



# מצגת שוק ההון

מרץ 2021



# מידע צופה פני עתיד

מצגת זו אינה מהווה הצעה לרכישת ניירות ערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור. כמו כן, המידע הכלול במצגת זו מוצג למטרות נוחות בלבד, והינו בגדר תמצית בלבד ואינו מהווה המלצה ו/או חוות דעת. בהתאם, המצגת אינה מחליפה עיון בדיווחים שפרסמה החברה במערכת המגנ"א, הכוללים את המידע המלא והמחייב אודות החברה.

לפרטים אודות פעילות החברה, לרבות הסיכונים הכרוכים בפעילותה, יש לעיין בדיווחים המלאים של החברה, ובכלל כך בדוח התקופתי של החברה לשנת 2020 (כפי שפורסם ביום 24.03.2021, אסמכתא מס': 2021-01-042360).

המידע המהותי המוצג במצגת מבוסס על דיווחי החברה. עם זאת, עשויים להיכלל במצגת נתונים מעודכנים לא מהותיים, ובכלל כך נתונים המוצגים באופן שונה באפיון ו/או בעריכה ו/או בפילוח ביחס לדיווחי החברה.

בנוסף, מצגת זו כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, במסגרת שקפים 5,8 ו-25 (בקשר עם מועדים צפויים להתחלת פרויקטים בתחום הנדל"ן היזמי וסיומם והיקף המכירות) ו-15 (בקשר עם פוטנציאל להגדלת המכירות בתעשייה). מידע כאמור מבוסס על הערכות והנחות של החברה של הנהלת החברה ונקודת ראותה, שהן בלתי ודאיות מטבען ומתבססות בחלקן על הערכות סובייקטיביות בלבד, אשר התממשותן אינה ודאית. התממשותן או אי התממשותן של המידע כאמור עלול להיות מושפע, בין היתר, מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה, כפי שמפורטים בסעיפים 5.15 ו-17 בפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2020, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה, מהתפתחויות בסביבה הכלכלית ובגורמים חיצוניים נוספים המשפיעים על פעילות החברה, אשר לא ניתן להעריכם מראש והם אינם מצויים בשליטת החברה. בהתאם, תוצאות פעילותה של החברה עלולות להיות שונות באופן מהותי מהתוצאות המוערכות או המשתמעות העולות מהמצגת. החברה אינה מתחייבת לעדכן או לשנות תחזית או הערכה כאמור ואינה מתחייבת לעדכן נתוני מצגת זו על מנת שישקפו אירועים או נסיבות שיחולו לאחר מועד עריכת המצגת.

# כרטיס ביקור

יתרונות תחרותיים -  
בחברה קיימת סינרגיה  
ואינטגרציה אנכית בין  
שלושת תחומי הפעילות



פועלת בשלושה תחומי  
פעילות: תשתיות ובנייה,  
תעשייה וייזום נדל"ן



הקבוצה הוקמה בשנת  
2003 ונשלטת על ידי גילי  
ויואל עזריה, מהנדסים  
אזרחיים בוגרי הטכניון



תחומי הפעילות של  
החברה נמצאים  
בצמיחה ונהנים מחוסן  
גם בתקופות משבר



מחברות התשתיות  
המובילות בישראל עם  
ידע ייחודי בתכנון וביצוע  
פרויקטים מורכבים







# הקבוצה במספרים, 31 בדצמבר 2020

צבר דירות למכירה  
מגזר הנדל"ן\*\*

**1.38**

מיליארד ש"ח

צבר מגזר  
התשתיות\*\*\*

**1.82**

מיליארד ש"ח

הון עצמי  
לבעלים

**168**

מיליוני ש"ח

שווי שוק  
(22/3)

**558**

מיליוני ש"ח

EBITDA  
12 חודשים 2020

**61**

מיליוני ש"ח

דיבידנד בגין  
2019/20

**15**

מיליוני ש"ח

\* כולל ביצוע פרויקטים של מגזר ייזום הנדל"ן.  
\*\* הכנסות חזויות שטרם הוכרו בגין פרויקטי ייזום נדל"ן (פירוט בשקף 8), לא כולל פרויקטים של התחדשות עירונית (מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד, ראו שקף 2).  
\*\*\* צבר ליום 31.12.2020 לא כולל זכיה במכרז להרחבת כביש 71 בהיקף של 222 מיליון ₪.  
\*\*\*\* מתוכו שולמו בשנת 2020 10 מיליון ₪ ו 5 מיליון הוכרזו בתאריך 22.03.2021.



# אירועים מהותיים בשנה האחרונה

**אפריל 2020**  
זכייה במכרז להכפלת כביש המנהרות (כביש 60)  
בהיקף של 273 מיליון ש"ח על פני 50 חודשים

**יוני 2020**  
אישור תב"ע לפרויקט התחדשות עירונית להקמת  
172 יח"ד (מכירת 100 יח"ד) בדרך השלום בתל אביב

**יולי 2020**  
אישור תב"ע לפרויקט התחדשות עירונית להקמת  
274 יח"ד (מכירת 238 יח"ד) בגבעת אולגה

**ספטמבר 2020**  
התקשרות לביצוע פרויקט בנייה למגורים של 150 יח"ד  
עבור צד ג', בראשון לציון, בהיקף של 121 מיליון ש"ח

**נובמבר 2020**  
התקשרות לביצוע עבודות תשתית וסלילה באזור  
הדרום, בהיקף של 86 מיליון ש"ח

**מרץ 2021**  
זכייה במכרז להרחבת כביש 71 בקטע שבין יששכר  
לבית שאן בהיקף של 222 מיליון ש"ח

**מרץ 2020**  
זכייה במכרז תכנון  
ביצוע לעבודות  
תשתית לחיבור  
נמל המפרץ  
(חיפה) בהיקף של  
107 מיליון ש"ח על  
פני 28 חודשים

