



אי | זניה

חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

Q2 - 2021





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 והיא 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 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.

חברת הבנייה והתשתיות המובילה בישראל נבו מעל 80 שנה

20 ק"מ
מנהרות

80
פרוייקטים
במקביל

מאות
גשרים נבנו

4 מיליון מ"ר
שטחי מסחר, ציבורי
ומשרדים בוצעו
בעשור האחרון

22,000
יח"ד נמסרו
בעשור האחרון

מאות ק"מ
כבישים נסללו

4

מדינות



1,893

עובדים



80

מנופים ומשאבות
בבעלות



3

מפעלים



12

חברות בנות



2,000

דירות ביזמות



חוסן פיננסי מוכח



+679

מש"ח מזומן



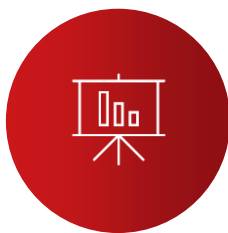
0

חוב



10.7

מיליארד ש"ח
צבר הזמנות



3.6

מיליארד ש"ח
מחזור שנתי (12
חודשים אחרונים)



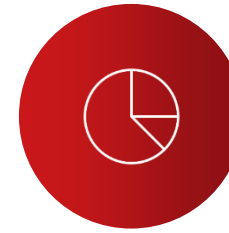
מש"ח **30**

חלוקת דיבידנד
לאחר תאריך המאזן



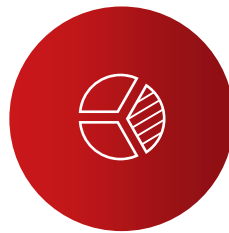
18%

גידול ברווח החציוני
מפעילות נמשכת ביחס
לתקופה המקבילה
אשתקד



מש"ח **56**

רווח מפעילות נמשכת
לחציון הראשון
של שנת 2021



מש"ח **137**

רווח נקי
לחציון הראשון
של שנת 2021

אירועים מהותיים בתקופת הדו"ח

➤ הנפקת החברה בבורסה לני"ע לפי שווי של **1.8 מיליארד ₪** ובתמורת הנפקה (כולל מכירת אפריקה מגורים)

בסך כולל של **426 מיליון ₪**

➤ 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 מ"ש"ח.

➤ זכיית החברה בפרויקטים משמעותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן:

▪ אאורה רמת חן, בהיקף כולל של **555 מיליון ₪**

▪ פרויקט בניין משרדים ושטח מסחר ביחד עם שותף ובהיקף כולל של כ- **520 מיליון ₪** (חלק החברה כ- 260 מיליון ₪)

