

מצגת לשוק ההון – דניה – Q3-2022

שקף 1 – כותרת



חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

Q3 - 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 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 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
- פרויקטי זכיינות PPP
- 2,000 דירות ביזמות
- 12 חברות בנות
- 3 מפעלים
- 80 מנופים ומשאבות בבעלות
- 1,820 עובדים
- 4 מדינות

שקף 4 – חוסן פיננסי מוכח

- 3.3 מיליארד ש"ח - מחזור לתקופת הדוח 1-9/2022
- 127 מיליון ש"ח – רווח מפעילות נמשכת/ רווח נקי לתקופת הדוח 1-9/2022
- 47% - גידול ברווח השנתי מפעילות נמשכת ביחס לתקופה המקבילה אשתקד
- 95 מיליון ש"ח - בגין שנת 2022 חילקה החברה דיבידנד בסך של 95 מ' ש"ח (כולל דיבידנד שהוכרז לאחר תאריך המאזן)
- 12.7 מיליארד ש"ח - צבר הזמנות
- 624 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- 127 מיליון ש"ח

גרף BAR – רווח מפעילות נמשכת

מיליוני ש"ח	תקופה
63	2019
105	2020
132	2021
86	1-9/21
127	1-9/22
30	Q3-2021
45	Q3-2022

גידול של 50% לעומת התקופה המקבילה אשתקד

גרף EBITDA – BAR

מיליוני ש"ח	תקופה
84	2019
143	2020
218	2021
144	1-9/21
212	1-9/22
49	Q3-2021
74	Q3-2022

גידול של 51% לעומת התקופה המקבילה אשתקד

גרף BAR – הכנסות

מיליוני ש"ח	תקופה
3,365	2019
3,559	2020
4,060	2021
2,932	1-9/21
3,252	1-9/22
1,005	Q3-2021
1,150	Q3-2022

גידול של 14% 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
1-9/21	5,557	3,170	2,407	521	11,655
1-9/22	6,198	3,845	2,450	166	12,659

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	31%
תשתיות	25%
ייזום וביצוע למגורים	8%

הכנסות 1-9/22 כ- 3.3 מיליארד ש"ח

גרף פאי – צבר לפי תחומי פעילות

תחום פעילות	צבר לתקופה
בניה למגורים	49%
בניה לא למגורים	31%
תשתיות	19%
ייזום וביצוע למגורים	1%

צבר ל- 30.9.22 – 12.7 מיליארד ש"ח

שקף 7 – בנייה למגורים

צבר הזמנות, הכנסות ורווחיות (במיליוני ש"ח)

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

פרויקטים בולטים

שם הפרויקט	היקף כספי מוערך (מיליוני ש"ח)	שיעור גמר ליום 30.9.22	מועד השלמה צפוי
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

שקף 8 – בנייה לא למגורים

צבר הזמנות, הכנסות ורווחיות (במיליוני ש"ח)

	1-9/2021	1-9/2022	2021 שנתי
הכנסות	756	986	1,084
רווח גולמי	29	54	33
צבר	3,170	3,845	2,880
שיעור הכנסות מסך מחזור החברה	26%	30%	27%

פרויקטים בולטים

שם הפרויקט	היקף כספי מוערך (מיליוני ש"ח)	שיעור גמר ליום 30.9.22	מועד השלמה צפוי
TOHA 2	530	2%	רבעון 3, 2026
משרד המשפטים	527	90%	רבעון 2, 2023
קרית הממשלה המחוזית ירושלים	477	42%	רבעון 2, 2024
פרויקט התקשוב *	947	22%	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)

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

פרויקטים בולטים

שם הפרויקט	היקף כספי מוערך (מיליוני ש"ח)	שיעור גמר ליום 30.9.22	מועד השלמה צפוי
נתיבים מהירים – חניון שפיים וכביש 541	903	6%	רבעון 4, 2024
מסילה מזרחית קטע B	727	85%	רבעון 1, 2023

שקף 10 – פרויקטים יזמיים

פרויקטים בהקמה

שם הפרויקט	מיקום	חלק החברה	מספר יחידות דיור	מתוכם 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
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

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.

שקף 11 – מאזן התחייבויות והון 30.9.2022 (באלפי ש"ח)

31.12.2021	30.9.2022	
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

שקף 12 – רווח והפסד (במיליוני ש"ח)

2020 פרופורמה	2021	1-9/2021	1-9/2022	Q3/2021	Q3/2022	
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

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

מחזור הכנסות – גרף LINE

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

צבר – גרף LINE

צבר	תקופה
5,720	2017
6,399	2018
7,191	2019
9,608	2020
11,058	2021
12,659	Q3-2022

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

יתרת צבר 2019	יתרת צבר 2020	יתרת צבר 2021	יתרת צבר 30.9.2022	
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 החשבוני.

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