

מצגת לשוק ההון – דניה – Q3-2021

שקף 1 – כותרת



חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

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 30.9.2021 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.

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

- 167 מיליון ש"ח - רווח נקי לתקופה של תשעת החודשים שהסתיימו ב- 30/9/21
- 86 מיליון ש"ח - רווח מפעילות נמשכת לתקופה של תשעת החודשים שהסתיימו ב- 30/9/21
- 16% - גידול ברווח לתקופה מפעילות נמשכת ביחס לתקופה המקבילה אשתקד
- 90 מיליון ש"ח - במהלך שנת 2021 חולק דיבידנד בסך של 60 מ"ש"ח ולאחר תאריך המאזן הוכרז דיבידנד נוסף של 30 מ"ש"ח
- 3.6 מיליארד ש"ח - מחזור שנתי (12 חודשים אחרונים)
- 11.7 מיליארד ש"ח - צבר הזמנות
- 0 ש"ח חוב
- 810 מיליון ש"ח - מזומנים, פקדונות מוגבלים ובטוחות סחירות

שקף 6 – בצמיחה פיננסית (במיליוני ש"ח)

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

גרף BAR – רווח מפעילות נמשכת

תקופה	מיליוני ש"ח
2018	63
2019	63
2020	105
1-9/2020	74
1-9/2021	86
Q3-2020	30
Q3-2021	30

גרף EBITDA – BAR

תקופה	מיליוני ש"ח
2018	69
2019	84
2020	143
1-9/2020	102
1-9/2021	144
Q3-2020	37
Q3-2021	49

גרף BAR – הכנסות

תקופה	מיליוני ש"ח
2018	3,586
2019	3,365
2020	3,559
1-9/2020	2,659
1-9/2021	2,932
Q3-2020	939
Q3-2021	1,006

גרף BAR – צבר לפי מגזרי פעילות

תקופה	בניה למגורים	בניה לא למגורים	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
30/09/20	4,028	2,734	1,659	223	8,645
30/09/21	5,557	3,170	2,407	521	11,655

שקף 7 – מבנה הכנסות סינרגטי המאפשר פיזור סיכונים וצמיחה

גרף פאי – הכנסות לפי תחומי פעילות

תחום פעילות	הכנסות לתקופה
בניה למגורים	48%
בניה לא למגורים	26%
תשתיות	22%
ייזום וביצוע למגורים	4%

הכנסות 1-9/2021 כ- 2.9 מיליארד ש"ח

גרף פאי – צבר לפי תחומי פעילות

תחום פעילות	צבר לתקופה
בניה למגורים	48%
בניה לא למגורים	27%
תשתיות	21%
ייזום וביצוע למגורים	4%

צבר - 11.7 מיליארד ש"ח

שקף 8 – בנייה למגורים

צמיחה בהכנסות, ברווח ובצבר (במיליוני ש"ח)

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

פרויקטים בולטים

שם הפרויקט	היקף כספי מוערך (מיליוני ש"ח)	שיעור גמר ליום 30.9.21	מועד השלמה צפוי
MOMENT בת ים (השבטים מגרש 101)	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

שם הפרויקט	היקף כספי מוערך (מיליוני ש"ח)	שיעור גמר ליום 30.9.21	מועד השלמה צפוי
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

שקף 9 – בנייה למגורים (המשך)

MOMENT בת ים (השבטים)

נושא	פירוט
תאור הפרויקט	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.
מזמין	אזורים
מיקום	בת ים
היקף הפרויקט	714 יח"ד
היקף כספי	690 מיליון ש"ח
מועד השלמה צפוי	Q2/2025

שקף 10 – בנייה למגורים (המשך)

UPPER HOUSE - גינדי יד אליהו

נושא	פירוט
תאור הפרויקט	הפרויקט כולל ביצוע עבודות דיפון וחפירה, הקמת שני מגדלי מגורים בני 30 קומות וחניון תת קרקעי משותף.
מזמין	גינדי החזקות אפר האוס בע"מ
מיקום	תל אביב
היקף הפרויקט	704 יח"ד
היקף כספי	555 מיליון ש"ח
מועד השלמה צפוי	Q3/2024

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)

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
Q4/2021	מועד השלמה צפוי

שקף 13 – 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
457 מיליון ש"ח	היקף כספי
Q1/2023	מועד השלמה צפוי

מגדלי גינדי תל אביב 4

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

שקף 14 – בנייה למגורים (המשך)

אאורה רמת השרון

נושא	פירוט
תאור הפרויקט	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)
מזמין	אאורה השקעות
מיקום	רמת השרון
היקף הפרויקט	448 יח"ד
היקף כספי	446 מיליון ש"ח
מועד השלמה צפוי	Q1/2026

שקף 15 – בנייה למגורים (המשך)

