

מצגת לשוק ההון – דניה – Q2-2021

שקף 1 – כותרת



Q2 – 2021

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 2020 אשר פורסם ביום 30.3.2021 ובדוח הרבעוני ליום 30.6.2021 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

שקף 4

- 2,000 דירות ביזמות
- 12 חברות בנות
- 3 מפעלים
- 80 מנופים ומשאבות בבעלות
- 1,893 עובדים
- 4 מדינות

שקף 5 – חוסן פיננסי מוכח

- 137 מיליון ש"ח - רווח נקי לחציון הראשון של שנת 2021
- 56 מיליון ש"ח - רווח מפעילות נמשכת לחציון הראשון של שנת 2021
- 18% - גידול ברווח החציוני מפעילות נמשכת ביחס לתקופה המקבילה אשתקד
- 30 מיליון ש"ח - חלות דיבידנד לאחר תאריך המאזן
- 3.6 מיליארד ש"ח - מחזור שנתי (12 חודשים אחרונים)
- 10.7 מיליארד ש"ח - צבר הזמנות
- 0 ש"ח חוב
- +679 מיליון ש"ח - מזומן

שקף 6 – אירועים מהותיים בתקופת הדוח

- הנפקת החברה בבורסה לני"ע לפי שווי של 1.8 מיליארד ש"ח ובתמורת הנפקה (כולל מכירת אפריקה מגורים) בסך כולל של 426 מיליון ש"ח
- מהלך **היפרדות מאפריקה מגורים**, כחלק ממהלך ההנפקה, בדרך של דיבידנד ומכירה. נתוני החברה ליום 30.6.21 מוצגים ללא אפריקה מגורים ונתוני החברה לתקופה שמסתיימת ביום 30.6.21 כוללים את תוצאות הפעילות של החברה ללא אפריקה מגורים כחלק מרווח החברה מפעילות נמשכת, תוצאות מכירת אפריקה מגורים מוצגים כחלק מהפעילות המופסקת.

➤ **פרשת ראשון לציון** – לאחר תקופת המאזן הודיעה פרקליטות המדינה על סגירת התיק בעניינם של החברה, מנכ"ל החברה ומנהל נוסף בה.

➤ **חלוקת דיבידנד** – לאחר תקופת המאזן אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד על בסיס דוחות 30.6.21 בסך של 30 מיליון ש"ח.

➤ **זכיית החברה בפרויקטים משמעותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן:**

- **אאורה רמת חן**, בהיקף כולל של **555 מיליון ש"ח**
- **פרויקט בניין משרדים ושטח מסחר ביחד עם שותף ובהיקף כולל של כ- 520 מיליון ש"ח** (חלק החברה כ- 260 מיליון ש"ח)
- **פרויקט מגדל עלית ברמת גן**, מגדל משרדים בהיקף כולל של **250 מיליון ש"ח**
- **פרויקט אאורה נופי בן שמן**, לביצוע 8 בנייני מגורים בהיקף של **500 יח"ד** וכ- **400 מיליון ש"ח** ואופציה לביצוע **102 יח"ד** בשלב ב'
- **פרויקט אאורה רמת השרון**, לביצוע שלב ב' בפרויקט (שלב א' נמצא בביצוע) בהיקף של **446 מיליון ש"ח** לביצוע **448 יח"ד**

שקף 7 – בצמיחה פיננסית (במיליוני ש"ח)

הרווח הנקי של החברה לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- **137 מיליון ש"ח**

גרף BAR – רווח מפעילות נמשכת

תקופה	מיליוני ש"ח
2018	63
2019	63
2020	105
H1-2020	44
H1-2021	56
Q2-2020	24
Q2-2021	28

גרף EBITDA – BAR

תקופה	מיליוני ש"ח
2018	68
2019	68
2020	143
H1-2020	64
H1-2021	95
Q2-2020	29
Q2-2021	47

גרף BAR – הכנסות

תקופה	מיליוני ש"ח
2018	3,586
2019	3,365
2020	3,559
H1-2020	1,720
H1-2021	1,926
Q2-2020	858
Q2-2021	916

גרף BAR – צבר לפי מגזרי פעילות

תקופה	בניה למגורים	בניה לא מגורים	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
H1-2020	4,332	2,734	1,659	102	8,827
H1-2021	4,687	3,245	2,248	551	10,731

שקף 8 – מבנה הכנסות סינרגטי המאפשר פיזור סיכונים וצמיחה

גרף פאי – הכנסות לפי תחומי פעילות

תחום פעילות	הכנסות לתקופה
בניה למגורים	49%
בניה לא למגורים	27%
תשתיות	21%
ייזום וביצוע למגורים	3%

