

מצגת לשוק ההון – דניה – Q4-2021

שקף 1 – כותרת



חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

2021 (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 2021 אשר פורסם ביום 3.3.2022 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.

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

שקף 4 – חוסן פיננסי מוכח

- 4.1 מיליארד ש"ח - מחזור שנתי
- 213 מיליון ש"ח - רווח נקי בשנת 2021
- 132 מיליון ש"ח - רווח מפעילות נמשכת בשנת 2021
- 26% - גידול ברווח השנתי
- 120 מיליון ש"ח - במהלך שנת 2021 חולקו דיבידנדים בסך של 90 מ"ש"ח ולאחר תאריך המאזן הוכרז דיבידנד נוסף של 30 מ"ש"ח
- 4.5% ליום 1.3.22 - תשואת דיבידנד למניה
- 11.1 מיליארד ש"ח - צבר הזמנות
- 809 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- 213 מיליון ש"ח

גרף BAR – רווח מפעילות נמשכת

מיליוני ש"ח	תקופה
63	2018
63	2019
105	2020
132	2021

גידול של 26% משנת 2020

גרף EBITDA – BAR

מיליוני ש"ח	תקופה
69	2018
84	2019
143	2020
218	2021

גידול של 53% משנת 2020

גרף BAR – הכנסות

מיליוני ש"ח	תקופה
3,586	2018
3,365	2019
3,559	2020
4,060	2021

גידול של 14% משנת 2020

גרף BAR – צבר לפי מגזרי פעילות

תקופה	בניה למגורים	בניה לא למגורים	תשתיות	ייזום וביצוע למגורים	סה"כ
2018	2,694	2,247	1,150	310	6,400
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

גידול של 15% משנת 2020

שקף 6 – מבנה הכנסות סינרגטי המאפשר פיזור סיכונים וצמיחה

גרף פאי – הכנסות לפי תחומי פעילות

תחום פעילות	הכנסות לתקופה
בניה למגורים	44%
בניה לא למגורים	27%
תשתיות	23%
ייזום וביצוע למגורים	6%

הכנסות 2021 כ- 4.1 מיליארד ש"ח

גרף פאי – צבר לפי תחומי פעילות

תחום פעילות	צבר לתקופה
בניה למגורים	48%
בניה לא למגורים	26%
תשתיות	22%
ייזום וביצוע למגורים	4%

צבר - 11.1 מיליארד ש"ח

שקף 7 – בנייה למגורים

צבר הזמנות, הכנסות ורווחיות (במיליוני ש"ח)

2019	2020	2021	
1,765	1,816	1,797	הכנסות
80	111	101	רווח גולמי
3,427	3,926	5,323	צבר
52%	51%	44%	שיעור הכנסות מסך מחזור החברה

פרויקטים בולטים

שם הפרויקט	היקף כספי מוערך (מיליוני ש"ח)	שיעור גמר ליום 31.12.21	מועד השלמה צפוי
בת ים MOMENT (השבטים)	697	2%	רבעון 2, 2025
Upper House - יד אליהו	569	15%	רבעון 3, 2024
אאורה רמת חן	555	0%	רבעון 3, 2026
מגדלי TLV תל אביב- מגדל 3	459	66%	רבעון 1, 2023
מגדלי TLV תל אביב- מגדל 4	458	16%	רבעון 1, 2025

שם הפרויקט	היקף כספי מוערך (מיליוני ש"ח)	שיעור גמר ליום 31.12.21	מועד השלמה צפוי
אאורה רמת השרון שלב ב	446	0%	רבעון 1, 2026
נופי בן שמן	400	2%	רבעון 3, 2024

שקף 8 – בנייה לא למגורים

צבר הזמנות, הכנסות ורווחיות (במיליוני ש"ח)

2019	2020	2021	
761	919	1,084	הכנסות
(21.7)	9	33	רווח גולמי
2,356	2,991	2,880	צבר
23%	26%	27%	שיעור הכנסות מסך מחזור החברה

פרויקטים בולטים

שם הפרויקט	היקף כספי מוערך (מיליוני ש"ח)	שיעור גמר ליום 31.12.21	מועד השלמה צפוי
משרד המשפטים	493	84%	רבעון 4, 2022
קרית הממשלה המחוזית ירושלים	447	27%	רבעון 2, 2024
פרוייקט התקשוב *	947	5%	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)

2019	2020	2021	
667	768	932	הכנסות
11	17	21	רווח גולמי
1,267	2,610	2,430	צבר
20%	22%	23%	שיעור הכנסות מסך מחזור החברה

פרויקטים בולטים

שם הפרויקט	היקף כספי מוערך (מיליוני ש"ח)	שיעור גמר ליום 31.12.21	מועד השלמה צפוי
הקו האדום - קטע מזרחי *	834	97%	רבעון 1, 2022
מסילה מזרחית קטע B	675	59%	רבעון 1, 2023

* חלק החברה.