**ספטמבר 2020**  
זכייה במכרז ריבודים באזור הדרום (ייצור,  
אספקה ופיזור אספלט)

**מרץ 2020**  
זכייה במכרז  
תכנון ביצוע  
להקמת מחלף  
להבים בהיקף  
של 78 מיליון  
ש"ח על פני כ-  
30 חודשים

**נובמבר 2019**  
זכייה במכרז  
מחיר למשתכן  
לבניית 199  
יח"ד בצומת  
סביון, אור  
יהודה

**ספטמבר 2019**  
זכייה במכרז  
מחיר למשתכן  
לבניית 390  
יח"ד בצריפין,  
ראשון לציון

**ספטמבר 2020**  
מכירת שטחי המסחר בפרויקט המחיר למשתכן  
בצריפין, ראשון לציון בתמורה לכ- 47 מיליון ש"ח

**דצמבר 2020**  
מכירת שטחי המסחר בפרויקט המחיר למשתכן  
בצומת סביון באור יהודה בתמורה לכ- 24 מיליון ש"ח

**דצמבר 2020**  
זכייה במכרז לבניית 76 יחידות דיור בשכונת סיגליות  
בבאר שבע

# רה ארגון בקבוצה

הקבוצה השלימה רכישת כל החזקות המיעוט בכל חברות הבנות בקבוצה שלא היו בבעלותה המלאה (ובכלל כד רכשה את כל החזקות המיעוט בחברת ייזום הנדל"ן והחזקות המיעוט במספר חברות בתחום התשתיות).

החברה פועלת לאיחוד תחת חברה אחת של כל פעילות הקבוצה בתחום התשתיות, למעט חברת המגורים, וכד תשיג, בין היתר, יתרונות עסקיים שונים, ובכלל כד יישום סינרגיה בקבוצה על דרך של ייעול התשומות הניהוליות והתפעוליות תוך איחוד פונקציות, ניצול יעיל יותר של משאבים וכיו"ב.







## מגזר ייזום נדל"ן





# מגזר ייזום נדל"ן – הצפת ערך בשנים הקרובות



**צבר דירות למכירה של מעל 923 יח"ד בהיקף כספי מוערך של 1.38\* מיליארד ש"ח, לא כולל צבר של פרויקטי ההתחדשות העירונית**



שני פרויקטים בהתחדשות עירונית, דרך השלום בתל אביב – 172 יח"ד (מהן 100 חדשות) וגבעת אולגה – 274 יח"ד (מהן 238 חדשות), לאחר אישור תב"ע



ארבעה פרויקטים של מחיר למשתכן בב"ש (בשלבי סיום ביצוע ומכירות), במבשרת ציון, ראשון לציון, צומת סביון (בשלבי תכנון), ושכונת סיגליות בבאר שבע (חדש)



אורון המגורים - יכולת ביצוע גבוהה במגזר התשתיות לביצוע איכותי של הצבר



\* מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד, ראו שקף 2.







# פרויקטים בביצוע ובתכנון

להלן פירוט יח"ד והכנסות חזויות בפרויקטים (לא כולל התחדשות עירונית)\*:

פרויקטים בביצוע	סה"כ יח"ד	יח"ד שנמכרו	נותרו למכירה <sup>[1]</sup>	הכנסות שטרם הוכרו (מיליוני ₪)
סיגליות ב"ש	284	281	3	28
פרויקטים מחיר למשתכן	סה"כ יח"ד	יח"ד שנמכרו	נותרו למכירה <sup>[1]</sup>	הכנסות שטרם הוכרו (מיליוני ₪)
צומת סביון, אור יהודה <sup>[2]</sup>	245 <sup>[3]</sup>	-	245	368 <sup>[3]</sup>
צריפין, ראשון לציון <sup>[2]</sup>	390	-	390	587
מבשרת ציון	211 <sup>[3]</sup>	-	211	311
פרויקטים בתכנון	סה"כ יח"ד	יח"ד שנמכרו	נותרו למכירה <sup>[1]</sup>	הכנסות שטרם הוכרו (מיליוני ₪)
סיגליות ב"ש	76	-	76	90
<b>סה"כ</b>	<b>1,207</b>	<b>281</b>	<b>926</b>	<b>1,384</b>

\* המידע בדבר ההכנסות שטרם הוכרו הינו מידע צופה פני עתיד, ראו שקף 2.

פרויקטי המחיר למשתכן חזויים להתחיל במהלך 2021 ולהסתיים בסוף 2023 (מידע צופה פני עתיד, ראו שקף 2)

הפרויקטים בתכנון (לרבות פרויקטי ההתחדשות העירונית), יבוצעו במגזר התשתיות של הקבוצה - חברת "אורן המגורים" (כפי שמבוצע פרויקט סיגליות כיום).

[1] ליום 31/12/2020. נכון למועד החתימה על הדוחות (22/03/2020) בוצעו הרשמות ל- 2 יח"ד נוספות (מניסיון החברה מרביתן הופכות לחוזים מחייבים).

[2] בנוסף ליח"ד, בפרויקטים בצומת סביון ובראשון לציון, לחברה גם שטחי מסחר בהיקף של 1,100 מ"ר ו- 1,700 מ"ר בהתאמה.

שטחי המסחר באור יהודה נמכרו בחודש 12/2020 בתמורה ל- 24 מיליון ₪ ובראשון לציון נמכרו בחודש 9/2020 תמורת כ- 47 מיליון ש"ח.

[3] הנתונים כוללים שב"ס, באופן שהפרויקט במבשרת ציון כולל שב"ס של 35 יח"ד שאושרו והפרויקט באור יהודה כולל שב"ס של 46 יח"ד שטרם אושרו ואין וודאות כי יאושרו.



# התחדשות עירונית, פרויקטים עיקריים

הפרויקטים בדרך השלום וגבעת אולגה, לאחר אישור תב"ע וחזויים להתחיל בשנת 2023 (מידע צופה פני עתיד, ראו שקף 2). הקמת הפרויקטים כפופה להתקיימות תנאים מתלים ובכלל כך השגת 100% חתימות, היתר בניה וליווי בנקאי.

