

מצגת לשוק ההון – דניה – Q3-2023

שקף 1 – כותרת



חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

כוחנו באחדותנו, יחד ננצח

Q3 - 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 30.9.2023 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 – מלחמת חרבות ברזל

- ביום 7 באוקטובר 2023 הותקפה מדינה ישראל במתקפת פתע ע"י ארגוני טרור מעזה. בעקבות המתקפה והאירועים הקשים, הוכרז מצב מלחמה ומצב מיוחד בעורף הישראלי.
- המלחמה הביאה לצמצום היקף הפעילות של החברה בחודש אוקטובר וההשלכות על היקפי הביצוע בחודשים הקרובים תלויות בהתפתחויות השונות בלחימה ובצעדי הממשלה.
- החברה משתתפת באבולן הכבד של משפחות הנרצחים, מייחלת להחלמת ושיקום הנפגעים, להחזרת החטופים והנעדרים ולשובם בשלום של חיילי צה"ל וכוחות הביטחון.

כוחנו באחדותנו, יחד ננצח

שקף 4

דניה. חברת הבנייה והתשתיות המובילה בישראל מעל 80 שנה.

- 90 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 תעשיה
- גאוטכניקה וביסוס קרקע
- מערכות אלקטרומכניות ומיזוג אויר
- פעילות בינלאומית ב- 3 מדינות

שקף 5 – חוסן פיננסי

- 13.5 מיליארד ש"ח - צבר הזמנות
- 4.1 מיליארד ש"ח - מחזור לתקופה
- 155 מיליוני ש"ח – רווח נקי
- 23% - גידול ברווח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד
- 120 מיליוני ש"ח – דיבידנד שהוכרז לתקופה
- 714 מיליוני ש"ח - מזומנים, פקדונות מוגבלים ובטוחות סחירות
- 0 – חוב תאגידי

שקף 6 – 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 7 – בצמיחה פיננסית (במיליוני ש"ח)

הרווח הנקי של החברה לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 155 מיליוני ש"ח

גרף BAR – רווח נקי

תקופה	מיליוני ש"ח
2020	105
2021	132
2022	175
1-9/22	127
1-9/23	155
Q3-2022	45
Q3-2023	50

גידול של 11% לעומת התקופה המקבילה אשתקד

גרף BAR – הכנסות

תקופה	מיליוני ש"ח
2020	3,559
2021	4,060
2022	4,486
1-9/22	3,252
1-9/23	4,123
Q3-2022	1,150
Q3-2023	1,416

גידול של 23% 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
30/09/22	6,198	3,146	2,450	166	11,960
30/09/23	6,829	4,223	2,358	133	13,543

גרף EBITDA – BAR

תקופה	מיליוני ש"ח
2020	143
2021	218
2022	288
1-9/22	212
1-9/23	241
Q3-2022	74
Q3-2023	79

גידול של 7% לעומת התקופה המקבילה אשתקד

שקף 8 – מאזן התחייבויות והון 30.9.2023 (באלפי ש"ח)

31.12.2022	30.9.2023	
2,297,570	2,569,281	סך המאזן
1,904,307	2,233,054	סה"כ נכסים שוטפים
115,325	63,334	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות וצדדים קשורים
70,664	59,076	מלאי מקרקעין
207,274	213,817	רכוש קבוע ונכסים בלתי שוטפים אחרים
393,263	336,227	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
1,529,074	1,751,830	סה"כ התחייבויות שוטפות
63,597	55,509	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
704,899	761,942	הון

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

יתרת צבר 2020	יתרת צבר 2021	יתרת צבר 2022	יתרת צבר 30.9.2023	
3,926	5,323	5,901	6,829	בניה למגורים
2,086	2,043	3,203	4,223	בניה לא למגורים
2,610	2,430	2,384	2,358	תשתיות
81	425	94	133	ייזום וביצוע למגורים
8,703	10,221	11,581	13,543	סה"כ צבר בדוחות הכספיים

* הצבר בתקופת הדוח אינו כולל את חלקה של החברה בקבלן ההקמה בפריקט הקו הכחול של הרכבת הקלה בירושלים

עדכון : החל מיום 30 בספטמבר 2023 ועד סמוך למועד הדוח, נכנסו לצבר ההזמנות בתחום הפעילות, פרויקטים נוספים בהיקף של כ- 568 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	34%
תשתיות	23%
ייזום וביצוע למגורים	1%

הכנסות 1-9/2023 כ- 4.1 מיליארד ש"ח

גרף פאי – צבר לפי תחומי פעילות

תחום פעילות	צבר לתקופה
בניה למגורים	51%
בניה לא למגורים	31%
תשתיות	17%
ייזום וביצוע למגורים	1%

צבר ל- 30.9.23 – 13.5 מיליארד ש"ח

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

הכנסות – גרף BAR:

תקופה	הכנסות
2021	932
2022	1,159
1-9/22	818
1-9/23	963
Q3-2022	277
Q3-2023	328

רווח גולמי – גרף BAR:

תקופה	רווח גולמי
2021	21
2022	78
1-9/22	60
1-9/23	72
Q3-2022	21
Q3-2023	26

צבר – גרף BAR:

תקופה	צבר
2021	2,430
2022	2,384
30.9.22	2,450
30.9.23	2,358

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	916	43%	רבעון 2, 2025

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

הכנסות – גרף BAR:

תקופה	הכנסות
2021	1,084
2022	1,350
1-9/22	986
1-9/23	1,386
Q3-2022	377
Q3-2023	502

רווח גולמי – גרף BAR:

תקופה	רווח גולמי
2021	33
2022	77
1-9/22	54
1-9/23	66
Q3-2022	23
Q3-2023	22

צבר – גרף BAR:

תקופה	צבר
2021	2,043
2022	3,203
30.9.22	3,146
30.9.23	4,223

שקף 15 – בניה לא למגורים – פרויקטים בולטים

שם הפרויקט	היקף כספי מוערך (מיליוני ש"ח)	שיעור גמר	מועד השלמה צפוי
קרית הממשלה המחוזית ירושלים	565	66%	רבעון 3, 2024
משרד המשפטים	548	99%	רבעון 2, 2024
TOHA 2	537	24%	רבעון 3, 2026
מתחם ה- 1000 ראשון לציון	475	1%	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
1-9/22	1,177
1-9/23	1,724
Q3-2022	430
Q3-2023	583

רווח גולמי – גרף BAR:

תקופה	רווח גולמי
2021	101
2022	74
1-9/22	53
1-9/23	74
Q3-2022	18
Q3-2023	25

צבר – גרף BAR:

תקופה	צבר
2021	5,323
2022	5,901
30.9.22	6,198
30.9.23	6,829

שקף 17 – בניה למגורים – פרויקטים בולטים

שם הפרויקט	היקף כספי מוערך (מיליוני ש"ח)	שיעור גמר	מועד השלמה צפוי
כרמי הנדיב שלב א+ב	498	24%	רבעון 4, 2025
אאורה רמת חן	602	9%	רבעון 4, 2026
Upper House – יד אליהו	638	60%	רבעון 4, 2024
DUO סמל דרום *	461	12%	רבעון 4, 2026
MOMENT בת ים (השבטים)	758	26%	רבעון 4, 2025
קרסו ירושלים – פינוי 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 1, 2027
מגדלי גינדי תל אביב- מגדל 3	479	98%	רבעון 4, 2023
מגדלי גינדי תל אביב- מגדל 4	517	60%	רבעון 1, 2025
נופי בן שמן	429	64%	רבעון 2, 2024
גינדי רמת אפעל	600	0%	רבעון 4, 2026

שקף 19 – ייזום וביצוע למגורים

פרויקטים בולטים:

שם הפרויקט	תאור	פרטים
Denya Spring View	שטח בכפר סוומין הממוקם דרומית לוורשה, לבניית כ- 148 יח"ד צמודות קרקע, שלבים א'+ב' 46 יח"ד	• מיקום: וורשה • היקף הפרויקט: 148 יח"ד • עלות הקרקע: 11 מ"ש"ח • בבניה
Denya Pipera	בניית 800 יח"ד ב- 48 בניינים בסמוך לביה"ס האמריקאי בשכונת פיפרה.	• מיקום: בוקרשט • היקף הפרויקט: 800 יח"ד • עלות הקרקע: 25 מ"ש"ח • התקבל אישור תב"ע
Denya Lake	שטח בשכונת פיפרה, לבניית כ- 77 יח"ד צמודות קרקע	• מיקום: בוקרשט • היקף הפרויקט: 77 מגרשים/ יח"ד צמודי קרקע • עלות הקרקע: 18 מ"ש"ח • התקבל היתר בניה
Denya Forest - Bloc I	בניין 2 מתוך 3, בן 12 קומות ו-116 יח"ד ביזמות מלאה של דניה רומניה. הבניה החלה במהלך 2021 ותסתיים ב-Q3-2023	• מיקום: טימישווארה • היקף הפרויקט: 116 יח"ד • עלות הקרקע: 3 מ"ש"ח • בבניה
Denya Forest - Bloc H	בניין 3 מתוך 3, בן 12 קומות ו-116 יח"ד ביזמות מלאה של דניה רומניה. הבניה החלה במהלך 2022 ותסתיים ב-Q4-2024	• מיקום: טימישווארה • היקף הפרויקט: 116 יח"ד • עלות הקרקע: 3 מ"ש"ח • בבניה
Denya Corbeanca	שטח בשכונת קורביאנקה בגודל של 223 א' מ"ר, לבניית כ-350 יח"ד צמודות קרקע	• מיקום: בוקרשט • היקף הפרויקט: 350 מגרשים / יח"ד צמודי קרקע • עלות הקרקע: 14 מ"ש"ח • התקבל אישור תב"ע

חוזקות יזמיות

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

שקף 20 – זכיינות – פרויקטים זכייניים

בשלב הקמה / תפעול / סגירה פיננסית:

• כבישים

נתיבי היובל

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

נתיבים מהירים

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

• רכבת קלה

רכבת קלה י-ם (קו כחול)

- החזקה בזכיון - 47.5%
- הליך חתימה על הסכם הזיכיון וסגירה פיננסית
- הוכרז כזוכה - 09/2023

הוגשו הצעות במכרז:

• רכבת קלה

רכבת קלה נצרת-חיפה (קו כחול)

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