

מצגת לשוק ההון – דניה – H1-2024

שקף 1 – כותרת



חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

בונים את העתיד

H1 - 2024

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 2023 אשר פורסם ביום 7.3.2024 ובדוח הרבעוני ליום 30.6.2024 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 תומכת לחימה חזקה מהעורף!

מלחמת חרבות ברזל

- גיוס משמעותי של עובדי החברה בצו 8
- תמיכה במשפחות העובדים המגויסים
- תרומה ואספקת ציוד צבאי
- אימון יחידות קרביות באתרי החברה
- שעות התנדבות רבות של עובדי החברה בהכנת כריכים לחיילים בחזית
- בניית מגונית, קירות מגן, עמדות ירי וקוביות בחברת הבת סיבוס
- אספקת מחסנים ומכולות משרד
- אימוץ יחידה חילית נוספת ותמיכה בבא"ח תותחנים המאומצת מזה 4 שנים

שקף 4

דניה חברת הבנייה והתשתיות המובילה בישראל מעל 80 שנה.

- אלפי דירות ביזמות בשנים האחרונות
- עשרות אלפי יחידות דיור נמסרו בעשור האחרון
- מליוני מ"ר שטחי מסחר, ציבורי ומשרדים בוצעו בעשור האחרון
- מאות כבישים וגשרים נבנו
- פרויקטי זכיינות PPP
- 100 פרויקטים במקביל
- מעל 1,800 עובדים
- מפעלי תעשייה
- גאוטכניקה וביסוס קרקע
- מערכות אלקטרומכניות ומיזוג אויר
- פעילות בינלאומית ב-3 מדינות

שקף 5 – בונים את הארץ

- 100 פרויקטים פעילים בביצוע
- 40 ערים
- 12.9 מליארד ש"ח – היקף צבר לביצוע

גרף פאי – 100 פרויקטים בביצוע בחלוקה לפי איזורים

פרויקטים בביצוע	איזור
73	מרכז

פרויקטים בביצוע	איזור
15	שרון
7	צפון
5	דרום

שקף 6 – חוסן פיננסי

- 12.9 מיליארד ש"ח – צבר הזמנות
- 2.8 מיליארד ש"ח – מחזור לתקופה
- 85 מיליוני ש"ח – רווח נקי
- 17 מיליוני ש"ח – הכנסות מימון, נטו
- 80 מיליוני ש"ח – דיבידנד שהוכרז לתקופה
- 750 מיליוני ש"ח – מזומנים, פקדונות מוגבלים ובטוחות סחירות
- 0 – חוב תאגידי
- 2.7 מיליארד ש"ח – שווי שוק למועד הדוח

שקף 7 – הון עצמי וחלוקת דיבידנד, מיליוני ש"ח

דיבידנד הקבוצה – גרף BAR:

בגין רווח 2021	בגין רווח 2022	בגין רווח 2023	
90	135	160	דיבידנד

מתחת לגרף, בהתאמה לפי התקופות, נתוני רווח נקי ותשואה לדיבידנד:

בגין רווח 2021	בגין רווח 2022	בגין רווח 2023	
201	175	196	רווח נקי
3%	5%	5%	תשואה לדיבידנד

הון עצמי – גרף BAR:

הון עצמי	תקופה
629	2021
705	2022
759	2023

לחברה מדיניות לחלוקת דיבידנד, שלא יפחת מ-35% מהרווח השנתי הנקי, בכפוף למבחני החלוקה ולאישור דירקטוריון

סכום הדיבידנד שחולק בגין 2021-2023 – 385 מיליון ש"ח
בגין רווח נקי 2021-2023 חולק דיבידנד בשיעור של כ- 65%

שקף 8 – בצמיחה פיננסית (במיליוני ש"ח)

גרף BAR – הכנסות

מיליוני ש"ח	תקופה
4,060	2021
4,486	2022
5,415	2023
2,707	H1-23
2,781	H1-24
1,372	Q2-23
1,406	Q2-24

גרף EBITDA – BAR

מיליוני ש"ח	תקופה
218	2021
288	2022
298	2023
162	H1-23
133	H1-24
83	Q2-23
66	Q2-24

גרף BAR – רווח נקי

מיליוני ש"ח	תקופה
132	2021
175	2022
196	2023
105	H1-23
85	H1-24
55	Q2-23
42	Q2-24

גרף BAR – צבר הזמנות

תקופה	בניה למגורים	בניה לא למגורים	ביצוע וזכיינות תשתיות	ייזום וביצוע למגורים	סה"כ
2021	5,323	2,043	2,430	425	10,221
2022	5,901	3,203	2,384	94	11,581
2023	6,362	4,289	2,523	139	13,313
30.6.23	6,814	4,268	2,599	135	13,816
30.6.24	6,541	4,000	2,350	38	12,929

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

יתרת צבר 2021	יתרת צבר 2022	יתרת צבר 2023	יתרת צבר 30.6.24	
5,323	5,901	6,362	6,541	בניה למגורים
2,043	3,203	4,289	4,000	בניה לא למגורים
2,430	2,384	2,523	2,350	ביצוע זכיינות תשתיות
425	94	139	38	ייזום וביצוע למגורים
10,221	11,581	13,313	12,929	סה"כ צבר בדוחות הכספיים

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

עדכון : החל מיום 30 ביוני 2024 ועד סמוך למועד הדוח, נכנסו לצבר ההזמנות בתחום הפעילות פרויקטים נוספים בהיקף של כ- 1.3 מליארד ש"ח.

