



אי | דניה

חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

Q3 - 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 מתימרת 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 30.9.2021 אשר פורסם 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.

חברת הבנייה והתשתיות המובילה בישראל כבר מעל 80 שנה

80

פרוייקטים
במקביל

20 ק"מ

מנהרות

22,000

יח"ד נמסרו
בעשור האחרון

4 מיליון מ"ר

שטחי מסחר, ציבורי
ומשרדים בוצעו
בעשור האחרון

מאות

גשרים נבנו

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



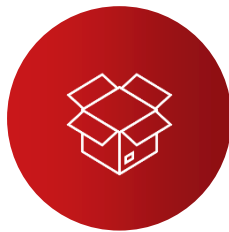
810

מש"ח מזומנים,
פקדונות מוגבלים
ובטוחות סחירות



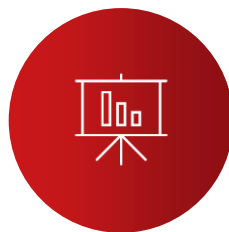
0

חוב



11.7

מיליארד ש"ח
צבר הזמנות



3.8

מיליארד ש"ח
מחזור שנתי (12
חודשים אחרונים)



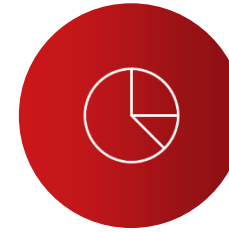
90 מש"ח

במהלך שנת 2021
חולק דיבידנד בסך
של 60 מש"ח ולאחר
תאריך המאזן הוכרז
דיבידנד נוסף של
30 מש"ח



