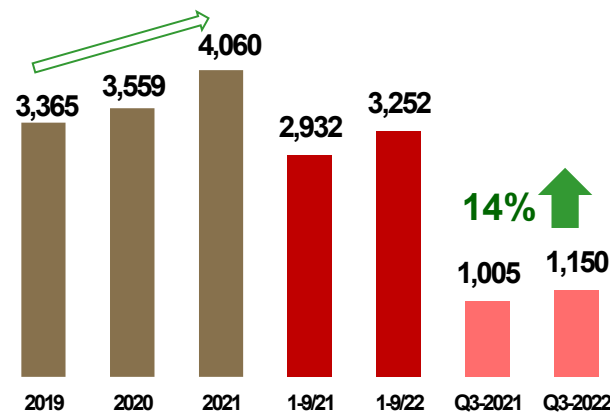


הרווח הנקי של
החברה לתקופת
הדוח הסתכם
לסך של כ- 127
מש"ח

צבר לפי מגזרי פעילות

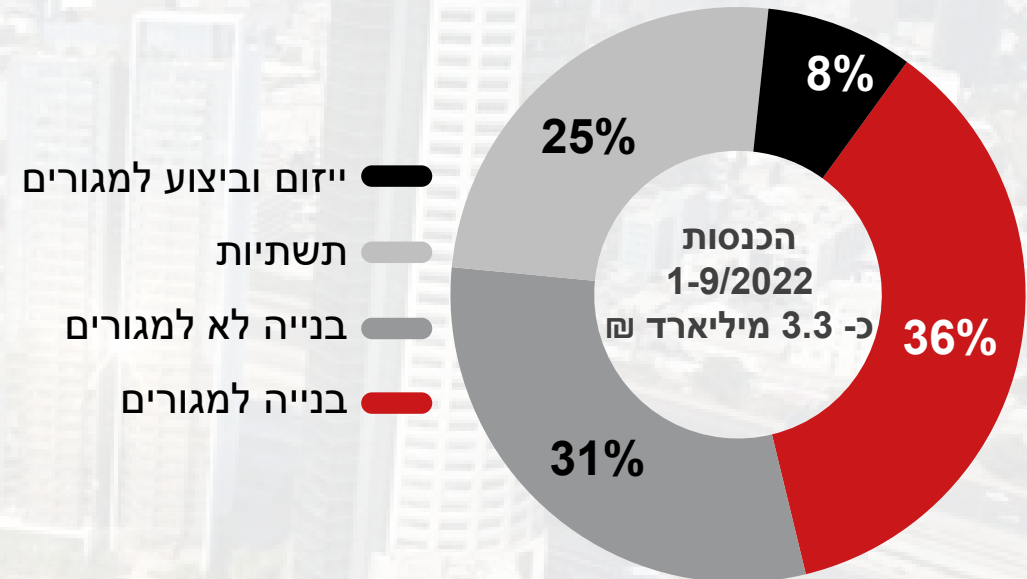
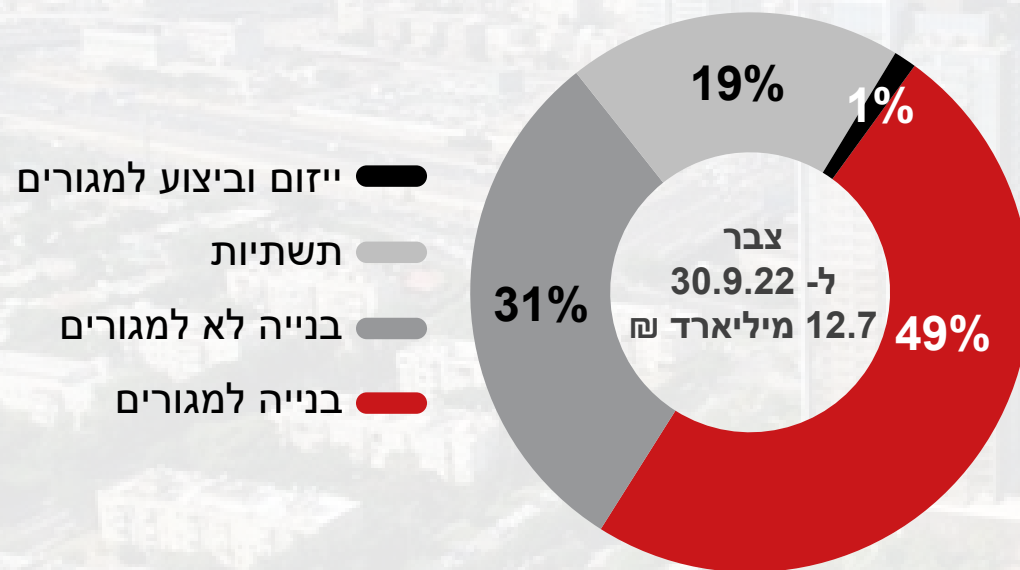
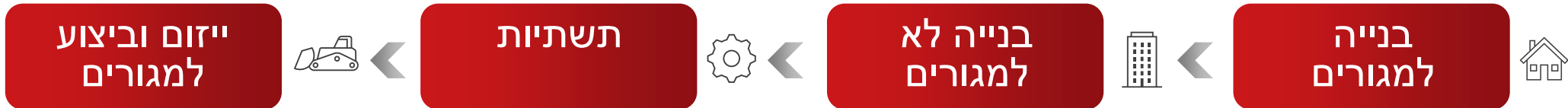


