

# מצגת לשוק ההון – דניה – H1-2023

## שקף 1 – כותרת



חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

בונים את העתיד

H1 - 2023

## 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 2022 אשר פורסם ביום 6.3.2023 ובדוח הרבעוני ליום 30.6.2023 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

דניה. חברת הבנייה והתשתיות המובילה בישראל מעל 80 שנה.

- 80 פרויקטים במקביל
- עשרות אלפי יחידות דיור נמסרו בעשור האחרון
- מליוני מ"ר שטחי מסחר, ציבורי ומשרדים בוצעו בעשור האחרון
- עשרות ק"מ מנהרות הוקמו
- מאות גשרים נבנו
- מאות ק"מ כבישים נסללו
- פרויקטי זכיינות PPP
- מעל 2,000 עובדים
- אלפי דירות ביזמות בשנים האחרונות
- מפעלי תעשייה
- גאוטכניקה וביסוס קרקע
- מערכות אלקטרומכניות ומיזוג אויר
- פעילות בינלאומית ב- 3 מדינות

### שקף 4 – חוסן פיננסי

- 13.8 מיליארד ש"ח - צבר הזמנות
- 2.7 מיליארד ש"ח - מחזור לתקופה
- 105 מיליוני ש"ח – רווח נקי
- 29% - גידול ברווח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד
- 80 מיליוני ש"ח – דיבידנד שהוכרז לתקופה
- 786 מיליוני ש"ח - מזומנים, פקדונות מוגבלים ובטוחות סחירות
- 0 – חוב תאגידי

### שקף 5 – אסטרטגיה עסקית

- **מעגל חיצוני:** האסטרטגיה העסקית של חברה הינה לפעול בחמישה תחומים: בניה למגורים, בניה לא למגורים, יזמות וביצוע למגורים, תשתיות, זכיינות
- **מעגל פנימי:** מימוש האסטרטגיה הינה באמצעות נקודת חוזקות משמעותיות של החברה: הון אנושי, יעילות תפעולית, בטיחות
- **חיצים שיוצאים מתוך שני המעגלים:** החברה צופה שתוצאות מימוש אסטרטגיה יביאו ל: תמהיל הכנסות במרווחי רווח גבוהים, תזרים מזומנים יציב לאורך זמן, התייעלות באמצעות חדשנות וטכנולוגיה

## שקף 6 – יציבות פיננסית

מבנה המאזן שמאפשר צמיחה גם בסביבת ריבית עולה

חץ אדום המבטא את עליית הריבית במשק.

חיצים ירוקים המבטאים את הנושאים הבאים:

- 455 מיליוני ש"ח הון חוזר חיובי
- 786 מיליוני ש"ח נכסים פיננסיים
- 0 חוב תאגידי
- הצמדה חוזית

## שקף 7 – בצמיחה פיננסית (במיליוני ש"ח)

הרווח הנקי של החברה לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 105 מיליוני ש"ח

### גרף BAR – רווח נקי

תקופה	מיליוני ש"ח
2020	105
2021	132
2022	175
H2-2022	81
H2-2023	105
Q2-2022	41
Q2-2023	55

גידול של 34% לעומת התקופה המקבילה אשתקד

### גרף BAR – הכנסות

תקופה	מיליוני ש"ח
2020	3,559
2021	4,060
2022	4,486
H2-2022	2,102
H2-2023	2,707
Q2-2022	1,069
Q2-2023	1,372

גידול של 28% לעומת התקופה המקבילה אשתקד

**גרף BAR – צבר הזמנות**

תקופה	בניה למגורים	בניה לא למגורים	תשתיות	ייזום וביצוע למגורים	סה"כ
2020	3,926	2,086	2,610	81	8,703
2021	5,323	2,043	2,430	425	10,221
2022	5,901	3,203	2,384	94	11,581
30/06/22	5,175	2,598	2,571	227	10,571
30/06/23	6,814	4,268	2,599	135	13,816

**גרף EBITDA – BAR**

תקופה	מיליוני ש"ח
2020	143
2021	218
2022	288
H2-2022	137
H2-2023	162
Q2-2022	71
Q2-2023	83

גידול של 17% לעומת התקופה המקבילה אשתקד

**שקף 8 – מאזן התחייבויות והון 30.6.2023 (באלפי ש"ח)**

31.12.2022	30.6.2023	
		סך המאזן
2,297,570	2,555,624	סה"כ נכסים שוטפים
1,904,307	2,196,679	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות וצדדים קשורים
115,325	76,908	מלאי מקרקעין
70,664	75,749	רכוש קבוע ונכסים בלתי שוטפים אחרים
207,274	206,288	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
393,263	358,945	סה"כ התחייבויות שוטפות
1,529,074	1,741,899	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
63,597	64,807	הון
704,899	748,918	

## שקף 9 – צבר הזמנות מאוחד – לפי מגזרי פעילות (במיליוני ש"ח)

יתרת צבר 2020	יתרת צבר 2021	יתרת צבר 2022	יתרת צבר 30.6.2023	
3,926	5,323	5,901	6,814	בניה למגורים
2,086	2,043	3,203	4,268	בניה לא למגורים
2,610	2,430	2,384	2,599	תשתיות
81	425	94	135	ייזום וביצוע למגורים
<b>8,703</b>	<b>10,221</b>	<b>11,581</b>	<b>13,816</b>	<b>סה"כ צבר בדוחות הכספיים</b>

עדכון : החל מיום 30 ביוני 2023 ועד סמוך למועד הדוח, נכנסו לצבר ההזמנות בתחום הפעילות, פרויקטים נוספים בהיקף של כ- 817 מיליון ש"ח.

