



שי|דניה
חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

בונים את העתיד

2022
תוצאות שנתיים



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 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 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.

דניה. חברת הבנייה והתשתיות המובילה בישראל מעל 80 שנה.

DUO
סמל דרום

פרויקטי
זכינות
PPP

מאות
ק"מ
כבישים
נסללו

מאות
גשרים
נבנו

עשרות
ק"מ
מנהרות
הוקמו

מליוני
מ"ר שטחי
מסחר, ציבורי
ומשרדים
בוצעו בעשור
האחרון

עשרות אלפי
יחידות דיור
נמסרו
בעשור
האחרון

80
פרויקטים
במקביל

פעילות
בינלאומית
ב- 3 מדינות

מערכות
אלקטרו-
מכניות
ומיזוג אויר

גאוטכניקה
וביסוס קרקע

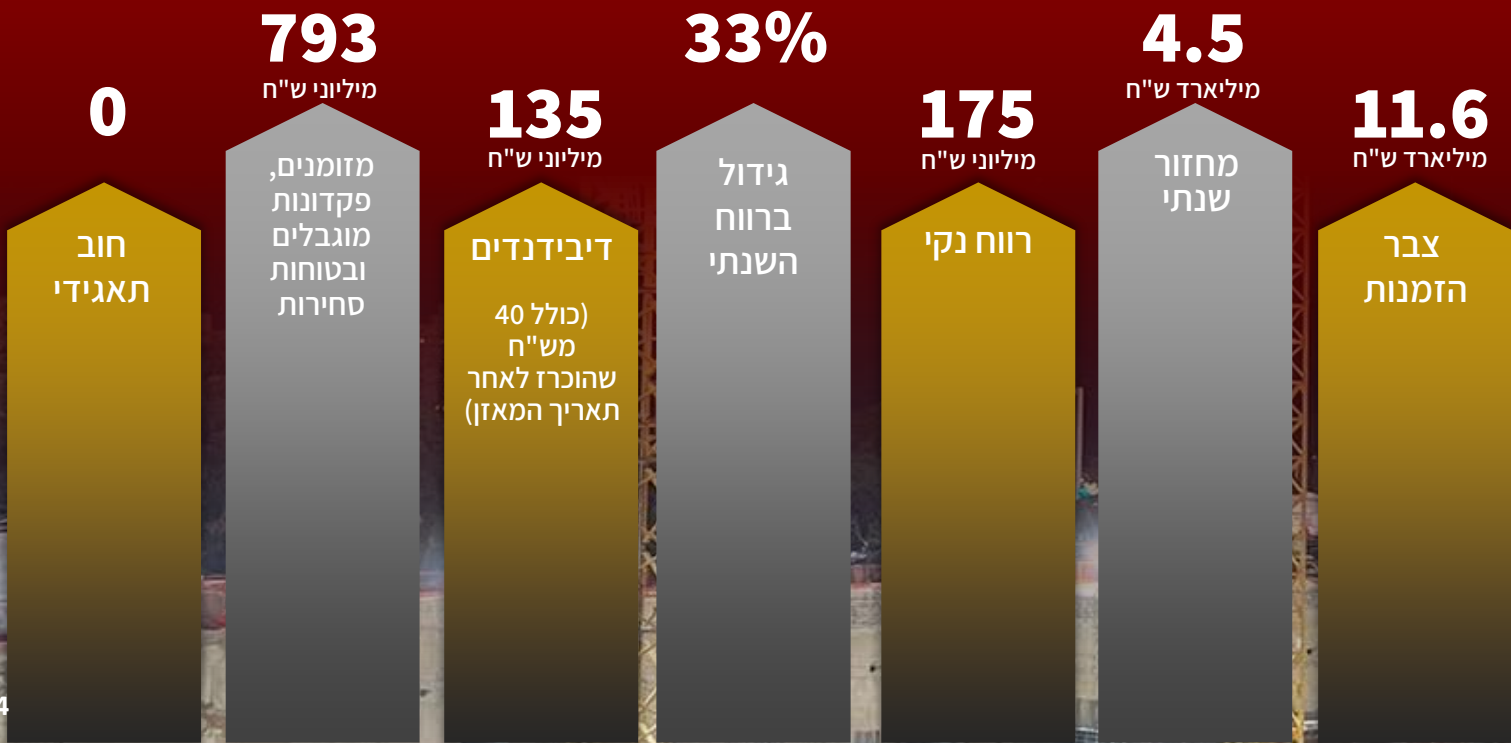
מפעלי
תעשייה

אלפי דירות
ביזמות
בשנים
האחרונות

2,046
עובדים

דניה
חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

חוסן פיננסי מוכח



אסטרטגיה עסקית



יציבות פיננסית מבנה המאזן

שמאפשר צמיחה גם בסביבת ריבית עולה

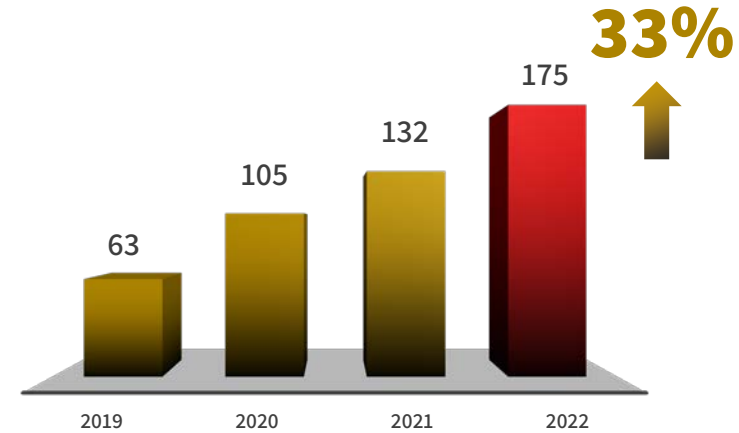


עליית הריבית והאינפלציה במשק

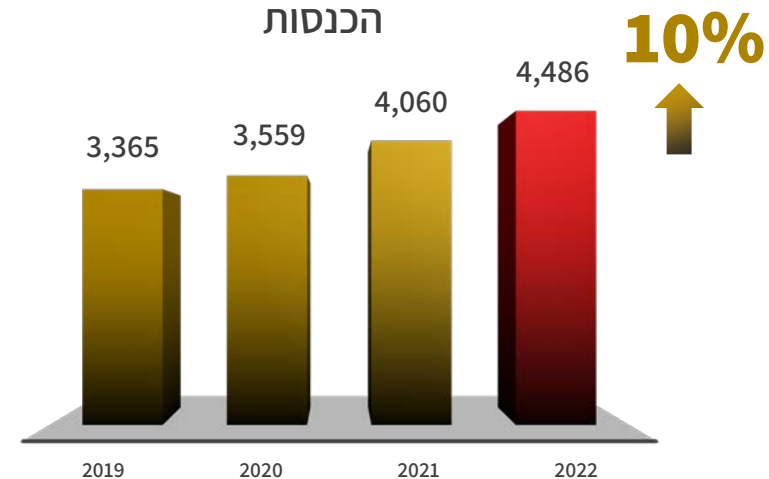
בצמיחה פיננסית

(במיליוני ש"ח)

