

מצגת לשוק ההון – דניה – Q4-2022

שקף 1 – כותרת



חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

בונים את העתיד

2022 (תוצאות שנתיות)

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 2022 אשר פורסם ביום 6.3.2023 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.

שקף 3

דניה. חברת הבנייה והתשתיות המובילה בישראל מעל 80 שנה.

- 80 פרויקטים במקביל
- עשרות אלפי יחידות דיור נמסרו בעשור האחרון
- מליוני מ"ר שטחי מסחר, ציבורי ומשרדים בוצעו בעשור האחרון
- עשרות ק"מ מנהרות הוקמו
- מאות גשרים נבנו
- מאות ק"מ כבישים נסללו
- פרויקטי זכיינות PPP
- 2,046 עובדים
- אלפי דירות ביזמות בשנים האחרונות
- מפעלי תעשייה
- גאוטכניקה וביסוס קרקע
- מערכות אלקטרומכניות ומיזוג אויר
- פעילות בינלאומית ב- 3 מדינות

שקף 4 – חוסן פיננסי מוכח

- 11.6 מיליארד ש"ח - צבר הזמנות
- 4.5 מיליארד ש"ח - מחזור שנתי
- 175 מיליוני ש"ח – רווח נקי
- 33% - גידול ברווח השנתי
- 135 מיליוני ש"ח – דיבידנדים (כולל 40 מש"ח שהוכרז לאחר תאריך המאזן)
- 793 מיליוני ש"ח - מזומנים, פקדונות מוגבלים ובטוחות סחירות
- 0 – חוב תאגידי

שקף 5 – אסטרטגיה עסקית

- **מעגל חיצוני:** האסטרטגיה העסקית של חברה הינה לפעול בחמישה תחומים: בניה למגורים, בניה לא למגורים, יזמות וביצוע למגורים, תשתיות, זכיינות
- **מעגל פנימי:** מימוש האסטרטגיה הינה באמצעות נקודת חוזקות משמעותיות של החברה: הון אנושי, יעילות תפעולית, בטיחות
- **חיצים שיוצאים מתוך שני המעגלים:** החברה צופה שתוצאות מימוש אסטרטגיה יביאו ל: תמהיל הכנסות במרווחי רווח גבוהים, תזרים מזומנים יציב לאורך זמן, התייעלות באמצעות חדשנות וטכנולוגיה

שקף 6 – יציבות פיננסית

מבנה המאזן שמאפשר צמיחה גם בסביבת ריבית עולה

חץ אדום המבטא את עליית הריבית במשק.

חיצים ירוקים המבטאים את הנושאים הבאים:

- 375 מיליוני ש"ח הון חוזר חיובי
- 793 מיליוני ש"ח נכסים פיננסיים
- 0 חוב תאגידי
- הצמדה חוזית

שקף 7 – בצמיחה פיננסית (במיליוני ש"ח)

הרווח הנקי של החברה לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 175 מיליוני ש"ח

גרף BAR – רווח מפעילות נמשכת

מיליוני ש"ח	תקופה
63	2019
105	2020
132	2021
175	2022

גידול של 33% משנת 2021

גרף BAR – הכנסות

מיליוני ש"ח	תקופה
3,365	2019
3,559	2020
4,060	2021
4,486	2022

גידול של 10% משנת 2021

גרף BAR – צבר הזמנות

תקופה	בניה למגורים	בניה לא למגורים	תשתיות	ייזום וביצוע למגורים	סה"כ
2019	3,427	1,562	1,267	141	6,397
2020	3,926	2,086	2,610	81	8,703
2021	5,323	2,043	2,430	425	10,221
2022	5,901	3,203	2,384	94	11,581

גרף EBITDA – BAR

תקופה	מיליוני ש"ח
2019	84
2020	143
2021	218
2022	288

גידול של 32% משנת 2021

שקף 8 – מאזן התחייבויות והון 31.12.2022 (באלפי ש"ח)

31.12.2021	31.12.2022	
2,255,342	2,297,570	סך המאזן
1,882,933	1,904,307	סה"כ נכסים שוטפים
126,137	115,325	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות וצדדים קשורים
66,390	70,664	מלאי מקרקעין
179,882	207,274	רכוש קבוע ונכסים בלתי שוטפים אחרים
372,409	393,263	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
1,558,012	1,529,074	סה"כ התחייבויות שוטפות
67,880	63,597	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
629,450	704,899	הון

שקף 9 – רווח והפסד רבעוני (במיליוני ש"ח)

גרף משולב (LINE+BAR) מהנתונים שבטבלה:

רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
1,234	1,150	1,069	1,034	הכנסות
49	45	41	40	רווח נקי