## שקף 10 – ארבעה תחומי פעילות עיקריים

- תשתיות
- בניה לא למגורים
- בניה למגורים
- ייזום וביצוע למגורים

## שקף 11 – מבנה הכנסות סינרגטי המאפשר פיזור סיכונים וצמיחה

### גרף פאי – הכנסות לפי תחומי פעילות

תחום פעילות	הכנסות לתקופה
בניה למגורים	42%
בניה לא למגורים	33%
תשתיות	23%
ייזום וביצוע למגורים	2%

הכנסות H1-2023 כ- 2.7 מיליארד ש"ח

### גרף פאי – צבר לפי תחומי פעילות

תחום פעילות	צבר לתקופה
בניה למגורים	49%
בניה לא למגורים	31%
תשתיות	19%
ייזום וביצוע למגורים	1%

צבר ל- 30.6.23 – 13.8 מיליארד ש"ח

## שקף 12 – תשתיות – צבר הזמנות, הכנסות ורווחיות (במיליוני ש"ח)

הכנסות – גרף BAR:

תקופה	הכנסות
2021	932
2022	1,159
H2-2022	541
H2-2023	634
Q2-2022	292
Q2-2023	337

רווח גולמי – גרף BAR:

תקופה	רווח גולמי
2021	21
2022	78
H2-2022	39
H2-2023	46
Q2-2022	24
Q2-2023	23

צבר – גרף BAR:

תקופה	צבר
2021	2,430
2022	2,384
30.6.22	2,571
30.6.23	2,599

## שקף 13 – תשתיות – פרויקטים בולטים

שם הפרויקט	היקף כספי מוערך (מיליוני ש"ח)	שיעור גמר	מועד השלמה צפוי
מסילה רביעית – מקטע איילון	490	0%	רבעון 2, 2029
נתיבים מהירים - חניון שפיים וכביש 541	886	33%	רבעון 4, 2025

## שקף 14 – בניה לא למגורים – צבר הזמנות, הכנסות ורווחיות (במיליוני ש"ח)

הכנסות – גרף BAR:

תקופה	הכנסות
2021	1,084
2022	1,350
H2-2022	609
H2-2023	884
Q2-2022	323
Q2-2023	450

רווח גולמי – גרף BAR:

תקופה	רווח גולמי
2021	33
2022	77
H2-2022	31
H2-2023	45
Q2-2022	18
Q2-2023	23

צבר – גרף BAR:

תקופה	צבר
2021	2,043
2022	3,203
30.6.22	2,598
30.6.23	4,268

## שקף 15 – בניה לא למגורים – פרויקטים בולטים

שם הפרויקט	היקף כספי מוערך (מיליוני ש"ח)	שיעור גמר	מועד השלמה צפוי
קרית הממשלה המחוזית ירושלים	567	57%	רבעון 3, 2024
משרד המשפטים	548	98%	רבעון 4, 2023
TOHA 2	532	14%	רבעון 3, 2026
מתחם ה-1000 ראשון לציון	475	0	רבעון 3, 2026

## שקף 16 – בניה למגורים – צבר הזמנות, הכנסות ורווחיות (במיליוני ש"ח)

הכנסות – גרף BAR:

תקופה	הכנסות
2021	1,797
2022	1,635
H2-2022	747
H2-2023	1,140
Q2-2022	377
Q2-2023	560

רווח גולמי – גרף BAR:

תקופה	רווח גולמי
2021	101
2022	74
H2-2022	35
H2-2023	49
Q2-2022	16
Q2-2023	24

צבר – גרף BAR:

תקופה	צבר
2021	5,323
2022	5,901
30.6.22	5,175
30.6.23	6,814

## שקף 17 – בניה למגורים – פרויקטים בולטים

שם הפרויקט	היקף כספי מוערך (מיליוני ש"ח)	שיעור גמר	מועד השלמה צפוי
כרמי הנדיב שלב א+ב	494	14%	רבעון 4, 2025
אאורה רמת חן	602	5%	רבעון 3, 2026
Upper House – יד אליהו	636	53%	רבעון 2, 2025
DUO סמל דרום *	461	9%	רבעון 2, 2027
MOMENT בת ים (השבטים)	753	21%	רבעון 1, 2025
קרסו ירושלים – פינזי בינוי	438	0%	רבעון 4, 2027