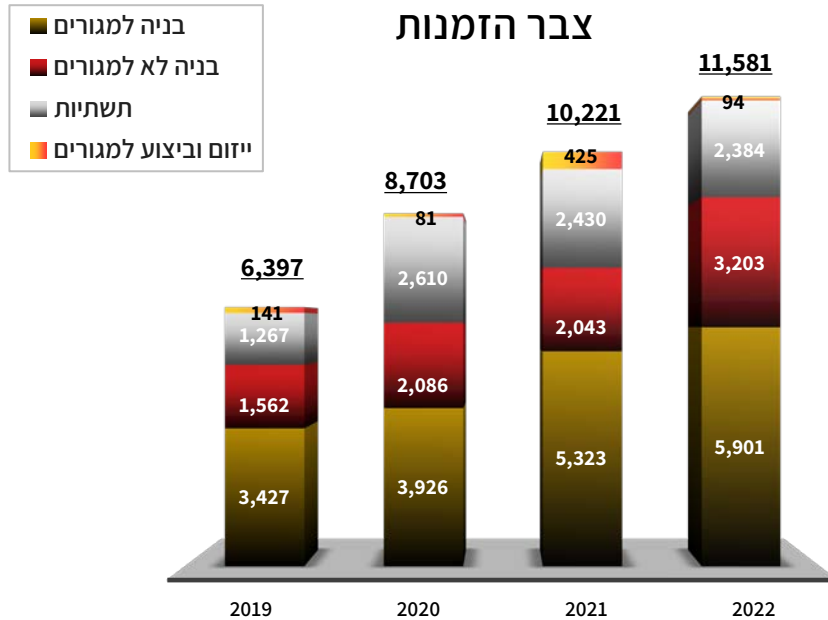
רווח מפעילות נמשכת



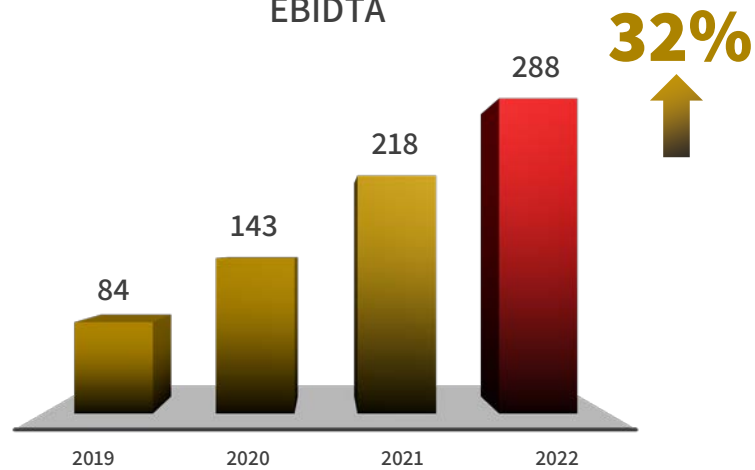
הכנסות



צבר הזמנות



EBIDTA



הרווח הנקי של החברה לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-
175
מיליוני ש"ח

מאזן התחייבויות והון

31.12.2022

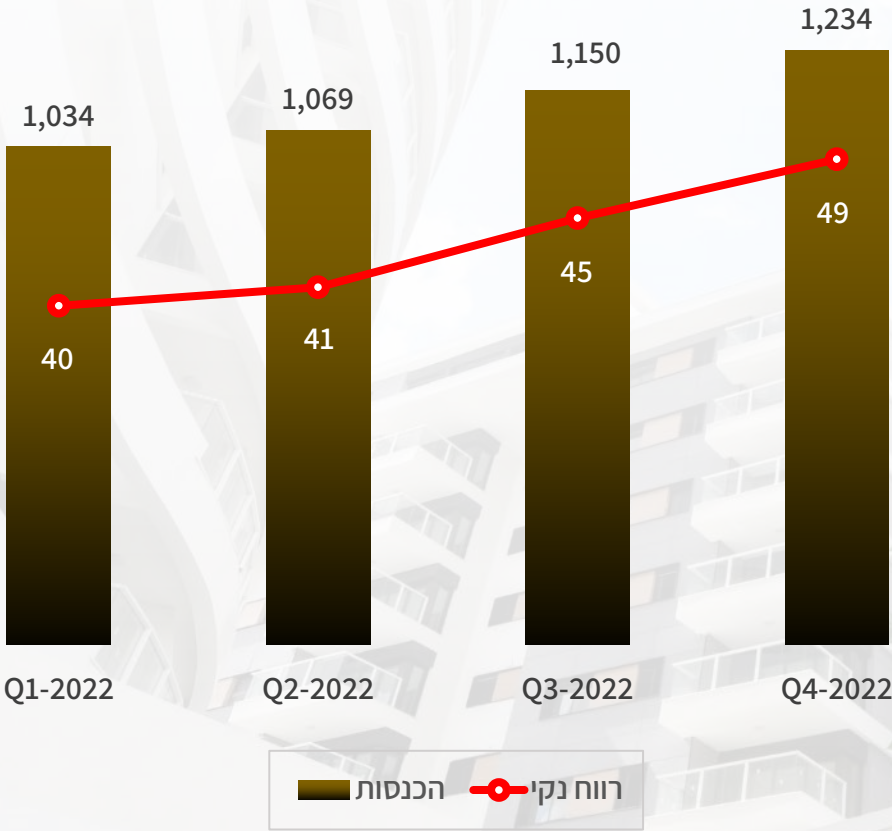
(באלפי ש"ח)



