

מצגת לשוק ההון – דניה – Q2-2022

שקף 1 – כותרת



Q2 - 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 30.6.2022 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
- 2,000 דירות ביזמות
- 12 חברות בנות
- 3 מפעלים
- 80 מנופים ומשאבות בבעלות
- 1,820 עובדים
- 4 מדינות

שקף 4 – חוסן פיננסי מוכח

- 2.1 מיליארד ש"ח - מחזור בחציון H1-2022
- 81 מיליון ש"ח – רווח מפעילות נמשכת/ רווח נקי לחציון הראשון בשנת 2022
- 45% - גידול ברווח השנתי מפעילות נמשכת ביחס לתקופה המקבילה אשתקד
- 60 מיליון ש"ח - בגין שנת 2022 חילקה החברה דיבידנד בסך של 60 מ' ש"ח (כולל דיבידנד שהוכרז לאחר תאריך המאזן)
- 11.3 מיליארד ש"ח - צבר הזמנות
- 723 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- 81 מיליון ש"ח

גרף BAR – רווח מפעילות נמשכת

מיליוני ש"ח	תקופה
63	2019
105	2020
132	2021
56	H1-2021
81	H1-2022
28	Q2-2021
41	Q2-2022

גידול של 46% לעומת התקופה המקבילה אשתקד

גרף EBITDA – BAR

מיליוני ש"ח	תקופה
84	2019
143	2020
218	2021
95	H1-2021
137	H1-2022
47	Q2-2021
71	Q2-2022

גידול של 51% לעומת התקופה המקבילה אשתקד

גרף BAR – הכנסות

מיליוני ש"ח	תקופה
3,365	2019
3,559	2020
4,060	2021
1,926	H1-2021
2,102	H1-2022
916	Q2-2021
1,069	Q2-2022

גידול של 17% 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
H1-2021	4,653	3,245	2,248	585	10,731
H1-2022	5,175	3,352	2,571	227	11,325

שקף 6 – מבנה הכנסות סינרגטי המאפשר פיזור סיכונים וצמיחה

גרף פאי – הכנסות לפי תחומי פעילות

תחום פעילות	הכנסות לתקופה
בניה למגורים	35%
בניה לא למגורים	29%
תשתיות	26%
ייזום וביצוע למגורים	10%

הכנסות H1-2022 כ- 2.1 מיליארד ש"ח

גרף פאי – צבר לפי תחומי פעילות

תחום פעילות	צבר לתקופה
בניה למגורים	45%
בניה לא למגורים	30%
תשתיות	23%
ייזום וביצוע למגורים	2%

צבר ל- 30.6.22 - 11.3 מיליארד ש"ח

שקף 7 – בנייה למגורים

צבר הזמנות, הכנסות ורווחיות (במיליוני ש"ח)

2021 שנת	2021 H1	2022 H1	
1,797	936	747	הכנסות
101	52	35	רווח גולמי
5,323	4,653	5,175	צבר
44%	49%	36%	שיעור הכנסות מסך מחזור החברה

פרויקטים בולטים

שם הפרויקט	היקף כספי מוערך (מיליוני ש"ח)	שיעור גמר ליום 31.3.22	מועד השלמה צפוי
בת ים MOMENT (השבטים)	700	3%	רבעון 2, 2025
Upper House - יד אליהו	587	25%	רבעון 3, 2024
אאורה רמת חן	555	1%	רבעון 3, 2026
מגדלי TLV תל אביב- מגדל 3	479	24%	רבעון 1, 2025
מגדלי TLV תל אביב- מגדל 4	467	79%	רבעון 1, 2023
אאורה רמת השרון שלב ב	446	0%	רבעון 1, 2026
נופי בן שמן	406	12%	רבעון 3, 2024

שקף 8 – בנייה לא למגורים

צבר הזמנות, הכנסות ורווחיות (במיליוני ש"ח)

2021 שנת	2021 H1	2022 H1	
1,084	518	609	הכנסות
33	20	31	רווח גולמי
2,880	3,245	3,352	צבר
27%	27%	29%	שיעור הכנסות מסך מחזור החברה