▪ פרויקט מגדל עלית ברמת גן, מגדל משרדים בהיקף כולל של **250 מיליון ₪**

▪ פרויקט אאורה נופי בן שמן, לביצוע 8 בנייני מגורים בהיקף של 500

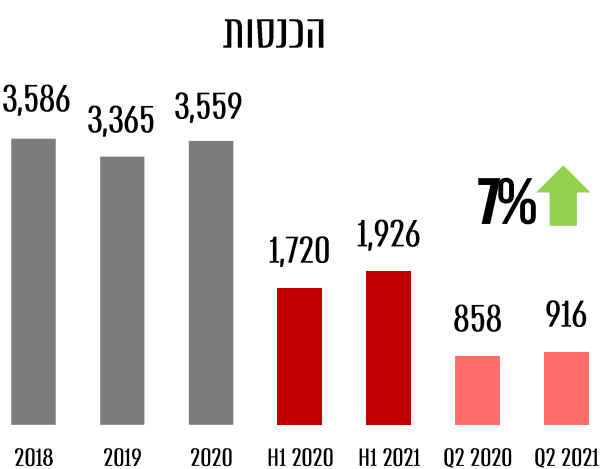
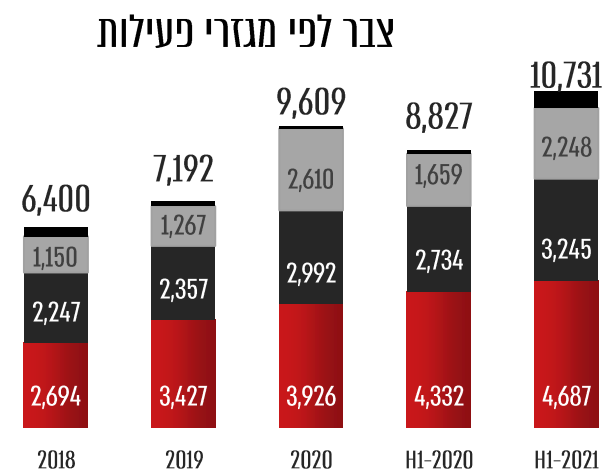
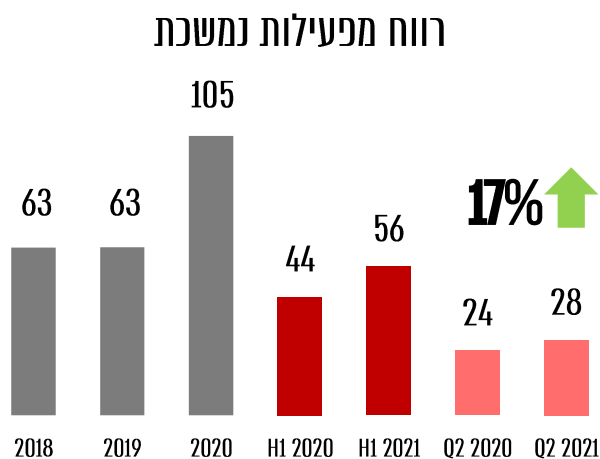
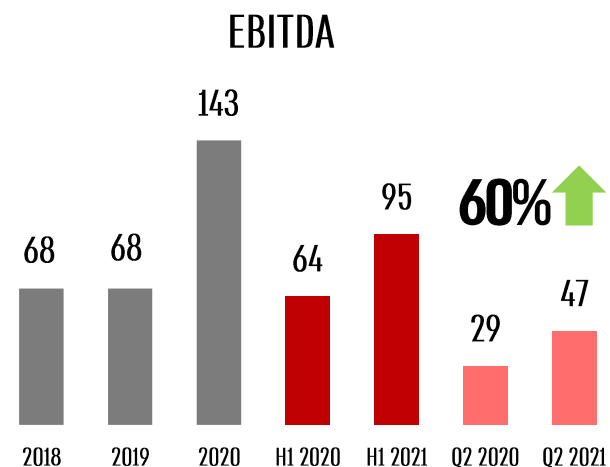
יח"ד וכ- **400 מיליון ₪** ואופציה לביצוע 102 יח"ד בשלב ב'

▪ פרויקט אאורה רמת השרון, לביצוע שלב ב' בפרויקט (שלב א' נמצא

בביצוע) בהיקף של **446 מיליון ש"ח** לביצוע 448 יח"ד.