31.12.2021	31.12.2022	
2,255,342	2,297,570	סך המאזן
1,882,933	1,904,307	סה"כ נכסים שוטפים
126,137	115,325	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות וצדדים קשורים
66,390	70,664	מלאי מקרקעין
179,882	207,274	רכוש קבוע ונכסים בלתי שוטפים אחרים
372,409	393,263	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
1,558,012	1,529,074	סה"כ התחייבויות שוטפות
67,880	63,597	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
629,450	704,899	הון

רווח והפסד רבעוני

(במיליוני ש"ח)



צבר הזמנות מאוחד לפי מגזרי פעילות

(במיליוני ש"ח)

יתרת צבר				
2019	2020	2021	2022	
3,427	3,926	5,323	5,901	בניה למגורים
1,562	2,086	2,043	3,203	בניה לא למגורים
1,267	2,610	2,430	2,384	תשתיות
141	81	425	94	ייזום וביצוע למגורים
6,397	8,703	10,221	11,581	סה"כ צבר בדוחות הכספיים



עדכון

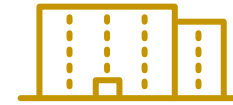
החל מיום 31 בדצמבר 2022 ועד סמוך למועד הדוח, נכנסו לצבר ההזמנות בתחום הפעילות, פרויקטים נוספים בהיקף של כמיליארד ש"ח