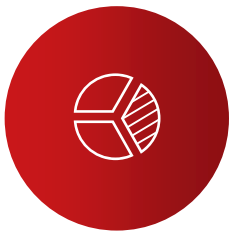
16%

גידול ברווח לתקופה
מפעילות נמשכת ביחס
לתקופה המקבילה
אשתקד



86 מש"ח

רווח מפעילות
נמשכת לתקופה של
תשעת החודשים
שהסתיימו ב-
30/9/21



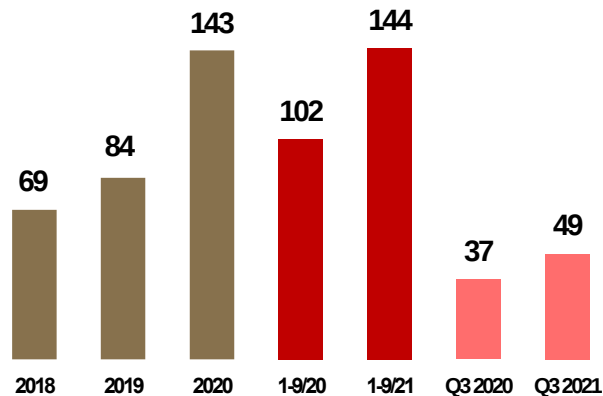
167 מש"ח

רווח נקי
לתקופה של
תשעת
החודשים
שהסתיימו ב-
30/9/21

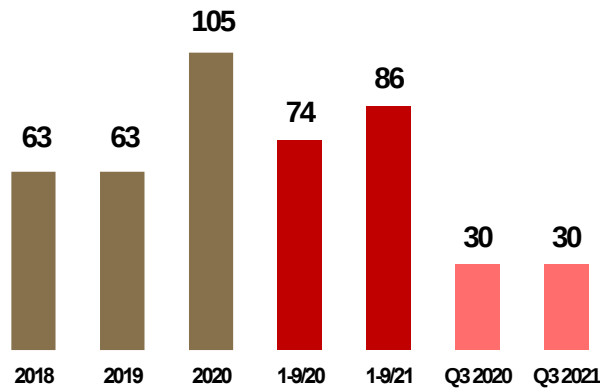
בצמיחה פיננסית

במש"ח

EBITDA

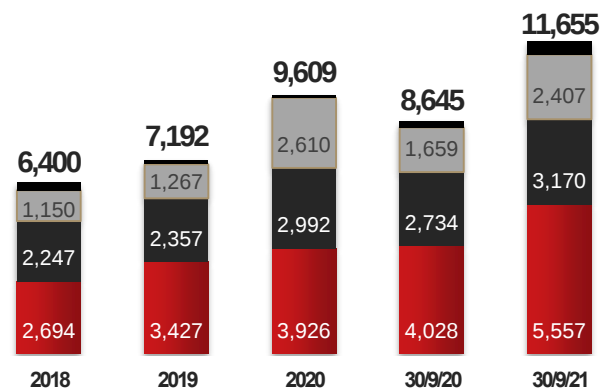


רווח מפעילות נמשכת

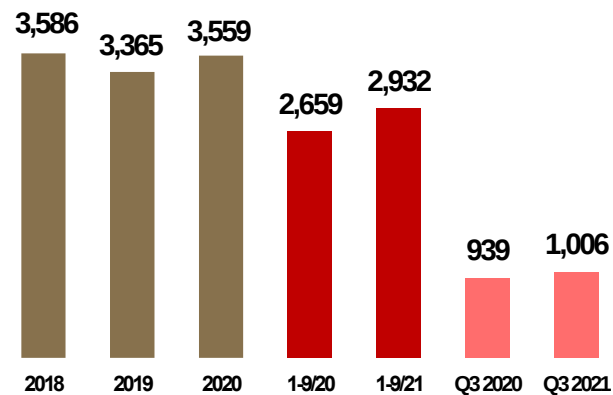


הרווח הנקי של
החברה לתקופת
הדוח הסתכם
לסך של כ-167
מש"ח

צבר לפי מגזרי פעילות

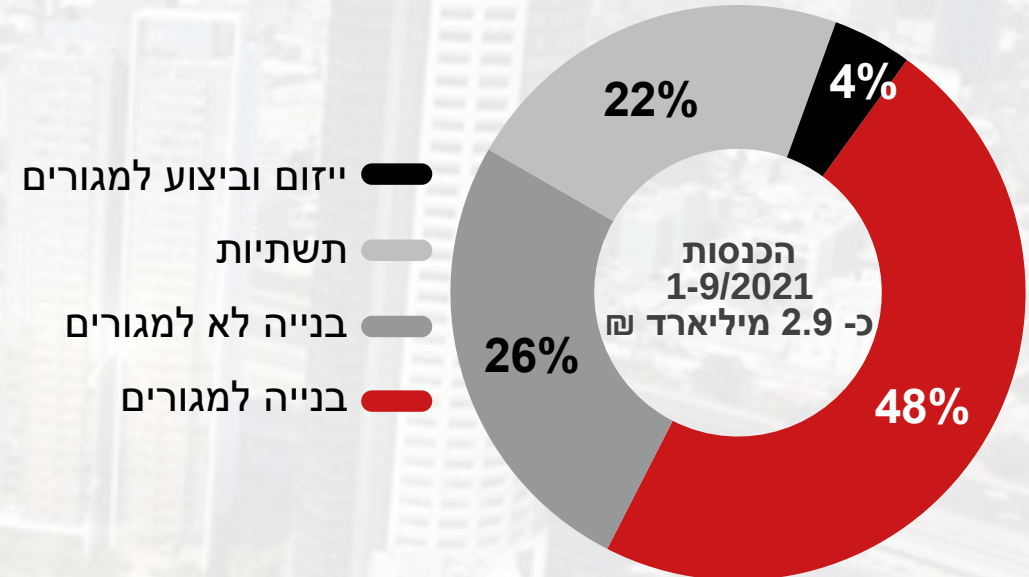
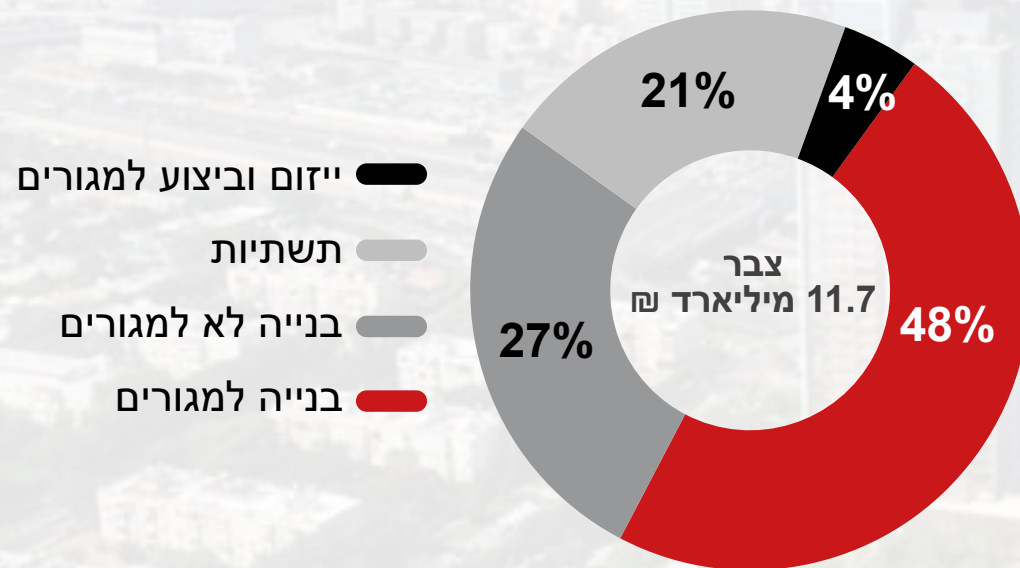