שקף 10 – צבר הזמנות מאוחד – לפי מגזרי פעילות (במיליוני ש"ח)

יתרת צבר 2019	יתרת צבר 2020	יתרת צבר 2021	יתרת צבר 2022	
3,427	3,926	5,323	5,901	בניה למגורים
1,562	2,086	2,043	3,203	בניה לא למגורים
1,267	2,610	2,430	2,384	תשתיות
141	81	425	94	ייזום וביצוע למגורים
6,397	8,703	10,221	11,581	סה"כ צבר בדוחות הכספיים

עדכון : החל מיום 31 בדצמבר 2022 ועד סמוך למועד הדוח, נכנסו לצבר ההזמנות בתחום הפעילות, פרויקטים נוספים בהיקף של כמיליארד ש"ח.

שקף 11 – ארבעה תחומי פעילות עיקריים

- תשתיות
- בניה לא למגורים
- בניה למגורים
- ייזום וביצוע למגורים

שקף 12 – מבנה הכנסות סינרגטי המאפשר פיזור סיכונים וצמיחה

גרף פאי – הכנסות לפי תחומי פעילות

תחום פעילות	הכנסות לתקופה
בניה למגורים	36%
בניה לא למגורים	30%
תשתיות	26%
ייזום וביצוע למגורים	8%

הכנסות 2022 כ- 4.5 מיליארד ש"ח

גרף פאי – צבר לפי תחומי פעילות

תחום פעילות	צבר לתקופה
בניה למגורים	51%
בניה לא למגורים	28%
תשתיות	20%
ייזום וביצוע למגורים	1%

צבר ל- 31.12.22 – 11.6 מיליארד ש"ח

שקף 13 – תשתיות – צבר הזמנות, הכנסות ורווחיות (במיליוני ש"ח)

הכנסות – גרף BAR:

תקופה	הכנסות
2020	768
2021	932
2022	1,159

רווח גולמי – גרף BAR:

תקופה	רווח גולמי
2020	17
2021	21
2022	78

צבר – גרף BAR:

תקופה	צבר
2020	2,610
2021	2,430
2022	2,384

שקף 14 – תשתיות – פרויקטים בולטים

שם הפרויקט	היקף כספי מוערך (מיליוני ש"ח)	שיעור גמר	מועד השלמה צפוי
מסילה מזרחית קטע B	741	91%	רבעון 1, 2023
נתיבים מהירים - חניון שפיים וכביש 541	903	13%	רבעון 4, 2025

שקף 15 – בניה לא למגורים – צבר הזמנות, הכנסות ורווחיות (במיליוני ש"ח)

הכנסות – גרף BAR:

תקופה	הכנסות
2020	919
2021	1,084
2022	1,350

רווח גולמי – גרף BAR:

תקופה	רווח גולמי
2020	9
2021	33
2022	77

צבר – גרף BAR:

תקופה	צבר
2020	2,086
2021	2,043
2022	3,203

שקף 16 – בניה לא למגורים – פרויקטים בולטים

שם הפרויקט	היקף כספי מוערך (מיליוני ש"ח)	שיעור גמר	מועד השלמה צפוי
קרית הממשלה המחוזית ירושלים	482	46%	רבעון 3, 2024
משרד המשפטים	527	92%	רבעון 4, 2023
TOHA 2	530	5%	רבעון 3, 2026

שקף 17 – בניה למגורים – צבר הזמנות, הכנסות ורווחיות (במיליוני ש"ח)

הכנסות – גרף BAR מצטבר:

תקופה	הכנסות	הכנסות במרווח אפס	סה"כ הכנסות
2020	1,522	294	1,816
2021	1,562	235	1,797
2022	1,177	458	1,635

גידול במרווח אפס – מחזור ההכנסות של פרויקטים במרווח אפס גדל בשנים האחרונות

רווח גולמי – גרף BAR:

תקופה	רווח גולמי
2020	111
2021	101
2022	74

שיעור הריווחיות – שיעור הרווחיות, בנטרול מחזור במרווח אפס, נותר ללא שינוי בשנה האחרונה

צבר – גרף BAR:

תקופה	צבר
2020	3,926
2021	5,323
2022	5,901

גידול בצבר – כניסות לצבר של פרויקטים משמעותיים

שקף 18 – בניה למגורים – פרויקטים בולטים

שם הפרויקט	היקף כספי מוערך (מיליוני ש"ח)	שיעור גמר	מועד השלמה צפוי
כרמי הנדיב שלב א+ב	493	5%	רבעון 3, 2024
אאורה רמת חן	556	3%	רבעון 3, 2026
Upper House – יד אליהו	596	37%	רבעון 2, 2025
MOMENT בת ים (השבטים)	688	10%	רבעון 1, 2025
DUO סמל דרום *	444	2%	רבעון 2, 2027
אאורה רמת השרון שלב ב'	446	0%	רבעון 2, 2026
מגדלי גינדי תל אביב- מגדל 3	480	89%	רבעון 4, 2023
מגדלי גינדי תל אביב- מגדל 4	499	32%	רבעון 4, 2025
נופי בן שמן	419	31%	רבעון 3, 2024