בצמיחה פיננסית

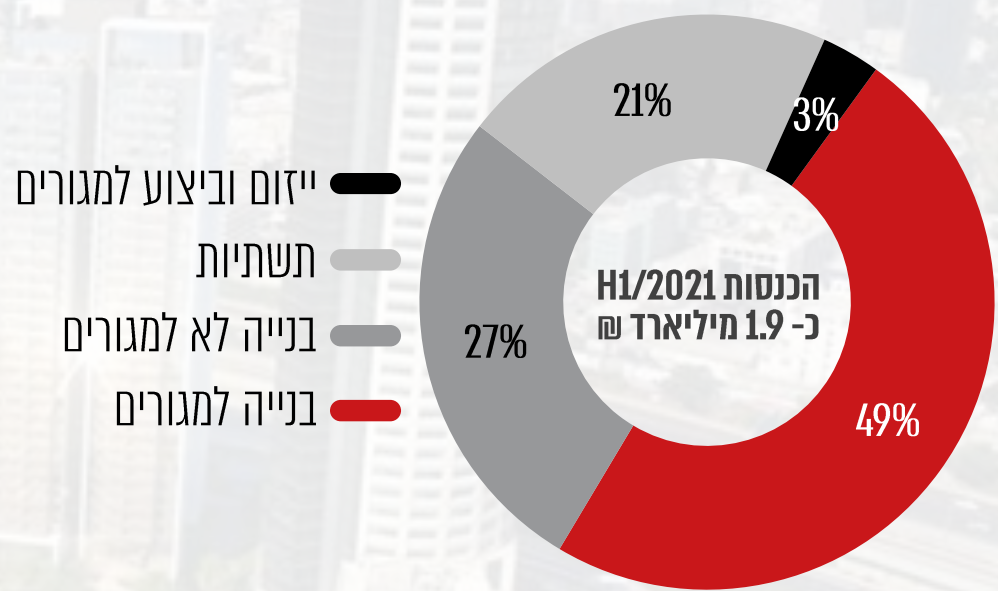
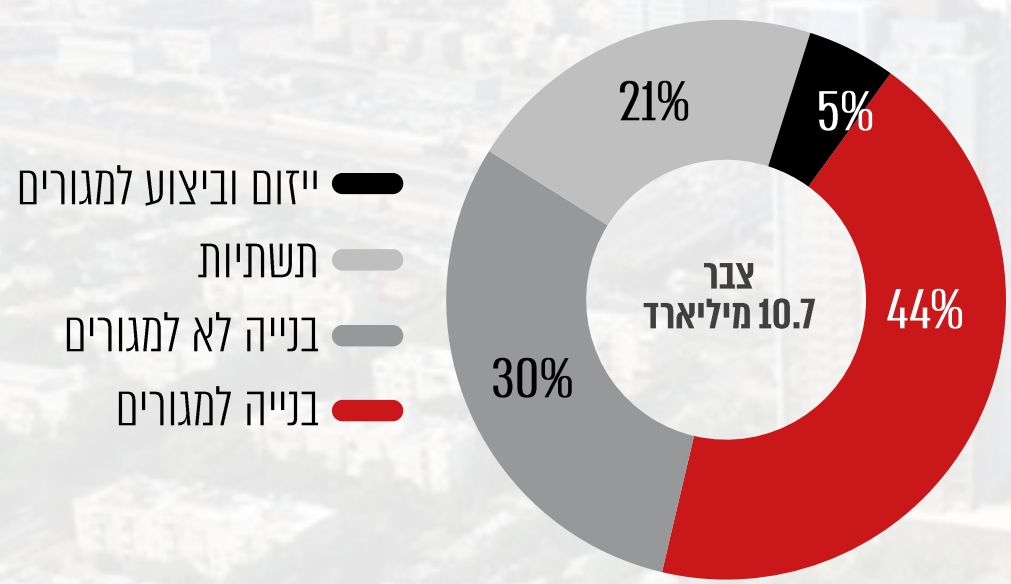
במש"ח



הרווח הנקי של
החברה לתקופת
הדוח הסתכם
לסך של כ-137
מש"ח

■ בניה למגורים ■ בניה לא למגורים ■ תשתיות ■ ייזום וביצוע למגורים

מבנה הכנסות סינרגטי המאפשר פיזור סיכונים וצמיחה





פרוייקטים בולטים

שם הפרוייקט	היקף נספי מוערך	שיעור גמר ליום 30.06.2021	מועד השלמה צפוי
	מס"ח	%	
בת ים MOMENT (השבטים)	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

צמיחה בהכנסות, ברווח ובצבר

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

* הפרוייקט לא נזקף לצבר ההזמנות של החברה ליום 30.6.21 וצפוי להיזקף לצבר ההזמנות ברבעון הבא.



ייזום וביצוע למגורים



תשתיות



בנייה לא למגורים



בנייה למגורים



MOMENT בת ים (השבטים)



מיקום
בת ים



מזמין
אזורים

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.



מועד השלמה צפוי
Q2/2025



היקף כספי
690 מ"ח



היקף הפרוייקט
714 יח"ד



ייזום וביצוע למגורים



תשתיות



בנייה לא למגורים



בנייה למגורים



אאורה - רמת חן



מיקום
רמת גן



מזמין
אאורה השקעות

3 מגדלי מגורים בני 30 קומות כל אחד,
5 מפלסי חניון משותפים ושטחי מסחר.



מועד השלמה צפוי
Q3/2026



היקף נספוי
555 מ"ש



היקף הפרוייקט
522 יח"ד



ייזום וביצוע למגורים



תשתיות



בנייה לא למגורים



בנייה למגורים



UPPER HOUSE - גינדי יד אליהו



מיקום
תל אביב



מזמין
גינדי החזקות אפר האוס בע"מ

הפרויקט כולל ביצוע עבודות דיפון וחפירה, הקמת שני מגדלי מגורים בני 30 קומות וחניון תת קרקעי משותף.



מועד השלמה צפוי
Q4/2025



היקף נספיי
555 מ"ש



היקף הפרוייקט
704 יח"ד



ייזום וביצוע למגורים



תשתיות



בנייה לא למגורים



בנייה למגורים



מגדלי הצעירים תל אביב



מיקום
תל אביב



מזמין
נציגות מגדלי הצעירים - דירות פרטיות

פרויקט מגורים המבוצע עבור קבוצת רכישה. הפרויקט כולל חניון, קומת מסחר ושני מגדלי מגורים.