\* כולל יחידות עבור הדיירים הקיימים

מיקום	אחוז חוזים חתומים	סטטוס	מספר יח"ד קיימות	סה"כ יח"ד חדשות*
פינוי בינוי תל אביב - דרך השלום	כ-90%	תב"ע מאושרת	72	172
פינוי בינוי גבעת אולגה	כ-100%	תב"ע מאושרת	36	274
פינוי בינוי בת ים - החשמונאים	כ-70%	תב"ע מאושרת חלקית, תוכנית לאיחוד וחלוקה אושרה להפקדה	72	267
פינוי בינוי בת ים - המגינים	בשלבי חתימת הסכם מחייב	לקראת הגשה לוועדה המקומית	76 יח"ד   13 חנויות	320
פינוי בינוי בת ים - בלפור	כ-80%	לקראת הגשה שנייה לוועדה המקומית	61 יח"ד   13 חנויות	248
פינוי בינוי הוד השרון - מגדאל	כ-71% חתימה על הסכם מחייב	לקראת הגשה לוועדה המקומית	32	117
פינוי בינוי יבנה	כ-80%	לקראת הגשה לוועדה המקומית	48 יח"ד   5 חנויות	202

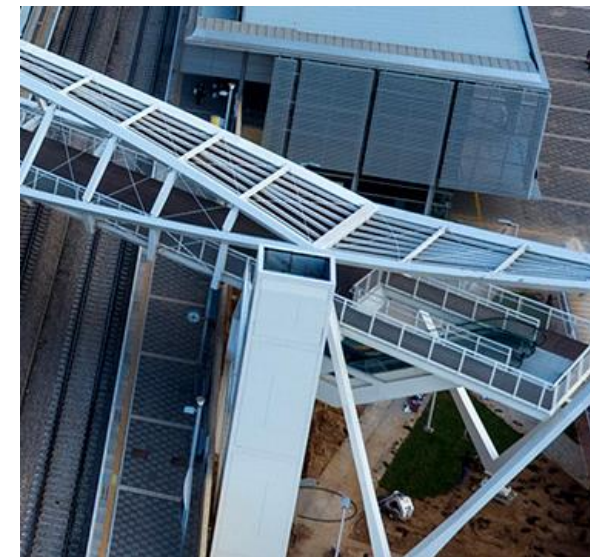




## מגזר התשתיות



# מגזר התשתיות – מכרזים בהיקף חסר תקדים



צבר של 1.8 מיליארד ש"ח - גידול משמעותי  
שתומך בהגדלת היקפי הפעילות תוך שיפור  
תמהיל הפרויקטים