הכנסות



■ 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 30.9.2022	מועד השלמה צפוי
מש"ח	%		
בת ים MOMENT (השבטים)	695	5%	רבעון 2, 2025
Upper House - יד אליהו	594	29%	רבעון 3, 2024
אאורה רמת חן	555	2%	רבעון 3, 2026
כרמי הנדיב שלב א+ב	493	0%	רבעון 2, 2025
מגדלי TLV תל אביב- מגדל 4	484	27%	רבעון 1, 2025
מגדלי TLV תל אביב- מגדל 3	470	85%	רבעון 1, 2023
אאורה רמת השרון שלב ב	446	0%	רבעון 1, 2026
DUO סמל דרום *	444	0%	רבעון 2, 2027
אאורה בן שמן	419	21%	רבעון 3, 2024

* חלק החברה

צבר הזמנות, הכנסות ורווחיות

2021 שנתי	1-9/2021	1-9/2022	
מש"ח			
1,797	1,393	1,177	הכנסות
101	78	53	רווח גולמי
5,323	5,557	6,198	צבר
44%	48%	36%	שיעור הכנסות מסך מחזור החברה

פרוייקטים בולטים

שם הפרויקט	היקף כספי מוערך	שיעור גמר ליום 30.9.2022	מועד השלמה צפוי
מש"ח	%		
TOHA 2	530	2%	רבעון 3, 2026
משרד המשפטים	527	90%	רבעון 2, 2023
קרית הממשלה המחוזית ירושלים	477	42%	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 שנתי	1-9/2021	1-9/2022	
מש"ח			
1,084	756	986	הכנסות
33	29	54	רווח גולמי
2,880	3,170	3,845	צבר
27%	26%	30%	שיעור הכנסות מסך מחזור החברה



פרוייקטים בולטים

שם הפרויקט	היקף כספי מוערך	שיעור גמר ליום 30.9.2022	מועד השלמה צפוי
מש"ח	%		
נתיבים מהירים – חניון שפיים וכביש 541	903	6%	רבעון 4, 2024
מסילה מזרחית קטע B	727	85%	רבעון 1, 2023

צבר הזמנות, הכנסות ורווחיות

	1-9/2022	1-9/2021	2021 שנתי
מש"ח			
הכנסות	818	652	932
רווח גולמי	60	15	21
צבר	2,450	2,407	2,430
שיעור הכנסות מסך מחזור החברה	25%	22%	23%

פרויקטים יזמיים

מלאי מקרקעין

פרויקטים ברומניה	עלות קרקע מקורית ליום 30.9.22	חלק החברה	זכויות בנייה - מצב תכנוני נוכחי	זכויות בנייה - מצב תכנוני מבוקש
Praga	25,159	100%	בתהליך תכנון תב"ע	כ- 1,000 יח"ד בניה רוויה
Timisoara	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.

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
סבינוי עיר היין	אשקלון	100%	423	127	2023
יוניק אורבן	באר יעקב	50%	98	20	2023
טימישווארה 3	רומניה	100%	116	116	2023

פרויקטים שהסתיימו

שם הפרויקט	מיקום	חלק החברה	מספר יחידות במלאי
טימישווארה 2	רומניה	100%	17
יוניק טופ	ראשון לציון	50%	16