פרויקטים בולטים

שם הפרויקט	היקף כספי מוערך (מיליוני ש"ח)	שיעור גמר ליום 30.6.22	מועד השלמה צפוי
TOHA 2	530	0%	רבעון 3, 2026
משרד המשפטים	517	88%	רבעון 4, 2022
קרית הממשלה המחוזית ירושלים	471	34%	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	2021 H1	2022 H1	
932	409	541	הכנסות
21	11	39	רווח גולמי
2,430	2,248	2,571	צבר
23%	21%	26%	שיעור הכנסות מסך מחזור החברה

פרויקטים בולטים

מועד השלמה צפוי	שיעור גמר ליום 30.6.22	היקף כספי מוערך (מיליוני ש"ח)	שם הפרויקט
רבעון 3, 2022	99%	837	הקו האדום - קטע מזרחי *
רבעון 1, 2023	79%	695	מסילה מזרחית קטע B

* חלק החברה.

שקף 10 – פרויקטים יזמיים

פרויקטים בהקמה

מועד השלמה צפוי	מתוכם יח"ד בשוק החופשי	מספר יחידות דיור	חלק החברה	מיקום	שם הפרויקט
2022-2023	160	554	50%	ראשון לציון	נרקסים
2023	127	423	100%	אשקלון	סביוני עיר היין
2023	20	98	50%	באר יעקב	יוניק אורבן
2022-2023	233	233	100%	רומניה	טימישוארה

פרויקטים שהסתיימו

מספר יחידות במלאי	חלק החברה	מיקום	שם הפרויקט
17	50%	ראשון לציון	יוניק טופ

מלאי מקרקעין

זכויות בנייה - מצב תכנוני מבוקש	זכויות בנייה - מצב תכנוני נוכחי	חלק החברה	עלות קרקע מקורית ליום 30.6.22	פרויקטים ברומניה
כ- 1,000 יח"ד בניה רוויה	בתהליך תכנון תב"ע	100%	28,159	Praga
116 יח"ד	קיים אישור בניה	100%	3,098	Timishuara
כ- 350 מגרשים/יח"ד צמודי קרקע	התב"ע אושרה בועדה מקומית. ממתין לאישור בכתב	100%	14,211	Corebeanca
75 יח"ד צמודי קרקע	בתהליך קבלת היתר בניה	100%	17,645	Voluntari
-		100%	7,488	Brasov
-		100%	3,221	Saftica

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 30.6.2022 (באלפי ש"ח)

31.12.2021	30.6.2022	
2,255,342	2,278,405	סך המאזן
1,882,933	1,881,398	סה"כ נכסים שוטפים
126,137	142,096	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות וצדדים קשורים
66,390	68,585	מלאי מקרקעין
179,882	186,326	רכוש קבוע ונכסים בלתי שוטפים אחרים
372,409	397,007	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
1,558,012	1,546,904	סה"כ התחייבויות שוטפות
67,880	65,362	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
629,450	666,139	הון

שקף 12 – רווח והפסד (במיליוני ש"ח)

פרופורמה	2020	2021	H1/2021	H1/2022	Q2/2021	Q2/2022	
	3,559	4,060	1,926	2,102	916	1,069	הכנסות
	138	198	91	135	48	69	רווח גולמי
	105	132	56	81	28	41	רווח מפעילות נמשכת
	105	213	137	81	28	41	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
11,325	Q2-2022

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

יתרת צבר 2019	יתרת צבר 2020	יתרת צבר 2021	יתרת צבר 30.6.2022	
3,427	3,926	5,323	5,175	בניה למגורים
1,562	2,086	2,043	2,598	בניה לא למגורים
1,267	2,610	2,430	2,571	תשתיות
141	81	425	227	ייזום וביצוע למגורים
6,397	8,703	10,221	10,571	סה"כ צבר בדוחות הכספיים
795	905	837	754	חברות כלולות *
7,192	9,608	11,058	11,325	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 30 ביוני 2022 ועד סמוך למועד הדוח, נכנסו לצבר ההזמנות בתחום הפעילות פרויקטים נוספים בהיקף של כ- 1,803 מליון ש"ח.