מוניטין, ותק, ניסיון מוכח וידע ייחודי בתכנון  
וביצוע פרויקטים גדולים ומורכבים



חסמי כניסה גבוהים



תוכנית רב שנתית של הממשלה  
לפיתוח תשתיות בישראל, בהיקף של  
מעל 200 מיליארד ש"ח



איתנות פיננסית ויכולת גיוס אשראי  
וערבויות למימון פרויקטים



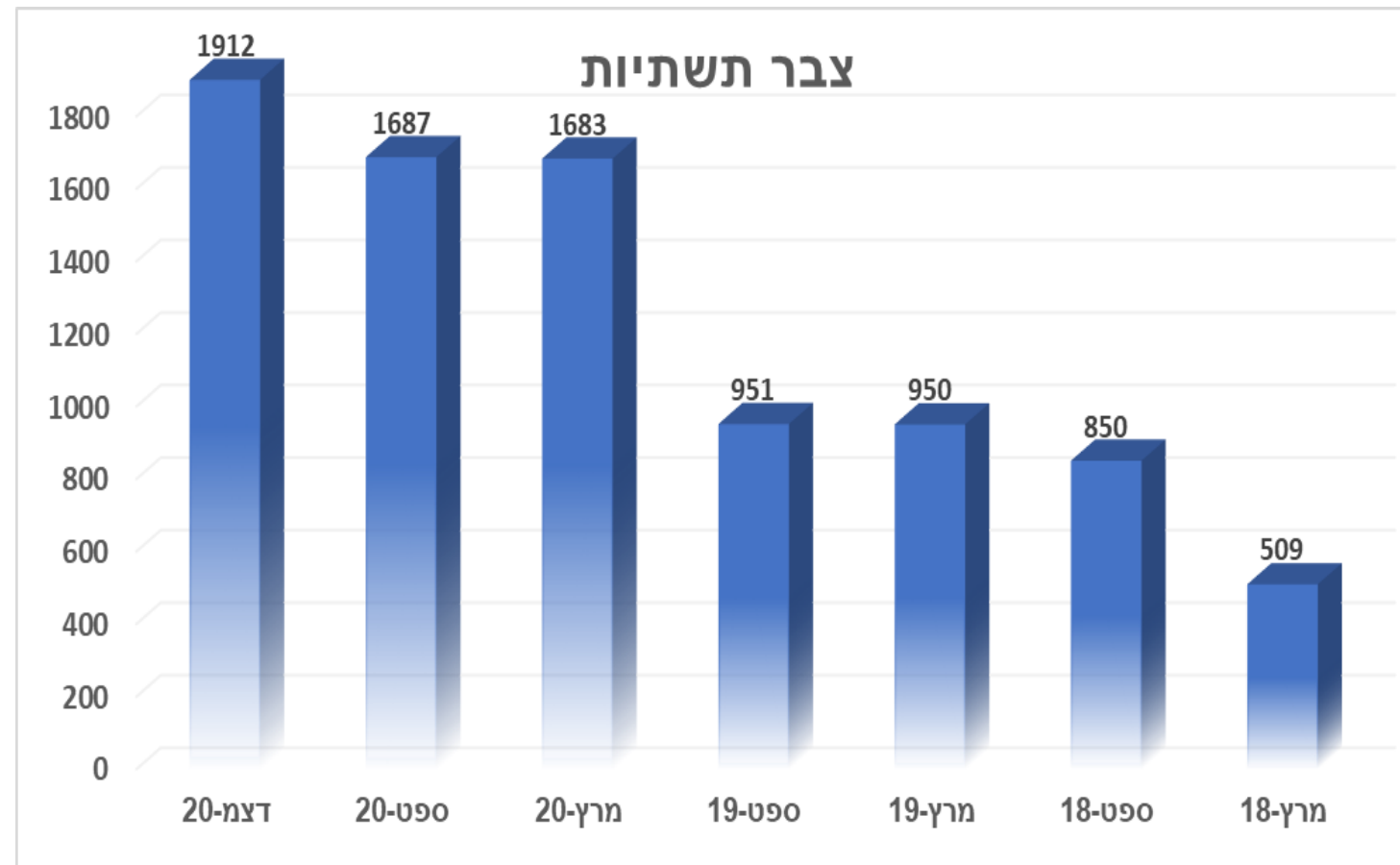
עמידה בלוחות זמנים ואיכות ביצוע







## צבר תשתיות בשיא



צבר בסמוך למועד החתימה על הדוחות





## מגזר התעשייה





# תחום התעשייה - השקעות משמעותיות במשאבים במחסור



חסמי כניסה גבוהים  
מאוד, להקמת  
מחצבות, מפעלי בטון  
ומפעלי אספלט



פוטנציאל להגדלת  
המכירות לאור ביצוע  
פרויקטים עתידיים בשנים  
הקרובות באזור הדרום\*



יכולת הגדלת התפוקות  
במחצבה ובמפעלים לאור  
השקעות הונית משמעותיות  
שבוצעו בשנים 2017-2018

\*מידע צופה פני עתיד, ראו שקף 2



# מחצבות

לקבוצה 2 מחצבות, אחת באזור מיתר ואחת באזור הערבה

## נעצוץ

הערבה



1 מיליון  
טון לשנה  
כושר ייצור  
מרבי לשנה



## מיתרים

טנא עומרים



4 מיליון  
טון לשנה  
כושר ייצור  
מרבי לשנה



2.2 מיליון  
טון לשנה  
קצב כרייה

בסמוך לשטח המחצבה:  
**מפעל בטון ומפעל אספלט**





# אספלט, בטון ומערך שינוע והובלה



מפעל אספלט חדיש בעל כושר  
ייצור של 210 טון לשעה.



אספלט

שלושה מפעלי בטון בבאר-שבע, מיתרים  
ובאופקים.

\* החברה בשלבי הקמת מפעלים נוספים באזורי  
הדרום והמרכז.



בטון



מערך של 22 משאיות ומערבלי בטון בבעלות  
החברה, לשינוע ואספקה של חומרי המחצבה  
ולאספקת בטון מובא

מערך  
שינוע  
והובלה

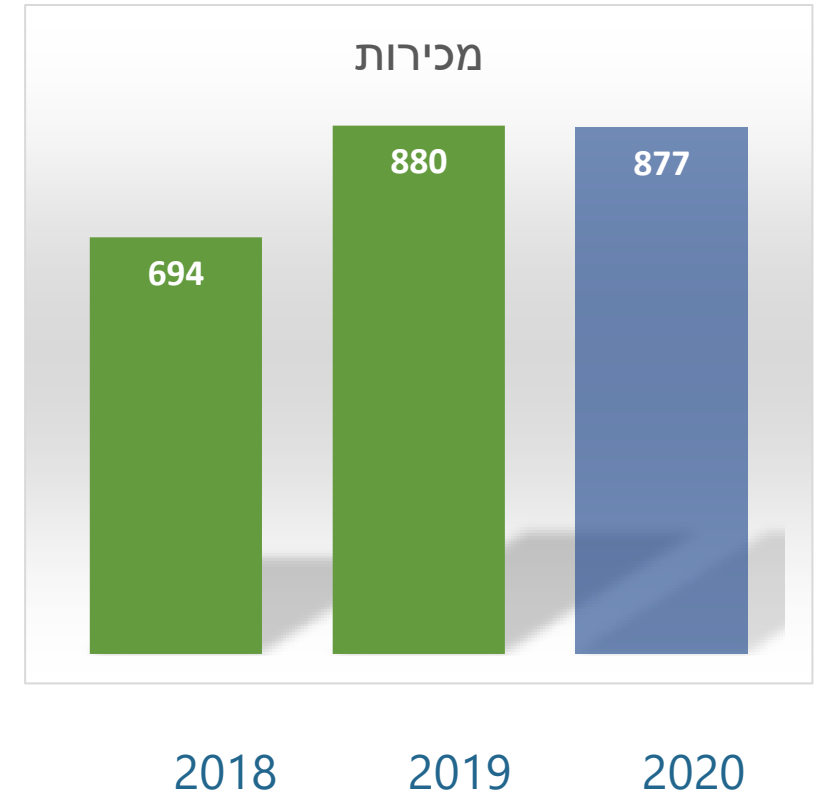
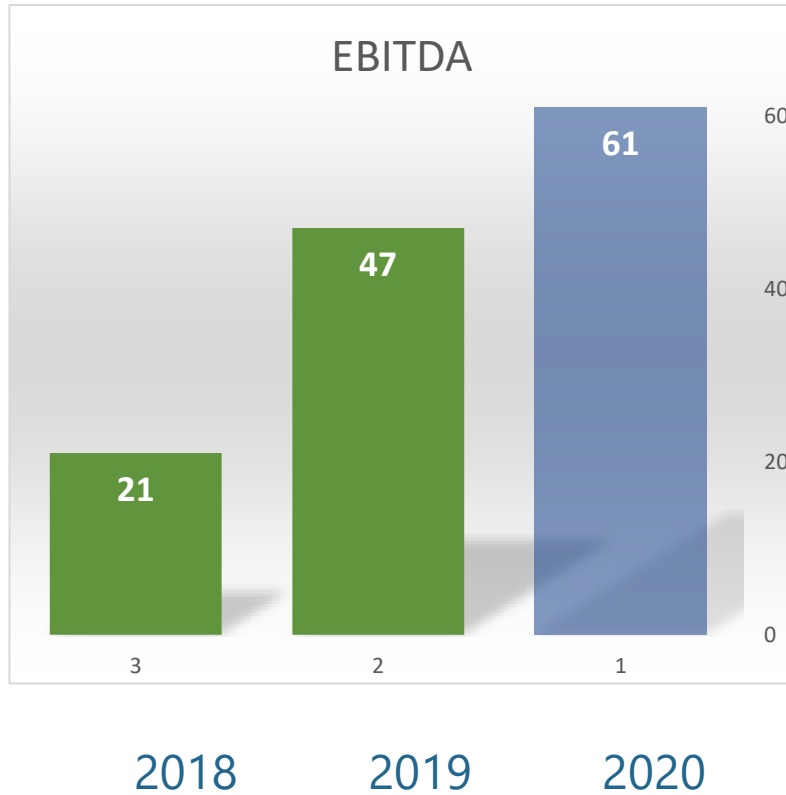