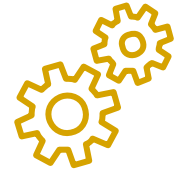
ייזום וביצוע
למגורים



בניה
למגורים



בניה
לא למגורים



תשתיות



מבנה הכנסות סינרגטי המאפשר פיזור סיכונים וצמיחה



ייזום וביצוע
מגורים



תשתיות

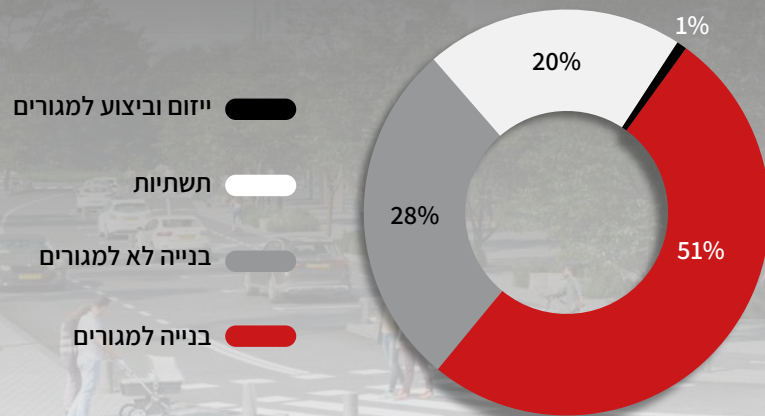


בניה
לא למגורים

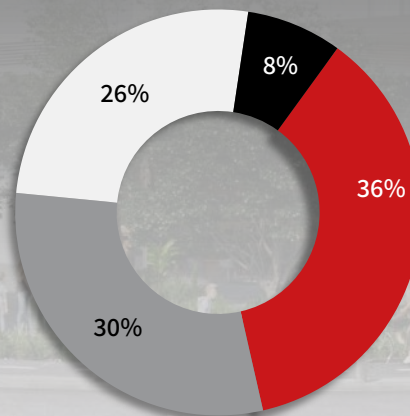


בניה
למגורים

צבר ל- 31.12.22
11.6 מיליארד ש"ח



הכנסות 2022
כ- 4.5 מיליארד ש"ח

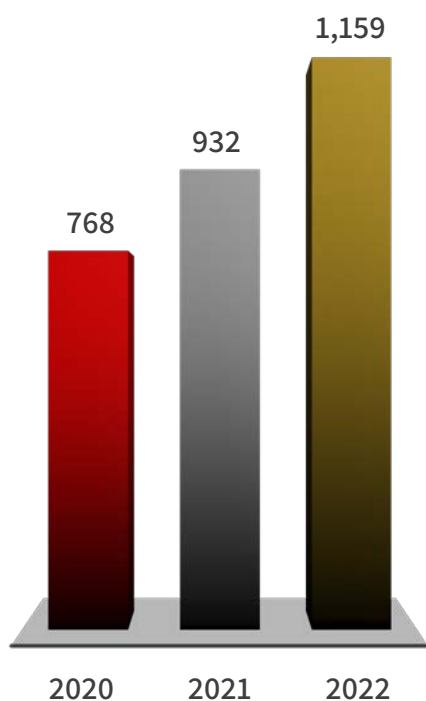




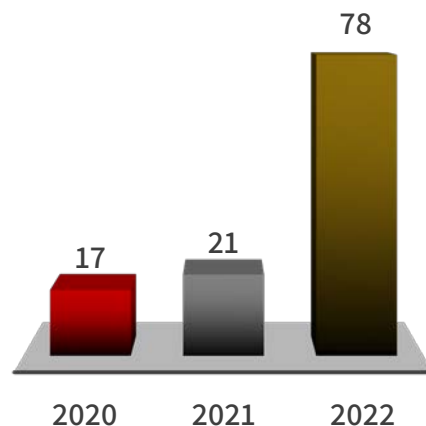
תשתיות

צבר הזמנות הכנסות ורוחיות (מש"ח)