הכנסות H1/2021 כ- 1.9 מיליארד ש"ח

גרף פאי – צבר לפי תחומי פעילות

תחום פעילות	צבר לתקופה
בניה למגורים	44%
בניה לא למגורים	30%
תשתיות	21%
ייזום וביצוע למגורים	5%

צבר - 10.7 מיליארד ש"ח

שקף 9 – בנייה למגורים

צמיחה בהכנסות, ברווח ובצבר (במיליוני ש"ח)

2020	H1-2020	H1-2021	
1,816	894	936	הכנסות
111	53	52	רווח גולמי
3,926	4,332	4,687	צבר
51%	52%	49%	שיעור מסך פעילות החברה

פרויקטים בולטים

שם הפרויקט	היקף כספי מוערך (מיליוני ש"ח)	שיעור גמר ליום 30.6.21	מועד השלמה צפוי
MOMENT בת ים (השבטים מגרש 101)	690	0%	רבעון 2, 2025
אאורה רמת חן	555	0%	רבעון 3, 2026
גינדי יד אליהו - Upper House	555	7%	רבעון 4, 2025
מגדלי הצעירים תל אביב	506	95%	רבעון 3, 2021
מגדלי גינדי תל אביב- מגדל 4	458	7%	רבעון 1, 2025
מגדלי גינדי תל אביב- מגדל 3	452	48%	רבעון 1, 2023
אאורה רמת השרון *	446	0%	רבעון 4, 2025
נופי בן שמן *	400	0%	רבעון 3, 2024

* הפרויקט לא חזקף לצבר ההזמנות של החברה ליום 30.6.21 וצפוי להיזקף לצבר ההזמנות ברבעון הבא.

שקף 10 – בנייה למגורים (המשך)

MOMENT בת ים (השבטים)

פירוט	נושא
הפרויקט כולל ביצוע עבודות דיפון וחפירה, הקמת ארבעה מגדלי מגורים, שני מבני תעסוקה, שטחי מסחר, שטחי ציבור לרבות מבני ציבור, חניון תת"ק משותף בן 4 קומות ושטחי פיתוח.	תאור הפרויקט
אזורים	מזמין
בת ים	מיקום
714 יח"ד	היקף הפרויקט
690 מיליון ש"ח	היקף כספי
Q2/2025	מועד השלמה צפוי

שקף 11 – בנייה למגורים (המשך)

אאורה – רמת חן

פירוט	נושא
3 מגדלי מגורים בני 30 קומות כל אחד, 5 מפלסי חניון משותפים ושטחי מסחר.	תאור הפרויקט
אאורה השקעות	מזמין
רמת גן	מיקום
522 יח"ד	היקף הפרויקט
555 מיליון ש"ח	היקף כספי
Q3/2026	מועד השלמה צפוי

שקף 12 – בנייה למגורים (המשך)

UPPER HOUSE - גינדי יד אליהו

פירוט	נושא
הפרויקט כולל ביצוע עבודות דיפון וחפירה, הקמת שני מגדלי מגורים בני 30 קומות וחניון תת קרקעי משותף.	תאור הפרויקט
גינדי החזקות אפר האוס בע"מ	מזמין
תל אביב	מיקום
704 יח"ד	היקף הפרויקט
555 מיליון ש"ח	היקף כספי
Q4/2025	מועד השלמה צפוי

שקף 13 – בנייה למגורים (המשך)

מגדלי הצעירים תל אביב

פירוט	נושא
פרויקט מגורים המבוצע עבור קבוצת רכישה. הפרויקט כולל חניון, קומת מסחר ושני מגדלי מגורים.	תאור הפרויקט
נציגות מגדלי הצעירים - דירות פרטיות	מזמין
תל אביב	מיקום
486 יח"ד	היקף הפרויקט
506 מיליון ש"ח	היקף כספי
Q3/2021	מועד השלמה צפוי

שקף 14 – בנייה למגורים (המשך)

מגדלי גינדי תל אביב 3

פירוט	נושא
הפרויקט כולל ביצוע עבודות דיפון וחפירה, והקמת מגדל מגורים בן 50 קומות	תאור הפרויקט
מגדלי גינדי תל אביב בע"מ	מזמין
תל אביב	מיקום
385 יח"ד	היקף הפרויקט
452 מיליון ש"ח	היקף כספי
Q1/2023	מועד השלמה צפוי

מגדלי גינדי תל אביב 4

פירוט	נושא
הפרויקט כולל ביצוע עבודות דיפון וחפירה, והקמת מגדל מגורים בן 50 קומות	תאור הפרויקט
מגדלי גינדי תל אביב בע"מ	מזמין
תל אביב	מיקום
385 יח"ד	היקף הפרויקט
458 מיליון ש"ח	היקף כספי
Q1/2025	מועד השלמה צפוי