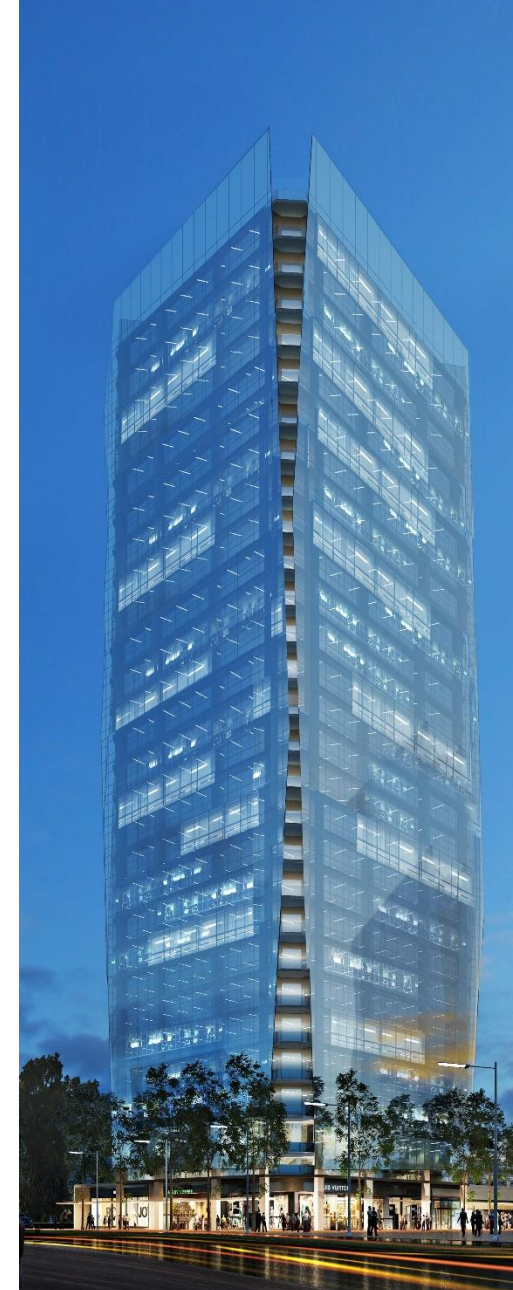
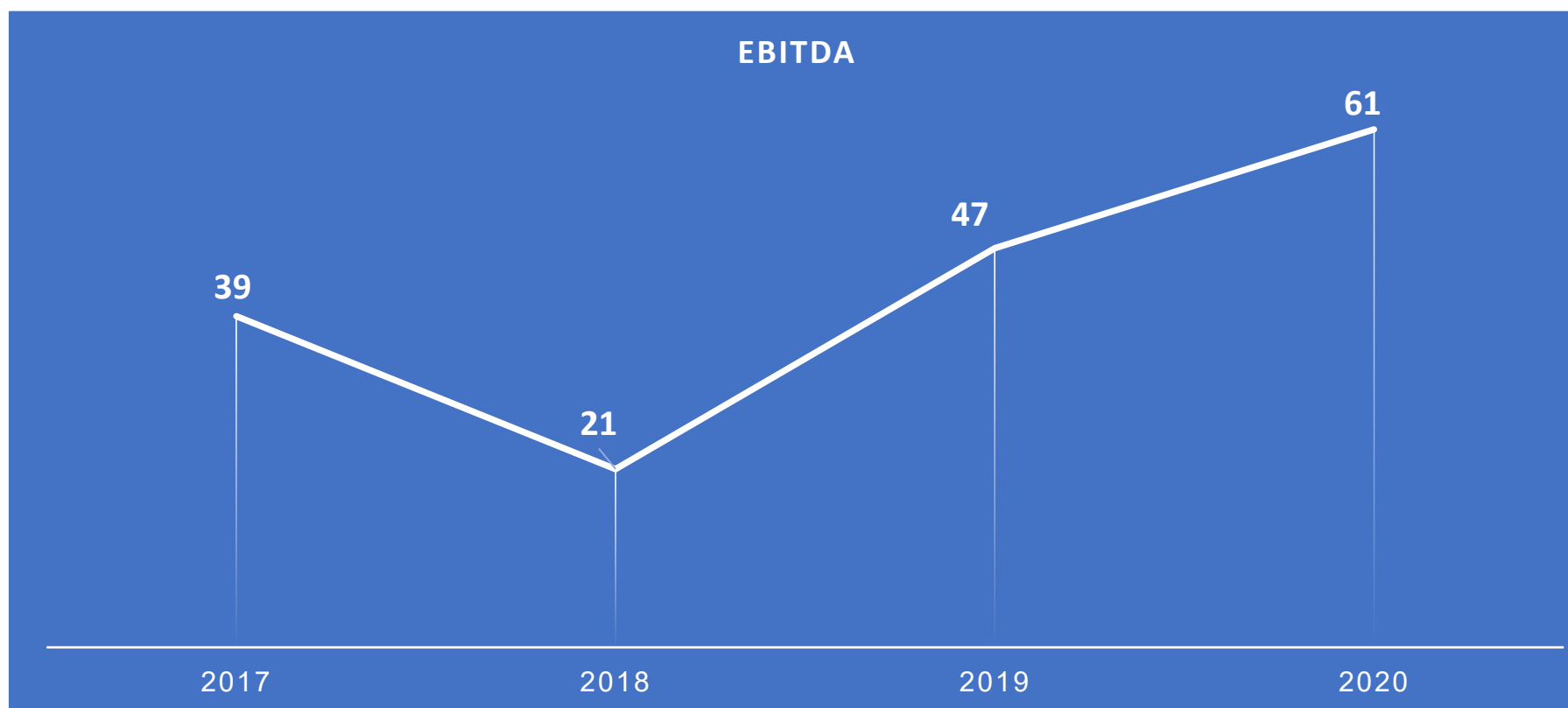
# התפתחות תוצאות הפעילות