\* חלק החברה



## שקף 18 – בניה למגורים – פרויקטים בולטים (המשך)

שם הפרויקט	היקף כספי מוערך (מיליוני ש"ח)	שיעור גמר	מועד השלמה צפוי
אאורה רמת השרון שלב ב'	446	0%	רבעון 2, 2027
מגדלי גינדי תל אביב- מגדל 3	480	98%	רבעון 4, 2023
מגדלי גינדי תל אביב- מגדל 4	515	48%	רבעון 4, 2025
נופי בן שמן	427	51%	רבעון 3, 2024
גינדי רמת אפעל	600	0%	רבעון 4, 2026

## שקף 19 – ייזום וביצוע למגורים

### פרויקטים יזמיים

שם הפרויקט	מיקום	חלק החברה	מספר יחידות דיור	מספר יחידות דיור שנמכרו	מועד השלמה צפוי
סביוני עיר היין	אשקלון	100%	423	423	2023
יוניק אורבן	באר יעקב	50%	98	96	2023
טימישוארה בניין I	רומניה	100%	116	77	2023
טימישוארה בניין H	רומניה	100%	116	17	2024
יוניק טופ	ראשון לציון	50%	377	367	הסתיים
SWOMIN – שלב א'	פולין	100%	20	2	2024

## שקף 20 – ייזום וביצוע למגורים

### פרויקטים בולטים:

שם הפרויקט	תאור	פרטים
SWOMIN Denya Spring View	שטח בכפר סוומין הממוקם דרומית לוורשה, לבניית כ- 148 יח"ד צמודות קרקע, שלב א' 20 יח"ד	<ul style="list-style-type: none"> <li>• מיקום: וורשה</li> <li>• היקף הפרויקט: 148 יח"ד</li> <li>• עלות הקרקע: 11 מ"ש"ח</li> <li>• קיים אישור בניה</li> </ul>
PRAGA	בניה רוויה בסמוך לביה"ס האמריקאי בשכונת פיפרה. מורכב מארבעה שלבים בהיקף כולל של כ-100 מ' אירו	<ul style="list-style-type: none"> <li>• מיקום: בוקרשט</li> <li>• היקף הפרויקט: 900 יח"ד</li> <li>• עלות הקרקע: 25 מ"ש"ח</li> <li>• צפוי להתקבל בקרוב אישור תב"ע</li> </ul>

פרטים	תאור	שם הפרויקט
<ul style="list-style-type: none"> <li>• מיקום: בוקרשט</li> <li>• היקף הפרויקט: 77 מגרשים / יח"ד צמודי קרקע</li> <li>• עלות הקרקע: 18 מ"ח</li> <li>• לאחר תאריך המאזן התקבל אישור בניה</li> </ul>	שטח בשכונת פיפרה, לבניית כ- 77 יח"ד צמודות קרקע	DENYA LAKE
<ul style="list-style-type: none"> <li>• מיקום: טימישווארה</li> <li>• היקף הפרויקט: 116 יח"ד</li> <li>• עלות הקרקע: 3 מ"ח</li> <li>• בבניה</li> </ul>	בניין 2 מתוך 3, בן 12 קומות ו-116 יח"ד ביזמות מלאה של דניה רומניה. הבניה החלה במהלך 2021 ותסתיים ב-Q3-2023	DENYA FOREST - BLOC I
<ul style="list-style-type: none"> <li>• מיקום: טימישווארה</li> <li>• היקף הפרויקט: 116 יח"ד</li> <li>• עלות הקרקע: 3 מ"ח</li> <li>• בבניה</li> </ul>	בניין 3 מתוך 3, בן 12 קומות ו-116 יח"ד ביזמות מלאה של דניה רומניה. הבניה החלה במהלך 2022 ותסתיים ב-Q4-2024	DENYA FOREST - BLOC H
<ul style="list-style-type: none"> <li>• מיקום: בוקרשט</li> <li>• היקף הפרויקט: 350 מגרשים / יח"ד צמודי קרקע</li> <li>• עלות הקרקע: 14 מ"ח</li> <li>• התקבל אישור תב"ע</li> </ul>	שטח בשכונת קורביאנקה בגודל של 223 א' מ"ר, לבניית כ-350 יח"ד צמודות קרקע	DENYA CORBEANCA

#### חוזקות יזמיות

- מימון קרקע מהון עצמי
- ללא חוב פרויקטלי
- אין חשיפה לעליית ריבית

#### שקף 21 – זכיינות – פרויקטים זכייניים

##### בשלב הקמה/תפעול:

##### כבישים

##### נתיבי היובל

- החזקה אפקטיבית בזכיון - 15%
- החזקה במפעיל - 100%
- תקופת הזכיון - עד 2031

##### נתיבים מהירים

- החזקה בזכיון - 25%
- החזקה בקבלן - 50%
- צו תחילת העבודות - 11/2022

**הוגשו הצעות במכרז:**

• **רכבת קלה**

**רכבת קלה י-ם (קו כחול)**

47.5% החזקה בזכיון -  
08/2022 הוגשה הצעה במכרז -

**רכבת קלה נצרת-חיפה (קו כחול)**

45% החזקה בזכיון -  
05/2023 הוגשה הצעה במכרז -