הכנסות



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

מבנה הכנסות סינרגטי המאפשר פיזור סיכונים וצמיחה





פרוייקטים בולטים

שם הפרויקט	היקף כספי מוערך	שיעור גמר ליום 30.09.2021	מועד השלמה צפוי
מש"ח	%		
בת ים MOMENT (השבטים)	690	1%	רבעון 2, 2025
גינדי יד אליהו - Upper House	555	10%	רבעון 3, 2024
אאורה רמת חן	555	0%	רבעון 3, 2026
מגדלי הצעירים תל אביב	506	98%	רבעון 4, 2021
מגדלי גינדי תל אביב- מגדל 4	458	11%	רבעון 1, 2025
מגדלי גינדי תל אביב- מגדל 3	457	57%	רבעון 1, 2023
אאורה רמת השרון שלב ב	446	0%	רבעון 1, 2026
נופי בן שמן	400	0%	רבעון 3, 2024

צמיחה בהכנסות, ברווח ובצבר

	1-9/2020	1-9/2021	2020 שנתי
מש"ח			
הכנסות	1,361	1,393	1,816
רווח גולמי	85	78	111
צבר	4,028	5,557	3,926
שיעור מסך פעילות החברה	52%	48%	51%



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 הפרויקט
714 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
Q3/2024



היקף כספי
555 מ"ח



היקף הפרוייקט
704 יח"ד



ייזום וביצוע
למגורים



תשתיות



בנייה לא
למגורים



בנייה למגורים



אורה – רמת חן



מיקום
רמת גן



מזמין
אורה השקעות

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



מועד השלמה צפוי
Q3/2026



היקף כספי
555 מ"ח



היקף הפרוייקט
522 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
Q4/2021



היקף כספי
506 מ"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 כספי

458 מ"ש



היקף הפרויקט

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 כספי

457 מ"ש



היקף הפרויקט

385 יח"ד



מועד השלמה צפוי

Q1/2023



ייזום וביצוע
למגורים



תשתיות



בנייה לא
למגורים



בנייה למגורים



אורה - רמת השרון



מיקום
רמת השרון



מזמין
אורה השקעות

ביצוע פרויקט פינוי ובינוי בשני שלבים,
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
Q1/2026



היקף כספי
446 מ"ש"