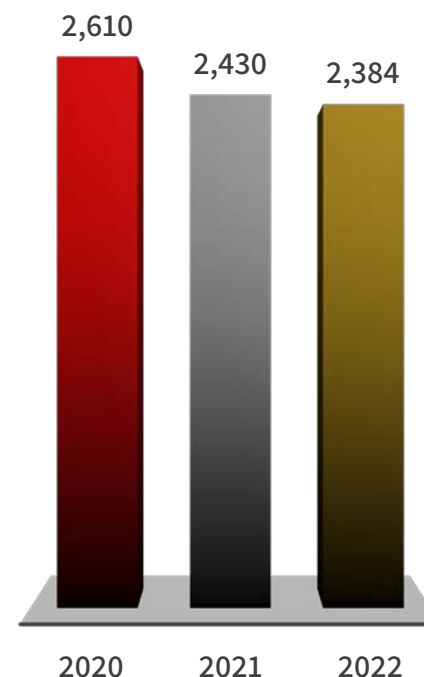
הכנסות



רווח גולמי



צבר





נתיבים מהירים חניון שפיים / כביש 541

היקף כספי מוערך 903 מ"ח

שיעור גמר 13%

מועד השלמה צפוי רבעון 4 2025



מסילה מזרחית קטע B

היקף כספי מוערך 741 מ"ח

שיעור גמר 91%

מועד השלמה צפוי רבעון 1 2023



תשתיות

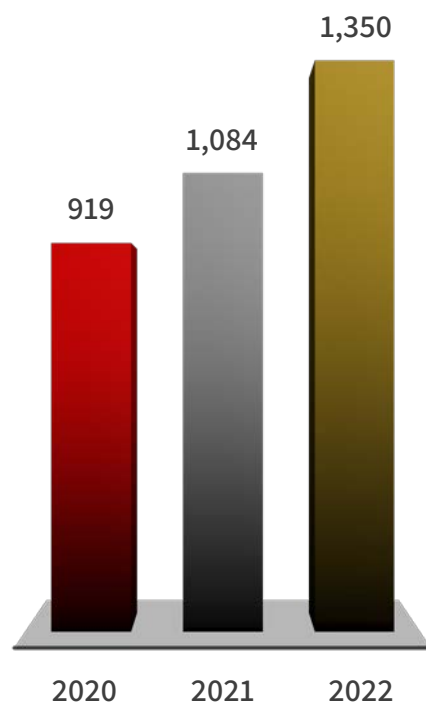
פרויקטים
בולטים



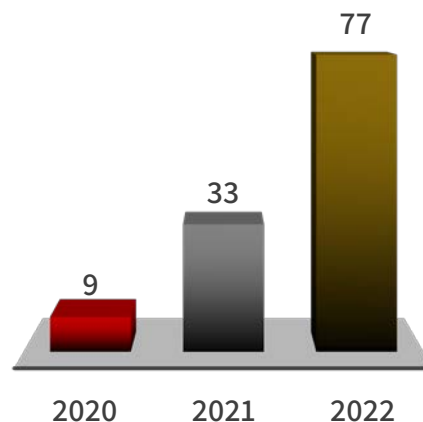
בניה לא
למגורים

צבר
הזמנות
הכנסות
ורוחיות
(מש"ח)