30.9.2022 - מאזן התחייבויות והון

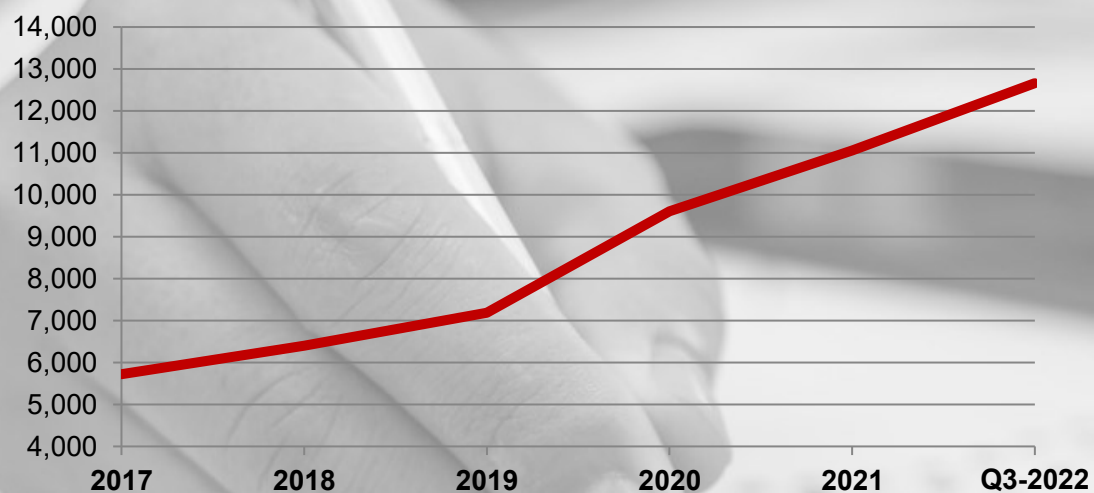
31.12.2021	30.9.2022	
אלפי ש"ח		
2,255,342	2,203,911	סך המאזן
1,882,933	1,797,206	סה"כ נכסים שוטפים
126,137	149,281	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות וצדדים קשורים
66,390	65,403	מלאי מקרקעין
179,882	192,021	רכוש קבוע ונכסים בלתי שוטפים אחרים
372,409	406,705	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
1,558,012	1,461,571	סה"כ התחייבויות שוטפות
67,880	63,861	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
629,450	678,479	הון

רווח והפסד (במ"ש"ח)

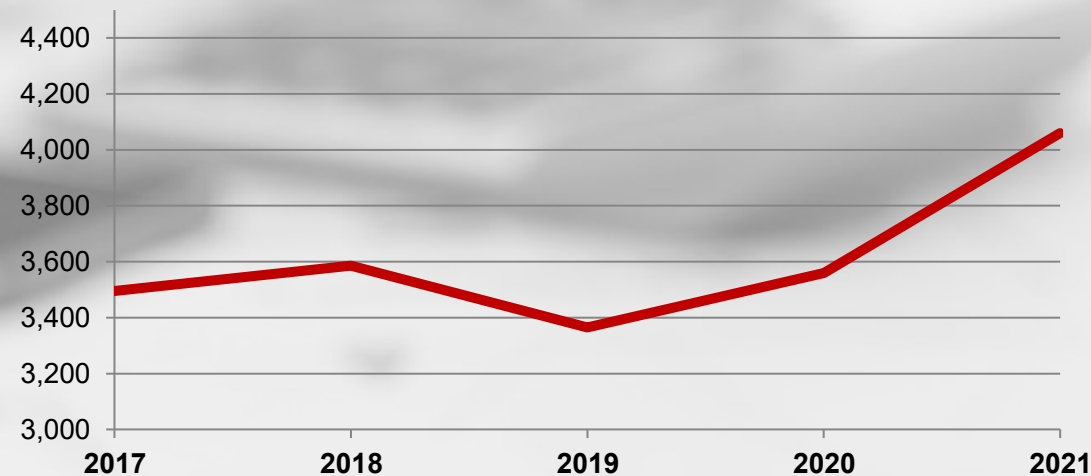
2020 פרופורמה	2021	1-9/2021	1-9/2022	Q3-2021	Q3-2022	
מש"ח						
3,559	4,060	2,932	3,252	1,005	1,150	הכנסות
138	198	141	209	51	74	רווח גולמי
105	132	86	127	30	45	רווח מפעילות נמשכת
105	213	167	127	30	45	רווח נקי

התפתחות מחזור וצבר (במ"ש"ח)

צבר



מחזור הכנסות



צבר הזמנות מאוחד - לפי מגזרי פעילות

יתרת צבר				
2019	2020	2021	30.9.2022	
מש"ח				
3,427	3,926	5,323	6,198	בניה למגורים
1,562	2,086	2,043	3,146	בניה לא למגורים
1,267	2,610	2,430	2,450	תשתיות
141	81	425	166	ייזום וביצוע למגורים
6,397	8,703	10,221	11,960	סה"כ צבר בדוחות הכספיים
795	905	837	699	חברות כלולות *
7,192	9,608	11,058	12,659	סה"כ

* פרויקט התקשוב נכלל בדו"חות הכספיים בחברה כלולה ולכן אינו מתווסף לצבר החשבונאי.

החל מיום 30 בספטמבר 2022 ועד סמוך למועד הדוח, נכנסו לצבר ההזמנות בתחום הפעילות פרויקטים נוספים בהיקף של כ- **737** מיליון ש"ח



תודה רבה אין דניה

חברת הבנייה והתשתיות של ישראל