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 הפרויקט	היקף כספי מוערך	שיעור גמר ליום 30.09.2021	מועד השלמה צפוי
מש"ח	%		
משרד המשפטים	490	79%	רבעון 2, 2022
קרית הממשלה המחוזית ירושלים	427	24%	רבעון 1, 2024
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	1-9/2020	1-9/2021	
מש"ח			
919	641	756	הכנסות
9	(2)	29	רווח גולמי
2,991	2,734	3,170	צבר
26%	24%	26%	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

74 אלף מ"ר בנוי, הכולל בנייה
תת קרקעית בהיקף של כ- 34
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 כספי
490 מ"ח



היקף הפרוייקט
סה"כ כ- 74,000 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
Q1/2024



היקף כספי
427 מ"ח



היקף הפרוייקט
כ- 83,000 מ"ר



פרוייקטים בולטים

שם הפרויקט	היקף כספי מוערך	שיעור גמר ליום 30.09.2021	מועד השלמה צפוי
מש"ח	%		
הקו האדום - קטע מזרחי *	833	96%	רבעון 1, 2022
מסילה מזרחית קטע B	670	41%	רבעון 1, 2023

* חלק החברה

צמיחה בהכנסות, ברווח ובצבר

2020 שנתי	1-9/2020	1-9/2021	
מש"ח			
768	605	652	הכנסות
17	14	15	רווח גולמי
2,610	1,659	2,407	צבר
22%	23%	22%	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

Q1/2022



היקף כספי

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 כספי

670 מ"ח





פרוייקטים יזמיים נוכחיים

שם הפרוייקט	מיקום	חלק החברה	מספר יחידות דיור (כולל)	מספר יח"ד שוק חופשי	היקף כספי (חלק החברה)	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	445	2023
יוניק באר יעקב	באר יעקב	50%	98	20	86	2023

* הפרוייקט בשלבי מסירה החל מהרבעון השלישי של שנת 2021



נרקיסים - ראשון לציון



מיקום
ראשון לציון



יזם
א.מ.ד.ס

13 בנייני מגורים בני 9-20 קומות.



מועד השלמה צפוי
Q3/2023



היקף כספי
850 מ"ח



היקף הפרוייקט
554 יח"ד



יזום 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 כספי
173 מ"ש"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 בייני מגורים בני 13-19 קומות.
פרויקט ראשון ביזמות מלאה של דניה
סיבוס.



מועד השלמה צפוי
Q4/2023



היקף כספי
445 מ"ש



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

30.9.2021 - מאזן התחייבויות והון

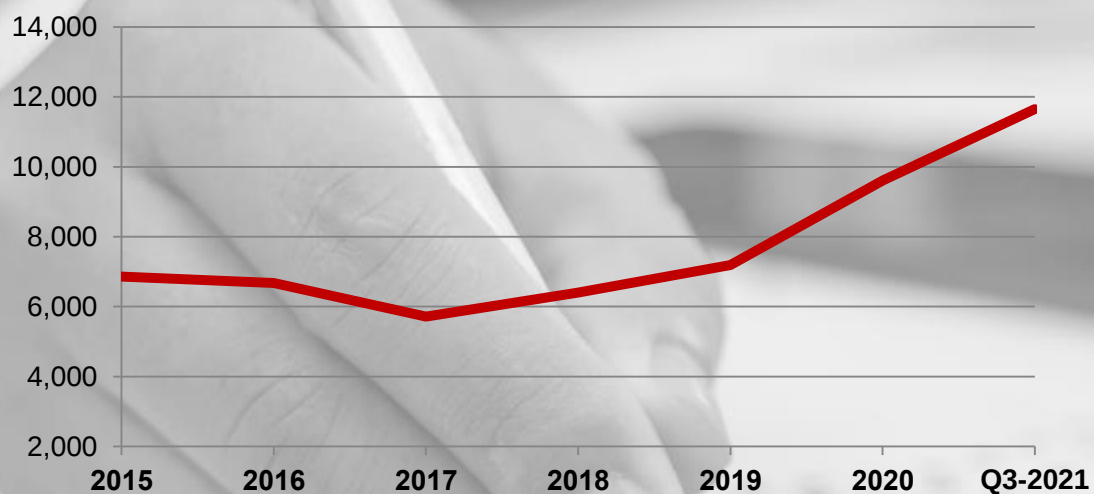
31.12.2020 פרפורמה	30.09.2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,987,825	2,182,106	סך המאזן
1,581,101	1,823,455	סה"כ נכסים שוטפים
152,199	166,095	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות וצדדים קשורים
125,204	39,759	מלאי מקרקעין
129,321	152,797	רכוש קבוע ונכסים בלתי שוטפים אחרים
406,724	358,651	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
1,421,176	1,486,601	סה"כ התחייבויות שוטפות
55,918	-	הלוואות לזמן ארוך
52,293	71,684	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
108,211	71,684	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
458,438	623,821	הון