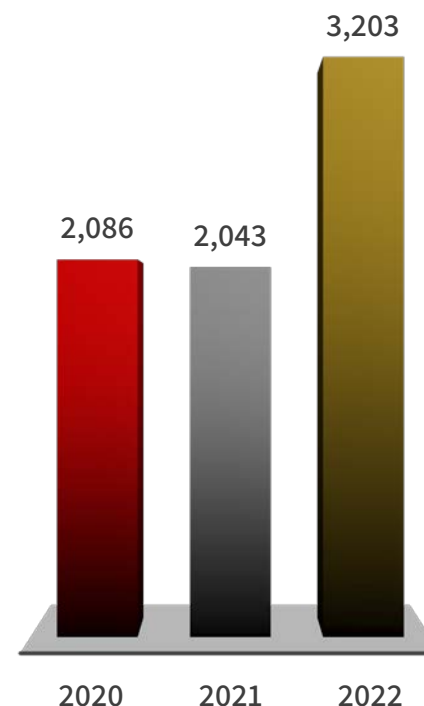
הכנסות



רווח גולמי



צבר





TOHA 2

היקף כספי מוערך	530 מ"ח
שיעור גמר	5%
מועד השלמה צפוי	רבעון 3 2026



משרד המשפטים

היקף כספי מוערך	527 מ"ח
שיעור גמר	92%
מועד השלמה צפוי	רבעון 4 2023



קרית הממשלה המחוזית / י-ם

היקף כספי מוערך	482 מ"ח
שיעור גמר	46%
מועד השלמה צפוי	רבעון 3 2024



בניה לא
למגורים

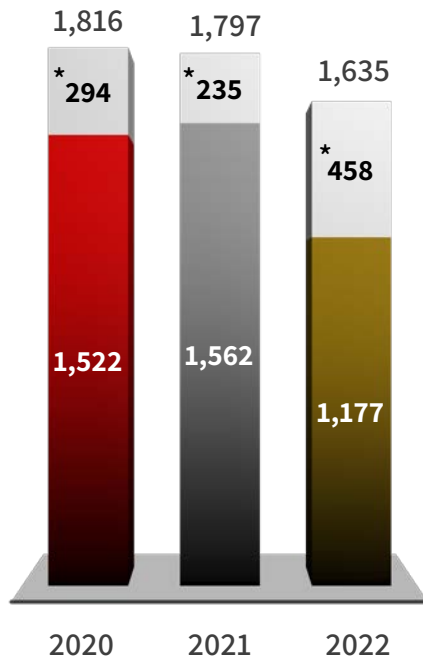
פרויקטים
בולטים



בניה
למגורים

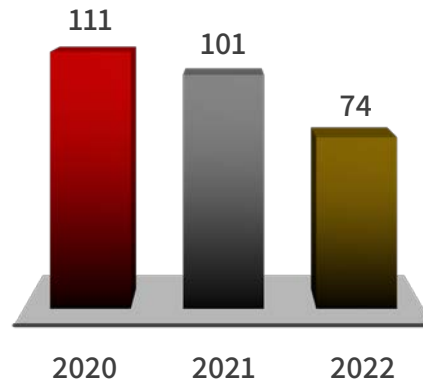
צבר
הזמנות
הכנסות
ורוחיות
(מש"ח)

הכנסות

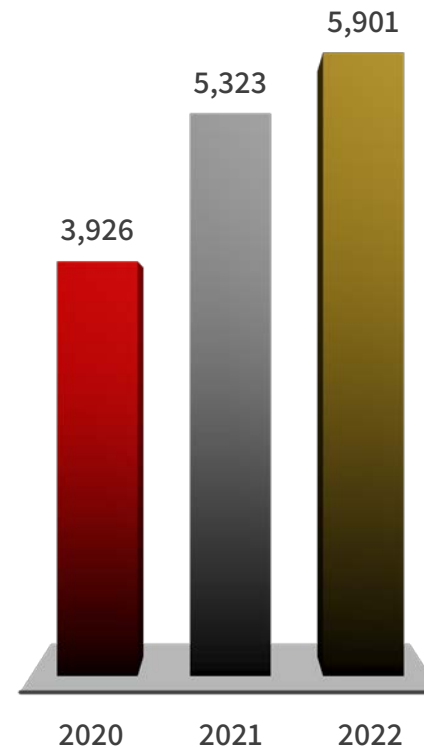


* הכנסות במרווח אפס

רווח גולמי



צבר



מחזור ההכנסות של
פרויקטים במרווח אפס
גדל בשנים האחרונות

גידול במרווח
אפס

שיעור הרווחיות, בנטרול
מחזור במרווח אפס, נותר
ללא שינוי בשנה האחרונה

שיעור
הרווחיות

כניסות לצבר של
פרויקטים משמעותיים

גידול
בצבר



בת-ים MOMENT
השבטים

היקף כספי מוערך	688 מ"ח
שיעור גמר	10%
מועד השלמה צפוי	רבעון 1 2025

UPPER HOUSE
יד אליהו

היקף כספי מוערך	596 מ"ח
שיעור גמר	37%
מועד השלמה צפוי	רבעון 2 2025

אאורה
רמת חן

היקף כספי מוערך	556 מ"ח
שיעור גמר	3%
מועד השלמה צפוי	רבעון 3 2026

כרמי הנדיב
שלב א+ב

היקף כספי מוערך	493 מ"ח
שיעור גמר	5%
מועד השלמה צפוי	רבעון 3 2024

נופי בן שמן

היקף כספי מוערך	419 מ"ח
שיעור גמר	31%
מועד השלמה צפוי	רבעון 3 2024

מגדלי TLV
תל-אביב / מגדל 4

היקף כספי מוערך	499 מ"ח
שיעור גמר	32%
מועד השלמה צפוי	רבעון 4 2025

מגדלי TLV
תל-אביב / מגדל 3

היקף כספי מוערך	480 מ"ח
שיעור גמר	89%
מועד השלמה צפוי	רבעון 4 2023

אאורה
רמת-השרון / שלב ב'