שקף 10 – פרויקטים יזמיים

פרויקטים בהקמה

שם הפרויקט	מיקום	חלק החברה	מספר יחידות דיור	מתונם יח"ד בשוק החופשי	היקף כספי (חלק החברה במש"ח)	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר החברה (חלק במש"ח)	מועד השלמה צפוי
נרקיסים	ראשון לציון	50%	554	160	437	19	2022-2023
סבינו עיר היין	אשקלון	100%	423	127	447	32	2023
יוניק אורבן	באר יעקב	50%	98	20	87	10	2023
טימישוארה	רומניה	100%	233	233	69	16	2022-2023

פרויקטים שהסתיימו

שם הפרויקט	מיקום	חלק החברה	מספר יחידות במלאי	הכנסות צפויות מדירות במלאי (חלק החברה במש"ח)	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר החברה (חלק במש"ח)
יוניק טופ	ראשון לציון	50%	31	56	17

מלאי מקרקעין

פרויקטים ברומניה	עלות קרקע מקורית ליום 31.12.21	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%	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 בזמיונם) ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמיונם 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 31.12.2021 (באלפי ש"ח)

31.12.2020 פרופורמה	31.12.2021	
1,987,825	2,255,343	סך המאזן
1,581,101	1,882,933	סה"כ נכסים שוטפים
152,199	126,137	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות וצדדים קשורים
125,204	66,391	מלאי מקרקעין
129,321	179,882	רכוש קבוע ונכסים בלתי שוטפים אחרים
406,724	372,410	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
1,421,176	1,558,012	סה"כ התחייבויות שוטפות
55,918	-	הלוואות לזמן ארוך
52,293	67,880	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
108,211	67,880	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
458,438	629,450	הון

שקף 12 – רווח והפסד (במיליוני ש"ח)

2019 פרופורמה	2020 פרופורמה	2021	2020 Q4 פרופורמה	2021 Q4	
3,365	3,559	4,060	901	1,129	הכנסות
82	138	198	41	57	רווח גולמי
63	105	132	31	46	רווח מפעילות נמשכת
63	105	213	31	46	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

שקף 14 – רווח רבעוני שנת 2021 (במיליוני ש"ח)

סה"כ 2021	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
4,060.4	1,128.8	1,005.5	916.4	1,009.7	הכנסות
198.1	56.8	50.7	47.6	43.0	רווח (הפסד) גולמי
132.2	46.1	30.2	28.3	27.6	רווח מפעילות נמשכת

גרף BAR מנתוני הרווח בטבלה הנ"ל.

שקף 15 – צבר הזמנות מאוחד – לפי מגזרי פעילות (במיליוני ש"ח)

יתרת צבר 2018	יתרת צבר 2019	יתרת צבר 2020	יתרת צבר 2021	
2,694	3,427	3,926	5,323	בניה למגורים
1,452	1,562	2,086	2,043	בניה לא למגורים
310	141	81	425	ייזום וביצוע למגורים
1,150	1,267	2,610	2,430	תשתיות
5,605	6,397	8,703	10,221	סה"כ צבר בדוחות הכספיים
795	795	906	837	חברות כלולות *
6,400	7,192	9,608	11,058	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 31 בדצמבר 2021 ועד סמוך למועד הדוח, נכנסו לצבר ההזמנות בתחום הפעילות פרויקטים נוספים בהיקף של כ-1,225 מיליון ש"ח, מתוכם סך של כ-290 מיליון ש"ח כאופציה של מזמין העבודה.

שקף 16 – בונים קדימה

▪ קבלנות וביצוע

- המשך תנופת הבניה בדגש על פרויקטים בהיקף ביצוע גדול בתחום המגורים והלא למגורים. היקף עסקאות הדיור בישראל נמצא במגמת עליה, כאשר הקצב השנתי בשנת 2021 עומד על כ- 151 אלף עסקאות, גידול של 41% לעומת שנת 2020.
- תנופת ביצוע בתחום התשתיות לאור הגידול בתקציב המדינה בתחום.
- במסגרת תקציב המדינה, התקציב לתשתיות בשנת 2022 מסתכם ב- 43.7 מליארד ש"ח לעומת כ- 33 מליארד ש"ח בשנת 2021.

▪ יזמות

- אלפי דירות נמצאות בשלבי ביצוע ותכנון.
- בכוונת החברה להגדיל את צבר הפרויקטים בתחום היזמי בארץ ובחו"ל.

▪ זכיינות PFI/BOT

- **נתיבים מהירים** – התקבל אישור המדינה להחלפת לפידות בחברת נתיב לעיר, שמהווה את הזכיין לנתיבים המהירים. נדרש אישור של האורגנים של דניה ולפידות לאישור כניסת דניה לזכיין
- **מרכזי פרויקטי PPP** נוספים, בעיקר בתחום הרכבת, לרבות פרויקט הקו הכחול בירושלים.

▪ פיתוח פעילות התעשייה המסורתית וחטיבת המערכות

- **תעשייה לבניה** - פעילות התעשייה בסיבוס, דניה מערכות ואלום דניה הינם סינרגטים לפעילות הקבלנות.
- מחזור פעילות של כ- **300** מליון ש"ח (מתוכם כ- 215 מליון ש"ח לחיצוניים).
- **מיזוג אוויר** - החברה החלה בפעילות חדשה בתחום מיזוג אויר בשותפות עם חברת ניופאן.