שקף 15 – בנייה למגורים (המשך)

אאורה רמת השרון

פירוט	נושא
ביצוע שלב ב' בפרויקט פינוי ובינוי, הכולל עבודות הריסה, חפירה ודיפון, הקמת 4 בנייני מגורים בהיקף כולל של 448 יח"ד, מרתפים ושטחי מסחר (שלב א' נמצא בביצוע)	תאור הפרויקט
אאורה השקעות	מזמין
רמת השרון	מיקום
448 יח"ד	היקף הפרויקט
446 מיליון ש"ח	היקף כספי
Q4/2025	מועד השלמה צפוי

שקף 16 – בנייה למגורים (המשך)

נופי בן שמן

פירוט	נושא
הפרויקט כולל הקמת 8 מגדלי מגורים הכוללים סה"כ 500 יח"ד, מרתפי חנייה וכ-1,800 מ"ר שטחי מסחר. לחברה ניתנה אופציה להקמת שלב ב' בהיקף של 102 יח"ד.	תאור הפרויקט
אאורה השקעות	מזמין
לוד	מיקום
500 יח"ד	היקף הפרויקט
400 מיליון ש"ח	היקף כספי
Q3/2024	מועד השלמה צפוי

שקף 17 – בנייה לא למגורים

צמיחה בהכנסות, ברווח ובצבר (במיליוני ש"ח)

2020	H1-2020	H1-2021	
919	395	518	הכנסות
9	2	20	רווח גולמי
2,991	2,734	3,245	צבר
26%	23%	27%	שיעור מסך פעילות החברה

פרויקטים בולטים

שם הפרויקט	היקף כספי מוערך (מיליוני ש"ח)	שיעור גמר ליום 30.6.21	מועד השלמה צפוי
משרד המשפטים	484	77%	רבעון 2, 2022
קריית הממשלה המחוזית ירושלים	416	22%	רבעון 4, 2023
פרויקט התקשוב*	947	5%	רבעון 3, 2024

* פרויקט ביצוע בשותפות עם סולל בונה אשר מוצג לפי שיטת השווי המאזני.

שקף 18 – בנייה לא למגורים (המשך)

משרד המשפטים ירושלים

נושא	פירוט
תאור הפרויקט	70 אלף מ"ר בנוי, הכולל בנייה תת קרקעית בהיקף של כ- 30 אלף מ"ר. בניין משרדים הכולל חמש קומות, ובניין בן 17 קומות הכולל כ- 40 אלף מ"ר (מעל הקרקע).
מזמין	אפי נכסים זכיינות ירושלים 2013 בע"מ
מיקום	ירושלים
היקף הפרויקט	כ- 70,000 מ"ר
היקף כספי	484 מיליון ש"ח
מועד השלמה צפוי	Q2/2022

שקף 19 – בנייה לא למגורים (המשך)

קרית הממשלה המחוזית ירושלים

נושא	פירוט
תאור הפרויקט	פרויקט BOT - תכנון, בנייה, תפעול ותחזוקה של הקריה המחוזית בירושלים.
מזמין	אפי נכסים בע"מ
מיקום	ירושלים
היקף הפרויקט	כ- 80,000 מ"ר
היקף כספי	416 מיליון ש"ח
מועד השלמה צפוי	Q4/2023

שקף 20 – תשתיות

צמיחה בהכנסות, ברווח ובצבר (מש"ח)

2020	H1-2020	H1-2021	
768	391	409	הכנסות
17	8	11	רווח גולמי
2,610	1,659	2,248	צבר
22%	23%	21%	שיעור מסך פעילות החברה

פרויקטים בולטים

שם הפרויקט	היקף כספי מוערך (מיליוני ש"ח)	שיעור גמר ליום 30.6.21	מועד השלמה צפוי
הקו האדום - קטע מזרחי	831	95%	רבעון 4, 2021
מסילה מזרחית קטע B *	658	29%	רבעון 1, 2023

* חלק החברה.

שקף 21 – תשתיות (המשך)

קו אדום קטע מזרחי

נושא	פירוט
תאור הפרויקט	צמד מנהרות תת קרקעיות באורך כולל של 3.5 ק"מ. 3 תחנות תת קרקעיות ושלושה צ'מברים.
מזמין	NTA נת"ע - נתיבי תחבורה עירוניים
מיקום	פתח תקווה, בני ברק
היקף כספי	1.7 מיליארד ש"ח
מועד השלמה צפוי	Q4/2021

שקף 22 – תשתיות (המשך)

מסילה מזרחית

נושא	פירוט
תאור הפרויקט	20 ק"מ של תוואי מסילתי הכולל גישור, עבודות עפר, קירות תומכים וכו'
מזמין	נתיבי ישראל
מיקום	מניצני עוז עד אלישמע
היקף כספי	658 מיליון ש"ח
מועד השלמה צפוי	Q1/2023