היקף כספי מוערך	446 מ"ח
שיעור גמר	0%
מועד השלמה צפוי	רבעון 2 2026

סוט
סמל דרום*

היקף כספי מוערך	444 מ"ח
שיעור גמר	2%
מועד השלמה צפוי	רבעון 2 2027



בנייה
למגורים

פרויקטים
בולטים

* חלק חברה



ייזום וביצוע למגורים

פרויקטים בהקמה

שם הפרויקט	מיקום	חלק החברה	מספר יחידות דיור	מתוכם יח"ד בשוק החופשי	מועד השלמה צפוי
נרקיסים	ראשון לציון	50%	554	160	2023
סביוני עיר היין	אשקלון	100%	423	127	2023
יוניק אורבן	באר יעקב	50%	98	20	2023
טימישווארה בנין I	רומניה	100%	116	116	2023
טימישווארה בנין H	רומניה	100%	116	116	2024

פרויקטים שהסתיימו

שם הפרויקט	מיקום	חלק החברה	מספר יחידות במלאי
יוניק טופ	ראשון לציון	50%	11

חוזקות יזמיות

מימון קרקע
מהון עצמי

ללא חוב
פרויקטלי

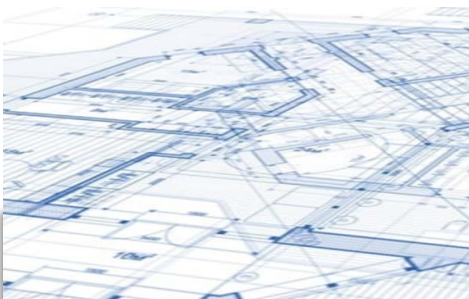
אין חשיפה
לעליית ריבית



DENYA LAKE

שטח בשכונת פיפרה, לבניית כ- 75 יח"ד
צמודות קרקע

- ❖ מיקום: בוקרשט
- ❖ היקף הפרויקט: 77 מגרשים / יח"ד
- ❖ צמודי קרקע
- ❖ עלות הקרקע: 18 מ"ח
- ❖ בתהליך אישור תב"ע



DENYA CORBEANCA

שטח בשכונת קורביאנקא 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"ח
- ❖ התקבל אישור תב"ע



PRAGA

בניה רוויה בסמוך לביה"ס האמריקאי
בשכונת פיפרה. מורכב מארבעה שלבים
בהיקף כולל של כ- 100 מ' אירו

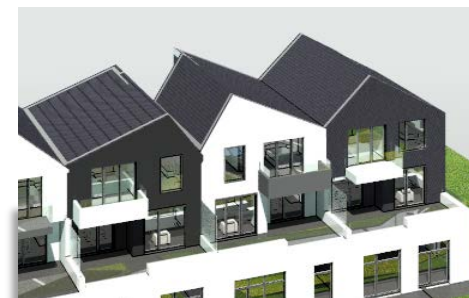
- ❖ מיקום: בוקרשט
- ❖ היקף הפרויקט: 900 יח"ד
- ❖ עלות הקרקע: 25 מ"ח
- ❖ בתהליך אישור תב"ע



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"ח
- ❖ בבניה



SWOMIN

שטח בכפר סוומין הממוקם דרומית לוורשה,
לבניית כ- 148 יח"ד צמודות קרקע, בשני
שלבים

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



יזום וביצוע
למגורים

פרויקטים
בולטים

הוגשו הצעות במכרז

בינוי



ג'נרי 3 (משרדי ממשלה)

100%	החזקה בזכיון
100%	החזקה בקבלן
11/2022	הוגשה הצעה במכרז

רכבת קלה



רכבת קלה י-ם (קו כחול)

47.5%	החזקה בזכיון
75%	החזקה בקבלן
08/2022	הוגשה הצעה במכרז

בשלב הקמה / תפעול

כבישים



נתיבים מהירים

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



נתיבי היובל

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



זכיינות

פרויקטים
זכייניים

תודה רבה!

אז דניה
חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

מגדלי הצעירים