# השוואה שנתית



# התפתחות EBITDA שנת מיליוני ש"ח







# מכירות ורווח – תחום ייזום נדל"ן

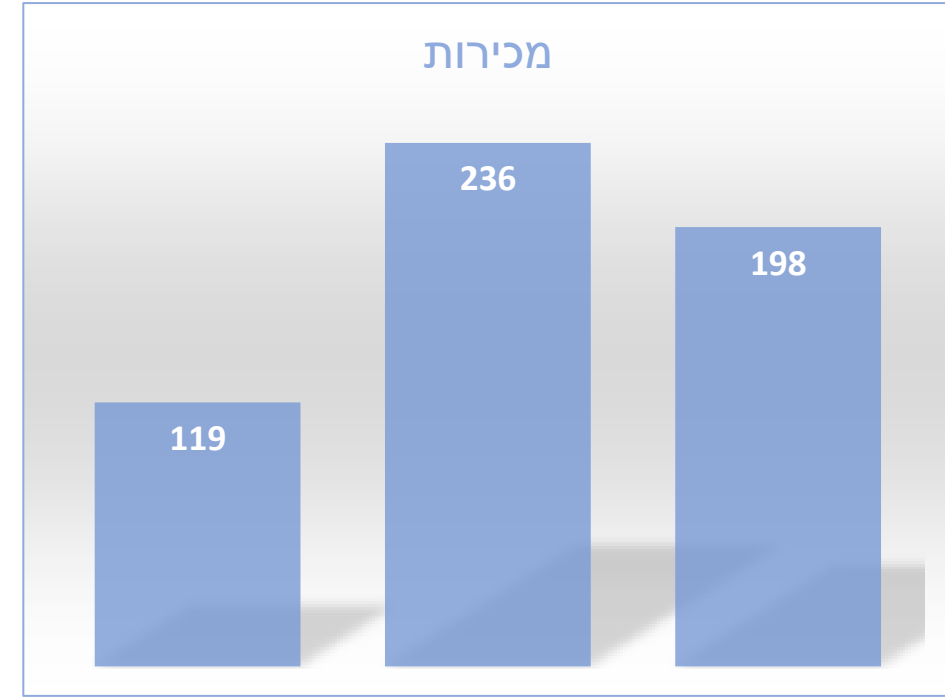
## מיליוני ש"ח



2018

2019

2020



2018

2019

2020

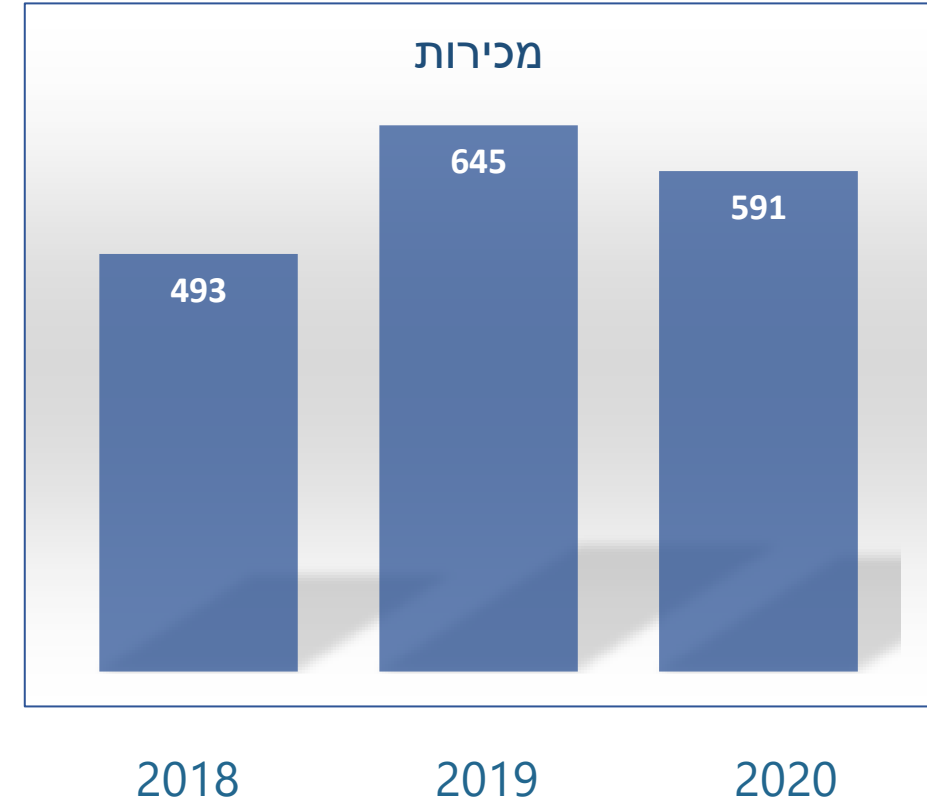


ירידה בהיקפי ביצוע עקב סיום פרויקטים ולפני תחילת ביצוע של פרויקטים שבצבר המגזר במהלך שנת 2021. כמו כן השגת יציבות ברווחיות הפרויקטים בעקבות ביצוע עצמי של הבנייה על ידי מגזר התשתיות של הקבוצה.