* חלק החברה

שקף 19 – ייזום וביצוע למגורים

פרויקטים בהקמה

שם הפרויקט	מיקום	חלק החברה	מספר יחידות דיור	מתוכם יח"ד בשוק החופשי	מועד השלמה צפוי
נרקיסים	ראשון לציון	50%	554	160	2023
סביוני עיר היין	אשקלון	100%	423	127	2023
יוניק אורבן	באר יעקב	50%	98	20	2023
טימישוארה בניין I	רומניה	100%	116	116	2023
טימישוארה בניין H	רומניה	100%	116	116	2024

פרויקטים שהסתיימו

שם הפרויקט	מיקום	חלק החברה	מספר יחידות במלאי
יוניק טופ	ראשון לציון	50%	11

שקף 20 – ייזום וביצוע למגורים

פרויקטים בולטים:

שם הפרויקט	תאור	פרטים
SWOMIN	שטח בכפר סוומין הממוקם דרומית לוורשה, לבניית כ- 148 יח"ד צמודות קרקע, בשני שלבים	<ul style="list-style-type: none"> • מיקום: וורשה • היקף הפרויקט: 148 יח"ד • עלות הקרקע: 11 מ"ח • קיים אישור בניה
PRAGA	בניה רוויה בסמוך לביה"ס האמריקאי בשכונת פיפרא. מורכב מארבעה שלבים בהיקף כולל של כ-100 מ' אירו	<ul style="list-style-type: none"> • מיקום: בוקרשט • היקף הפרויקט: 900 יח"ד • עלות הקרקע: 25 מ"ח • בתהליך אישור תב"ע
DENYA LAKE	שטח בשכונת פיפרא, לבניית כ- 75 יח"ד צמודות קרקע	<ul style="list-style-type: none"> • מיקום: בוקרשט • היקף הפרויקט: 77 מגרשים / יח"ד צמודי קרקע • עלות הקרקע: 18 מ"ח • בתהליך אישור תב"ע
DENYA FOREST - BLOC I	בניין 2 מתוך 3, בן 12 קומות ו-116 יח"ד ביזמות מלאה של דניה רומניה. הבניה החלה במהלך 2021 ותסתיים ב-Q3-2023	<ul style="list-style-type: none"> • מיקום: טימישווארה • היקף הפרויקט: 116 יח"ד • עלות הקרקע: 3 מ"ח • בבניה
DENYA FOREST - BLOC H	בניין 3 מתוך 3, בן 12 קומות ו-116 יח"ד ביזמות מלאה של דניה רומניה. הבניה החלה במהלך 2022 ותסתיים ב-Q4-2024	<ul style="list-style-type: none"> • מיקום: טימישווארה • היקף הפרויקט: 116 יח"ד • עלות הקרקע: 3 מ"ח • בבניה
DENYA CORBEANCA	שטח בשכונת קורביאנקה בגודל של 223 א' מ"ר, לבניית כ-350 יח"ד צמודות קרקע	<ul style="list-style-type: none"> • מיקום: בוקרשט • היקף הפרויקט: 350 מגרשים / יח"ד צמודי קרקע • עלות הקרקע: 14 מ"ח • התקבל אישור תב"ע

חוזקות יזמיות

- מימון קרקע מהון עצמי
- ללא חוב פרויקטלי
- אין חשיפה לעליית ריבית

שקף 21 – זכיינות – פרויקטים זכייניים

בשלב הקמה/תפעול:

• כבישים

נתיבי היובל

15%	החזקה אפקטיבית בזכיון -
100%	החזקה במפעיל -
עד 2031	תקופת הזכיון -

נתיבים מהירים

25%	החזקה בזכיון -
50%	החזקה בקבלן -
11/2022	צו תחילת העבודות -

הוגשו הצעות במכרז:

• רכבת קלה

רכבת קלה י-ם (קו כחול)

47.5%	החזקה בזכיון -
75%	החזקה בקבלן -
08/2022	הוגשה הצעה במכרז -

• בינוי

ג'נרי 3 (משרדי ממשלה)

100%	החזקה בזכיון -
100%	החזקה בקבלן -
11/2022	הוגשה הצעה במכרז -