

מצגת לשוק ההון – דניה – Q1-2023

שקף 1 – כותרת



חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

בונים את העתיד

Q1 - 2023

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 ובדוח הרבעוני ליום 31.3.2023 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

- 12.3 מיליארד ש"ח - צבר הזמנות
- 1.3 מיליארד ש"ח - מחזור לתקופה
- 50 מיליוני ש"ח – רווח נקי
- 25% - גידול ברווח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד
- 40 מיליוני ש"ח – דיבידנד שהוכרז לתקופה
- 788 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:

- 423 מיליוני ש"ח הון חוזר חיובי
- 788 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- 50 מיליוני ש"ח

גרף BAR – רווח נקי

מיליוני ש"ח	תקופה
105	2020
132	2021
175	2022
40	Q1-2022
50	Q1-2023

גידול של 25% לעומת התקופה המקבילה אשתקד

גרף BAR – הכנסות

מיליוני ש"ח	תקופה
3,559	2020
4,060	2021
4,486	2022
1,034	Q1-2022
1,335	Q1-2023

גידול של 29% לעומת התקופה המקבילה אשתקד

גרף BAR – צבר הזמנות

תקופה	בניה למגורים	בניה לא למגורים	תשתיות	ייזום וביצוע למגורים	סה"כ
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
Q1-2022	5,470	2,729	2,510	299	11,008
Q1-2023	6,472	3,314	2,403	71	12,261

גרף EBITDA – BAR

תקופה	מיליוני ש"ח
2020	143
2021	218
2022	288
Q1-2022	67
Q1-2023	79

גידול של 18% לעומת התקופה המקבילה אשתקד

שקף 8 – מאזן התחייבויות והון 31.3.2023 (באלפי ש"ח)

31.12.2022	31.3.2023	
2,297,570	2,431,925	סך המאזן
1,904,307	2,064,577	סה"כ נכסים שוטפים
115,325	86,103	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות וצדדים קשורים
70,664	74,159	מלאי מקרקעין
207,274	207,086	רכוש קבוע ונכסים בלתי שוטפים אחרים
393,263	367,348	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
1,529,074	1,641,628	סה"כ התחייבויות שוטפות
63,597	64,241	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
704,899	726,056	הון

שקף 9 – צבר הזמנות מאוחד – לפי מגזרי פעילות (במיליוני ש"ח)

יתרת צבר 2020	יתרת צבר 2021	יתרת צבר 2022	יתרת צבר 31/3/2023	
3,926	5,323	5,901	6,472	בניה למגורים
2,086	2,043	3,203	3,314	בניה לא למגורים
2,610	2,430	2,384	2,403	תשתיות
81	425	94	71	ייזום וביצוע למגורים
8,703	10,221	11,581	12,261	סה"כ צבר בדוחות הכספיים

עדכון : החל מיום 31 במרס 2023 ועד סמוך למועד הדוח, נכנסו לצבר ההזמנות בתחום הפעילות, פרויקטים נוספים בהיקף של כ- 600 מיליון ש"ח.

שקף 10 – ארבעה תחומי פעילות עיקריים

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

שקף 11 – מבנה הכנסות סינרגטי המאפשר פיזור סיכונים וצמיחה

גרף פאי – הכנסות לפי תחומי פעילות

תחום פעילות	הכנסות לתקופה
בניה למגורים	43%
בניה לא למגורים	33%
תשתיות	22%
ייזום וביצוע למגורים	2%

הכנסות Q1-2023 כ- 1.3 מיליארד ש"ח

גרף פאי – צבר לפי תחומי פעילות

תחום פעילות	צבר לתקופה
בניה למגורים	53%
בניה לא למגורים	27%
תשתיות	20%
ייזום וביצוע למגורים	0.6%

צבר ל- 31.3.23 – 12.3 מיליארד ש"ח

שקף 12 – תשתיות – צבר הזמנות, הכנסות ורווחיות (במיליוני ש"ח)

הכנסות – גרף BAR:

תקופה	הכנסות
2021	932
2022	1,159
Q1-2022	249
Q1-2023	297

רווח גולמי – גרף BAR:

תקופה	רווח גולמי
2021	21
2022	78
Q1-2022	15
Q1-2023	23

צבר – גרף BAR:

תקופה	צבר
2021	2,430
2022	2,384
Q1-2022	2,510
Q1-2023	2,403

שקף 13 – תשתיות – פרויקטים בולטים

שם הפרויקט	היקף כספי מוערך (מיליוני ש"ח)	שיעור גמר	מועד השלמה צפוי
מסילה מזרחית קטע B	743	97%	רבעון 2, 2023
נתיבים מהירים - חניון שפיים וכביש 541	886	21%	רבעון 4, 2025

שקף 14 – בניה לא למגורים – צבר הזמנות, הכנסות ורווחיות (במיליוני ש"ח)

הכנסות – גרף BAR:

תקופה	הכנסות
2021	1,084
2022	1,350
Q1-2022	286
Q1-2023	433

רווח גולמי – גרף BAR:

תקופה	רווח גולמי
2021	33
2022	77
Q1-2022	14
Q1-2023	22

צבר – גרף BAR:

צבר	תקופה
2,043	2021
3,203	2022
2,729	Q1-2022
3,314	Q1-2023

שקף 15 – בניה לא למגורים – פרויקטים בולטים

שם הפרויקט	היקף כספי מוערך (מיליוני ש"ח)	שיעור גמר	מועד השלמה צפוי
קרית הממשלה המחוזית ירושלים	524	53%	רבעון 3, 2024
משרד המשפטים	527	96%	רבעון 4, 2023
TOHA 2	531	9%	רבעון 3, 2026

שקף 16 – בניה למגורים – צבר הזמנות, הכנסות ורווחיות (במיליוני ש"ח)

הכנסות – גרף BAR מצטבר:

תקופה	הכנסות	הכנסות במרווח אפס	סה"כ הכנסות
2021	1,562	* 235	1,797
2022	1,177	* 458	1,635
Q1-2022	286	* 84	370
Q1-2023	439	* 141	580

* הכנסות במרווח אפס

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

רווח גולמי – גרף BAR:

תקופה	רווח גולמי
2021	101
2022	74
Q1-2022	19
Q1-2023	25

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

צבר – גרף BAR:

צבר	תקופה
5,323	2021
5,901	2022
5,470	Q1-2022
6,472	Q1-2023

גידול בצבר – כניסות לצבר של פרויקטים משמעותיים

שקף 17 – בניה למגורים – פרויקטים בולטים

שם הפרויקט	היקף כספי מוערך (מיליוני ש"ח)	שיעור גמר	מועד השלמה צפוי
קרמי הנדיב שלב א+ב	493	8%	רבעון 3, 2024
אאורה רמת חן	600	5%	רבעון 3, 2026
Upper House – יד אליהו	599	45%	רבעון 2, 2025
MOMENT בת ים (השבטים)	719	15%	רבעון 1, 2025
קרוסו ירושלים – פינוי בינוי	438	0%	רבעון 4, 2027
DUO סמל דרום *	452	5%	רבעון 2, 2027
אאורה רמת השרון שלב ב'	446	0%	רבעון 2, 2026
מגדלי גינדי תל אביב- מגדל 3	482	94%	רבעון 4, 2023
מגדלי גינדי תל אביב- מגדל 4	512	40%	רבעון 4, 2025
נופי בן שמן	425	40%	רבעון 3, 2024

* חלק החברה

שקף 18 – ייזום וביצוע למגורים

פרויקטים יזמיים

שם הפרויקט	מיקום	חלק החברה	מספר יחידות דיור	מספר יחידות דיור שנמכרו	מועד השלמה צפוי
נרקיסים בניין 71	ראשון לציון	50%	76	76	2023
סביוני עיר היין	אשקלון	100%	423	423	2023
יוניק אורבן	באר יעקב	50%	98	96	2023
טימישוארה בניין I	רומניה	100%	116	70	2023
טימישוארה בניין H	רומניה	100%	116	7	2024
יוניק טופ	ראשון לציון	50%	377	366	הסתיים

שקף 19 – ייזום וביצוע למגורים

פרויקטים בולטים:

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

חזקות יזמיות

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

שקף 20 – 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 -