# מכירות ורווח – תחום התשתיות

מיליוני ש"ח



ירידה בהיקפי פעילות בשל סיום פרויקטים וצבר פרויקטים משמעותי שטרם החל להניב הכנסות משמעותיות. עליה ברווחיות משיפור בתמחיל הפרויקטים.

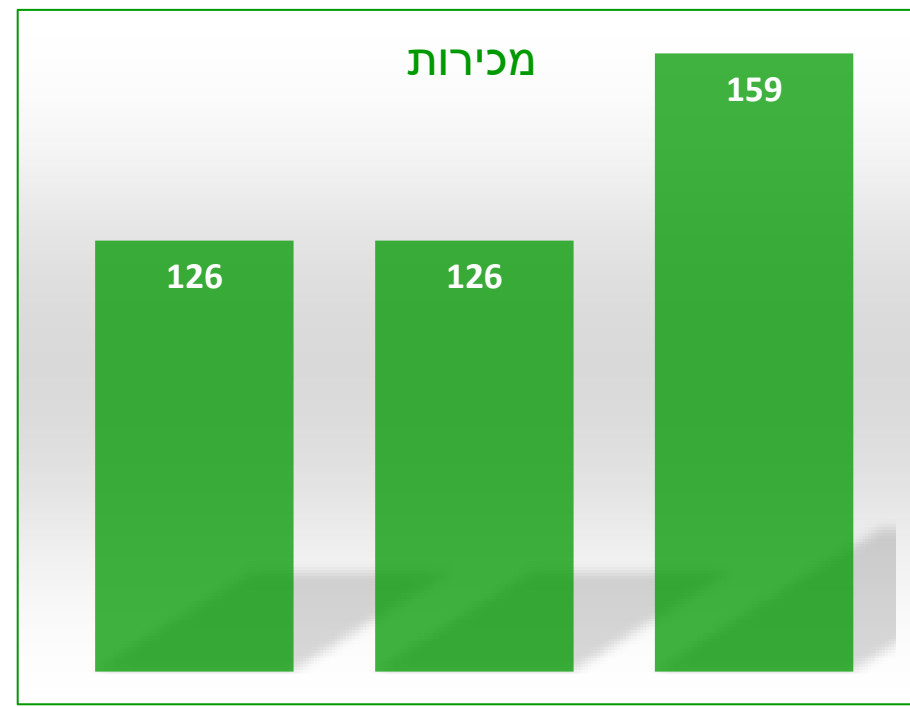
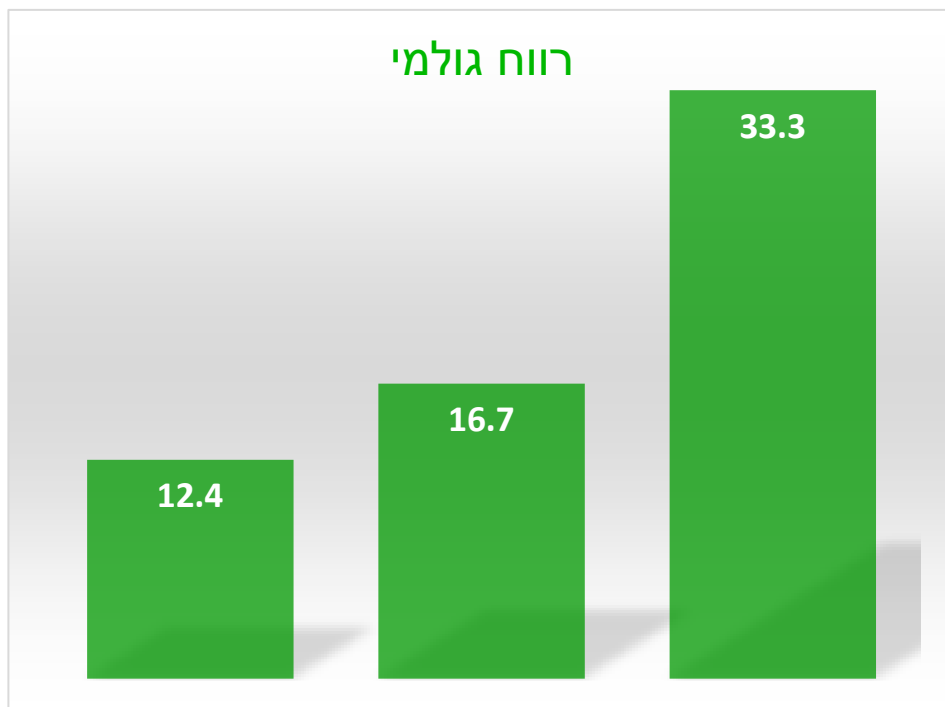






# מכירות ורווח – תחום התעשייה

## מיליוני ש"ח



2018

2019

2020

2018

2019

2020

הגדלת כמות וסוגי הלקוחות, תמהיל המוצרים והיעילות התפעולית וזאת לאחר ההשקעות המשמעותיות שבוצעו בשנים 2017-2018.