נופי בן שמן

נושא	פירוט
תאור הפרויקט	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.
מזמין	אאורה השקעות
מיקום	לוד
היקף הפרויקט	500 יח"ד
היקף כספי	400 מיליון ש"ח
מועד השלמה צפוי	Q3/2024

שקף 16 – בנייה לא למגורים

צמיחה בהכנסות, ברווח ובצבר (במיליוני ש"ח)

2020	1-9/2020	1-9/2021	
919	641	756	הכנסות
9	(2)	29	רווח גולמי
2,991	2,734	3,170	צבר
26%	24%	26%	שיעור מסך פעילות החברה

פרויקטים בולטים

שם הפרויקט	היקף כספי מוערך (מיליוני ש"ח)	שיעור גמר ליום 30.9.21	מועד השלמה צפוי
משרד המשפטים	490	79%	רבעון 2, 2022
קריית הממשלה המחוזית ירושלים	427	24%	רבעון 1, 2024
פרויקט התקשוב*	947	5%	רבעון 3, 2024

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

שקף 17 – בנייה לא למגורים (המשך)

משרד המשפטים ירושלים

פירוט	נושא
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).	תאור הפרויקט
אפי נכסים זכיונות ירושלים 2013 בע"מ	מזמין
ירושלים	מיקום
כ- 74,000 מ"ר	היקף הפרויקט
490 מיליון ש"ח	היקף כספי
Q2/2022	מועד השלמה צפוי

שקף 18 – בנייה לא למגורים (המשך)

קרית הממשלה המחוזית ירושלים

פירוט	נושא
פרויקט BOT - תכנון, בנייה, תפעול ותחזוקה של הקריה המחוזית בירושלים.	תאור הפרויקט
אפי נכסים בע"מ	מזמין
ירושלים	מיקום
כ- 83,000 מ"ר	היקף הפרויקט
427 מיליון ש"ח	היקף כספי
Q1/2024	מועד השלמה צפוי

שקף 19 – תשתיות

צמיחה בהכנסות, ברווח ובצבר (מש"ח)

2020	1-9/2020	1-9/2021	
768	605	652	הכנסות
17	14	15	רווח גולמי
2,610	1,659	2,407	צבר
22%	23%	22%	שיעור מסך פעילות החברה

פרויקטים בולטים

שם הפרויקט	היקף כספי מוערך (מיליוני ש"ח)	שיעור גמר ליום 30.9.21	מועד השלמה צפוי
הקו האדום - קטע מזרחי	833	96%	רבעון 1, 2022
מסילה מזרחית קטע B *	670	41%	רבעון 1, 2023

* חלק החברה.

שקף 20 – תשתיות (המשך)

קו אדום קטע מזרחי

פירוט	נושא
צמד מנהרות תת קרקעיות באורך כולל של 3.5 ק"מ. 3 תחנות תת קרקעיות ושלושה צ'מברים.	תאור הפרויקט
NTA נת"ע - נתיבי תחבורה עירוניים	מזמין
פתח תקווה, בני ברק	מיקום
1.7 מיליארד ש"ח	היקף כספי
Q1/2022	מועד השלמה צפוי

שקף 21 – תשתיות (המשך)

מסילה מזרחית

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

שקף 22 – 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	445	2023
יוניק באר יעקב	באר יעקב	50%	98	20	86	2023

* הפרויקט בשלבי מסירה החל מהרבעון השלישי של שנת 2021

שקף 23 – 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 24 – 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 25 – ייזום וביצוע למגורים (המשך)

עיר היין – אשקלון

נושא	פירוט
תאור הפרויקט	7 בנייני מגורים בני 13-19 קומות. פרויקט ראשון ביזמות מלאה של דניה סיבוס.
יזם	דניה סיבוס
מיקום	אשקלון
היקף הפרויקט	423 יח"ד (127 יח"ד למכירה בשוק החופשי)
היקף כספי	445 מיליון ש"ח
מועד השלמה צפוי	Q4/2023

שקף 26 – מאזן התחייבויות והון 30.9.2021 (באלפי ש"ח)

31.12.2020 פרפורמה	30.09.2021	
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

שקף 27 – רווח והפסד (במיליוני ש"ח)

2019 פרפורמה	2020 פרפורמה	2020 1-9/20 פרפורמה	2021 1-9/21	2020 Q3 פרפורמה	2021 Q3	
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

שקף 28 – 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
11,655	Q3-2021

שקף 29 – צבר הזמנות מאוחד – לפי מגזרי פעילות (במיליוני ש"ח)

יתרת צבר 2018	יתרת צבר 2019	יתרת צבר 2020	יתרת צבר 30.9.2021	
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 החשבוני. היקף הביצוע המעודכן הינו כ-1.9 מיליארד ש"ח (חלק דניה כ-950 מיליון ש"ח).