שקף 23 – ייזום וביצוע למגורים

פרויקטים יזמיים נוכחיים

שם הפרויקט	מיקום	חלק החברה	מספר יחידות דיור	שוק חופשי	היקף כספי (חלק החברה במליוני ש"ח)	מועד השלמה צפוי
סביוני שהם	שהם	50%	216	43	178	2021
נרקיסים	ראשון לציון	50%	554	160	425	2023
סביוני עיר היין	אשקלון	100%	423	127	429	2023
יוניק באר יעקב	באר יעקב	50%	98	20	87	2023

שקף 24 – ייזום וביצוע למגורים (המשך)

נרקיסים - ראשון לציון

נושא	פירוט
תאור הפרויקט	13 בנייני מגורים בני 9-20 קומות
יזם	א.מ.ד.ו.
מיקום	ראשון לציון
היקף הפרויקט	554 יח"ד
היקף כספי	850 מיליון ש"ח
מועד השלמה צפוי	Q3/2023

שקף 25 – ייזום וביצוע למגורים (המשך)

באר יעקב

נושא	פירוט
תאור הפרויקט	מתחם מגורים ייחודי ובו 2 בנייני בוטיק ומגדל בן 18 קומות, מתחם תעסוקה בשטח של כ-3,000 מ"ר הפרוסים על פני 4 קומות, מתחם מסחר בילוי ופנאי בשטח של כ-600 מ"ר.
יזם	דניה סיבוס + ע. לוזון נכסים והשקעות
מיקום	באר יעקב – שכונת האקליפטוסים
היקף הפרויקט	98 יח"ד 600 מ"ר מסחר בילוי ופנאי 3,000 מ"ר מתחם תעסוקה
היקף כספי	173 מיליון ש"ח
מועד השלמה צפוי	Q4/2023

שקף 26 – ייזום וביצוע למגורים (המשך)

עיר היין – אשקלון

פירוט	נושא
7 בנייני מגורים בני 13-19 קומות. פרויקט ראשון ביזמות מלאה של דניה סיבוס.	תאור הפרויקט
דניה סיבוס	יזם
אשקלון	מיקום
423 יח"ד (127 יח"ד למכירה בשוק החופשי)	היקף הפרויקט
429 מיליון ש"ח	היקף כספי
Q3/2023	מועד השלמה צפוי

שקף 27 – מאזן התחייבויות והון 30.6.2021 (באלפי ש"ח)

31.12.2020 פרופורמה	30.06.2021	
1,987,825	2,068,280	סך המאזן
1,581,101	1,754,266	סה"כ נכסים שוטפים
152,199	145,261	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות וצדדים קשורים
125,204	41,061	מלאי מקרקעין
129,321	127,692	רכוש קבוע ונכסים בלתי שוטפים אחרים
406,724	314,014	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
1,421,176	1,382,596	סה"כ התחייבויות שוטפות
55,918	-	הלוואות לזמן ארוך
52,293	52,935	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
108,211	52,935	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
458,438	632,749	הון

שקף 28 – רווח והפסד (במיליוני ש"ח)

2019 פרופורמה	2020 פרופורמה	2020 H1 פרופורמה	2021 H1	2020 Q2 פרופורמה	2021 Q2	
3,365	3,559	1,720	1,926	858	916	הכנסות
82	138	64	91	29	48	רווח גולמי
63	105	44	56	24	28	רווח מפעילות נמשכת
63	105	44	137	24	28	רווח נקי

שקף 29 – התפתחות מחזור וצבר (במיליוני ש"ח)

מחזור הכנסות – גרף LINE

מחזור הכנסות	תקופה
3,255	2015
4,450	2016
4,227	2017
4,410	2018
4,552	2019
4,768	2020

צבר – גרף LINE

צבר	תקופה
6,862	2015
6,679	2016
5,720	2017
6,399	2018
7,191	2019
9,608	2020
10,731	Q2-2021

שקף 30 – צבר הזמנות מאוחד – לפי מגזרי פעילות (במיליוני ש"ח)

יתרת צבר 2018	יתרת צבר 2019	יתרת צבר 2020	יתרת צבר 30.6.2021	
2,694	3,427	3,926	4,653	בניה למגורים
1,452	1,562	2,086	2,363	בניה לא למגורים
310	141	81	585	ייזום וביצוע למגורים
1,150	1,267	2,610	2,248	תשתיות
5,605	6,397	8,703	9,849	סה"כ צבר בדוחות הכספיים
795	795	906	882	חברות כלולות *
6,400	7,192	9,608	10,731	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).