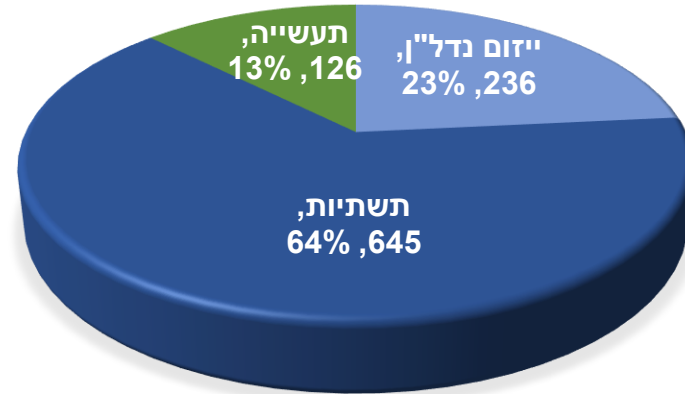




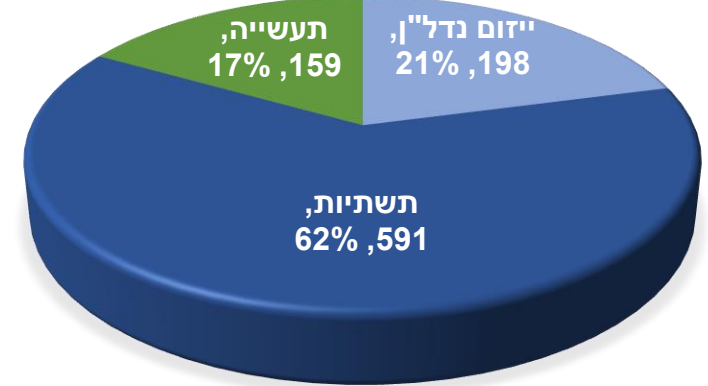
# מכירות ורווח – מגזרי פעילות



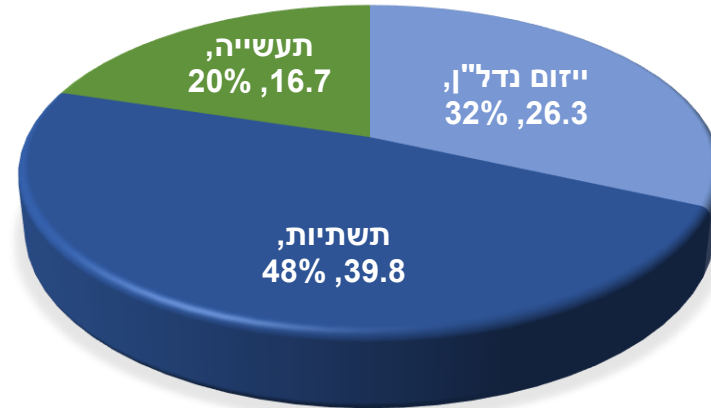
**מכירות שנת 2019**  
מיליוני ש"ח



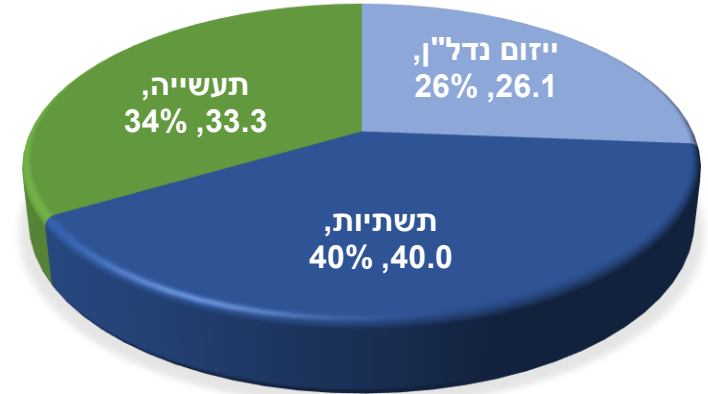
**מכירות שנת 2020**  
מיליוני ש"ח



**רווח גולמי שנת 2019**  
מיליוני ש"ח



**רווח גולמי שנת 2020**  
מיליוני ש"ח







# צפי החברה לשנים הבאות – ייזום נדל"ן



2021 - במהלך השנה, תחילת שיווק וביצוע של 847 יחידות דיור בהיקף מכירות כולל חזוי של 1.25 מיליארד ש"ח\* בשלושת פרויקטי המחיר למשתכן בצומת סביון, בראשון לציון ובמבשרת ציון.

עם הפנים לעתיד - ב-2022 תחילת שיווק 76 יח"ד של פרויקט סיגליות בב"ש שנמצא בשלבי תכנון בהיקף חזוי של 90 מיליון ₪\*.

שנת 2022 תחילת הקמה של 446 יח"ד\*\* בפרויקטי ההתחדשות העירונית בדרך השלום בתל אביב ובגבעת אולגה\*. שמירה על קצב פעילות דומה משנת 2023 באמצעות רכישת קרקעות וקידום פרויקטי התחדשות עירונית נוספים.



\* מידע צופה פני עתיד, לפרטים ראו שקף 2.  
\*\* מתוכן 108 יח"ד קיימות (בניית 446 יח"ד תבוצע על ידי מגזר התשתיות של הקבוצה). הקמת הפרויקטים כפופה להתקיימות תנאים מתלים ובכלל כך השגת 100% חתימות, היתר בניה וליווי בנקאי.

# צפי החברה לשנים הבאות – תשתיות ותעשייה

## תשתיות ובנייה:

- המשך ביצוע ותחילת ביצוע הפרויקטים המשמעותיים בהם זכתה החברה במהלך 2019 - 2021.
- צפי לגידול בבנייה למגורים, בין השאר, לאור תחילת ביצוע הפרויקטים של מגזר ייזום הנדל"ן כמפורט לעיל\*.
- פרויקטים נוספים, בעיקר מסוג DB (פרויקטי תכנון-ביצוע בהם לחברה ניסיון עשיר).
- רוח גבית מתוכנית הממשלה להשקעות בתשתיות.

## תעשייה:

- הרחבת הפעילות באמצעות השקעות במפעלי קצה נוספים לשיפור האינטגרציה עם המחצבה וכן עם פעילות מגזר התשתיות של הקבוצה.
- גידול בביקושים לאור השפעת ההשקעות החזיות בתשתיות, בדגש על אזור הדרום.



\*מידע צופה פני עתיד, ראו שקף 2



# עוצמה של עבודה משותפת



## תודה רבה