רווח והפסד (במש"ח)

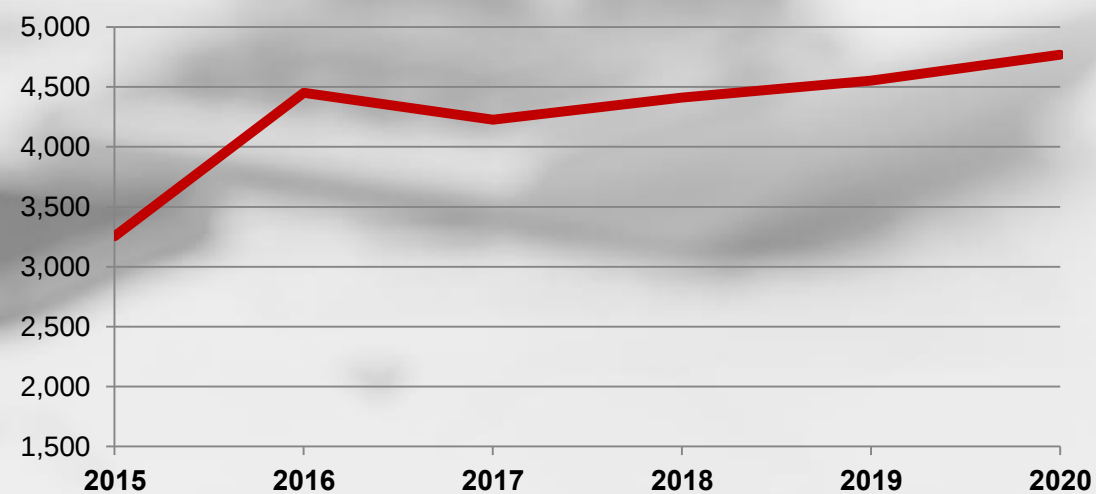
2019 פרופורמה	2020 פרופורמה	1-9/2020 פרופורמה	1-9/2021	Q3/2020 פרופורמה	Q3/2021	
מש"ח						
3,365	3,559	2,659	2,932	939	1,006	הכנסות
82	138	97	141	33	51	רווח גולמי
63	105	74	86	30	30	רווח מפעילות נמשכת
63	105	74	167	30	30	רווח נקי

התפתחות מחזור וצבר (במש"ח)

צבר



מחזור הכנסות



צבר הזמנות מאוחד – לפי מגזרי פעילות

יתרת צבר				
2018	2019	2020	30.09.2021	
מש"ח				
2,694	3,427	3,926	5,557	בניה למגורים
1,452	1,562	2,086	2,310	בניה לא למגורים
310	141	81	521	ייזום וביצוע למגורים
1,150	1,267	2,610	2,407	תשתיות
5,605	6,397	8,703	10,794	סה"כ צבר בדוחות הכספיים
795	795	906	861	חברות כלולות *
6,400	7,192	9,608	11,655	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 אז | דניה

חברת הבנייה והתשתיות של ישראל