מועד השלמה צפוי
Q3/2021



היקף נספוי
506 מש"ח



היקף הפרוייקט
486 יח"ד



מגדלי גינדי תל אביב 4

הפרויקט כולל ביצוע עבודות דיפון וחפירה, והקמת מגדל מגורים בן 50 קומות



מיקום
תל אביב



מזמין
מגדלי גינדי תל אביב בע"מ



היקף נספי
458 מש"ח



היקף הפרוייקט
385 יח"ד



מועד השלמה צפוי
Q1/2025

מגדלי גינדי תל אביב 3

הפרויקט כולל ביצוע עבודות דיפון וחפירה, והקמת מגדל מגורים בן 50 קומות



מיקום
תל אביב



מזמין
מגדלי גינדי תל אביב בע"מ



היקף נספי
452 מש"ח



היקף הפרוייקט
385 יח"ד



מועד השלמה צפוי
Q1/2023



ייזום וביצוע למגורים



תשתיות



בנייה לא למגורים



בנייה למגורים



אאורה - רמת השרון



מיקום
רמת השרון



מזמין
אאורה השקעות

ביצוע שלב ב' בפרויקט פינני ובינוי, הכולל עבודות הריסה, חפירה ודיפון, הקמת 4 בנייני מגורים בהיקף כולל של 448 יח"ד, מרתפים ושטחי מסחר (שלב א' נמצא בביצוע)



מועד השלמה צפוי
Q4/2025



היקף נספיי
446 מש"ח



היקף הפרוייקט
448 יח"ד



ייזום וביצוע למגורים



תשתיות



בנייה לא למגורים



בנייה למגורים



נופי בן שמן



מיקום
לוד



מזמין
אאורה השקעות

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.



מועד השלמה צפוי
Q3/2024



היקף כספי
400 מ"ח



היקף הפרוייקט
500 יח"ד



פרוייקטים בולטים

שם הפרוייקט	היקף נספי מוערך	שיעור גמר ליום 30.06.2021	מועד השלמה צפוי
		מש"ח	%
משרד המשפטים	484	77%	רבעון 2, 2022
קרית הממשלה המחוזית ירושלים	416	23%	רבעון 4, 2023
פרוייקט התקשוב *	947	5%	רבעון 3, 2024

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

צמיחה בהכנסות, ברווח ובצבר

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



ייזום וביצוע למגורים



תשתיות



בנייה לא למגורים



בנייה למגורים



משרד המשפטים ירושלים



מיקום
ירושלים



מזמין
אפי נכסים זכיינות ירושלים 2013 בע"מ

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).



מועד השלמה צפוי
Q2/2022



היקף נספוי
484 מ"ש"ח



היקף הפרוייקט
סה"כ כ-70,000 מ"ר



ייזום וביצוע למגורים



תשתיות



בנייה לא למגורים



בנייה למגורים



קרית הממשלה המחוזית ירושלים



מיקום
ירושלים



מזמין
אפי נכסים בע"מ

פרויקט - BOT תכנון, בנייה, תפעול
ותחזוקה של הקריה המחוזית בירושלים.



מועד השלמה צפוי
Q4/2023



היקף נספוי
416 מ"ח



היקף הפרוייקט
כ-80,000 מ"ר



פרוייקטים בולטים

שם הפרויקט	היקף נספי מוערך	שיעור גמר ליום 30.06.2021	מועד השלמה צפוי
	מס"ח	%	
הקו האדום - קטע מזרחי *	831	95%	רבעון 4, 2021
מסילה מזרחית קטע B	658	29%	רבעון 1, 2023

* חלק החברה

צמיחה בהכנסות, ברווח ובצבר

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



ייזום וביצוע למגורים



תשתיות



בנייה לא למגורים



בנייה למגורים



קו אדום - קטע מזרחי



מיקום

פתח תקווה, בני ברק



מזמין

NTA נת"ע - נתיבי תחבורה עירוניים

צמד מנהרות תת קרקעיות
באורך כולל של 3.5 ק"מ.
3 תחנות תת קרקעיות ושלושה צ'מברים.