שקף 10 – ארבעה תחומי פעילות עיקריים

- ביצוע זכיינות תשתיות
- בניה לא למגורים
- בניה למגורים
- ייזום וביצוע למגורים

שקף 11 – מבנה הכנסות סינרגטי המאפשר פיזור סיכונים וצמיחה

גרף פאי – הכנסות לפי תחומי פעילות

הכנסות H1-2024 כ- 2.8 מיליארד ש"ח

תחום פעילות	הכנסות לתקופה
בניה למגורים	40%
בניה לא למגורים	37%
ביצוע זכיינות תשתיות	22%
ייזום וביצוע למגורים	1%

גרף פאי – צבר לפי תחומי פעילות

צבר ל- 30.6.24 – 12.9 מיליארד ש"ח

תחום פעילות	צבר לתקופה
בניה למגורים	51%
בניה לא למגורים	31%
ביצוע זכיינות תשתיות	18%
ייזום וביצוע למגורים	0%

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

הכנסות – גרף BAR:

תקופה	הכנסות
2022	1,635
2023	2,225
H1-23	1,140
H1-24	1,122
Q2-23	560
Q2-24	565

רווח גולמי – גרף BAR:

תקופה	רווח גולמי
2022	74
2023	95
H1-23	49
H1-24	50
Q2-23	24
Q2-24	23

צבר – גרף BAR:

תקופה	צבר
2022	5,901
2023	6,362
30.6.23	6,814
30.6.24	6,541

שקף 13 – בניה למגורים – פרויקטים בולטים

שם הפרויקט	היקף כספי מוערך (מיליוני ש"ח)	שיעור גמר	מועד השלמה צפוי
שער דרום, ירושלים – רמי לוי	467	0%	רבעון 2, 2028
כרמי הנדיב – שלב א+ב	520	53%	רבעון 1, 2025
קרוסו ירושלים – פינני בינוי	438	0%	רבעון 4, 2028
DUO – סמל דרום *	469	27%	רבעון 2, 2027
Upper House – יד אליהו	668	78%	רבעון 1, 2025
אאורה – רמת חן	605	19%	רבעון 4, 2026
בת ים MOMENT – השבטים	766	44%	רבעון 1, 2026

* חלק החברה

שקף 14 – בניה למגורים – פרויקטים בולטים (המשך)

שם הפרויקט	היקף כספי מוערך (מיליוני ש"ח)	שיעור גמר	מועד השלמה צפוי
אאורה רמת השרון – שלב ב	446	4%	רבעון 2, 2027
מגדלי TLV – תל אביב - מגדל 4	529	79%	רבעון 1, 2025
נופי בן שמן	433	88%	רבעון 3, 2024
גינדי רמת אפעל	785	0%	רבעון 1, 2027

שקף 15 – בניה לא למגורים – צבר הזמנות, הכנסות ורווחיות (במיליוני ש"ח)

הכנסות – גרף BAR:

תקופה	הכנסות
2022	1,350
2023	1,851
H1-23	884
H1-24	1,037
Q2-23	450
Q2-24	540

רווח גולמי – גרף BAR:

תקופה	רווח גולמי
2022	77
2023	92
H1-23	45
H1-24	51
Q2-23	23
Q2-24	23

צבר – גרף BAR:

תקופה	צבר
2022	3,203
2023	4,289
30.6.23	4,268
30.6.24	4,000

שקף 16 – בניה לא למגורים – פרויקטים בולטים

שם הפרויקט	היקף כספי מוערך (מיליוני ש"ח)	שיעור גמר	מועד השלמה צפוי
LandMark *	410	76%	רבעון 4, 2026
מתחם ה-1000 – ראשון לציון	480	11%	רבעון 3, 2026
קרית הממשלה המחוזית – ירושלים	585	76%	רבעון 1, 2025
TOHA 2	570	45%	רבעון 4, 2026
משרד המשפטים	588	95%	רבעון 1, 2025

* חלק החברה

שקף 17 – ביצוע זכיינות תשתיות – צבר הזמנות, הכנסות ורווחיות (במיליוני ש"ח)

הכנסות – גרף BAR:

תקופה	הכנסות
2022	1,159
2023	1,255
H1-23	634
H1-24	606
Q2-23	337
Q2-24	289

רווח גולמי – גרף BAR:

תקופה	רווח גולמי
2022	78
2023	80
H1-23	46
H1-24	16
Q2-23	23
Q2-24	9

צבר – גרף BAR:

תקופה	צבר
2022	2,384
2023	2,523
30.6.23	2,599
30.6.24	2,350

שקף 18 – ביצוע זכיינות תשתיות – פרויקטים בולטים

- **מסילה רביעית – מקטע איילון**
 - היקף כספי מוערך – 490 מ"ח
 - שיעור גמר – 6%
 - מועד השלמה צפוי – רבעון 2, 2029

- **מסילה מזרחית – קטע B**
 - היקף כספי מוערך – 807 מ"ח
 - שיעור גמר – 99%
 - מועד השלמה צפוי – רבעון 1, 2025

- **נתיבים מהירים – חניון שפיים / כביש 541**
 - היקף כספי מוערך – 974 מ"ח
 - שיעור גמר – 73%
 - מועד השלמה צפוי – רבעון 2, 2025
 - החזקה בזכיון – 25%
 - החזקה בקבלן – 50%

- **נתיבי היובל**
 - החזקה אפקטיבית בזכיון – 15%
 - החזקה במפעיל – 100%
 - תקופת הזיכיון – עד 2031

- **רכבת קלה ירושלים – קו כחול**
 - החזקה בזכיון – 50%
 - שלב פיתוח מקדמי ותהליך של סגירה פיננסית
 - הוכרז כזוכה – 09/2023

שקף 19 – ייזום וביצוע למגורים

פרויקטים בהקמה

שם הפרויקט	מיקום	מדינה	חלק החברה	סה"כ יח"ד	נמכרו למועד הדוח	מלאי למועד הדוח
Denya Spring View - שלב א+ב	וורשה	פולין	100%	46	39	7
Denya Spring View - שלב ג	וורשה	פולין	100%	26	0	26
Denya Forest Bloc H	טימישווארה	רומניה	100%	116	93	23
Denya Forest Bloc D	טימישווארה	רומניה	100%	116	0	116
Denya Lake	בוקרשט	רומניה	100%	87	5	82
סה"כ				391	137	254

פרויקטים שהסתיימו

שם הפרויקט	מיקום	מדינה	חלק החברה	סה"כ יח"ד	נמכרו למועד הדוח	מלאי למועד הדוח
יוניק טופ	ראשון לציון	ישראל	50%	377	370	7
יוניק אורבן	באר יעקב	ישראל	50%	98	97	1
Denya Forest Bloc I	טימישווארה	רומניה	100%	116	108	8
סה"כ				591	575	16

שקף 20 – ייזום וביצוע למגורים – פרויקטים בולטים

▪ Denya Spring View

שטח בכפר סווימין הממוקם דרומית לוורשה, לבניית כ- 148 יח"ד צמודות קרקע, שלבים א' + ב' 46 יח"ד, שלב ג' 26 יח"ד

- מיקום: וורשה
- היקף הפרויקט: 148 יח"ד
- עלות הקרקע: 11 מ"ש"ח
- בבניה

(פרויקט בהקמה)

▪ Denya Lake

שטח בשכונת פיפרה, לבניית כ- 87 יח"ד צמודות קרקע

- מיקום: בוקרשט
- היקף הפרויקט: 87 מגרשים / יח"ד צמודי קרקע
- עלות הקרקע: 21 מ"ש"ח
- בבניה

(פרויקט בהקמה)

▪ **Denya Forest - Bloc D**

בניין 4 מתוך 4, בן 12 קומות ו- 116 יח"ד. הבניה החלה במהלך 2024 ותסתיים ב- 2025

- מיקום: טימישווארה
 - היקף הפרויקט: 116 יח"ד
 - עלות הקרקע: 4 מש"ח
 - בבניה
- (פרויקט בהקמה)

▪ **Denya Forest - Bloc H**

בניין 3 מתוך 4, בן 12 קומות ו- 116 יח"ד. הבניה החלה במהלך 2022 ותסתיים ב- 2024

- מיקום: טימישווארה
 - היקף הפרויקט: 116 יח"ד
 - עלות הקרקע: 3 מש"ח
 - בבניה
- (פרויקט בהקמה)

▪ **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 מש"ח
 - התקבל אישור תב"ע
- (מלאי מקרקעין)

▪ **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 מש"ח
 - התקבל אישור תב"ע
- (מלאי מקרקעין)

חוזקות יזמיות

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

שקף 21 – מאזן התחייבויות והון 30.6.2024 (באלפי ש"ח)

31.12.2023	30.6.2024	
2,487,007	2,584,418	סך המאזן
2,130,832	2,240,562	סה"כ נכסים שוטפים
1,655,456	1,746,429	סה"כ התחייבויות שוטפות
759,210	768,723	הון