מועד השלמה צפוי
Q4/2021



היקף נספי
1.7 מיליארד ₪





ייזום וביצוע למגורים



תשתיות



בנייה לא למגורים



בנייה למגורים



מסילה מזרחית



מיקום

מניצני עוז עד אלישמע



מזמין

נתיבי ישראל

20 ק"מ של תוואי מסילתי הכולל גישור, עבודות עפר, קירות תומכים וכו'



מועד השלמה צפוי
Q1/2023



היקף נספח
658 מש"ח





פרוייקטים יזמיים נוכחיים

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



ייזום וביצוע למגורים



תשתיות



בנייה לא למגורים



בנייה למגורים



נרקיסים - ראשון לציון



מיקום
ראשון לציון



יזם
א.מ.ד.ט

13 בנייני מגורים בני 9-20 קומות.



מועד השלמה צפוי
Q3/2023



היקף נספוי
850 מ"ש



היקף הפרוייקט
554 יח"ד



ייזום וביצוע למגורים



תשתיות



בנייה לא למגורים



בנייה למגורים



באר יעקב



מיקום

באר יעקב - שכונת האקליפטוסים



יזם

דניה סיבוס + ע. לוזון נכסים והשקעות

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.



מועד השלמה צפוי
Q4/2023



היקף נספוי
173 מ"ח



היקף הפרוייקט
98 יח"ד
600 מ"ר מסחר בילוי ופנאי
3,000 מ"ר מתחם תעסוקה



ייזום וביצוע למגורים



תשתיות



בנייה לא למגורים



בנייה למגורים



עיר היין - אשקלון



מיקום
אשקלון



יזם
דניה סיבוס

7 בנייני מגורים בני 13-19 קומות.
פרויקט ראשון ביזמות מלאה של דניה סיבוס.



מועד השלמה צפוי
Q3/2023



היקף נספוי
429 מ"ח



היקף הפרוייקט
423 יח"ד
(127 יח"ד למכירה בשוק החופשי).

30.6.2021 - מאזן התחייבויות והון

31.12.2020 פרופורמה	30.06.2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
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

רווח והפסד (במש"ח)

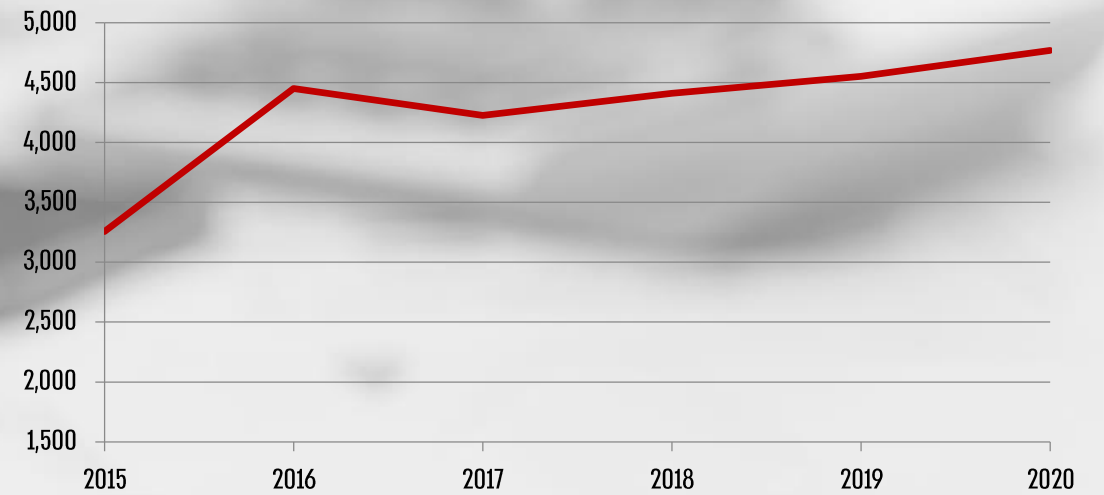
2019 פרופורמה	2020 פרופורמה	2020 H1 פרופורמה	2021 H1	2020 Q2 פרופורמה	2021 Q2	
מש"ח						
3,365	3,559	1,720	1,926	858	916	הכנסות
82	138	64	91	29	48	רווח גולמי
63	105	44	56	24	28	רווח מפעילות נמשכת
63	105	44	137	24	28	רווח נקי

התפתחות מחזור וצב (במש"ח)

צב



מחזור הכנסות



צבר הזמנות מאוחד – לפי מגזרי פעילות

יתרת צבר				
2018	2019	2020	30.06.2021	
מש"ח				
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 ₪ (חלק דניה כ-950 מיליון ₪).



תודה

רבה

אש | דניה

חברת הבנייה והתשתיות של ישראל